

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
“SECTOR B-5, PORT D’AIGUADOLÇ”

MUNICIPI DE SITGES
(COMARCA DEL GARRAF)

Memòria i Normes urbanístiques

Juny de 2008

Promotor : **SITGES MODEL XXI**

C/ Sínia Morera núm. 1
(08070) Sitges

Equip Redactor :



Carrer Mallorca núm. 56, local 3
(08029) Barcelona
Tel : 93 363 55 46
607 22 53 64
ambitsurbans@ambitsurbans.com

Lluís Carles Ferrer Montseny, Arquitecte director
Noemí Gil de Arce, Arquitecte
Emilio Colaiezzi, Arquitecte

Teresa Estevan Castellví, Advocada

Gustavo Herman Sírio , Enginyer de Camins Canals i Ports
Carles Casas Mor, Tècnic agrícola i ambiental

ÍNDEX :

MEMÒRIA

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. Antecedents
2. Objecte i justificació del pla especial urbanístic
3. Marc legal
4. Descripció de l'àmbit del Pla especial
5. Planejament vigent
6. Descripció del Port actual
7. Servei urbanístics

II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. Descripció general de la proposta
2. Ordenació dels usos

III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

IV. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR

V. ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

Annex 1: Detall d'amidaments, quadre de preus i pressupost

NORMATIVA

PLÀNOLS

Plànols d'Informació :

- I_01 Situació
- I_02 Ortofotomapa
- I_03 Topogràfic
- I_04 Planejament vigent
- I_05 Estat actual de l'edificació
- I_06 Usos actuals
- I_07 Seccions actuals
- I_08.1 Xarxa alta i baixa tensió
- I_08.2 Xarxa de gas
- I_08.3 Xarxa de telecomunicacions

- I_08.4 Xarxa d’aigua
- I_08.5 Xarxa de clavegueram
- I_09.1 Detall edificació existent. Illa A
- I_09.2 Detall edificació existent. Illa A1
- I_09.3 Detall edificació existent. Illa A2
- I_09.4 Detall edificació existent. Illa A3
- I_09.5 Detall edificació existent. Illa A4
- I_09.6 Detall edificació existent. Illa A5
- I_09.7 Detall edificació existent. Illa B
- I_09.8 Detall edificació existent. Illa C
- I_09.9 Detall edificació existent. Illa D
- I_09.10 Detall edificació existent. Illa E
- I_09.11 Detall edificació existent. Illa F
- I_09.12 Detall edificació existent. Illa G
- I_09.13 Detall edificació existent. Illa H
- I_09.14 Detall edificació existent. Illa I
- I_09.15 Detall edificació existent. Illa K
- I_09.16 Detall edificació existent. Illa 1
- I_09.17 Detall edificació existent. Illa 2
- I_09.18 Detall edificació existent. Torre de Capitania

Plànols d’Ordenació

- O_01 Àmbits d’ús públic i d’us privatiu
- O_02 Subsistemes i zones
- O_03 Imatge
- O_04.A Definició geomètrica del sistema viari proposat
- O_04.A Definició geomètrica del sistema viari proposat
- O_05 Ordenació de la zona de mirall d’aigua

Plànols d’Urbanització

- U_01.A Pavimentació proposada
- U_01.B Pavimentació proposada
- U_02.A Instal·lacions proposada. Xarxa alta i baixa tensió
- U_02.B Instal·lacions proposada. Xarxa alta i baixa tensió
- U_03.A Instal·lacions proposada. Xarxa de telecomunicacions
- U_03.B Instal·lacions proposada. Xarxa de telecomunicacions
- U_04.A Instal·lacions proposada. Xarxa d’aigua
- U_04.B Instal·lacions proposada. Xarxa d’aigua

MEMÒRIA

I. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1 Antecedents

El Port d’Aiguadolç pertany al domini públic donada la seva ubicació a partir de la línia que delimita la zona marítime-terrestre, estant construït sobre els terrenys guanyats al mar.

El Pla General de Sitges aprovat per la “Comisión Territorial de Urbanismo y Arquitectura del Ministerio de Vivienda” en acord adoptat en sessió de 12 de gener de 1959 era el planejament general vigent quan es va començar la construcció del port.

El projecte del Port d’Aiguadolç va ser aprovat per Ordres Ministerials de dates 19 de febrer de 1972 i 13 d’octubre de 1972.

Posteriorment el Projecte reformat d’Urbanització del Port Esportiu d’Aiguadolç es va aprovar per Ordre Ministerial de 3 de maig de 1976.

El Port esportiu d’Aiguadolç va entrar en funcionament l’any 1976.

En data 29 d’abril de 1977 la Comissió Provincial d’Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el “Complemento al Plan Parcial Aiguadolç-Faja Costera”. Aquesta modificació constitueix una ampliació del Pla Parcial anterior, en els terrenys guanyats al mar per la construcció del Port d’Aiguadolç i conté en essència les determinacions urbanístiques previstes en el “Proyecto Reformado del Puerto Deportivo para la urbanización d’Aiguadolç de Sitges”, aprovat per Ordre Ministerial de data 3 de maig de 1976.

En data 23 de febrer de 1978 l’Ajuntament de Sitges va aprovar definitivament l’Estudi de detall del “Complemento al Plan Parcial de Aiguadolç Faja-Portuaria”, en relació amb la zona comercial i d’allotjament.

El port està tutelat per la Direcció general de Ports, Aeroports i Costes del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya i gestionat per PORT

D’AIGUADOLÇ SITGES, SA. La transferència de la concessió es va realitzar mitjançant document aprovat per la Direcció General de Ports i Costes en data 15 de juny de 1984 en el qual s’aprova la transferència de la concessió atorgada per les Ordres Ministerials de 19 de febrer de 1972, 13 d’octubre de 1972 i 3 de maig de 1976 d’“ORDENACIÓN DE TERRENOS SA”, antic titular de la mateixa, a favor de PORT D’AIGUADOLÇ-SITGES SA.

La concessió es va atorgar per un termini de 50 anys, per la qual cosa aquesta concessió s’extingirà l’any 2022. Acabat el termini de la concessió els terrenys objecte de la concessió revertiran a la Generalitat.

2 Objecte i justificació del pla especial urbanístic.

El present Pla Especial Urbanístic té per objecte l’adequació de l’espai portuari d’Aiguadolç, “Sector B-5, Port d’Aiguadolç” del POUM de Sitges, als requeriments de les activitats comercials i esportives que en ell es desenvolupen.

En els ports de competència de la Generalitat, les noves activitats vinculades, especialment a la nàutica esportiva, de lleure i turística, poden tenir un desenvolupament important en els pròxims anys. Els nous sectors i les noves activitats portuàries tenen la característica d’estar molt vinculades a cadascun dels ports i del nucli urbà que l’envolta.

D’acord amb el Pla de Ports de Catalunya les actuacions proposades pel termini 2007-2015 en aquest port són la de realitzar dragats periòdics de manteniment, estudiar la possible reordenació dels espais terrestres, estudi d’inspecció i reparació de les instal·lacions i dragats periòdics de transvasament en funció de les necessitats.

El Pla especial urbanístic del Port d’Aiguadolç té per objecte ordenar aquesta àrea, segons la legislació vigent, adequant els usos que s’estan realitzant actualment, residencials, activitats de serveis vinculats als usos essencialment portuaris i comercials, als nous requeriments, i establir una sèrie de paràmetres de l’edificació que en el planejament vigent no estan definits.

També és objecte d’aquest Pla especial urbanístic l’ordenar el sistema viari i donar les directrius per a l’urbanització per millorar les condicions en que es desenvolupen actualment les relacions entre les diferents activitats.

El Pla especial també reconeix la situació creada com a conseqüència de la Sentència dictada per la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia en el recurs ordinari 1022/2001 que va estimar el recurs interposat contra l’acord de data 4 de maig de 1999 pel que es va atorgar llicència d’obres a Bordesamir SL per a la construcció de l’edifici Sporting Master Center al port d’Aiguadolç i contra la desestimació per silenci administratiu del recurs interposat en data 1 de juny de 2001 contra l’esmentat acord i de la sol·licitud de demolició formulada en el mateix, anul·lant l’esmentat acord i la llicència d’obres ja que la planta pis segona excedeix en xifres absolutes del límit del 50% edificable (1.119,38 m²) i, a més, l’esmentada planta pis segona excedeix de la línia d’edificació establerta normativament en la Modificació del Pla parcial d’Aiguadolç aprovada en data 29 d’abril de 1977. Així mateix, la sentència anul·la la desestimació per silenci administratiu de la sol·licitud de demolició de la coberta mixta (teulada i terrat) de fet construïda en el sentit més amunt indicat.

D’acord amb l’exposat anteriorment, el Pla especial urbanístic es redacta amb els següents objectius generals :

- Crear un model d’ordenació urbanística que actualitzi les determinacions establertes pel Pla parcial de 1977 adaptant-les als nous requeriments establerts per la legislació vigent, especialment al règim establert per la Llei 27/1992, de 25 de novembre, sobre Ports de l’Estat i de la Marina Mercant, per la Llei 5/1998, de 17 d’abril, de Ports de Catalunya i al seu reglament Decret 258/2003.
- Dotar al Port d’Aiguadolç de la infraestructura necessària per a garantir el funcionament eficaç de la zona de servei portuària, el seu desenvolupament futur, i la cobertura adequada de la demanda de serveis portuaris coordinats amb els factors poblacionals, mediambientals i paisatgístics.

- Definir la superfície de sòl públic per a ús públic exclusivament i la superfície de sòl públic per possibles usos privatius a l’efecte d’establir una definició clara dels àmbits de concessió.
- Regular l’ordenació urbanística i les condicions d’edificació dels usos i les activitats a desenvolupar, respectant els criteris de la Sentència dictada per la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia, en el recurs ordinari 1022/2001.
- Dotar al Port d’una zona on es pugui emplaçar una escola Municipal de Nàutica.
- Protegir el medi ambient d’actuacions amb incidències negatives.

3. Marc legal

El marc legal en què s’inscriu el contingut i objectius d’aquest Pla Especial és la llei 5/1998, de 17 d’abril, de ports de Catalunya i el seu Reglament, Decret 258/2003 de 21 d’octubre de 2003; així com la Resolució del Govern de la Generalitat que va aprovar el Pla Especial de ports de Catalunya, en data 12 de juliol de 2001.

