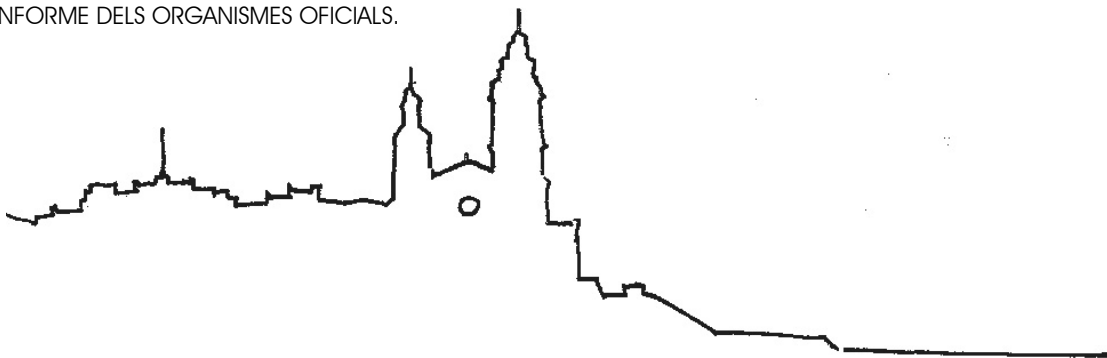


AJUNTAMENT DE SITGES (GARRAF)
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
(TEXT REFÓS QUE INCORPORA LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA C.T.U.B. DE 16 DE NOVEMBRE DE 2005)

VOLUM I	ANTECEDENTS - CRITERIS, OBJECTIUS I SOLUCIONS GENERALS.
VOLUM II	ANNEX INFORMATIU I. BREUS NOTES HISTÒRIQUES. LOCALITZACIÓ GEOGRÀFICA I EVOLUCIÓ DE L'ESTRUCTURA URBANA. LA CARTA ARQUEOLÒGICA. LLISTAT DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I CATÀLEG.
VOLUM III	ANNEX INFORMATIU II. FITXES DELS EQUIPAMENTS EXISTENTS.
VOLUM IV	EL PLANEJAMENT SUPERIOR I LES NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTARIES DE PLANEJAMENT. SECTORS DE PLANEJAMENT.
VOLUM V	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA.
VOLUM VI	AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR.
VOLUM VII	NORMATIVA URBANÍSTICA I ORDENANCES D'EDIFICACIÓ.
VOLUM VIII	ANNEX NORMATIU I. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT.
VOLUM IX	ANNEX NORMATIU II. Normes de la modificació del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural de Garraf.
VOLUM X	ANNEX NORMATIU III. CONVENIS URBANÍSTICS RELACIONATS AMB EL NOU PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL.
VOLUM XI	ANNEX JUSTIFICATIU DE LES ZONES INUNDABLES CONTIGÜES A LES RIERES AFECTADES A SÒL URBÀ I URBANIZABLE.
VOLUM XII	PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC CATÀLEG.

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

1. INFORME MEDIAMBIENTAL.
2. JUSTIFICACIÓ DE LA MILLORA DE LES ZONES VERDES EN LA MODIFICACIÓ DE L'ÀMBIT DE L'ANTIC PLA PARCIAL D'AIGUADOLÇ.
3. CONDICIONS ESTÈTIQUES DE RAT PENAT.
4. MEMÒRIA SOCIAL.
5. ESTUDI DE MOBILITAT.
6. SOTERRAMENT DEL FERROCARRIL.
7. DOCUMENTACIÓ PEDRERES.
8. ANNEX NORMATIU DE MONTGAVINA
9. PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE MONTGAVINA.
10. INFORME DE LES AL.LEGACIONS.
11. INFORME DELS ORGANISMES OFICIALS.



EQUIP REDACTOR: Estanislau Roca – Dr. Arquitecte, director de l'equip.
Tere Moreno - Arquitecta, Isabel Baixeras i Anna Saballs - Advocades, Jordi Fios – Dr. en Biologia, Ramon Arandes - Enginyer CCP, Joan Miquel Piqué - Cap de projectes de l'Institut d'estudis regionals i metropolitans de Barcelona. Col·laboradors: Sixto Marín, Neus Mafeu, Ana Osuna i Lorena Perona - Arquitectes, J.M. Aymamí - Enginyer CCP, J.A. Màrmol – Enginyer Industrial
Tècnics municipals: Joan López i Vilà – Arquitecte en cap, Raül Alvarín i Xavier Gordillo – Arquitectes i Marta da Pena - Advocada.

PÀG.**ÍNDEX GENERAL**

Índex	001
-------	-----

NORMATIVA URBANÍSTICA

013

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**Capítol Primer.- Objecte, contingut i vigència del POUM**

Art. 1 -	Objecte i àmbit territorial del POUM	014
Art. 2 -	Marc legal	014
Art. 3 -	Contingut	014
Art. 4 -	Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM	016
Art. 5 -	Obligatorietat	018
Art. 6 -	Interpretació	018
Art. 7 -	Regles gràfiques d'interpretació	019
Art. 8 -	Vigència	020
Art. 9 -	Revisió	020
Art. 10 -	Modificació	020
Art. 11 -	Actualització	021
Art. 12 -	Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació	021

Capítol Segon.- Desenvolupament del POUM

Art. 13 -	Reserva per a la construcció d'habitatges assequibles.	026
Art. 14-	Iniciativa i competències per al desenvolupament del POUM	026
Art. 15-	Sectors i subsectors	026
Art. 16 -	Planejament derivat i ordenances	027
Art. 17-	Determinacions del planejament anterior	027
Art. 18 -	Plans parcials urbanístics	028
Art. 19 -	Plans especials urbanístics	029
Art. 20 -	Plans de millora urbana	030
Art. 21 -	Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic	031
Art. 22 -	Increment de les previsions del POUM	031

PÀG.

Art. 23 -	Plans especials urbanístics d'infraestructures	032
Art. 24 -	Estudis d'ordenació de volums	032
Art. 25 -	Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el POUM	032
Art. 26 -	Pla d'etapes	033
Art. 27 -	Prescripcions per a la redacció dels projectes d'infraestructures	034
Art. 28 -	Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques	034
Art. 29 -	Mesures de protecció contra el foc	035
Art. 30 -	Condicions relatives a l'abastament d'aigua	035
Art. 31 -	Condicions de sanejament	036
Art. 32 -	Condicions de les obres d'infraestructura per cable	036
Art. 33 -	Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions	036
Art. 34 -	Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl	037
Art. 35 -	Adequació de les obres al medi on se situïn	037
Art. 36 -	Condicions de la documentació dels plans i projectes	037
Art. 37 -	Precisió i ajustament de límits	038

Capítol Tercer.- Execució del POUM

Art. 38 -	Execució del Planejament	039
Art. 39 -	Adquisició dels sistemes	039
Art. 40 -	Polígons d'actuació	040
Art. 41 -	Sistema d'actuació	040
Art. 42 -	Noves delimitacions de Polígons d'Actuació	040
Art. 43 -	Aprofitament urbanístic dels Polígons d'Actuació del POUM	041
Art. 44 -	Criteris de valoració	041
Art. 45 -	Valoració de les superfícies privades no edificables en la reparcel·lació o compensació urbanística	042
Art. 46 -	Convenis urbanístics	042
Art. 47 -	Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni.	043
Art. 48 -	Previsions d'habitatge en règim protegit	043
Art. 49 -	Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització	043
Art. 50 -	Entitats urbanístiques de conservació	044

Capítol Quart - *Intervenció administrativa en l'edificació i ús del sòl i subsòl*

Secció Primera: *Llicències d'obres i activitats*

Art. 51 -	Actes subjectes a llicència	045
Art. 52 -	Actes de l'Estat, Generalitat o d'Entitats de Dret Públic	047
Art. 53 -	Actes sotmesos a comunicació	047
Art. 54 -	Excepció de l'obligació d'obtenir llicència	047
Art. 55 -	Responsabilitats	047
Art. 56 -	Llicències presumptes	048
Art. 57 -	Classificació de les llicències	048
Art. 58 -	Procediment	052
Art. 59 -	Caducitat, termini i pròrroga de les llicències	052
Art. 60 -	Contingut de les llicències	053
Art. 61 -	Condicions de l'atorgament de llicències	054
Art. 62 -	Documents per a la sol.licitud	054
Art. 63 -	Obligacions del titular de la llicència	054
Art. 64 -	Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament	055
Art. 65 -	Execució de les obres	056
Art. 66 -	Seguiment de les obres	056
Art. 67 -	Llicències d'edificació en sòl urbà	057
Art. 68 -	Llicències en sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament.	058
Art. 69 -	Llicències en sòl urbanitzable delimitat	058
Art. 70 -	Llicències en sòl urbanitzable no delimitat	058
Art. 71 -	Llicències en sòl no urbanitzable	058
Art. 72 -	Llicències de parcel·lació, partició o segregació	059
Art. 73 -	Llicències en els sòls qualificats de sistemes públics	059
Art. 74 -	Certificats sobre aprofitament urbanístic	060

Secció Segona: *Regim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, volum disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o d'execució*

Art. 75 -	Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	061
Art. 76 -	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	061

PÀG.

Art. 77 -	Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	063
Art. 78 -	Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	063
Art. 79 -	Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució	064
Art. 80 -	Règim transitori	065
Secció Tercera.- Infraaccions urbanístiques i sancions		
Art. 81 -	Protecció de la legalitat urbanística	066

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS DELS USOS I LES ACTIVITATS**Capítol Primer - Classificació dels usos**

Art 82 -	Definició d'usos	067
----------	------------------	-----

Capítol Segon - Regulació d'usos i activitats

Art 83 -	Zonificació i usos	074
Art 84 -	Regulació de l'aparcament als diferents usos	074
Art 85 -	Regulació de les activitats industrials	078
Art 86 -	Disposicions referents a les activitats industrials de categoria superior a la segona	079
Art 87 -	Classificació de situacions relatives a l'activitat industrial	080
Art 88 -	Límits màxims de cada categoria	080

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS**Capítol Primer.- Disposicions generals dels sistemes urbanístics**

Art 89 -	Definició i regulació general	082
Art 90 -	Tipus de sistemes	082

PÀG.

Art 91 -	Classificació dels sistemes	083
Art 92 -	Delimitació dels sòls destinats a sistemes	083
Art 93 -	Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	084
Art 94 -	Desenvolupament del pla respecte als sistemes	084
Art 95 -	Gestió i execució dels sistemes	085
Art 96 -	Valor urbanístic dels sistemes	086
Art 97	Protecció dels sistemes	086

Capítol Segon.- Sistema d'espais lliures (clau A)**Secció Primera Disposicions generals**

Art 98 -	Definició	088
Art 99 -	Finalitats i funcions	088
Art 100 -	Tipus d'espais lliures	089

Secció Segona Parc Forestal Públic (clau A.1)

Art 101 -	Definició i funcions	090
Art 102 -	Règim general	090
Art 103 -	Ordenació mitjançant Pla Especial Urbanístic	090

Secció Tercera Parcs, jardins i places públiques (clau A.2)

Art 104 -	Definició i funcions	091
Art 105 -	Règim general	091
Art 106 -	Condicions d'ordenació i edificació	092

Secció Quarta Vall de Riera (clau A.3)

Art 107 -	Definició i funcions	093
Art 108 -	Règim general	093
Art 109 -	Ordenació mitjançant Pla Especial Urbanístic	094

Secció Cinquena Litoral (clau A.4)

Art 110 -	Definició i funcions	094
-----------	----------------------	-----

PÀG.

Art 111 -	Règim general	095
Art 112 -	Ordenació mitjançant Pla Especial Urbanístic	095
Art 113 -	Protecció del domini públic marítimo-terrestre	095
Secció Sisena	Itineraris de vianants (clau A.5)	
Art 114 -	Definició i funcions	096
Art 115 -	Condicions d'ordenació i protecció	096
Secció Setena	Activitats a l'aire lliure (clau A.6)	
Art 116 -	Definició i funcions	097
Art 117 -	Condicions d'ordenació i protecció	097
Capítol Tercer-	Sistema de comunicacions (clau B)	
Secció Primera.-	Xarxa viària (clau B.1 i B.2) i xarxa de camins rurals (clau B.3)	
Art 118 -	Definició	097
Art 119 -	Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi	098
Art 120 -	Règim general	098
Art 121 -	Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies	099
Art 122 -	Publicitat	100
Art 123 -	Estudis d'Impacte Ambiental	100
Secció Segona.-	Sistema ferroviari (clau B.4)	
Art 124 -	Definició	100
Art 125 -	Règim general	101
Art 126 -	Protecció del sistema ferroviari	101
Secció Tercera.-	Sistema portuari (clau B.5)	
Art 127 -	Regulació del sistema portuari	101

Capítol Quart.- Sistema de serveis (clau C)

Art 128 -	Definició	102
Art 129 -	Règim general	102
Art 130 -	Condicions genèriques d'ordenació i edificació	103

Secció Primera.- Infraestructures de serveis tècnics (clau C.1)

Art 131 -	Definició	103
Art 132 -	Règim general	103
Art 133 -	Condicions genèriques d'ordenació i edificació	104
Art 134 -	Condicions específiques d'ordenació	104

Secció Segona.- Infraestructures de serveis viaris (clau C.2)

Art 135 -	Definició	106
Art 136 -	Règim general	106
Art 137 -	Condicions d'ordenació i d'edificació.	107

Secció Tercera.- Estació de servei (clau C.3)

Art 138 -	Definició	107
Art 139 -	Règim general	107
Art 140 -	Condicions específiques de l'ús estació de servei	107
Art 141 -	Condicions d'ordenació i d'edificació.	108

Capítol Cinquè.- Sistema d'equipaments (clau D)

Art 142 -	Definició	108
Art 143 -	Tipus	108
Art 144 -	Titularitat	109
Art 145 -	Règim general	110
Art 146 -	Estàndards d'equipament	110
Art 147 -	Condicions d'ús	111
Art 148 -	Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments	113
Art 149 -	Condicions específiques d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments	114

PÀG.**Capítol Sisè.- Protecció de sistemes (clau P)**

Art 150 -	Definició i condicions	116
-----------	------------------------	-----

TÍTOL IV. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl urbà**

Art 151 -	Definició	117
Art 152 -	Determinació i ordenació del sòl urbà	117
Art 153 -	Cessions gratuïtes de sòl en sòl urbà	118

Capítol Segon.- Zones d'ordenació en sòl urbà

Art. 154 -	Qualificació de zones	118
Art. 155 -	Zona del nucli antic històric (clau 9)	119
Art. 156 -	Zona d'edificació segons alineació a vial (clau 10)	122
Art. 157 -	Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'alta densitat (clau 11)	124
Art. 158 -	Zona d'edificació aïllada de densitat mitjana (clau 12)	125
Art. 159 -	Zona hotelera (clau 13)	126
Art. 160 -	Zona de ciutat jardí intensiva (clau 14)	128
Art. 161 -	Zona de ciutat jardí semintensiva (clau 15)	130
Art. 162 -	Zona de ciutat jardí extensiva (clau 16)	133
Art. 163 -	Zona de manteniment de l'estructura edificatòria (clau 17)	134
Art. 164 -	Zona d'indústria i serveis enjardinats (clau 18)	135
Art. 165 -	Zona d'indústria pesant en transformació (clau 19-SRP4)	135
Art. 166 -	Zona comercial, restaurant i altres serveis privats (clau 20)	136
Art. 167	Sub-zona (clau 20.1)	137
Art. 168 -	Zona 20a. Les Botigues i els Banys de Castelldefels de Sitges inclosos dins l'àmbit del Pla General Metropolità de Barcelona per raó de l'àmbit de planejament delimitat per Llei.	138
Art. 169 -	Zona plurifamiliar aïllada les Botigues (clau 20a-7)	138
Art. 170 -	Zona unifamiliar aïllada les Botigues (clau 20a-10)	139
Art. 171-	Àmbits delimitats d'espai lliure entre edificacions i zona de verd privat (clau 21)	140

PÀG.**TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE****Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl urbanitzable**

Art. 172 -	Definició i tipus	141
Art. 173 -	Determinacions especials per als establiments reservats exclusivament per a hotels	142
Art. 174-	Sistemes urbanístics dins dels sectors de sòl urbanitzable	142

Capítol Segon.- Regulació i desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat

Art. 175 -	Sòl urbanitzable delimitat	143
Art. 176 -	Gestió del sòl urbanitzable delimitat	143
Art. 177 -	Sectors	144

Capítol Tercer.- El sòl urbanitzable no delimitat

Art. 178 -	Desenvolupament i gestió en sòl urbanitzable no delimitat	144
------------	---	-----

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**Capítol Primer.- Disposicions generals del sòl no urbanitzable**

Art. 179 -	Definició general	145
Art. 180 -	Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable	145
Art. 181-	Objectius de la regulació del sòl no urbanitzable	146
Art. 182-	Delimitació	147
Art. 183-	Regulació	147
Art. 184-	Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable	148
Art. 185 -	Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable	148
Art. 186 -	Divisions i segregacions.	149
Art. 187 -	Edificacions i elements construïts existents	150
Art. 188 -	Noves construccions en sòl no urbanitzable	154
Art. 189 -	Tanques i marges	154
Art. 190 -	Nucli de població	154
Art. 191 -	Xarxa viària rural	154

PÀG.

Art. 192 -	Xarxa hidrològica: torrents i rieres	155
Art. 193 -	Àrees boscoses i/o vegetació natural.	155
Art. 194 -	Els elements naturals de la topografia carenes i turons	156
Art. 195 -	Usos incompatibles amb caràcter general	156

**Capítol Segon.- Parc de Garraf (SRP - 1) i Sòl No Urbanitzable Costaner
pertanyent al Parc de Garraf (SRP1 - CPEIN).**

Art. 196-	Definició i finalitats	157
Art. 197 -1	Règim general	157
Art. 197 -2	Règim general	157

Capítol Tercer.- Zona d'interès natural (SRP - 2)

Art. 198 -	Definició i finalitats	158
Art. 199 -	Titularitat	158
Art. 200 -	Límits a l'edificació	158
Art. 201 -	Condicions d'ús	158
Art. 202 -	Aprofitaments forestals	159
Art. 203 -	Obertura de camins	159
Art. 204 -	Llicències i autoritzacions	160

Capítol Quart.- Zona d'interès agrícola (SRP - 3)

Art. 205-	Definició i finalitats	160
Art. 206 -	Titularitat	160
Art. 207-	Límits a l'edificació	161
Art. 208 -	Tipus d'edificacions permesos	161
Art. 209 -	Condicions d'ús	161
Art. 210 -	Protecció de l'arbrat i del paisatge	161

Capítol Cinquè.- Zona d'interès paisatgístic (SRP - 4)

Art. 211 -	Definició i finalitats	162
Art. 212 -	Límits a l'edificació	162
Art. 213 -	Condicions d'ús	163

PÀG.**Capítol Sisè.- Sòl no urbanitzable comú (SRC)**

Art. 214 -	Definició i finalitats	163
Art. 215 -	Límits a l'edificació	163
Art. 216 -	Condicions d'ús	163

Capítol Setè.- Sòl no urbanitzable costaner 1 (SRP - C1)

Art. 217 -	Definició i règim	164
------------	-------------------	-----

Capítol Vuitè.- Sòl no urbanitzable costaner 2 (SRP - C2)

Art. 218 -	Definició i règim	164
------------	-------------------	-----

Capítol Novè.- Sòl no urbanitzable costaner 3 (SRP - C3)

Art. 219 -	Definició i règim	165
------------	-------------------	-----

Disposicions Addicionals

Primera.-	Foment de les activitats de creació cultural i artística	166
-----------	--	-----

Disposicions Transitòries

Primera.-	Usos existents	167
Segona.-	Sobre establiments hotelers existents	167
Tercera.-	Situacions de fora d'ordenació i volum disconforme	167
Quarta.-	Activitats pecuàries en sòl no urbanitzable	167

Disposicions Finals

Primera.- Planejament anterior	168
Segona.- Compromisos de desenvolupament de les determinacions del POUM	168
Tercera.- Convenis	168

COMPLEMENT NORMATIU:

CRITERIS I CONDICIONS TÈCNIQUES A TENIR EN COMPTE EN EL PLANEJAMENT DERIVAT.	169
---	-----

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ	178
-----------------------------------	-----

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER.-

OBJECTE, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Art. 1 - Objecte i àmbit territorial del Pla d'ordenació urbanística municipal

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal té per objecte l'ordenació urbanística del terme municipal de Sitges, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

Art. 2 - Marc legal

1. El present Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la " legislació urbanística vigent " remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les Lleis aprovades pel seu Parlament, els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

Art. 3 - Contingut

El present Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat pels documents següents:

INFORMACIÓ

Volum I Antecedents, Criteris, Objectius i Solucions generals.

Volum II Annex informatiu I. Breus notes històriques. Localització geogràfica i evolució de l'estructura urbana. La carta arqueològica. Llistat del Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catàleg.

Volum III Annex informatiu II. Fitxes dels equipaments existents.

Volum IV El planejament superior i les Normes Subsidiàries i Complementàries del planejament. Sectors de planejament.

ORDENACIÓ

- Volum V Memòria descriptiva i justificativa.
- Volum VI Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- Volum VII Normativa urbanística i Ordenances d'Edificació.
- Volum VIII Annex normatiu I. Instruments de planejament.
- Volum IX Annex normatiu II. Normes de la Modificació del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'espai natural de Garraf.
- Volum X Convenis urbanístics relacionats amb el nou Pla d'ordenació urbanística municipal.
- Volum XI Annex justificatiu de les zones inundables contigües a les rieres afectes a sòl urbà o urbanitzable.
- Volum XII Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg.

DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA:

1. Informe Mediambiental.
2. Justificació de la millora de les zones verdes en la modificació de l'àmbit de l'antic pla parcial d'Aiguadolç.
3. Condicions estètiques de Rat Penat.
4. Memòria social.
5. Estudi de mobilitat.
6. Soterrament del ferrocarril.
7. Documentació pedreres.
8. Projecte d'Urbanització de Montgavina.
9. Informe de les al.ligacions.
10. Informe dels organismes oficials.

Plànols d'informació

I.1	Marc territorial.	E: 1 / 25.000
I.2	Terres i aigües.	E: 1 / 15.000
I.2.1	Plànol geològic.	E: 1 / 50.000
I.3	Camins cadastrals i vies principals.	E: 1 / 15.000
I.4	Les àrees protegides. El Parc de Garraf.	E: 1 / 15.000
I.5	Inventari d'àrees d'expectativa arqueològica.	E: 1 / 15.000
I.6	Els equipaments i les zones verdes.	E: 1 / 15.000
I.7	Formes de creixement urbà.	E: 1 / 15.000
I.8	Etapas de creixement de la residència.	E: 1 / 15.000
I.9	Infraestructures de serveis tècnics.	
I.9.1	Abastament d'aigua.	E: 1 / 15.000
I.9.2	Xarxa de sanejament en alta.	E: 1 / 15.000
I.9.3	Xarxa d'electrificació i gas.	E: 1 / 15.000

I.9.4	Telecomunicacions.	E: 1 / 15.000
I.10	Les normes subsidiàries. Règim urbanístic del sòl i sectors de desenvolupament en sòl urbà i urbanitzable.	E: 1 / 15.000
I.11	Planejament derivat aprovat dels sectors que fixen les NNSS.	E: 1 / 15.000

Plànols d'ordenació

II.0	Esquema diagramàtic de la proposta dels Criteris, Objectius i Solucions generals.	E: 1 / 15.000
II.1	Estructura general i orgànica del territori. Règim jurídic del sòl i sectors de planejament.	E: 1 / 10.000
II.1bis	Catàleg de Masies i Cases Rurals en sòl no urbanitzable.	E: 1 / 15.000
II.2	Sèrie de plànols de classificació urbanística del sòl segons règim jurídic i sectors de planejament. Divisió general del territori. Qualificació urbanística del sòl.	E: 1 / 2.000
II.3	La vialitat i el territori.	E: 1 / 15.000
II.4	Sistemes d'espais lliures, equipaments i zones d'especial protecció.	E: 1 / 10.000
II.4 bis	Detall de l'estructura viària i sistemes a la vila i el seu entorn immediat.	E: 1 / 5.000
II.5	Secció transversal des de Vallpineda al mar amb proposta d'altures d'edificacions previstes a Santa Bàrbara i les Planes.	E: 1 / 2.000

Art. 4 - Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal.

La Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen força normativa vinculant, atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori, o de l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

a) Determinacions d'àmbit supramunicipal contingudes en el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Ordenació del municipi de Sitges

b) Classificació del sòl

El plànol d'ordenació II.1 (E: 1 / 10.000), que ordena l'estructura general i orgànica del territori

municipal i la classificació del sòl, és propi del planejament urbanístic municipal (Pla d'ordenació urbanística municipal), d'acord amb la legislació urbanística vigent. L'alteració d'aquests continguts requerirà la revisió o la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

c) Qualificació del sòl

Els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 (E: 1 / 2.000), que qualifiquen el sòl en zones i sistemes, són propis del planejament urbanístic municipal (Pla d'ordenació urbanística municipal, Plans parcials urbanístics i Plans especials urbanístics) d'acord amb la legislació urbanística vigent. Les seves previsions es desenvoluparan pel planejament parcial, especial o de millora urbana, d'acord amb allò que s'estableix al Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes. L'alteració dels continguts bàsics fixats pel Pla d'ordenació urbanística municipal requerirà el procediment de modificació. L'alteració dels continguts complementaris es podrà fer mitjançant el pla parcial urbanístic o un pla especial urbanístic. Es consideren continguts bàsics en el POUM els que venen específicament determinats a les fitxes normatives.

Les traces de la vialitat secundària i la posició de les edificacions que figuren dins dels sectors de planejament parcial són orientatives i es podran modificar justificadament en el Pla parcial urbanístic corresponent.

d) Condicions d'edificació

Els continguts dels plànols d'ordenació de la sèrie II.2 que facin referència a la regulació de les condicions d'edificació específiques per a cada tipus de sòl són objecte del planejament urbanístic municipal (plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics) d'acord amb la legislació urbanística vigent.

3. Normativa

Aquestes normes, junt amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu urbanístic del municipi de Sitges, i prevalen sobre la resta de documents del Pla. En allò que no hi estigui previst, s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

4. Ordenances

5. L'agenda econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar

L'agenda econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar té caràcter informatiu i justificatiu del Pla d'ordenació urbanística municipal

6. Convenis urbanístics

Els convenis urbanístics que acompanyen o desenvolupen el Pla d'ordenació urbanística municipal s'hi incorporen com a document de caràcter vinculant per a les parts signants. Els compromisos i obligacions contrets respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització, i qualssevol altres aspectes que les parts creguin convenient, es perfeccionaran mitjançant les figures de planejament

o de gestió més adients.

7. **Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics**

Els altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics tenen únicament caràcter informatiu

Art. 5 - Obligatorietat

1. Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal vinculen a l'Administració i els particulars. Qualsevol dispensa o excepció a aquesta regla general serà causa per reclamar la nul·litat de ple dret de l'acte que la provoqui.
2. L'Ajuntament, prèvia informació pública per un termini de vint dies i informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, podrà autoritzar l'ocupació temporal de terrenys per a usos i edificacions de caràcter provisional sempre que es compleixin els següents requisits:
 - a) Que no tinguin naturalesa o finalitat permanent
 - b) Que no dificultin l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal o d'altres plans vigents al municipi
3. L'autorització prevista en el punt anterior s'atorgarà a precari. Les obres i els usos així autoritzats hauran d'enderrocar-se i / o cessar, sense dret a indemnització, quan així ho acordi l'Administració atorgant. En la sol·licitud de la llicència, el propietari farà constar explícitament el coneixement i acatament d'aquesta circumstància i s'inscriurà en el Registre de la Propietat, i l'Administració actuant mantindrà el domini de la inscripció. L'eficàcia de l'autorització quedarà sotmesa a la condició resolutòria que, en tot moment, els compromisos contrets pels propietaris siguin també acceptats expressament pels gestors o explotadors dels usos, les obres, els edificis o les instal·lacions.

Art. 6 - Interpretació

1. Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal s'interpretaran d'acord amb els criteris establerts al Cap. II del Títol Preliminar del Codi Civil , amb subjecció als objectius i finalitats expressats a la Memòria.
2. En cas de dubte o contradicció entre la norma escrita i els plànols i gràfics, prevaldrà la norma escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.
3. En la interpretació de les determinacions del Pla que s'expressen gràficament en els plànols

d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.

4. Si es produeixen dubtes en la interpretació del Pla d'ordenació urbanística municipal produïts per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, serà vàlida la determinació que impliqui menor edificabilitat, major dotació per a espais públics, major protecció ambiental i menor densitat d'habitatges. Aquesta interpretació es farà extensiva a d'altres Disposicions que el Pla d'ordenació urbanística municipal pugui referir-se i a les dels plans que el desenvolupin.
5. En tot allò que no hagi estat previst o que hagi estat regulat de manera insuficient en el planejament executiu que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'aplicarà la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.
6. En les tipologies d'habitatge plurifamiliar, si el càlcul del nombre d'habitatges màxim resultant del quocient de la superfície de la parcel·la i la densitat neta de la zona no dona un número enter, es considerarà l'immediat superior si la fracció decimal excedeix de 0,5.

Art. 7 - Regles gràfiques d'interpretació

1. La delimitació de les diverses unitats territorials (sectors, zones, sistemes i polígons d'actuació) determinades en el Pla d'ordenació urbanística municipal, podrà ésser ajustada o precisada a través dels Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana i Plans parcials urbanístics que el desenvolupin, sense necessitat de modificar el Pla d'ordenació urbanística municipal. Així mateix, podran ajustar-se els límits dels polígons i unitats d'actuació a través de projectes de delimitació o dels projectes de reparcel·lació o d'expropiació.
2. Les causes que poden justificar l'ajustament o precisió de les determinacions són:
 - a) L'existència d'alineacions oficials o límits d'edificació consolidats
 - b) Els límits, línies i particions de propietats existents amb anterioritat a la present revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal
 - c) Les característiques geogràfiques i topogràfiques del terreny
 - d) L'existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin
3. La superfície de les unitats territorials no podrà alterar-se en més o en menys d'un 5 %, llevat dels sistemes d'espais públics, la modificació de la superfície dels quals no podrà reduir l'estàndard del sector corresponent.
4. Aquestes regles s'aplicaran també als treballs planimètrics de canvi d'escala.

Art. 8 - Vigència

1. La vigència d'aquest Pla és indefinida i s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà mentre no es revisi.
2. S'estableix com a termini per a la revisió del POUM de dotze anys, sens perjudici de la revisió anticipada quan les circumstàncies ho exigeixin.

Art. 9 - Revisió

L'alteració d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es portarà a terme a través de la seva revisió o de la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas d'acord amb la Llei.

La Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal s'escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

- a) Quan s'aprovi un Pla director urbanístic que compregui en el seu àmbit el municipi de Sitges
 - b) Quan es produeixi una alteració substancial del planejament d'àmbit supramunicipal que afecti al terme municipal de Sitges
 - c) Quan s'hagin complert dotze anys de la seva vigència
 - d) Quan s'alterin de manera substancial les previsions de població, habitatge, usos i intensitats d'ocupació
 - e) Quan disposicions d'ordre superior o la pròpia evolució social obliguin a la previsió d'espais públics més extensos, o advinguin exigències majors que les previstes per a equipaments comunitaris, com a conseqüència del desenvolupament econòmic i social
 - f) Altres circumstàncies sobrevingudes que afectin a factors bàsics del planejament
3. Si la revisió avançada d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal esdevé a causa de la variació substancial de les previsions de població, renda i ocupació o la seva distribució en l'espai, la nova proposta haurà de mantenir els objectius que fonamenten l'actual opció urbanística, si més no durant el temps en què hauria estat vigent el present Pla.

Art. 10 - Modificació

1. L'alteració puntual de les determinacions del Pla es tramitarà pel procediment de modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. Només podrà modificar-se el Pla d'ordenació urbanística municipal quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri l'estructura general i orgànica del territori, de la qual són elements determinants la classificació del sòl, la relació entre sistemes i zones en cada sector i l'articulació dels sistemes bàsics i els seus estàndards referits al conjunt del territori. Tota proposta de modificació haurà de justificar el compliment d'aquest punt, i no podrà disminuir-se la superfície ni la qualitat dels terrenys destinats a sistemes bàsics o generals, si bé es podrà admetre justificadament el canvi de la seva destinació, sempre que es mantingui la consideració de sistema públic.

El projecte de modificació puntual del Pla haurà de tenir el grau de precisió propi del Pla d'ordenació urbanística municipal i contindrà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió.

La previsió mitjançant Planejament Parcial o Especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no requerirà la seva modificació.

Si la modificació comportés un increment de sostre edificable o densitat, s'haurien d'incrementar proporcionalment els espais lliures i les reserves per a equipaments públics.

Art. 11 - Actualització

1. Cada quatre anys, s'elaborarà un Text Refós del Pla d'ordenació urbanística municipal que contindrà totes les alteracions i variacions provinents de modificacions puntuals del Pla d'ordenació urbanística municipal, planejament de desenvolupament i instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període.
2. Aquest Text Refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les modificacions de Pla d'ordenació urbanística municipal a la legislació urbanística vigent.

