



**TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR URBANITZABLE PPU1
LA PLANA - SANTA BÀRBARA - VALLPINEDA AL MUNICIPI DE
SITGES**

OSCTUBRE 2021

ÍNDEX

1. MEMORIA

1. Antecedents
2. Situació i àmbit de la modificació
3. Planejament vigent
4. Estructura de la propietat
5. Promotor de la modificació
6. Marc Legal i Justificació Legal
7. Objecte i justificació de la modificació.

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

1. Memòria social
2. Informe mediambiental
3. Agenda
4. Mobilitat sostenible
5. Cessions addicionals
6. Informes de sostenibilitat econòmica
7. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. MEMORIA

1. ANTECEDENTS

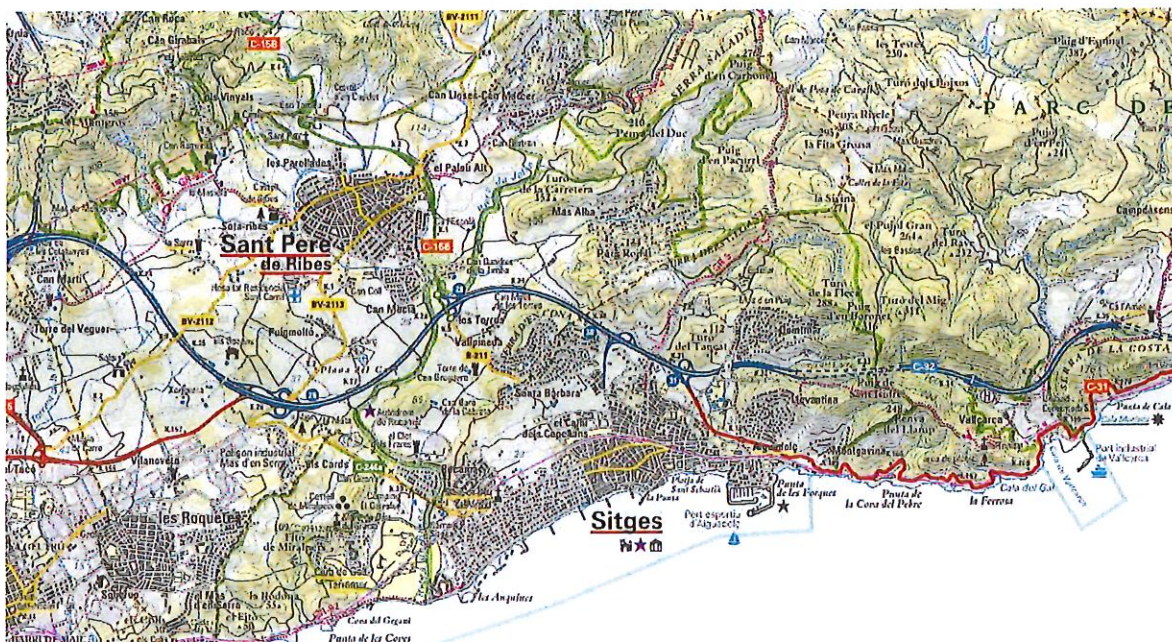
El present document incorpora la memòria justificativa, de la Modificació del Pla Parcial La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda (PPU 1), preceptiva per poder completar l'expedient entrat al Departament de Territori i Sostenibilitat en data 25 de juliol de 2019.

D'acord amb l'art. 84 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la memòria dels plans parcials urbanístics han de justificar l'adequació de l'ordenació proposada al planejament general que desenvolupi i a la informació i els objectius del pla.

2. SITUACIÓ I ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit objecte d'aquesta modificació, abasta el mateix sòl inclòs dins el sector de planejament del PPU 1 La Plana-Vallpineda-Santa Bàrbara, al nord-oest del nucli antic de Sitges.

El terme municipal de Sitges abasta una superfície de 43,85 km² limitant amb els municipis de Olivella, Sant Pere de Ribes, Castelldefels, Begues i Gavà.

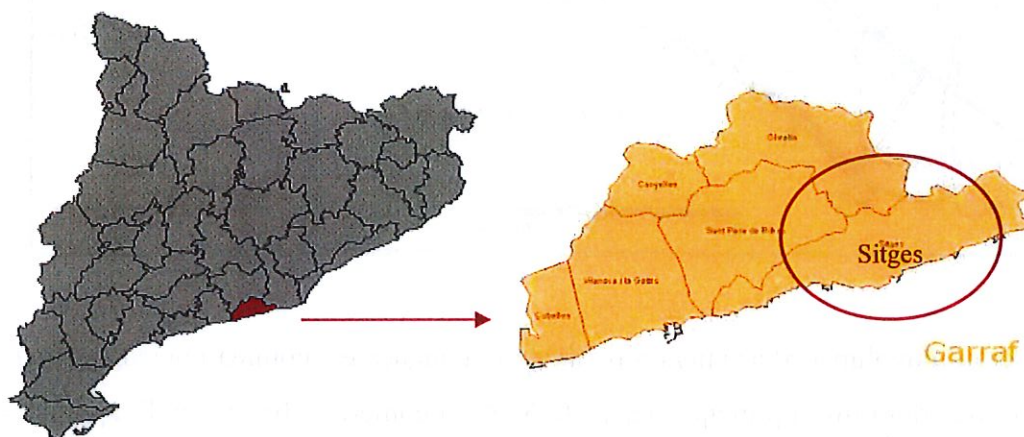


CSV: aad07d46-badd-413c-a7bc-9d2862e7dc59

Aquest document és document electrònic segons l'article 27 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre. La seva autenticitat pot ser comprovada a l'adreça <https://carpeta.sitges.cat/validacio>

El terme municipal és creuat per dues connexions viàries de primera categoria, la C-31, i la C-32 o corredor del Mediterrani, que uneix Barcelona amb el Vendrell. El corredor ferroviari Mediterrani dóna servei al municipi mitjançant la línia que comunica Barcelona amb Sant Vicenç de Calders per la costa. Es tracta doncs d'un municipi creuat per infraestructures que vertebrin el territori i li confereixen una posició privilegiada des del punt de vista de l'accessibilitat i el posicionament territorial.

Sitges es troba a uns 5 Kms de Vilanova i la Geltrú, capital de la comarca, i a uns 36 Kms de Barcelona. El municipi compta amb quatre entitats de població, essent la de Sitges, la més poblada, amb un total de 26.115 habitants.

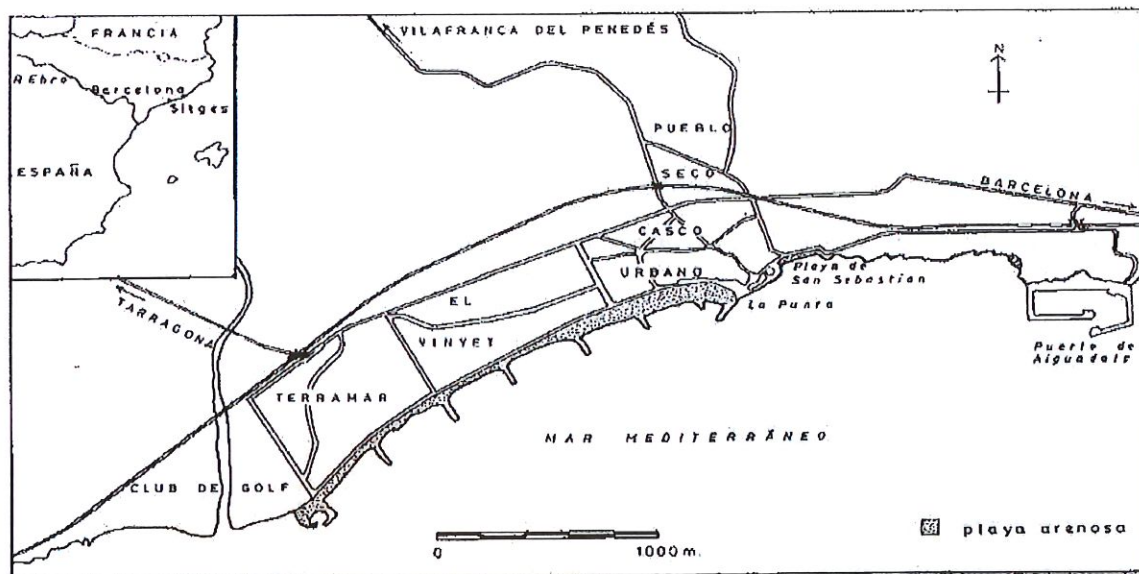


El municipi presenta un caràcter eminentment costaner ja que la seva forma allargassada ressegueix totes les Costes del Garraf des de Castelldefels fins gairebé Vilanova i la Geltrú, mentre que cap a l'interior s'endinsa únicament una mitjana de 2,6 km. Tot i això, Sitges té una doble vessant geogràfica ja que bona part del terme municipal és format pel massís calcari del Garraf.

En relació a l'evolució de l'estructura urbana i segons constaten estudis actuals, Sitges tenia al segle I dos petits nuclis de població: un a la colina de la Punta i l'altre a l'ermita del Vinyet. Durant aquella època, el port de Sitges va servir com a punt d'intercanvi dels els productes del Penedès amb d'altres indrets de la mediterrània romana.

Els carrers costeruts i estrets, a la part antiga, el mantenen fidel als seus orígens medievals. La primera referència documental que fa menció de Sitges és de l'any 1.001 i esmenta un

castell, el Castrum Ciggi. La vida dels sitgetans durant aquests segles s'organitzava al voltant de la colina del Baluard, on estava situada l'església parroquial, el cementiri, l'hospital, el castell i un petit nucli de cases, formant una àrea tancada. Aquesta primera zona es connectava amb la resta de la vila per un pont al final del carrer Major.



La ciutat s'ha desenvolupat bàsicament a partir de la bonança econòmica iniciada a finals del segle VII, que durà fins a principis del segle XIX. El comerç es basava en l'exportació de roba, vi, malvasia i aiguardent i Sitges era el port comercial del Penedès.

Al segon terç del segle XIX l'economia passa a mans de comerciants que tornen enriquits d'Amèrica i compren o arreglen les antigues cases del poble. La vila es converteix en un punt d'estiueig dels americans. L'activitat econòmica segueix sent la pagesia, l'horta i sobretot la vinya –en l'actualitat només es conserva el conreu de la Malvasia de l'Hospital de Sant Joan Baptista-. La pesca es manté, tot i que va anar minvant fins a quedar reduïda a unes quantes barques que encara feinegen i s'arredossen al Port d'Aiguadolç.

A partir de la construcció del ferrocarril a finals del segle XIX, que comunica el municipi amb Barcelona, Sitges experimenta un creixement econòmic basat principalment en el turisme. I és, a partir de principis del segle XX, quan s'inicien les construccions de diverses urbanitzacions amb ordenacions tipus "ciutat jardí", com és el cas del sector del

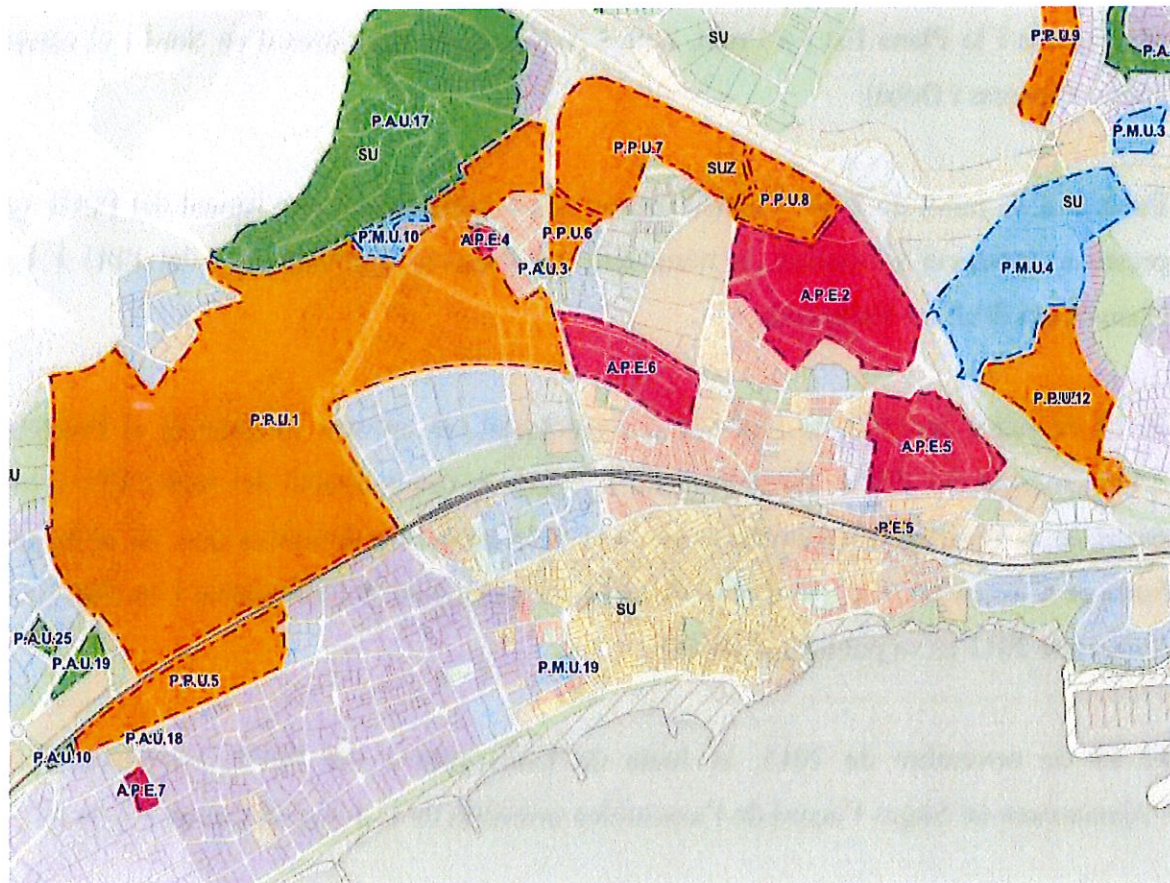
Vinyet i el sector de Terramar, que incloïa la urbanització del camp de golf. Durant aquests anys es duu a terme també el projecte i la construcció del passeig marítim.

A partir dels anys 60 apareixen una sèrie d'urbanitzacions en la corona que envolta Sitges. En paral·lel amb aquests creixements es redacta del Pla General del Municipi que va ser anul·lat pel Tribunal Suprem l'any 1997. Durant aquest període cal destacar la inauguració del port esportiu, el Gran Hotel Melià i el Palau de Congressos així com la construcció i inauguració de l'autopista del Garraf.