L’article 37.6 de la Llei de Ports de Catalunya determina que el Pla Especial ha d’incloure, com a determinacions, les mesures i les previsions necessàries per garantir el funcionament eficaç de la zona de servei portuari, el seu desenvolupament futur, la seva connexió amb la xarxa de transport terrestre i la cobertura adequada de la demanda de serveis portuaris i mediambiental.

L’article 56 del Decret 258/2003, d’aprovació del Reglament de desenvolupament de la Llei 5/1998, de ports de Catalunya, d’acord amb l’article 37 d’aquesta Llei, estableix les peculiaritats de la tramitació urbanística del Pla Especial.

L’article 30 de la llei 5/1998 de Ports de Catalunya determina les activitats, instal·lacions i construccions permeses en el sistema portuari.

Segons aquest article es poden dur a terme activitats, instal·lacions i construccions ajustades a la destinació pròpia del port i també totes les que siguin complementàries de les activitats essencials.

També es poden autoritzar usos i instal·lacions comercials, culturals, esportives, lúdiques i recreatives vinculades amb l’activitat portuària que afavoreixin l’equilibri econòmic i social del port.

Segons l’esmentat article en el domini públic portuari, o adscrit, també es poden autoritzar les ocupacions i les utilitzacions que es destinin a residència o habitació, en els termes que disposa la normativa estatal aplicable .

L’article 55.2 de la llei estatal “ 27/1992, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante” estableix :

“ 2. En concreto , quedan prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a edificaciones para residencia o habitación , al tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión y a la publicidad comercial a través de carteles o vallas , medios acústicos o audiovisuales.”

En la disposició transitòria segona del Decret 258/ 2003 d’aprovació del Reglament de desenvolupament de la Llei 5/1998 de ports de Catalunya, estableix :

“Usos habitacionals en el domini públic

Els usos habitacionals existents en zona de servei portuària autoritzats amb anterioritat a l’entrada en vigor de la Llei 22/1988, de costes, d’acord amb el planejament urbanístic vigent aleshores i que disposin de la llicència municipal corresponent seguiran el règim transitori previst en la legislació de costes. “

4 Descripció de l’àmbit del Pla especial

El Port d’Aiguadolç està situat entre la Platja de Balmins i la Platja d’Aiguadolç (41° 14’2” N, 1° 49’5”E).

El port és accessible amb cotxe des de la C.31 o bé travessant el massís del Garraf pels túnels de C.32. En el nucli urbà hi ha una estació de tren de la línia que va des de Barcelona a València.

L'àmbit té una superfície total de 129.731,99 m² dels quals 62.166,25 m² són àrea terretre i 67.565,74 m² són de mirall d'aigua.

5 Planejament vigent

L'àmbit del Pla especial està qualificat com a protecció del sistema Portuari (Clau B-5) pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Sitges aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme en sessió de data 16 de novembre de 2005. Aquest sistema està regulat a l'article 127 de les Normes Urbanístiques del Pla general que disposa literalment que:

“Article 127- Protecció del sistema portuari

1. Els ports esportius es regulen pel règim establert per la Llei 27/1992, de 24 de novembre, sobre Ports de l'Estat i de la Marina Mercant i caldrà tenir en compte allò que es diu en el Pla de Ports de Catalunya. La modificació de l'ordenació de les zones adscrites al servei portuari es farà a través del Pla especial urbanístic. “

2. La concessió de port no eximeix de l'obligació d'obtenir llicència municipal per a les obres que s'hagin de realitzar a l'empara del pla especial i d'aquestes normes, com a manera de seguir el compliment del planejament.

Els ports són de domini públic sense perjudici de les concessions administratives que es portin a terme pel desenvolupament de les diferents funcions emplaçades, un cop hagi estat aprovat el Pla especial urbanístic.

3. En els ports esportius, fins que no es redacti el corresponent Pla especial, el qual s'haurà de tramitar d'acord amb el que preveu l'article 37 de la Llei 5/98 de Ports de Catalunya, no s'autoritzaran nous usos ni obres fins a l'entrada en vigor del Pla especial, a excepció feta de les obres de manteniment i rehabilitació dels usos existents.

D’acord amb el plànol de zonificació del Pla d’ordenació urbanística de Sitges l’àmbit del Port d’Aiguadolç queda delimitat per la zona inclosa dins la línia delimitada per la zona marítime-terrestre, inclòs el “Poblat de Pescadors” o els habitatges destinats a l’ús privat.

6 Descripció del port actual

Es tracta d’un port de dics convergents. La bocana té una amplada de 50 metres i un calat a la bocana d’uns 3 metres. El dic de llevant té dos trams de 200 i 280 metres, mentre el dic de Ponent té dos trams de 200 i 300 metres. Tots dos dics tenen moll adossat en tota la seva longitud.

La dàrsena de l’oest té cinc pantanals perpendiculars al moll de ribera. D’un pantalà paral·lel als anteriors arrenquen dues palanques. Situat perpendicularment, hi ha un setè pantalà que forma el moll de pescadors i un últim que forma el moll d’espera. La capacitat total és per 742 embarcacions.

Al port hi ha una àrea d’avarada, rampa, pòrtic elevador i una grua. També hi ha tallers de reparació i manteniment i magatzems.

Hi ha una zona d’habitatges a l’interior de la zona de servei portuari que el concessionari a cedit a tercers per al seu ús durant el període de concessió. L’autorització de la construcció d’habitatges dins la zona de servei portuària és anterior a l’actual Llei de Costes de 1988.

En concret, en la configuració actual del Port es diferencien els diferents sectors:

Àrea del mirall d’aigua: Està configurada pel perímetre exterior del Port i té una superfície total de 67.565,74 m². En aquesta zona estan distribuïts els amarratges i la zona de pantanals, aquesta última amb una superfície de 2.647,24 m². El número total d’amarratges és de 742 i ocupa una superfície de 25.124,50 m². Els Molls més importants són el de La Ribera, el Moll de Llevant i el Moll de Ponent.

Sistema de comunicacions: Compren el sistema de xarxa viària per a vehicles i per a vianants, i els aparcaments.

Àrea de serveis: La zona de serveis està construïda per les infraestructures i serveis, directament relacionats amb l’activitat portuària, com són l’area de Carena, Travel Lift, rampes, serveis sanitaris, panyols, serveis de reparació i el moll de combustible.

Àrea Administrativa: Aquesta zona correspon a l’area de capitania i en ella es desenvolupen els usos destinats a l’activitat administrativa i de gestió tècnica i econòmica del Port d’Aiguadolç.

Àrea de restauració i comercial: En aquesta zona es troben els locals comercials i de restauració, destinats als serveis dels usuaris del Port. És una zona ordenada com un conjunt de construccions de caràcter típic, sense tràfic rodat de circulació externa, que es compona de les diferents botigues, bars i restaurants. La seva composició és compacta i de poca alçada i conserva l’arquitectura tradicional combinada amb tocs moderns. Les terrasses comercials i de lleure es troben situades el Passeig de la Ribera i en el Moll de llevant, front als locals de restauració, que expandeixen l’activitat dels propis restaurants.

Àrea de Centre Cívic i social: Aquesta zona està constituïda per l’Hotel Port Sitges Resort i els usos comunitaris, situats en el número 35 del Port d’Aiguadolç.

Àrea residencial : És la zona que correspon al Poblat de Pescadors o Poblat Mariner, amb una ocupació de 4.179,33 m², organitzat amb 15 illes. Els acabaments tenen caràcter típic de l’arquitectura mediterrània. Domina entre aquest grups una plaça central per la que s’accedeix per arcs i jardins i carrers.

Àrea lliure sense ús : Correspon a un àrea de aproximadament 5.491,76 m² de sòl que actualment no té un ús definit i està situada entre l’area residencial i el P.P. d’Aiguadolç. Dins aquest àrea hi ha un canal de desguàs per recollir les aigües de escorrentia del terrenys llindants. Actualment aquest canal està tapat per algunes construccions adossades de les cases veïnes.

7 Serveis urbanístics

Pavimentació: Tot l'àmbit del Pla especial està pavimentat. Al llarg del moll la pavimentació destinada als vehicles és a base de macadam i en el dic i en el contradic és de formigó. El passeig per a viannats del moll està format per baldons decoratius que formen dibuixos.

Xarxa de clavegueram: Està estesa al llarg del moll i existeixen nou pous de bombeig que desemboquen a un emisari cap a la urbanització del P.P. d'Aiguadolç.

Xarxa d'aigua: El subministrament d'aigua es realitza mitjançant la companyia concessionària que utilitza un ramal particular que parteix de la xarxa de la urbanització del P.P. d'Aiguadolç.

Subministrament elèctric: El subministrament d'electricitat es va preveure per la via d'accés, seguint una línia aproximadament parella al moll, on hi ha dos estacions transformadores amb capacitat suficient per al consum del sector i un altre per la àrea del centre cívic i social.

La xarxa de baixa potència s'estableix a partir d'aquestes estacions en forma d'anell tancat per a compensar les pèrdues de tensió i assegurar el subministrament en el cas de fallida.

Enllumenat públic: Aquesta xarxa és independent de la que subministra energia als habitatges, si bé surt de les mateixes estacions transformadores.

Les característiques dels aparells es van determinar en el seu moment en cada un dels projectes corresponents i es van adaptar a cada tipus de via.

Gas: El gas prové de la companyia subministradora i s'estén per el port de llevant i el port de riviera per subministrar l'àrea del poblat de pescadors i l'àrea de serveis.

Telecomunicacions : L'escomesa prové del àmbit del P.P. d'Aiguadolç i s'estén per tot el moll de llevant, de pescadors , d'espera i part del moll de riviera.

Enjardinament: El Port disposa d’alguns elements de caràcter decoratiu format per diferents plantes molt resistents, donant preferència a l’arbrat, tots ells disposats en tots aquells punts en que les característiques del terreny permetin un desenvolupament favorable.

II. MEMÒRIA DE L’ORDENACIÓ

MEMÒRIA D’ORDENACIÓ

1 Descripció general de la proposta

Tot l’àmbit del Pla especial es troba en sòl de domini públic qualificat com a sistema portuari. Per tant, no es pot entendre cap tipus de parcel·lació urbanística que no sigui la simple i pura assignació de zones de concessió.

És per això que la clàssica divisió urbanística entre sòl públic i sòl privat no s’ajusta a la realitat que ens ocupa i, s’ha d’ajustar aquesta divisió segons dues categories alternatives: sòl públic d’ús públic i sòl públic d’ús privatiu.