Art. 12 - Codis d'identificació urbanística que s'utilitzen als plànols d'ordenació

1. SISTEMES

- A Sistema d'espais lliures
 - A.1 Parc forestal públic
 - A.2 Parcs, jardins i places públiques
 - A.3 Valls de riera

- A.4 Litoral
- A.5 Itineraris de vianants
- A.6 Activitats a l'aire lliure

- B Sistema de comunicacions
 - B.1 Xarxa viària territorial
 - B.2 Xarxa viària urbana
 - B.3 Xarxa de camins rurals
 - B.4 Xarxa ferroviària
 - B.5 Portuari

- C Sistema de serveis
 - C.1 Infraestructures de serveis tècnics
 - C.2 Infraestructures de serveis viaris
 - C.3 Estació de serveis

- D Sistema d'equipaments
 - D.0 Reserva d'equipament
 - D.1 Equipament educatiu
 - D.2 Equipament sanitari-assistencial
 - D.3 Equipament associatiu-cultural
 - D.4 Equipament esportiu-llibre
 - D.5 Equipament administratiu
 - D.6 Equipament per serveis urbans
 - D.7 Mercats i abastament
 - D.8 Cementiri
 - D.9 Equipament religiós
 - D.10 Habitatge dotacional
 - D.11 Vivers d'activitats culturals i creatives
 - D* Equipament de titularitat privada

- P Protecció de sistemes

2. ZONES EN SÒL URBÀ

- 9. Nucli antic
- 10. Zona d'edificació segons alineació a vial subzones 10a, 10b, 10c i 10d
- 11. Zona d'edificació aïllada d'alta densitat subzones 11a i 11b
- 12. Zona d'edificació aïllada de densitat mitjana
- 13. Zona hotelera

- 14. Zona de ciutat jardí intensiva subzones 14a, 14b i 14c
- 15. Zona de ciutat jardí semintensiva subzones 15a, 15b, 15c, 15d i 15r
- 16. Zona de ciutat jardí extensiva
- 17. Manteniment de l'estructura edificatòria
- 18. Indústria i serveis enjardinats
- 19. SRP4 Indústria pesant en transformació
- 20. Comercial, restaurant i altres serveis privats
- 20a-7SG Edificació plurifamiliar aïllada. Les Botigues (PGM)
- 20a-10SG Edificació unifamiliar aïllada. Les Botigues (PGM)
- 21. Zona de verd privat

3. ZONES EN SÒL URBANITZABLE

Definides pels sectors

4. ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

SRP Sòl no urbanitzable d'especial protecció

- SRP-1 Parc de Garraf
- SRP1-CPEIN Sòl no urbanitzable costaner pertanyent al Parc de Garraf
- SRP-2 Zona d'interès natural
- SRP-3 Zona d'interès agrícola
- SRP-4 Zona d'interès paisatgístic
- SRP-C1 Sòl no urbanitzable costaner 1
- SRP-C2 Sòl no urbanitzable costaner 2
- SRP-C3 Sòl no urbanitzable costaner 3

SRC Sòl no urbanitzable comú

5. PLANS DE MILLORA URBANA EN SÒL URBÀ

- PMU - 1 Platja de les Botigues
- PMU - 2 Rat Penat - Marquès de Comillas
- PMU - 3 Fondo d'en Selva
- PMU - 4 Pou Perdut - Parc de les Arts 1
- PMU - 5 Porta de les Botigues
- PMU - 6 Accés ponent Garraf
- PMU - 7 Accés llevant Garraf

- PMU - 8 Caleta de Sant Antoni
- PMU - 9 Blanca Suburb
- PMU - 10 Sota Fondac
- PMU - 11 Ginesta Sud
- PMU - 12 Vallpineda Est
- PMU - 13 Mas Alba ponent
- PMU - 14 La Granja Est

6. POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA EN SÒL URBÀ

- PAU - 1 Rat Penat - Vallbona
- PAU - 2 El Coll Macaya
- PAU - 3 Rambla de Migdia – Carretera de Ribes
- PAU - 4 Llevantina
- PAU - 5 Camí de Can Girona
- PAU - 6 La Plana
- PAU - 7 Rat Penat. Sant Crist
- PAU - 8 Pla Especial Quint Mar
- PAU - 9 Carrer del Mar
- PAU - 10 La Masia
- PAU - 11 Garraf Est
- PAU - 12 Carrer del Ferrocarril
- PAU - 13 Garraf II. Sector Ginesta
- PAU - 14 Puig d'en Boronet
- PAU - 15 Illa Capella
- PAU - 16 Garraf Oest
- PAU - 17 Vallpineda
- PAU - 18 Passeig Vilanova
- PAU - 19 Dotacions la Plana
- PAU - 20 Aiguadolç
- PAU - 21 Parcel·les 7, 8 i 9 de Sant Muç
- PAU - 22 Assistencial Garraf II
- PAU - 23 Dotacions Vallbona
- PAU - 24 Dotacions Garraf II
- PAU - 25 Les Cases del Sord.
- PAU - 26 Montgavina

7. ÀREES A DESENVOLUPAR PEL PLANEJAMENT PARCIAL URBANÍSTIC EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

PPU 1	La Plana - Santa Bàrbara - Vallpineda
PPU 2	La Plana Est
PPU 3	Camí de Ca l'Antoniet
PPU 4	Can Pei
PPU 5	La Granja II
PPU 6	La Bòbila II
PPU 7	Camí de la Fita
PPU 8	Camí de Can
PPU 9	Passeig de Quint Mar
PPU 10	Antic Baixador Terramar
PPU 11	Camí de Mas Alba
PPU 12	Parc de les Arts 2

8. ÀMBIT DE PLANS EXECUTATS QUE ES MANTENEN A EFECTES DE DEFINICIÓ DE LES DETERMINACIONS URBANÍSTIQUES.

APE 1	Parc de Mar
APE 2	Pins Vens
APE 3	Antic hotel Aiguadolç
APE 4	La Madriguera
APE 5	Els Molins
APE 6	Els Ametllers
APE 7	Església del Vinyet
APE 8	Plans d'Aiguadolç

9. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT EN SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

SUND 1	Àmbit Càmping Miralpeix
--------	-------------------------

10. PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

PE 1	Pla Especial de Vallcarca
PE 2	Pla Especial de protecció de la vall de la riera de Ribes
PE 3	Pla Especial de port Ginesta
PE 4	Pla Especial Estació de Servei el Molí
PE 5	Pla Especial Cases dels Pescadors
PE 6	Nucli de Garraf i les casetes de la platja.

Nota: La descripció de les claus urbanístiques d'identificació de les zones específiques acompanyades d'asteriscs i incloses dins un sector de planejament en sòl urbà o urbanitzable, així com llur normativa específica es concreten en les fitxes de l'Annex Normatiu I.

CAPÍTOL SEGON. -**DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL****RESERVA PER A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES ASSEQUIBLES****Art. 13 - Reserva per a la construcció d'habitatges assequibles**

Aquest pla d'ordenació urbanística municipal estableix una reserva de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, així com també fa una reserva del sòl corresponent al 10% del sostre per a la construcció d'habitatges objecte d'altres mesures d'estímul de l'habitatge assequible.

Ara bé, i d'acord a l'art. 57.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en algun sector de menys de 25 habitatges per hectàrea, atesa la tipologia no apta per a la construcció d'habitatges protegits, es proposa a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona l'exempció de la reserva.

Art. 14 - Iniciativa i competència per al desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. El desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal correspon, en primer lloc, a la Corporació Municipal de Sitges en la seva qualitat d'administració actuant. Les diferents Administracions públiques hi intervindran, també, en el marc de les competències respectives.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics en la forma i el procediment previstos en la legislació urbanística vigent. El compliment dels seus deures urbanístics determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques.
3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

Art. 15 - Sectors i subsectors

Els àmbits de sòl urbà i urbanitzable delimitats a través de la classificació del sòl es denominen sectors.

En la perspectiva de la gestió, la denominació de sector s'aplica als àmbits territorials que, d'acord amb la llei i les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, han de ser objecte de Pla especial urbanístic, Pla de millora urbana o Pla parcial urbanístic.

Quan el desenvolupament dels sectors ho aconselli per a un millor compliment dels objectius del Pla

d'ordenació urbanística municipal, els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics podran referir-se a àmbits més reduïts, amb la denominació de sectors i subsectors, segons correspongui, delimitats en base a la formació històrica dels teixits urbans i objectius de l'actuació i, en sòl urbanitzable, a les condicions que estableix la legislació a tal efecte.

Art. 16 - *Planejament derivat i ordenances*

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb la classificació del sòl o amb caràcter general de tot el terme municipal, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:
 - a) Plans parcials urbanístics de delimitació
 - b) Plans parcials urbanístics en el sòl urbanitzable delimitat
 - c) Plans especials
 - d) Plans de millora urbana en sòl urbà
 - e) Catàlegs de Protecció

2. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, es poden aprovar Ordenances d'urbanització, seguint la tramitació establerta per la legislació urbanística vigent. Les ordenances d'edificació, i el complement normatiu: "Criteris i condicions tècniques a tenir en compte en el planejament," integren el cos normatiu del POUM i, per tant, són d'obligat compliment.

Art. 17 - *Determinacions del planejament anterior*

1. Les determinacions del present Pla d'ordenació urbanística municipal substitueixen, en tot el terme municipal de Sitges, les determinacions de les Normes Subsidiàries i Complementàries de Planejament de Sitges, redactades per disposició de la Generalitat com a conseqüència de l'anul·lació del Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat el 28 de juliol de 1989 per sentència del Tribunal Suprem de 17 de setembre de 1997, que va tenir com a efecte la reposició del Pla d'ordenació urbanística municipal de 1959

2. El present document de Pla d'ordenació urbanística municipal recull i/o refundrà les determinacions dels Plans Parciais, Plans Especials i Estudis de Detall elaborats posteriorment a l'aprovació de les Normes Subsidiàries i que han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor del present Pla d'ordenació urbanística municipal.

3. D'acord amb les Disposicions Finals d'aquestes Normes Urbanístiques i atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament o de gestió, es relacionen aquelles figures de

planejament o instruments de gestió urbanística que no s'han executat totalment, el contingut de les quals continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Donat que bona part del sistema d'equipaments i de les zones i subzones contingudes en el Títol IV d'aquestes Normes provenen de la refosa que el present Pla d'ordenació urbanística municipal realitza respecte a d'altres figures de planejament que desenvolupaven les Normes Subsidiàries i Complementàries i el Pla General anterior, s'estableix una clàusula de salvaguarda per la qual es consideren vigents totes aquelles determinacions del planejament derivat no contingudes explícitament en els preceptes d'aquestes Normes i que no obstant són de plena aplicació per cadascun dels equipaments, de les zones i de les subzones fixades en els corresponents articles d'aquell planejament. A tal efecte en l'Annex Normatiu es mantenen sectors executats per tal de regular les determinacions fixades en el planejament anterior. Aquests sectors s'identifiquen per les sigles APE (àmbit de planejament executat).
6. En cas de contradicció entre aquestes Normes i les determinacions del planejament derivat refoses, prevaldran les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i, de forma supletòria, les altres determinacions contingudes en el planejament anterior.

Art. 18 - Plans parcials urbanístics

1. Per al desenvolupament de les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbanitzable es redactaran plans parcials urbanístics d'ordenació, que hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del Sector establertes pel Pla Parcial i un quadre comparatiu amb les determinacions del Sector establertes en el POUM.
2. Els Plans parcials urbanístics hauran de garantir les connexions amb els sistemes generals exteriors i justificar l'autonomia de funcionament de la seva ordenació, aplicant a tal efecte els criteris de sostenibilitat del territori que estableixi l'Ajuntament. També hauran de contemplar la participació en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic.
3. Tota la infraestructura que sigui necessària per al desenvolupament del sector anirà a càrrec del mateix sector de desenvolupament.
4. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per permetre la seva immediata execució.
5. Així mateix, els Plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de Polígons i definir el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun.

6. Els Plans d'Etapes dels Plans parcials urbanístics no podran preveure un termini per a l'execució de la urbanització del Sector superior a vuit anys, el qual podrà ser superior sempre i quan s'especifiqui a la fitxa del sector. En el cas de delimitar més d'un Polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritats entre ells per a la seva execució.
7. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent, l'aprofitament urbanístic de cadascun dels sectors de Planejament Parcial.
8. D'acord amb les directrius de la Direcció General de Patrimoni Natural, del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els Plans parcials urbanístics destinats total o parcialment a usos industrials, hauran d'incorporar, quan sigui necessari, pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:
 - a) Determinació de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals conjuntament per a tot el sector, estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenció d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions de la legislació de residus.
 - b) Ordenances específiques per a la protecció del medi, que hauran de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls, les vibracions i el control lumínic.
9. Els Plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.
10. Els nous plans parcials urbanístics preveuran en la seva normativa la creació d'unitats centralitzades de producció de calor emprant sistemes de captació de l'energia solar.
11. Els plans parcials urbanístics incorporaran criteris tècnics en la construcció de nous habitatges, centres hotelers i altres equipaments per a la racionalització del consum i corresponent estalvi energètic i millora la qualitat de vida. Així serà convenient emprar solucions constructives que augmentin l'aïllament tècnic i acústic dels edificis més enllà dels mínims establerts per la Normativa vigent. També es procurarà racionalitzar el consum d'aigua a partir de la reutilització dels vàters de l'aigua provinent de dutxes i lavabos.

Art. 19 - Plans especials urbanístics

1. En desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal es podran redactar Plans especials urbanístics per a les finalitats següents:
 - a) Ordenació de recintes i conjunts artístics
 - b) Protecció addicional del paisatge i de les vies de comunicació
 - c) Millora d'àmbits rurals
 - d) Infraestructures del territori o elements determinants del desenvolupament urbà
 - e) Altres finalitats anàlogues
 - f) Ordenació del subsòl
 - g) Implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural
 - h) Concreció de la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris
2. A més dels Plans especials urbanístics definits i previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran desenvolupar-se Plans especials urbanístics per a altres finalitats sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. També s'elaboraran Plans especials urbanístics per al desenvolupament, localització i determinació de les característiques corresponents per a l'execució d'obres de la infraestructura del territori i d'aquelles infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i/o aèries, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.
4. Per a la implantació d'un gran equipament, lúdic i/o comercial, es requerirà la tramitació d'un Pla especial urbanístic que justifiqui la viabilitat de l'activitat que es proposa, així com la seva adequació i compliment de les condicions i requisits exigits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, tant pel que fa a l'ús com a l'àrea on es pretén ubicar. Tot això sense perjudici del compliment de la legislació sectorial en la matèria.

Art. 20 - Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, es podran promoure plans de millora urbana per completar el teixit urbà o per a la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i altres de similars

2. En el sòl urbà consolidat, es podran promoure plans de millora urbana per completar o acabar la urbanització i per regular la composició volumètrica i de façanes.

Art. 21 - Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic

1. La protecció del patrimoni arquitectònic es regeix pel Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Sitges. D'acord amb la legislació urbanística vigent, el seu Catàleg inclou els monuments, construccions o edificis d'interès arquitectònic, històric, artístic, elements arqueològics, jardins, parcs o paisatges.
2. Les determinacions corresponents als nivells de Protecció són els següents:
 - a) Protecció integral dels immobles declarats Bé Cultural d'Interès Nacional.
 - b) Protecció dels immobles declarats Bé Cultural d'interès local (disposició addicional 1a. de la Llei 9 / 1993 del PCC)
3. Qualsevol alteració de les determinacions del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Sitges requerirà la tramitació de la seva modificació i, en qualsevol cas es modificarà per tal d'adaptar-lo al POUM i a la normativa de patrimoni vigent. En qualsevol cas la protecció de tots els béns catalogats (BCIN o BCIL) preval sobre el planejament urbanístic.
4. La declaració d'un bé cultural d'interès local únicament es pot deixar sense efecte amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable del tècnic municipal competent, l'aprovació al ple de l'Ajuntament i l'informe favorable previ del Departament de Cultura.
5. Les barraques de vinya relacionades a l'apartat 4 de l'article 187 i que es trobin dins del règim de Sòl Urbà i Urbanitzable es sotmetran a les mateixes condicions de protecció que les situades en Sòl No Urbanitzable. Només en el cas de la possible afectació per un vial estructurant de primer ordre de la xarxa bàsica del municipi, prevaldrà el traçat, tot determinant el trasllat de la construcció de la caseta a l'espai públic més proper.

Art. 22- Increment de les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal

Les operacions en sòl urbà que incrementin la superfície destinada a vies o places públiques, parcs o jardins públics, zones esportives públiques, d'esbargiment i expansió, centres culturals i docents, centres d'assistència i altres serveis d'interès públic i social que no hagin estat especialment previstes en aquest Pla es podran dur a terme mitjançant plans de millora urbana, i es regiran per l'article 68.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol).

Art. 23- Plans especials urbanístics d'infraestructures

1. Els Plans especials urbanístics d'infraestructures, ja sigui formant part dels plans de millora urbana o de forma independent, tenen com a objectiu complementar o millorar les infraestructures exigides en sòl urbà.
2. La documentació d'aquests Plans especials urbanístics serà la que determini la legislació aplicable i, en tot cas, la que sigui precisa per tal de poder licitar les obres i que permeti la seva execució dirigida per tècnic distint del redactor del Pla.

Art. 24 - Estudis d'ordenació de Volums

Es podran formular Estudis d'ordenació de volums per millorar aspectes referits a la fixació d'alineacions de les edificacions o de la volumetria establerta.

Els Estudis d'ordenació de volums hauran de respectar les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i, si s'escau, dels Plans especials urbanístics, dels Plans de millora urbana o dels Plans parcials urbanístics. En cap cas podran reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures i no podran originar augment del sostre edificable.

CONDICIONS DELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT**Art. 25 - Condicions de l'ordenació dels plans que desenvolupen el Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. Els plans que s'aprovin en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de respectar les seves previsions.
2. Els Plans especials urbanístics, els Plans de millora urbana i els Plans parcials urbanístics contindran, a més de les determinacions que estableix la legislació vigent, les següents:
 - a) Els espais públics destinats a sistemes que complementin l'estructura general prevista en el Pla d'ordenació urbanística municipal, com a mínim en les proporcions de cessió obligatòria que estableixen aquesta normativa i la legislació urbanística de Catalunya per a cada ús
 - b) La delimitació de les zones i, si el cas ho exigeix, subzones, en què es divideix el sòl d'aprofitament privat
 - c) Els tipus d'ordenació establerts per a les zones

- d) Les condicions d'ús i edificació que, quan el cas ho exigeixi, completin les previstes amb caràcter general en aquesta normativa
 - e) Les mesures precises per a una correcta integració ambiental des del punt de vista de sostenibilitat del municipi
 - f) Característiques dels serveis urbans
3. Els espais destinats a sistemes es disposaran de la forma més agrupada possible quan el seu ús ho permeti, per constituir unitats funcionals completes i caldrà garantir l'accés públic i la seva continuïtat per constituir un sistema coherent en si mateix i en relació amb les àrees veïnes.
4. L'ordenació que estableixin els plans que desenvolupin el Pla d'ordenació urbanística municipal adoptarà els conceptes tècnics i la reglamentació general que s'estableixen en aquesta normativa, llevat que el cas exigeixi una regulació específica, la necessitat o conveniència de la qual es justificarà a la Memòria del pla.
5. Les densitats establertes a les fitxes urbanístiques són genèriques en la hipòtesi d'un desenvolupament homogeni del sostre previst. Ara bé, com que l'Ajuntament ha de rebre el 10% de l'aprofitament urbanístic, el qual s'ha de ponderar en valor, el sostre que correspongui en cada cas a l'esmentada cessió podrà generar una densitat major atès el destí que per llei l'Ajuntament li ha de donar a aquest sostre destinat a habitatge en règim de protecció pública, sense que en cap cas la densitat superi el nombre d'habitatges de protecció pública que en resulti d'aplicar el mòdul de 70 m² al sostre amb aquesta destinació.

Art. 26 - Pla d'etapes

- 1. El pla d'etapes és un document dels plans parcials urbanístics i, en el seu cas, dels plans especials urbanístics i dels plans de millora urbana, que estableix el desenvolupament ordenat de la urbanització i l'edificació en forma esglaonada amb subjecció a uns terminis i prioritats que han d'ajustar-se al Programa d'Actuació Urbanística municipal.
- 2. El pla d'etapes fixarà els terminis per a l'execució de la urbanització en la totalitat del sector o àmbit de planejament i en cadascun dels polígons, en funció dels mitjans disponibles i prioritats establertes.
- 3. Per a la total execució d'un sector es fixa el termini màxim de vuit anys, el qual podrà ser superior sempre i quan s'especifiqui a la fitxa del sector a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva del pla especial urbanístic, del pla de millora urbana o del pla parcial urbanístic. Això no obstant, aquest termini es podrà perllongar en els plans de millora urbana que, pels mitjans disponibles o pel caràcter de les operacions i la seva repercussió social, necessitin una actuació temporal superior.

Art. 27 - Prescripcions per a la redacció dels projectes d'infraestructures

1. En la redacció dels projectes tècnics per a l'execució d'obres ordinàries i d'urbanització, així com en els plans especials urbanístics d'infraestructures, es tindran en compte les reglamentacions sectorials aplicables a cadascuna d'elles.
2. Els projectes d'infraestructures tindran cura de potenciar el l'estalvi energètic, el control de la contaminació lumínica i les mesures correctores de l'impacte sonor dels usos i activitats.
3. L'Ajuntament, si ho considera oportú, desenvoluparà a través d'ordenances o plecs de condicions d'obligat compliment els paràmetres reguladors i requisits tècnics a complir per tots els projectes respecte a les matèries que fa referència aquest article.

Art. 28 - Promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

1. Tots els plans i projectes que desenvolupin el present Pla d'ordenació urbanística municipal incorporaran els criteris i les mesures per a l'eliminació de barreres arquitectòniques o físiques, d'acord amb la Normativa sectorial que regula aquesta matèria, i, en qualsevol cas, s'atendran les següents prioritats:
 - Integrar els entorns arquitectònics i de transport
 - Projectar l'accessibilitat pensant amb totes les persones
 - Minimitzar els recorreguts de l'usuari, garantint-ne la seguretat
 - Primar solucions integrades i normalitzades
 - Preveure àrees d'aparcament pròximes i ben senyalitzades
 - Facilitar l'accés al transport públic
 - Facilitar l'accés als edificis i entorn construït
 - Especial atenció al mobiliari urbà, tenint cura del disseny i del seu emplaçament
 - Organització clara i sistemàtica dels diferents fluxos de circulació
 - Aconseguir l'equilibri entre l'estètica i la funció
2. El mateix tipus de mesures serà adoptat en els projectes d'urbanització i Plans especials urbanístics d'infraestructures encara que desenvolupin plans aprovats amb anterioritat a l'aprovació d'aquesta revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal
3. Els projectes d'edificis, ja siguin de nova planta o d'habilitació d'edificis existents que hagin d'ésser destinats a equipaments públics, i en general tots aquells que per raó de llur utilització tinguin una afluència gran de persones, incorporaran també les mesures a que fa referència aquest article.

4. La documentació tècnica que es tramiti en funció d'algun dels aspectes regulats per aquest article justificarà de forma expressa el compliment de les seves especificacions.

Art. 29 - *Mesures de protecció contra el foc*

1. Tots els instruments de planificació que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal han d'incorporar les determinacions necessàries per tal de garantir la deguda protecció contra el foc. A tal efecte es compliran el Decret 64 / 1995 de mesures de prevenció d'incendis forestals i la Norma Bàsica d'Edificació CPI o les normes que siguin d'aplicació en cada moment.
2. Tots els sectors de planejament, tinguin o no contacte directe amb les masses forestals, disposaran en tot moment d'una reserva de 100 m³ d'aigua en connexió directa amb el sistema d'hidrants necessaris. A més, en els sectors on existeixin masses forestals o que estiguin en contacte amb elles, s'instal·laran perimetralment a les zones edificables boques d'incendi en nombre suficient per tal de garantir la seguretat.
3. L'Ajuntament podrà redactar altres disposicions per a una millor protecció en matèria d'incendis i podrà condicionar les llicències d'edificació i autorització d'usos del sòl en llocs on hi pugui haver perill d'incendi al compliment de mesures correctores que s'hauran d'incorporar a l'actuació, l'aplicació de les quals haurà de ser convenientment garantida d'acord amb el criteri municipal. L'eficàcia de les llicències es condicionarà a la inscripció registral dels seus condicionaments.

Art. 30 - *Condicions relatives a l'abastament d'aigua*

1. L'Ajuntament podrà redactar un Pla municipal d'aigües per a la millora d'aquest servei, en el qual es tractarà l'aprofitament integral d'aquest recurs i llurs condicions de subministrament aplicant criteris de sostenibilitat, economitzant cabals, garantint la qualitat del subministrament i reciclant les aigües residuals per a un posterior aprofitament, tret que es justifiqui la impossibilitat de fer-ho.
2. Serà qüestió prioritària en el desenvolupament dels diferents sectors de planejament la solució de l'abastament d'aigua, amb cabals mínims de 150 litres per habitant i dia que haurà de ser adequadament justificada. Els plans també justificaran les necessitats de consum per als usos no residencials.
3. Els cabals en desús o infrautilitzats, sigui quina sigui la seva titularitat, que es puguin obtenir en el terme municipal, en atenció a l'interès comú, podran ésser incorporats als sistemes de captació que

prevegi el Pla municipal d'aigües per a la seva expropiació.

Art. 31 - Condicions de sanejament

1. L'Ajuntament o d'altres entitats interessades redactarà un o més Plans especials urbanístics i / o projectes de sanejament per a resoldre des d'una perspectiva global aquest servei per al conjunt del municipi. L'Ajuntament dictarà les ordenances que siguin necessàries per a regular-ne la seva aplicació.
2. Les consideracions que es tindran en compte per al desenvolupament del punt anterior són:
 - a) Recuperació dels efluent per a la seva reutilització per al reg o per a la reintroducció en el medi
 - b) Repartiment dels costos de la implantació del servei en funció de la seva utilització
 - c) Tractament diferencial, previ al seu abocament a la xarxa, de l'aigua residual de les activitats que produeixin residus inorgànics de tipus industrial o que poguessin dificultar especialment la depuració

Art. 32 - Condicions de les obres d'Infraestructura per cable

1. Les xarxes d'electricitat i telefonia de nova implantació es construiran soterrades.
2. A mesura que les condicions socio-econòmiques ho facin possible, l'Ajuntament de Sitges ordenarà la substitució de les línies existents per d'altres soterrades.
3. Quan les companyies duguin a terme treballs de manteniment en les línies existents, els elements estructurals es pintaran de colors mimètics amb el paisatge

Art. 33 - Ordenació de la infraestructura de telecomunicacions

1. Caldrà redactar un Pla Especial Urbanístic de Telecomunicacions o unes ordenances que determinin en detall la localització de noves antenes, així com la normativa sectorial i específica d'acord amb la legislació autonòmica vigent.
2. En cas que en el Pla Especial Urbanístic es determini la instal·lació de noves antenes, la instal·lació primera per part d'una empresa adjudicatària no li donarà dret exclusiu i es permetrà que qualsevol altra empresa s'hi pugui instal·lar coherentment amb un projecte que respecti el criteri unitari.

Art. 34 - Condicions d'urbanització per a la protecció del sòl

1. En ocasió de l'execució de les obres d'urbanització es tindrà especial cura de l'estabilitat superficial del sòl.
2. En els projectes d'urbanització, plans especials urbanístics per al desenvolupament dels sistemes generals i projectes tècnics d'obra, ja sigui pública o privada, hom tindrà en compte les característiques geomorfològiques del territori afectat.
3. En qualsevol moment durant l'execució dels treballs d'urbanització, o fins i tot un cop finalitzats, l'Ajuntament podrà ordenar a càrrec del promotor o propietari l'adopció de mesures per tal de restablir l'estabilitat superficial dels terrenys i molt especialment la reparació o construcció de marges, plantació de talussos, tractaments de solcs o torrenteres, repoblació d'àrees denudades i finalitats anàlogues.
4. Amb objectius similars, l'Ajuntament podrà redactar projectes d'estabilització de pedreres i zones amb especial risc de patir els efectes de l'erosió, com les capçaleres dels torrents.
5. El procediment a seguir en aplicació del punt anterior serà l'establert a l'article 189 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol o del precepte que, eventualment, i en un futur, el substitueixi.

Art. 35 - Adequació de les obres al medi on se situïn

1. En els barris, ambients o façanes que són objecte de protecció pel seu interès històrico-artístic, els projectes d'obres s'adequaran a l'ambient existent.
2. Es prohibeixen les construccions d'edificis, elements arquitectònics o infraestructures, en qualsevol lloc del terme municipal, que per la seva forma, composició, opulència, ús inadequat dels materials en la seva tècnica o estil poguessin desmerèixer els edificis o l'ambient on se situïn.

Art. 36 - Condicions de la documentació dels plans i projectes

1. La documentació de tots els plans i projectes de desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal es presentarà en suport informàtic, i la de caràcter gràfic es presentarà digitalitzada en un sistema compatible amb aquell que utilitzi l'Ajuntament.
2. En la documentació escrita, i particularment en les Ordenances Reguladores dels plans, es procurarà

no repetir la reglamentació ni la definició de conceptes desenvolupats en la present normativa.

Art. 37 - Precisió i ajustament de límits

Els límits de les zones o sistemes i dels sectors de desenvolupament podran precisar-se i ajustar els seus límits en els corresponents Plans especials urbanístics, Plans de millora urbana, i Plans parcials urbanístics, d'acord amb els següents criteris:

- a) Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
 - Alineacions o línies d'edificació existents
 - Característiques topogràfiques del terreny
 - Límits de la propietat rústica o urbana
 - Existència d'arbres o d'altres elements d'interès.

- b) Els ajustaments no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un 5%, en relació amb les superfícies delimitades en el plànol II - 1 (escala 1: 10.000) i en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1: 2.000) que es fixen en el Pla d'ordenació urbanística municipal i mai no podran incloure en règim de sòl urbà una nova propietat.

CAPÍTOL TERCER.-**EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL****Art. 38 - Execució del Planejament**

1. L'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon a l'Ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.
2. Podran també executar el planejament els particulars, individualment o agrupats en Entitats urbanístiques col·laboradores i en Entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.) que es constitueixin entre Administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada, d'acord amb la legislació aplicable a cada cas.
3. L'execució del planejament es realitza mitjançant l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons d'Actuació.

Art. 39 - Adquisició dels sistemes

1. Tots els sistemes inclosos dins un sector de planejament derivat en sòl urbà o en sòl urbanitzable aniran a càrrec exclusivament dels propietaris del sector.
2. L'Administració podrà adquirir els terrenys qualificats com a sistema mitjançant qualsevol títol jurídic, incloses les cessions obligatòries i l'expropiació forçosa.
3. El cost dels terrenys podrà ser repercutit mitjançant quotes urbanístiques als propietaris especialment beneficiats per l'operació, en les condicions que estableixi la Llei.
4. En cas que la gestió del sistema hagi de ser objecte de concessió administrativa, el cost d'expropiació podrà ser repercutit al concessionari.
5. L'obtenció de terrenys que, essent afectats a sistema, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic, es podrà fer per ocupació directa d'acord amb l'article 150 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme Decret, Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Art. 40 - Polígons d'actuació

1. Per a l'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimitaran els corresponents Polígons d'actuació d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté la delimitació dels diferents Polígons d'actuació en la sèrie de plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2.000) i a l'Annex I de les presents Normes Urbanístiques, que té caràcter vinculant.
3. Els Polígons d'actuació delimitats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, pel planejament que el desenvolupi, o per un projecte de delimitació posterior, podran modificar-se seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent.

Art. 41 - Sistema d'actuació

1. Els Polígons d'actuació que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbà s'executaran pel sistema d'actuació que es determini d'acord amb els criteris que estableix la legislació urbanística vigent.
2. Els nuclis classificats com a urbans que tenen el seu origen en una urbanització de promoció particular, en cas que tinguessin per sistema d'actuació el de compensació, el mantindran.
3. El POUM fixa per als Plans especials urbanístics, els Plans de millora urbana, Polígons d'Actuació Urbanística i els Plans parcials urbanístics, el sistema d'actuació. En el cas d'omissió, s'entendrà que el sistema d'actuació és el de reparcel·lació per compensació bàsica. El sistema d'actuació es podrà canviar pel procediment legalment establert, si es dóna alguna de les circumstàncies previstes a la legislació o en aquestes Normes.
4. El sistema de reparcel·lació per compensació serà obligatori per a l'execució del planejament derivat d'iniciativa privada.

Art. 42 - Noves delimitacions de Polígons d'actuació

1. Per a la delimitació de nous Polígons d'actuació no previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es requerirà la tramitació prevista a la legislació urbanística vigent.

2. L'Ajuntament incorporarà a l'Annex I d'aquestes Normes els Polígons d'actuació que es delimitin en sòl urbà amb posterioritat a l'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 43 - Aprofitament urbanístic dels Polígons d'actuació del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal determina Polígons d'actuació amb la finalitat de constituir àmbits de solidaritat per al desenvolupament de càrregues i beneficis, que poden correspondre a àmbits amb determinats compromisos específics establerts en els convenis urbanístics.
2. L'aprofitament urbanístic del Polígon d'actuació és el que resulta de l'aplicació de les Normes Urbanístiques corresponents a les unitats de zona contingudes dins del perímetre del Polígon d'actuació.

Art. 44 - Criteris de valoració

Els criteris de valoració seran els que disposa la Llei 6/1998, de 13 d'abril de règim de sòl i valoracions o, en qualsevol cas, aquells que determini la legislació vigent en aquesta matèria.

Art. 45 - Valoració de les superfícies privades no edificables en la reparcel·lació o compensació urbanística.

Quan sigui necessari per a repartir entre els propietaris les càrregues urbanístiques i les parcel·les de forma equitativa, en els projectes de reparcel·lació podrà considerar-se un valor de les superfícies privades que hagin de destinar-se a espais interiors d'illa, en edificació a vial i amb la construcció consolidada, no edificables, equivalent a 0,10 m² de sostre / m² de sòl de l'ús dominant a la zona.

Art. 46 - Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a

cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Els convenis urbanístics hauran de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (art. 47 de la Constitució) pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.

Art. 47- *Incorporació a les figures de planejament i gestió dels compromisos adoptats per conveni.*

1. El contingut dels convenis urbanístics s'incorporarà a les figures de planejament o execució urbanística més adients. Així mateix, les obligacions convingudes que afectin a drets reals sobre finques causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.
2. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir validesa plena. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.

Art. 48 - *Previsions d'habitatge en règim protegit*

El present Pla d'ordenació urbanística municipal fixa en àrees localitzades del sòl urbà o urbanitzable, que determinades proporcions del sostre d'ús residencial edificable es destinin a habitatges sotmesos a algun règim de protecció pública, que d'acord al que preveu el Text Refós de la Llei d'Urbanisme constitueix el 20% d'habitatge de protecció pública i el 10% d'habitatge concertat, respecte al sostre destinat a habitatge de nova implantació.

Art. 49 - *Col·laboració dels particulars en l'execució de les obres d'urbanització*

1. Els propietaris de terrenys urbans amb deficiències d'urbanització podran avançar les obres necessàries per convertir els terrenys en solars, encara que es trobin inclosos en polígons d'actuació, i sempre que la seva execució no estigui programada, previ el permís de l'Ajuntament. Els costos d'aquestes obres aniran totalment a càrrec dels interessats, si l'Ajuntament no acorda expressament el contrari, i la seva execució s'haurà d'ajustar a un projecte tècnic degudament aprovat, que contempli la globalitat de l'actuació en el sector en què s'insereixen.
2. L'anticipació de les obres d'urbanització podrà aplicar-se a una sola finca o part d'un polígon d'actuació

només en el cas que l'aprofitament urbanístic de les finques beneficiades no superi el del polígon d'actuació corresponent. Tot i amb això, aquestes finques continuaran sotmeses al repartiment de càrregues i beneficis de la resta del polígon d'actuació, que es farà efectiu quan s'executi el corresponent projecte. En el cas que l'actuació posterior requereixi l'enderrocament de les obres anticipades, la reposició de les que s'haguessin malmès, o qualsevol altre sobrecost, ho hauran de suportar les persones que les van realitzar, a no ser que l'Ajuntament, en el seu moment, hagués acordat expressament el contrari.

3. Abans del començament de les obres, l'interessat presentarà garantia del 12 % del cost de la part d'urbanització que executi, per garantir-ne la correcta execució. L'Ajuntament podrà reservar-se de la recepció de les obres acabades fins que no estiguin finalitzades les de tot el polígon d'actuació.
4. Les condicions assenyalades per poder avançar les obres s'explicitaran en la corresponent autorització i s'inscriuran en el Registre de la Propietat.