A partir del 1998, el planejament vigent del municipi, està regulat en les Normes Subsidiàries i Complementàries fins que, l'any 2006 s'aprova el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges.

Encaix local

Els terrenys objecte d'aquesta modificació, són inclosos dins el sector PPU 1 La Plana-Vallpineda-Santa Bàrbara



3. PLANEJAMENT VIGENT

Antecedents

La Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data de 23 de setembre de 2009, va acordar donar conformitat al Text refós del Pla Parcial Urbanístic PPU1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, presentat per la societat Mas Vilanova, SA en data de 10 de juny de 2009, el qual donava compliment a les prescripcions de l'acord de la CTUB de data 2 d'abril de 2009 i a l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de data 25 de març de 2009.

El Pla Parcial desenvolupa l'àmbit de La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda de Sitges i els accessos a la C-31. En concret, l'àmbit limita: al nord, amb el límit de terme municipal i les urbanitzacions de Santa Bàrbara i Vallpineda; al sud, amb el traçat de la línia del ferrocarril Barcelona-Saragossa; a est, amb el Passeig de Vilafranca, el nucli de Madriguera i la Plana Est i a l'oest, amb l'Avinguda de les Cases d'en Sord i el carrer Jaume Figueras i Dobal.

En data 6 de juliol de 2010, l'entitat urbanística col·laboradora provisional del PPU1 va presentar instància sol·licitant la tramitació del Projecte d'urbanització del PPU 1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda.

El 14 de juliol de 2010, la Junta de Govern Local, va aprovar inicialment el Projecte d'Urbanització del PPU1. Posteriorment, la Junta de Compensació del sector PPU1, va presentar el Projecte d'Urbanització per a la seva aprovació definitiva que, en acord de Junta de Govern Local de 13 d'abril de 2011, es va aprovar definitivament i en data de 3 d'agost de 2011 es va publicar al BOPB.

El 19 de novembre de 2015, la Junta de Compensació del PPU1, va traslladar a l'Ajuntament de Sitges l'acord de l'assemblea ordinària de la Junta de Compensació en el

sentit d'iniciar la primera fase d'urbanització del sector i en data de 16 de desembre de 2015, va presentar separata del Projecte d'Urbanització per a la 1a Fase.

El dia 3 de febrer de 2016, la Junta de Govern Local, va aprovar la delimitació de la fase primera del Projecte d'Urbanització, conforme al Text refós presentat el 16 de desembre de 2015.

Un cop aprovats els documents de gestió i urbanització, s'inicià la primera fase de les obres d'urbanització, corresponents a la zona més propera a l'entorn urbà consolidat del municipi (La Bòbila i La Plana Est) i a on es concentren la major part dels habitatges destinats a protecció oficial, que es reben en data 4 de abril de 2018.

Actualment s'ha iniciat la segona fase de les obres d'urbanització amb data d'inici d'obres de 27 de octubre de 2017.

Planejament supramunicipal

El **Pla Territorial General de Catalunya (PTGC)**, és el document marc de referència per a la planificació a Catalunya, assegurant-ne l'equilibri territorial i de desenvolupament econòmic i social.

Les seves disposicions es desenvolupen a través dels Plans Territorials Parciais, els Plans Sectorials i els Plans Directors. D'aquests, el de major importància jeràrquica a l'àrea de Sitges és el Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

El **Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB)**, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC el 12 de maig de 2010, s'estructura entorn a tres eixos diferenciats: el sistema d'assentaments urbans, el sistema d'espais lliures i el sistema d'infraestructures de comunicació. El Pla abasta un territori extens, establint criteris i objectius per àmbits funcionals.

La Regió Metropolitana de Barcelona és un dels set àmbits funcionals definits al PTGC. Compren una extensió geogràfica de 3.236 km², el 10% del territori català i l'integren els

Planejament municipal

POUM: el planejament general vigent al terme de Sitges és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona amb data de 30 de març de 2006 i publicat al DOGC el 24 de maig del 2006.

Entre la documentació inclosa en l'esmentat planejament s'inclou el **Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg (PEPPAC)**, aprovat definitivament en data de 22 maig de 1991.

Pla Parcial PPU 1 La Pana-Santa Bàrbara-Vallpineda: el planejament derivat vigent aplicable als sòls objecte de la present Modificació, és el Pla Parcial PPU1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme, en data de 23 de setembre de 2009 i publicat al BOPB núm. 223 de 17 de setembre de 2009.

Modificació puntual del Pla parcial urbanístic PPU 1 La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda a l'entorn de l'ermita de Santa Bàrbara: Amb data d'aprovació de 1 d'agost de 2019 i data de publicació 11 d'octubre de 2019. Promoguda per la Junta de Compensació del sector i tramesa per l'Ajuntament.



4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Pel que fa a l'estructura de la propietat, val a dir que, tots els sòls afectats per la present Modificació del PPU 1, són de titularitat pública i privada, i formen part de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PPU1 La Plana-Vallpineda-Santa Bàrbara.

5. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓ

El promotor d'aquesta Modificació puntual de Pla Parcial, és la Junta de Compensació del PLA PARCIAL PPU 1 LA PLANA-SANTA BÀRBARA-VALLPINEDA, constituïda, mitjançant escriptura pública, atorgada en data de 28 d'octubre de 2010, amb el número de seu protocol 807 i inscrita al Registre d'Entitats Col·laboradores amb el número d'assentament 3503.

6. MARC LEGAL URBANÍSTIC I JUSTIFICACIÓ LEGAL

Marc Legal

La present Modificació de Pla parcial s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística que es detalla a continuació. Les determinacions que no restin explicitades en aquesta modificació, seran regulades pels planejaments i les normatives de rang superior següents:

- **Reial Decret Legislatiu 7/2015**, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana**.
- **Decret 64/2014**, de 13 de maig, pel qual s'aprova el **Reglamento sobre protecció de la legalitat urbanística**.
- **Reial Decret 1492/2011**, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el **Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl**.

- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme i **Llei 16/2015**, del 21 de juliol, de **simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica**.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Llei 22/1998**, de 30 de desembre, de la **Carta municipal de Barcelona**.
- **Pla territorial metropolità de Barcelona**. Aprovat definitivament el 20 d'abril del 2010 (DOGC 5627 del 12/05/2010)
- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges** aprovat definitivament per la Comissió d'urbanisme el 30 de març de 2006, i publicat al DOGC el 24 de maig de 2006.

Justificació legal

Per la naturalesa dels objectius i de les determinacions previstes, aquest document correspon a la figura de planejament de Modificació de Pla Parcial, d'acord amb el contingut de l'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, vigent a Catalunya en matèria urbanística.

7. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Mitjançant la present Modificació del Pla Parcial La Plana-Santa Bàrbara-Vallpineda (PPU 1) juny 2021, es proposa una concreció i regulació de la normativa per tal d'aclarir els possibles dubtes interpretatius, i corregir les errades materials, sense que en cap moment hagi augment d'aprofitament. Es pretén donar resposta a la valoració del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, Expedient 2019/069831/B, referent al Document tramès per l'Ajuntament de Sitges, "Modificació puntual de la Normativa del

Pla Parcial Urbanístic del Sector Urbanitzable PPU1 La Plana- Santa Bàrbara- Vallpineda al municipi de Sítges ” octubre 2019 , promogut per la Junta de Compensació del Sector.

Els articles que es fa referència són:

Article 21. “Definició dels paràmetres d’ordenació”

En l’apartat b) de l’Article 21, l’actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** substitueix, per errada material en la redacció del **Text refós del PPU1- juny 2009**, la referència a l’article 10 de les Ordenances d’Edificació (OOEE) del POUM per l’article 9 de les Ordenances d’Edificació (OOEE) del POUM.

Article 22. “Definició de conceptes utilitzats en aquestes normes”

- Es proposava afegir la següent definició relativa als cossos sortints semitancats:

Són aquells que tenen tancats un dels seus costats amb més del 50% de la volada del cos sortint. No es considera cos sortint semitancat, aquell que la part tancada representi menys del 50% de la volada del cos sortint, i estigui situada de forma perpendicular a la façana i a la part exterior del cos sortint.

I s’afegia una definició de porxo:

Espai cobert i obert a l’exterior com a mínim per tres dels seus costats, i sempre delimitat per pilars.

- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:

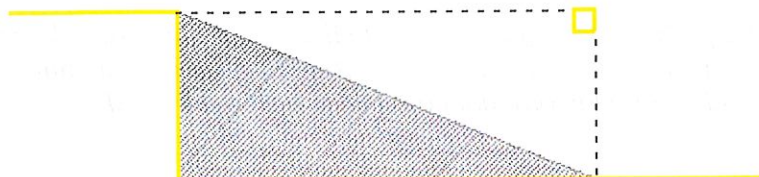
L’article 11 de les ordenances d’edificació del POUM vigent defineix els cossos sortints semitancats com aquells que tenen tancat un dels seus costats amb tancaments fixos. El redactat ara proposat no contradiu aquesta determinació, i estableix una matisació de la seva regulació per als supòsits en que el lateral tancat no ocupi el 100% de la volada o ocupi menys del 50%.

A la memòria del document només s’indica que es pretén diferenciar els dos conceptes, cos semitancat i porxo, però no es justifica ni es motiva la necessitat d’incorporar aquestes definicions a la normativa. D’altra banda, la definició de porxo sembla innecessària.

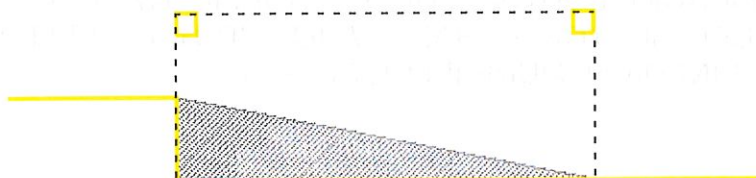
Es creu necessari definir i diferenciar els conceptes de *Cos Sortint Semitancat* i *Porxo* perquè no hi hagi dubte de quina forma es comptabilitza l’edificabilitat. És una informació que el POUM no defineix, així mateix es complementa amb esquemes gràfics per millor enteniment.

L'actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** manté els punts *h) Cossos sortints semitancats* i *i) Porxo* de l'article 22 proposats en la "MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR URBANITZABLE PPU1 LA PLANA – SANTA BÀRBARA – VALLPINEDA AL MUNICIPI DE SITGES".

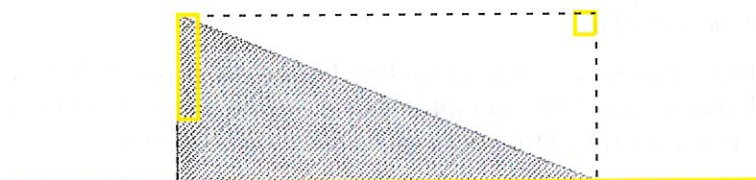
1. Cos sortint semitancat (comptabilitza el 50% de la superfície)



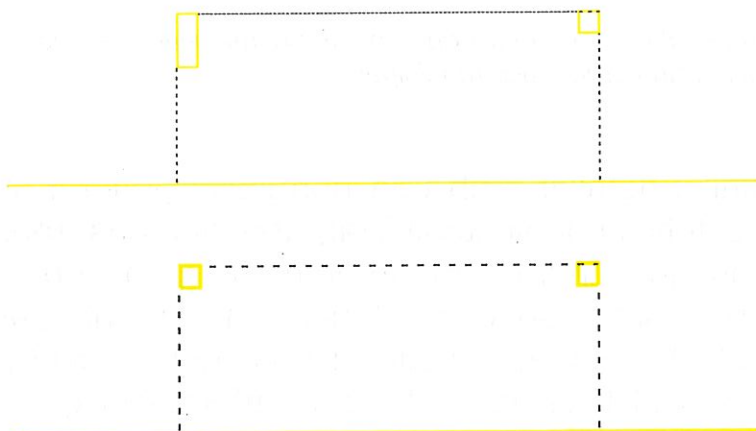
2. Part de Porxo i part de Cos sortint semitancat (comptabilitza el 50% de la superfície)



3. Cos sortint semitancat (part tancada representa més de la meitat de la volada del cos)



4. Porxo (part tancada representa menys de la meitat de la volada del cos)



Article 23. “Adaptació topogràfica al terreny”

- Es proposava:
suprimir l'apartat c) relatiu a l'alçada dels murs de contenció de terres interiors a les parcel·les.
- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:
Cal mantenir aquest apartat, atès que no es justifica a la memòria la seva eliminació i, a més a més, es tracta d'una regulació coherent amb les determinacions de l'article 23 de les ordenances d'edificació del POUM.

L'actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** manté l'apartat c) de l'article 23 del **Text refós del PPU1- juny 2009** suprimit en la “MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR URBANITZABLE PPU1 LA PLANA – SANTA BÀRBARA – VALLPINEDA AL MUNICIPI DE SITGES”.

- Es proposava:
les tanques hauran de disposar d'un mur opac de 0,60 m d'alçada i hauran de ser vegetals amb tancaments transparents fins a una alçada de 2 m. En parcel·les amb pendent, la part opaca podrà ser en el punt més desfavorable d'1 m i la transparent podrà arribar a 2,40 m.
S'especificava materials en la part opaca, característiques de la part transparent, espècies vegetals admeses, construir una jardinera a la part privada de la tanca amb característiques determinades, i mesures de tractament i disseny.
- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:
Aquesta regulació tan detallada, que entra en aspectes compositius i estètics, es podria resoldre mitjançant una ordenança municipal.

Es creu necessari definir i detallar amb una normativa general amb aspectes compositius, estètics i de sostenibilitat, atès que ens trobem a un àmbit molt extens que tindrà una repercussió gran sobre la imatge de Sitges, prestant especial atenció a la integració paisatgística incorporant objectius de qualitat i homogeneïtzació per millorar la seva integració al teixit urbà. És una informació que no regula el POUM.

L'actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** manté aquesta regulació tan detallada de la "MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR URBANITZABLE PPU1 LA PLANA – SANTA BÀRBARA – VALLPINEDA AL MUNICIPI DE SITGES".

Article 24. "Edificació principal"

- Es proposava:

A la definició de "la que conté els usos específics de cada zona" afegim que és "la que està circumscrita als gèl·lips definits en la normativa". Referent als gèl·lips definitius segons modificació gràfica del PPU1.

- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:

Cal clarificar quines modificacions gràfiques es proposen i justificar-les adequadament.