En el plànol “ O_ 01, Àmbits d’ús públic i d’ús privatiu “ es reflecteix els dos tipus de sòl que, essent ambdós de domini públic, part d’aquest sòl pot ésser concessionat per a usos essencialment portuaris o usos complementaris (sòl d’ús privatiu) i l’altre part de sòl ha de ser accessible al públic en general, malgrat haver trams d’ús restringit a l’efecte de la pròpia funcionalitat i seguretat del Port i trams subjectes a control d’accessos i al pagament de quotes per aparcament.

La proposta consisteix fonamentalment en :

- Re-definir, en el primer tram de vial d’entrada, la vorera per assenyalar i delimitar una zona d’aparcament, deixant la calçada de doble direcció i amb una amplada de 5 m.
- Restituir la vorera per a vianants que ha estat ocupada per la implantació de annexes a l’edificació, en la façana sud del la “Zona residencial amb transformació d’ús”, respectant la implantació dels mencionats annexes, per a ésser complement de l’activitat econòmica de les edificacions veïnes, reduint l’ample de calçada i desplaçant lleugerament la mitjana actual.

Resulta un vial de doble direcció de 5 m. de calçada, una vorera de 1,65 m., i una mitjana central de 0,70 m. que fa de refugi pel pas de personal que atent les activitats de restauració a ambdós costats del vial.

- Incorporar un dels vials que van paral·lels al Moll de la Rivera, que actualment és per a tràfic rodat, com a zona per a vianants, per millorar les condicions ambientals de l’activitat comercial que es dona a ambdós costats d’aquest vial.

Convertint l’altre vial paral·lel a l’esmentat moll, en un vial pel tràfic per a vehicles, de doble direcció, amb una amplada de 5 m. de calçada i un espai de 4,5 m. per aparcament en bateria a cada costat de la calçada.

S’aconsegueix així una funcionalitat diferenciada d’aquest dos vials, un s’incorpora a la zona per a vianants millorant les condicions ambientals i funcionals de la activitat econòmica que es desenvolupa als dos costats i l’altre vial adquireix la funcionalitat del tràfic a velocitat reduïda i d’accés als aparcaments.

Es reordena i es permet l’ampliació de la zona comercial complementaria fins al final de la “Zona residencial existent”

- Convertir aquest vial per a tràfic rodat en dos trams de direcció única, en la “Zona del Centre Cívic i Social”, per poder fer el gir de 360 ° confortablement. La calçada de direcció única es de 3,5 m. d’amplada en els trams rectes i de 4,30 en la zona dels girs. La vorera s’amplia fins a 4,88 davant de la “Zona del Centre Cívic i social” per continuar el vial per a vianants amb una amplitud adequada per el passeig i també per fer implantacions d’arbrat.
- Ampliar la vorera fins a 3,10 i 3,15 m. a l’extrem oest del vial, vorejant la “Zona del Centre Cívic i Social” per accedir, des del Port a la platja de Balmins i a la zona verda i xarxa de vialitat per a vianants del P.P. d’Aiguadolç contigu al port.
- Reordenar la zona d’aparcament central i la vorera davant de la “Zona comercial tipus A”, així com la continuació d’aquesta vorera, a través de l’illa davant de la

“Zona administrativa”, per oferir un pas adequat i segur a la comunicació per a vianants entre aquesta part i el “Zona residencial en transformació ús”.

- Es reordena l’accés, la vialitat i l’aparcament restringit per la “ Zona administrativa”, així com es fa per a vianants l’accés a la “ Zona de Carena” i es restitueix la vialitat per a vianants al voltant de la “Zona comercial tipus B” i de la “ Zona de serveis de reparació”.
- En quant a l’espai lliure sense ús que existeix actualment entre el sistema portuari i el P.P. d’Aiguadolç, es qualifica, en part, de “Subsistema de zona verda” i en part de “Subsistema de protecció”.

Aquesta diferent qualificació es justifica per la diferent topografia entre ambdós subsistemes. En el “Subsistema de Zona verda” la topografia és relativament plana el que permet el passeig o l’establiment de jocs infantils i en el “Subsistema de protecció” la topografia, més acusada, fa els terrenys difícilment practicables.

- Mitjançant aquesta zona verda i del “Subsistema de protecció“, en la part més al sud del mateix, i aprofitant espais oberts entre l’edificació de la “Zona residencial existent”, ocupats per les escales a cel obert d’accés als locals, es preveuen passos per a vianants que permeten una millor comunicació entre el àmbit d’ús residencial del P.P. d’Aiguadolç i el port, així com entre aquest i la platja més propera de Balmins.

Actualment aquesta comunicació directe entre els espais residencials veïns i el port no és possible i per accedir-hi s’ha de donar una volta excessiva que dificulta la mobilitat del vianant i afavoreix que, alternativament, s’agafi el cotxe amb els problemes de mobilitat i aparcament que això comporta.

- Es recupera el drenatge inicial a l’aire lliure de la “Zona de drenatge“, afectant les edificacions secundàries que s’han realitzat en planta baixa en les edificacions contigües que provoquen inundacions per l’escorrentia de l’aigua de pluja en la “Zona Verda”.

- En quant als usos i l’edificació, la proposta manté l’edificació i la tipologia existent en l’anomenat “Poblado de pescadores”, adequant l’ús al permès en la legislació vigent.
- Adequar l’edificabilitat del actual edifici Sporting Master Center segons la sentència dictada per la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia en el recurs ordinari 1022/2001 que va estimar el recurs interposat contra l’acord de data 4 de maig de 1999 pel que es va atorgar llicència d’obres a Bordesamir SL i regula els usos de l’esmentat edificació, avui convertida en un hotel, als usos admesos previstos en el estudi de detall “Complemento al Plan Parcial de Aiguadolç Faja-Portuaria” aprovat per l’ajuntament de Sitges l’any 1978.
- Es regula l’ús comercial i de restauració amb una limitació, segons les illes d’edificació més adequades per aquest ús, en la “Zona residencial en transformació d’us” i es reordena i s’amplia mínimament a tot el front d’aquesta zona la “Zona comercial complementària”.
- Donada la bona situació i vistes sobre el port de la “Zona comercial tipus B” es proposa un canvi en la tipologia de l’edificació en la que es pot convertir la coberta inclinada en coberta plana per l’ús de terrasses per a l’ús de restauració o lúdic.
- Així mateix i com a complement d’aquestes terrasses s’estableix la possibilitat de augmentar en una planta l’edificació de la “Zona de serveis de reparació” per l’ús de restauració i lúdic.
- L’accés a aquesta nova zona de restauració i lúdica, a l’efecte de que sigui compatible amb els usos comercials i industrials de la planta baixa, s’hauria de fer mitjançant dos nuclis d’escales, un en l’actual escala de la discoteca El Pachà i l’altre a l’altre extrem de l’edificació en la zona per a vianants contigua a l’accés de la “Zona de Carena “.

- En la “Zona de Carena“ es manté l’ús i l’activitat actual permetent només el cobriment de la totalitat de la seva superfície per facilitar el treball de reparació d’embarcacions que s’hi realitza.
- Es permet una lleugera ampliació en planta de la “Zona de reparació” respecte a l’ocupació actual, incloent en aquesta zona també l’ús de deixalleria i recollida de residus.

2 Ordenació dels usos

L’àmbit del Pla especial del Port d’Aiguadolç està conformat per la zona d’aigua i la zona de terra, la superfície total de l’àmbit és de 129.731,99 m², aquesta superfície, està subdividida en la zona d’aigua i la zona de terra, que es tracten per separat:

A) Zona d’aigua:

La zona d’aigua és la que es configura ocupant el perímetre exterior del Port i inclou la zona de mirall d’aigua que té una superfície de 67.565,74 m², tal i com figura en el plànol d’ordenació número O_02, d’aquest Pla Especial. Inclou l’avarada d’embarcacions el número de molls que el componen amb els seus corresponents pantalans.

El port esportiu es troba fortament consolidat, i existeixen deu tipus d’amarratges diferents en funció de les seves dimensions, que resten detallats al plànol número O_05.

El número total d’amarratges és de 742 amb una superfície d’ocupació de 25.124,50m². La distribució i estudi dels amarratges està contemplat al plànol d’ordenació número O_05.

En l’àrea d’aigua es distingeixen les següents superfícies:

Subsistema de mirall d’aigua : 64.918,50 m²

Subsistema de pantalans: 2.647,24 m²

Amarres: 25.124,50m²

Canals: 39.794 m²

B) Àrea terrestre : Superfície 62.166,25 m²

En l'àrea terrestre es preveu el desenvolupament dels usos següents:

b.1.- Úsos administratius i de control

Són els usos lligats a l'activitat essencial del port referents a tasques d'administració i control d'accessos i d'activitats, així com del control del tractament de deixalles i residus provocats per la pròpia activitat portuària o dels seus usos complementaris.

b.2.- Úsos i activitats ajustades a la destinació pròpia del port

Són els usos lligats a l'activitat essencial del port com l'ús de panyols, l'ús de rampa i “travel lift i qualsevol altre instal·lació per la manipulació, transport i reparació del les embarcacions, serveis sanitaris, serveis de reparació, servei de subministrament de combustible, serveis tècnics, etc.

b.3.- Úsos esportius, de lleure i socials

Són els usos lligats a l'activitat complementària del port esportiu com poden ser la implantació de l'escola de vela o de lloguer de motos aquàtiques, barques, etc, o la implantació d'un centre cívic o social pel servei i alberg de mariners habituals o en trànsit.

b.4.- Ús de restauració, comercial, culturals, lúdics i recreatius

Són els usos complementaris vinculats amb l'activitat portuària, turística i de servei als propis usuaris de l'àmbit portuari que afavoreixin l'equilibri econòmic i social del port.

b.5.- Ús residencial en transformació d'ús

És l'ús residencial actualment existent en l'anomenat “Poblado de Pescadores” que segons al disposat a l'article 55.2 de la llei estatal “ 27/1992, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante”, aplicable com a llei de bases, no admet l'ús residencial en la zona de servei portuària, la qual cosa comporta que les actuals edificacions amb ús residencial restaran

en situació d’ús disconforme amb el planejament fins el termini de la concessió de l’ús actual i com a màxim fins l’any 2022, en que s’extingeix la concessió a l’empresa PORT D’AIGUADOLÇ-SITGES SA.