Art. 50 - Entitats urbanístiques de conservació

1. En cas de que a l'entrada en vigor d'aquest POUM no haguessin estat ja constituïdes, en cadascun dels sectors de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable delimitat serà obligatòria la constitució d'una Junta de Conservació, de la qual formaran part tots els propietaris de l'àmbit respectiu, que tindrà el deure de conservació de les obres d'urbanització i del manteniment dels serveis.
2. Les Juntes de Conservació tenen les funcions relatives a la conservació de les obres d'urbanització i manteniment de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics. Mitjançant conveni amb l'Ajuntament podran assumir altres funcions connexes o complementàries.
3. La dissolució d'aquestes entitats requereix el compliment de les seves obligacions pendents i l'aprovació de l'Ajuntament. Es podrà autoritzar únicament quan hi hagi construït el 80% dels sostre potencial i hagin transcorregut més de cinc anys des de la recepció definitiva de les obres.

CAPÍTOL QUART.-**INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I US DEL SÒL I SUBSÒL****SECCIÓ PRIMERA.-****LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS****Art. 51 - Actes subjectes a llicència**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes d'edificació, ús del sòl, subsòl i activitat, referits a la legislació urbanística vigent i, en qualsevol cas, els que es determinen a continuació:

A.- Edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat

- a) Obres de nova planta
- b) Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents
 - * Ampliació
 - * Reforma interior o exterior
 - * Conservació
 - * Reparació
 - * Millora
 - * Enderroc total o parcial
- c) Primera utilització dels edificis i instal·lacions
- d) Parcel·lacions urbanístiques
- e) Tala d'arbres (massa arbòria)
- f) Moviments de terres i les obres de desmuntatge o esplanació en qualsevol classe de sòl (buidat, excavacions i rebaix, emplenats, cates d'exploració, etc.)
- g) Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció
- h) Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic
- i) Realització de tallafocs
- j) Excavació i extracció d'àrids
- k) Construcció de tanques de solars i terrenys definitives o provisionals per a obres
- l) Enderrocaments i demolicions, totals o parcials
- m) L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.
- n) La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé un complex immobiliari privat, o la seva

modificació, quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments; així com les operacions que tinguin per objecte constituir com elements susceptibles d'aprofitament independent, més d'aquells que s'hagin fet constar en una precedent declaració d'obra nova.

- o) Qualsevol altre acte d'edificació o ús del sòl que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge

B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

- a) Obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats
- b) Obres d'urbanització que no conformin un projecte d'urbanització complet
- c) Realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública
- d) Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries
- e) Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública
- f) Connexions a la xarxa de clavegueram
- g) Instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública
- h) Tanques de protecció d'obres

C.- Activitats

- a) Instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl no urbanitzable)
- b) Ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o de la superfície de tota mena d'activitats
- c) Trasllat de maquinària, motors i altres aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions
- d) Canvi de titularitat de l'activitat
- e) Canvi d'ús total o parcial de l'activitat

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte d'edificació o ús del sòl assenyalat per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin i les ordenances reguladores corresponents.

3. L'obtenció de la llicència d'activitat haurà de ser prèvia o simultània a la llicència d'obres.

4. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats a l'apartat 1 d'aquest article afecta també als usos o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions.

En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.

5. Les llicències no inclouen automàticament l'autorització municipal per l'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada.
6. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es realitzessin per particulars en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sense perjudici de l'autorització o concessió de l'ens titular del domini públic.
7. No es concedirà llicència per a la construcció d'edificacions auxiliars si la sol·licitud no va precedida de llicència de construcció de l'edifici principal, o si no es sol·licita dins d'un projecte global que inclogui l'edifici principal.

Art. 52 - Actes de l'Estat, la Generalitat o altres Entitats de Dret Públic

1. Els actes assenyalats en l'article anterior promoguts per òrgans de l'Estat, de les Comunitats Autònomes o d'altres Entitats de Dret Públic requereixen també l'obtenció prèvia i preceptiva de la corresponent llicència municipal, amb les excepcions previstes per la legislació sectorial.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu la legislació urbanística vigent.

Art. 53 - Actes sotmesos a comunicació

Les ordenances municipals d'edificació i d'activitats podran sotmetre les actuacions relacionades en els articles anteriors al tràmit de comunicació prèvia, d'acord amb la legislació vigent.

Art. 54 - Exempció de l'obligació d'obtenir llicència

Les obres d'urbanització, de construcció i d'enderroc que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, les obres que s'executin com a compliment d'una ordre municipal, i les públiques que es duguin a terme sota la direcció dels Serveis Tècnics Municipals de l'Ajuntament propis o contractats, no requeriran llicència municipal.

Art. 55 - Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no podran ser invocades pels seus titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin

incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.

2. L'atorgament de la llicència no implicarà l'assumpció per l'Ajuntament de responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir per motiu, o en ocasió, de les activitats que es realitzin a la seva empara.

Art. 56 - Llicències presumptes

Les llicències presumptes es subjectaran al règim següent:

1. Transcorreguts els terminis assenyalats a la legislació sectorial vigent , i si s'escau, el d'esmena de deficiències, sense haver-se notificat la resolució expressa, es considerarà estimada la sol·licitud de llicències o autorització, llevat que la sol·licitud tingui com a conseqüència que es transfereixin al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic o que es tracti d'obres de nova planta quan no s'hagin complert els deures exigits per la normativa urbanística aplicable i el planejament o per la manca d'informes que siguin determinants de l'atorgament de la llicència: en aquests supòsits es considerarà desestimada.
2. Quan la llicència tingui per objecte actuacions no previstes a la legislació sectorial vigent, la sol·licitud s'entendrà estimada si no es resol expressament en el termini establert a la normativa aplicable i, en el seu defecte, en el de tres mesos, sempre que l'acte presumpte no transfereixi al sol·licitant o a tercers facultats relatives al domini públic o al servei públic, cas en el qual es considerarà desestimada.
3. L'expedició, el contingut, les condicions i els efectes de la certificació de les llicències i autoritzacions presumptes es regeixen pel que estableix la legislació general d'aplicació.

Art. 57 - Classificació de les llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicències:

A.- Llicències d'edificació i ús del sòl i de les instal·lacions a l'àmbit privat.

A.1 Llicència d'obres majors.

- * Obra nova
- * Reforma i / o ampliació o legalització, amb augment de volum i superfície construïda
- * Enderrocs totals
- * Obres que alterin el nombre d'habitatges o locals existents
- * Obres que substitueixin o modifiquin els usos establerts

- * Compartimentació de naus industrials existents
- * Construcció d'altells en naus industrials i locals comercials
- * Arranjament de façana i modificació de l'aspecte exterior de les edificacions
- * La constitució d'un règim de propietat horitzontal o bé un complex immobiliari privat, o la seva modificació, quan comporti un increment del nombre d'habitatges o establiments; així com les operacions que tinguin per objecte constituir com elements susceptibles d'aprofitament independent, més d'aquells que s'hagin fet constar en una precedent declaració d'obra nova.

A.2 Llicència d'obres menors.

Tipus A:

Obres que requereixen la presentació d'un projecte subscrit per tècnic competent visat pel col·legi professional corresponent, la formalització d'un assumeix de direcció, i per a les quals s'exigeix la presentació del certificat final d'obra un cop executades:

- * Construcció de piscines comunitàries i particulars
- * Reparació / rehabilitació d'edificis i façanes en general i especialment d'edificis afectats per patologies
- * Modificació de la coberta dels edificis amb augment de volum però sense augment de superfície construïda
- * Obres que afectin o alterin l'estructura i / o fonaments de l'edifici
- * Obres que modifiquin les instal·lacions o serveis dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar
- * Moviments de terres no inclosos en altres llicències
- * Enderrocs parcials
- * Murs de contenció de terres d'alçada igual o superior a 1,50 m
- * Formació de lavabos en locals comercials i magatzems
- * Instal·lació d'aparells elevadors, ascensors i aparells mecànics en edificacions existents
- * L'acumulació de residus i el dipòsit de materials que alterin les característiques del paisatge.

Tipus B:

Obres que requereixen l'aportació d'un assumeix de direcció:

- * Col·locació de bastides a una alçada superior a PB + 1 PP o a més de 6,00 m
- * Arrebossat, estucat i pintat de façanes que necessiten una bastida amb una alçada superior a PB + 1 PP o a més de 6,00 m.
- * Noves obertures (finestres o portes) o modificacions de les dimensions existents
- * Modificació de balcons o elements sortints
- * Construcció d'envans pluvials

- * Construcció de pous i fosses sèptiques
- * Construcció de cisternes
- * Estintolament de façanes
- * Construcció o modificació de tanques
- * Col·locació de tendals
- * Reparació de sostres i terrats sense afectar elements estructurals

Tipus C:

Obres que no necessiten projecte ni assumeix de direcció sinó únicament la documentació tècnica que exigeixi l'Ajuntament:

- * Connexió de clavegueram
- * Canvi de distribució puntual interior de l'habitatge sense afectar elements estructurals
- * Adequació de locals comercials que no modifiquin la seva estructura i millorin les condicions d'higiene i estètica
- * Obertures per a tub extractor
- * Instal·lació d'aparells d'aire condicionat o altres aparells similars
- * Instal·lació d'antenes parabòliques
- * Construcció de voreres
- * Barbacoes
- * Murs de contenció de terres d'alçada inferior a 1,50 m
- * Col·locació de portes, finestres, persianes i reixes en obertures de façana
- * Col·locació i / o canvi de paviments i escales a l'exterior de l'edifici
- * Arrebossat, estucat i pintat de façanes que no necessiten una bastida amb una alçada inferior a PB + 1 PP o menys de 6,00 m
- * Construcció, reparació i substitució de canonades de desguàs i claveguerons a l'exterior de l'edifici

A.3 Llicència de primera ocupació i utilització dels edificis i instal·lacions

A.4 Llicència de parcel·lació urbanística

A.5 Llicència per a la tala d'arbres que constitueixin massa arbòria

A.6 Llicència per a la instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció

A.7 Llicència per a la col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic

A.8 Llicència per a la realització de tallafocs

A.9 Llicència per a l'excavació i l'extracció d'àrids

A.10 Llicència per qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge

B.- Ús del sòl i subsòl a l'àmbit públic

- B.1 Llicència per a l'obertura de vies, camins (inclosos els rurals i d'horta) i accessos rodats
- B.2 Llicència per obres d'urbanització que no conformin projecte d'urbanització complet
- B.3 Llicència per a la realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública
- B.4 Llicència per a la instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, etc.) ja sigui en galeries de serveis, tubulars, soterrades o aèries
- B.5 Llicència per a la construcció, modificació i supressió de guals a la via pública
- B.6 Llicència per a les connexions a la xarxa de clavegueram
- B.7 Llicència per a la instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública
- B.8 Llicència per a la connexió provisional de l'aigua
- B.9 Llicència per a la connexió definitiva de l'aigua. La llicència per a la connexió definitiva de l'aigua restarà condicionada a l'atorgament de la llicència de primera utilització.

C.- Activitats.

- C.1 Llicència per a la instal·lació, obertura i funcionament de tota mena d'activitats (comercials, industrials i de prestació de serveis, incloses les instal·lacions de vivers i hivernacles en el sòl no urbanitzable)
- C.2 Llicència per a l'ampliació, transformació i modificació de les instal·lacions o superfície de tota mena d'activitats
- C.3 Llicència per al trasllat de maquinaria, motors i altres aparells industrials o elements tècnics de les instal·lacions
- C.4 Llicència pel canvi de titularitat de l'activitat
- C.5 Llicència pel canvi d'ús total o parcial de l'activitat

D.- Actes exceptuats de llicència municipal i sotmesos a comunicació prèvia:

- D.1 Les obres interiors que no suposin canvis en les obertures, parets, pilars i sostres, ni en la redistribució d'espais interiors, sempre que no es refereixin a edificis singulars o inclosos en el Catàleg del patrimoni històric – artístic.
- D.2 Revocar, enguixar, enrajolar i pintar parets i / o sostres interiors
- D.3 Canviar paviments existents i graons d'escales
- D.4 Col·locar o reparar el cel ras
- D.5 Canviar la fusteria interior
- D.6 Renovar aparells sanitaris, safareig i cuines
- D.7 Substitució, reparació o millora d'instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, telefonia i desguàs a l'interior de l'habitatge
- D.8 Practicar cales en interiors per a canonades d'aigua, gas, electricitat i telefonia, que no afectin a parets de càrrega

2. Aquesta relació no és exhaustiva, i la Corporació municipal pot sotmetre a llicència altres obres, usos o activitats.
3. Les sol·licituds de llicència per a obres, usos i activitats en els edificis inclosos en el Catàleg es regeixen per les disposicions del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Catàleg del municipi de Sitges.

Art. 58 - Procediment

Les sol·licituds de llicències es tramitaran pel procediment establert per la reglamentació sobre Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, i per allò que disposin les Ordenances Municipals. Quan sigui procedent per raó de la matèria, l'Ajuntament requerirà l'informe o l'autorització de les altres Administracions competents, tret que sigui aportat pel propi sol·licitant.

Art. 59 - Caducitat, termini i pròrroga de les llicències

1. Totes les llicències d'edificació (obres majors i menors) han de fixar un termini per a començar les obres projectades i un altre per a acabar-les.

Les obres hauran d'iniciar-se abans d'haver transcorregut sis mesos i hauran d'haver estat acabades en els següents terminis:

- a) Les obres menors en sis mesos
- b) Les obres majors amb un pressupost de menys de 90.000 €, en dotze mesos
- c) Les obres majors amb un pressupost de més de 90.000 € i en menys de 180.000 €, en divuit mesos
- d) Les obres majors amb un pressupost de més de 180.000 €, en vint - i - quatre mesos.

L'Ajuntament concedirà la pròrroga de la llicència, per una sola vegada i per la meitat del termini pel qual va ser concedida, si l'interessat la sol·licita dins del termini de la seva vigència, sempre d'acord amb les disposicions del marc legal urbanístic aplicable.

Per al còmput del termini, la data d'inici de les obres serà la data de notificació de l'acord d'atorgament de la llicència. En el supòsit d'impossible notificació, la data d'inici per al còmput del termini sera aquella a partir de la que la llicència estaria atorgada per silenci administratiu segons siguin per començar o per acabar les obres. També caldrà tenir en compte en el còmput del termini la possible afectació de la suspensió per període estiuenc de les obres recollida en l'ordenança municipal.

2. Les pròrrogues d'ambdós terminis, amb sol·licitud prèvia i justificada del titular de la llicència, abans de dos i cinc mesos del finiment dels previstos per a l'inici o execució de les obres, respectivament, s'entenen concedides " ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, amb l'abast i condicions que regula la legislació vigent.
3. En el cas d'incompliment dels terminis assenyalats en aquest article, i en el seu cas els de pròrroga, la llicència caducarà un cop advertit el titular per l'Administració actuant abans d'un o tres mesos del finiment dels terminis de començament i d'acabament de les obres projectades, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment.
4. La caducitat de la llicència ha de ser declarada per l'organisme competent per a atorgar les llicències i determinarà l'arxiu de les actuacions.
5. Havent caducat la llicència, les obres no podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
6. Tant l'inici com l'acabament de les obres hauran de ser comunicats a l'Ajuntament. L'inici efectiu de les obres es comunicarà per escrit, i l'acabament mitjançant sol·licitud de llicència de primera ocupació o d'activitat enregistrada dins dels terminis assenyalats.

Art. 60 - Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a l'atorgament de la llicència contindrà les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de l'atorgament, les condicions, les garanties a aportar i els altres extrems identificadors. També adjuntarà un exemplar del projecte tècnic o, si s'escau, dels plànols o croquis de la obra, que constituïran la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, a més de les prescripcions que estableixen aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús.
3. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Normes Bàsiques de l'Edificació, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.

Art. 61 - Condicions de l'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció a allò que disposa aquest Pla respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització i no s'hagin lliurat a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, l'Ajuntament no atorgarà la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys i el costejament de la urbanització legalment procedents, o concorrin les circumstàncies previstes en aquestes normes per a l'atorgament de llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització.
3. En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació vigent no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 62- Documents que han d'acompanyar la sol·licitud

1. Els documents que caldrà presentar amb la sol·licitud de les llicències relacionades en aquestes Normes s'especifiquen a l'Ordenança Municipal de les Llicències d'Obres.
2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres Administracions, la sol·licitud s'haurà d'acompanyar del document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Administració Municipal podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del Projecte autoritzat per a les altres Administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del Projecte presentat davant la Corporació per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres Administracions.

Art. 63- Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres comporta per al seu titular les obligacions següents:
 - a) Satisfer totes les despeses ocasionades a l'Administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella
 - b) Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra
 - c) Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escocells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.

- d) Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic, deixant sempre una vorera pel pas dels vianants amb mobilitat reduïda, construint, si fos necessari, una vorera suplementària d'acord amb la corresponent Ordenança.
 - e) Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram, gas i telefonia.
 - f) Sol·licitar l'autorització temporal de qual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g) En el cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
 - h) Acabar els paraments de façana i parets mitgeres visibles des de la via pública amb elements per anar vistos amb acabat propi de façana.
 - i) En el cas que la llicència afecti un camí rural existent, caldrà que el titular de la llicència garanteixi la continuïtat del camí, tant durant l'execució de les obres com després.
2. L'Ajuntament exigirà a l'interessat en la concessió de llicència que faci efectives les taxes corresponents, i que dipositi una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment per garantir el compliment de les obligacions assenyalades en els apartats anteriors.

Art. 64- Establiment de terminis per edificar per part de l'Ajuntament

- 1. El Programa d'Actuació Urbanística municipal pot fixar els terminis per iniciar l'edificació dels solars de forma obligatòria, per sectors, polígons o àrees concretes.
- 2. Tenen la consideració de solars, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
 - a) Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 26.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona del pas de vianants. Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vials que delimitin el sòl urbà.
 - b) Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
 - c) Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
 - d) Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
- 3. Els propietaris de solars han d'iniciar les obres d'edificació dins dels terminis establerts, i les han

d'acabar dins dels que fixi la llicència municipal.

4. L'Ajuntament podrà constituir el Registre municipal de solars sense edificar, per a la inscripció de les declaracions d'incompliment de l'obligació d'edificar.

Art. 65 - Execució de les obres

1. Durant l'execució de les obres cal complir, a més de les obligacions establertes en els articles anteriors d'aquestes Normes i pel Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, les condicions següents:
 - a) Construir i mantenir en bon estat la tanca i altres elements de protecció
 - b) Senyalitzar convenientment el gual o reserva d'estacionament
 - c) Observar les normes establertes en l'Ordenança sobre la via pública per a l'obertura i replè de rases, retirada de runes i d'altres disposicions de policia aplicables
 - d) Si fos el cas, notificar immediatament a l'Ajuntament i les altres Administracions competents en la matèria la troballa de qualsevol tipus de resta arqueològica o elements arquitectònics o artístics amagats, en aplicació de la Llei 9 / 1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.
2. A l'obra s'haurà de tenir, a disposició de la inspecció municipal, la documentació següent:
 - a) Fotocòpia de la llicència municipal
 - b) Fotocòpia de les autoritzacions per a la instal·lació de tanca, obertura de rases, instal·lació de grues - torre o aparells elevadors, etc.
 - c) Fotocòpies d'haver fet efectives les garanties urbanístiques establertes a la corresponent llicència i ordenança
 - d) Documentació acreditativa del contractista que executa les obres, així com del tècnic o tècnics responsables de les mateixes. Qualsevol canvi de contractista o tècnic s'haurà de comunicar a l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana

Art. 66 - Seguiment de les obres

1. Abans de començar l'execució d'una obra de nova planta en terrenys amb pendent de més del 30%, l'Ajuntament procedirà a l'aixecament d'un acta de replanteig, amb la determinació de les alineacions i la cota de replanteig de la planta baixa. Aquesta acta també s'haurà d'aixecar en aquells casos en què el grau de complexitat del projecte així ho recomani.
2. Així mateix, l'interessat comunicarà de manera fefaent a l'Ajuntament el moment en que l'obra tingui els

fonaments fets i el moment en què s'assoleixi l'altura autoritzada, amb l'objecte de què els serveis tècnics municipals efectuïn les oportunes comprovacions, de les quals s'estendrà l'acta corresponent, perquè consti el resultat d'aquella comprovació.

3. Finalitzades les obres, l'interessat ho comunicarà a l'Ajuntament sol·licitant la llicència de primera ocupació. Els serveis tècnics municipals comprovaran si l'obra s'ha ajustat en la seva realització a la llicència atorgada i també si s'han reparat tots els danys i perjudicis causats en la via pública, desguassos, subsòl, clavegueram, aigües potables, cables elèctrics i qualsevol altre servei tant públic com privat, així com la complimentació de la resta d'obligacions que, en el seu cas, hagi assumit davant l'Administració Municipal.
4. S'entendrà finalitzada la obra quan s'hagi presentat el certificat final d'obres. Si la data d'aquest certificat no coincideix amb la del visat, el còmput s'efectuarà des de la data del visat.

Art. 67 - Llicències d'edificació en sòl urbà

1. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, és necessari que la parcel·la, a més de complir amb les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui consideració de solar, i per això haurà de ser apte per a l'edificació, segons la seva qualificació urbanística, i haurà de reunir els següents elements d'urbanització:
 - Accés rodat des d'una xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal
 - Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament
 - El subministrament d'energia elèctrica
 - Que afrontin amb una via pública que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants
 - Que tingui assenyalades alineacions i rasants si el planejament urbanístic les defineix
 - Que no estigui inclosa en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament
 - Que no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vistes a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària
 - Jardineria i arbrat
 - Reg i incendi
2. Això no obstant s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Que l'element d'urbanització que hi manqui no sigui l'accés rodat ni la connexió a les xarxes

de sanejament, de subministrament elèctric i d'abastament d'aigua.

- b) Que prèviament es presti la garantia que assegurï l'execució simultània o successiva de la urbanització. La garantia podrà consistir en una caució en metàl·lic, en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, en un aval bancari o en una hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior al 100% de l'import de les obres d'urbanització pendents que siguin imputables al sol·licitant. A tal fi, els serveis tècnics municipals emetran informe de determinació de la caució en l'expedient d'atorgament de la llicència. Si totes les finques d'un sector estan mancades dels elements d'urbanització, la garantia haurà de referir-se a la totalitat de les obres d'urbanització del sector de referència.

3. En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

Art. 68 - Llicències en sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament.

En Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament no es podran atorgar llicències de parcel·lació i edificació, excepte en el cas que es compleixin els requisits establerts al Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2005) i als reglaments d'aplicació.

Art. 69 - Llicències en sòl urbanitzable delimitat

En el Sòl Urbanitzable Delimitat només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat, gestionat i executat el corresponent Pla parcial urbanístic i es compleixin els requisits establerts al Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2005) i als reglaments d'aplicació.

Art. 70 - Llicències en sòl urbanitzable no delimitat

El Sòl Urbanitzable No Delimitat, fins que no s'aprovin les delimitacions de sòl urbanitzable i els corresponents Plans parcials urbanístics, tindrà el règim que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per al Sòl No Urbanitzable.

Art. 71 - Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada cas. Tot això sense perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la

matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits següents:
 - a) El promotor de l'obra sol·licitarà al Registrador de la Propietat que hi faci constar la indivisibilitat de la finca sobre la qual sol·liciti la llicència: L'eficàcia de la llicència es condicionarà a l'acreditació de l'esmentat assentament registral.
 - b) Les obres i usos en sòl no urbanitzable estaran supeditats al compliment de les normes generals i específiques sobre condicions higièniques, les relatives a l'evacuació d'aigües residuals i les de caràcter tècnic – constructives.
 - c) Amb caràcter previ a la llicència d'obres, el promotor d'edificacions i instal·lacions destinades a explotacions ramaderes, agrícoles o forestals, el promotor haurà d'haver obtingut les autoritzacions de l'Ajuntament i de les Administracions amb competències en la matèria que siguin necessàries per a la seva instal·lació i funcionament, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència d'obres.

Art. 72 - Llicències de parcel·lació, partició o segregació

1. Totes les particions i segregacions de finques, qualsevol que sigui la classe de sòl on s'ubiquin, hauran de ser autoritzades per l'Ajuntament.
2. En les parcel·lacions de tipus urbanístic s'aplicarà la regulació legal i reglamentària, tenint en compte les condicions de parcel·la mínima i edificabilitat que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada zona, o les que estableixin els plans que el desenvolupin.
3. Es considerarà parcel·lació urbanística en sòl urbanitzable la segregació o la divisió, successiva o simultània, d'una finca quan això pugui donar lloc a la formació de nucli de població, o de la que en puguin resultar finques amb una superfície inferior a la unitat mínima de conreu que correspongui.

Art. 73 - Llicències en els sòls qualificats de sistemes públics

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar - se d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o

procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal d'acord amb els supòsits contemplats la legislació sectorial vigent.

2. Prèviament a l'atorgament de la llicència, l'administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents l'informe que sigui preceptiu. Els informes desfavorables dels òrgans amb competència específica determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial no serà suficient perquè es puguin portar a terme les instal·lacions, obres o usos previstos en els Plans de desenvolupament. A més de l'obtenció de la concessió o autorització estatal o autonòmica, segons el cas, serà requisit indispensable l'obtenció de llicència municipal.
4. Les instal·lacions, obres o usos per als quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar - se a les prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'haurà d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, avaluar - ne els seus efectes, i, en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per paliar els possibles efectes negatius.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o que deteriorin el medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals al cursos d'aigua.

Art. 74 - Certificats sobre aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstos per la normativa vigent, els particulars podran demanar certificats d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta, mitjançant la sol·licitud dirigida a l'Ajuntament acompanyada d'un plànol d'emplaçament a escala 1:1000 com a mínim.
2. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determina la legislació aplicable.
3. Si resultés del certificat que la finca és edificable, l'Ajuntament concedirà la llicència que se sol·liciti en el termini de sis mesos per a l'execució d'un projecte que s'ajusti al contingut del certificat d'aprofitament urbanístic.
4. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions

del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives.

SECCIÓ SEGONA.-**REGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ****Art. 75 - Edificis, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació**

1. Els edificis, instal·lacions i els usos amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió gratuïta, enderrocament o cessament, quedaran en situació en fora d'ordenació. També queden en situació fora d'ordenació les obres il·lícites sobre les quals no ha estat possible l'aplicació de mesures de restauració de l'ordre urbanístic infringit i les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
2. Les tanques amb llicència existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir - se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent.
3. En les finques amb tipologia de casa amb espai lliure entre la edificació i el límit de la parcel·la i amb tipologia per alineació a vial en les que el solar o l'edificació existent està afectada per alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest POUM, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent. No es permetran obres d'addició o ampliació de l'edificació existent.

Art. 76 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (art. 102 al Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol).

A.- Obres prohibides i obres autoritzables.**1.- Obres prohibides :**

- * Obres de consolidació

- * Obres d'augment de volum
- * Obres de modernització
- * Obres que incrementen el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

2.- Obres autoritzables :

a) Amb caràcter general

- * Petites reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions.

b) Amb caràcter excepcional

- * Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcional, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de quinze anys a contar des de la data en que es pretenguin realitzar les obres.

3.- El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en el expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

4.- L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i l'aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

B.- Usos prohibits i autoritzables

1.- Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc, mentre no esdevinguin incompatibles amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació

2.- S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència i es mantinguin les mateixes edificacions.

3.- L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

4.- Les obres executades amb vista als usos provisionals han de ser les mínimes que siguin imprescindibles per a permetre unes instal·lacions fàcilment desmuntables, però no han d'ometre cap de les garanties de seguretat establertes a la legislació sectorial de seguretat establertes a la

legislació sectorial, que s'han d'acreditar en la memòria justificativa que cal presentar a aquests efectes.

Art. 77 - Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions amb llicència anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús resulti disconforme o no sigui compatible amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de que es tracti.

Art. 78 - Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

A.- Obres autoritzables.

Als efectes d'allò que es determina en l'article 102.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2005), es consideren paràmetres imperatius en aquest POUM tots, a excepció feta del cas d'edificació aïllada i quan la disconformitat vingui determinada per distàncies a límits, tret de que la distància sigui a via o espai públic.

L'aplicació de mesures correctores per a la supressió de barreres arquitectòniques, com ascensors, rampes i escales adaptades es consideraran obres de consolidació i rehabilitació admissibles als volums disconformes.

B.- Usos i activitats autoritzables.

- 1.- Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adoptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest POUM i les Ordenances Reguladores corresponents.
- 2.- En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les Ordenances Reguladores.
En qualsevol cas aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que

s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

- 3.- Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, s'estarà al que determina la legislació vigent (art. 102 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2005), de 26 de juliol) sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1) d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

C.- Condició general per a la millora de l'accessibilitat a les edificacions.

Per a totes les edificacions existents, excepció feta de les que estiguin fora d'ordenació, i sempre que no hi hagi una altra alternativa possible, es permetran les obres corresponents a l'aplicació de mesures correctores per a la supressió de les barreres arquitectòniques, com ascensors, rampes i escales adaptades, en l'espai de separació a llindars o més enllà de la fondària edificable o fora de gàlib edificable. En cas que l'aplicació d'aquesta disposició afecti a tercers, previ a l'autorització es disposarà d'un període de quinze dies d'audiència.

Art. 79 - Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions amb llicència anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'un àrea de planejament o d'execució definida pel present POUM o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

A.- Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament

- 1.- Fins a la redacció del Planejament que la desenvolupi (Pla de millora urbana en sòl urbà o Pla Parcial urbanístic en sòl urbanitzable delimitat).
 - * Donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
 - * No obstant, en sòl urbà la fitxa de l'àrea a desenvolupar pel Pla de millora urbana, d'acord amb l' Annex I d'aquestes Normes, podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari.
- 2.- Durant la tramitació del planejament de desenvolupament

Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

- 3.- Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla

S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.

B.- Edificis i instal·lacions dins d'un Polígon d'Actuació.

- 1.- Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de reparcel·lació en les seves modalitats o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.
- 2.- Durant la tramitació dels instruments d'execució.
Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències
- 3.- Un cop sigui executiu l'instrument de gestió
S'estarà al que determini en el propi instrument d'execució

Art. 80 - Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques o en els seus Annexos normatius, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA.-**INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS****Art. 81.- Protecció de la legalitat urbanística**

1. Les accions o les omissions que presumptament comportin vulneració de les determinacions contingudes al Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2005), a aquest pla d'ordenació urbanística municipal, i al planejament urbanístic de desenvolupament, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que estableixen la llei i els reglaments que la despleguin, donaran lloc a les actuacions administratives necessàries per aclarir els fets i, subsegüentment, o bé directament, si no es requereix informació prèvia, a la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.
2. La incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística pot comportar la instrucció i resolució d'un procediment, o de més d'un procediment, que tinguin per objecte la imposició de sancions, l'adopció de mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.
3. L'expedient de protecció de la legalitat urbanística es regirà per les disposicions del Capítol I del Títol Setè del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (D.L. 1/2005); les ordres de suspensió d'obres i de llicències i la restauració de la realitat física alterada es regiran pel Capítol II del Títol Setè de la llei esmentada, i la disciplina urbanística i les infraccions urbanístiques i sancions es regiran pel Capítol III del Títol Setè de la mateixa llei.

TÍTOL II. PARÀMETRES COMUNS DELS USOS I LES ACTIVITATS**CAPÍTOL PRIMER****CLASSIFICACIÓ DELS USOS****Art. 82 - Definició dels usos**

* Ús d'habitatge:

L'ús d'habitatge és el destinat a l'allotjament o residència familiar. Es dona en les següents tipologies edificatòries:

1. Unifamiliar aïllat. És aquell situat aïlladament en una parcel·la independent.
2. Plurifamiliar aïllat. És aquell que amb altres habitatges comparteix accés i elements comuns i estan en una edificació aïllada.
3. Unifamiliar en renglera. És aquell que es disposa adossat a altres habitatges també unifamiliars, no constituït en règim de propietat horitzontal.
4. Plurifamiliar en renglera. És aquell que es disposa adossat a altres habitatges també unifamiliars, constituït en règim de propietat horitzontal.
5. Aparionat. És l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar en renglera, quan només se n'adossen dos.
6. Entre mitgeres. És l'habitatge unifamiliar o plurifamiliar alineat a vial i adossat a edificacions veïnes.

* Ús de residència:

L'ús de residència és el que es duu a terme en edificis que es destinen a allotjaments comunitaris (excepte els contemplats en la definició de l'ús hotel·ler) com són residències per a la gent gran, per a joves, etc.

* Ús de residència – casa de pagès

L'ús de residència – casa de pagès és el que es duu a terme en els allotjaments turístics en el medi rural que s'ajusten a les prescripcions del Decret 365/1983, de 4 d'agost.

* Ús de comerç

L'ús de comerç és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall de caràcter individual o col·lectiu. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques.

Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

En la implantació dels usos comercials s'estarà al que disposi la legislació comercial específica vigent en cada moment.

* Ús de serveis privats

Són aquells oferts al públic com ara perruqueries, salons de bellesa, consultes mèdiques i/o veterinàries que no estiguin incloses a l'ús administratiu, rentat, planxat i similars. Aquest ús sempre es podrà admetre on s'admeti l'ús comercial i l'ús administratiu.

* Ús de comerç a l'engròs

És aquell destinat en exclusiva a subministrar bens i productes destinats al comerç al detall, a la prestació de serveis, a la restauració i hosteleria i altres activitats productives distintes dels consumidors finals.

* Ús d'oficines i administratiu

L'ús d'oficines i administratiu comprèn les activitats o serveis administratius, burocràtics, financers, d'assegurances, empresarials o similars de caràcter privat, que es duen a terme en oficines obertes al públic o en despatxos particulars. Comprèn les institucions financeres i bancàries, les companyies d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.

* Ús hoteler

L'ús hoteler és el que es duu a terme en els establiments oberts al públic dedicats a prestar, de forma professional i habitual, mitjançant preu, allotjament a les persones en unitats d'allotjaments (habitacions i/o apartaments) sota un règim de funcionament que inclou la neteja diària de totes les unitats d'allotjament i d'altres dependències. Comprèn els serveis relacionats amb l'allotjament temporal de transeünts i viatgers en hotels, motels, pensions i altres establiments del sector de l'hosteleria (restaurant, centre de convencions, etc.),

* Ús de restauració

L'ús de restauració comprèn l'ús que s'exerceix en els establiments de restauració com són els restaurants, cafès, bars, cafeteries, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars. S'exceptuen els casos en què els locals disposin de discoteca o estiguin considerats com a bar musical, pub, viskeria o similars, els quals s'adscriuen a l'ús recreatiu.

* Ús recreatiu

L'ús recreatiu comprèn les prestacions de serveis relacionades amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn l'ús que s'exerceix en els locals amb discoteca, bar musical, pub, viskeria, sala de festes, bingo, cafè-teatre, saló recreatiu i similars.

* Ús d'indústria

L'ús d'indústria comprèn les activitats de manufactura o transformació de productes que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades.

* Ús de magatzem

L'ús de magatzem consisteix en el dipòsit de materials, productes i mercaderies sense sotmetre'ls a manipulació, tria, agrupament ni subdivisió.

Quan l'ús de magatzem estigui relacionat amb una activitat industrial contigua, tot el conjunt es considerarà com a ús industrial. Quan l'ús de magatzem estigui relacionat amb una activitat comercial contigua o es realitzi en el mateix local, tot el conjunt es considerarà com a ús comercial.