- 1- Hem acotat la posició dels gèl·lips a partions i límit de parcel·la per a poder-los ubicar exactament, concretar indefinicions i evitar possibles diferents interpretacions entre la normativa i la documentació gràfica.
- 2- En les parcel·les amb clau 15P2 hem separat el gèl·lip en les cantonades també 3 m del vial per mantenir com a mateix criteri per a tots els gèl·lips una separació mínima de 3 m respecte els carrers i partions. Evitant volums a límit de parcel·la, sempre envoltats amb una franja mínima de 3 m lliure d'edificacions. Millorant la volumetria del conjunt de l'àmbit i aconseguint una imatge unitària.
- 3- Per evitar confusions i precisar quina de les dues façanes a carrer es considera front, i és d'aplicació el punt 8 de l'article 47, en les parcel·les en cantonada amb clau 15P1 hem indicat en quina façana és on la planta pis té una separació mínima a front

de parcel·la limitada per un pla inclinat, l'arrencada del qual se situa a la intersecció entre la cota natural del terreny i els límits de la propietat.

Aconseguiu que les volumetries de les parcel·les en cantonada segueixin el mateix criteri que les parcel·les veïnes i els carrers acabin tenint una imatge unitària.

Articles 26. “Planta baixa”

- Es proposava:

Admetre els altells en PB en la zona residencial Clau 20P, els quals han de tenir una alçada mínima de 2,50 m, computen a efectes d'edificabilitat i s'han d'enretirar 5 m de la façana.

- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:

Cal justificar, atès que la memòria únicament fa la descripció de la proposta però no la motiva a partir d'uns criteris urbanístics.

En la Clau 20P, quan el nombre màxim de plantes és de planta baixa i 3 plantes pis l'alçada reguladora màxima és de 16,80 m, i quan el nombre màxim de plantes és de planta baixa i 5 plantes pis l'alçada reguladora màxima és de 25,00 m, permetent tècnicament l'existència d'altells en planta baixa.

Es considera una bona fórmula per tenir una major flexibilitat d'usos, més riquesa espacial i una relació diferent entre les activitats. No hi ha increment de l'aprofitament. L'edificabilitat, segueix sent la mateixa, amb la possibilitat de poder-se redistribuir.

Articles 27. “Planta soterrani”

- Es proposava:

Admetre els patis anglesos en les plantes soterrani, sempre i quan no superin 1/3 de la longitud de la façana a la que pertanyen. A la memòria es justifica aquesta modificació amb l'objecte de donar llum natural a la planta soterrani.

- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:

En les zones residencials del sector, els soterranis dels edificis d'habitatges només es poden destinar a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Espais que pel seu funcionament no precisen de grans obertures per deixar passar la llum natural. Per tant, no està justificada l'admissió amb caràcter general dels patis anglesos.

L'actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** manté la modificació de l'article 27 referent als patis anglesos proposada en la "MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR URBANITZABLE PPU1 LA PLANA – SANTA BÀRBARA – VALLPINEDA AL MUNICIPI DE SITGES", amb l'afegit de: *La profunditat dels patis anglesos no serà superior a 1,5m respecte la cota de la planta baixa.*

La justificació és per garantir ventilació i il·luminació naturals mínimes, aconseguint una major eficiència. Generant obertures de no més de 0,5 m d'alçada.

Articles 31. "Vol màxim dels cossos sortints"

- Es proposava:

Suprimir la referència al compliment del que disposa l'article 11 "Cossos i elements sortints" de les ordenances d'edificació del POUM.

- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:

El Pla Parcial ha de donar compliment al POUM vigent i, per tant, no és correcte suprimir la referència a una determinació del Planejament General vigent.

En el Pla Parcial els gàlibs de l'edificació aïllada estan definits gràficament en el plànol 14 d'ordenació. No estan definits segons criteris de normativa. L'edificació aïllada no té una posició concreta i específica dintre el gàlib. El mateix PPU1 defineix que els cossos sortints poden sobresortir del gàlib sempre que es mantinguin les distàncies a partions: no es podrà sobrepassar el gàlib en els laterals, i sí es podrà en el límit fons del gàlib de la parcel·la i sobrepassar 1m en el límit de la façana principal.

L'actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** suprimeix la referència al compliment del que disposa l'article 11

“Cossos i elements sortints” de les Ordenances d’Edificació del POUM del **Text refós del PPU1- juny 2009**.

Article 35. “Gàlib màxim de l’edificació”

En l’Article 35 de l’actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** s’afegeix, per errada material en la redacció del **Text refós del PPU1- juny 2009**, la referència a l’article 31 del **Text refós del PPU1- modificació juny 2021**.

Articles 38. “Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes”

- Es proposava:

Modificar el quadre d’equivalència del nombre de plantes i l’alçada màxima, incorporant les alçades admeses a la zona no residencial

- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:

Es constata que les alçades incorporades a aquest quadre són coherents amb les fixades a la zona 20P, tanmateix, no s’ha corregit l’alçada equivalent a PB+1PP que d’acord amb la regulació de les zones unifamiliars hauria de ser 7,35 m en lloc de 7,85 m.

L’actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** corregeix l’alçada equivalent a PB+1PP de 7,85 m a 7,35 m, d’acord amb la regulació de les zones unifamiliars del **Text refós del PPU1- juny 2009**.

Articles 43. “Habitatge de lliure promoció en edificis plurifamiliars amb ús comercial, clau 12P2”

- Es proposava:

Canviar l’amplada mínima del front de parcel·la en la clau 12P2 de 35 m a 30 m amb l’objecte d’ajustar el planejament urbanístic al projecte de reparcel·lació aprovat.

- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:

El canvi de dimensió no sembla que respongui a cap ajust o correcció d'errada que es pugui haver detectat en la reparcel·lació.

L'actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** manté l'amplada mínima de façana de 35,00 m del punt 6 de l'Article 43 del **Text refós del PPU1- juny 2009**.

Articles 47. "Habitatge de lliure promoció en parcel·la unifamiliar tipus I, clau 15P1"

- Es proposava:

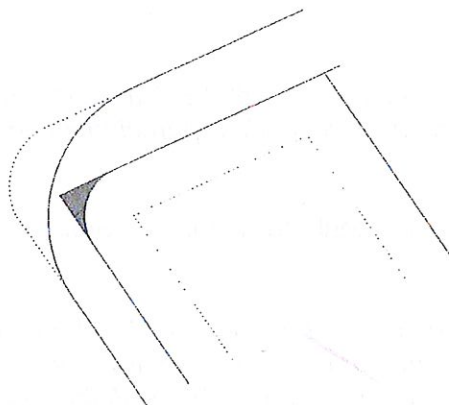
Ajustar la superfície de la parcel·la mínima, passant dels 600 m² previstos al planejament vigent a 590 m², així com el paràmetre de densitat passant d'1 habitatge/600 m² a 1 habitatge/590 m².

- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:

Si es redueix el paràmetre de superfície de parcel·la per al conjunt de la zona, encara que sigui mínimament, això podria comportar un major nombre de parcel·les. Per tant, s'hauria de justificar adequadament la modificació proposada i valorar si aquest petit desajust de la superfície mínima de parcel·la afecta a algun àmbit concret que per motius justificats no ha pogut assolir la parcel·la mínima fixada en el planejament urbanístic vigent.

S'ajusta la parcel·la mínima a 590 m² perquè hi havia parcel·les de 600 m² en el projecte de reparcel·lació (l'àmbit afectat correspon a les parcel·les en cantonada) que en executar la urbanització s'han reduït entre 1 m² i 9 m².

No es generen noves parcel·les, ni s'incrementa l'edificabilitat. Els metres perduts en les parcel·les resultants es recuperen en vorera, i són per al domini públic.



Illa 10. Parcel·la 1

Articles 48. “Habitatge de lliure promoció en parcel·la unifamiliar tipus II, clau 15P2”

- Es proposava:
Incorporar i admetre la tipologia d'edificació aïllada en la clau 15P2.
- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:
No queda justificada l'admissió de la tipologia aïllada dins de la zona d'edificacions unifamiliars entre mitgeres.

L'actual proposta de **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** modifica la definició de la clau 15P2 de l'article 48 proposada en la “MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR URBANITZABLE PPU1 LA PLANA – SANTA BÀRBARA – VALLPINEDA AL MUNICIPI DE SITGES”:

1. *Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar amb alineació obligatòria i paral·lela al carrer. Els habitatges podran ser adossats en cas de projecte conjunt o separats de partions laterals en cas de projecte individual.*

Amb la nova definició es contempla la problemàtica que es deriva en el cas d'haver-hi diferents propietaris. Amb tot, en cas de no ser adossats, tenen unes regles comunes i una alineació obligatòria.

Articles 49. “Edificació no destinada a l'habitatge en ordenació de volums, clau 20P”

- Es proposava:
Canviar la parcel·la mínima de 1.500 m² a 1.000 m² amb l'objecte d'ajustar el planejament urbanístic al projecte de reparcel·lació aprovat.
- La resposta del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va ser:
No s'ha tingut en compte el planejament urbanístic vigent, concretament la “Correcció d'errades materials a la normativa urbanística i a la documentació gràfica del PPU1, La Plana- Santa Bàrbara- Vallpineda, a la parcel·la 57.1 situada

al carrer Jacint Picas i Cardó núm. 2", aprovada definitivament el 30 de juliol de 2018 i publicada el 31 d'octubre de 2018.

L'actual **Text refós del PPU1- modificació juny 2021** introduirà el nou article 49.bis i la nova clau 20P* vigents aprovat definitivament el 30 de juliol de 2018 i publicat el 31 d'octubre de 2018 (com Correcció d'errades materials a la normativa urbanística del Pla Parcial Urbanístic 1, la Plana, Santa Bàrbara, Vallpineda a la parcel·la número 57.1 situada al carrer Jacint Picas i Cardó núm. 2 a l'àmbit d'actuació urbanística del PPU1) que fa referència a la parcel·la 1 de l'Illa 57 , mantenint el redactat de l'actual article 49 a excepció dels apartats que fan referència al sostre màxim edificable i parcel·la mínima.

L'article 49.bis es complementa amb l'article 49 per ajustar les superfícies de sòl i sostre. La suma de superfícies de la clau 20P i la nova 20P* és el mateix número que l'existent en l'article 49 del **Text refós del PPU1- juny 2009**.

2. REQUERIMENTS ESTABLERTS PER LA LLEI D'URBANISME

1. MEMORIA SOCIAL

Tot i que aquesta modificació puntual del Pla Parcial PPU1 - La Plana-Santa Bàrbara – Vallpineda, afecta les parcel·les destinades a ús residencial, dins l'àmbit d'aquest sector, cal considerar que l'objectiu que es busca en aquest document no és el de la modificació de cap dels paràmetres establerts per al sòl o el sostre residencial. I, en cap cas, ni es genera nou sostre ni se'n suprimeix. No s'afecta en cap cas la densitat del sector.

En conseqüència cal considerar que no és necessària la incorporació de la Memòria social en aquest document.

2. INFORME MEDIAMBIENTAL

Aquesta modificació puntual no modifica la classificació dels sòl afectats per la mateixa. Tampoc es classifica nou sòl ni es modifiquen els paràmetres bàsics que li són d'aplicació. Cal considerar doncs que aquesta modificació no té incidència i en cap cas comportarà una major pressió ambiental, i per tant no es considera necessària la redacció d'una avaluació mediambiental.

3. AGENDA

D'acord amb l'article 99.b) de la Llei d'urbanisme les modificacions de les figures de planejament urbanístic han d'incorporar de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

L'executivitat de les determinacions d'aquesta Modificació puntual seran immediates un cop aquesta es publiqui al DOGC. El present document no implica canvis ni en la re parcel·lació, ni en el projecte d'urbanització. És per això que no procedeix l'elaboració

d'una agenda d'execució, donat que ens trobem davant d'una modificació urbanística que no requereix cap tipus de desenvolupament.

4. MOBILITAT SOSTENIBLE

Les actuacions previstes en aquesta Modificació puntual no afecten la vialitat interna del sector, no es modifica l'estructura general del mateix, ni es modifiquen les intensitats en els usos ja previstos. En conseqüència no es considera necessària la redacció d'un Estudi de mobilitat del sector.

5. CESSIONS ADDICIONALS

Pel fet que en aquesta Modificació puntual no es modifiquen els paràmetres d'aprofitament del sector, ni comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament, ni té per objecte una actuació aïllada de dotació, no es preveu cap de les cessions regulades a l'art. 99 de la Llei d'urbanisme.

6. INFORMES DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Text Refós de la Llei d'Urbanisme determina que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel què fa referència a la documentació que ha de contenir l'expedient, entre d'altres, l'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Les modificacions tenen únicament un abast de concreció i reajustament de la normativa vigent, sense desviar-se dels seus objectius inicials. Les modificacions proposades en aquest document no comporten conseqüències econòmiques o financeres que afectin les actuacions a desenvolupar. La present no comporta cap cost o despesa econòmica més que la seva pròpia redacció, en la mesura que no requereix la realització de cap tipus d'obra d'enderroc, construcció o urbanització. Tampoc es descompensa la reparcel·lació efectuada, en la mesura que no s'afecta ni a l'aprofitament urbanístic ni als usos, amb el que tant abans com després de la Modificació, els propietaris mantindran el mateix valor d'aprofitament de les seves parcel·les.

Per tant, cal concloure que no procedeix realitzar cap tipus d'avaluació econòmica i financera, ni tampoc procedeix elaborar un estudi justificatiu de la seva viabilitat.

7. MODIFICACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS D'ESP AIS LLIURES, ZONES VERDES O D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS

L'article 100 de la Llei d'urbanisme estableix que la modificació de figures de planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.

Els canvis proposats no afecten en cap sentit ni els terrenys qualificats d'equipaments ni els espais lliures.

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

NORMES URBANÍSTIQUES.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició

Aquestes normes es refereixen al Pla Parcial Urbanístic del sector La Plana, Sta. Bàrbara i Vallpineda, en el terme municipal de Sitges, definit com a sòl urbanitzable delimitat, a desenvolupar com a Pla Parcial Urbanístic amb la denominació PPU1 d'acord amb l'article 7 de la normativa urbanística.

Article 2. Normativa general d'aplicació

A més de les normes específiques que es despleguen en aquest capítol, l'ordenació i edificació es regiran per l'article 65 de la llei d'urbanisme refosa en el decret legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, els articles 16, 27 i 170 i concordants del reglament que la desplega, i per tot allò no especificat en aquestes normes, la normativa urbanística i ordenances municipals vigents.

Acabat el procés d'execució del pla, els propietaris gaudiran dels drets d'edificació que estableix l'article 41 de la llei d'urbanisme.

Article 3. Iniciativa del Pla

D'acord amb el que disposa l'article 38 de les NNUU del municipi, el pla es formula a iniciativa particular, sens perjudici de les competències del municipi i d'altres normes de tipus sectorial. A tal efecte, el volum C de la memòria del pla recull l'especificitat de l'article 97 de la llei d'urbanisme.