Posteriorment, l’ús d’aquestes edificacions serà el regulat en la “Zona residencial en transformació d’ús” d’aquest Pla especial, que admet l’ús comercial, de restauració, indústria artesana, administratiu, cultural, docent o de lleure vinculats a les empreses o activitats portuàries, esportives o turístiques.

III. AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

AVALUACIÓ ECONÒMICA I AGENDA

Les actuacions a fer per l’adequació de l’àmbit del Pla especial als criteris i objectius proposats referents a la re-ordenació de l’urbanització estan reflectits en els Plànols d’Urbanització (U_01 a U_04) d’aquest Pla especial.

L’avaluació econòmica de la intervenció està reflectida en l’annex 1 d’aquest Pla especial , on s’especifiquen en detall els amidaments, el quadre de preus, el pressupost, el resum de pressupost i el total del pressupost d’execució per contracte.

L’import del pressupost d’execució per contracte és de 460.299,02 € que representa l’avaluació econòmica total de l’adequació del Port d’Aiguadolç, als criteris d’aquest Pla especial, a excepció del honoraris tècnics del Projecte d’Urbanització i de la direcció d’obres d’urbanització.

Aquesta avaluació econòmica reflexa els criteris d’acabats i solucions constructives proposades en aquest Pla especial, criteris que poden variar mínimament en la redacció del projecte d’urbanització definitiu i per tant l’avaluació econòmica d’aquest Pla especial s’ha d’entendre com orientativa i d’escala de valor.

El termini màxim que es proposa en aquest Pla especial per l’execució de les obres és de 5 anys des de l’aprovació definitiva del projecte d’urbanització, a l’efecte de donar possibilitat a una execució per fases de les obres, a definir en el projecte d’urbanització, que permetin la continuïtat en el temps de l’activitat portuària i de les seves activitats secundàries.

IV. QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL “SECTOR B-5, PORT D’AGUADOLÇ”

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL “SECTOR B-5, PORT D’AIGUADOLÇ”

Les característiques urbanístiques de la proposta d’ordenació que es fa en aquest Pla especial urbanístic i la seva comparació amb les característiques segons la realitat actualment existents, són :

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL SECTOR B-5, PORT D’AIGUADOLÇ

	Característiques segons la realitat actualment existent			Característiques segons el Pla especial urbanístic			Diferència entre l'existent i elPEU (m2 sòl)
	Superfície parcial (m2 s)	Superfície TOTAL (m2 s)	Percentatge	Superfície parcial (m2 s)	Superfície TOTAL (m2 s)	Percentatge	
Superfície total del Sector		129.731,99	100%		129.731,99	100%	0,00%
Sòl de domini públic d'ús privatiu				16.504,53		12,72 %	
Sòl de domini públic d'ús públic:				45.661,73		35,20 %	
Àmbit de mirall d'aigua				67.565,74		52,08 %	
TOTAL SÒL SECTOR					129.731,99	100%	
SÒL DE DOMINI PÚBLIC D'ÚS PRIVATIU :							
Subsistema d'edificació :							
Zona administrativa	212,38			212,38			0,00
Zona comercial tipus “A”	335,26			335,26			0,00
Zona comercial tipus “B”	682,86			682,86			0,00
Zona comercial complementària	1.891,57			2.055,02			+ 163,45
Zona de serveis esportius i de lleure	1.623,93			1.623,93			0,00
Zona centre cívic i social	2.600,40			2.544,45			- 55,95
Zona residencial en substitució	4.179,33			4.068,61			- 110,72
Zona serveis tècnics	67,96			67,96			0,00
Subsistema d'instal·lacions portuàries:							
Zona àrea de carena	1.525,41			1.273,89			- 251,52
Zona de panyols	1.711,10			1.711,10			0,00
Zona rampa	92,07			92,07			0,00
Zona Travel Lift	224,20			224,20			0,00

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC “SECTOR B-5, PORT D’AIGUADOLÇ”

Promotor : SITGES MODEL XXI S.A.

Zona serveis sanitaris	257,57	257,57	0,00
Zona serveis reparació	334,98	666,85	+ 331,87
Zona moll de combustible	688,38	688,38	0,00
TOTAL SÒL D'ÚS PRIVATIU	16.427,40	16504,53	+ 77,13
SÒL DE DOMINI PÚBLIC D'ÚS PÚBLIC :			
<u>Subsistema de comunicació :</u>			
Subsistema de vialitat per a vehicles	12.882,76	10.306,81	- 2.573,91
Subsistema de vialitat per a vianants	6.041,58	8.955,94	+ 2.914,36
Subsistema d'aparcament	5.211,79	4.938,34	- 273,45
<u>Subsistema d'espais lliures :</u>			
Subsistema de protecció	15.286,92	17.730,04	+ 2.443,12
Subsistema de zona verda	824,05	3.296,31	+ 2.472,26
Subsistema de drenatge	0,00	434,28	+ 434,28
Àrea lliure sense ús	5.491,76	0,00	- 5.491,76
<u>Subsistema de mirall d'aigua :</u>			
Subsistema de mirall d'aigua :	64.918,50	64.918,50	0,00
Subsistema de pantanals	2.647,24	2.647,24	0,00
TOTAL SÒL d'ÚS PÚBLIC	113.304,60	113.227,46	-77,13

Característiques segons la realitat actualment existent			Característiques segons el Pla especial urbanístic			
Sostre parcial (m2 st)	Sostre TOTAL (m2 st)	Coef. d'edificabilitat	Sostre parcial (m2 st)	Sostre TOTAL (m2 st)	Coef. d'edificabilitat	Diferència entre l'existent i elPEU, (m2 st)

M2 sostre total del sector	24.042,62	0,39 m2st/m2s	26.044,23	0,42 m2st/m2s	+ 408,07
-----------------------------------	------------------	----------------------	------------------	----------------------	-----------------

<u>Subsistema d'edificació :</u>						
Zona administrativa	355,18	1,67	355,18	1,67	0,00	
Zona comercial tipus “A”	335,26	1,00	335,26	1,00	0,00	
Zona comercial tipus “B”	860,79	1,26	860,79	1,26	0,00	
Zona comercial complementària	1.891,57		2.055,02		+ 163,45	
Zona de serveis esportius i de lleure	524,02	0,32	1.623,93	1,00	+ 1.099,91	
Zona centre cívic i social	4.657,28	1,33	3.447,90	1,36	- 1.209,38	
Zona residencial en substitució	13.046,91	3,12	12.916,89	3,17	- 130,02	
Zona serveis tècnics	67,96		67,96		0,00	
<u>Subsistema d'instal·lacions portuàries:</u>						

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC “SECTOR B-5, PORT D’AIGUADOLÇ”

Promotor : SITGES MODEL XXI S.A.

Zona àrea de carena	0,00		1.464,97	1,15	- 60,44 *
Zona de panyols	1.711,10	1,00	1.711,10	1,00	0,00
Zona rampa	0,00		0,00		
Zona Travel Lift	0,00		0,00		
Zona serveis sanitaris	257,57	1,00	257,57	1,00	0,00
Zona serveis reparació (entrada)	122,30	1,00	454,17	1,00	+ 331,87
Zona serveis reparació (Moll de llevant)	212,68	1,00	425,36	2,00	+ 212,68
Zona moll de combustible	0,00		0,00		
TOTAL M2 SOSTRE SECTOR	24.042,62		26.044,23		+ 408,07

* A efectes de l’increment d’activitat es comptabilitza la diferència entre el sostre proposat i la superfície al aire lliure ocupada actualmet per l’activitat.

V. ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

ESTUDI D’AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Donat l’objectiu d’aquest Pla especial urbanístic, que és l’ordenació dels usos i de l’urbanització ja existent en el Port d’Aiguadolç i donat que l’increment d’activitat generada, quantificada amb l’increment de m² sostre que proposa el Pla especial (408,07 m² sostre), és irrellevant, es considera que no existeix increment potencial de desplaçaments i per tant la capacitat d’absorció dels serveis viaris i del sistema de transport no queda alterada per les determinacions d’aquest Pla especial respecte a les previsions del actual POUM de Sitges.

El fet de que en la proposta del Pla especial s’hagi previst per a vianants, espais que actualment són pel pas de vehicles, no implica menys capacitat d’absorció del trànsit rodat ja que el trànsit interior del Port d’Aiguadolç és restringit i únicament per l’accés a les activitats pròpies del Port, el que comporta, en tot cas, la necessitat de més o menys capacitat d’aparcament. L’únic que s’ha fet és racionalitzar els espais dedicats al trànsit rodat i al pas de vianants, per afavorir la pròpia activitat del Port, incrementant l’espai pel pas per a vianants i dimensionant l’espai pel tràfic rodat al necessari per la seva funció bàsica que és la d’accés al aparcament.

La càrrega i descàrrega dels locals en front del vial guanyat pel pas de vianants pot ésser compatible amb aquesta modalitat amb les restriccions corresponents que proposi el gestor del Port.

No obstant, en la proposta del Pla especial es proposen quatre nous accessos per a vianants, des de les zones edificables contigües, que faciliten la connexió de l’àmbit portuari respecte a aquestes zones, seguint el criteri de potenciar la mobilitat sostenible de la llei 9/2003 de mobilitat.

També s’estableix en el Pla especial tres places per a càrrega i descàrrega de mercaderies tal i com estableix l’article 6 del Decret 344/2006.

En quant a la previsió de places per a bicicletes i vehicles que prescriu l’article 4g i l’annex 2 i 3 del Decret 344/2006, s’ha de fer esment que l’accessibilitat al Port d’Aiguadolç, amb fortes pendents, no es especialment atractiva per la mobilitat amb bicicleta, i per la mobilitat interior

no és necessari aquest tipus de modalitat ja que és perfectament possible el desplaçament a peu.

Per tant, es creu que els valors de les places per a bicicletes establertes a l’annex 2 de l’esmentat decret, són excessives podent-se reduir a una cinquena part. Aquest número de places serà exigible en el moment de fer la concessió de l’edificació, i en funció de la superfície de la mateixa.

La proposta d’aquest Pla especial en quant al número de places per a vehicles, és pràcticament similar a les actualment existents, essent mínimament inferior en quan a places per a turismes i mínimament superior en places per a motocicletes.