* Ús de serveis tècnics i mediambientals

L'ús de serveis tècnics i mediambientals comprèn el que es duu a terme en les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús. Comprèn també les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids, i les d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient

* Ús de tallers de reparació de vehicles

L'ús de tallers de reparació de vehicles comprèn els de manteniment de vehicles en el ram mecànic i d'electricitat com activitat mixta d'indústria i servei, quan siguin compatibles amb l'ús residencial, altrament es considerarà com a ús industrial.

Tampoc no inclou els usos de planxisteria i pintura de vehicles, que tenen el tractament d'ús industrial.

* Ús d'aparcament

L'ús d'aparcament és el que consisteix en l'estacionament de vehicles automòbils en un edifici d'instal·lació, ja sigui en el subsòl, en planta baixa o en plantes pis. Inclou les instal·lacions destinades totalment a edifici d'aparcament.

* Ús d'estació de servei

L'ús d'estació de servei és el que consisteix en la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricants que tingui de forma conjunta els elements següents:

- a. Tres aparells assortidors per al subministrament de benzines i gas-oil d'automoció
- b. Els aparells necessaris per al subministrament d'aigua i aire
- c. Equip d'extinció d'incendis

L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació) comerç, restauració i tallers de reparació d'automòbils, i magatzem relacionat amb la pròpia instal·lació.

* Ús educatiu

L'ús educatiu comprèn l'ensenyament reglat (pre-escolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats. També inclou altres activitats formatives. Quan l'ús educatiu precisi d'instal·lacions de tipus industrial, les seves condicions d'instal·lació es regiran per la regulació de l'ús industrial.

* Ús sanitari - assistencial

L'ús sanitari – assistencial és el que correspon al tractament i a l'allotjament de persones malaltes. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, consultoris i similars, i els serveis destinats a allotjament comunitari com residències assistides i establiments socio-sanitaris, sempre i quan es tracti de centres assistits i basats en la prestació de serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, no assimilables a l'ús residencial. També comprèn els habitatges tutelats i aquells establiments que exerceixen una funció social a la comunitat, com els casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc. També inclou les clíniques veterinàries i els establiments similars. No s'inclouen en aquest ús les residències de guarda i custòdia d'animals.

* Ús esportiu

L'ús esportiu és el de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars

* Ús cultural

L'ús cultural comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques, espais i tallers per a la creació artística i similars.

* Ús associatiu

L'ús associatiu comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques, polítiques o similars, que no comportin cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu ni esportiu.

* Ús religiós

L'ús religiós comprèn els serveis relacionats amb les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, oratoris i similars.

* Ús de golf

L'ús de golf és el que consisteix en l'habilitació del terreny i la prestació dels serveis necessaris per a la pràctica de l'esport del golf.

* Ús de càmping

L'ús de càmping consisteix en la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, en tendes desmuntables de materials tèxtils o roulottes en recintes delimitats que comptin amb serveis sanitaris. S'exclouen els bungalows i totes aquelles construccions de caràcter fix destinades a l'habitatge. Únicament es permeten les edificacions necessàries per a la prestació de serveis comuns.

* Ús agrícola

L'ús agrícola comprèn les activitats pròpies del conreu de la terra, i les que tenen lloc a l'entorn de les masies, les instal·lacions, les pallisses, els estables, les sitges i altres dependències semblants

* Ús pecuari

L'ús pecuari comprèn les activitats relacionades amb la cria i explotació d'animals en granges, vivers, galliners, corrals, estables o altres instal·lacions similars

* Ús forestal

L'ús forestal comprèn les activitats relacionades amb la plantació, la conservació, i l'explotació de boscos en els termes que estableix la Llei forestal de Catalunya i les disposicions que la desenvolupen.

* Ús extractiu

L'ús extractiu és el de moviments de terres, extracció d'àrids, extracció de roques i minerals i explotació de pedreres

CAPÍTOL SEGON

REGULACIÓ D' USOS I ACTIVITATS

Art. 83 - Zonificació i usos

En la regulació detallada de cada zona, s'estableixen els usos que s'hi admeten. Els usos no admesos específicament estan prohibits. Aquests usos s'hauran d'ajustar a les corresponents prescripcions fixades per l'article següent.

La definició dels diferents usos s'ha descrit en el capítol anterior.

Art. 84 - Regulació de l'aparcament als diferents usos

0. Regulació genèrica

La previsió de places mínimes d'aparcament pels diferents usos que es fa al present article, serà d'aplicació a les obres de nova planta i de grans reformes que comportin ampliacions de l'edificació existent.

1. Regulació de l'ús d'habitatge

A tots els edificis nous és obligat de dotar a cada habitatge amb una plaça d'aparcament privat. Aquestes poden ser en el mateix edifici o estar a l'aire lliure dins la pròpia parcel·la en zona edificable. Quan no sigui possible, podran situar-se a un altre edifici pròxim que es trobi situat en un radi màxim de 200 m de l'entrada de l'edificació. En aquest darrer cas, la sol·licitud de llicència d'obra haurà d'anar acompanyada de l'escriptura de compra de les places d'aparcament que calguin en edificis on hi hagi escreix respecte de la normativa de reserva d'aparcament.

En el cas de què l'edificació estigui situada en un carrer d'ample inferior a 6 m, no caldrà reserva de places d'aparcament quan no es superi la construcció d'un nombre de 3 habitatges.

Excepcionalment en la zona del nucli antic (clau 9), pel edificis d'habitatges no caldrà que facin la previsió d'una plaça d'aparcament per habitatge en carrers d'ample fins a 6 m, en edificis de façana fins a 10 m, i amb una fondària de 17 m.

2. Regulació de l'ús hotel·ler.

Per als hotels la densitat màxima de llits en relació al sostre màxim edificable serà el que fixi en cada moment la normativa sectorial de la Generalitat.

El nombre de places d'aparcament és, excepte si se n'indica el contrari, el següent:

- a) Per a hotels, d'acord amb les categories establertes en el D. 176/1987, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 100%, 85%, 70%, 55% o 40% segons l'hotel tingui, respectivament, la categoria de 5, 4, 3, 2 o una estrella.
- b) Als motels s'estableix un mínim de places igual al nombre d'habitacions.
- c) Per a les pensions, i segons les categories definides en el mateix Decret, s'estableix un percentatge de places d'aparcament per a habitacions o unitats que es correspon amb el 25% o el 40% segons la pensió tingui, respectivament, la categoria de una o dues estrelles.
- d) En qualsevol dels casos enunciats en els apartats anteriors, les places d'aparcament estaran situades a una distància no inferior a 200m de l'entrada de l'establiment d'ús hotel·ler.
- e) Per als apartaments afectes a ús hotel·ler, la densitat màxima de nuclis residencials serà igual a la densitat màxima d'habitatges.

3. Regulació de l'ús comercial.

Establiment comercial:

"Són establiments comercials tots els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. En resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs. Els establiments poden ser de caràcter individual o col·lectiu"

Establiment comercial col·lectiu:

"Els establiments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments individuals situats en un o en diversos edificis, en els quals, amb independència que les activitats respectives puguin exercir-se d'una manera empresarialment independent, concorren tots o alguns dels elements següents: accés comú des de la via pública, d'ús exclusiu i preferent dels establiments o de llurs clients, aparcaments privats compartits o serveis comuns per als clients".

Grans, mitjans i petits establiments comercials:

Els tipus d'establiments comercials que s'han de tenir en compte pel municipi de Sitges són els que es fixa a la classificació dels diferents establiments comercials d'acord amb allò que estableixen els articles 2 i 3 de la Llei 17/2000 de 29 de desembre, d'equipaments comercials o normativa que la substitueixi.

El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial s'adequarà a allò que en cada moment estableixi la legislació comercial específica i el seu desplegament.

Amb independència del que en cada moment fixi la normativa comercial, els usos comercials hauran de preveure una reserva de places d'aparcament per cada 100 m² de venda, d'acord amb el que segueix:

	Trames urbanes consolidades	Fora de les trames urbanes consolidades
Establiments col·lectius de més de 2.500 m ² de superfície de venda sense mitjans ni grans.	3	3, i 5 a partir de 1.300 m ²
Establiments mitjans	3	5
Establiments grans	5	8
Establiments col·lectius amb mitjans	3	5
Establiments col·lectius amb grans	5 pel gran i 3 per la resta del col·lectiu	8 pel gran i 5 per la resta del col·lectiu

Amb independència dels paràmetres que es regulen a l'apartat 10, la repercussió global de cada plaça d'aparcament per ús comercial serà de 25 m² si es troba en superfície i de 28 m², si està en soterrani.

4. Regulació de l'ús oficines i administratiu.

Han de preveure una plaça d'aparcament per a cada 50m² construïts.

5. Regulació de l'ús de magatzem.

Els magatzems situats al nucli hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit.

L'ús de magatzem té la mateixa regulació per categories que les de l'ús industrial.

6. Regulació de l'ús d'indústria.

L'ús industrial ve regulat a través d'unes categories que el classifiquen tenint en compte les incomoditats, els efectes nocius, danys i alteracions sobre el medi ambient i per l'entorn on són situades (v. article següent: Regulació de les activitats industrials).

7. Regulació de l'ús pecuari.

No es permet la seva ubicació en àrees obagues o protegides de ventilacions, o que estiguin situades a menys de 200 metres de les carreteres principals i a menys d'1 km de qualsevol sòl classificat com a urbà.

8. Regulació de l'ús d'activitats extractives.

Aquest ús serà sempre provisional i necessitarà una llicència municipal prèvia, a més de les autoritzacions corresponents i, en especial, les establertes a la Llei 12/81.

No es permeten activitats extractives en sòl urbà i urbanitzable.

Es denegarà l'autorització quan l'activitat extractiva afecti especials valors paisatgístics i els cursos d'aigua.

9. Regulació de l'ús de càmping i caravàning.

Aquest ús requereix la tramitació d'un Pla especial que, a més d'ordenar l'àmbit, determinarà aquest com a finca indivisible.

Caldrà fer la previsió d'un lloc d'aparcament per cada plaça d'acampada. Es preveurà una propera a l'entrada del càmping i resguardada de les vistes dominants.

El pla especial determinarà les obres i instal·lacions necessàries per a dotar dels serveis adequats al càmping, que abastaran almenys, els accessos; la captació, potabilització, dipòsits i distribució de l'aigua potable; la xarxa d'aigües residuals, la seva depuració i abocament; la connexió, transformació i xarxa de distribució d'energia elèctrica; i la xarxa d'enllumenat.

La regulació del càmping i caravàning es regirà, a més, pel que disposen el Decret 55/1982, del 4 de febrer, sobre ordenació de la pràctica del càmping i dels establiments dedicats a aquest fi, i el Decret 167/1985, de 23 de maig pel qual es determina el procediment per a l'autorització dels establiments dedicats a la pràctica del càmping i les disposicions que el desenvolupin.

Les edificacions seran exclusivament de planta baixa i rebran un tractament formal d'acord al caràcter de la zona i mai podran ser utilitzades per donar allotjament. Es prohibeixen els allotjaments mòbils tipus "Mòbil Home". Queda prohibida la lliure acampada.

10. Regulació de l'ús d'aparcament.

Perquè s'admeti la destinació exclusiva d'un edifici a l'ús d'aparcament, cal que, en la regulació de la zona corresponent s'especifiqui la seva possible exclusivitat. Pel contrari, quan l'ús d'aparcament només sigui admès, s'entendrà que aquest serà complementari a d'altres usos.

Per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure una superfície de 2,30 m d'amplària per 4,75 m de llargada.

Al menys un 2% de les places seran destinades a disminuïts físics, tindran una dimensió de 3,30 m per 4,75 m i estaran ubicades el més a prop possible de l'accés.

La repercussió global de cada plaça considerant els elements comuns de l'aparcament és de 22 m² de superfície.

Els garatges que tinguin més de 15 places d'aparcament estaran obligats a preveure un espai d'espera exterior per a l'entrada i sortida de cotxes que no destorbi la circulació del carrer, amb una longitud mínima de 4 m. Les rampes d'accés tindran un pendent màxim del 20% i una amplària mínima de 3,00 m. El tram de 4 m en contacte amb la vorera serà amb un pendent màxim de 4%.

Els edificis destinats exclusivament a ús d'aparcament, en el supòsit de tenir un llum lliure màxim de 2,20 m podran esgotar l'alçària màxima permesa en la zona augmentant el nombre de plantes.

L'altura lliure de 2,20 m, no es podrà reduir en cap cas en els àmbits de pas.

Art. 85 - Regulació de les activitats industrials

1. A efectes de l'admissió d'una activitat en una situació determinada, aquestes es classifiquen en cinc categories d'acord amb les incomoditats, efectes nocius per a la salubritat, els dany i les alteracions que puguin produir sobre el medi ambient.
2. La primera categoria comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

3. Les activitats de segona categoria inclouen les indústries o tallers amb menys de vuit llocs de treball, compatibles amb l'habitatge perquè per les seves característiques no poden ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.
4. Les activitats de tercera categoria són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques o accidents, si bé amb risc baix d'incidència mediambiental. Inclou les activitats del grup C del Decret 322/1987.
5. La categoria quarta comprèn aquelles activitats de caràcter perillós. Són aquelles que per les seves característiques poden tenir emissions atmosfèriques i accidents si bé amb risc mitjà d'incidència medi-ambiental. Inclou les activitats del grup B del Decret 322/1987 i les de l'article 4 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989.
6. La categoria cinquena comprèn aquelles activitats que poden tenir emissions atmosfèriques i accidents amb risc alt d'incidència medi-ambiental. Inclou les del grup A del Decret 322/1987, les de l'article 6 de l'Ordre de 13 d'abril de 1989 i annex Decret 114/1988.

Art. 86 - Disposicions referents a les activitats industrials de categoria superior a la segona

1. Les activitats de segona categoria o superior, adjacents amb edificis d'habitatges, només s'admetran en edificis aïllats o independitzats havent de complir a més les condicions següents:
 - a. L'accés haurà de ser independent del corresponent al dels habitatges
 - b. L'accés de mercaderies serà independent del personal fins a la línia de façana.
 - c. L'edifici haurà de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderies.
 - d. L'accés ha de permetre l'entrada o sortida dels vehicles sense maniobres a la via pública.
 - e. S'hauran d'ubicar en carrers d'amplada igual o superior a 10 m.
2. En general les activitats de categoria superior a segona no seran tolerades a menys de 14 m d'edificis d'usos religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari; i viceversa.

Art. 87 - Classificació de situacions relatives a l'activitat industrial

A fi de tenir en compte totes les ubicacions possibles en relació amb el seu entorn, les diferents situacions on es pot ubicar una activitat es classificaran en:

1. Situació 1a:
 - a. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per d'espais comunitaris.
 - b. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge

2. Situació 2a:
 - a. En planta baixa o inferiors d'edifici d'habitatges amb accés independent
 - b. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu.

3. Situació 3a: En zones industrials properes al nucli urbà
 - a. En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat.
 - b. En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

4. Situació 4a: En zones industrials separades del nucli urbà
 - a. En edificis aïllats situats en zones industrials.
 - b. En edificis aïllats 7m de les parcel·les veïnes situats en zones industrials, dedicats a una única activitat.

5. Situació 5a: En zones industrials allunyades del nucli urbà
 - a. En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

Art. 88 - Límits màxims a cada categoria

1. Els límits màxims a cada categoria i per a cada una de les situacions possibles, es refereixen als elements següents i es relacionen a la Taula número 3.
 - a) Densitat de potència contractada(en w/m^2).
 - b) Total Potència màxima contractada (kW).

Categoria	Situacions									Paràmetres
	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	5	
Primera		100	100	125						Densitat de potència
	10	40	40	50						Potència total màxima
Segona	no	no	100	125	ilm	ilm				Densitat de potència
	no	no	40	50	375	375	ilm	ilm	ilm	Potència total màxima
Tercera	no	no	no	no	ilm	ilm	ilm	ilm	ilm	
Quarta	no	no	no	no	no	no	no	ilm	ilm	
Cinquena	no	no	no	no	no	no	no	no	ilm	

Taula núm. 3. Relació categoria-situació

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DELS SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 89 - Definició i regulació general

1. Els sistemes urbanístics són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, serveis tècnics i d'espais lliures en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Art. 90 - Tipus de sistemes

1. Tindran la condició de sistemes generals o bàsics, els sòls reservats pel planejament per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, quan llur nivell de servei és d'abast municipal o superior.

També formen part d'aquest grup, els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Sitges.

Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

2. Integren els sistemes urbanístics locals, els terrenys que el pla reserva per a les comunicacions, per a equipaments comunitaris i per a espais lliures públics si llur nivell de servei és un sector de sòl urbanitzable delimitat o el conjunt de sòl urbà del municipi, d'acord amb el que estableixen, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.

Art. 91 - Classificació dels sistemes

Els sòls destinats per a aquests POUM a sistemes es classifiquen de la forma següent:

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	A	Parc forestal públic	(clau A.1)
		Parcs, jardins i places públiques	(clau A.2)
		Valls de riera	(clau A.3)
		Litoral	(clau A.4)
		Itineraris de vianants	(clau A.5)
		Activitats a l'aire lliure	(clau A.6)
SISTEMA DE COMUNICACIONS	B	Xarxa viària territorial	(clau B.1)
		Xarxa viària urbana	(clau B.2)
		Xarxa de camins rural	(clau B.3)
		Xarxa ferroviària	(clau B.4)
		Portuari	(clau B.5)
SISTEMA DE SERVEIS	C	Infraestructures de serveis tècnics	(clau C.1)
		Infraestructures de serveis viaris	(clau C.2)
		Estació de servei	(clau C.3)
SISTEMA D'EQUIPAMENTS	D	Reserva d'equipament	(clau D.0)
		Educatiu	(clau D.1)
		Sanitari - assistencial	(clau D.2)
		Associatiu - cultural	(clau D.3)
		Esportiu - lleure	(clau D.4)
		Administratiu	(clau D.5)
		Serveis urbans	(clau D.6)
		Mercats i abastament	(clau D.7)
		Cementiri	(clau D.8)
		Religiós	(clau D.9)
		Habitatge dotacional	(clau D.10)
Vivers d'activitats culturals i creatives	(clau D.11)		
	D*	Equipament de titularitat privada	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	P		(clau P)

Art. 92 - Delimitació dels sòls destinats a sistemes

1. Aquest Pla delimita els sistemes generals o bàsics que formen part de l'estructura general i orgànica del territori incloent-hi els elements territorials o supramunicipals situats en el terme municipal de Sitges

en el plànol d'ordenació II . 1 (E: 1 / 10.000) i en el plànol II.4 (E: 1 / 10.000)

2. En els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 (E: 1 / 2.000) es delimiten els sòls destinats a sistemes locals o complementaris que complementen aquesta estructura.

Art. 93 - Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - a) Quan ho determini aquest POUM o planejament diferit que el desenvolupi
 - b) Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

Art. 94 - Desenvolupament del Pla respecte als sistemes

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb el que disposa el present Capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
2. Les previsions del POUM respecte als sistemes, en el sòl urbanitzable i no urbanitzable es desenvoluparan a través de Plans Especials, Plans de Millora Urbana, o donat el cas, a través dels corresponents Plans Parciais Urbanístics dels sectors de sòl urbanitzable amb què estiguin relacionats.
3. Quan els sòls qualificats com a sistemes generals o bàsics pertanyen a més d'un terme municipal, el desenvolupament de les determinacions d'aquest POUM es farà amb la participació i coordinació de totes les Entitats locals implicades i Administracions Públiques competents.

Art. 95 - Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistema per aquest POUM seran adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del Sector de Planejament o Polígon d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establert, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes viari i d'equipaments comunitaris i parcs i jardins urbans de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 10 m i tres plantes per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM o Pla Especial Urbanístic que el desenvolupi. A les concessions d'aparcament en el subsòl de parcs i jardins urbans s'establirà la condició de possibilitar l'enjardinament de la superfície mitjançant la previsió d'un gruix mínim d'un metre (1 m.) de terra.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i / o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació de sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistemes i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i / o procediments que es requereixen a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, la qual es subjectarà al que determinen les presents Normes.

Art. 96 - Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a l'article 109 i concordants de la L.U. i de conformitat amb el que estableix la Llei 6 / 1998 de 13 d'abril sobre el règim del sòl i valoracions
2. Als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial urbanístic, a efectes de valoració, se'ls atorgarà el mateix aprofitament urbanístic que a la resta del sector per unitat de superfície.

Art. 97 - Protecció dels sistemes

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de Protecció de Sistemes, aquest POUM contempla els següents:

a) Protecció del Sistema Viari:

S'està al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25 / 1988, de 29 de juliol de Carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i la Llei 7 / 1993 de 30 de setembre de Carreteres de Catalunya, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. En aquest sentit, no es permetrà la construcció d'edificacions a menys de 50 m. de l'autopista C-32, ni a menys de 25 m. de la carretera fora de travessies urbanes.

Totes les actuacions, s'han d'adequar a la Modificació de l'Ordenança d'Ús i Defensa de les Carreteres de Titularitat de la Diputació de Barcelona aprovada el 9 de maig de 1995.

Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b) Protecció del Sistema Ferroviari:

Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de Protecció del Sistema Ferroviari s'ajusten a les limitacions i règim de protecció establert Ley 39/2003 de 17 de novembre del Sector Ferroviario, Reglamento de Sector Ferroviario i Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio. Tot això sense perjudici del que preveu aquest POUM.

c) Protecció de la llera de rieres, les fonts i els cursos d'aigua)

S'està al que disposa aquest POUM, la Llei 46 / 1999 d'Aigües, R.D. 1/2001, i el Reglament del Dominio Público Hidráulico aprovat per R.D. 849 / 1986 d'11 d'abril (Estatals), així com la Llei 20 / 1990 i Llei 32 / 1991 (Catalunya) i legislació concordant en la matèria a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d) Protecció del Sistema Litoral (costa i platges)

S'està al que disposa aquest POUM, la Llei 22 / 1988 de 28 juliol de Costes, el Real Decreto 1471 / 1989 de l'1 de desembre, pel qual s'aprova el reglament general pel desenvolupament i execució de la Llei de Costes, el Decret 55 / 1992 de 10 de febrer, pel qual s'atribueixen competències al Departament de Política Territorial i Obres Públiques a la zona de servitud de protecció de la Llei de Costes, i la legislació concordant en la matèria a més a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli per al seu desenvolupament.

e) Protecció dels equipaments:

S'està al que estableixi aquest POUM a cada cas, i concretament s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent per a cada matèria.

f) Protecció del sistema dels serveis tècnics:

S'està al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 mts. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
5. No podran autoritzar-se en aquests espais, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció i sempre d'acord amb la legislació vigent.

CAPÍTOL SEGON.-**SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (clau A)****SECCIÓ PRIMERA-****DISPOSICIONS GENERALS****Art. 98 - Definició**

1. El sistema d'espais lliures de Sitges inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix inclouen dins del sistema d'espais lliures les lleres fluvials i el litoral.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat

Art. 99 - Finalitats i funcions

1. Els espais lliures de Sitges tenen les següents finalitats :
 - Espais d'estada i esbarjo pròxims als llocs de residència.
 - Espais dotats de significació ciutadana per a passeig, trobades o actes cívics.
 - Espais equipats per a fires i activitats afins.
 - Dotar al medi urbà d'arbrat i vegetació.
 - Preservar els elements morfològics i paisatgístics del terme municipal.
 - Protegir determinats elements dels sistemes generals.
 - Constituir la xarxa d'espais urbans i periurbans que connecten els teixits construïts amb els elements naturals que configuren l'entorn exterior.
 - Enriquir la biodiversitat de l'ecosistema urbà i natural del municipi
2. El sistema d'espais lliures definit en el present POUM garanteix les següents funcions:
 - a) Funció ambiental:

Com a espais oberts estratègics dins dels continus urbanitzats, aquest espais, definits pels seus valors ambientals i paisatgístics, garanteixen a diferents nivells (municipal, comarcal i metropolità) la vinculació entre els corredors ecològics del territori.

b) Funció cultural:

Definida pel caràcter de patrimoni històric i pedagògic respecte a la intervenció de l'home en la transformació i la utilització dels recursos naturals, la investigació tecnològica per a la millora d'aquests recursos i la intervenció urbanística per la determinació de la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.

c) Funció d'esplai i lleure:

Definida pels elements de relació social i d'utilització d'aquests sòls per part dels ciutadans com a espais d'esplai, lleure i expansió.

3. Les diferents Administracions Públiques intervinen activament per tal de preservar, regenerar i promocionar aquests espais i garantir les seves funcions.

Art. 100 - Tipus d'espais lliures

Els sòls destinats per aquest POUM a sistema d'espais lliures be sigui en sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable es classifiquen de la forma següent:

- Parc forestal públic (clau A.1)
- Parcs, jardins i places públiques (clau A.2)
- Valls de riera (clau A.3)
- Litoral (clau A.4)
- Itineraris de vianants (clau A.5)
- Activitats a l'aire lliure (clau A.6)

SECCIÓ SEGONA.-**PARC FORESTAL PÚBLIC (clau A.1)****Art. 101 - Definició i funcions**

1. Comprenen aquelles àrees arbrades, o que actualment presenten comunitats secundàries amb espècies de màquia o brolles producte de la degradació de la vegetació preexistent, d'extensió variable, que històricament han rebut un impacte humà sostingut, i que es troben properes a zones urbanes o agrícoles periurbanes.
2. Aquests espais tenen una funció de connectivitat entre espais naturals, d'equilibri paisatgístic i de protecció dels sòls.

Art. 102 - Règim general

Els terrenys integrats en el sistema de Parc Forestal Públic no podran ésser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de llur destí indicat en el Pla

S'admeten els aprofitaments forestals compatibles amb el principi bàsic de conservació del bosc, de la seva qualitat i el seu entorn, així com aquelles accions encaminades a la restauració forestal i millora dels terrenys afectats per incendis, erms i degradats.

Es podran autoritzar la pràctica de repoblacions i neteges selectives del bosc, quan aquestes vagin encaminades a millorar les condicions per a la regeneració de l'arbrat i també quan l'acció es pugui justificar com a mesura preventiva de lluita contra el foc.

Art. 103 - Ordenació mitjançant Pla Especial Urbanístic

1. Per a l'ordenació més detallada del Parc Forestal Públic, l'Ajuntament podrà redactar Plans Especials Urbanístics, d'acord amb el que s'estableix en el Capítol Segon del Títol I d'aquestes Normes.
2. Aquests Plans Especials Urbanístics podran establir, entre d'altres , les següents determinacions generals:

- a) Les mesures adequades per a fomentar un millor gaudiment d'aquests espais per part de tota la població
 - b) Les condicions de repoblació forestal per tal de no malmetre les espècies forestals existents i millorar la qualitat d'aquests terrenys.
 - c) Les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis
 - d) La regulació específica dels usos.
3. Els Plans Especials Urbanístics a més de les determinacions generals regulades en aquest article hauran de desenvolupar les determinacions específiques que per a cada àmbit es vulgui desenvolupar.

SECCIÓ TERCERA.-

PARCS, JARDINS I PLACES PÚBLIQUES (clau A.2)

Art. 104 - Definició i funcions

Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

Art. 105 - Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial Urbanístic, Pla de Millora Urbana i Polígon d'Actuació.

Es destinen només aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.

Es destinen aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl per aparcament, caldrà complir amb les condicions fixades per aquestes Normes.

Art. 106 - Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
3. Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

- a) Es podrà construir una edificació que ocupi com a màxim el 5 % de la superfície total de la zona verda destinada a usos compatibles amb un màxim de 30 m² i amb una alçada màxima de 3,00 m. Es permet un màxim d'ocupació del 10% per a usos esportius, amb la limitació de l'edificació en 200 m² de sostre i una altura màxima de 3 m.

També es permet la construcció de dipòsits soterrats o integrats en el paisatge, pel servei municipal d'aigua.

- b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
- c) En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes amb la construcció d'un aparcament públic o un altre ús admès, entre ells els d'equipament públic, caldrà garantir l'enjardinament i l'arbratge de la superfície, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per l'ubicació d'un gruix mínim de terres d'un metre.

Caldrà la redacció d'un Pla Especial per justificar la necessitat i la no afecció de la finalitat principal que és el destí com a parc públic del sector.

- d) En sòl urbà es permet la construcció de centres transformadors d'energia elèctrica o soterrats, fent que els acabats superiors siguin compatibles amb l'ús general del sistema.

SECCIÓ QUARTA.-**VALL DE RIERA (clau A.3)****Art. 107 - Definició i funcions**

Les Valls de Riera comprenen l'espai de domini públic hidràulic i els seus entorns immediats.

Serà condició especial d'aquest sistema la protecció absoluta dels entorns de les rieres i de les seves aigües, prohibint específicament l'acció d'abocament de derrubis i de qualsevol material sòlid o líquid que perjudiqui les comunitats de plantes i animals característics de les riberes i del sistema aquàtic de la riera, així com l'ocupació del domini públic hidràulic per a qualsevol mena

Art. 108 - Règim general

1. Atès el paper fonamental de les Valls de Riera en el sistema d'espais lliures , el tractament específic que hauran de rebre, inclosos els treballs de neteja i manteniment s'hauran de desenvolupar a través dels mecanismes de programació que l'Ajuntament i l'Agència Catalana de l'Aigua acordin per fer compatible la funció medi ambiental que el Pla li adjudica amb la seva pertinença al sistema hidràulic territorial.
2. El planejament derivat haurà d'establir les mesures que siguin necessàries per tal de garantir l'accessibilitat i el bon manteniment d'aquests espais, en tant que es tracta d'elements fonamentals dins del sistema de corredors biològics del Pla.
3. La protecció com a sistema d'espais lliures dels cursos d'aigua haurà de garantir, no només la seva integritat com a tal (domini públic hidràulic) sinó també la integritat dels sistemes naturals que s'hi troben directament associats. Així, s'hauran de tenir en compte els següents criteris bàsics per fixar una delimitació més acurada d'aquesta protecció:
 - a) Preservar, com a mínim, una distància de 10 m. a banda i banda dels marges superiors dels cursos d'aigua
 - b) Augmentar, si s'escau, aquesta amplitud en funció de les característiques del sistema natural associat al curs de l'aigua.

En aquest sentit també caldrà potenciar i considerar les actuacions de restauració i protecció de la vegetació de ribera autòctona.

- c) Es prohibeixen les canalitzacions particulars dels cursos hidràulics, excepte quan disposin d'informe favorable i autorització de l'Administració competent.
- d) Les deus i fonts disposaran d'una protecció de 25 m traçada de manera radial des del punt d'aflorament. A l'interior d'aquest cercle no s'admet cap construcció, excepció d'aquelles per a la millora de l'entorn de la font.

Art. 109 - Ordenació mitjançant Pla Especial Urbanístic

La delimitació exacta dels trams i l'abast en amplada de les Valls de Riera fixades per aquest POUM podran ser definides a través d'un Pla Especial Urbanístic que impliqui un estudi ecològic exhaustiu de les rieres i els seus tributaris, el qual determinarà les mesures correctores i el pla de gestió a emprendre per la recuperació de la qualitat ambiental d'aquests espais, de la qualitat química de l'aigua, dels seus poblaments biològics i de la vegetació de ribera.

Es fixa un Pla Especial Urbanístic específic per a la protecció de la vall de riera de la Riera de Ribes el qual haurà de tenir en compte la valoració mediambiental d'aquesta zona humida. Pel que fa a les altres rieres, com ara la d'Aiguadolç i Vallbona, aquesta protecció vindrà també determinada en el planejament derivat dels sectors que travessen o limiten.

SECCIÓ CINQUENA.-

LITORAL (clau A.4)

Art. 110 - Definició i funcions

El sistema litoral comprèn l'espai de domini públic marítimo-terrestre, el qual està classificat i definit als articles 3,4 i 5 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

Els sòls adscrits a aquest sistema porten implícita la protecció absoluta, és prohibit específicament l'abocament d'enderrocs i de qualsevol material sòlid o líquid que perjudiqui les comunitats de plantes i animals característics de la costa.

Art. 111 - Règim general

El sistema litoral està regulat en aquest POUM com un sistema d'espais lliures, subjecte a allò que estableix la legislació sectorial.

L'ocupació del domini públic maritimoterrestre només es podrà permetre per aquelles activitats i instal·lacions que, per la seva naturalesa, no puguin tenir cap altra ubicació, i d'acord amb les determinacions del capítol primer del Títol III de la Llei de Costes.

Art. 112 - Ordenació mitjançant Pla Especial Urbanístic

Per a l'ordenació del sistema litoral (clau A4), en desenvolupament de les determinacions del POUM, es podran formular un o varis plans especials urbanístics d'acord amb les condicions establertes a la LLei 22/1998, de 28 de juliol, de Costes.

Els plans especials d'ordenació de les platges i espais costaners determinaran la posició i característiques dels serveis necessaris (vestuaris, casetes de salvament, dutxes, papereres, ...) així com la localització de les zones d'aparcament i, en el seu cas, dels vials o passeig d'accés. Les edificacions seran sempre d'una sola planta.

Mentre no s'hagi aprovat definitivament el pla especial urbanístic corresponent, no podran dur-se a terme obres d'urbanització o edificació en les platges i espais costaners, ni tan sols amb caràcter provisional. Tampoc podran efectuar-se desmunts o terraplens, ni alterar les característiques naturals dels terrenys.

Art. 113 - Protecció del domini públic marítimo-terrestre

La servitud de protecció recau sobre una franja de 100 o 20 metres d'amplada mesurada terra endins des del límit interior de la ribera de mar, en funció d'allò establert a l'article 23 i en la disposició transitòria tercera de la Llei de Costes.

En aquesta zona només es poden permetre les obres, instal·lacions i activitats que resultin admeses segons el que disposa en la secció primera del capítol segon del títol II de la Llei i del Reglament de Costes, sense perjudici de les situacions transitòries també regulades per l'esmentada Llei.

En qualsevol cas, d'acord amb allò que estableix la disposició addicional cinquena, apartat segon, de la Llei de Costes, l'eficàcia de les llicències municipals d'obres que incideixen en aquesta zona queda posposada fins l'obtenció de l'autorització del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

SECCIÓ SISENA.-

ITINERARIS DE VIANANTS (clau A.5)

Art. 114 - Definició i funcions

1. Comprèn les zones verdes que combinen les funcions d'oci amb les de passeig dels vianants i bicicletes.
2. La funció principal dels espais lliures que conformen els itineraris de vianants és la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures.
3. Les zones verdes situades al centre o als laterals estan constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació, o de potenciació i respecte de les actuacions.
4. S'autoritzen passos vehiculars transversals d'accés a parcel·les, d'un ample màxim de 3 m i a distàncies mínimes entre sí de 50 m.

Art. 115 - Condicions d'ordenació i protecció

L'ordenació física del sistema d'espais lliures amb el conjunt d'itineraris per a vianants, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i / o actuacions d'obra urbanitzadora, amb elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, rampes, terrasses, tanques i altres elements ornamentals.

En sòl urbà es permet la construcció de centres transformadors d'energia elèctrica o soterrats, fent que els acabats superiors siguin compatibles amb l'ús general del sistema.

SECCIÓ SETENA.-**ACTIVITATS A L'AIRE LLIURE (clau A.6)****Art. 116 - Definició i funcions**

Són grans espais lliures, de titularitat pública, destinats a l'esport i per a una possible ampliació del camp de golf, així com les seves edificacions annexes. Són sòls que provenen del Sector del Camí de Can Girona.