Article 4. Planejament de referència

Aquest pla parcial urbanístic es desenvolupa en base al contingut documental i normatiu del pla d'ordenació urbanística municipal de Sitges, el text refós del qual va ser aprovat en

data 10 de maig de 2006 per la Comissió Territorial d'urbanisme i publicat al DOGC en data 24 de maig de 2006, per la que va entrar en vigència.

Article 5. Contingut

El pla parcial urbanístic consta dels següents documents: memòria, plànols, normativa, i es desenvolupa segons el que disposen els articles 15, 18, 25, 36, 37 i concordants de les normes urbanístiques del POUM. Seguint aquestes determinacions, el pla ordena els terrenys del seu àmbit en sistemes, objecte de les reserves per espais de domini públic i cessió gratuïta, i zones, objecte del contingut de la propietat i els aprofitaments urbanístics assignats.

Article 6. Documents vinculants i interpretació

L'abast normatiu d'aquest pla parcial urbanístic deriva del contingut dels següents documents:

- Memòria de l'ordenació urbanística
- Normes urbanístiques
- Plànols d'ordenació
- Gestió del pla parcial

En els plànols d'ordenació es defineixen les alineacions i rasants del sòl destinat a vials i altres sistemes generals, que resultaran precisades amb major detall en el projecte d'urbanització.

La resta dels documents té caràcter informatiu. En cas de contradicció, s'estarà al que disposen els articles 6 i 7 de les NNUU vigents en el municipi.

Article 7. Desenvolupament del pla

Un cop formulat el pla parcial urbanístic, d'acord amb el que disposen els articles 65 i 66 de la llei, el seu desenvolupament vindrà de la mà dels projectes d'urbanització, de

reparcel·lació i de les corresponents obres d'edificació, que en tot cas compliran amb les determinacions d'aquest pla parcial.

Article 8. Supòsits de modificació

Aquest document podrà ésser objecte de modificació segons proposta degudament justificada, a l'empara del que disposi el pla general vigent, amb el nivell de precisió i tramitació amb què s'ha formulat. No seran supòsits de modificació els ajustos de les rasants o bé de les alineacions que modifiquin les unitats de zones o sistemes en menys d'un 3% de la seva superfície.

CAPÍTOL II. CARACTERITZACIÓ DEL PLA

Article 9. Àmbit d'ordenació

D'acord amb l'annex normatiu de les NNUU, que fixa les determinacions bàsiques pel desenvolupament del PPU1. La Plana-Vallpineda-Sta. Bàrbara, l'àmbit d'ordenació comprèn una superfície de 783.500 m² de terreny corresponents a l'àmbit que s'ha delimitat com a sòl urbanitzable en un sol polígon d'actuació, en els quals es desenvolupen els elements d'urbanització, les reserves per a espais lliures i dotacions així com la delimitació dels terrenys edificables que, en conjunt, suposa la colmatació de l'eixample residencial de Sitges al nord de la línia del ferrocarril, amb els paràmetres descrits en aquest capítol.

Article 10. Condicions generals del POUM

1. El Pla Parcial està subjecte al que disposa l'article 18 de les NNUU del POUM, en tant que document que desenvolupa les seves previsions.

Les condicions generals per al desenvolupament d'aquest pla parcial urbanístic PPU1 fixades per la normativa del vigent POUM de Sitges són les següents:

Àmbit d'ordenació	78,35 Has.
Índex brut d'edificació resultant	0,3584 m ²
Sostre total edificable fixat pel POUM	280.791 m
Reserves per a sistemes	430.467 m ² , equivalent al 55% del total
Sòl privat edificable	353.033 m ² , equivalent al 45% del total
Densitat resultant	16,68 habitatges / Ha
Nombre d'habitatges	1.307
Sostre del 10% AU de cessió	Aplicació de l'article 25.5 de les NNUU

2. Igualment el pla preveu la connexió viària amb els sistemes generals externs que permet completar l'estructura general definida en el POUM, així com la nova configuració en els serveis de transport públic i el seu finançament, tal i com es defineix en els volums C i E de la documentació del pla, respectivament.

La proposta sotmesa a tràmit recull els objectius definits en la fitxa normativa del mateix, singularment pel que fa a l'obligació de reserva i cessió dels espais destinats a sistemes en una proporció del 55% de la superfície de l'àmbit, reserva per la construcció d'habitatge protegit i cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament urbanístic, completant les previsions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal sense que aquestes previsions resultin modificades i en els termes establerts per la normativa urbanística vigent.

Article 11. Reserves de sòl i cessions obligatòries

L'àmbit objecte d'ordenació abasta els terrenys corresponents al polígon inclòs en el règim urbanístic de sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb el que disposa l'article 33 de la llei d'urbanisme, que inclou les reserves per sistemes locals de l'article 34.2 de la llei d'urbanisme. Els deures dels propietaris es regulen d'acord amb el que disposen els articles 44 i 45 de la llei d'urbanisme i entre d'altres, la que es refereix a la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant.

La condició de desenvolupament del polígon delimitat amb la figura del Pla Parcial Urbanístic, tal i com determina l'apartat 7 de l'article 58 de la llei d'urbanisme, comporta incorporar a aquest document les reserves mínimes de 20m² de sòl per cada 100m² de

sostre en zona verda i equipaments de l'article 65 de la llei, a més del contingut que determina l'annex normatiu específic per a aquest sector, pel què es fixa un 55 % de l'àmbit de sòl delimitat com a reserves per sistemes de cessió.

El pla parcial recull aquestes determinacions amb el següent repartiment:

Vials	134.327 m ² , equivalent al 17,14 % de l'àmbit delimitat.
Equipaments	72.481 m ² , equivalent al 9,25 % de l'àmbit delimitat.
Espais lliures	181.680 m ² , equivalent al 23,19 % de l'àmbit delimitat.
Recorregut vianants	38.055 m ² , equivalent al 4,86 % de l'àmbit delimitat.
Protecció de Sistemes	6.271 m ² , equivalent al 0,80 % de l'àmbit delimitat.
Serveis Tècnics	70 m ² , equivalent al 0,01 % de l'àmbit delimitat.

Article 12. Aprofitament urbanístic i ús del sòl

Els 280.791 m² de sostre edificable que concreten el plànol núm.13 del pla parcial, seran objecte de desenvolupament segons les diverses tipologies i usos en la proporció que fixa el pla general.

- Sostre total edificable per activitat econòmica 62.998 m²
- Sostre destinat a ús residencial de lliure promoció 161.968 m²
- Sostre destinat a ús d'habitatge protegit 55.825 m²

A més, s'estableixen els següents usos compatibles amb l'ordenació, tal i com es defineix a l'article 82 de les NNUU.

- Ús d'habitatge en totes les seves modalitats
- Ús de comerç
- Ús de serveis privats
- Ús de comerç a l'engròs
- Ús de magatzem
- Ús oficina i administratiu
- Ús sanitari-assistencial

- Ús educatiu
- Ús esportiu
- Ús cultural i recreatiu en planta baixa
- Ús residencial i hotel·ler
- Ús de restauració
- Ús d'aparcament
- Ús associatiu

Igualment es tindrà en compte que la regulació de les activitats econòmiques siguin compatibles amb la residència, tal i com s'especifica als articles 85 a 89 de les NNUU.

Article 13. Paràmetres que determinen l'edificació

Les regles de construcció dels edificis que resulten de l'aplicació de l'aprofitament urbanístic en cada una de les zones i subzones del sòl edificable privat, s'ajustaran al que disposen aquestes normes i amb caràcter subsidiari a les Ordenances d'Edificació.

Article 14. Previsions d'habitatge protegit en el POUM

Els articles 13 i 48 de les NNUU del pla general, en compliment dels termes definits en el punt 1.3.1 de l'acord de la CTUB de 10 de maig de 2006 pel què s'aprova el POUM de Sitges, fixen per cada una de les àrees de sòl urbà i urbanitzable, les proporcions de sostre destinat a l'ús residencial que constitueixen les reserves per la construcció d'habitatge protegit, tal i com assenyala l'article 53 de la llei d'urbanisme.

Per l'àmbit del PPU1 La Plana - Sta. Bàrbara - Vallpineda, es determina el compliment d'aquesta reserva en la quantitat de 55.825 m² de sostre, equivalent al 60% del total establert per aquesta finalitat en sòl urbà i urbanitzable, en els termes definits per l'apartat 1.3.1 de l'acord d'aprovació definitiva del POUM de Sitges.

Article 15. Desenvolupament de les reserves per l'habitatge protegit

De les condicions generals pel desenvolupament del sòl urbanitzable definides a l'article 25 de les NNUU, així com del contingut de l'annex normatiu I que fixa el contingut de la reserva per la construcció del sostre per habitatge protegit, es dedueix que el pla parcial La Plana – Sta. Bàrbara - Vallpineda ha de reservar un total de 55.825 m² destinats a aquesta finalitat, distribuïts en les illes edificables qualificades amb la clau 12P3, 12P4 i 12P5, tal i com reflecteix el plànol de zonificació i regula la normativa del pla parcial en els articles 44 a 46, dels quals, 37.216 m² de sostre es destinaran a la construcció d'habitatges protegits en règim general i especial i la resta, 18.609 m², a la construcció d'habitatges en règim concertat.

Pel que fa al nombre màxim d'habitatges aollits al règim de protecció, el pla ha de complir el que disposa l'apartat 5 de l'article 25 de les NNUU, segons la següent regla:

- a) Segons resulta de l'aplicació de l'apartat 5 de l'article 25 de les NNUU, la densitat establerta es considera genèrica per a la hipòtesi d'un desenvolupament homogeni del sostre previst. Això no obstant, en el sòl corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, s'estableix la densitat que resulti d'aplicar el mòdul de 85m² per habitatge, tenint en compte el destí que per llei l'Ajuntament ha de donar a aquest sostre destinat a habitatge en règim de protecció pública.
- b) En el procés de reparcel·lació, l'administració actuant rebrà el 10% de l'aprofitament urbanístic en sòl destinat a aquest tipus d'habitatge, tal i com fixa la normativa del POUM.
- c) En el cas que el procés de reparcel·lació determini que tot el sostre destinat a la construcció d'habitatge protegit formi part del 10% de l'aprofitament urbanístic, el nombre màxim d'habitatges edificables per a aquesta finalitat serà el següent:

Sostre màxim	55.825
Densitat	1/85 m ² *
M ² / habitatge en sostre 10% A.U. de l'Ajuntament	85
Núm. habitatges màxim	657**

* Resulta d'aplicar l'article 25.5 de la normativa del POUM.

** En el cas que tot el sostre residencial destinat a l'habitatge protegit formi part del 10% de l'aprofitament urbanístic a cedir a l'Ajuntament.

Article 16. Gestió del pla i cessió de sistemes

El desenvolupament documental culmina amb l'aprovació definitiva del pla parcial urbanístic, l'aplicació del sistema de gestió per reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, la cessió de les reserves per als sistemes viari, espais lliures i dotacions públiques, definits pel planejament i regulats a l'article següent:

Tal i com determina el redactat de l'article 44 de la llei d'urbanisme vigent, els propietaris cediran els sistemes de viari i espais lliures del pla amb el grau d'urbanització que el projecte determini.

Igualment, els sistemes qualificats com a equipaments i protecció de sistemes, de cessió al municipi, així com el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, es transmetran a l'Ajuntament lliures de càrregues urbanístiques.

Article 17. Regulació de sistemes

Pel que fa als sistemes, aquestes normes remeten a la regulació dels articles 89 a 97 de les NNUU amb les següents determinacions:

a) Sistema d'espais lliures (Clau A)

Les determinacions que regulen aquest sistema venen recollides en els articles 98, 99 i 100 de la normativa, definint les seves finalitats culturals, ambientals i d'esplai, que en el pla parcial s'aboquen en el subsistema A.2, caracteritzat com l'espai destinat a parcs, jardins i places públiques. La regulació del subsistema A.2 es contempla en els articles 104 a 106 de la norma general.

A més, el pla preveu la construcció d'itineraris per a vianants d'acord amb la previsió del pla general en la tipologia A.5 d'aquest sistema general d'espais lliures.

La regulació del subsistema A.5 es contempla en els articles 114 i 115 de les mateixes normes i permet, en el seu cas, construir l'accés als habitatges que donin front exclusiu a aquest sistema.

b) Sistema de comunicacions (Clau B)

Les determinacions que regulen aquest sistema es desenvolupen als articles 118 i següents de la normativa, definint els diversos subtipus dels quals el pla parcial integra la clau B.2, relatiu a la xarxa viària local que contemplen els articles 118 a 122 de les normes generals.

c) Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau C)

En coherència amb el que disposa l'article 25.a de les NNUU del POUM, el pla complementa l'estructura general amb les determinacions relatives a aquest sistema, regulat als articles 128 a 141 de les NNUU. En concret i pel que fa referència al subtipus C-1, serveis tècnics, que comprèn les telecomunicacions, electricitat, gas, aigua i sanejament, la regulació es fixa a l'article 134 d'aquestes mateixes normes.

d) Sistema d'equipament (Clau D)

Les determinacions relatives a aquest sistema venen recollides en els articles 142 a 149 de les NNUU. L'ús a què es destinen les reserves de sòl que el pla parcial fixa en el conjunt de l'àmbit delimitat ve donat pel programa municipal, la seva edificabilitat serà com a màxim de $1\text{m}^2/\text{m}^2$, en coherència amb l'article 148.3 de les NNUU.

e) Protecció de Sistemes (Clau P)

El pla compta amb aquesta clau el sòl destinat a la protecció de la línia ferroviària que ve regulada amb la clau P de l'article 150 de les NNUU del Pla.

Article 18. Zones

La divisió dels terrenys edificables, inclosos els que han de ser objecte de cessió gratuïta a l'administració actuant en base al que disposa la llei d'urbanisme, es regula per la qualificació en zones, en funció de la tipologia projectada i els seus paràmetres específics.

Article 19. Cessió dels sòls corresponents al 10% de aprofitament urbanístic

Els propietaris dels terrenys compresos en l'àmbit d'ordenació La Plana - Sta. Bàrbara - Vallpineda disposen, d'acord amb l'article 40 de la llei, del 90% de l'aprofitament urbanístic del sector.

La cessió del sòl necessari per edificar el 10% de l'aprofitament urbanístic del sector es materialitzarà en el procediment de reparcel·lació, lliure de càrregues d'urbanització tal i com fixa l'article 46 de la llei vigent.