	Places Aparcament existents			Places Aparcament proposades		
	Turismes	Motocicletes	Càrrega i descàrrega	Turismes	Motocicletes	Càrrega i descàrrega
Total del Sector	413	16	0	388	22	3
Moll de Ponent	77			77		
Moll de la Ribera	145	3		138	14	
Moll de Llevant	47	5		34		
Moll d’Espera	95			95		
Zona Capitania	13			8		
Zona Comerç	36	8		36	8	

Aquesta petita diferència és degut a haver racionalitzat els usos i a haver determinat els espais de càrrega i descàrrega que actualment no estaven definits.

No obstant, les places necessàries, segons les determinacions de l’esmentat annex 3, del Decret 344/ 2006, i dels ràtios establerts en el propi POUM de Sitges, considerant uns coeficients de simultaneïtat d’usos en que, en els dies festius de màxima afluència de la activitat comercial i d’amarres, no existeix activitat industrial, que només hi ha 1/3 del amarres que s’usen simultàniament i un 80 % dels habitatges actuals ocupats que serien :

		Places necessàries segons ràtios				Places necessàries	
	Ràtio	Unitats d'activitat	Turismes	Motocicletes	Coefficient de simultaneïtat	Turismes	Motocicletes
Superfície total del Sector			499	64		444	51
Residencial	1/100 m2	Segons Decret 344/2006 12.916,89 m2/st	129	64	0,8	103	51
Comercial	3/100 m2	Segons Decret 344/2006 3.251,07 m2/st	98		1	98	
Administratiu	1,2/100 m2	Segons POUM Sitges 355,18 m2/st	4		1	4	
Indústria	1,2/100 m2	Segons POUM Sitges 1.623,93 m2/st	29		0	0	
Serveis esportius	1/300 m2	3.447,90 m2/st	5		1	5	
Centre cívic i social	1/300 m2	3.447,90 m2/st	11		1	11	
Amarratges		742 ud.	742		0,3	223	

Per tant, dins l'àmbit del Pla especial es detecta que, tant amb l'ordenació actual com amb l'ordenació d'usos proposada, hi ha un dèficit de places d'aparcament en els dies de màxima afluència de l'activitat comercial i d'amarres de 56 places per a turismes i de 29 places de motocicletes, el que vol dir que el Port d'Aiguadolç pel desenvolupament de la seva activitat comercial i turística te que restringir el trànsit de vehicles rodats.

La possibilitat d'habilitar, com ara s'està fent, les possibles 55 places que es poden situar al llarg del Port de Ponent i que no estan assenyalades en l'ordenació proposada alleugera la pressió de la manca de dèficit de places en els espais veïns annexes al accés.

Annex 1: Detall d’amidaments, quadre de preus i pressupost

NORMES URBANÍSTIQUES

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL PRIMER : DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Naturalesa, abast territorial i vigència

1. El Pla Especial Urbanístic del Port d’Aiguadolç es redacta d’acord amb el que disposa la Llei 5/1998, de 17 d’abril, de ports de Catalunya i el seu Reglament, Decret 258 / 2003, de 21 d’octubre.
- 2.- D’acord amb el que disposa aquest marc legal, el Pla especial té per finalitat definir les mesures i previsions necessàries per garantir el funcionament eficaç de la zona de serveis portuària, el seu desenvolupament futur, la seva connexió amb la xarxa de transports terrestres i la cobertura adequada de la demanda de serveis portuaris i mediambientals.
- 3.- El Pla especial que desenvolupa l’espai portuari té la condició de Pla especial urbanístic definit a l’article 67 del DL 1/2005 de 26 de juliol de 2007, text refós de la Llei d’urbanisme.
- 4.- L’àmbit on es desenvolupa el Pla especial és el sector portuari actual, “ Sector B5, Port d’Aiguadolç” del vigent Pla d’ordenació urbanística municipal de Sitges.
- 5.- El Pla Especial tindrà una vigència indefinida a partir de la data de publicació de l’acord d’aprovació definitiva.

Art. 2 Obligatorietat

- 1.- L’administració i els particulars estan obligats a complir les disposicions i determinacions del Pla Especial i, en particular, el contingut dels plànols d’ordenació, i les determinacions de les presents normes.
- 2.- En conseqüència, tota actuació o intervenció sobre el territori objecte del planejament, tant si té caràcter provisional com definitiu, sigui d’iniciativa pública o privada, haurà d’ajustar-se a les disposicions indicades, amb les excepcions previstes a la Llei 5/1998 de ports de Catalunya i al del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol de 2007, pel qual s’aprova el text refós de la Llei d’Urbanisme.

Art. 3 Interpretació de les presents normes

1.- La interpretació del les presents normes es farà d’acord amb l’esperit, criteris, finalitats i objectius del Pla Especial, formulats en la seva documentació sencera. Si existeixen contradiccions entre les determinacions contingudes en els diferents documents, es considerarà prevalent la determinació dels documents gràfics, llevat de la definició d’aprofitament urbanístic en la que és prevalent el determinat en aquestes normes urbanístiques.

Art. 4 Contingut del Pla Especial

1.- L’abast normatiu del Pla especial deriva del contingut dels següents documents:

a) Memòria :

Memòria de la informació

Memòria de l’ordenació

b) Avaluació econòmica i Agenda

Annex 1 : Detall dels amidaments , quadre de preus i pressupost

c) Estudi d’avaluació de la mobilitat generada

d) Normes urbanístiques

e) Plànols :

Plànols d’informació

Plànols d’ordenació

Plànols d’urbanització

No obstant, els documents estrictament normatius són les Normes urbanístiques i el plànol “O_02 Sistemes i zones” dels Plànols d’ordenació.

La memòria i els plànols de la informació i la memòria de l’ordenació, així com els annexes, tenen la funció informativa de l’estat actual del sector o explicativa dels criteris de l’ordenació i són el fonament per a la correcta interpretació de la normativa.

Els plànols d’urbanització són indicatius de les qualitats i conceptes de pavimentació i xarxes de serveis que serviran com a referència pel projecte d’urbanització.

CAPÍTOL SEGON: DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art. 5 Iniciativa

1.- El Pla especial es redacta i tramita a instància de l’Ajuntament de Sitges, mitjançant l’empresa municipal SITGES MODEL XXI, en compliment de l’establert a l’article 127 de les normes urbanístiques del POUM de Sitges i del article 37 de la Llei 5/1998 del Ports de Catalunya.

Art. 6 Òrgans actuants

1.- L’administració actuant, en la redacció del Pla especial, és l’Ajuntament de Sitges, i la tramitació haurà de respectar, a part de la legislació urbanística, l’establert a l’article 37 de la llei 5/1998 de Ports de Catalunya.

2.- En quant a la construcció i explotació pot ésser d’iniciativa pública o privada d’acord amb l’establert als articles 38 i 40 de la llei 5/1998 de Ports de Catalunya.

Art. 7 Projecte d’urbanització

1. Amb la finalitat de completar i desenvolupar les determinacions del present Pla Especial, es formularà el corresponent Projecte d’urbanització que contindrà les obres necessàries que queden determinades en aquest document i resoldrà amb coherència i coordinació totes les xarxes de serveis.

2. El Projecte d’urbanització podrà plantejar les fases d’execució necessàries pel bon desenvolupament de les obres.

Art.8 Concessions i autoritzacions

1. La Generalitat, a través de l’entitat Ports de la Generalitat, podrà convocar concursos públics amb l’objectiu d’atorgament d’una concessió per a la construcció o explotació de qualsevol dels usos admesos en aquest Pla Especial, d’acord amb la normativa reguladora de la contractació de les administracions públiques.

2. Per a la utilització del domini públic portuari adscrit a Ports de la Generalitat, s’ha d’exigir sempre l’atorgament de l’autorització o concessió administrativa corresponent de conformitat amb el que disposa l’article 71 de la Llei 5/1998 de ports de Catalunya.
3. La responsabilitat d’explotació i conservació dels béns objecte de concessions i d’autoritzacions recau en el titular de la mateixa, i haurà d’ajustar-se als usos, activitats i condicions d’edificació fixades en aquest Pla Especial.

Art. 9 Llicències municipals

- 1.- Estarà subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d’edificació realitzat en terrenys del sector portuari, i en general, tots els actes relacionats en el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol de 2007, pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’urbanisme, sense perjudici de les autoritzacions o concessions que escaiguin per part de l’òrgan competent en matèria portuària. (Article 30.4 de la llei 5/1998 de Ports de Catalunya).
- 2.- Les obres d’infraestructura i de superestructura relacionades amb la instal·lació portuària no estan sotmeses als actes de control preventiu municipal a que es refereix l’article 220 de la llei 8/1987, del 5 d’abril, municipal i de règim local de Catalunya. L’execució d’aquestes obres sempre que es faci d’acord amb els projectes aprovats, només pot ésser suspesa per l’autoritat judicial. (Article 30.5 de la llei 5/1998 de Ports de Catalunya).

CAPÍTOL TERCER: DISPOSICIONS GENERALS RELATIVES AL RÈGIM URBANÍSTIC, ALS USOS DEL SÒL I AL TIPUS D’ORDENACIÓ.

Art. 10 Destinació i titularitat de l’àmbit

1. El Pla General d’Ordenació Urbana de Sitges classifica el “Sector B5, Port d’Aiguadolç” de sistema de protecció portuària, i en compliment del mateix es redacta el present Pla Especial.

Tot l'àmbit forma part de l'esmentat sistema, constituint part de la zona de servei del portuària, segons definició que estableix l'article 27 de la Llei 5/1998 de Ports de Catalunya.

2. La zona de servei del port és un bé de domini i titularitat pública que correspon a la Generalitat de Catalunya que l'exerceix mitjançant l'entitat Ports de la Generalitat.

Art. 11 Règim general d'usos

1. El Pla de Ports de Catalunya tipifica el Port d'Aiguadolç com a port esportiu, i per tant, segons l'article 30 de la Llei 5/1998 de Ports de Catalunya, es poden dur a terme les activitats, instal·lacions i construccions ajustades a aquesta destinació esportiva així com totes les activitats que siguin complementàries a aquesta activitat essencial.
2. En la zona de servei del port s'admeten les activitats comercials, culturals, lúdiques i recreatives vinculades a l'activitat portuària o marítima que afavoreixin l'equilibri econòmic i social.
3. Són usos incompatibles segons les prescripcions del Pla Especial i, per tant, estan expressament prohibits, els usos d'habitatge o hotelers en totes les seves formes, llevat de les precises per a l'ús estrictament portuari que es deriven de les exigències normatives sobre ports esportius.
4. Segons la Disposició transitòria segona del Decret 258/2003, Reglament de desenvolupament de la Llei 5/1998 de ports de Catalunya, els usos habitacionals existents a la zona de servei portuari, autoritzats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 22/1998, de costes, d'acord amb el planejament urbanístic vigent aleshores i que disposin de la llicència municipal corresponent, seguiran el regim transitori previst en la legislació de costes.
5. Segons la disposició Transitòria quarta, apartat 2, de la Llei 22/1998, de costes, s'estableix que les obres o instal·lacions legalitzades per raons de interès públic, així com les construïdes o que s'hagin pogut construir al tenir llicència municipal i, quan fos exigible, autorització de la Administració de l'Estat atorgada amb anterioritat a

l’entrada en vigor d’aquest Llei, que resultin contraries a l’establert a la mateixa i estiguin en zona de domini públic marítim-terrestre, seran enderrocades al extingir-se la concessió.