Art. 117 - Condicions d'ordenació i protecció

L'ordenació física del sistema d'activitats a l'aire lliure, s'haurà de formular en un Pla Especial Urbanístic, que tingui màxima cura en el tractament paisatgístic i en la conservació de plantes protegides.

Només es permeten edificacions al servei de l'esport, limitant-se a 200 m² de sostre i 3 m d'altura.

CAPÍTOL TERCER.-**SISTEMA DE COMUNICACIONS (clau B)****SECCIÓ PRIMERA.-****XARXA VIÀRIA (clau B.1 i B.2) I****XARXA DE CAMINS RURALS (clau B.3)****Art. 118 - Definició**

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viària els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat

adequat.

Art. 119 - Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi

1. Forma part del sistema general de comunicacions la xarxa territorial del municipi de Sitges (clau B.1):
 - a) L'Autopista C-32
 - b) La carretera C-246a que limita amb el terme municipal de Sant Pere de Ribes enfront dels campings el Garrofer i Miralpeix.
 - c) La carretera C-15b (antiga BV-211) de Sitges a Canyelles i la C-31 coneguda per la carretera de les Costes.
 - d) El túnel de Can Bruguera.
2. Dins la categoria de vies locals, el sistema de comunicacions compta amb les vies estructurants del municipi (clau B.2).
3. La xarxa de camins rurals constitueix la clau B.3.

Art. 120 - Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988 de 28 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei del 7/1993, de 20 de setembre de carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria).
2. La normativa del planejament derivat i de detall haurà de preveure, en la xarxa viària urbana i camins veïnals, reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres infraestructures necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

Art. 121 - Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies

1. Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
- 2.- Dins les indicacions generals establertes com a protecció del sistema viari, el Pla Parcial Urbanístic, Especial, Pla de Millora Urbana o Projecte d'Urbanització, en el seu cas, assenyalaran les alineacions i rasants i precisaran l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000).

Respecte de les noves vies previstes en la xarxa territorial la definició de la via significarà automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i línia d'edificació.

- 3.- Dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Parcial Urbanístics en sòl urbanitzable no podran disminuir, en cap cas la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla i grafiada en línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000) i la seva funció serà la d'assenyalar la localització exacte d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.

Respecte a la xarxa viària urbana, pel sòl urbanitzable, el POUM defineix les vies complementàries amb caràcter indicatiu, grafiant-les en línies discontinúes en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000).

- 4.- En sòl urbà, dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els Plans Especials podran precisar les alineacions de la xarxa viària territorial i la xarxa viària urbana fixada amb línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000) sempre que no en disminueixin la superfície.
- 5.- Les línies discontinúes que fixen la xarxa de camins rurals en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000) són indicatives, per tant podran modificar-se mitjançant un Pla Especial Urbanístic sempre que no es contradiguin amb els criteris bàsics d'estructuració i comunicació definits per aquest POUM.

En la regulació del sòl no urbanitzable d'aquestes Normes, es preveu el règim i mesures urbanístiques en relació amb la xarxa dels camins rurals

Art. 122 - Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.
2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).
3. Està prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa de camins rurals, excepció feta d'aquella permesa en l'àmbit del pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de l'Espai Natural de Garraf.

Art. 123 - Estudis d'Impacte Ambiental

El planejament urbanístic, els projectes d'urbanització o els projectes d'obra que defineixin el traçat definitiu d'una via, inclosa dins la xarxa territorial, hauran d'anar acompanyats del corresponent Estudi d'Impacte Ambiental que valori l'impacte ecològic i defineixi les intervencions necessàries per pal·liar-ne els efectes, quan això ho exigeixi la legislació sectorial.

SECCIÓ SEGONA.-**SISTEMA FERROVIARI (clau B.4)****Art. 124 - Definició**

1. El sistema ferroviari inclou les línies de ferrocarril existents, en projecte o simplement previstes pel futur, com també les instal·lacions que ocupen sòl (com les estacions i els seus serveis complementaris) directament relacionades amb la xarxa ferroviària.
2. Forma part del sistema de comunicacions ferroviari del terme municipal de Sitges, la línia de ferrocarril de Barcelona a València que travessa el terme municipal de llevant a ponent.

Art. 125 - Règim general

1. La planificació de les infraestructures ferroviàries és competència de Ministerio de Fomento, i l'administració i gestió correspon a l'Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
3. Als efectes de preveure el soterrament del ferrocarril es redactarà un Pla de Millora Urbana i es delimitarà un àmbit específic d'afectació.

Art. 126 - Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl a les vies fèrries estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent (Ley 39/2003 de 17 de novembre del Sector Ferroviario, Reglamento de Sector Ferroviario i Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio) en la qual es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que respectivament, i a partir de la resta d'explanació tenen una dimensió de vuit, vint i cinquanta metres (8, 20 i 50 m.) en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, i de 5, 8 i 25 m. en sòl urbà. A més, caldrà tenir en compte la línia límit d'edificació dibuixada en els plànols normatius i la zona de protecció.
2. Els Plans Parcial Urbanístics corresponents a sectors de sòl urbanitzable i els Plans Especials Urbanístics i els Plans de Millora Urbana, regularan l'edificació i usos.

SECCIÓ TERCERA.-**SISTEMA PORTUARI (clau B.5)****Art. 127 - Protecció del sistema portuari**

1. Els ports esportius es regulen pel règim establert per la Llei 27/1992, de 25 de novembre, sobre Puertos del Estado i de la Marina Mercante, i caldrà tenir en compte allò que es diu en el Pla de Ports de Catalunya. La modificació de l'ordenació de les zones adscrites al servei portuari es farà a través del Pla Especial Urbanístic.

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

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

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

CAPÍTOL QUART.-

SISTEMA DE SERVEIS (clau C)

Art. 128 - Definició

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als elements i les xarxes de subministrament d'electricitat, abastament d'aigua, gas, els de telefonia i altres de comunicacions així com per a qualsevol altre servei de caràcter similar que pugui desenvolupar-se en el futur.

Art. 129 - Règim general

1. En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

4. Només s'admetran com a usos compatibles aquells usos directament vinculats amb la instal·lació o servei de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica, i en especial aquella que asseguri les condicions de protecció de les instal·lacions.

S'admet excepcionalment com a ús complementari, l'ús d'unihabitatge pels serveis de vigilància de la instal·lació.

Art. 130 - Condicions genèriques d'ordenació i edificació

Les construccions que motivin la creació i la prestació dels diversos serveis tècnics s'integraran en la imatge de l'entorn on s'ubiquin. Si es tracta d'àrees urbanes les construccions s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns i sempre que sigui possible formaran part del volum d'aquells. Si es tracta d'àrees rurals els elements visibles es projectaran amb especial cura de la seva imatge i es facilitarà la seva integració paisatgista, en el seu cas, mitjançant el necessari tractament de vegetació.

SECCIÓ PRIMERA.-

INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS (clau C.1)

Art. 131 - Definició

El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament, telecomunicacions i altres.

Art. 132 - Règim general

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent, com també les corresponents disposicions urbanístiques i especials.

Art. 133 - Condicions genèriques d'ordenació i edificació

1. En àrees urbanes les edificacions es regularan per les normes de la zona on s'integrin.
2. Mitjançant Pla Especial Urbanístic s'ordenarà la infraestructura o el servei d'acord amb els criteris bàsics establerts a la legislació sectorial corresponent.

Art. 134 - Condicions específiques d'ordenació**1. Telecomunicacions**

Donat que l'ús del domini públic local constitueix una peça fonamental en el desplegament i desenvolupament de les infraestructures de telecomunicacions, cal atendre al que estableix la legislació sectorial vigent (Llei 11 / 1998, de 24 d'abril, General de Telecomunicacions , que regula, entre altres, el dret a l'ocupació del domini públic)

Si be l'ocupació del domini públic és un dret de l'operador de telecomunicacions, s'atribueix a les administracions titulars del domini públic, en els termes fixats per la Llei, la competència per l'establiment de les condicions i requisits per l'ocupació del domini públic, que haurà de ser, en tot cas, transparents i no discriminatoris.

Les autoritzacions d'usos que ocupin domini públic local, hauran d'atorgar-se conforme al que disposa la legislació de règim local. En qualsevol cas, les condicions que s'estableixin per l'ocupació del domini públic local, tant per la canalització subterrània de les xarxes com per la seva financiació, hauran de sotmetre's als principis d'igualtat de tracte i de no discriminació entre els diferents operadors de les xarxes.

De conformitat al que es disposa a la legislació sectorial vigent (Real Decreto 1736 / 1998, de 31 de juliol), amb caràcter previ a la tramitació del procediment per l'establiment de l'ús compartit d'infraestructures, es necessària la publicació de la corresponent Ordre Ministerial per la que es declari l'utilització compartida del domini públic local a efectes de la instal·lació de xarxes públiques de telecomunicacions.

Previàment a l'establiment de les localitzacions pertinents caldrà redactar un pla especial urbanístic que determini la localització de les noves antenes de telefonia així com la normativa específica.

D'acord amb la legislació sectorial de telecomunicacions vigent i amb el pla especial urbanístic, qualsevol operador que compleixi els requisits legals, podrà obtenir llicència individual per instal·lar o explotar xarxes públiques de telecomunicacions o per prestar, a la vegada, serveis telefònics disponibles al públic.

2. Telefonia

En el planejament derivat caldrà incorporar en les infraestructures de serveis el cablejat coaxial i altres instal·lacions de comunicació actualitzades.

3. Electricitat

El traçat i condicions de les instal·lacions de la xarxa interior en alta i els centres de transformació podran ser modificades mitjançant el corresponent Pla Especial Urbanístic.

4. Gas

El present POUM incorpora la xarxa principal de gas del municipi.

5. El sistema de desguàs i sanejament de l'aigua

En els punts del sistema de Valls de Riera que puguin ser afectats per rierades i que puguin formar part de sectors a desenvolupar, el planejament a aplicar en cada cas haurà d'establir les mesures que siguin necessàries per tal de garantir la seguretat de les persones i bens i el bon funcionament dels sistemes urbans que en puguin resultar afectats.

Si es tracta d'àrees on no hi ha prevista cap actuació amb capacitat d'afrontar la problemàtica detectada, s'haurà de proposar els projectes que siguin necessaris per corregir les situacions després d'avaluar els riscos que presenten i els recursos disponibles per fer - hi front.

6. El sistema de sanejament i tractament d'aigües residuals

La reutilització de les aigües residuals generades al conjunt del Municipi, un cop hagin estat depurades, serà objecte d'un Pla Especial Urbanístic per tal d'establir mesures per a la seva reutilització i reinserció en el medi.

7. Abastament d'aigua

Caldrà elaborar una proposta d'aprofitament integral dels recursos hídrics del municipi que, a més de tenir en compte els sistemes d'abastament públic de les diferents urbanitzacions, haurà d'incorporar mesures dirigides a la recuperació dels aqüífers contaminats i a la racionalització del consum, especialment en aquells sectors on el subministrament d'aigua estigui a càrrec d'entitats urbanístiques col·laboradores.

SECCIÓ SEGONA.-

INFRASTRUCTURES DE SERVEIS VIARIS (clau C.2)

Art. 135 - Definició

Comprèn aquells sòls destinats als serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat com poden ser els serveis ITV, les bàscules, l'aparcament en superfície, les estacions de camions i transport públic rodat, etc.

Art. 136 - Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis viaris s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis viaris es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent.
3. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixin l'entorn d'aquest serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.

Art. 137 - Condicions d'ordenació i d'edificació.

1. Les condicions d'ordenació i edificació pel sistema d'infraestructures de serveis viaris seran les següents :
 - a) Tipus d'ordenació: volumetria específica.
 - b) Índex d'edificabilitat neta: 0,20 m² de sostre /m² de sòl .
El sostre màxim de 200 m2
2. Les marquesines no comptaran a efectes d'edificabilitat.

SECCIÓ TERCERA.-**ESTACIÓ DE SERVEI (clau C.3)****Art. 138- Definició**

Instal·lació destinada a la venda al públic de benzines, gasoil i lubricants

Art. 139 - Règim general

Les estacions de servei es regularan en primer terme per aquestes Normes, i per les ordenances corresponents, així com per la legislació sectorial vigent.

Art. 140 - Condicions específiques de l'ús estació de servei

1. No podran ubicar-se noves estacions de servei dins dels nuclis urbans consolidats.
2. La instal·lació d'una estació de servei allà on prevegi el POUM seguirà en qualsevol cas, les següents condicions:
 - a) Preveuran l'espai necessari per a l'espera de vehicles, evitant qualsevol entorpiment de la

circulació de vehicles i vianants dins dels àmbits permesos en aquest POUM.

- b) Les condicions d'ordenació, edificació i ús de les estacions de servei es desenvoluparan mitjançant un Pla Especial Urbanístic que adaptarà la normativa específica de la legislació sectorial vigent, al cas concret.
3. No es podran instal·lar estacions de servei en zones de sòl urbanitzable prèviament a l'aprovació del planejament derivat que en el seu cas determini la seva ubicació.
 4. No s'admeten en cap cas, estacions de servei en el sòl amb règim de no urbanitzable.

Art. 141 - Condicions d'ordenació i d'edificació.

1. Les condicions d'ordenació i edificació pel les estacions de servei seran les següents :

- a) Tipus d'ordenació: volumetria específica.
- b) Índex d'edificabilitat neta: $0,20 \text{ m}^2$ de sostre / m^2 de sòl .
El sostre màxim de les estacions de servei no excedirà de 300 m^2

2. Les marquesines no comptaran a efectes d'edificabilitat.

CAPÍTOL CINQUÈ.-

SISTEMA D'EQUIPAMENTS (clau D)

Art. 142 - Definició

El sistema d'equipaments comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

Art. 143 - Tipus

Els sòls destinats per aquest POUM al sistema d'equipaments es classifiquen de la forma següent:

*	reserva d'equipament	(clau D.0)
*	educatiu	(clau D.1)
*	sanitari-assistencial	(clau D.2)
*	associatiu – cultural	(clau D.3)
*	esportiu - lleure	(clau D.4)
*	administratiu	(clau D.5)
*	serveis urbans	(clau D.6)
*	mercats i abastament	(clau D.7)
*	cementiri	(clau D.8)
*	religiós	(clau D.9)
*	habitatge dotacional	(clau D.10)
*	vivers d'activitats culturals i creatives	(clau D.11)

Art. 144 - Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o el planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments amb un ús assignat seran de titularitat pública.
2. En cas d'equipaments sense ús assignat (clau D.0) caldrà tramitar un Pla Especial Urbanístic en què es justifiqui la necessitat de la titularitat pública en funció de l'ús concret que s'hagi d'establir.
3. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents en la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin bàsics o complementaris, conservaran la seva titularitat privada sempre i quant puguin acreditar que des de la citada data venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús principal pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació.
4. També poden ser de titularitat privada els equipaments als quals el POUM assigna aquest règim.
5. En cas de que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant aquesta qualificació d'equipament com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.
6. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament.

Art. 145 - Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observaran aquestes Normes i allò que disposa la legislació sectorial vigent per cadascuna de les matèries.
2. Els espais no ocupats per les edificacions i que constitueixin l'entorn dels equipaments s'ordenaran com a espais lliures enjardinats.
3. Els equipaments públics actualment existents en planta baixa o en un edifici qualificat com a zona, mantindran preceptivament el seu ús d'equipament. En aquest supòsit, no serà necessari la redacció d'un Pla Especial Urbanístic per variar el destí de l'ús principal de l'equipament.

Art. 146 - Estàndards d'equipament

1. S'entén per estàndards d'equipament les unitats que precisa cada usuari potencial d'un determinat equipament.
2. Per a l'elecció de l'estàndard corresponent a cada tipus o subtipus de dotació caldrà considerar fonamentalment els següents conceptes:
 - a) El sector de població que precisa cada dotació, distingint entre:
 - * Demanda potencial: és a dir, el percentatge de la població susceptible d'utilitzar l'equipament
 - * Demanda efectiva: és a dir, el percentatge de la demanda potencial realment usuària de l'equipament
 - b) La població servida per cada equipament, en funció de la capacitat funcional d'aquesta i de la seva freqüència d'utilització.
 - c) El tamany de l'equipament. S'expressa en termes de m² de sòl necessari per a l'instal·lació.

El tamany optimitzat estarà lligat a la tipologia i a les condicions de la pròpia instal·lació. En aquest sentit, s'estimarà per a certs casos, com en el cas de les dotacions escolars, la pauta de relació "índex d'edificabilitat", "percentatge d'ocupació del terreny", "tamany del terreny", que

representa aquesta optimització de la dotació corresponent.

El tamany òptim haurà de ser en qualsevol cas predominantment operatiu, podent-se admetre només en certes situacions justificades la consideració de tamany inferior a l'òptim.

3. L'Ajuntament redactarà, abans de dos anys des de l'entrada en vigència del present POUM, un Pla Especial Urbanístic d'Equipaments per tal d'optimitzar les localitzacions, conceptes i usos.

Art. 147 - Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Equipament comunitari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals:

Equipament educatiu	(D.1)	Educatiu	(1)
Equipament sanitari-assistencial	(D.2)	Sanitari	(2)
		Assistencial	(2)
Equipament associatiu - cultural	(D.3)	Associatiu	(3)
		Cultural	(3)
Equipament esportiu - lleure	(D.4)	Esportiu	
		Lleure	
Equipament administratiu	(D.5)	Administratiu	
Equipaments per serveis urbans	(D.6)	Serveis urbans	(4)
Mercats i abastament	(D.7)	Comerç	(5)
Cementiri	(D.8)	Cementiri	(6)
Equipament religiós	(D.9)	Religiós	
Habitatge dotacional	(D.10)	Habitatge	
Vivers d'activitats culturals i creatives	(D.11)	Cultural	(9)

Usos compatibles:	(8)	
Reserva d'equipament	(D.0)	Educatiu Sanitari Assistencial Esportiu Cultural Associatiu Administratiu Serveis urbans (4) Comerç (5) Cementiri Religios Lleure Oci Recreatiu

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (8)

4. Condicions especials:

- (1) Comprèn les llars d'infants, els parvularis, la primària, la ESO, el Batxillerat, els cicles formatius, els programes de garantia social, l'ensenyament en centres específics, i anàlegs.
- (2) Comprèn els consultoris, l'assistència primària, els centres de salut, les residències de la 3a. edat i anàlegs
 En la finca de l'hospital de Sant Joan situada enfront dels carrers de l'Hospital i de Joan Ramon Benaprès, s'haurà de conservar la pineda existent en la part septentrional i la plantació de malvasia.
- (3) Comprèn els centres culturals i socials, la biblioteca - museu, el centre d'assemblees, la llar d'avis, i anàlegs.
- (4) Restringit als de titularitat o interès públic
- (5) Restringit a la venda al detall d'aliments i productes de primera necessitat en mercat públic
 Pel que fa a l'edifici del mercat situat al costat de l'estació, es manté l'ús i la titularitat privada de les galeries comercials i dels aparcaments situats en plantes pis. La coberta de l'edifici podrà emprar-se també com aparcament.
- (6) En el cementiri nou s'admet la construcció d'un tanatori.

- (7) Seran usos compatibles aquells que estiguin estrictament vinculats amb l'ús principal i amb la funció concreta de l'equipament.
- (8) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes en aquestes Normes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic. Amb caràcter general i per a qualsevol ús d'equipament es permetrà l'ús d'aparcament en soterrani.
- (9) El desenvolupament d'aquest equipament s'haurà de fer mitjançant un Pla Especial Urbanístic que determinarà els paràmetres urbanístics d'acord amb el seu entorn o bé justificadament uns paràmetres diferents ateses les necessitats funcionals-

El Pla Especial Urbanístic també determinarà els usos compatibles a l'ús principal, entre els que hi poden figurar l'educatiu, el comercial, oficina-administratiu, serveis, residencial col·lectiu relacionat amb l'activitat principal i aparcament.

A les reserves d'equipament general (clau D.0) l'assignació de l'ús principal i els usos compatibles i complementaris es realitzarà mitjançant un Pla Parcial Urbanístic o Pla Especial Urbanístic d'iniciativa pública o privada, segons sigui la titularitat del sistema.

L'assignació de l'ús principal concret legitima la seva expropiació per l'Administració actuant, conforme a la legislació urbanística vigent .

La modificació d'un ús principal definit per els sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús principal, requerirà la prèvia aprovació d'un Pla Especial Urbanístic d'iniciativa pública.

En qualsevol cas, quan es justifiqui que un determinat sòl no és necessari l'equipament concret o qualsevol altre pel qual ha estat reservat, l'Administració actuant podrà destinar aquest sòl a sistema d'espais lliures mitjançant el procediment que correspongui.

5. Condició de desenvolupament de l'equipament de la finca corresponent a Xic Golf al carrer Joan Tarrida 10-12.

El Pla Especial que assigni l'ús principal i els usos complementaris haurà de possibilitar la creació d'un itinerari peatonal que a través del pati interior d'illa comunicui el carrer Parellades i el carrer Joan Tarrida; així mateix caldrà garantir l'ús públic del referit pati i la conservació dels valors ambientals, principalment la vegetació del mateix. El tractament especial que s'haurà de donar a la planta baixa de l'edifici que es pugui construir donant façana al carrer Joan Tarrida, per tal de preveure el pas públic cap el interior d'illa, fa admissible l'ús de restauració de la mateixa.

Art. 148 - Condicions generals d'ordenació i d'edificació dels equipaments

1. L'ordenació dels equipaments en sòl urbà, en zones de nucli antic (clau 9) i d'edificació segons alineacions vial (clau 10) seguirà en qualsevol cas, les següents determinacions:
 - a) S'adequarà a les característiques d'edificabilitat i demés paràmetres de la zona on se situï. En el supòsit de que dongui a dues zones del teixit urbà, sempre s'adoptarà la solució més restrictiva que comporti menor edificabilitat, a excepció feta dels casos en què l'interès públic i les necessitats funcionals determinen l'opció contrària.
 - b) Es resoldran arquitectònicament els problemes que ocasionin les parets mitgeres, evitant que quedin vistes.
 - c) Es prestarà especial atenció al tractament dels espais no edificats de la parcel·la.
2. La regulació dels equipaments situats en la resta de les zones de sòl urbà es regularan per les condicions establertes per l'article següent.
3. En sòl urbanitzable serà el Pla Parcial Urbanístic el que establirà les condicions d'edificabilitat dels equipaments compresos en el seu àmbit.

Art. 149 - Condicions d'ordenació i paràmetres d'edificació dels diferents equipaments

1. Els paràmetres d'edificació per als diferents equipaments seran els següents:
 - a) Per a la reserva d'equipaments (D.0)

- Índex d'edificabilitat neta:	0,6 m ² st / m ² s.
- Ocupació màxima de l'edificació:	60 %
- La zona d'equipaments del càmping el Rocà, tindrà una ocupació màxima de l'edificació del 50%, havent-se de tractar l'espai lliure com un parc urbà que respecti els elements existents d'interès.	
 - b) Per als equipaments bàsics i complementaris:

- Índex d'edificabilitat neta:

E. educatiu (D.1)	0,6 m2st. / m2s.
E. sanitari - assistencial (D.2)	0,6 m2st / m2s.
E. associatiu - cultural (D.3)	0,6 m2st / m2s.
E. esportiu - lleure (D. 4)	
* instal·lacions a l'aire lliure	0,2 m2st / m2s.
* instal·lacions cobertes	1,0 m2st / m2s.
E. administratiu (D. 5)	0,6 m2st./ m2s.
E. per serveis urbans (D6)	0,6 m2st./ m2s.
E. mercat-abastament (D7)	0,6 m2st./ m2s.
E. cementiri (D.8)	0,2 m2st./ m2s.
E. habitatge dotacional (D.10)	1,3 m2st./ m2s.
E. vivers d'activitats culturals i creatives (D.11)	A determinar pel Pla Especial Urbanístic

- Ocupació màxima de la parcel·la:

E. educatiu (D.1)	60 %	
E. sanitari - assistencial (D.2)	60 %	
E. associatiu - cultural (D.3)	60 %	
E. esportiu - lleure (D. 4)		
* instal·lacions a l'aire lliure	10 %	edificació
	40 %	instal·lacions esportives
* instal·lacions cobertes	100 %	
E. administratiu (D. 5)	60 %	
E. per serveis urbans (D.6)	60 %	
E. mercat-abastament (D.7)	60 %	
E. cementiri (D.8)	40 %	edificació
E. habitatge dotacional (D.10)	60%	
E. vivers d'activitats culturals i creatives (D.11)	A determinar pel Pla Especial Urbanístic	

- Alçada reguladora màxima:
 - a) En el cas d'ordenació volumètrica es fixarà en cada supòsit concret per mitjà de la composició de volums que es realitzi mitjançant un Pla Especial Urbanístic o Estudi de Volums
 - b) En el cas d'ordenació segons alineació de vial es regularà per les condicions de la forma de les edificacions on es trobi l'equipament.

2. Els equipaments inclosos o provinents de sectors, siguin públics o privats, conservaran els paràmetres reguladors que tenien en el corresponent planejament derivat sempre que no s'especifiqui una altra cosa en les fitxes corresponents de l'annex I de la normativa, les quals són prioritàries.
3. Tots aquells equipaments que estiguin en sòl no urbanitzable es limita la seva edificabilitat a la existent en el moment d'entrada en vigor del present POUM.
4. Resta absolutament prohibida per a tots els equipaments i molt especialment els afectes a l'ús sanitari-assistencial, règim de propietat horitzontal de les edificacions. Tampoc es podrà establir un règim d'un ús privatiu, diferent del col.lectiu que caracteritza els equipaments.

CAPÍTOL SISÈ.-

PROTECCIÓ DE SISTEMES (clau P)

Art. 150 - Definició i condicions

1. Tenen la consideració de protecció de sistemes sòls afectats pel funcionament i la servitud d'altres sistemes.
2. Els sòls adscrits a protecció de sistemes podran ser utilitzats pel pas d'infraestructures, vials o aparcament, sempre que no hi hagi contradicció amb les condicions del sistema que protegeix. En concret a la conurbació de la vila de Sitges es fa una reserva pel possible soterrament del ferrocarril que es correspon a l'opció B de l'Annex "Estudi del soterrament del ferrocarril".
3. Sobre aquests tipus de sòls no s'iniciarà el procediment expropiatori fins que no es constati la seva necessitat per part de l'Administració sectorial competent, llevat dels casos d'urgència o d'interès públic implícits en l'execució d'infraestructures que afectin aquests sòls.

TÍTOL IV- REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER.-

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBÀ

Art. 151 - Definició

Aquest POUM delimita com a sòl urbà el sòl que pel grau de consolidació de la urbanització i l'edificació com pel grau de compliment de les obligacions de gestió establertes per la legislació urbanística tenen ja aquesta classificació. De conformitat amb la legislació urbanística vigent (articles del 29 al 31 al Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol), el sòl urbà inclou les categories següents:

- a) Sòl urbà consolidat: inclou els terrenys que tenen condició de solar o aquells que únicament els manca completar o acabar la urbanització en els terrenys assenyalats per l'article 29a de l'esmentada Llei, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana, com si no ho han estat.
- b) Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.

Art. 152 - Determinació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, de les zones, dels sistemes així com dels àmbits de planejament derivat per al posterior desenvolupament del POUM a través de planejament derivat, plans de millora urbana; i de gestió, a través de la delimitació de polígons d'actuació, s'assenyalen als plànols d'ordenació sèrie II.2. El conjunt constitueix l'ordenació detallada d'aquest sòl.
2. Cada zona s'identifica als plànols a través d'una clau alfanumèrica i relaciona les corresponents condicions de densitat, intensitat d'edificació, parcel·lació i edificació i ús amb els àmbits on s'apliquen. Les zones que en la clau d'identificació tenen un asterisc al costat de la clau corresponent significa que les condicions d'edificabilitat i altres paràmetres es contenen en la fitxa urbanística corresponent.
3. Els terrenys reservats per a sistemes també s'identifiquen amb el corresponent codi alfanumèric.

4. En el sòl urbà pel desenvolupament de l'ordenació, el POUM delimita plans de millora urbana. S'assenyalen per aquests objectius, edificabilitat, densitats màximes i altres condicions d'edificació, ús i gestió.
5. Per clarificar el desenvolupament de la gestió en el sòl urbà, el POUM assenyala Polígons d'Actuació per als quals s'estableix l'ordenació detallada i que cal la reparcel·lació. En les fitxes es determinen les condicions de gestió i el règim de cessions.

Art. 153 - Cessions gratuïtes de sòl en el sòl urbà

Les cessions gratuïtes i obligatòries de sòl per vialitat, espais lliures i equipaments abasten els sòls destinats per aquelles finalitats en el sí de les actuacions poligonals. El POUM determina la seva regulació i s'executaran segons el marc legal vigent.

CAPÍTOL SEGON.-

ZONES D'ORDENACIÓ EN EL SÒL URBÀ

Art. 154 - Qualificació en zones

El POUM estableix les següents zones:

- nucli antic (clau 9)
- edificació segons alineació a vial (clau 10)
- edificació aïllada d'alta densitat (clau 11)
- edificació aïllada de densitat mitjana (clau 12)
- hotelera (clau 13)
- ciutat jardí intensiva (clau 14)
- ciutat jardí semintensiva. (clau 15)
- ciutat jardí extensiva (clau 16)
- manteniment de l'estructura edificatòria (clau 17)
- indústries i serveis enjardinats (clau 18)
- indústria pesant en transformació (clau 19-SRP-4)
- comercial, restaurant i altres serveis privats (clau 20), (clau 20.1)
- edificació plurifamiliar aïllada. Les Botigues (clau 20a-7SG)
- edificació unifamiliar aïllada. Les Botigues (clau 20a-10SG)
- verd privat (21)

Art. 155 - Zona del nucli antic (clau 9)**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena l'edificació del nucli antic del municipi, corresponent als desenvolupaments històrics de carrers estrets i irregulars amb cases de façana estreta i poca altura. Es tracta de mantenir el caràcter i la imatge mediterrània d'aquest teixit urbà i permetre, alhora, el procés de renovació i de substitució de l'edificació, excepció feta dels edificis protegits pel Catàleg, sense assolir per això condicions de congestió urbana o d'edificació abusiva.

2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Segons alineació a vial
Fondària edificable:	La fondària màxima edificable s'assenyala en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000. En cap cas serà major a 20 m
Fondària edificable en planta baixa:	La fondària màxima edificable en planta baixa serà de 25 metres, mantenint en tot cas la previsió d'un pati de ventilació del 10% de la superfície del solar i les determinacions sobre "Edificació en pati d'illa"
Altura reguladora:	L'altura reguladora màxima serà de 9,50 metres corresponents a planta baixa més 2 plantes pis i 3 metres més per al cos àtic enrederit.
Nombre màxim de plantes:	Planta Baixa més 2 Plantes pis més àtic
Entresolat en planta baixa:	No s'admet la construcció d'entresolat en la planta baixa
Cos àtic:	Correspon a un cos d'edificació que es recularà 3 metres de l'alineació a carrer. L'altura màxima del cos àtic és de 3 m. Per sobre de l'àtic no s'autoritzarà cap mena d'altre cos d'edificació excepte l'escala amb ocupació màxima de 12 m ² .
Coberta:	La coberta de l'àtic dels edificis serà obligatòriament plana.
Protecció de la parcel·lació	Es prohibeix la modificació de les unitats parcel·làries existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, sense perjudici que el Pla Especial de Protecció del Patrimoni pugui preveure criteris altres, de protecció de la parcel·lació.

3. CONDICIONS DE DENSITAT

Densitat d'habitatges:	El nombre màxim d'habitatges o d'apartaments no serà superior a 300 habitatges/Ha comptats respecte de la superfície ocupable per l'edificació en planta pis. En el cas d'edificis de planta baixa més tres plantes pis i àtic s'aplicarà una densitat màxima de 350 habitatges/Ha. En el front marítim, per als edificis de planta baixa més quatre plantes pis, la densitat màxima serà de 375 habitatges/Ha, comptats també respecte de la superfície ocupada per l'edificació en planta pis. La superfície útil mínima de l'habitatge serà de 45 m ² .
Densitat de locals:	S'admeten fins a 125 locals/Ha comptats respecte de la superfície ocupable per l'edificació en planta pis.

Aquelles illes edificables on la clau d'identificació de la zona 9 ve seguida d'un asterisc, és a dir les subzones 9a*, 9b* i 9c* significa que estan regulades als articles 28, 29, 30 i 31 del pla especial del patrimoni arquitectònic.

El pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic ha determinat els edificis o solars on per raó de l'altura dominant de l'edificació en el tram del carrer és edificable el front del carrer a planta baixa i tres plantes pis amb una altura reguladora màxima de 12,50 metres més cos àtic, així com dels fronts del passeig de mar on l'altura reguladora correspon a planta baixa i quatre plantes pis sense en aquest cas del front de mar, la possibilitat de construir el cos àtic. L'altura reguladora màxima serà en aquest cas de 15,50 metres.

A la finca situada al nº 43 de l'Illa de Cuba, entre aquest carrer i el de Sant Bartomeu, amb la finalitat de recuperar el pati interior, es permet la construcció de la totalitat del solar de l'edificació que es correspon a soterrani enfront del carrer de l'Illa de Cuba i a planta baixa del carrer de Sant Bartomeu, amb la condició que s'enderroqui prèviament tota la construcció existent a l'interior de l'illa.

A la finca nº 15 del carrer Pau Barrabeig caldrà modificar el P.E.P.P.A.C. per tal d'adaptar-se a l'ordenació i condicions d'edificabilitat recollides en el plànols normatius a escala 1/2.000 de la sèrie II.2 del POUM, així com recollir la desafectació de la perllongació del carrer mossèn Fèlix Clarà.

A la finca nº 10 del carrer Hort Gran, on hi ha l'Escola Pia, el P.E.P.P.A.C. podrà preveure, alineat al carrer Sant Gaudenci, un edifici amb la clau 9b en el supòsit de que es produeixi el trasllat de l'escola a un altre indret del municipi.

Pel que fa a la finca situada al núm. 9 de la plaça Cap de la Vila, als efectes de l'aprofitament privat del subsòl, s'estarà a les determinacions de l'Estudi de Detall de "reforma d'alineacions a la finca situada al Cap de la Vila-carrer Major", aprovat definitivament en sessió del Ple de l'Ajuntament en data 25 de febrer de 1.985. Així mateix, s'incorpora al Domini Públic Municipal el dret de superfície que resulta de la projecció del soterrani qualificat de Sistema Viari pel P.O.U.M.

4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

Habitatge: Es permet.

Hoteler: S'admet ajustant-se als paràmetres i condicions de l'edificació d'aquesta zona i sempre que es disposi dels espais comuns reglamentats per la llei i de la previsió d'aparcament establerta per aquesta normativa.

Comerç: S'admet en planta baixa i en edificis exclusius d'acord amb la normativa sectorial i amb l'obligatorietat d'insonoritzar-se per tal d'evitar perjudicis i molèsties sobre els edificis veïns.

Sanitari-Assistencial: S'admet amb un nombre màxim de 20 llits.

Recreatiu: Només es permeten els establiments musicals regulats en l'ordenança vigent.