Article 20. Emplaçament de les reserves per la construcció d'habitatge protegit

D'acord amb la legislació urbanística vigent i el contingut d'aquestes normes, el pla parcial fixa la reserva de sòl apte per la construcció del sostre destinat a habitatge protegit tal i com determina l'annex normatiu de les NNUU i la distribució de les reserves globals del POUM corresponents al 30% de sostre residencial de nova creació, de les quals el 60% corresponen a aquest pla parcial, amb un total de 55.825 m².

Clau	Superfície (m ²)	Règim	Sostre (m ²)
12P3	8.935	Concertat	8.935
12P4	6.220	Concertat	5.937
12P5	17.535	General i Especial	37.216
		Concertat	3.737
Total	32.690	-	55.825

CAPÍTOL III. CONDICIONS COMUNES D'EDIFICACIÓ EN EL PLA PARCIAL

Article 21. Definició dels paràmetres d'ordenació

El contingut de la propietat es regula pels següents paràmetres:

a) L'Índex d'edificabilitat neta expressat en m^2 de sostre / m^2 de sòl és el coeficient que, aplicat a la superfície de cada parcel·la, dona la superfície màxima de sostre que s'hi pot edificar.

b) La superfície de sostre edificable es defineix com la suma de totes les superfícies cobertes dins l'envolvent de l'habitatge, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa i pisos, així com dels espais sota coberta, quan aquestes siguin habitables a partir d'una alçada lliure igual o superior a l'alçada que fixi el decret d'habitabilitat vigent.

Serán computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents al 100% dels cossos sortints tancats, i el 50% dels cossos sortints semitancats, i el de les edificacions existents que es conservin. No serán computades les superfícies de les edificacions auxiliars, els accessos públics sota pòrtics, els porxos, les dels celoberts i patis de ventilació, les dels cossos sortints oberts, ni dels elements sortints, i en general, balcons i terrasses situades fora de l'envolvent de l'habitatge. Tampoc serán computables les superfícies dels elements tècnics considerant les limitacions segons allò que determina l'article 9 de les Ordenances d'Edificació (OOEE) del POUM.

c) La xifra d'habitatges fixat en el plànol d'ordenació núm.13 indica el nombre més alt d'habitatges que s'assignaran en una illa en el projecte de reparcel·lació, tenint en compte pel cas de l'habitatge protegit, l'aplicació de l'article 25.5 de les NNUU municipals.

Article 22. Definició dels conceptes utilitzats en aquestes normes

Els conceptes que s'indiquen a continuació tindran el següent significat:

a) Solar: Parcel·la que, per reunir les condicions establertes a l'article 29 de la Llei d'urbanisme, és apta per a ésser edificada de forma immediata.

b) Planta baixa: Pis baix de l'edifici situat per sobre de la planta soterrani, real o possible. En els solars d'ocupació singular, la planta baixa la determinarà el projecte d'ordenació de volums, establint la cota de referència. En cap cas és permès el desdoblament de la planta baixa en semisoterrani i entresolat.

c) Planta soterrani: La situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts de l'edificació.

d) Planta pis: Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.

e) Elements tècnics de les instal·lacions: Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació ràdio i televisió, plaques solars o fotovoltaiques, maquinària d'aire condicionat, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i per accés d'aquests o de les escales al pla del terrat o coberta, elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que habitualment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.

f) Cossos sortints: Són els que sobresurten de l'alineació de façana i que són habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.

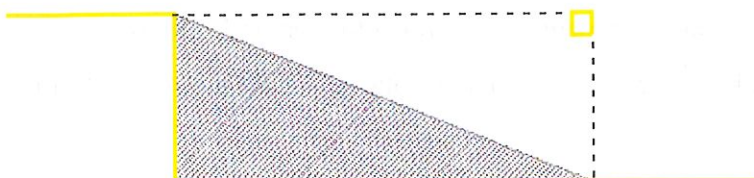
g) Elements sortints: Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana, com per exemple els ràfecs de les cobertes, les cornises, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols, etc.

h) Cossos sortints semitancats: Són aquells que tenen tancats un dels seus costats amb més del 50% de la volada del cos sortint. No es considera cos sortint semitancat, aquell que la part tancada representi menys del 50% de la volada del cos sortint, i estigui situada de forma perpendicular a la façana i a la part exterior del cos sortint.

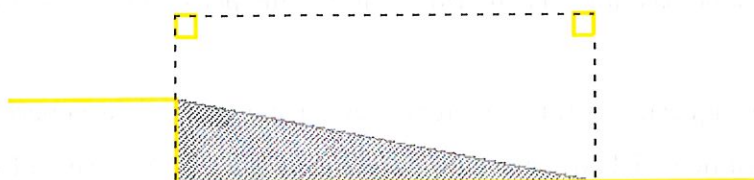
i) Porxo: Espai cobert i obert a l'exterior com a mínim per 3 dels seus costats, i sempre delimitat per pilars.

GRÀFICS EXPLICATIUS

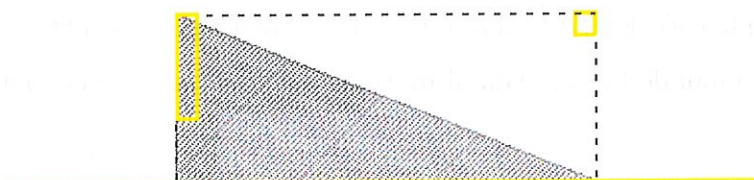
1. Cos sortint semitancat (comptabilitza el 50% de la superfície)



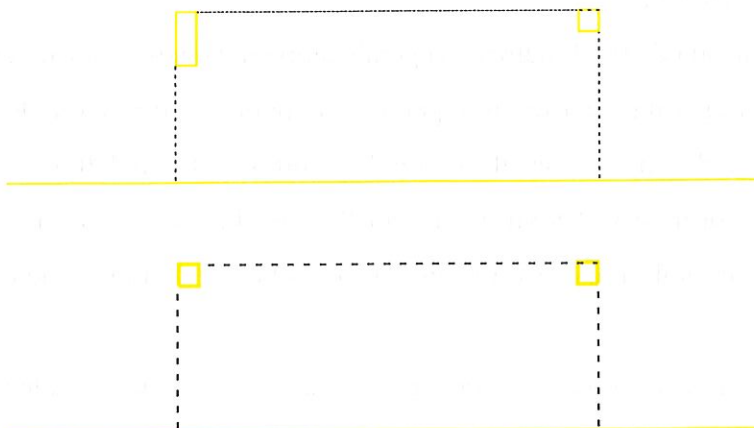
2. Part de Porxo i part de Cos sortint semitancat (comptabilitza el 50% de la superfície)



3. Cos sortint semitancat (part tancada representa més de la meitat de la volada del cos)



4. Porxo (part tancada representa menys de la meitat de la volada del cos)



Article 23. Adaptació topogràfica al terreny

L'anivellament del terreny per a ubicar la corresponent edificació a les condicions urbanes es realitzarà de la següent forma:

a) Als límits amb les parcel·les veïnes i amb els carrers, els murs de contenció de terres, els talussos i les plataformes d'anivellament no podran ultrapassar la diferència de 1,00 metres damunt la cota natural de terreny ni estar per sota dels 2,00 metres de la mateixa cota.

b) El topogràfic resultant del moviment de terres a l'interior de la parcel·la haurà de definir uns plans que en pendent no sobrepassaran els anteriorment definits per la pendent natural del terreny.

Als efectes del que disposen aquestes normes, s'entén per terreny natural la superfície guerxa delimitada per la rasant dels vials o recorregut de vianants que circumscriuen l'illa en la totalitat de les seves alineacions.

c) L'alçada dels murs de contenció de terres interiors a les parcel·les enjardinades no passaran de 1,00 metre per damunt de la cota natural ni excavarán 2,00 metres per sota de la mateixa cota.

d) Les tanques a vial es construirán sobre el nivell natural del terreny, considerant la vorera com a terreny natural. Aquestes serán:

- Murs opacs fins a l'alçada de 0,60 metres i vegetals amb tancaments transparents fins a l'alçada de 2 metres. En parcel·les amb pendent, el punt més desfavorable no excedirà en la part opaca d'1 m. La seva alçada total en aquest cas serà 2,40 m.

La part opaca serà de formigó vist texturitzat, (no llis, ni bloc de formigó) o de pedra calcària del Garraf, amb junta seca i irregular, o arrebossat de morter de calç de color blanc.

La part transparent anirà coberta de vegetació fins als 2 metres d'alçada. L'estructura que suporti aquesta vegetació serà una tanca metàl·lica formada per elements lleugers que no suposi barrera visual i que permeti la permeabilitat de les espècies que es plantin al darrera. Aquest material pot ser tipus relliga, tanques metàl·liques (no admeses simple i doble torsió), enreixats metàl·lics formats per a

barrots, xapes doblegades, perfil·laria metàl·lica, etc, amb una relació buit-ple del 50% mínim.

Les espècies vegetals que es plantin a la zona interior de la parcel·la i que traspassaran la part transparent de la tanca serà vegetació arbustiva tipus pitosporum, miosporum, heures, xiprés, etc ... sempre que no hi hagi altre indicació pels serveis tècnics municipals.

Aquesta vegetació no superarà l'alçada màxima de 3 metres des de la rasant de la vorera.

S'haurà de construir una jardinera a la part privada del mur amb unes dimensions mínimes de 50 cm d'amplada i 70 cm de profunditat per assegurar el desenvolupament de la vegetació.

- Per tal d'integrar els armaris de les companyies de serveis, bústies, porta d'accés, porta de vehicles, es permetran tanques opaques de 2m d'alçada al punt inferior de cada tramada amb una alçada màxima de tanca de 2,40 m.

Aquestes hauran d'estar agrupades longitudinalment en dos trams com a màxim.

El material i el disseny d'aquestes parts opaques, serà el mateix en totes elles, generant una imatge unitària, homogènia i uniforme.

Els elements volats de protecció de les portes d'accés de vianants i dels vehicles, tindran una volada màxima respecte al pla de façana, de la meitat de l'amplada de la vorera, amb un màxim de 60 cm. tant interior com exteriorment, i disposats a una alçada de 2,40 m. amb respecte la rasant de la vorera.

La proporció en façana a carrer de la tanca vegetal serà com a mínim del 40% de la seva longitud total quan la longitud de la façana és major a 20m i mínim 20% a la resta

e) Les tanques entre parcel·les es construiran sobre el nivell definitiu del terreny quan la parcel·la està fins a 1m per damunt, o sobre el nivell del terreny natural o perfil normatiu quan la plataforma està fins a 2m per sota. Aquestes seran:

- Murs opacs fins a l'alçada de 0,6 metres amb tancaments transparents fins a l'alçada de 2 metres, o vegetals amb tancaments transparents fins l'alçada de 2m.

En parcel·les amb pendent el punt més desfavorable no excedirà en la part opaca d'1m. La seva alçada total en aquest cas serà de 2,40m

Article 24. Edificació principal

És la que conté els usos específics de cada zona i circumscrita als gàlibs definits en la normativa.

Article 25. Edificacions auxiliars

Són les construccions al servei de l'edificació principal, com ara petits magatzems, hivernacles, garites, dipòsits d'eines, coberts per maquinària de piscines o altres igualment vinculats a l'edificació principal. Aquestes construccions no tindran més d'una planta de 3 metres d'alçada ni ocuparan més enllà del 5% de la parcel·la ni 80m² de superfície. Les edificacions auxiliars respectaran les distàncies mínimes a carrer establertes en aquestes normes, però es podran adossar a les partions amb les parcel·les veïnes si la seva alçada no supera els 2m. per damunt del terreny natural en els límits de parcel·la. Les edificacions auxiliars no es poden adossar a l'edificació principal.

Article 26. Planta baixa

És la primera planta per sobre de la planta soterrani, real o possible. En el cas que la planta baixa sigui destinada a habitatge, l'altura lliure mínima serà de 2,80 metres entre forjats i de 3,50 metres en cas que es destini a activitat econòmica en locals de superfície superior als 80m². Si es destina a aparcament, l'alçada mínima lliure serà de 2,50 metres entre forjats. Aquesta alçada és podrà reduir de forma puntual, amb elements d'instal·lacions. No es permeten el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

En la zona 20P i 20P* es permeten els altells com a espais vinculats a la planta baixa, amb una alçada lliure mínima de 2,50 m. Aquests altells computen a efectes d'edificabilitat i s'hauran d'enretirar 5 m. de façana a carrer i espai públic.

Article 27. Planta soterrani

Les plantes soterranis, que no comptabilitzen en els índexs d'edificabilitat, ni en la superfície de sostre total edificable, tindran la cara superior del seu forjat en contacte amb la planta baixa a menys de 1,00 metre per damunt de la cota resultat del terreny exterior definitiu. Els trams de planta que tinguin el seu forjat superior a aquesta alçada o que sobresurtin per damunt tindran la consideració de planta baixa. En les plantes soterranis s'admeten usos de magatzem i auxiliars vinculats als usos que ocupen la planta baixa o plantes superiors del mateix edifici. No s'admet la distribució i ús de sales d'estar, cuines i dormitoris, i s'haurà de complir el Decret d'habitabilitat vigent. Així mateix, s'admeten instal·lacions tècniques i els altres usos vinculats a l'activitat principal de la planta baixa o superiors, i relacionats a l'article 12 d'aquestes normes, sempre que es doti el local de les mesures tècniques necessàries per a cobrir els riscos d'incendi, explosió, etc... i el desallotjament de les persones amb seguretat, d'acord amb les determinacions de la normativa de protecció contra incendis vigent.

L'alçada mínima lliure serà de 2,50 metres entre forjats. Aquesta alçada es podrà reduir de forma puntual, amb elements d'instal·lacions.

A més de les condicions que fixa l'article 84.10 de les NNUU del POUM, els aparcaments hauran de projectar els accessos amb els següents amplex:

- carril únic de circulació, 3,00 m.
- carril doble de circulació, 5,40 m.
- radi de gir de carril de circulació, 6,00 m.

En relació a les dimensions mínimes de les places d'aparcament, s'admet que, per raons d'encaix en l'estructura de l'edifici, un 20% de les places tinguin una dimensió mínima de 2 x 4 metres.

A les edificacions unifamiliars, la planta soterrani es projectarà sempre sota la planta baixa de l'edifici, podent-se excedir per necessitats degudament justificades d'accés i maniobrabilitat dels vehicles. L'ocupació màxima de la planta soterrani serà del 40% de la

superfície de la parcel·la i es podrà adossar a qualsevol dels seus límits excepte el d'alineació a vial. En el cas de l'ús plurifamiliar en l'edificació aïllada, en general, l'ocupació màxima de la planta soterrani en la parcel·la serà fins a un 10% superior a la definida per l'ocupació de l'edificació principal en planta baixa en cada zona, sempre que es respectin les separacions mínimes a front de carrer i llindes de parcel·la de cada zona, per tal d'assegurar la vegetació arbòria. Les plantes soterrani podran superar excepcionalment aquesta ocupació quan sigui necessari per a complir el nombre mínim de places d'aparcament de cotxes, motos i bicicletes en una sola planta.