6. L’article 55.2 de la “Llei 27/1992, de Puertos del Estado y Marina Mercante”, prohibeix expressament l’ús residencial o “habitacional” en terrenys de domini públic portuari. Per tant les edificacions actualment destinades a residència o habitació dins l’àmbit del pla especial es convertiran en altres usos o seran enderrocades.
7. La regulació dels usos admesos en cada zona de les definides per aquest Pla Especial es detalla en el capítol sisè d’aquestes normes.
8. En les normes específiques de cada zona es regulen els usos admesos i complementaris de cadascuna. La resta d’usos no contemplats es consideren incompatibles amb la qualificació de la zona, llevat d’usos nous no previstos, que puguin sorgir en el temps i tinguin característiques anàlogues a les definides com a destí prioritari de cadascuna.
9. Els usos previstos estaran subjectes al compliment a la Llei 6/1996, de 18 de juny, de modificació de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l’Ambient Atmosfèric i la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Art. 12 Àmbits d’ús públic i d’ús privatiu

1. En el plànol O_01 “ Àmbits d’ús públic i d’ús privatiu “ del Pla especial es defineixen els àmbits de sòl que poden ser privatis, mitjançant el regim de concessió, i els àmbits que es consideren d’ús públic al servei de tota la població.
2. En l’àmbit d’ús públic, malgrat estar al servei de tota la població, en funció dels requeriments funcionals de les activitats essencialment portuàries, l’entitat gestora del Port pot delimitar àmbits d’accés restringit.

3. En aquest Pla especial es delimiten, dins l'àmbit d'ús públic, unes zones on també es poden ubicar activitats comercials d'ús privatiu, prèvia concessió i obtenció de llicència en complement o com annex de les activitats colindants.

Art. 13 Tipus d'ordenació

1.- En el present Pla especial urbanístic “ Port d'Aiguadolç” s'admet l'ordenació de l'edificació en:

- Volumetria específica

Art. 14 Ordenació en volumetria específica

1.- L'ordenació pel sistema segons volumetria específica, consisteix a definir els paràmetres en què s'ha de materialitzar l'edificació directament per la geometria del volum.

Els paràmetres reguladors corresponents a aquest tipus d'ordenació són els següents:

- Coeficient d'edificabilitat neta
- Ocupació màxima
- Parcel·la mínima
- Alçada reguladora màxima
- Nombre de plantes

CAPÍTOL CINQUÈ: SUBSISTEMES i ZONES

Art. 15 Subsistemes i zones

1.- Dins el sistema portuari d'Aiguadolç s'estableixen els subsistemes que són els àmbits que es destinen a usos generals, públics o privatis, que conformen l'estructura funcional del port.

2.- Dins cada subsistema s’estableixen les zones que defineixen els usos pormenoritzats.

3.- En el plànol O_02 del Pla especial es defineix els següents subsistemes i zones :

Subsistema de comunicacions :

Subsistema de vialitat per a vehicles

Subsistema de vialitat per a vianants

Subsistema d’aparcament

Subsistema d’edificació :

Zona administrativa

Zona comercial tipus A

Zona comercial tipus B

Zona comercial complementaria

Zona de serveis esportius i de lleure

Zona residencial en transformació d’ús

Zona de serveis tècnics

Zona Centre Cívic i social per a esportistes

Subsistema d’instal·lacions portuàries :

Zona àrea de carena

Zona de panyols

Zona de rampa

Zona de Travel Lift

Zona serveis sanitaris

Zona serveis reparació

Zona moll de combustible

Subsistema d’espais lliures

Subsistema de protecció

Subsistema de Zona verda

Subsistema de drenatge

Subsistema de mirall d’aigua

Subsistema de mirall d’aigua

Subsistema de pantelans

CAPÍTOL SISÈ : REGULACIÓ DELS SUBSISTEMES I ZONES

SUBSISTEMA DE COMUNICACIONS

Art. 16 Subsistema de vialitat per a vehicles

1. Compren el sòl d’ús públic destinat bàsicament a la circulació de vehicles. Aquesta zona esta formada bàsicament per dos vials que se separen a pocs metres de l’entrada del port i que recorren tots els molls, fins a la zona de moll de combustible un i fins a la zona de serveis esportius i de lleure, l’altre.
2. Per motiu de millorar la funcionalitat i seguretat de les activitats portuàries, l’entitat gestora portuària pot delimitar àmbits d’aquesta zona per a trànsit restringit.
3. La definició geomètrica de la vialitat per a vehicles està reflectida en els plànols O_04.A i O_04.B del Pla especial.
4. La secció i l’amplada de la calçada que s’estableix en aquests plànol s’han de respectar en el projecte d’urbanització. En especial s’ha de respectar la mitjana que hi ha en el tram mig del vial, ja que té la funció de refugi i protecció del personal de la zona comercial ubicada a cada costat de la calçada. Les característiques constructives d’aquesta mitjana així com els serveis o mobiliari que es puguin ubicar seran determinades pel projecte d’urbanització, respectant les normes sectorials corresponents.

Art. 17 Subsistema de vialitat per a vianants

- 1.- Compren el sòl d’ús públic destinat bàsicament a la circulació i passeig de vianants. Està formada, aquesta zona, bàsicament pels vials interiors i les voreres de la zona residencial en transformació d’ús, les voreres al costat de la zona administrativa, comercial, de servei de reparacions i del mirall d’aigua.
Aquesta zona no podrà ser ocupada per cap altre element que el mobiliari urbà, balices de separació, illes de jardineria ó arbrat. Només està permès el trànsit restringit per a vehicles o embarcacions per l’accés a la zona de carena, rampa, Travel Lift i deixelleria, així com per a la càrrega i descàrrega per abasti l’activitat comercial.

2.- La continuïtat d’aquest zona i la connexió dels seus diferents àmbits es preveu amb els passos per a vianants a la calçada que estan assenyalats en la documentació gràfica i que tenen la consideració de mínims. Aquest passos així com tota la zona s’hauran de realitzar a nivell per evitar les barreres arquitectòniques.

Art. 18 Subsistema d’aparcament

- 1.- Compren el sòl d’us públic destinat a l’aparcament de vehicles i a l’estacionament de vehicles de càrrega i descàrrega
- 2.- Per motiu de millorar la funcionalitat i seguretat de les activitats portuàries, l’entitat gestora portuària pot delimitar àmbits d’aquesta zona per a trànsit restringit.
- 3.- Les places per a turismes tindran les dimensions mínimes següents de 2,4 per 4,75 m., les de motos de 2,20 x 1,00 m.
- 4.- En la documentació gràfica estan assenyalats els espais mínims de 3x8 m. habilitats per la càrrega i descàrrega a l’àmbit d’influència de la zona comercial.

SUBSISTEMA D’EDIFICACIÓ

Art. 19 Zona administrativa

- 1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona destinada a la ubicació de les edificacions per a activitats administratives del Port i on està ubicada la torre de capitania. Actualment està construïda una edificació que compleix les necessitats d’aquesta activitat i per tant la voluntat d’aquesta normativa és mantenir els paràmetres de l’edificació actual, malgrat es puguin fer reordenacions interiors o exteriors de la mateixa.
- 2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Les característiques d’aquesta edificació actual es reflecteixen en el plànol I_09.18 del Pla especial, en el qual es relacionen els m2 d’ocupació en planta, el sostre edificat, les alçades de cada part de l’edifici i el número de plantes de l’edificació actual.

S’aporta en aquest plànol un reportatge fotogràfic de l’edifici i en cas d’haver discrepàncies en els paràmetres establerts en aquest plànols i la realitat construïda prevaldrà la realitat construïda.

També forma part d’aquesta zona la caseta pel control d’entrada del Port

Tipus d’ordenació : Volumetria específica

Coefficient d’edificabilitat neta : el que correspongui a l’edificabilitat actual, 1,67 m²/m² sòl, inclosa la superfície de la caseta de control.

Ocupació màxima : l’ocupació actual, podent-se reordenar el sistema viari per a vianants i la zona verda colindant a l’edifici mantenint no obstant la mateixa superfície d’ocupació i d’aquesta zona verda.

Parcel·la mínima : La resultant de l’ocupació en planta

Alçada reguladora màxima : l’actual, 13 m. per l’edificació de la Torre de Capitanía i 3 m per a la caseta de control.

Nombre màxim de plantes : 4 plantes per l’edificació de la Torre de Capitanía i 1 planta per a la caseta de control.

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admet l’ús administratiu i de control

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : En totes les actuacions que es proposin, tant d’ampliació com de reforma es mantindrà l’estètica i l’estil arquitectònic actual en especial el tipus d’obertures de la torre i les cobertes de teula a quatre aigües de la resta.

La caseta de control tindrà l’estètica adequada per a estar ubicada a l’entrada del Port.

Art. 20 Zona comercial tipus A

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona destinada a la ubicació de les edificacions per a activitats comercials o de restauració del Port. Actualment està construïda una edificació en que estan ubicats un establiment de restauració i varis establiment comercials tant al servei de les activitats nàutiques com per la venda de queviures, essent el punt d’avituellament habitual de la zona amb us residencial en transformació d’ús.

La voluntat d’aquesta normativa és mantenir els paràmetres de l’edificació actual, malgrat es puguin fer reordenacions interiors o exteriors de la mateixa.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Les característiques d’aquesta edificació actual es reflecteixen en el plànol I_09.16 del Pla especial, en el qual es relacionen els m² d’ocupació en planta, el sostre edificat, les alçades de cada part de l’edifici i el número de plantes de l’edificació actual.