Esportiu:	S'admet
Oficines i Administratiu:	S'admet
Indústria:	S'admet la indústria en 1 ^a Categoria i limitada en planta baixa i amb estricta aïllament acústic (amb transmissió de menys de 30 db a l'exterior) i aparells de potència inferior a 1 KW.
Aparcament:	Solament en soterrani.

També s'admeten els usos associatiu, de residència, religiós, cultural, educatiu i restauració.

5. CONDICIONS ESPECÍFIQUES PER A LES OBRES DE RESTAURACIÓ I DE TRANSFORMACIÓ D'ÚS

S'establirà un control de seguretat especial per a les obres de les plantes baixes. Al llarg de les obres que afecten l'estructura de l'edificació que està ocupada per gent que hi viu, s'exigirà una especial permanència d'un tècnic qualificat en la direcció de l'obra. El projecte inclourà el disseny precís de la façana amb representació de l'ornamentació proposada i dels elements que assegurin la coherència i entroncament de l'obra de reforma amb l'edifici i amb l'entorn urbà.

Els usos comercials i de restauració a fi d'admetre'ls junt a edificis dedicats a l'ús residencial, bé de manera adjacent o contigua, bé sota l'ús residencial, hauran d'endegar-se de manera que assegurin condicions d'insonorització adequades o instal·lacions de ventilació que no produeixin nivells d'immissió sonora superiors als recollits a l'annex 4 de la llei 12/2002 de protecció contra la contaminació acústica. En cap moment el soroll de les instal·lacions podrà ultrapassar en més del 10% el soroll de fons de l'entorn amidat amb les màquines aturades i pres des dels habitatges amb les finestres tancades.

6. PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI.

Les llicències d'obres dels solars i edificis en l'àmbit del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, senyalat als plànols d'ordenació, s'ajustaran a les determinacions específiques del Pla Especial aprovat en data 22 de maig de 1991 i incorporat per aquest POUM com annex.

1. Conservació del caràcter.

En el tràmit d'atorgament de llicències els Serveis tècnics vetllaran per a què els nous projectes mantinguin el caràcter de la vila i es constituirà una Comissió consultora i assessora que estarà formada majoritàriament per tècnics de reconegut prestigi en actuacions sobre el patrimoni cultural. L'informe d'aquesta comissió ajudarà tenir cura de la salvaguarda dels valors tradicionals i del caràcter de la vida.

Els cossos volats només s'admetran en les façanes en què ho permet el Pla especial, i en cap cas l'amplada de tots els cossos volats d'una edificació podrà ultrapassar la meitat de l'amplada de la façana on

es troben, amb una separació al mateix temps a les finques veïnes igual a la del vol màxim amb un mínim en tot cas de 0,60 metres i projecció del cos normal a façana.

2. Regulació del pati d'illa.

En els plànols normatius apareix l'espai lliure interior d'illa. Aquest espai no és edificable en planta pis. Les parcel·les de dimensió major a 20 m tindran l'edificació donant a pati d'illa.

Quan tot l'espai lliure interior d'illa es trobi en una única propietat o tots els patis interiors de parcel·la es mancomunin s'admetrà la seva edificació en planta soterrani sempre que es deixi lliure d'edificació 1 metre de terra per sota de la rasant en el punt més baix on s'aplica l'altura reguladora.

El sostre serà resistent al pas de vehicles pesants i la capa de terra s'enjardinarà i es constituirà en espai mancomunat al servei de l'edificació.

Caldrà reservar un accés des d'una qualsevol de les finques perifèriques a l'interior d'illa.

3. Catàleg

El pla incorpora el catàleg d'edificis protegits. Aquest preveu els usos compatibles amb l'edificació que assegurin nous usos als edificis de manera que atorguin a aquests nova base econòmica que asseguri el seu manteniment i una conservació activa. El pla conté les directrius sobre materials, estètica, composició i materials que assegurin la conservació de les característiques de l'edificació i en concret els elements a conservar en el seu estat original.

Art. 156 - Zona d'edificació segons alineació a vial (clau 10)

1. DEFINICIÓ

Aquesta zona comprén els teixits dels eixamples de la vila. Regula l'edificació a partir de referir les condicions a regles d'arquitectura fixades a partir de les alineacions i rasants dels vials i d'una ordenació igualitària a les illes regulars.

2. SUBZONES

En funció de les intensitats d'edificació s'estableixen quatre sub-zones:

- 10a - edificació alineada de PB+2PP+àtic
- 10b - edificació alineada de PB+3PP (sense àtic)
- 10c - edificació alineada de PB+3PP+àtic
- 10d i 10e - edificació alineada de PB + 2 PP (sense àtic)

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

10a, 10b, 10c, 10d, 10e

Front mínim de parcel·la:	Serà de 10 m. S'admet l'edificació en parcel·les de front inferior a l'establert quan la seva inscripció en el registre de la propietat sigui anterior a la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989.
---------------------------	--

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ **10a** **10b** **10c** **10d i 10e**

Tipus d'ordenació:	Segons alineació a vial. Pel que fa als solars confrontants al c/ Aragó, les edificacions es separaran un mínim de 3 m del carrer.			
Fondària edificable:	La fondària màxima edificable s'assenyala en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000. En cap cas serà major a 20 m			
Fondària edificable en planta baixa:	La fondària màxima edificable en planta baixa serà de 25 metres, mantenint-se la previsió d'un pati de ventilació corresponent al 10% de la superfície del solar, sens perjudici de les determinacions establertes en "Edificació en el pati d'illa" de les ordenances d'edificació			
Altura reguladora màxima:	9,50 m	12,50 m	12,50 m	9,50 m *
Nombre màxim de plantes:	PB+2PP+àtic	PB+3PP(sense àtic)	PB+3PP+àtic	PB+2PP(sense àtic)
Cos àtic:	Per a les sub-zones on s'admet un cos àtic, aquest es regularà 3 m de l'alineació a carrer i la llum lliure màxima, entre forjats, serà de 3 metres. Per sobre de l'àtic no s'admetrà cap mena d'altre cos d'edificació, excepte l'escala amb ocupació màxima de 12 m ² i altura màxima de 2,50 m ²			
Coberta:	La coberta dels edificis serà obligatòriament plana.			
Cossos sortints:	Només s'autoritzen els balcons oberts quina volada no sigui major a la setena part de l'amplada del carrer amb un màxim de 0,90 m i l'amplada total ocupada pels balcons no ultrapassi la meitat de la façana. La separació dels balcons a la finca veïna serà com a mínim la de la projecció de vol màxima autoritzada amb un mínim de 0,60 m. Els balcons volaran com a mínim 3,20 m per damunt de la vorera.			

* Pel que fa als solars confrontants al passatge Carbonell Giralt, es mantindrà la unitat de parcel·la existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM i l'altura màxima serà de 7 m, equivalent a planta baixa i pis.
Pel que fa a les casetes situades en el carrer Estació núms 14, 16, 18, 20 i 22 es podrà fer una remunta fins a planta baixa i planta pis, la qual s'haurà de regular 3 metres del pla de façana de carrer.
Així mateix, prèviament a qualsevol augment de volum o remunta caldrà en aquest conjunt de cases redactar un Pla Especial que reguli les condicions de la referida remunta així com també l'ordenació de les façanes.
Qualsevol obra d'ampliació dels edificis existents a les cases dels pescadors confrontants al c/ Aragó, quedarà condicionada a l'aprovació del Pla de Millora Urbana fixat específicament per les mateixes.

Aquelles illes edificables on la clau d'identificació de la zona 10 ve seguida d'un asterisc, és a dir les subzones 10a* i 10b*, significa que estan regulades a l'article 32 del pla especial de protecció de patrimoni arquitectònic.

5. CONDICIONS DE DENSITAT

Densitat d'habitatge	En caràcter general 3 habitatges per cada 100 m ² de solar. En aquells casos que s'ordeni en un PMU tota una illa, no s'ultrapassarà l'edificabilitat neta d'1,50 m ² st/m ² sl entre alineacions, ni la densitat de 200 habitatges per hectàrea neta de solar sense comptar el pati interior d'illa. Per a la subzona (10e), la densitat màxima serà d'un habitatge per a cada 100 m ² de solar i l'edificabilitat màxima serà d'un m ² st/m ² sl.
Edificabilitat	La que resulta de la definició d'alçades i ample de la fondària edificable

6. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

Habitatge: Es permet.

Hoteler: S'admet ajustant-se als paràmetres i condicions de l'edificació d'aquesta zona i sempre que es disposi dels espais comuns reglamentats per la llei i de la previsió d'aparcament establerta per aquesta normativa.

Comerç: S'admet en planta baixa i en edificis exclusius d'acord amb la normativa sectorial i amb l'obligatorietat d'insonoritzar-se per tal d'evitar perjudicis i molèsties sobre els edificis veïns.

Sanitari - Assistencial: S'admet amb un nombre màxim de 20 llits

Recreatiu: Només es permeten els establiments musicals regulats en l'ordenança vigent.

Esportiu: S'admet

Oficines i Administratiu: S'admet

Indústria: S'admet la indústria en 1ª Categoria i limitada en planta baixa i amb estricte aïllament acústic (amb transmissió de menys de 30 db a l'exterior) i aparells de potència inferior a 1 KW.

Aparcament: Solament en soterrani.

També s'admeten els usos associatiu, de residència, religiós, cultural, educatiu i restauració.

Art. 157 - Zona d'edificació aïllada plurifamiliar d'alta densitat (clau 11)

1. DEFINICIÓ

Correspon a les zones ordenades a través de blocs d'edificació plurifamiliar aïllats dels llindecs de la parcel·la i amb alta densitat.

2. SUBZONES

En funció de les condicions d'edificació s'estableixen dues sub-zones:

11a - volumetria de baixa altura

11b - volumetria d'altura alta

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

11a, 11b

Façana mínima de parcel·la	14 m
Parcel·la mínima de projecte	400 m2

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PER A PARCEL·LES MÍNIMES.

Parcel·la inferior a la mínima exigida:

1. Els solars inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989, quan compleixin un dels següents mínims:

- Subzona 11a i 11b (exclusiu per unifamiliar)	Superfície mínima o Front mínim de parcel·la:	360 m2. 12 m.
---	--	------------------

Se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la present clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació.
- Ocupació màxima de parcel·la.

Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a llindecs definides per les Condicions de l'Edificació.

4. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ **11a** **11b**

Tipus d'ordenació:	Segons edificació aïllada	
Intensitat neta màxima d'edificació:	1,00 m ² sostre/m ² sòl, més 0,20 m ² st/m ² sl complementaris quan es construeixin habitatges de més de 100 metres quadrats per unitat a fi de primar la construcció d'habitatges de dimensió gran.	
Ocupació màxima de la parcel·la:	40%	25%
Altura reguladora màxima:	9,50 m	15,50 m
Nombre màxim de plantes	Planta Baixa +2 Plantes Pis	Planta Baixa + 4 Plantes Pis
Separació mínima de l'edificació a llindes:	- a façana: 5 m * - al fons del solar: 5m - als laterals: 3m	- a façana: 8 m - al fons del solar: 5 m - als laterals: 5 m

L'altura reguladora s'amidarà pels criteris de l'ordenança d'edificació segons el tipus d'edificació.

* Atès l'estat de consolidació de l'edificació del carrer Pompeu Fabra, la distància mínima a façana podrà ser de 2 m.

5. CONDICIONS DE DENSITAT NETA **11a, 11b**

Densitat màxima d'habitatges:	Màxim 120 habitatges /Ha referits a la superfície del solar
-------------------------------	---

6. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

Habitatge: Es permet.

Hoteler: S'admet ajustant-se als paràmetres i condicions de l'edificació d'aquesta zona i sempre que es disposi dels espais comuns reglamentats per la llei i de la previsió d'aparcament establerta per aquesta normativa.

Comerç: S'admet en planta baixa i en edificis exclusius d'acord amb la normativa sectorial i amb l'obligatorietat d'insonoritzar-se per tal d'evitar perjudicis i molèsties sobre els edificis veïns.

Sanitari - Assistencial: S'admet amb un nombre màxim de 20 llits

Recreatiu: Només es permeten els establiments musicals regulats en l'ordenança vigent.

Esportiu: S'admet

Oficines i Administratiu: S'admet

Indústria: S'admet la indústria en 1^a Categoria i limitada en planta baixa i amb estricta aïllament acústic (amb transmissió de menys de 30 db a l'exterior) i aparells de potència inferior a 1 KW.

Aparcaments: Solament en soterrani.

També s'admeten els usos associatiu, de residència, religiós, cultural, educatiu i restauració.

Art. 158 - Zona d'edificació aïllada plurifamiliar de densitat mitjana (clau 12)

1. DEFINICIÓ

Correspon a la tipologia de blocs d'edificació plurifamiliar aïllada de densitat mitjana

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Front mínim de parcel·la:	16 m
Parcel·la mínima:	1.200 m ²

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PER A PARCEL·LES MÍNIMES.

Parcel·la inferior a la mínima exigida:

- Els solars inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989, quan compleixin un dels requisits següents:

Superfície mínima o 1.000 m².
Front mínim de parcel·la: 16 m.

Se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la present clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació.
- Ocupació màxima de parcel·la.

Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a llindes definides per les Condicions de l'Edificació.

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada	
Intensitat neta màxima d'edificació:	0,60 m ² sostre/m ² sòl amb una edificabilitat complementària de 0,15 m ² /m ² pels habitatges de més de 100 m ² per unitat a fi de primar la construcció d'habitatges grans.	
Ocupació màxima de parcel·la:	30%	
Altura reguladora màxima:	9,50 m	
Nombre màxim de plantes:	PB+2PP	
Separacions mínimes d'edificació a les llindes:	- a façana: 6 m - al fons: 3 m - als laterals: 3 m	

L'altura reguladora es mesurarà segons els criteris que corresponen pel tipus d'edificació aïllada fixats en les ordenances d'edificació.

4. CONDICIONS DE DENSITAT NETA

Densitat màxima d'habitatges	Màxim 40 habitatges/Ha referits a la superfície del solar
------------------------------	---

5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos: habitatge, hotel, comerç en edificis exclusius sempre que s'insonoritzin els edificis veïns, i les plantes baixes de qualsevol edificació, sanitari-assistencial, esportiu, religiós, cultural, associatiu, indústria de 1^a categoria, situació 2^a.

Art. 159 - Zona hotelera. (zona 13).

1. DEFINICIÓ

Comprèn els sòls que es destinen a aquest ús per facilitar el desenvolupament del sector hotel, amb sentit exclusiu. La definició tipològica és en edificació aïllada.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Parcel·la mínima de projecte	4.000 m ² , excepte pels establiments hotelers existents abans de l'aprovació inicial del POUM.
------------------------------	--

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Intensitat neta màxima	1,40 m ² st/m ² sl
Ocupació màxima de parcel·la	60% (ocupació màxima de l'edificació, incloses totes les construccions auxiliars i piscines)
Altura reguladora màxima	13,50 m equivalent a PB +3 plantes superiors. Es permet construir un àtic, limitat al 50% de l'ocupació de la planta inferior i reulat un mínim de 3 m per damunt de l'altura reguladora màxima. L'altura màxima de l'àtic serà de 3,20 m.
Separacions mínimes a les llindes	- a façana: fons 5 m. - a laterals 3 m.

4. CONDICIONS D'ÚS

En aquesta zona sols s'admet l'ús hotel·ler, d'acord amb el tipus i especificacions establertes per la regulació hostalera, excepte apart-hotels.

La reglamentació de l'ús residencial de la zona 13 cal deixar clar que sols ho podrà ser pels supòsits d'hotels de l'ús hotel·ler. Els conjunts d'apartaments, encara que disposin de serveis comuns de piscina, porteria o restaurant no tindran, en cap cas, el concepte d'ús hotel·ler als efectes d'aquestes Normes. Les zones per a apartaments s'emplaçaran dins de la resta de teixits urbans per a usos d'habitatge.

Per aquesta raó, formes residencials cobertes per la legislació hotel·lera com l'edifici d'apartaments, no tenen, als efectes urbanístics, idèntica condició d'ús hotel·ler i es classifiquen entre els usos d'habitatge.

Totes les instal·lacions hotel·leres acollides al tipus i especificacions establertes per la reglamentació d'Hostaleria, es regiran per la normativa d'Activitats Classificades.

A la planta baixa de les finques situades enfront de l'avinguda Sofia es permeten els usos: comercial (amb excepció de l'alimentari), el de restauració i el de serveis privats.

5. CONDICIONS ESPECÍFIQUES

Totes les instal·lacions hotel·leres acollides al tipus i especificacions de la reglamentació d'Hostaleria mantindran la indivisibilitat de la parcel·la i en el moment de la declaració d'obra nova no s'admetrà la divisió en propietat horitzontal.

Previ a l'atorgament de les llicències hotel·leres, els promotors per si mateixos, per voluntat pròpia, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, sense que es puguin atorgar les llicències sense haver-se incorporat aquella clàusula en el registre de la Propietat de la finca objecte de llicència i presentat certificat registral a l'Ajuntament d'aquesta condició.

A la zona hotel·lera corresponent a l'àmbit de l'APE 1 Parc de Mar només s'admetran hotels de màxima categoria (5 estrelles).

Art. 160- Zona de ciutat jardí intensiva (clau 14)**1. DEFINICIÓ**

Aquesta zona ordena sectors d'edificació aïllada de caràcter unifamiliar, sub-zona 14a, i plurifamiliar sub-zona 14b, que se separen dels llindars de la parcel·la per una franja perimetral de jardí.

2. SUB-ZONES

En funció del tipus d'habitatge, s'estableixen tres sub-zones:

14a – unifamiliar.

14b – plurifamiliar aïllat.

14c – unifamiliar o plurifamiliar en renglera *

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ 14a 14b 14c

Front mínim de parcel·la:	10 m Centre Llevantina 20 m	15 m	Front mínim de parcel·la total 20 m Front mínim de parcel·la registral 5,5 m
Parcel·la mínima de projecte:	400 m ² Centre Llevantina 2.000 m ²	800 m ²	2.000 m ²

* La distinció entre unifamiliar i plurifamiliar en renglera rau en que en la plurifamiliar regirà per la Llei de Propietat Horizontal, donada l'existència d'elements comuns, sense que s'admeti la privatització dels mateixos.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PER A PARCEL·LES MÍNIMES.**Parcel·la inferior a la mínima exigida:**

1. Els solars inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989, quan compleixin un dels requisits següents:

- | | | |
|---------------|--|-------------------------------|
| - Subzona 14a | Superfície mínima o
Front mínim de parcel·la: | 360 m ² .
10 m. |
| - Subzona 14b | Superfície mínima o
Front mínim de parcel·la: | 720 m ² .
14 m. |
| - Subzona 14c | (No afecta) | |

Se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la present clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació.
 - Ocupació màxima de parcel·la.
- Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a llindes definides per les Condicions de l'Edificació.

2. En el cas que es defineixi la clau urbanística genèrica i, per tant, no s'especifiqui la subzona, es considerarà l'apartat anterior únicament quan la superfície de la parcel·la sigui inferior a la parcel·la mínima corresponent a la subzona que reguli les parcel·les més petites.

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ **14a** **14b** **14c**

Tipus d'ordenació.	Edificació aïllada		
Intensitat neta màxima d'edificació.	0,75 m ² sostre / m ² sòl Centre Llevantina: 0,40 m ² st/m ² sl	0,75 sostre / m ² sòl	0,4 sostre / m ² sòl
Ocupació màxima de parcel·la.	40% Centre Llevantina 20 %	25%	20%
Ocupació màxima per la construcció auxiliar no inclosa en la màxima permesa.	5%		
Altura construcció auxiliar.	3,50 m		
Altura reguladora màxima.	7 m Centre Llevantina 9,5 m	9,50 m	9,50 m
Nombre màxim de plantes.	PB + 1PP Centre Llevantina PB + 2	PB + 2PP	PB + 2PP
Separacions mínimes d'edificació a les llindes:	- a façana: 5 m. - al fons: 2 m. - als laterals: 2 m Centre Llevantina: - a façana 6 m en PB 10 m en PB + PP - al fons 3 m - als laterals 3 m	- a façana: 5 m. - al fons: 4 m. - als laterals: 4 m	- a façana: 6 m. si és PB 10 m si és més de PB - al fons: 3 m. - als laterals: 3 m

(Vegeu reducció d'ocupació i d'edificabilitat en terrenys en pendent així com condicions específiques de distàncies amb pendents superiors al 30% regulades en les Ordenances de l'edificació)

5. CONDICIONS DE DENSITAT **14a** **14b** **14c**

Densitat d'habitatges:	1 habitat unif/per 400 m ² de parcel·la	75 habitatges/Ha de solar net	40 habitatges / Ha de solar net
------------------------	--	-------------------------------	---------------------------------

6. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos a la sub-zona 14a:

Habitatge unifamiliar

Usos admesos a la sub-zona 14b:

Habitatge plurifamiliar aïllat, de residència, sanitari-assistencial, educatiu, esportiu, oficina-administratiu, cultural, religiós.

Usos admesos a la sub-zona 14c: Habitatge unifamiliar en renglera i plurifamiliar en renglera. També s'admet el plurifamiliar sempre que es fixin les condicions i l'ordenació amb un estudi de volums que preservi la relació amb l'entorn edificat.

Art. 161 - Zona de ciutat jardí semintensiva (clau 15)**1. DEFINICIÓ**

Correspon al desenvolupament en edificació aïllada amb les diferents tipologies: unifamiliar, plurifamiliar i unifamiliar en renglera .

2. SUBZONES

Les claus emprades en aquestes normes per identificar les condicions d'edificació de cada subzona són els següents

15a - unifamiliar

15b - plurifamiliar

15c - unifamiliar o plurifamiliar en renglera *

15d - unifamiliar Garraf II

15r – Rat Penat

* La distinció entre unifamiliar i plurifamiliar en renglera rau en què la plurifamiliar regirà per la Llei de Propietat Horitzontal donada l'existència d'elements comuns sense que s'admeti la privatització dels mateixos.

3. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

	15a,	15b,	15c	15d	15r
Front mínim de parcel·la exigít:	15 m	25 m	15 m	15m	15 m
Parcel·la mínima de projecte:	600 m ²	1.500 m ²	1.000 m ² Parcel·la mínima registral per unitat d'habitatge = 500 m ² .	800m ²	600 m ²

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PER A PARCEL·LES MÍNIMES.**Parcel·la inferior a la mínima exigida:**

1. Els solars inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989, quan compleixin un dels següents mínims:

- Subzona 15a i 15r	Superfície mínima o Front mínim de parcel·la:	500 m ² . 15 m.
- Subzona 15d	Superfície mínima o Front mínim de parcel·la:	720 m ² . 15 m.
- Subzones 15b i 15c	(No afecta)	

Se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la present clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació.
- Ocupació màxima de parcel·la.

Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a llindees definides per les Condicions de l'Edificació.

2. En el cas que es defineixi la clau urbanística genèrica i, per tant, no s'especifiqui la subzona, es considerarà l'apartat anterior únicament quan la superfície de la parcel·la sigui inferior a la parcel·la mínima exigida corresponent a la subzona que reguli les parcel·les més petites.

4.-CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	15a	15b	15c	15d	15r
Tipus d'ordenació	Edificació aïllada				
Edificabilitat neta màxima	0,6 m ² sostre/m ² sòl				
Ocupació màxima de parcel·la:	30% *	30% en PB* 20% en P1 i P2	30% *	30% *	30% *
Ocupació màxima de la construcció auxiliar no inclosa en la màxima permesa:	5%				No s'admet
Altura construcció auxiliar:	3,5 m				--
Altura reguladora màxima:	7 m	9,50 m	7 m	7 m	7 m
Nombre màxim de plantes:	PB + 1PP	PB + 2PP	PB + 1PP	PB + 1PP	PB + 1PP
Separacions mínimes d'edificació a llindees a:	façana 4 m al fons: 3 m laterals: 3 m	façana 6 m ** 10 m si és PB+P1 o PB+P2 al fons: 3 m laterals: 3 m	façana 4 m al fons: 3 m laterals: 3 m	façana 4 m al fons: 3 m laterals: 4 m	façana 6 m en PB i 10 m en PP al fons: 3 m laterals: 3 m

(Vegeu reducció d'ocupació i d'edificabilitat en terrenys en pendent així com condicions específiques de distàncies amb pendents superiors al 30% regulades en les Ordenances de l'edificació)

* 3% d'ocupació complementària per cossos sortints oberts (balcons)

** La distància de 6 m es refereix al cos edificat de planta baixa. Per les parts edificades en altures superiors, la distància mínima serà de 10 m.

5.CONDICIONS DE DENSITAT	15a	15b	15c	15d	15r
Densitat d'habitatges	1Habitat/parcel·la mínima	6 Habit/solar de 1.500 m ² i 0,4 habitatges per cada 100 m ² de solar d'excés.	2 Habit/parcel·la 1.000 m ² i 1 habitatge per cada 500 m ² d'excés.	1Habit/parcel·la mínima	1Habit/parcel·la mínima

6. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos a la sub-zona 15a, 15c, 15d i 15r.

Habitatge unifamiliar

Usos admesos a la sub-zona 15b i 15c:

Habitatge plurifamiliar.

Usos admesos a totes les sub-zones:

Hoteler amb una parcel·la mínima de 3.000 m².

Residència, educatiu, cultural, sanitari-assistencial, oficines-administratiu.

Al Vinyet d'admet l'ús de restauració en els fronts del passeig de Vilanova, del passeig marítim i de l'avinguda Sofia.

A la planta baixa de les finques situades enfront de l'avinguda Sofia es permeten els usos: comercial (amb excepció de l'alimentari), el de restauració i el de serveis privats.

7. ALTRES CONDICIONS

En la subzona 15 b, en el front marítim s'autoritza un cos àtic del 75% de la superfície de la planta tipus i reculat 5 m al llarg de tot el perímetre de l'edificació

Serà d'obligat compliment les condicions específiques estètiques establertes pel promotor de Rat Penat en el Sector de referència i que venen recollides com a documentació complementària del POUM, tota vegada s'ha comprovat que la tipologia resultant s'adequa als criteris d'integració paisatgística establerts en el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner pel Sòl Urbà.

A la finca situada a la perllongació del carrer Santiago Rusiñol 1-10 es podrà realitzar una ordenació volumètrica del conjunt prèvia al projecte arquitectònic per tal d'estudiar el tractament paisatgístic, la disposició dels espais comuns i la preservació de la pineda, admetent-se tipologies arrenclerades que no incrementin la densitat.

8. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ ESPECÍFIQUES DE LA SUBZONA 15r

A l'àmbit de Rat Penat, l'altura reguladora es mesura a partir del centre de gravetat de la planta baixa de l'edificació fins a la cara superior de l'últim forjat.

A l'àmbit de Rat Penat no s'admetrà cap cos construït per sobre de l'altura reguladora.

A l'àmbit de Rat Penat, les tanques perimetrals de finca que confrontin a carrer, així com les separacions entre parcel·les, tindran una altura màxima d'1,50 m adaptades a les condicions estètiques del volum 3 de la Documentació Complementària del present POUM. Per sobre de la coronació de la tanca només s'admetrà tancament de tipus vegetal, no podent-se en cap cas superar una altura màxima total (sumant les altures de tanca i vegetació) de 2,50 metres.

A l'àmbit de Rat Penat, i a efectes de càlcul de la cota de planta baixa, no s'admetrà cap modificació de perfil natural del terreny, entenent com a tal el resultat de la topografia normativa de l'actual planejament urbanístic.

Així mateix, als únics efectes d'arrencament de la jardineria, es permetrà la formació de terrasses amb murs d'altura màxima d'1 metre i amb una proporció de 1/3 (1 metre d'altura per 3 metres de base).

A l'àmbit de Rat Penat, tindrà la consideració de soterrani la planta situada immediatament per sota de la planta baixa, la qual, en cap cas, serà accessible des de l'exterior de l'edificació. Únicament és admés l'accés de vehicles en cas que el mateix es destini a aparcament.

A l'àmbit de Rat Penat, no s'admetran les construccions aterassades.

Art. 162 - Zona ciutat jardí extensiva. (clau 16)

1. DEFINICIÓ

Comprèn la zona de ciutat jardí de baixa densitat i ús exclusivament unifamiliar.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

16

Front mínim de parcel·la:	20 m
Parcel·la mínima:	1.500 m ² .

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PER A PARCEL·LES MÍNIMES.

Parcel·la inferior a la mínima exigida:

- Els solars inscrits en el Registre de la propietat amb anterioritat a la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989, quan compleixin un dels requisits següents:

- Subzona 16(exclusiu per unifamiliar)	Superfície mínima o	1.000 m ² .
	Front mínim de parcel·la:	20 m.

Se'ls autoritza a edificar reduint, proporcionalment a la raó que hi ha entre la superfície real de la parcel·la o solar i la superfície mínima exigida per les Condicions de l'Edificació de la present clau urbanística, els paràmetres següents:

- Intensitat neta màxima d'edificació.
- Ocupació màxima de parcel·la.

Es mantindran les separacions mínimes d'edificació a llindes definides per les Condicions de l'Edificació.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

16

Tipus d'ordenació:	edificació aïllada
Edificabilitat neta màxima:	0,5 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació màxima de la parcel·la:	30%
Ocupació màxima construcció auxiliar no inclosa en la màxima permesa:	5%
Altura construcció auxiliar:	3 m
Altura reguladora màxima:	7 m
Nombre màxim de plantes	PB+1PP
Separacions mínimes d'edificació a les llindes:	* - a façana: 6 m en PB - al fons: 4 m - als laterals: 4 m

* Enfront del passeig Marítim, de l'avinguda de Navarra, del passeig de Vilanova i de l'avinguda Salvador Casacuberta, la distància mínima a façana serà de 10 m.

4. CONDICIONS DE DENSITAT

16

Densitat d'habitatges:	1 Habitatge/1.500 m ²
------------------------	----------------------------------

5. CONDICIONS D'ÚS

Habitatge unifamiliar.

6. ORDENANCES D'EDIFICACIÓ ESPECÍFIQUES

Consideració de la planta baixa: La planta baixa serà aquella planta o part de la mateixa situada per sobre de la planta soterrani, real o possible. Tindrà consideració de planta soterrani per referència a la cota natural del terreny, la que tingui la cota superior del forjat del seu sostre a menys d'1 m per damunt d'aquest nivell.

Art. 163 - Zona de manteniment de l'estructura edificatòria (clau 17)

1. DEFINICIÓ

Comprèn les àrees de sòl urbà en què l'edificació existent respon a ordenacions específiques determinades en el sí de planejaments sectorials i de llicències d'edificació anteriors al POUM, que aquest recull. El caràcter unitari i específic de l'ordenació composada a partir de les determinacions volumètriques d'un planejament derivat justifica que es remetin específicament a l'ordenació determinada en aquest.

2. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

El volum edificable ha quedat normalment esgotat per les edificacions construïdes o determinades en l'expedient aprovat que està en fase d'execució. En cas de demolició s'admetrà únicament el volum que s'especifica en els plànols normatius a escala 1/2000 sempre d'acord amb el planejament històric aprovat.

17.1	Al sector Santa Bàrbara unifamiliar
17.2	Al sector Santa Bàrbara plurifamiliar
17.3	Al Sector la Plana. Audi
17.4	Al sector la Granja I
17.5	Al sector la Bòbila I
17.6	Al sector avinguda Vilanova i avinguda Sofia
17.7	Al sector Sant Crispí El Quixot
17.8	Al sector Sant Crispí c. Miquel Ribas Llopis
17.9	Al sector Sínia Morera
17.10	Al sector Aparthotel Mediterrani
17.11	Al sector Sant Muç
17.12	Al sector Aiguadolç
17.13	Al sector Punta Gavina
17.14	Aquesta subzona correspon al conjunt d'edificacions del carrer Estació del núms 2 al 12, ambdós inclosos, del nucli del Garraf que conservaran la volumetria existent, admetent-se obres de millora i conservació.
17.15	Al sector RTVE
17.16	Al restaurant la Masia s'admet l'edificabilitat de l'edifici històric incrementada en un 10%.

3. CONDICIONS D'ÚS I ALTRES PARÀMETRES

Venen determinats en els expedients aprovats, amb l'ajustament que s'en pugui derivar en nous plans de millora urbana.

A la planta baixa de les finques situades enfront de l'avinguda Sofia es permeten els usos comercial (amb excepció de l'alimentari), el de restauració i el de serveis privats.

Art. 164 - Zona d'indústria i serveis enjardinats (clau 18)

1. DEFINICIÓ

Comprèn les reserves de sòls per a usos industrials i de serveis de caràcter auxiliar.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ **18**

Parcel·la mínima:	1.500 m ²
-------------------	----------------------

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ **18**

Tipus d'ordenació:	edificació aïllada
Edificabilitat màxima:	1 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació màxima de parcel·la:	50%
Altura reguladora màxima:	8 m
Nombre màxim de plantes:	PB+1PP
Separacions mínimes d'edificació a les llindes:	- a façana: 5 m - al fons: 5 m - als laterals: 3 m - entre edificacions d'una mateixa parcel·la: 10 m

4. CONDICIONS PAISATGÍSTIQUES

A fi d'incorporar aquestes activitats al teixit residencial envoltant s'obliga a arbrar el 30% de la parcel·la amb arbres d'un diàmetre de 10 cm amidat a un metre d'altura del terra.

5. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

S'admet l'ús industrial fins a la segona categoria, i l'estació de servei.

Art. 165- Zona d'indústria pesant en transformació (clau 19 SRP4)

1. DEFINICIÓ

Indústria pesant destinada a producció, espais annexos d'emmagatzematge de matèries primeres, clinker, terminal de fuel i molls de càrrega i descàrrega.

2. CONDICIONS D'ORDENACIÓ

La totalitat de la zona industrial tindrà el caràcter de parcel·la única o indivisible mentre es mantingui l'actual procés productiu.

S'haurà de tramitar un Pla Especial urbanístic per tal d'ordenar la situació i usos de les edificacions, i la restauració progressiva dels sòls no ocupats i dels que es vagin desactivant.

3. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

19

Tipus d'ordenació:	Aïllada
Ocupació màxima de parcel·la:	50% - Les zones d'emmagatzematge serà com a màxim del 25% - La zona portuària no arribarà al 5% de la superfície total
Edificabilitat:	No es pot incrementar l'edificabilitat existent.
Tractament de l'espai lliure:	Els espais lliures d'edificació podran destinar-se a estacionament de vehicles i haurà de plantar-se arbrat en un 10% de la superfície com a mínim. En particular es vetllarà per donar una millor imatge de la instal·lació des de la vialitat.
Altura reguladora màxima:	15 m Podrà ser ultrapassada pels elements tècnics de les instal·lacions

Art. 166 - Zona comercial, restaurant i altres serveis privats (clau 20)

1. DEFINICIÓ

Els espais qualificats amb la clau 20 són aquells vinculats a l'activitat comercial, de restauració i d'altres serveis de caràcter privat.

2. DESENVOLUPAMENT MITJANÇANT UN PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

La implantació en aquesta zona requerirà l'aprovació d'un pla especial urbanístic que defineixi la volumetria, les condicions d'urbanització i d'edificació i la jardineria d'aquests sòls i que estableixin les característiques d'ordenació, altura reguladora, l'ocupació, etc.