Es permeten els patis anglesos sempre i quan no superin 1/3 de la longitud de la façana a la que pertanyen. La profunditat dels patis anglesos no serà superior a 1,5m respecte la cota de la planta baixa.

Article 28. Alçada de les plantes pis

L'alçada lliure entre paviment i forjat de les plantes pis no serà inferior a 2,70 metres en totes les edificacions destinades a habitatge i de 2,50 metres en el cas d'altres usos. En el supòsit excepcional de dependències destinades a aparcament en planta pis, aquesta alçada podrà reduir-se a 2,25 metres. Als edificis d'habitatges, l'alçada lliure entre paviment i sostre o cel ras, s'ajustarà al que disposi el Decret d'habilitat vigent en cada moment.

Article 29. Patis de ventilació

Són aquells espais no edificats dins el volum de construcció per donar il·luminació i ventilació a les estances.

El compliment de la superfície destinada a aquests espais ve relacionada amb el que disposa la normativa d'habilitat i el codi tècnic de l'edificació, per cada un dels usos establerts en aquest pla parcial urbanístic.

Article 30. Elements tècnics de les instal·lacions

Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions i els elements de comunicació vertical com escales i ascensors, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici i es presentaran convenientment detallats en el projecte bàsic per la sol·licitud de la llicència d'obres.

En el cas que els ascensors es projectin de forma que sobresurtin més de 1,80 metres per damunt del darrer forjat, els volums corresponents no es podran incorporar al pla de façana i seran enretirats d'aquesta, com a mínim la distància de 4,00 metres. En general, la posició, l'alçada i les dimensions en planta dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Article 31. Vol màxim dels cossos sortints

S'admeten els cossos sortints tancats, semitancats i oberts més enllà dels gàlibs màxims definits en el plànol 14. d'ordenació de l'edificació aïllada. Sobre l'espai privat de les parcel·les edificables, el vol i superfície dels cossos sortints en façana és lliure, sempre que no redueixin la distància mínima entre edificis establert a cada zona, ni sobrepassin l'ocupació màxima permesa.

Els cossos sortints poden sobresortir del gàlib amb les següents condicions:

- A vial podran sobresortir cossos sortints oberts fins a 1 m.
- A fons podran sobresortir cossos oberts, semitancats i tancats.
- A veí lateral no pot sobresortir cap cos sortint per no reduir la distància mínima entre edificis col·lidants.

Article 32. Elements sortints

Els elements sortints fixos que sobresurtin de l'alineació de la via pública no poden superar el vol màxim de 0,60 m.

Article 33. Paràmetres

Els paràmetres que regiran les zones contemplades en aquestes normes són:

- Gàlib màxim de l'edificació i alineacions obligatòries
- Separacions mínimes
- Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes
- Densitat, nombre d'habitatges i sostre edificable màxim definits en cada zona
- Sòl lliure d'edificació
- Condicions d'ocupació de la parcel·la
- Condicions d'ús
- Regulació de les plantes soterrani

Article 34. Desenvolupament del volum edificable

El volum edificable de cada parcel·la és el que resulta de l'aplicació simultània dels paràmetres de gàlib màxim de l'edificació, alineacions obligatòries, alçada reguladora, i nombre màxim de plantes, conjuntament amb el sostre màxim que defineix l'índex d'edificació.

Article 35. Gàlib màxim de l'edificació

El gàlib màxim de l'edificació assenyalat en planta gràficament en el plànol d'ordenació número 14, d'ordenació de volums, gàlibs d'edificació i alineacions de façana, és l'envolvent màxima en la que ha d'inscriure's el volum principal de l'edificació. Els cossos i elements sortints, les rampes i les escales d'accés a les plantes soterrani, les piscines i les edificacions auxiliars poden sobresortir dels gàlibs màxims, d'acord amb els articles 25, 31 i 39 d'aquestes normes.

Els porxos podran sortir dels gàlibs màxims respectant les distàncies a partions, excepte en la façana principal. Es comptabilitzaran al 100% a efectes d'ocupació.

En el cas de l'agrupació de dues o més parcel·les els paràmetres urbanístics seran els mateixos de la zona respectant les distàncies a partions i unificant l'envolvent màxima. En

el cas de dues edificacions dins la mateixa parcel·la, la separació serà l'establerta a cada zona

Article 36. Alineacions obligatòries

Són les alineacions en les que obligatòriament han de situar-se els plans de les façanes dels edificis. S'assenyalen gràficament en el plànol d'ordenació número 14, d'ordenació de volums, gèlubs d'edificació i alineacions de façana. En la composició dels edificis d'alineació continua, s'admet que fins a una superfície del 50% del total de la façana d'alineació obligatòria en planta baixa pot retirar-se d'aquesta alineació cap a l'interior de la parcel·la.

Article 37. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la via pública a les parts de parcel·la i entre edificacions d'una mateixa parcel·la o illa, són les distàncies mínimes a les quals es podrà situar l'edificació. Es defineixen per la menor distància des dels punts de cada cos d'edificació fins als plans verticals situats en els límits de la parcel·la o fins a altres cossos d'edificació. Aquestes separacions mínimes són les corresponents al gèlib màxim i les alineacions obligatòries assenyalades en el plànol d'ordenació número 14, d'ordenació de volums, gèlubs d'edificació i alineacions de façana, així com les distàncies mínimes entre edificis definides en la regulació de les zones.

Les subdivisions del sòl que, d'acord amb les determinacions d'aquestes normes, es defineixin en el projecte de reparcel·lació, no afectaran a les separacions assenyalades.

Article 38. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

El següent quadre d'equivalència s'aplica per determinar l'alçada reguladora màxima, en funció del nombre de plantes establert en la regulació de les diverses zones:

	Habitatge Residencial	Altres usos
Plantes	A.R.M.	A.R.M.
PB	4,50 m	
PB+1	7,35 m	
PB+2	11,20 m.	
PB+3	14,55 m.	16,80 m
PB+4		
PB + 5		25,00 m.

L'alçada màxima de l'edificació es determina a partir del nivell del paviment de la planta que tingui la consideració de planta baixa. Als articles 26 i 27 d'aquestes normes es defineix la posició de la planta baixa en relació al terreny exterior definitiu.

Quan per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament i hi hagi més d'una planta que tingui la consideració de baixa, d'acord amb el que estableixen els articles 26 i 27 d'aquestes normes, s'aplicarà l'alçada reguladora màxima a cada tram de planta a partir del nivell del paviment de la planta que tingui la consideració de baixa a cada tram. El sostre màxim edificable, d'acord amb l'article 9.3.1 de les Ordenances d'Edificació del POUM, serà el mateix que si es construís en una parcel·la plana.

Als edificis plurifamiliars s'estableix l'obligació de projectar coberta plana. En aquesta tipologia, per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permetrà:

- a) Les cambres d'aire i elements de cobertura de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.

b) Les baranes fins a una alçada màxima de 1,20 metres sobre el paviment del terrat o 1,80 metres damunt del pla de coronació del darrer forjat.

c) Els elements tècnics de les instal·lacions i de comunicació vertical.

d) Les construccions tècniques, tals com cambra de dipòsits, caixa d'escala i d'ascensors, que hauran d'agrupar-se en un únic volum i quedar per sota de 2 diedres formats pel pla horitzontal de l'altura reguladora i els plans que en les línies de façana formen amb aquell un angle de 30°. Aquestes hauran de preveure's en el projecte d'edificació guardant una composició adequada amb el conjunt i no superaran sobre la cara superior de l'últim forjat l'altura de tres metres, o la que resulti d'acord amb els reglaments tècnics aplicables en cada cas, ni ocuparan més d'un 20% de la seva superfície, ni més de 25 m². Aquesta superfície es reduirà a 10 m² en el cas d'escaleres d'habitatges particulars ubicats en la darrera planta d'un edifici plurifamiliar.

Als edificis unifamiliars, a més de les cobertes planes pel conjunt del projecte arquitectònic, s'admeten les cobertes inclinades amb les següents condicions:

a) Tindran una pendent no superior al 30%.

b) S'inscriuran dintre del gàlib definit per l'ocupació màxima i seran projectades amb elements ceràmics. No s'admeten pissarres ni xapa.

c) En aquesta tipologia unifamiliar, les golfes resultants de la coberta inclinada podran ser ocupades per dependències habitables, sempre que l'alçada lliure de l'espai resultant sigui igual o superior al que fixi el decret d'habitabilitat. La superfície que reuneixi aquesta condició computarà als efectes de determinar el sostre edificable. La superfície de les golfes no pot superar el 35% de la superfície de la planta situada en el nivell immediatament inferior.

Article 39. Sòl lliure d'edificació en àrees residencials

Els terrenys lliures d'edificació de cada parcel·la, un cop deduïda la superfície ocupada per l'edifici principal, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació, edificacions auxiliars d'acord amb les

condicions de l'article 25 d'aquestes normes, i piscines. La superfície pavimentada no podrà superar el 30% de la superfície total lliure (excloses les superfícies de les rampes i escales d'accés a les plantes soterrani i de les piscines) i un mínim del 15% d'aquesta serà ocupada per varietats arbòries.

Les rampes i les escales d'accés a les plantes soterrani no computaran en el càlcul de la superfície de jardí pavimentada ni de l'ocupació de l'edificació, i podran ajustar-se als llinars de parcel·la. Es permet el cobriment dels accessos als soterranis fins al llinar del veí, tal i com disposa l'article 27.5 de les Ordenances d'edificació del POUM. Les piscines en cap cas no computaran en el càlcul de la superfície de jardí pavimentada ni de l'ocupació de la parcel·la, i respectaran les condicions establertes, per les distàncies mínimes a llinars i característiques de les tanques confrontants, a l'article 30.4 de les Ordenances d'edificació del POUM.

Els propietaris de dues o més parcel·les veïnes podran establir la mancomunitat en l'execució, manteniment i ús dels espais lliures i/o de les rampes i/o de les escales d'accés a les plantes soterrani, mitjançant els pertinents pactes a recollir en la divisió de propietat horitzontal de cada una de les parcel·les.

Article 40. Compatibilitat dels usos comercial i d'habitatge

A les plantes baixes dels edificis d'habitatges, qualsevol ús comercial i de serveis que pugui instal·lar-se ha de poder classificar-se dins la categoria primera de l'article 85 de les NNUU, amb risc baix d'incendi, segons la normativa vigent sobre condicions de protecció contra incendis. Així mateix, caldrà respectar les següents condicions:

- a) S'hi admeten cafeteries i restaurants i els bars que no siguin ni bars-musicals ni wiskeries, ni pubs.
- b) Els obradors artesans que puguin acompanyar els comerços que els precisin, seran de mida tal que en el conjunt de l'establiment no superin els 100 m².

Tot i el compliment de la legislació vigent i el codi tècnic de l'edificació, a l'efecte de regular i minvar la transmissió de sons i vibracions, es projectaran les adequacions que segueixen:

a) Els paraments verticals de separació en qualsevol local comercial, encara que sigui sense ús definit a priori, respecte d'altres locals, d'habitatges o d'espais comuns, constaran de dues fulles de paret de maó perforat o solució de massivitat equivalent per la pèrdua de transmissió, independents entre elles, entregades de forjat a forjat, sense continuïtat de paviments per sota seu. La massa d'aquests fulls de paret no podrà minvar-se pel pas o encastrament d'instal·lacions.

b) Els paviments i d'altres elements horitzontals d'acabat que podessin construir-se en els locals, hauran de separar-se de forjats i parets de límit, interposant material elàstic i continu.

Encara que no es puguin precisar en el moment de la sol·licitud de la llicència d'obres els usos comercials a implantar, qualsevol local previst en edificis que allotgin altres usos, que l'habitatge haurà de:

a) Complir el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

b) Comptar amb un revestiment llis en la cara inferior del sostre superior.

c) Comptar amb connexió definitiva a la xarxa de sanejament.

d) Disposar de previsió de ventilació natural o artificial d'alguna de les maneres que segueixen:

- Per a ventilació natural podrà comptar-se amb les obertures a façana, amb ventilacions estàtiques exclusives i, quan calgués per insuficiència d'obertures, amb pati de llums exclusiu de mida no menor en superfície de planta a un cinquantè (1/50) del volum en m³ de la part de local ocupada permanentment pel personal o pel públic.
- Per a ventilació artificial, podrà comptar-se amb sistemes tècnics que renovin al menys cada hora el total volum d'aire del local.

e) A tots els locals que es projectin caldrà comptar amb el pas i la instal·lació per l'interior de l'edifici d'una xemeneia, de mida mínima 0,20 m² (equivalent a un tub de diàmetre 300 mm), aïllada. La xemeneia emergirà un mínim de 2,5 m sobre de la coberta i comptarà

amb barret que no inverteixi els efluent. En cada edifici que es construeixi, al menys un local ha de comptar amb la xemeneia instal·lada.

- f) Comptar amb escomeses pròpies de servei d'aigua, electricitat i telecomunicacions.
- g) Comptar amb cambra sanitària pròpia, al menys d'inodor i rentamans, sense accés directe de la zona de públic, ventilada de manera natural o per xemeneia exclusiva.

Als efectes de garantir l'emmagatzematge i selecció de residus en origen, els locals comercials comptaran amb un espai mínim de 4,00 m² per a aquest objectiu.

La instal·lació de rètols i la il·luminació exterior seran objecte de llicència i haurà de justificar-se adequadament que els sistemes i les intensitats d'aquestes instal·lacions no provocaran contaminació lumínica.

La distribució de les dependències dels locals comercials es farà de manera que es destini a magatzem, com a mínim, un 10 % de la superfície del local.

CAPÍTOL IV. CONDICIONS PARTICULARS DE LES ZONES.

Article 41. Definició

El pla parcial urbanístic defineix, a més dels sistemes destinats a zones verdes, vial i equipaments, les zones que corresponen al sòl edificable per a usos privats següents:

- a) Habitatge de lliure promoció en edificis plurifamiliars, clau 12P1.
- b) Habitatge de lliure promoció en edificis plurifamiliars amb ús comercial, clau 12P2.
- c) Habitatge protegit en ordenació de volums, clau 12P3.
- d) Habitatge protegit en ordenació de volums amb ús comercial, clau 12P4
- e) Habitatge protegit en alineació contínua, clau 12P5
- f) Habitatge de lliure promoció en parcel·les unifamiliars tipus I, clau 15P1.
- g) Habitatge de lliure promoció en parcel·la unifamiliar tipus II, clau 15P2
- h) Edificació no residencial en ordenació de volums, clau 20P i 20P*.