S’aporta en aquest plànol un reportatge fotogràfic de l’edifici i en cas d’haver discrepàncies en els paràmetres establerts en aquest plànols i la realitat construïda prevaldrà la realitat construïda

Tipus d’ordenació : Volumetria específica

Coefficient d’edificabilitat neta : el que correspongui a l’edificabilitat actual 1,00 m² st / m² sòl.

Ocupació màxima : l’ocupació actual.

Parcel·la mínima : La resultant de l’ocupació en planta

Alçada reguladora màxima : l’actual (3,3 m.)

Nombre màxim de plantes : 1 planta

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admet l’ús comercial i de restauració

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : En totes les actuacions que es proposin, tant d’ampliació com de reforma es mantindrà l’estètica i l’estil arquitectònic actual, en especial el tipus de cobertes de teula.

Art. 21 Zona comercial tipus B

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona destinada a la ubicació de les edificacions per a activitats comercials, de restauració i de lleure del Port. Actualment està construïda una edificació en que estan ubicats un establiment de restauració, un establiment de lleure i varis establiments comercials al servei de les activitats nàutiques.

La voluntat d’aquesta normativa és permetre mantenir els paràmetres de l’edificació actual, malgrat es puguin fer reordenacions interiors de la mateixa.

Donada la situació de les edificacions encarades cap a la bocana del port, amb una vista excel·lent del mateix, la bona orientació de les mateixes i la seva situació en un extrem del port rodejat d’usos industrials, es creu que es pot de potenciar el seu ús de restauració i de lleure, tant diürn com nocturn.

A tal efecte el forjat de coberta d’aquesta zona, en el front que dona al moll de llevat, fins al caraner de la coberta actual, es pot habilitar com a terrasses a nivell del primer pis per gaudir de l’esmentada vista. Aquestes terrasses tindrien el seu recolçament edificat en el primer pis actualment construït o en el primer pis que s’admet en la zona de seveis de reparació colindant.

L’accés a aquestes terrasses seria mitjançant les escales exteriors que actualment ja pugen al primer pis del local “ Pachá ” i unes segones que s’han de fer a l’altre part de la zona ocupant part del “sistema de vialitat per a vianants” en el plànol O_02.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Les característiques d’aquesta edificació actual es reflecteixen en el plànol I_09.17 del Pla especial, en el qual es relacionen els m² d’ocupació en planta, el sostre edificat, les alçades de cada part de l’edifici i el número de plantes de l’edificació actual.

S’aporta en aquest plànol un reportatge fotogràfic de l’edifici i en cas d’haver discrepàncies en els paràmetres establerts en aquest plànols i la realitat construïda prevaldrà la realitat construïda.

Tipus d’ordenació : Volumetria específica

Coefficient d’edificabilitat neta : el que correspongui a l’edificabilitat actual, 1,26 m² st / m² sòl

Ocupació màxima : l’ocupació actual .

Parcel·la mínima : La resultant de l’ocupació en planta

Alçada reguladora màxima : l’actual (3,1 m.) en el front del moll de llevat, inclòs el xamfrà, i 7 m. en el front que dona a la zona de l’àrea de carena.

Nombre màxim de plantes : 1 planta en el front que dona al moll de llevat, inclòs el xamfrà, i planta i pis en el front que dona a la zona de l’àrea de carena.

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admet l’ús comercial, de restauració i de lleure.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : En la part de zona que dona al moll de Llevat, inclòs el xamfrà, s’admet la substitució del forjat de coberta per un forjat pla a nivell de l’alçada reguladora màxima actual, per a la formació de terrasses practicables. Aquestes terrasses poden estar cobertes amb tendalls en tota la seva dimensió. Aquest tipus de cobriment ha de ser uniforme per a tot el front de terrassa.

Art. 22 Zona comercial complementària

1.- **DEFINICIÓ** : Consisteix en la zona que ocupa espai d’ús públic per oferir un servei complementari a l’activitat de restauració, que s’està desenvolupant en els edificis contigus. També es pot admetre una activitat complementària del servei de restauració sense estar vinculat a l’edificació contigua però, en aquest cas, no es pot oferir el servei de cuina o planxa. Actualment estan construïda bona part d’aquesta zona comercial complementària. La voluntat d’aquesta normativa és permetre mantenir els paràmetres de les instal·lacions actuals permetent una ampliació i reforma de la seva ocupació a la part sud del Moll de la Ribera.

2.- **CONDICIONS D’EDIFICACIÓ** : Aquestes instal·lacions tenen que adaptar-se a la ocupació en planta establerta al plànol O_02 del Pla especial i han de ser de naturalesa desmuntable. L’alçada total no superarà els elements constructius transparents o obertures de les edificacions on estan ubicades i en cap cas superaran l’altura màxima de 3,5 metres.

Les instal·lacions d’aire condicionat no podran anar a la coberta de la instal·lació i estaran suficientment integrades al cos principal de la instal·lació perquè no s’acusin com element diferenciats.

3.- **CONDICIONS D’ÚS** : S’admet l’ús de restauració o bar (sense la possibilitat de cuina ni planxa).

4.- **CONDICIONS ESTÈTIQUES** : Els materials de construcció d’aquestes instal·lacions serà bàsicament d’alumini, PVC, fusta i vidre. No obstant es pot admetre altres materials lleugers com els tendalls o exòtics com les estructures de fusta i coberta de palla, sempre que siguin materials de qualitat i amb un disseny adequat al lloc. En els plànols a presentar per la obtenció de la llicència s’inclourà un muntatge fotogràfic on es contempli la nova implantació respecte a les instal·lacions veïnes, per poder valorar l’adequació de l’estètica de la pròpia instal·lació i l’impacte en les instal·lacions veïnes.

Art. 23 Zona de Serveis Esportius

1.- **DEFINICIÓ** : Consisteix en la zona per ubicar edificacions o instal·lacions per activitats esportives, especialment de tipus nàutic. S’admet dins aquest ús les escoles de

vela o nàutica, així com els magatzems de material, embarcacions i possibles activitats temporals. També s’admeten les aules per les explicacions teòriques i les zones d’administració de l’activitat així com possibles instal·lacions de restauració i bars lligades a l’activitat pròpiament docent o esportiva. La voluntat d’aquesta normativa és permetre mantenir els paràmetres de les instal·lacions actuals admetent una ampliació i reforma de la seva ocupació.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ :

Tipus d’ordenació : Volumetria específica

Coefficient d’edificabilitat neta : La edificabilitat es de 1,00 m² st / m² sòl

Ocupació màxima : L’ocupació en planta es de 50 % de la zona .

Parcel·la mínima : La superfície actual de la zona.

Alçada reguladora màxima : 7 m.

Nombre màxim de plantes : Planta baixa i pis.

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admet l’ús esportiu i com a complementaris l’administratiu, docent, magatzem, estada i restauració per la propia activitat o per equips d’entrenament o competició.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : La que requereixi la instal·lació.

Art. 24 Centre cívic i social

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona per ubicar sales de reunions, restaurant, vestuaris, sales per a “fitnes”, sauna i piscina, així com una petita unitat d’allotjament per a mariners o esportistes en trànsit. També s’admet tota mena d’activitats culturals. La voluntat d’aquesta normativa és permetre mantenir els paràmetres de les instal·lacions actuals després del compliment de la Sentència dictada per la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia en el recurs ordinari 1022/2001.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : L’edificació ha d’adaptar-se, com a màxim, a l’ocupació en planta establerta al plànol O_02 del Pla especial, respectant la zona de piscina com espai lliure privatiu.

Tipus d’ordenació : Volumetria específica

Coefficient d’edificabilitat neta : L’edificabilitat és de 1,36 m² st / m² sòl o la que resulti de l’edificabilitat actual una vegada executada la sentència dictada per la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia en el recurs ordinari 1022/2001. Dins d’aquesta edificabilitat actual no s’han de contemplar la ocupació en planta baixa fora de l’àmbit de l’edifici principal, que no sigui el vestíbul d’entrada .

Ocupació màxima : L’ocupació en planta és l’actual, sense contemplar l’ocupació en planta baixa exterior a l’àmbit del edifici principal que no constitueixi el vestíbul actual.

Parcel·la mínima : La superfície actual de la zona.

Alçada reguladora màxima : 9 m.

Nombre màxim de plantes : Planta baixa i dos plantes. La segona planta es construirà només en un 50 % de l’ocupació de l’edifici.

3.- **CONDICIONS D’ÚS :** Es permet l’ubicació sales de reunions, restaurant, vestuaris, sales per a “fitnes”, sauna i piscina, així com una petita unitat d’allotjament per a mariners o esportistes en trànsit. També s’admet tota mena d’activitats culturals i docents.

4.- **CONDICIONS ESTÈTIQUES :** La que requereixi la instal·lació.

Art. 26 Zona residencial en transformació d’ús

1.- **DEFINICIÓ :** Consisteix en la zona que actualment està ocupada per una edificació destinada essencialment a usos residencials, que tant en la legislació actual com en aquest Pla especial no estan admesos , i també a usos comercials, especialment de restauració, en les plantes baixes.

Les edificacions existents amb ús d’habitatge es consideraran en situació d’ús disconforme amb el planejament i únicament es podran executar obres de conservació i millora necessàries i es garantirà la continuïtat del seu ús residencial fins el termini de la concessió. No obstant, en el supòsit d’enderrocament la subsegüent edificació haurà de complir les determinacions d’aquest Pla Especial .

En aquestes entitats per a ús d’habitatge no s’admetran divisions ni segregacions de les edificacions existents, però si l’agrupació de dos o més finques.

La voluntat d’aquesta normativa es permetre mantenir els paràmetres de l’edificació actual, així com els usos comercials però establir uns nous usos, alternatius al residencial, de manera que a mida que es vagin finalitzant les concessions es vagi substituint l’ús amb activitats admeses en sistemes portuaris.

També és voluntat d’aquesta normativa el mantenir, malgrat el canvi d’us que es proposa, l’estètica de poblat mariner.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Les característiques d’aquesta edificació actual es reflecteixen en el plànol I_09.1 fins el I_09.15 del Pla especial, en el qual es relacionen els m² d’ocupació en planta, el sostre edificat, les alçades de cada part de l’edifici i el número de plantes de l’edificació actual.

S’aporta en aquests plànols un reportatge fotogràfic dels edificis i en cas d’haver discrepàncies en els paràmetres establerts en aquest plànols i la realitat construïda prevaldrà la realitat construïda.