L'aprofitament màxim i els altres paràmetres normatius en cap cas superaran els de la zona colindant. Quan limitat amb més d'una zona sempre es considerarà com a zona colindant la que tingui menor aprofitament.

En totes les zones junt als sectors de ciutat jardí, l'altura reguladora no sobrepassarà els 10 m corresponents a planta baixa i dues plantes pis.

L'ocupació en planta baixa no ultrapassarà el 40%. L'ocupació en les plantes pis no sobrepassarà el 40% en la zona de ciutat jardí intensiva, el 30% en la ciutat jardí semintensiva i del 20% en ciutat jardí extensiva. Les distàncies a façanes i a laterals seran les mateixes que les de la del tipus de ciutat jardí en què es trobin.

En els espais situats entre les edificacions i els perímetres de la parcel·la, al menys una superfície del 20% serà arbrada.

3. USOS

Els usos admesos seran:

Comerç, restauració, estació de servei, aparcament i recreatiu, admetent-se només els establiments musicals regulats en l'ordenança vigent.

4. LLICÈNCIES

Les llicències d'obres i activitats es concediran d'acord amb les determinacions del Pla Especial Urbanístic que desenvolupi l'ordenació de la zona.

La zona Vallpineda qualificada de clau 20 que dona front als carrers Sant Dídac i Sant Bartomeu Soler, on actualment es situa la discoteca Pachà, no podrà ampliar l'espai destinat a ús recreatiu ni en ocupació ni en edificabilitat, tenint en compte que futures obres de reforma, modificació o millora de l'edifici existent quedaran condicionades al compliment de reserva de places d'aparcament a l'interior de la parcel·la.

Art. 167 - Subzona (20.1)

1. DEFINICIÓ

Zona d'activitat comercial, de restauració i d'altres serveis privats, compatible amb l'activitat hotelera.

2. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

20.1

Parcel·la mínima:	Coincidirà amb la unitat grafiada als plànols normatius
-------------------	---

3. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

Tipus d'ordenació:	Edificació aïllada
Edificabilitat màxima:	2 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació màxima de parcel·la:	67 %
Altura reguladora màxima:	12 m
Nombre màxim de plantes:	PB+2PP
Separacions mínimes d'edificació a les llindes:	A definir en un Pla Especial d'Ordenació Volumètrica

4. CONDICIONS D'ÚS

Usos admesos:

Comercial d'acord amb la normativa sectorial, restauració (bars i restaurants), sanitari-assistencial, educatiu, associatiu, cultural i hotelier. També s'admet l'ús d'aparcament, exclusivament en soterrani.

Art. 168 - Zona 20. Les Botigues i els Banys de Castelldefels de Sitges inclosos dins l'àmbit del Pla general metropolità de Barcelona per raó de l'àmbit de planejament delimitat per Llei.

CLAU DE ZONA DEL PGM		EQUIVALÈNCIA PG SITGES
9	Protecció de sistemes	P
6b	Jardins públics	A2
7b	Equipaments públics	D
20a-7	Sub-zona plurifamiliar aïllada	20a-7 SG
20a-10	Sub-zona unifamiliar aïllada	20a-10 SG
3	Ferrocarril	B4

Els sistemes del Pla general metropolità de Barcelona que tenien equivalència amb les Normes de Sitges es regularan segons el que s'especifica en aquesta normativa per a les Normes de Sitges.

Art. 169 - Zona plurifamiliar aïllada les Botigues (clau 20a-7 SG)

1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ 20a-7 SG

Front mínim de parcel·la:	16 m
Parcel·la mínima:	1.000 m ²

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ 20a-7 SG

Intensitat neta màxima d'edificació:	0,75 m2 sostre/m2 sòl
Ocupació màxima de parcel·la:	30%
Altura reguladora màxima:	9,15 m
Nombre màxim de plantes:	PB+2PP
Ocupació construcció auxiliar:	4%
Altura construcció auxiliar:	3,30 m
Separacions mínimes d'edificació a les llindes:	- a façana: 8 m - al fons: 6 m - als laterals: 4 m Entre edificacions de la mateixa parcel·la, la separació estarà en relació a la seva altura=1 d'altura edifici.

3. CONDICIONS DE DENSITAT 20a-7 SG

Densitat d'habitatges	7,5 habitatges/per cada 1000 m2 de superfície de la parcel·la
-----------------------	---

En els casos de parcel·les de superfície menor a la mínima entre parcel·les edificades per edificar reduiran la intensitat neta màxima d'edificació en igual proporció amb la que la parcel·la té reduïda la seva superfície respecte de la mínima exigida. S'exceptuen d'aquesta reducció d'intensitat neta d'edificació les parcel·les en les quals es construeix solament un habitatge.

S'admeten les construccions auxiliars, dins del màxim d'ocupació de parcel·la establert sempre que respecti l'altura i l'ocupació màxima establertes.

Art. 170 - Zona unifamiliar aïllada les Botigues (clau 20a-10 SG)**1. CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ****20a-10 SG**

Front mínim de parcel·la:	16 m
Parcel·la mínima:	600 m ²

2. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ**20a-10 SG**

Intensitat neta màxima d'edificació:	0,75 m ² sostre/m ² sòl
Ocupació màxima de parcel·la:	30%
Altura reguladora màxima:	9,15 m
Nombre màxim de plantes:	PB+2PP
Ocupació construcció auxiliar:	3,30 m
Altura construcció auxiliar:	5%
Separacions mínimes d'edificació a les llindes:	- a façana: 5 m - al fons: 5 m - als laterals: 3 m Entre edificacions de la mateixa parcel·la, la separació està en relació a la seva altura=1/2 d'altura edifici.

3. CONDICIONS DE DENSITAT**20a-10 SG**

Densitat d'habitatges	1 Habitatge/per parcel·la mínima de 600 m ²
-----------------------	--

En els casos de les parcel·les de la zona 20a-10 SG que tinguin una superfície que sigui com a mínim superior a 400 m² i tinguin una longitud mínima de façana de 14 m, se'ls hi aplicaran els índexs d'intensitat d'edificació neta màxima definits, reduïts en la mateixa proporció en què la parcel·la tingui la seva superfície reduïda respecte de la mínima exigida.

Les parcel·les de superfície inferior a la màxima indicada, la superfície de les quals superi els 250 m² i tinguin una façana de al menys 12 m, se'ls hi aplicarà una intensitat neta d'edificació que no podrà superar un sostre màxim construït per parcel·la de 125 m² amb una altura màxima de 6 m i un nombre màxim de plantes pis de planta baixa i un pis.

EXCEPCIONS A LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ DE LA ZONA 20a-10 SG i 20a-7 SG

Amb excepció d'allò que estableix la normativa s'admeten parcel·les de superfície i longitud de façana menors en els casos següents:

- Quan resultin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública en anterioritat a la vigència de la Llei 12.5.56 sobre Règim del sòl i ordenació urbana i que no hagin sofert cap segregació ulterior.
- Quan s'ajustin al Pla comarcal de 1953, o als Plans parcials aprovats definitivament que el desenvoluparen i resultin de parcel·lació o segregació amb llicència, i no hagin sofert segregació posterior a l'aprovació d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
- Parcel·les existents entre altres ja construïdes, o amb impossibilitat material d'obtenir els mínims exigits.

Art. 171 - Zona d'espai lliure entre edificacions i zona de verd privat (clau 21)

Són els espais lliures al servei de l'edificació en règim de condomini al servei de diverses edificacions o d'espai lliure adscrits als habitatges en planta baixa o hotel i també s'inclouen les zones de verd privat per raó del valor dels jardins construïts al servei d'una edificació principal en quin cas el POUM regula les condicions per millorar l'edificació existent sense malmetre el jardí que es pretén protegir i posar en valor.

Són sòls que per bé que romanen lliures d'edificació, en determinats casos s'adscriuen a una altra zona principal i, per tant, li permeten conservar l'índex d'edificabilitat i la densitat.

Els espais lliures d'edificació entre construccions no són edificables en planta. Només s'hi admet l'enjardinament i l'edificació només quan les normes ho admetin en soterrani cossos al servei de les necessitats d'aparcament.

Pel cas específic de la finca situada a l'avinguda Vilanova cantonada Mossèn Cinto Verdaguier, coneguda com "El Cortijo", es permetrà la construcció d'un aparcament soterrat amb la condició implícita de cessió i execució de la urbanització de l'eixamplament d'una franja de 2 m del carrer Mossèn Cinto Verdaguier, en el tram final paral·lel a la riera. També caldrà que la coberta del soterrani es deixi com a màxim a la rasant del carrer i tingui un tractament d'espai comunitari.

En aquests supòsits de soterrament els cossos d'aparcament no ultrapassaran el 20% de l'espai lliure entre edificació a més de l'ocupació que facin en planta soterrani dels edificis. En aquests casos es mantindrà la coberta enjardinada i responent a la concepció general de la sistematització dels espais lliures entre blocs d'edificació. L'estructura i disposicions es faran per suportar un gruix d'un metre de terra vegetal.

Quan el valor de les espècies arbòries o arbustives siguin per la seva configuració o reres protegits i de substitució impossible un cop acabada l'obra bé es modificarà el projecte per respectar-les, bé es podrà denegar l'edificació en soterranis.

En els supòsits de zones de verd privat al servei de la protecció d'un jardí de valor, la protecció prevaldrà a l'aplicació de les condicions d'edificació, tant d'edificabilitat com de densitat.

En els supòsits de zones de verd privat que no afectin jardí o elements de valor, es podran bastir piscines privades o col·lectives.

No es permet alterar la vinculació parcel·lària del verd privat a les finques cadastrals que figuren en el moment de l'aprovació definitiva del POUM, tot mantenint la unitat amb la resta de la finca amb la qual està vinculada.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 172 - Definició i tipus

1. El sòls urbanitzables són els que el POUM declaren aptes per a ser urbanitzats. La delimitació d'aquest sectors es fa per uns en els plànols d'ordenació, per altres es deixen apuntats les extensions objecte d'ulterior delimitació.
2. En el sòl urbanitzable el POUM distingeix dues categories: Sòl urbanitzable delimitat (SUD) i Sòl urbanitzable pendent de delimitació (SUND).
El sòl urbanitzable delimitat és aquell que s'haurà de desenvolupar quan la corporació o els particulars presentin el planejament de detall.
El sòl urbanitzable sense sectors delimitats és el constituït pel sòl que podrà ser objecte de delimitació a través de l'aprovació i desenvolupament d'un Pla parcial de delimitació.
3. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, les Normes descriuen els objectius que el seu desenvolupament ha d'aconseguir per a la ciutat i determina les condicions d'edificabilitat i quanties de les reserves de sòls de cessió, l'ordenació de l'edificació, i els usos i la forma de gestió.
El POUM estableix els diferents sectors compresos en el sòl urbanitzable delimitat a l'objecte del seu desenvolupament de detall a través de pla parcial urbanístic.
4. En el si dels plans parcials urbanístics, s'assenyalen emplaçaments reservats exclusivament per a hotels a fi d'evitar que, a curt termini, la pressió residencial impedeixi la seva aparició posterior. En els sòls d'aquest règim, les condicions d'intensitat d'edificació de les parcel·les i solars seran les que, subjectes a les condicions pròpies de cada sector, assenyalin els plans parcials; per tant, en els sòls urbanitzables només seran aplicables les condicions límit d'edificació relatives a altures, nombre de plantes pis, ocupació i usos admissibles, les condicions de sostres i d'edificabilitat de resultes de les determinacions de la fitxa del pla parcial.
Amb caràcter general en totes les zones de localització hotelera en sòl urbanitzable i per aquelles noves que es determinin en el planejament derivat serà d'aplicació la fitxa del següent article.

Art. 173 - Determinacions especials per als emplaçaments reservats exclusivament per a hotels.

En els emplaçaments que aquest POUM i/o el planejament derivat reservi com localització hotelera serà d'aplicació el règim següent:

1. Les condicions d'intensitat d'edificació de les parcel·les i solars seran les que subjectes a les condicions pròpies de cada sector , assenyalin els plans parcials urbanístics.
2. Les condicions de parcel·lació són les següents: parcel·la mínima indivisible = 4.000 m².
3. Les condicions de l'edificació són les que descriu la fitxa següent:

4. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ**Localització hotelera en sòl urbanitzable**

Tipus d'ordenació:	edificació aïllada
Intensitat neta màxima d'edificació:	1,4 m2 sostre/m2 sòl Els complexos hotelers en sòl urbànitizable es referiran a la totalitat de cada unitat de zona.
Ocupació màxima en PB:	50%
Ocupació per damunt de PB:	30%
Ocupació en plantes soterrani:	No s'admet ocupar més del 50% del total de la parcel·la és obligat ocupar la part ocupada per l'edificació en planta baixa. L'espai lliure restant del 50% vindrà obligat a sistematitzar-se per jardí, piscines i pistes esportives a l'aire lliure.
Altura reguladora màxima:	16 m, No obstant això, en el sector del Camí de Can Girona l'altura serà de 9,50 m corresponents a PB+2PP a fi de facilitar la integració de l'edificació en el paisatge i en la zona de ciutat jardí envoltant, tenint en compte la posició dominant donada a l'emplaçament hotelier.
Nombre màxim de plantes:	PB+4PP
Separacions mínimes d'edificació a les llindes:	- a façana: 10 m - al fons: 8 m - als laterals: 4 m

Art. 174 - Sistemes urbanístics dins dels sectors de sòl urbanitzable

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fa una reserva per a sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori i que es troben inclosos dins de sectors. La seva destinació, localització i dimensió és vinculant pel pla parcial urbanístic. La superfície destinada a aquestes finalitats computa als efectes d'edificabilitat i densitat del sector conforme senyala el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

CAPÍTOL SEGON**REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT****Art. 175- Sòl Urbanitzable delimitat**

En sòl urbanitzable delimitat els propietaris del sector hauran de cedir gratuïtament en càrrec a l'afecció de les plusvàlues derivades de la transformació a urbans:

1. Els terrenys destinats a vials públics, parcs i jardins, i equipaments i serveis.
2. Costejar la urbanització.
3. Edificar els solars en els terminis que en el seu cas determini el pla parcial urbanístic.
4. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector del sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
5. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística, i també les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació, d'acord amb les determinacions del planejament general.

L'emplaçament del sòl que s'hagi de cedir en virtut del que estableix l'apartat 4 s'ha de concretar en el procés de reparcel.lació, o bé, si aquesta és innecessària, per acord entre l'administració actuant i els propietaris afectats.

La cessió de sòl a què es refereix l'apartat 4 pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector en el supòsit que la promoció urbanística hagi de donar lloc a un únic establiment industrial, comercial o hotelier, o també en el supòsit que es tracti de millorar la política d'habitatge, en els quals casos aquest equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl. En tots dos casos, el planejament urbanístic derivat ha d'expressar, amb caràcter indicatiu, la posició i el valor dels terrenys substituïts, que caldrà precisar en el procés de reparcel.lació.

Art. 176 - Gestió del sòl urbanitzable delimitat

1. Per edificar és obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial urbanístic del sector i la seva urbanització.
2. Els sectors en sòl urbanitzable delimitat es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en què es divideixi el sector, i aplicant a cadascun d'ells, el sistema d'actuació més idoni de entre els sistemes d'actuació previstos per la legislació vigent:
3. El sistema d'actuació ve determinat en les fitxes dels diferents sectors. En cas d'omissió s'entendrà que el sistema d'actuació serà de reparcel.lació per compensació bàsica.

4. Els sectors també es poden desenvolupar per etapes a través de la figura dels subsectors amb les condicions previstes en la Llei, per assegurar la coherència del planejament dels sub-sectors i l'equitativa distribució de beneficis i càrregues de l'ordenació.
5. No podran realitzar-se al sòl urbanitzable delimitat obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements per actuació aïllada. Per a la urbanització dels polígons en que es divideix el sector, són indispensables l'aprovació del Pla parcial urbanístic, la reparcel·lació i l'aprovació del projecte d'urbanització.

Art. 177 - Sectors

Els sectors de desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat que s'estableixen des d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal són els que es relacionen en l'apart 7 de l'article 12. En les zones hoteleres dels sòls urbanitzables, la intensitat neta d'edificació serà la que resulti de l'assignació de sostres edificables del Pla parcial urbanístic.

En l'Annex Normatiu I, Volum VIII, es detallen gràficament i es descriuen totes les característiques urbanístiques dels Sectors de Sòl Urbanitzable, àmbit, superfície, aprofitaments, cessions, usos i altres condicions.

CAPÍTOL TERCER

EL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Art. 178 - Desenvolupament i gestió en sòl urbanitzable no delimitat

El desenvolupament urbanístic del sòl urbanitzable no delimitat requereix l'aprovació del corresponent pla parcial de delimitació que determinarà els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social que hagin de ser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, l'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'afectació racional del territori i les previsions sobre disponibilitat dels recursos hídrics i energètics i establirà les magnituds de les activitats urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors i els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

Àmbits

Els àmbits de desenvolupament en sòl urbanitzable no delimitats venen definits en l'Annex Normatiu I.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE**CAPÍTOL PRIMER.-****DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL NO URBANITZABLE****Art. 179 - Definició general**

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable els terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en aquesta categoria per raó de la incompatibilitat de la seva transformació o per raó de la seva inadequació al desenvolupament urbà, i els que reserva per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.
2. Són incompatibles amb la seva transformació els terrenys que tenen un règim especial de protecció, ja sigui perquè estan protegits per la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, ja sigui perquè estan inclosos dins de l'àmbit territorial del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf, o bé perquè estan afectats per les determinacions del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.
3. Són inadequats al desenvolupament urbà els terrenys que aquest pla d'ordenació urbanística municipal inclou a a Zona d'Interès Natural perquè posseeixen valors considerats per la legislació sobre règim de sòl i valoracions, perquè estan subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic o perquè tenen com a objectiu garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible.

Art. 180 - Funcions bàsiques del sòl no urbanitzable

La regulació del sòl no urbanitzable del terme de Sitges regula i condiciona els usos permesos per tal de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

a) Funció ambiental:

Al sòl no urbanitzable hi ha els hàbitats propis de la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones que són la base de la biodiversitat local. La conservació d'aquests hàbitats, de llur extensió, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.

b) Funció productiva:

El sòl no urbanitzable és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.

L'entorn agrari, en equilibri amb el forestal i l'urbà, és font de diversificació, connectivitat i qualitat són necessaris per a mantenir les funcions ecològiques del territori i la biodiversitat existent.

c) Funció cultural:

El sòl no urbanitzable és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural i paisatge percebut.

d) Funció lúdica:

El sòl no urbanitzable és també necessari per a la població com a espai obert d'esplai, lleure i repòs psicològic.

Art. 181 - Objectius de la regulació del sòl no urbanitzable

La regulació del sòl no urbanitzable té els objectius següents:

1. Protegir els espais i elements naturals més remarcables, o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els valors ecològics i paisatgístics, per tal d'assegurar el manteniment de l'estabilitat dels sistemes naturals, la conservació de la diversitat biològica, i les reserves de sòl per tal de configurar corredors ecològics que connectin parcs naturals i espais d'interès natural.
2. Preservar i millorar l'explotació agrària, sobretot en els sòls de major qualitat edafològica i mantenir la capacitat productiva del territori.
3. Prevenir els processos de degradació ambiental que aporta la urbanització.
4. Encabir ordenadament els diversos usos o activitats que poden ser permesos en cada tipus de sòl no urbanitzable
5. Regular els sistemes i elements d'ús general relacionats amb la conservació del medi ambient i amb l'explotació agrària, i establir les determinacions precises que facilitin a la població agrària gaudir de

serveis col·lectius al mateix nivell que l'establert per a la població urbana.

6. Sistematitzar la localització d'activitats relacionades amb el lleure i la conservació del medi ambient i que sigui compatibles amb les funcions essencials del sòl no urbanitzable.
7. Establir criteris sobre les característiques i localització adequada de les instal·lacions i usos periurbans, d'interès públic i social, per tal que aquests no pertorbin l'equilibri dels diversos sectors de sòl no urbanitzable.
8. Ordenar i reconduir els processos marginals dels diferents usos periurbans existents en el sòl no urbanitzable.
9. Preservar el patrimoni cultural de la degradació i potenciar els aspectes didàctics, lúdics i socials vinculats al sòl no urbanitzable.
10. Impedir la consolidació de barreres urbanes entre els espais interiors i els del Sistema Costaner; protegir els valors dels espais costaners (ambientals, paisatgístics, culturals, científics, agrícoles, forestals, ramaders o per raó de llur riqueses naturals); preservar del procés de transformació urbanística els espais costaners afectats per riscos naturals o antròpics; garantir l'efectivitat de les limitacions o servituds per a la protecció del domini públic marítim-terrestre; millorar la qualitat de vida per raó de la funcionalitat dels espais costaners com àmbit de reequilibri home-natura, del manteniment d'un recurs turístic bàsic i del recolzament de la biodiversitat en connectar els espais de l'interior amb els del litoral.

Art. 182 - Delimitació

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl no urbanitzable en el plànol d'ordenació II.1 (E: 1 / 10.000) i, en les parts més properes als nuclis urbans, i urbanitzables, algunes de les zones del Sòl No Urbanitzable es grafien també als plànols de la sèrie II.2 (E:1/2000)
2. Les zones i sistemes del sòl no urbanitzable, es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie II.2 (E: 1 / 2.000)

Art. 183 - Regulació

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest Pla es regula per les determinacions que s'estableixen en aquestes Normes i, en el seu cas, per les determinacions que estableixin els Plans especials urbanístics que el desenvolupin.

2. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sòl no urbanitzable, sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria de què es tracti, i d'aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.
3. En el àmbit del sòl no urbanitzable, inclòs dintre del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf, serà d'aplicació la normativa desenvolupada en el mateix Pla Especial i que s'adjunta en el Annex II d'aquestes Normes amb caràcter vinculant.
4. En l'àmbit de sòl no urbanitzable objecte del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner, el POUM recull les seves determinacions, tot ajustant i adequant les qualificacions urbanístiques.

Art. 184 - Condicions de protecció mediambiental en el sòl no urbanitzable

1. Els projectes d'actuacions en el sòl no urbanitzable que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, riscos per al medi ambient o altres perjudicis anàlegs, hauran de ser acompanyats d'un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental, i hauran de complir les condicions de protecció mediambiental que s'estableixen en els capítols següents.
2. Les actuacions en sòl no urbanitzable que no consisteixin estrictament en l'ús agrícola, ramader i forestal s'han de sotmetre als tràmits i al règim d'autoritzacions que preveuen els articles 48 a 50 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. Les actuacions en sòl no urbanitzable costaner SRP-C1 que hagin de ser autoritzades per l'Administració de la Generalitat de Catalunya conforme l'establert en el Pla Director Territorial se sotmetran al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

Art. 185 - Elements bàsics del territori del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix uns elements bàsics del sòl no urbanitzable que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne l'impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
 - a) Estructura de la propietat del sòl
 - b) Edificacions i elements construïts existents

- c) Xarxa viària rural
 - d) Xarxa hidrològica: torrents i rieres
 - e) Àrees boscoses i/o de vegetació singular
 - f) Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a cada zona o sistema.

Pel que fa als camins rurals existents en cas que s'hagin de realitzar obres que comportin la seva afectació, la llicència municipal quedarà condicionada a la reposició d'un camí alternatiu per tal de garantir la continuïtat.

Art. 186 - Divisions i segregacions

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i cultiu de les finques o de les activitats de lleure considerades compatibles amb aquest règim de sòl. Conseqüentment no es podrà efectuar cap parcel·lació urbanística del sòl no urbanitzable en contra de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Es considera parcel·lació urbanística el fraccionament del sòl que doni lloc a finques de dimensions inferiors a les que estableix aquest article.
2. Les divisions i les segregacions de finques en sòl no urbanitzable estan subjectes a llicència municipal prèvia. El fraccionament del sòl que vulneri les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal constituirà infracció urbanística greu,.
3. Sens perjudici d'allò que estableixen el Decret 169 / 1983 sobre Unitats Mínimes de Conreu, i el Decret 35/1990, de 23 de gener, sobre fixació de la unitat mínima forestal, s'estableixen per a les finques incloses en el sòl no urbanitzable les superfícies mínimes següents:
 - a. En les zones compreses dins de l'àmbit del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf, les que estableixi el propi Pla Especial i/o el PEIN.
 - b. En les zones d'interès natural i d'interès paisatgístic (SRP-2 i SRP-4): així com les del no urbanitzable costaner (SRP-C1, SRP-C2 i SRP-C3): 25 Ha en àrees forestals o de bosc, i 10 Ha en la resta de casos.
 - c. En la zona d'interès agrícola (SRP-3): 6 Ha en terreny de secà i 2 Ha en terreny de regadiu.
 - d. En el sòl rústic comú (SRC-1) : 6 Ha en terreny de secà i 2 Ha en terreny de regadiu

4. Es prohibeixen les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable en els casos següents:
- a) Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article.
 - b) Quan la indivisibilitat de la finca resulti de la vinculació d'una llicència atorgada per a l'edificació en sòl no urbanitzable.
 - c) Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic
5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal quan les finques resultants s'agrupin a finques contigües i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la Unitat Mínima de Conreu o Forestal que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

Art. 187 - Edificacions i elements construïts existents.

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal relaciona les edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar per algun dels motius següents:
 - Per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent
 - Pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic
 - Per correspondre a una estructura correcta de colonització del territori
 - Per estar vinculat funcionalment a una explotació agrícola o forestal
 - Per complir un paper dotacional
2. En el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sitges s'admeten exclusivament les edificacions d'habitatge rural actualment existents, incloses en el següent relació, i grafiades al plànol II.1 bis a escala 1/15.000
 1. La Sínia del Rei
 2. L'Estallar
 3. Ca l'Amell
 4. Can Girona
 5. Can Lluçà

6. Mas Maiol
7. Can Planes
8. Mas Quadrell i antiga pallissa
9. Can Robert
10. Mas Pasqualí
11. Casa Vella
12. Corral d'En Barbeta
13. Les Basses
14. Les Àligues
15. La Ginesta
16. Poblat de Campdàsens
17. Can Pere Pau
18. Fontanilles
19. Ca l'Amo

3. Els habitatges rurals relacionats en el llistat precedent són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, sense alterar el volum preedificat existent ni la composició volumètrica original. Per tal de possibilitar la seva reconstrucció o rehabilitació, Caldrà l'elaborar d'un catèleg específic, d'acord amb les determinacions de l'article 50.2 del D.L. 1/2005 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
4. Són objecte de protecció les barraques de vinya que es relacionen a continuació. Resta prohibida qualsevol obra d'ampliació o enderroc de les mateixes. Qualsevol intervenció en les mateixes serà objecte de llicència municipal prèvia, d'obra menor. Les intervencions es limiten a la restauració amb els materials propis

POSICIONAMENT BARRAQUES DE VINYA

Refer.	Posició UTM 31 T		Descripció de la situació	Forma	Porta	Tipus	Estat
	Longitud E	Latitud N					
S01	4 03 815E	45 69 711N	NO sota xalet masia Nova	CI	LP	AA	ES
S02	4 04 170E	45 69 347N	400 m est xalet mas.Nova (sud camí can Planes)	CI	LP	AA	ES
S03	4 03 848E	45 69 512N	125 m sud xalet mas. Nova (est mas Quadrell)	CI	LP	AA	EI
S04	4 03 764E	45 69 605N	Oest sota el xalet masia Nova	CI	LP	AA	ES
S05	4 04 729E	45 69 393N	200 m nord pujol d'en Pei (SE camí)	CI	LP	AA	EP
S06	4 04 555E	45 68 915N	SO pujol d'en Pei (devant font de Montseva)	CI	LP	AA	PF
S07	4 04 649E	45 69 241N	A 100 m al nord turó pujol d'en Pei	CI	LP	AA	EP
S08	4 04 805E	45 69 101N	Nord turó pujol d'en Pei	CI	LP	AA	EI
S09	4 04 699E	45 69 224N	Est turó pujol d'en Pei	CI	LP	AA	EP
S10	4 04 873E	45 69 943N	400 m SO puig de l'Espinal	CI	LP	AA	PF
S11	4 05 572E	45 69 279N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LP	AM	EP
S12	4 05 250E	45 69 744N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LD	AA	EI
S13	4 05 453E	45 69 956N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LP	AA	ES
S14	4 05 648E	45 70 028N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LP	AA	PF
S15	4 05 724E	45 70 011N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LP	AA	PF
S16	4 05 419E	45 69 706N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LP	AA	PF
S17	4 051 52E	45 69 558N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LP	AA	PF
S18	4 05 347E	45 69 529N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LP	AA	PF
S19	4 05 758E	45 70 159N	Zona can Planes (La Coma Roja)	CI	LP	AA	EP
S20	4 05 902E	45 70 189N	Oest casa Vella (prop camí a coll de Vallgrassa)	CI	LP	AA	PF
S21	4 05 910E	45 70 134N	Oest casa Vella (prop camí a coll de Vallgrassa)	CI	LP	AA	PF
S22	4 03 874E	45 68 628N	Desvio font M. est camí mas Quadrell-Vallcarca	CI	LP	AA	PF
S23	4 04 539E	45 68 721N	Fons de Montseva (sobre la font)	CI	LP	AM	PF
S24	4 04 361E	45 69 013N	Fondo del Pou Podrit	CI	LP	AA	PF
S25	4 04 424E	45 69 131N	Fondo del Pou Podrit	CI	LP	AA	PF
S26	4 04 251E	45 68 196N	Fondo Vallcarca	CI	LP	AA	EP
S27	4 04 492E	45 67 697N	Est turó del Rave (devant pedrera Vallcarca)	CI	LP	AA	PF
S28	4 04 310E	45 67 790N	Est turó del Rave (devant pedrera Vallcarca)	TR	LP	AM	PF
S29	4 04 441E	45 67 413N	SO camí mas Quadrell (enfront pedreres)	CI	LP	AM	PF
S30	4 05 605E	45 68 962N	Serreta d'en Pela (sobre fons del Tró)	CI	LP	AA	ES
S31	4 02 667E	45 67 853N	Est camí d'en Franco a creu de St. Isidre	CI	LP	AA	EP
S32	4 02 655E	45 67 274N	Puig d'en Boronet (a 80 m creu de St.Isidre)	CI	LP	AM	PF
S33	4 02 909E	45 67 160N	A 250 m SE creu de St. Isidre (direcció Trinitat)	CI	LP	AA	PF
S34	4 01 600E	45 68 014N	Nord camí de mas d'en Puig a fons d'en Figueres	CI	LP	AA	EP
S35	4 01 854E	45 68 031N	Sud camí de mas d'en Puig a fons d'en Figueres	FE	LD	AA	ES
S36	4 01 355E	45 67 418N	A 150 m SO de mas d'en Puig (Quintmar)	CI	LP	AM	EP
S37	4 01 909E	45 68 293N	Fondo d'en Figueres (Est pujada coll de la Fita)	CI	LP	AM	ES
S38	4 01 892E	45 68 577N	Oest puig de la Sivina	CI	LP	AA	ES
S39	4 02 646E	45 69 042N	Nord camí Jafre, 100 m avans de mas Maiol	CI	LP	AA	ES
S40	4 00 652E	45 67 832N	Faldà sud puig d'en Barbeta	EL	LP	AA	PF
S41	4 00 419E	45 67 887N	Sud serra dels Gegants	QU	LP	AA	PF
S42	4 00 584E	45 67 985N	Faldà SE puig d'en Barbeta	CI	LP	AA	ES
S43	4 00 927E	45 68 040N	Faldà SE puig d'en Barbeta	CI	LP	AA	ES
S44	4 01 029E	45 68 095N	Puig d'en Barbeta	FE	LP	AA	EP
S45	4 01 177E	45 68 141N	Faldà SE puig d'en Barbeta	TR	LP	AA	EP
S46	4 01 321E	45 68 200N	Faldà SE puig d'en Barbeta	IR	LP	AA	PF
S47	4 00 910E	45 67 846N	Vessant sud serra dels Gegants	CI	LP	AA	EP
S48	4 01 139E	45 67 997N	Vessant sud serra dels Gegants	CI	LP	AA	PF
S49	4 00 746E	45 67 664N	Vessant sud serra dels Gegants	CI	LP	AA	EP

S50	4 06 097E	45 68 124N	Dreta del camí de can Robert i Campdàsens	CI	LP	AA	ES
S51	4 06 715E	45 69 448N	A 100 m al nord de masia Can Llusà	CI	LP	AA	ES
S52	4 06 456E	45 68 264N	300 m SE Campdàsens (sud camí a Garraf)	CI	LP	AA	PF
S53	4 06 520E	45 68 183N	500 m SE Campdàsens (sud camí a Garraf)	CI	LP	AA	PF
S54	4 06 435E	45 68 353N	300 m est Campdàsens (sud camí a Garraf)	CI	LP	AA	ES
S55	4 06 456E	45 68 446N	300 m est Campdàsens (nord camí Garraf)	CI	LP	AA	PF
S56	4 05 597E	45 66 969N	Serra de la Costa (oest Puig La Morisca)	CI	??	AA	EI
S57	4 04 581E	45 67 219N	300 m al nord masia de Vallcarca	CI	LP	AA	PF
S58	4 04 543E	45 67 050N	Vallcarca a 150 m pont aeri autopista	CI	LP	AA	PF
S59	4 03 535E	45 66 110N	Zona entre cala Forn i la Trinitat	CI	LD	AA	ES
S60	4 03 314E	45 66 173N	Zona entre cala Forn i la Trinitat	EL	LP	AM	ES
S61	4 03 310E	45 66 017N	Zona entre cala Forn i la Trinitat	IR	LP	TM	PF
S62	4 03 450E	45 66 101N	Zona entre cala Forn i la Trinitat	EL	LP	AA	EP
S63	4 03 590E	45 66 042N	Zona entre cala Forn i la Trinitat	CI	LP	AM	PF
S64	4 03 636E	45 66 042N	Zona entre cala Forn i la Trinitat	IR	LP	AA	PF
S65	4 02 709E	45 65 919N	Zona entre cala Forn i la Trinitat	CI	LP	AA	EP
S66	4 03 103E	45 66 046N	Zona entre cala Forn i punta del Pebre	EL	LP	AA	PF
S67	4 02 959E	45 65 953N	Zona entre cala Forn i punta del Pebre	EL	LP	AM	EI
S68	4 02 502E	45 66 004N	Urbanització de Montgavina	EL	LP	AA	ET
S69	4 01 960E	45 67 134N	Entre Urb.Quintmar i tunel penya del Llamp	CI	LP	AA	EI
S70	4 01 574E	45 66 854N	Entre Urb.Centre Llevantina i l'autopista	EL	??	AA	ET
S71	4 01 570E	45 66 765N	Fondet d'en Riera (entre urb.Llevantina i Quintmar)	IR	LP	AM	ES
S72	4 01 193E	45 66 808N	Sobre Aqüatic Paradis (est carret.Quintmar)	CI	LP	AA	ES
S73	4 00 927E	45 67 595N	Urb.cal Mallorqui (al costat del cementiri Nou)	CI	LP	AA	PF
S74	4 01 088E	45 67 417N	NE turó Tancat (SE cementiri)	CI	LP	AA	PF
S75	4 00 690E	45 67 067N	SO turó Tancat (zona polígon industrial)	CI	LP	AA	ES
S76	4 00 296E	45 67 409N	Dreta camí Mas Alba (zona polígon Industrial)	CI	LP	AA	PF
S77	4 00 410E	45 67 442N	Est deixalleria (polígon Industrial Mas Alba)	CI	LP	AA	EI
S78	4 00 156E	45 67 595N	Nord Masajes a 1000 (polígon ind. Mas Alba)	EL	LP	AA	ES
S79	3 98 707E	45 66 023N	Plana oest	CI	LP	AA	PF
S80	3 98 800E	45 66 111N	Plana oest	CI	LP	AA	PF
S81	3 98 923E	45 66 128N	Plana oest	QU	LP	AM	EP
S82	3 98 859E	45 66 247N	Sta. Barbara oest	CI	LP	AA	EP
S83	3 98 580E	45 66 297N	Sta. Barbara oest	CI	LP	AA	EP
S84	3 99 232E	45 66 585N	Cal Ballester (sota la urbanització edifici Cumbre)	CI	LP	AA	EP
S85	3 96 929E	45 65 164N	Zona Miralpeix	EL	LP	AM	EP
S86	3 96 845E	45 64 779N	Zona Miralpeix	CI	LP	AA	ES
S87	3 97 425E	45 64 809N	Zona Miralpeix	CI	LP	AM	ES
S88	3 97 052E	45 64 826N	Zona Miralpeix	CI	LP	AA	PF
S89	3 96 832E	45 65 117N	SE fitó de Miralpeix	RE	LP	AA	PF
S90	3 97 230E	45 64 652N	Zona Miralpeix (dreta forat nº 5 del camp de golf)	CI	LP	AA	EP
S91	3 96 041E	45 64 876N	Serra dels Paranyes (fondo del Tabaco)	RE	PL	AA	EP
S92	3 96 079E	45 64 229N	Prop la rodona (el tancat d'en Tabaco)	CI	LP	AA	PF
S93	3 96 269E	45 64 656N	Serra dels Paranyes (el Fitó)	RE	LP	AA	EI
S94	4 00 931E	45 66 592N	Pins Bens (barraca d'en Ferran)	QU	LP	AA	ET
S95	4 02 580E	45 68 453N	Est Puig de la Sivina	CI	LP	AA	PF
S96	4 03 632E	45 68 838N	Esquerra camí mas Quadrell-Vallcarca	CI	LP	AA	PF
S97	4 03 874E	45 68 673N	Desvio font M. est camí mas Quadrell-Vallcarca	CI	LP	AA	PF
S98	4 03 951E	45 68 917N	Entre mas Quadrell i fondo del Pou Podrit	CI	LP	AA	ES
S99	4 04 007E	45 66 572N	Fondo de Vallcarca (Sud Peatge Autopista)	CI	LP	AA	EP

Art. 188 - Noves construccions en sòl no urbanitzable

1. No s'admet en el sòl no urbanitzable cap nova construcció que no estigui expressament emparada en supòsits previstos per aquest pla d'ordenació urbanística municipal i d'acord a l'article 47 Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol).
2. La construcció d'infraestructures de serveis i d'accessibilitat requerirà l'aprovació d'un Pla especial.