Article 42. Habitatge de lliure promoció en edificis plurifamiliars, clau 12P1

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús d'habitatge, amb ordenació de blocs aïllats en parcel·la independent envoltats de verd privat, situats a l'àmbit de la plana oest per damunt de la línia del ferrocarril.
2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P1 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació, el plànol núm.13 amb els números d'illa 43, 44 i 53 i al plànol núm. 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions.
3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 12P1 és de 26.457 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 26.457 m², on s'aplicarà una densitat màxima de 1 habitatge per cada 126 m² de sostre construït.
4. L'índex màxim d'edificació net per parcel·la és de 1,00 m² de sostre per m² de sòl.
5. L'alçada reguladora màxima en les illes 42 i 43 es fixa en 14,55 m corresponents a planta baixa i 3 plantes pis. L'alçada reguladora màxima en l'illa 53, situada front a la urbanització Vallpineda, serà de 11,20 metres corresponent a planta baixa + 2 plantes pis i l'alçada reguladora es mesurarà segons la rasant de la nova avinguda de connexió amb l'Avinguda Vilanova. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la coberta, que serà plana. Les baranes i elements d'accés al terrat es regulen d'acord amb el que disposen els articles 30 i 38 d'aquestes normes.
6. La parcel·la mínima edificable es fixa en 1.000 m² amb un front mínim de façana de 24,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 20,00 m. de diàmetre.
7. L'ocupació màxima de l'edificació principal es fixa en el 45% de la superfície de la parcel·la i els edificis s'inscriuran dins els gàlibs que fixa el plànol núm.14 de la documentació gràfica. L'ocupació de les plantes soterrani es fixa a l'article 27 d'aquestes normes.

8. Les separacions mínimes de l'edificació principal seran de 4,00 metres a carrer i 4,00 metres a les partions. Els edificis no superaran la longitud de 30 metres i la separació mínima entre blocs serà de 8,00 metres.

9. Els soterranis dels edificis d'habitatges seran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu la reserva d'una plaça d'aparcament per vehicle per cada 100 m² de sostre construït, una plaça de motocicleta per cada 200 m² de sostre d'habitatges i 2 places de bicicleta per habitatge.

10. Les tanques s'adaptaran allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...

11. D'acord amb la definició de l'article 82 de les NNUU del POUM, els usos admesos seran els enumerats a l'article 12 d'aquestes normes, a excepció dels de magatzem i habitatge unifamiliar.

Article 43. Habitatge de lliure promoció en edificis plurifamiliars amb ús comercial, clau 12P2

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades bàsicament a l'ús d'habitatge en les illes amb ordenació de blocs aïllats situades front a l'avinguda del camí dels Capellans i Carrer de Ramon Dalmases, en els quals la part de les plantes baixes front a vial es destina obligatòriament a l'ús comercial.

2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P2 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i el plànol núm.13 amb el número d'illa 38-41 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions.

3. El sostre màxim edificable residencial per aquesta zona 12P2 és de 53.532 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 53.532 m², on s'aplicarà una densitat màxima de 1 habitatge per cada 126 m² de sostre construït, a més d'un sostre de 5.353 m² damunt rasant destinat a activitats terciàries o altres usos diferents de l'habitatge.

4. L'índex màxim d'edificació residencial net per parcel·la és de $1,00 \text{ m}^2$ de sostre per m^2 de sòl. L'índex complementari destinat altres usos és de $0,10 \text{ m}^2$ de sostre / m^2 de sòl.

5. L'alçada reguladora màxima dels edificis residencials es fixa en 14,55 m corresponents a planta baixa i 3 plantes pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la coberta, que serà plana. Les baranes i elements d'accés al terrat es regulen d'acord amb els articles 30 i 38 d'aquestes normes.

L'alçada del forjat de coberta dels cossos en planta baixa serà de 4,50 metres com a màxim.

6. La parcel·la mínima edificable es fixa en 1.000 m^2 amb un front mínim de façana de 35,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 25,00 m. de diàmetre.

7. L'ocupació màxima de l'edificació principal en planta baixa es fixa en el 60% de la superfície de la parcel·la i els edificis s'inscriuran dins els gàlibs que fixa el plànol núm.14 de la documentació gràfica. La màxima longitud dels edificis en planta pis serà de 50 metres. L'ocupació dels cossos edificats en planta pis no ultrapassarà el 45% de la superfície de la parcel·la sempre per damunt del sostre construït en planta baixa. L'ocupació de les plantes soterrani es fixa a l'article 27 d'aquestes normes.

8. A l'Avinguda Capellans i Carrer de Ramon Dalmases, la façana de les plantes baixes es retirarà una distància de 3 m. respecte de l'alineació de vial i podran ocupar tota la longitud del front de la parcel·la. A la resta de carrers, les plantes baixes respectaran les distàncies mínimes de 4 m. a l'alineació de vial, partions laterals i a fons de parcel·la establertes per les plantes pis. La distància mínima entre edificacions en plantes pis serà de 8 m.

9. Els soterranis dels edificis d'habitatges estaran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu la reserva d'una plaça d'estacionament per vehicle per cada 100 m^2 de sostre construït, una plaça de motocicleta per cada 200 m^2 de sostre d'habitatges i 2 places de bicicleta per cada habitatge.

10. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc... En el front de l'Avinguda Capellans i Carrer de Ramon Dalmasas les tanques són opcionals, i en cas de no existir, l'espai comprés entre l'alineació pública i l'alineació de les façanes dels edificis s'haurà de mantenir urbanitzat amb el mateix nivell de qualitat que l'espai públic adjacent, per compte dels propietaris de les parcel·les.

11. D'acord amb la definició de l'article 82 de les NNUU del POUM, els usos admesos en les edificacions seran els enumerats a l'article 12 d'aquestes normes, a excepció dels de magatzem i habitatge unifamiliar. L'ús terciari, d'activitat econòmica i comercial està expressament prescrit en les plantes baixes dels fronts edificables a l'avinguda prolongació del camí dels Capellans, amb un mínim del 50% de la fondària de l'edificació, tot i que s'admet també l'ús d'habitatge en les parts d'edificació que en planta baixa no confrontin amb vial. A l'espai lliure privat situat front a l'Avinguda Capellans i Carrer de Ramon Dalmasas, solament s'admeten les terrasses vinculades a l'ús de restauració, i els jardins vinculats als usos de serveis privats i d'oficines i administració, que ocupin les plantes baixes contigües.

Article 44. Habitatge protegit en ordenació de volums, clau 12P3.

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a la construcció d'habitatge sotmès al règim de protecció de l'habitatge concertat de la llei pel dret a l'habitatge.
2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P3 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació, al plànol núm.13 amb els números d'illa 42 i 54, i al plànol 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions.
3. El sostre màxim edificable residencial per aquesta zona 12P3 és de 8.935 m² damunt rasant distribuïts en el conjunt de sòls qualificats amb aquesta zona, amb una total superfície qualificada de 8.935 m², on s'aplicarà si s'escau la densitat resultant del que

disposa l'article 25.5 de les NNUU del pla general i l'article 15 d'aquestes normes, equivalent a un habitatge cada 85 m² de sostre edificat.

4. L'índex màxim d'edificació net per parcel·la és de 1,00 m² de sostre / m² de sòl.

5. L'alçada màxima dels edificis es fixa en 14,55 metres, que corresponen a planta baixa i 3 plantes pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la coberta, que serà plana. Les baranes i els accessos al terrat compliran les condicions dels articles 30 i 38 d'aquestes normes. La rasant de medició de la cota de la planta baixa serà obligadament la del carrer a què dona front.

6. La parcel·la mínima es fixa en 1.000 m² amb un front mínim de façana de 20,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 15,00 m. de diàmetre.

7. L'ocupació màxima dels edificis serà del 45%. La longitud màxima dels blocs serà de 30 metres. Les plantes soterrani es regularan d'acord amb el que disposa l'article 27 d'aquesta normativa.

8. Les separacions entre els edificis aïllats serà de 8,00 metres. Els edificis se separaran 4,00 metres de les respectives partions a veí, fons de parcel·la i alineació del carrer.

9. Els soterranis estan destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu una reserva d'estacionament d'una plaça de vehicle per cada habitatge, 1 plaça de motocicleta per cada 200 m² de sostre i 2 de bicicleta per cada habitatge.

10. Les tanques s'adaptaran a allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...

11. Els usos admesos són: habitatge protegit, trasters i de garatge en les plantes soterrani.

Article 45. Habitatge protegit en ordenació de volums amb ús comercial, clau 12P4

1. Definició.

Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús residencial sotmès a protecció en el règim d'habitatge concertat, tal com venen definits a la llei pel dret a l'habitatge, on a més s'estableix l'ús d'activitat econòmica en la planta baixa de la parcel·la edificable.

2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P4 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació, al plànol núm.13 amb el número d'illa 52, i al plànol núm.14 en què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions.

3. El sostre màxim edificable residencial per aquesta zona 12P4 és de 5.937 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 6.220 m², on s'aplicarà si s'escau una densitat resultant del que disposa l'article 25.5 de les NNUU del pla general i l'article 15 d'aquesta normativa, equivalent a un habitatge cada 85 m² del sostre construït. Es fixa a més un sostre complementari en planta baixa de 4.862 m² destinat a l'activitat econòmica.

4. L'índex net d'edificació per a l'ús residencial resultant és de 0,955 m² de sostre / m² de sòl, i l'índex complementari per activitat econòmica resultant és de 0,782 m² de sostre / m² de sòl.

5. L'alçada màxima es fixa en 14,55 m corresponents a planta baixa i 3 plantes pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la coberta, que serà plana, les baranes, els accessos al terrat que es regularan d'acord amb els articles 30 i 38 d'aquestes normes.

6. La parcel·la mínima es fixa en 800 m² amb un front mínim a façana de 20,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 15,00 m. de diàmetre.

7. L'ocupació dels edificis es fixa en els gàlibs màxims del plànol núm.14. En aquesta zona, la planta baixa s'alinea a vial i les plantes soterrani podran abastar íntegrament la projecció dels volums edificables de la planta baixa.

8. Els soterranis estaran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu la reserva d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 100 m² de

construcció, 1 plaça de motocicleta per cada 200 m² de sostre destinat a habitatge i 2 de bicicleta per cada habitatge.

9. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...

10. Els usos admesos seran: habitatge protegit, d'activitat econòmica en la categoria I compatible amb l'habitatge i de trasters i garatges en la planta soterrani.

Article 46. Habitatge protegit en alineació contínua, clau 12P5

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús residencial sotmès als tipus de protecció dels règims general, especial i concertat, tal com venen definits a la llei pel dret a l'habitatge, que s'ordenen amb edificació paral·lela al carrer.

2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P5 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i al plànol núm.13 amb els números d'illa 49-51 i en el plànol 14 en què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions principals.

3. El sostre màxim edificable residencial per aquesta zona 12P5 és de 40.953 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 17.535 m², on s'aplicarà si s'escau una densitat resultant del que disposa l'article 25.5 de les NNUU del pla general i l'article 15 d'aquesta normativa, equivalent a un habitatge cada 85 m² del sostre construït. D'aquest sostre, 37.216 m² seran pel règim general i especial, i la resta al règim d'habitatge concertat.

4. En aquesta zona, l'aprofitament urbanístic dels solars resultants resulta del perfil regulador definit per la línia de façana i de fons edificable en cadascuna de les 3 illes qualificades amb la clau 12P5.

5. L'alçada màxima es fixa en 14,55 m corresponents a planta baixa i 3 plantes pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la

coberta, que serà plana, les baranes, els accessos al terrat que es regularan d'acord amb els articles 30 i 38 d'aquestes normes.

6. La parcel·la mínima es fixa en 400 m² amb un front mínim a façana de 15,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 10,00 m. de diàmetre.

7. La configuració dels edificis es fixa en els gàlibs del plànol núm.14. La fondària edificable de les construccions s'estableix en 14,00 metres. Les plantes soterrani podran ocupar fins la totalitat de la parcel·la, feta excepció dels 2 metres de separació a vial, per tal de possibilitar la plantació d'arbrat.

8. La separació obligatòria de la façana dels edificis al carrer serà de 2,00 metres, que romandrà inedificable com a jardí privat dels habitatges de planta baixa.

9. Els soterranis estaran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu la reserva d'una plaça d'estacionament per vehicle per cada habitatge, d'una plaça d'estacionament de motocicleta per cada 200 m² de sostre i 2 de bicicleta per cada habitatge.

10. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran a allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...

11. Els usos admesos seran els d'habitatge protegit, trasters i de garatge en plantes soterrani.

Article 47. Habitatge de lliure promoció en parcel·la unifamiliar tipus I, clau 15P1

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar, aïllats i envoltats de jardins privats, situats a la part nord dels terrenys que seran objecte d'edificació.

2. Les illes qualificades amb aquesta zona 15P1 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i el plànol núm.13 amb els números d'illa 1-27 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació.

3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 15P1 és de 75.863 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 189.658 m², on s'aplicarà una densitat de 1 habitatge per cada 590 m² de parcel·la.

4. L'índex màxim d'edificació residencial net per parcel·la és de 0,40 m² de sostre per m² de sòl.

5. L'alçada màxima es fixa en 7,35 metres corresponents a planta baixa i 1 planta pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements de la coberta, que serà plana o bé inclinada en les condicions establertes a l'article 38 d'aquestes normes.

6. La parcel·la mínima es fixa en 590 m² amb un front mínim de façana de 14,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 9,00 m. de diàmetre.

7. Sens perjudici de les limitacions establertes en l'article 20 de les ordenances d'edificació del POUM, l'ocupació de l'edifici principal es fixa en el 40% de la parcel·la. Les piscines construïdes en l'espai de verd privat no edificable no comptaran com a ocupació de la parcel·la. Les plantes soterrani es regularan d'acord amb el que disposa l'article 27 d'aquesta normativa. Les rampes d'accés es podran adossar al llindar de parcel·la.

8. La separació mínima de l'edifici en planta baixa serà de 3,00 m. a carrer i de 3,00 m. a les partions de veïns. Per les plantes pis, la separació mínima a front i fons de parcel·la estarà limitada per un pla que formi un angle de 50°, l'arrencada del qual se situï a la intersecció entre la cota natural del terreny i els límits de la propietat. Les separacions mínimes a la resta de partions seran de 3,00 m. En tot cas, als efectes d'assegurar la millor composició volumètrica, vistes i assolellament dels jardins en cada parcel·la, les edificacions respectaran els gàlibs establerts en el plànol núm.14 de la documentació gràfica del pla.