Tipus d’ordenació : Volumetria específica

Coefficient d’edificabilitat neta : El que correspongui a l’edificabilitat actual.

Ocupació màxima : L’ocupació actual .

Parcel·la mínima : La resultant de l’ocupació en planta

Alçada reguladora màxima : L’actual per cada illa i tram de carrer

Nombre màxim de plantes : El nombre actual segons cada illa i cada tram de carrer, a excepció de l’última planta afegida a l’edificació original en les illes C, E i H, assenyalades en els plànols I_09.7, I_09.10 i I_09.12 respectivament, que s’enderrocarà per tornar a les cobertes o terrasses típiques del poblat.

També s’enderrocarà la part de les illes A3, A4 i A5 els cossos en planta baixa que envaeixen la zona de drenatge.

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admet l’ús residencial mentre estigui vigent la concessió actual. Una vegada finalitzat la concessió s’admet l’ús comercial, industrial artesanal, administratiu, cultural, docent o de lleure vinculades a les empreses o activitats portuàries, esportives o turístiques.

També s’admet l’ús de restauració i de lleure a les plantes baixes i primer pis de les illes A, A1, C, E, F i G.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : Les possibles reformes que afectin a la façana i cobertes dels edificis es mantindrà l’estètica actual mediterrània del poblat de pescadors.

Art. 27 Zona de serveis tècnics

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona que actualment està ocupada per les Estacions transformadores que donen servei a totes les zones de l’àmbit portuari.

La voluntat d’aquesta normativa és permetre mantenir els paràmetres de l’edificació actual, integrades estèticament en les diferents zones on s’ubiquen aquests serveis tècnics.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Les característiques d’aquestes edificacions actuals es reflecteixen en els plànols U_02.A i U_02.B del Pla especial, on s’aprecia la seva ubicació i l’ocupació en planta de les edificacions.

Les condicions d’edificació en aquesta zona seran les que corresponguin a la normativa sectorial corresponent, havent-se d’integrar les seves implantacions amb l’arquitectura i estètica de les edificacions de les zones contigües.

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admet dins a la zona tot tipus de implantacions de diferents serveis, mentre compleixin amb les normes sectorials pròpies.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : Les possibles reformes que afectin a la façana i cobertes dels edificis es mantindrà l’estètica de les edificacions contigües.

Art. 28 Zona Àrea de Carena

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona on actualment s’ubiquen les embarcacions per a la seva reparació o conservació. És una zona al servei de l’activitat essencialment portuària que actualment està desenvolupant-se a l’aire lliure, estant envoltada de la zona de serveis de reparació que està edificada en part.

La voluntat d’aquesta normativa és permetre mantenir l’ús actual i els seus requeriments futurs, lligats a aquest ús, per tant, no es limiten els paràmetres per a la implantació de les instal·lacions o edificacions que corresponguin a aquest ús, únicament s’ha de complir amb la legislació sectorial sobre sorolls i mediambientals de les activitats industrials.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Les necessàries pel desenvolupament de l’activitat de reparació i conservació d’embarcacions

Tipus d’ordenació : Volumetria específica

Coefficient d’edificabilitat neta : 1,15 m2/m2 sostre.

Ocupació màxima : 100 %. (Respectant les servituds de vistes i accés, amb un mínim de 3 m. de separació, de les actuals activitats col·lindants de la “ Zona comercial tipus A” i “Zones de serveis reparació”

Parcel·la mínima : L’assenyalada al plànol O_02, d’ordenació

Alçada reguladora màxima : 10 m.

Nombre màxim de plantes : Una planta mes un 15 % d’aquest planta per a l’ús d’altell

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admet l’ús industrial per a la reparació o conservació de embarcacions mentre siguin compatibles amb les normatives sectorials de soroll i condicions ambientals admissibles per aquest tipus d’ús.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : Les façanes i cobertes de les possibles edificacions que es puguin fer, encara que poden tenir una estètica d’edifici industrial han de vetllar per no desfigurar el caràcter de port esportiu, utilitzant materials d’acabats i colors adients a l’entorn. A tal efecte es presentarà a l’Ajuntament, en el proces d’obtenció de llicència, un fotomontatge o planol de l’impacte de la edificació referit a les construccions veïnes.

Art. 29 Zona de Serveis de Reparació

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona que actualment està ocupada per una edificació destinada essencialment a usos industrials de reparació i conservació de les embarcacions. Es una zona al servei de l’activitat essencialment portuària que actualment esta desenvolupant-se en edificis al voltant de la “Zona Àrea de Carena “.

La voluntat d’aquesta normativa es permetre mantenir els paràmetres de l’edificació actual, així com admetre l’extensió dels mateixos en els àmbits de la dexalleria i de l’Àrea de Carena actuals, tancant l’illa d’edificació que actualment està oberta a l’entrada del Port. En la part de la zona confrontant amb el Moll de Llevant llandant a la “Zona Comercial tipus B” es permet, en la primera plata l’ús de restauració o lúdic en

complement de les possibles terrasses permeses en la “Zona Comercial tipus B” que dona front a aquest Port de Llevant.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Les característiques d’aquesta edificació es reflecteixen en el plànol O_02 del Pla especial, en el qual s’estableix l’ocupació en planta destinat a aquesta activitat.

Tipus d’ordenació : Volumetria específica

Coefficient d’edificabilitat neta : 2,0 m² sostre /m² sòl en la part de la zona paral·lela al Moll de Llevant i 1,00 m² sostre /m² sòl en la resta de zona .

Ocupació màxima : 100 % .

Parcel·la mínima : La resultant de l’ocupació en planta

Alçada reguladora màxima : 7,5 m. en la part de la zona paral·lela al Moll de Llevant i 3,50 m. en la resta de zona.

Nombre màxim de plantes : Planta baixa i pis en la part de la zona paral·lela al Moll de Llevant i planta baixa a la resta de zona.

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admet l’ús industrial per a la reparació o conservació de embarcacions mentre siguin compatibles amb les normatives sectorials de soroll i condicions ambientals admissibles per aquest tipus d’ús.

En la part de la zona paral·lela al Moll de Llevant, en la planta pis, s’admet a més l’ús de restauració, i per l’ús per activitats lúdiques.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : Les possibles reformes o ampliacions es faran amb materials propis de les construccions industrials amb la qualitat de materials i de disseny que requereix unes construccions que estan a l’entrada del Port esportiu.

En la construcció de la segona planta per a usos de restauració o lúdics es mantindrà l’estètica del poblat de pescadors mediterrani pròpia del Port d’Aiguadolç.

Art. 30 Zona de Panyols, Rampa, Travel Lift, Serveis sanitaris, moll de combustible i subsistema de pantalans.

1.- DEFINICIÓ : Consisteixen aquestes zones les instal·lacions actualment existents al servei de l’activitat essencialment portuària.

La voluntat d’aquesta normativa és permetre mantenir els mateixos usos, activitats, paràmetres de l’edificació i instal·lacions actuals, admetent-se, no obstant, les actualitzacions i millora de les mateixes encara que això representi l’alteració dels paràmetres edificatoris actuals.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Les característiques d’aquestes edificacions i instal·lacions es reflecteixen en el plànol O_02 del Pla especial, en el qual s’estableix l’ocupació en planta destinat a aquesta activitat.

Sempre serà possible l’actualització i millora de les instal·lacions encara que això representi raonablement una alteració dels paràmetres de l’edificació actual. L’ocupació de l’ús entre Panyols i Serveis sanitaris es podrà alterar, substituint uns pels altres, en funció de les necessitats que es vagin requerint.

3.- CONDICIONS D’ÚS : S’admeten els usos actuals malgrat es puguin reordenar en funció de les necessitats requerides l’ús de panyols i de serveis sanitaris.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : Les possibles reformes o ampliacions es faran amb materials propis de les instal·lacions o construccions amb la qualitat de materials i de disseny que requereix el Port esportiu.

Art. 31 Subsistema de protecció

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona ocupades actualment per a les obres de protecció del Port i amb els terrenys perimetrals que per la seva pendent no són practicables però que fan de suport a implantacions urbanístiques contigües al Port.

2.- CONDICIONS D’ÚS : Només s’admeten les construccions per a la protecció del Port, i obres de reforç i manteniment, podent no obstant, habilitar estructures de vialitat o d’accés al terrenys contigus.

3.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : Aquestes zones es mantindran amb el decoro i salubritat adequades.

Art. 32 Subsistema de Zona verda

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en els àmbits, sense cap ús actualment, entre la zona residencial actual i les implantacions urbanístiques lindants al Port, que per la seva pendent poden ser practicables i per tant habilitades pel passeig, el joc i els passos per a vianants. Aquestes zones poden ser complementaries amb les zones verdes actualment existents de les urbanitzacions veïnes i han de servir per habilitar passos per a vianants entre les zones urbanitzades veïnes i el Port.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Només es poden construir instal·lacions per a jocs infantils, passos per a vianants i les estructures de connexió entre aquesta zona verda i la zona edificada del Port com s’indica en el plànol O_02 del Pla especial.

3.- CONDICIONS D’ÚS : Només s’admet l’ús de zona verda pel passeig i el lleure.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : Aquestes zones es mantindran amb el decoro i salubritat adequades i convenientment enjardinades.

Art. 33 Subsistema de drenatge

1.- DEFINICIÓ : Consisteix en la zona habilitada originàriament pel drenatge de l’aigua d’escorrentia de les zones lliures al nord del Port que actualment estan ocupades en diferents llocs per annexes a les construccions actuals que dificulten aquest drenatge.

2.- CONDICIONS D’EDIFICACIÓ : Només es poden construir infraestructures de drenatge, tenint que enderrocar-se totes les construccions en planta baixa actualment existents i que dificulten el pas de l’aigua.

3.- CONDICIONS D’ÚS : Només s’admet l’ús de drenatge.

4.- CONDICIONS ESTÈTIQUES : Aquestes zones es mantindran amb el decoro i salubritat adequades.

Art. 34 Subsistema de Mirall d’aigua

- 1.- DEFINICIÓ : Es l’actual zona d’aigua del Port on estan instal·lats els pantalans per accedir a les embarcacions. Només es permet la implantació o modificació dels pantalans. Els canals de navegació no directament assignats a un ús concret romandran lliures per a la navegació i no s’admetrà cap restricció a la lliure circulació d’embarcacions, exceptuant les limitacions imposades per les tasques de dragatge o de manteniment.