9. Els soterranis estaran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Cal preveure una plaça d'estacionament de vehicles per cada 100 m² d'edificació, 1 plaça de motocicleta per cada 200 m² d'edificació i 2 places de bicicleta.

10. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...

11. Els usos admesos seran el d'habitatge unifamiliar aïllat, garatge i despatxos professionals vinculats a l'habitatge.

Article 48. Habitatge de lliure promoció en parcel·la unifamiliar tipus II, clau 15P2

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús d'habitatge unifamiliar amb alineació obligatòria i paral·lela al carrer. Els habitatges podran ser adossats en cas de projecte conjunt o separats de partions laterals en cas de projecte individual.

2. Les illes qualificades amb aquesta zona 15P2 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació, el plànol núm.13 amb els números d'illa 29-36 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlils d'edificació i alineacions a façana de les construccions.

La façana de la planta baixa a carrer serà d'alineació obligatòria en el 50% de la seva superfície.

3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 15P2 és la que resulti d'aplicar l'índex d'edificació a la superfície de cada parcel·la, que tindrà caràcter d'unifamiliar.

4. L'índex màxim d'edificació net per parcel·la és de 0,40 m² de sostre per m² de sòl.

5. L'alçada màxima es fixa en 7,35 metres corresponents a planta baixa i 1 planta pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements de la coberta, que serà plana o inclinada en les condicions de l'article 38 d'aquestes normes. La planta baixa de l'edificació pot incorporar l'espai cobert, tancat o semitancat destinat a garatge.

6. La parcel·la mínima es fixa en 500 m² amb un front mínim de façana de 12,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 10,00 m. de diàmetre.

7. L'ocupació de l'edificació es fixa en el 30% de la parcel·la. Les piscines construïdes en l'espai de verd privat no edificable no comptaran com a ocupació de la parcel·la. La planta soterrani podrà ocupar el 40% de la parcel·la.

8. La separació obligatòria de la façana dels edificis a carrer serà de 3,00 m. Els projectes podran definir una posició de les edificacions adossades en el cas de llicència i construcció simultània, tal i com indica el plànol núm.14 de la documentació gràfica del pla, amb una separació de 3 metres obligatòria a la partió o mitgera veïna que no formi part d'aquesta construcció simultània. Els habitatges que no siguin adossats han de respectar un gàlib definit per la separació a carrers i partions veïnes de 3 m i amb el seu límit posterior oposat a la façana definit pel plànol d'ordenació núm. 14.

9. Els soterranis, cas d'existir, estaran destinats a aparcament, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats.

10. S'ha de preveure en l'interior de la parcel·la una plaça d'estacionament de vehicles per cada 100 m² d'edificació, 1 plaça de motocicleta per cada 200 m² d'edificació i 2 places de bicicleta.

11. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran a allò que determina l'article 23 d'aquestes normes.

12. Els usos admesos seran el d'habitatge unifamiliar i activitat econòmica compatible amb l'habitatge en la categoria I.

Article 49. Edificació no destinada a l'habitatge en ordenació de volums, clau 20P

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a usos altres que l'habitatge, que adaptaran com a composició arquitectònica la volumetria específica segons el que

disposa l'apartat 3 de l'article 3 de les ordenances d'edificació del POUM, a definir com a ordenació de volums, prevista en l'apartat 2.d de l'article 65 de la llei d'urbanisme en el moment de tramitar la llicència d'edificació per cadascuna de les illes qualificades amb la clau 20P.

2. Les illes qualificades amb aquesta clau 20P es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i el plànol núm.13 amb els números d'illa 37, 45, 55, 56, 58 i 59 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions principals.

3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 20P és de 50.888,6 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 31.805 m²

4. L'índex d'edificació net per parcel·la és de 1,60 m² de sostre / m² de sòl.

5. La parcel·la mínima edificable es fixa en 1.500 m² amb un front mínim de façana de 30,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 20,00 metres de diàmetre.

6. En el cas que el plànol de parcel·lació no permeti adoptar l'ordenació mitjançant volumetria específica pel conjunt de la illa, les separacions a carrer dels edificis que resultin projectats en cada parcel·la independent serà de 3 metres, i de 3 metres a la resta de llindes veïns.

7. En general, el nombre màxim de plantes serà de planta baixa i 3 plantes pis, i l'alçada reguladora màxima de 16,80 m. La coberta serà plana, i per damunt d'aquesta s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions i les comunicacions verticals, amb les limitacions establertes als articles 30 i 38 (edificis plurifamiliars, apartats a, b i c) d'aquestes normes. A l'illa 45, tal com preveu la fitxa del POUM per la seva emblemàtica posició, les alçades de les edificacions seran com a màxim de planta baixa i 5 plantes pis amb un total de 25 m., tenint en compte a més l'obligació de construir un aparcament de 450 vehicles que recull la fitxa normativa del POUM.

8. En general, l'ocupació màxima de l'edificació es fixa en el 70% en planta baixa i el 45% en les plantes pis. A l'illa 45, i en el cas de projecte únic, l'ocupació màxima a totes les plantes serà la que proposi l'ordenació en volumetria específica.

9. La planta soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la i s'ajustarà a les condicions establertes a l'article 27 d'aquestes normes. Excepte la planta soterrani primer, la resta de plantes situades sota rasant només podran destinar-se a garatges de vehicles.

10. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran a allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc....

11. Els usos admesos seran els de l'article 12 d'aquestes normes, tret de l'ús d'habitatge.

12. La reserva d'estacionament en plantes soterrani serà d'un mínim d'una plaça per cada 1,00 m² de sostre construït, sens perjudici del compliment del què disposa l'article 84.3 i 84.4 de les NNUU del POUM relatiu a l'ús comercial i administratiu-oficines.

Article 49.bis Edificació no destinada a l'habitatge en ordenació de volums, clau 20P*

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a usos altres que l'habitatge, que adaptaran com a composició arquitectònica la volumetria específica segons el que disposa l'apartat 3 de l'article 3 de les ordenances d'edificació del POUM, a definir com a ordenació de volums, prevista en l'apartat 2.d de l'article 65 de la llei d'urbanisme en el moment de tramitar la llicència d'edificació per cadascuna de les illes qualificades amb la clau 20P*.

2. Les illes qualificades amb aquesta clau 20P* es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i el plànol núm.13 amb el número d'illa 57 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions principals.

3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 20P* és de 1.894,4 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 1.184 m².
4. L'índex d'edificació net per parcel·la és de 1,60 m² de sostre / m² de sòl.
5. La parcel·la mínima edificable es fixa en 1.000 m² amb un front mínim de façana de 30,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 20,00 metres de diàmetre.
6. En el cas que el plànol de parcel·lació no permeti adoptar l'ordenació mitjançant volumetria específica pel conjunt de la illa, les separacions a carrer dels edificis que resultin projectats en cada parcel·la independent serà de 3 metres, i de 3 metres a la resta de llinde veïns.
7. El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i 3 plantes pis, i l'alçada reguladora màxima de 16,80 m. La coberta serà plana, i per damunt d'aquesta s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions i les comunicacions verticals, amb les limitacions establertes als articles 30 i 38 (edificis plurifamiliars, apartats a, b i c) d'aquestes normes.
8. L'ocupació màxima de l'edificació es fixa en el 70% en planta baixa i el 45% en les plantes pis..
9. La planta soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la i s'ajustarà a les condicions establertes a l'article 27 d'aquestes normes. Excepte la planta soterrani primer, la resta de plantes situades sota rasant només podran destinar-se a garatges de vehicles.
10. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran a allò que determina l'article 43.10 d'aquestes normes.
11. Els usos admesos seran els de l'article 12 d'aquestes normes, tret de l'ús d'habitatge.

12. La reserva d'estacionament en plantes soterrani serà d'un mínim d'una plaça per cada 1,00 m² de sostre construït, sens perjudici del compliment del què disposa l'article 84.3 i 84.4 de les NNUU del POUM relatiu a l'ús comercial i administratiu-oficines.

CAPÍTOL V. GESTIÓ DEL PLA, ENTITAT DE CONSERVACIÓ I CRITERIS TÈCNICS PER LA CONSTRUCCIÓ DELS EDIFICIS

Article 50. Execució del pla

D'acord amb el que determina l'article 112 de la llei d'urbanisme, l'àmbit delimitat que serà objecte de transformació urbanística, es constitueix com a un únic polígon d'actuació, amb una superfície de 78,35 Has., que s'executarà mitjançant el sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica, en la forma que disposen els articles 115, 118, 124 i els seus concordants de la llei d'urbanisme.

L'ordenació de l'edificació i els usos i paràmetres establerts en aquesta normativa permeten que, un cop la reparcel·lació sigui ferma en via administrativa, puguin urbanitzar-se els terrenys i de forma simultània o consegüent, es puguin atorgar llicències d'edificació. Per la redacció del projecte d'urbanització del Pla Parcial urbanístic, es tindran en compte les disposicions recollides a l'apartat 2 del "Compliment normatiu" de les NNUU del municipi.

Igualment la fermesa en via administrativa del projecte de reparcel·lació comportarà la cessió a l'administració actuant dels terrenys destinats a sistemes vials, espais verds i equipaments a més dels sòls corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic, lliures de càrregues.

Tal i com determina l'article 18.6 de les NNUU municipals, sens perjudici del que estableix l'agenda i el pla d'etapes de la documentació d'aquest Pla Parcial, la urbanització es desenvoluparà en un màxim de 12 anys.

Article 51. Terminis per a la construcció dels habitatges sotmesos al règim de protecció oficial

D'acord amb el que disposa l'article 57.7 del text refós de la llei d'urbanisme i el corresponent article 83.2 del reglament de la llei, el pla estableix els següents terminis per l'inici i finalització dels habitatges de protecció oficial:

a) Clau 12P3

Aquesta zona preveu urbanitzar-se en la primera etapa del pla, per la qual cosa es fixa per inici de les obres de construcció d'aquests habitatges el període de 24 mesos des de la finalització de les obres d'urbanització i el termini de finalització d'aquestes construccions, el de 3 anys, a comptar la data d'atorgament de llicències.

b) Clau 12P4

Aquesta zona preveu urbanitzar-se en la segona etapa. Es fixa un període de 3 anys des de la finalització del procés de reparcel·lació per l'inici de les obres d'urbanització dels carrers que conformen aquesta zona, i de 5 anys per l'inici de les obres de construcció dels habitatges, que finalitzaran abans dels 3 anys de la data d'obtenció de la llicència municipal.

c) Clau 12P5

Aquesta zona s'urbanitzarà en diverses fases d'execució del pla. El 20% del sostre d'aquesta zona dóna front a l'avinguda d'accés del PPU1, per la qual cosa s'urbanitzarà en la primera etapa. Es fixa l'inici de les obres de construcció d'aquests habitatges en el període comprès dins els 24 mesos des de la finalització de les obres d'urbanització de l'avinguda que hi dóna front, i de 3 anys per la finalització, a comptar la data d'atorgament de llicències.

El 30% d'aquesta zona s'inclou en la segona etapa de desenvolupament del pla. Per tant, es fixa un període de 3 anys des de la finalització del projecte de reparcel·lació per iniciar les obres d'urbanització d'aquesta etapa. L'inici de les obres d'edificació serà dins el període de 5 anys a comptar des de la data d'aprovació del projecte de reparcel·lació, i de 3 anys per finalitzar-les a comptar des de la data d'atorgament de llicències.

El 50% del sostre d'aquesta zona està inclòs en la tercera etapa, que té una realització de fins a 12 anys des de l'aprovació del pla parcial. Dins aquest període, l'inici de la construcció d'habitatges protegits es farà, tal com fixa la llei d'urbanisme, dins els 2 anys des de l'assoliment de la condició de solar i la seva finalització dins els 3 anys següents a comptar de la data d'obtenció de llicència municipal.

Article 52. Entitat de conservació

La Normativa municipal, en el seu article 50, estableix el deure de conservació de les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries compreses en el polígon d'actuació urbanística. A aquest objecte i d'acord amb el previst a l'article 204.2 del reglament de la llei d'urbanisme, els estatuts de la futura Junta de compensació preveuran la transformació de l'entitat en una altra de conservació, una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'ajuntament.

Article 53. Criteris tècnics i d'adequació urbana en la construcció dels edificis

a) En la realització dels projectes d'adequació per cadascun dels tipus definits en el Pla Parcial, tal i com fixa la normativa del POUM, és convenient que es contemplin solucions constructives que augmentin l'aïllament tècnic i acústic dels edificis més enllà dels establerts per la normativa del codi tècnic de l'Edificació i l'Ordenança Municipal d'estalvi energètic, sempre amb l'objectiu de millorar les condicions de sostenibilitat ambiental del nou eixample de Sitges, amb les limitacions que imposi la racionalitat de les propostes, la proporcionalitat entre inversió i rendiment, i l'efectiva capacitat dels usuaris per a dur a terme un adequat manteniment de les solucions emprades.

b) Igualment, els edificis i les activitats que en els seus locals i habitatges s'han de desenvolupar en el futur, s'haurà de complir l'ordenança municipal de Sorolls i Vibracions (BOP 6 de febrer de 2004) i en tots els casos s'haurà d'estar al que fixa el Mapa de Capacitat Acústica del Municipi de Sitges (DOGC 5276 de 11 de setembre de 2008) i el Mapa Acústic del Municipi de Sitges (DOGC 5109 de 11 d'abril de 2008).

c) En relació a la producció de calor en unitats centralitzades, que preveu l'article 18 de les NNUU del POUM, el projecte arquitectònic, tant de les edificacions destinades a l'ús residencial com de les destinades a altres usos, ha de preveure la instal·lació de plaques solars que permetin la producció d'aigua calenta per a tot l'edifici en les condicions que fixen les ordenances municipals, el CTE i els plans d'utilització d'energies renovables que el municipi adopti.

d) En relació a l'adequació urbana de les construccions, s'utilitzaran criteris cromàtics en la definició de les façanes on predomini el color blanc per tal d'adequar-se a l'estètica mediterrània i minimitzar l'acumulació tèrmica dels edificis. Es prioritzarà també la introducció d'elements que minimitzen l'entrada d'energia solar a l'interior dels habitatges en època d'estiu.

e) Més enllà de les obligacions legals de la Junta respecte del manteniment de l'obra d'urbanització realitzada, els estatuts d'aquesta junta podran incorporar en el seu si la possibilitat de constituir una comissió d'avaluació dels projectes arquitectònics a construir en l'àmbit del pla parcial, a l'objecte d'incorporar criteris estètics i d'harmonització en base a les ordenances municipals vigents i l'aplicació dels principis i bones costums en l'art de construir.