Art. 189 - Tanques i marges

S'admeten únicament els tancaments de les finques en sòl no urbanitzable amb una altura màxima de 1,50 m i es construiran amb pedra seca del lloc

Els marges existents de pedra seca caldrà conservar-los i fer el manteniment per evitar la seva ensulsiada i els nous es faran d'acord a la manera tradicional del lloc, també amb pedra seca.

Art. 190 - Nucli de Població

S'entén per nucli de població una concentració isolada de població, amb usos urbans, que requereix l'existència de serveis urbanístics i assistencials.

Art. 191 - Xarxa viària rural

1. La xarxa de camins rurals existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, forma part del sistema viari i són objecte d'especial protecció, restant prohibida expressament l'alteració de la seva configuració i la seva utilització indiscriminada per a altres vehicles que els propis de les explotacions agràries i forestals (per exemple vehicles tot terreny, motocros, etc.)
2. Es redactarà un Pla especial urbanístic, en coordinació si s'escau amb el Consell Comarcal per tal de preservar-los i relligar-los amb els camins dels municipis veïns.
3. L'amplada màxima dels camins rurals serà de 4 m, amb la salvetat dels preexistents d'amplada superior.
4. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, ni cap altre tipus de vialitat que no estiguin previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal,

en els Plans especials urbanístics que desenvolupin el sòl no urbanitzable, en els Plans de gestió forestals o en els Programes de l'administració d'agricultura. L'autorització per a l'obertura o ampliació dels que hi estiguin previstos requerirà l'informe previ dels Departaments de la Generalitat de Catalunya competents en la matèria en cada moment.

5. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats anteriors haurà de respectar el sentit general del traçat origen-destí, les directius del traçat i l'amplada.

S'admetran petits ajustaments del traçat dels camins amb la finalitat d'adequar-los millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, etc.) de millorar el seu impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos.

Els projectes de sol·licitud de llicència de desenvolupament de la xarxa viària rural incorporaran la justificació del seu traçat, de les seves característiques i de la seva idoneïtat en relació amb el caràcter de les zones que travessa i amb els usos a què es destina.

Art. 192 - Xarxa hidrològica: torrents i rieres

1. Les obres que tinguin per objecte facilitar l'ús de les aigües superficials i subterrànies requereixen llicència municipal prèvia.
2. Sense perjudici de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 10 metres de les valls de riera, sense perjudici d'allò que sisposi la legislació sectorial.

Art. 193 - Àrees boscoses i/o de vegetació natural

1. Aquest Pla té l'objectiu de preservar les àrees boscoses i de vegetació singular per protegir un patrimoni natural valuós i salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.
2. No s'autoritzaran edificacions, instal·lacions ni explotacions agrícoles que puguin perjudicar les condicions naturals de les masses boscoses consolidades ni les àrees de vegetació singular existents en el sòl no urbanitzable.
3. Sense perjudici de les competències d'altres Administracions, la tala de masses arbòries, vegetació arbustiva o arbres aïllats i el desenvolupament d'altres activitats forestals se sotmeten al règim de llicència municipal prèvia, per a l'obtenció de la qual caldrà presentar el projecte tècnic, i/o Pla de

Gestió Forestal, que justifiquin la pervivència de la massa boscosa, el manteniment de les seves condicions essencials i el compliment de les condicions exigides per a la prevenció d'incendis. Només es permetrà l'explotació forestal que no comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent.

4. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.

Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Només es permetrà la tala d'arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals quan concorrin motius de seguretat.

Art. 194 - Els elements naturals de la topografia. Carenes i Turons

1. Les carenes i turons són elements naturals de la topografia que configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn.
2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries es situaran en els terrenys menys exposats visualment, s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no hi produiran alteracions de més d'un metre. Els terrenys del sòl no urbanitzable amb un pendent igual o superior al 30% són inedificables. Es prohibeix la construcció sobre els careners del relleu.
3. Es prohibeix la col·locació de cartells i altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós.

Art. 195 - Usos incompatibles amb caràcter general

1. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en el sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que es defineixi per a cada zona.
2. En el sòl no urbanitzable són incompatibles tots aquells que no estan admesos expressament.

CAPÍTOL SEGON.-**PARC DE GARRAF (SRP - 1) I SÒL NO URBANITZABLE COSTANER PERTANYENT AL PARC DE GARRAF (SRP1 - CPEIN)****Art. 196 - Definició i finalitats**

1. Aquesta zona comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que pertanyen a l'ecosistema forestal del massís de Garraf i estan inclosos en l'àmbit territorial del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf.
2. La seva principal funció és la de conservació de la biodiversitat i la funció equilibradora dels fluxos ecològics (aire, aigua, sòl , biologia, etc.)
3. Els sòls inclosos en la franja de 500 m de separació amb la ZMT tenen la qualificació de SRP1 - CPEIN.

Art. 197.1 - Règim general

Als terrenys compresos en la zona Parc de Garraf (SRP-1) els és d'aplicació la normativa del Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf, que preval sobre les determinacions d'aquest pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 197.2 - Règim general

Als terrenys qualificats com SRP1-CPEIN, els hi és d'aplicació el règim establert pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner si aquest comporta un major grau de protecció respecte al determinat en el Pla Especial de Protecció del Medi Físic i del Paisatge de l'Espai Natural de Garraf.

CAPÍTOL TERCER.-**ZONA D'INTERÈS NATURAL (SRP - 2)****Art. 198 - Definició i finalitats**

La zona d'interès natural (SRP-2) comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció limítrofes amb el Parc de Garraf (zona SRP.1). Contribueixen a augmentar la superfície d'espais naturals protegits, i en alguns casos actuen de franja de contenció o d'esmoreïment de la pressió antròpica. Aquesta zona també comprèn altres terrenys no fronterers amb els terrenys qualificats com a (SRP.1), les característiques ecològiques dels quals els dóna valor de frontissa entre àrees similars i que afegeixen diversitat ambiental en àrees agrícoles o periurbanes. Tenen les mateixes funcions que la qualificació Parc de Garraf, però admeten una gestió més activa y menys restrictiva.

Art. 199 - Titularitat

No es fan previsions pel que fa a la titularitat dels sòls compresos a la zona d'interès natural (SRP-2).

Art. 200 - Límits a l'edificació

1. A la zona d'interès natural (SRP-2) es prohibeix la construcció de noves edificacions.
2. S'admet la restauració o reutilització de les construccions que formen part del catàleg d'edificacions rurals ja existents.

Art. 201 - Condicions d'ús1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos :	Forestal	(1)
	Agrícola	(2)
	Educatiu	(3)
	Cultural	(3)
	Residència-casa de pagès	(4)
	Aparcament	(5)
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.	

2. Condicions especials:

- (1) S'admeten les pràctiques de gestió encaminades a l'obtenció d'una bona constitució de les comunitats vegetals naturals pròpies de la zona, i aquelles que afavoreixin llur recuperació en cas d'incendi. Les intervencions tècniques en la manipulació dels espais d'interès natural hauran de respondre a un programa d'intervenció que hagi obtingut l'autorització de l'Ajuntament
- (2) S'admet l'ús d'agricultura tradicional.
- (3) S'admeten els usos d'investigació científica sempre que siguin respectuosos amb el medi físic i biològic d'aquest espai. Aquestes activitats es realitzaran únicament en edificis existents dins del llistat d'habitatges rurals enumerat per aquestes Normes i hauran de respondre a un programa d'estudi que obtingui l'autorització de l'Ajuntament.
- (4) S'admet la residència-casa de pagès únicament en els habitatges rurals inclosos en el catàleg que figuren en el plànol II.1 bis a escala 1/15.000
- (5) A l'àmbit de la pedrera Asland Lafarge situada a Garraf, es permet l'ús d'aparcament i reparació de camions.

Art. 202 - Aprofitaments forestals

1. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial.
2. Es prohibeixen les tales d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'Administració Forestal.
3. S'extrauran, preferentment, els arbres renocats, ofegats o mal llucats, i en general aquells que presenten un mal creixement. No es permetrà, en cap cas, arrencar les soques dels arbres i arbusts tallats.
4. En els sectors afectats per incendis, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.

Art. 203 - Obertura de camins

1. No es permet l'obertura d'altres camins que els necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals.
2. En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens de més d'un metre (1 m.) d'amplada, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl.

Art. 204 - Llicències i autoritzacions

1. Se sotmeten al règim d'autorització municipal prèvia totes les activitats que es duguin a terme a la zona d'interès natural (SRP-2), la tala d'arbres inclosa, sense perjudici de la competència d'altres Administracions públiques per resoldre les sol·licituds d'autorització que determini la legislació sectorial vigent.
2. L'Ajuntament atorgarà la llicència municipal prèvia comprovació que l'activitat projectada compleix les condicions que el Planejament urbanístic estableix per a aquesta zona.

CAPÍTOL QUART.-**ZONA D'INTERÈS AGRÍCOLA (SRP - 3)****Art. 205 - Definició i finalitats**

1. La zona d'interès agrícola (SRP-3) comprèn els terrenys adequats pel conreu que han estat fins a l'actualitat objecte d'explotació agrícola i que s'han de preservar de qualsevol altre ús, afavorint la seva millora i rendibilitat.
2. La seva funció no és tant sols productiva sinó que aquests sòls conreats tenen un valor paisatgístic i ecològic que s'ha de mantenir.
3. Aquesta zona contribueix a la configuració d'un paisatge humanitzat equilibrat, i constitueix una protecció en front als incendis forestals.
4. Contribueix també al manteniment del mosaic de medis diferents característic del paisatge de Sitges, afavoridor d'una diversitat elevada d'espècies biològiques.

Art. 206 - Titularitat

No es fan previsions pel que fa a la titularitat dels sòls compresos a la zona d'interès agrícola (SRP-3).

Art. 207 - Límits a l'edificació

A la zona d'interès agrícola (SRP-3) s'admet la reconstrucció o rehabilitació de les construccions que formen part del catàleg d'edificacions rurals ja existents.

Art. 208 - Tipus d'edificacions permessos

A la zona d'interès agrícola (SRP-3) es prohibeix la construcció de noves edificacions excepte les que es relacionen seguidament:

1. Es permeten els magatzems d'eines fins a 30 m² per cada unitat de finca
2. Es permeten els coberts agrícoles ja existents en la data d' aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal
3. Les sitges, dipòsits i altres infraestructures necessàries pel desenvolupament de l'activitat agrícola aniran soterrades.

Art. 209- Condicions d'ús

Usos admesos:	Agrícola	(1)
	Residència casa de pagès	(2)

- (1) S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractaments dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu - bosc, i llurs relacions ecològiques.
- (2) S'admet l'ús de residència-casa de pagès únicament en els edificis inclosos en el catàleg habitatges rurals que apareixen grafiats en el plànol II.1bis a escala 1/15.000. S'admet l'ús de residència temporal en els masos tradicionals existents, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics. Cal que, en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.

Art. 210 - Protecció de l'arbrat i del paisatge

1. Els espais d'arbrat, les àrees de vegetació i d'altres semblants existents a la zona d'interès agrari

han de conservar la configuració actual.

2. Es permetran les operacions de creació, millora i conservació de les capes de vegetació i arbrat
3. Es prohibeix la plantació d'espècies que puguin alterar l'equilibri ecològic o l'entitat de la vegetació autòctona.

CAPÍTOL CINQUÈ.-

ZONA D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (SRP - 4)

Art. 211 - Definició i finalitats

1. La zona d'interès paisatgístic (SRP-4) comprèn aquells terrenys classificats com a sòl no urbanitzable d'especial protecció que, independentment de les comunitats biològiques que continguin (naturals o conreus), convé preservar per la seva orografia, situació i veïnatges, o bé requereixen accions de restauració o regeneració pels mateixos motius.
2. Les zones de conreu situades a prop de zones naturals contribueixen a la configuració d'un paisatge humanitzat equilibrat i, quan són ben mantingudes, constitueixen una protecció front els incendis forestals. Contribueixen també al manteniment del mosaic de medis diferents característic del paisatge de Sitges, afavoridor d'una diversitat elevada d'espècies biològiques.

Art. 212 - Límits a l'edificació

1. A la zona d'interès paisatgístic (SRP-4) es prohibeixen les noves edificacions.
2. S'admet únicament la reconstrucció o rehabilitació de les construccions relacionades en el catàleg d'edificacions rurals ja existents, el qual caldrà elaborar d'acord amb les determinacions de l'article 50.2 del D.L. 1/2005 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 213 - Condicions d'ús1. Usos admesos:

- | | |
|----------------------------|-------|
| Agrícola | (1) |
| Forestal | |
| Residència - casa de pagès | (2) |

2. Condicions especials:

- (1) S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractaments dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu - bosc, i llurs relacions ecològiques.
- (2) S'admet l'ús de residència-casa de pagès únicament en els edificis inclosos en el catàleg habitatges rurals que apareixen grafiats en el plànol II.1bis a escala 1/15.000. S'admet l'ús de residència temporal en els masos tradicionals existents, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics. Cal que, en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.

CAPÍTOL SISÈ.-**SÒL NO URBANITZABLE COMÚ (SRC)****Art. 214 - Definició i finalitats**

1. La zona de sòl no urbanitzable comú (SRC) comprèn els terrenys que no poden ser urbanitzats per haver quedat afectats per vies de comunicació, o que no són adequats per al desenvolupament urbanístic sostenible.
2. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal de gaudir de la seva funció ecològica i la qualitat paisatgística.

Art. 215 - Límits a l'edificació

A la zona de sòl no urbanitzable comú (SRC) es prohibeixen les noves edificacions i usos no previstos a l'article 47 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol).

Art. 216- Condicions d'ús

Agrícola i forestal

CAPÍTOL SETÈ.-**SÒL NO URBANITZABLE COSTANER 1 (SRP-C1)****Art. 217 - Definició i règim**

La seva definició i regulació es corresponen amb la clau C1 del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

Pel que fa a l'àmbit del càmping el Garrofer només s'admeten les edificacions destinades a l'ús de càmping per a serveis complementaris i bungalows. Aquests últims no seran superiors en nombre al 35% de les unitats d'acampada i l'índex d'edificabilitat bruta màxima de la zona serà de 0,05 m²st/m²sl.

Les construccions esmentades s'ordenaran i es justificaran en un pla especial urbanístic.

Caldrà que el pla especial tingui especial cura en el tractament paisatgístic de l'ordenació, incorporant un estudi paisatgístic d'integració ambiental.

En qualsevol cas, caldrà una previsió de vegetació autòctona, d'espais lliures enjardinats en una proporció mínima del 30%, independent dels espais esportius a l'aire lliure. La vialitat vehicular i l'aparcament solament podran ocupar únicament un 15% de l'àmbit del pla especial.

L'ús admès serà el de càmping i els serveis complementaris per a l'ús intern i exclusiu del càmping.

CAPÍTOL VUITÈ.-**SÒL NO URBANITZABLE COSTANER 2 (SRP-C2)****Art. 218 - Definició i règim**

La seva definició i regulació es corresponen amb la clau C2 del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

Per a l'àmbit del golf Terramar caldrà la redacció prèvia d'un pla especial urbanístic per a la regulació i l'ordenació de les edificacions i els usos amb la limitació que es podran construir ampliacions de les edificacions existents per a serveis i complements del golf amb una edificabilitat equivalent al sostre actual. Aquest pla especial ha de respectar les determinacions que es fixin en el Pla Especial de Protecció de la vall de la riera de Ribes.

CAPÍTOL NOVÈ.-**SÒL NO URBANITZABLE COSTANER 3 (SRP-C3)****Art. 219 - Definició i règim**

La seva definició i regulació es corresponen amb la clau C3 del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner.

DISPOSICIONS ADDICIONALS**PRIMERA – Foment de les activitats de creació cultural i artística**

Per tal d'implementar viviers d'activitats culturals i creatives es podrà promoure, per iniciativa pública i en zones de sòl urbà, la redacció i execució de plans especials urbanístics per a la dotació dels mateixos, d'acord amb les especificacions que s'assenyalen a l'article 147.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA - Usos existents

Els usos existents amb anterioritat a la segona aprovació inicial d'aquest POUM que no siguin incompatibles amb la nova ordenació, podran mantenir-se i adaptar-se en la mesura que sigui possible a les limitacions de la nova reglamentació, i d'acord amb el que preveu l'article 102 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol).

SEGONA - Sobre establiments hotelers existents

Els establiments hotelers establerts en qualsevol zona del sòl urbà que no s'acomodin a les condicions d'edificació establertes a les Normes, per causa de la zona on s'emplacen o de les que puguin subvenir pel Pla especial de protecció del centre històric, podran ser objecte d'obres de rehabilitació, restauració i remodelació sempre que mantinguin l'actual volum, edificat legalment amb llicència. Així mateix, podran ampliar el volum edificat d'acord amb les condicions d'edificació establertes per les Normes sempre que l'aprofitament total a la parcel·la no sigui més gran del que els correspon per aquestes Normes i l'ordenació es disposi mitjançant estudi de Pla de millora urbana d'acord amb l'entorn immediat. Serà objecte del Pla de millora urbana completar la unitat funcional construïda tot salvaguardant les separacions als veïns, l'asolellament de les edificacions d'altri, l'acabament harmoniós de les perspectives urbanes, la integració respecte de les condicions d'edificació normals al sector i l'impediment de l'aparició de parets mitgeres a la vista.

TERCERA - Situacions de fora d'ordenació i volum disconforme

S'estarà a les determinacions establertes en els articles 75 a 80 de la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes.

QUARTA - Activitats pecuàries en sòl no urbanitzable

Les instal·lacions pecuàries: hípiques, etc que a l'entrada en vigor del POUM es troben en funcionament, degudament legalitzades podran continuar la seva activitat i realitzar obres de manteniment, millora de les instal·lacions i adaptació a la normativa vigent.

DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA - Planejament anterior

Continuen vigents totes les determinacions legalment establertes pel planejament anterior que no entrin en contradicció amb el contingut d'aquestes Normes.

SEGONA - Compromisos de desenvolupament de les determinacions del POUM

1. Els compromisos i obligacions dels propietaris de sòl que es deriven de l'execució del planejament aprovat amb anterioritat, i que no haguessin estat satisfets en les condicions exigides legalment, mantenen la seva vigència, amb les variacions que poguessin resultar de la revisió del POUM. No eximeix d'aquesta disposició la classificació del sòl urbà de determinats terrenys procedents de Plans Parcial.
2. S'estableix un termini de dos anys, a comptar des de l'entrada en vigor d'aquestes normes, per fer efectius els compromisos i obligacions pendents.
3. L'incorporació del nou termini establert en el punt anterior donarà lloc a l'adopció per part de l'Ajuntament d'alguna de les mesures previstes al Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol), o al canvi del sistema d'actuació.
4. En cas que es decideixi optar pel sistema de cooperació, s'aplicaran quotes pel valor total de les despeses que es generin per a la gestió, compensant les realitzades en compliment del procés urbanitzador als propietaris que van sufragar-les.

TERCERA - Convenis

Els acords i pactes urbanístics entre l'Ajuntament de Sitges i els particulars, que s'integren a la documentació del POUM com Annex III a la Normativa (Volum X) vinculen a ambdues parts en el sentit que estableixen als articles 46 i 47 d'aquestes Normes.

Sitges, 12 de desembre de 2005

signat: Estanislau Roca Blanch

Dr. Arquitecte Director de l'Equip Redactor

COMPLEMENT NORMATIU:

CRITERIS I CONDICIONS TÈCNIQUES A TENIR EN COMPTE EN EL PLANEJAMENT DERIVAT.

COMPLEMENT NORMATIU:**CRITERIS I CONDICIONS TÈCNiques A TENIR EN COMPTE EN EL PLANEJAMENT DERIVAT.**

El contingut dels plans parcials urbanístics, plans de millora urbana i projecte d'urbanització complementari, s'ajustaran al fixat pels articles 65, 68 i 87 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, i es contemplaran com a mínim els següents aspectes, tant des del punt de vista de l'ordenació com la urbanització.

1. ORDENACIÓ:

- La proposta d'ordenació que es formuli ha de tenir en compte, entre altres, la topografia existent, una bona orientació per a les edificacions, la connexió amb els nuclis existents, amb els itineraris per a vianants i amb la xarxa viària local i la preservació dels elements de gran valor natural.
- L'estudi mediambiental no ha de servir per justificar la proposta d'ordenació que es formuli, sinó per a l'elaboració de la mateixa.
- Primar la centralitat o bona disposició dels espais públics i dotacions públiques, evitant situacions residuals.
- Les voreres seran preferentment arbrades. En aquest cas, l'ample mínim serà de 3 m. En cas de no preveure arbrat, l'ample mínim serà de 2 m.
- Tret de les vies ràpides, els passos de vianants es resoldran preferentment amb plataformes al nivell de les voreres.
- Prioritzar la mobilitat en l'ordre vianant, bicicleta, vehicle d'ús públic, vehicle d'ús privat.
- S'incorporarà a la xarxa viària bàsica el carril-bici.
- Es donarà continuïtat a la xarxa de camins existents.
- L'espai viari s'ordenarà de forma que es minimitzi l'impacte acústic.
- Es prioritzarà la utilització d'elements naturals per a l'esmoreïment de l'impacte acústic de les infraestructures viàries o altres activitats veïnes.
- Preveure àrees d'aparcament pròximes als espais i dotacions públiques i als habitatges amb una bona senyalització.
- Facilitar l'accés als edificis i entorn construït.
- Facilitar l'accés al transport públic.
- No plantejar barreres arquitectòniques.
- Es fomentarà l'ús de fonts d'energies alternatives i la utilització de materials i sistemes de construcció ecològicament sostenibles.
- Es preveurà l'aprofitament de les aigües de pluja per al reg dels jardins privats.
- Tots els sectors hauran d'incorporar les infraestructures necessàries pel seu correcte funcionament, per bé que aquestes quedin fora de l'àmbit del sector.

2. URBANITZACIÓ:

A més de la documentació prevista per la Llei d'urbanisme per a les obres d'urbanització, seran necessaris els següents documents i treballs mínims:

- Estudis geotècnics. L'estudi geològic i geotècnic inclourà la realització dels treballs precisos per definir la capacitat portant del sòl, la utilització de materials (ja siguin de l'explanació o procedents de préstecs) i els talussos de desmunts i terraplens. L'estudi geotècnic haurà de ser realitzat per empreses especialitzades.
- Treballs topogràfics necessaris, com a mínim a escala 1/500.
- Estudi de Seguretat i Salut, d'acord amb el RD 1627/97.
- Condicions del control de qualitat per a l'execució de les obres (programa de control de qualitat).
- Declaració de residus, indicant les actuacions en relació amb l'aprofitament dels residus i els abocadors de destí, d'acord amb la normativa vigent.

Les obres d'urbanització contemplaran i valoraran com a mínim els següents conceptes:

- Localització i característiques dels serveis existents (clavegueram, aigua potable, il·luminació, alta i baixa tensió, gas, telefonia i altres instal·lacions).
- Eliminació de línies aèries existents. Totes les xarxes de serveis aniran soterrades.
- Vialitat:

Estudi i definició del traçat, seccions, longitud, secció estructural i els pendents dels carrers, tenint en compte la topografia existent. Previsió de places d'aparcament per a cotxes i bicicletes en superfície, de carrils bici i la reserva d'espai per a contenidors d'escombraries soterrats. Es reservaran places per a minusvàlids, d'acord amb la normativa d'accessibilitat.

Justificació d'una proposta de mobilitat en funció del règim de funcionament, del trànsit de vianants i dels mitjans de transport.

Utilització d'elements d'urbanització adaptats:

Els paviments seran antilliscants i els trajectes per a vianants lliures d'obstacles.

Tret de les vies ràpides, els passos de vianants es resoldran preferentment amb plataformes a nivell de les voreres. En el cas que es realitzin els passos de vianants amb pendent, l'ample mínim serà d'1,20 m, el pendent longitudinal no serà superior al 12 % i en els laterals del pas, es col·locaran elements de mobiliari urbà, per tal de protegir el desnivell transversal. A ambdós casos, l'amplada lliure mínima de pas serà de 2,80 m, quan el pas de vianants tingui guals i amb un ample mínim de 4,50 m en cas de que el pas sigui amb plataforma a nivell de la vorera. En tot cas s'assenyalitzarà l'existència del pas de vianant, amb una franja de paviment de diferent textura, en la zona de vorera i d'una amplada mínima d'1,00 m. Es distribuirà l'enllumenat públic de manera que sempre hagi un punt de llum proper per tal de garantir la visibilitat en aquesta zona.

Els canvis de nivell es faran amb rampes adaptades.

Les reixes hauran de ser de malla quadrada estreta o de barrots perpendiculars al sentit de la circulació.

Tots els elements de mobiliari urbà es col·locaran deixant lliure un ample mínim de pas d'1,5 m i a 2,10 cm mínim d'altura.

El pendent transversal de la vorera o de qualsevol estructura de pas en el sentit de la marxa no serà superior al 2%.

Es preveurà un espai lliure de 0,80 x 1,30 m al davant o a un costat dels elements de mobiliari urbà.

Tipus de paviment de la calçada i la vorera, vorada, rigola i elements d'acabat:

Es determinaran les seccions dels vials i els gruixos de les capes tenint en compte les directrius establertes en el PG3/75 i les seves modificacions posteriors així com la resta de la normativa vigent. L'aglomerat asfàltic a utilitzar en la capa intermitja serà dens.

Per tal de reduir l'impacte acústic, la capa de rodadura de les calçades s'haurà de fer preferentment amb aglomerat asfàltic sonoreductor.

Les vorades de carrer seran de formigó de 17 cm d'amplada i 28 cm d'alçada o 22 cm d'amplada i 30 cm d'alçada. La part vista serà com a màxim d'una altura de 15 cm.

Les rigoles seran amb peces de morter de ciment de 20x20x8 cm de color blanc.

Els guals de vehicles es realitzaran amb peces de formigó de 40 cm d'amplada amb peces especials de remat a ambdós costats.

El tipus de paviment per a places, carrers de vianants, zones verdes, itineraris de vianants, etc. Es concretarà en cada cas el model a col·locar.

En cas de paviments especials de rajola hidràulica es col·locaran sobre una subbase de tot-ú de 15 cm de gruix i una base de formigó de 15 cm, com a mínim. Les peces es col·locaran sempre a truc de maceta.

Els paviments granulars (sauló), el gruix de la capa d'acabat no serà inferior a 10 cm.

En cas de paviments de formigó, es determinarà el gruix depenent de la qualitat de l'esplanada i del tipus de formigó a utilitzar. Es preveuran junts longitudinals i transversals, de retracció i de dilatació.

- Xarxa d'abastament d'aigua.

Contemplarà la xarxa en alta de connexió amb el sector, les connexions a les parcel·les, la instal·lació d'hidrants i la xarxa de reg. Inclourà els càlculs hidràulics i mecànics de les canonades, així com la descripció dels materials a emprar. La proposta formulada haurà d'estar consensuada amb la companyia concessionària del servei d'aigua.

Quant als hidrants, es preveurà la seva col·locació a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hidrant. Els hidrants acompliran amb allò que estableix el Decret 241/1994 o en el seu defecte la normativa vigent. Es preveuran soterrats o de superfície depenent de cada cas concret. En el càlcul de la xarxa d'alimentació que suporti el hidrants, es considerarà la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal mínim de cadascú de 1.000 l/min. La pressió de sortida per cada boca d'hidrant ha de ser

superior a 10² kPa.

Característiques dels hidrants de superfície o columna:

- Fabricats en fundició GG-20.
- Disposaran de carcassa de protecció de ràcords en polièster reforçat.
- Tindran de tres boques de servei, dues d'elles seran de diàmetre 70 mm i l'altra de diàmetre 100 mm, tipus Barcelona.
- Disposaran del certificat AENOR i compliran amb la norma UNE 23405.

Característiques dels hidrants soterrats:

- Fabricats en fundició nodular.
- Es col·locaran sobre pericó i tapa amb pany. La tapa serà de color vermellós per la cara vista.
- La boca de servei serà 100 mm, tipus Barcelona.
- Disposaran del certificat AENOR i compliran amb la norma UNE 23407.

Totes les zones amb jardí i arbrat es realitzaran amb xarxa de reg autorregulada, amb sistema de goteig, amb tub drenant i rellotge temporitzador. Es preveuran pericons per a la instal·lació del comptador, una boca de reg amb ràcord Barcelona i un rellotge programador amb bateria autònoma. En el cas de zones de gespa, es preveurà el sistema de reg, mitjançant aspersors, i amb un sistema temporitzat. Es calcularà i justificarà la xarxa de reg, segons les característiques i superfície de la zona.

- Xarxa de clavegueram.

Contemplarà la recollida de les aigües residuals i pluvials pel sistema separatiu, inclourà les connexions a les parcel·les, els pous de registre, embornals, etc. Ha d'incloure els càlculs hidràulics i mecànics de les canonades, així com la descripció dels materials a emprar. S'ha de preveure la connexió al col·lector en alta més proper i el sistema de depuració de les aigües residuals, que caldrà coordinar amb l'ACA.

Criteris generals:

En la xarxa de clavegueram s'utilitzarà el polietilè o el formigó armat amb unió de campana.

Els embornals seran del tipus bústia amb reixa.

Sempre que sigui possible es col·locaran vorades drenants, que recolliran l'aigua mitjançant una canal interna.

Pel que fa a les reixes interceptores que es col·locaran, en zones de vianants, seran del tipus prefabricat amb reixa d'acer galvanitzat o inoxidable, i en vials, es col·locaran reixes de fosa de ferro, amb la caixa de formigó armat, justificant-se la capacitat portant de les mateixes, segons el tipus de trànsit previst.

- Xarxa elèctrica d'alta i baixa tensió.

S'ha de contemplar la xarxa elèctrica necessària d'alta, mitja tensió i baixa, les escomeses a les parcel·les i la col·locació de les estacions transformadores, que hauran de ser soterrades. Inclourà la previsió de

demanda de potència del sector, els càlculs elèctrics i la descripció dels materials a emprar. La proposta formulada haurà d'estar consensuada amb la companyia subministradora.

- Enllumenat públic.

La instal·lació i les lluminàries s'han de preveure amb làmpades de vapor de sodi i/o halogenurs disposaran d'un sistema de doble nivell per tal de garantir l'estalvi energètic.

Cal dissenyar-la segons els nivells lumínics recomanats sobre la base de la tipologia del vial o espai de què es tracti. S'ha de justificar que els nivells d'il·luminació garanteixen la seguretat de vianants i vehicles a les cruïlles, passos de vianants, etc.

El nivell d'emissió lumínica a l'hemisferi superior s'ha d'ajustar al que s'estableix, segons la tipologia descrita, i en tot cas, s'ajustarà a allò fixat en la llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

S'ha de justificar el règim de funcionament i els equips proposats sobre la base de l'optimització del consum. S'ha de valorar el cost d'explotació anyal de la instal·lació, justificant la solució proposada sobre la base de 4.200 hores de funcionament.

Críteris generals:

Nivells lumínics

ESPAIS DE VIANANTS					
	<i>Vianants/ hora</i>	<i>Il·luminació mitjana</i>		<i>Il·luminació mínima</i>	<i>Uniformitat extrema</i>
		<i>Normal</i>	<i>Reduïda</i>		
<i>Afluència alta</i>	> 400	12	8	3	1/12
<i>Afluència mitjana</i>	200-400	8	6	2	1/12
<i>Afluència moderada</i>	< 200	6	4	1	1/12
<i>Afluència ocasional</i>		5	-	0,5	1/40

URBANITZACIÓ RESIDENCIAL AÏLLADA			
	<i>Il·luminació mitjana</i>		<i>Uniformitat mitjana</i>
	<i>Normal</i>	<i>Reduïda</i>	
Accés	12 *	-	0,4
Col·lectors	12	7	0,4
Locals	10	5	0,3

* Segons les característiques del trànsit. Valor mínim recomanat.

CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Llumeneres d'ús par a vial	% FHS < 0,35
Llumeneres d'ús compartit (vial-vianants)	% FHS < 2
Llumerers d'ús exclusiu per a vianants	% FHS < 2,5
Llumeners d'ús ornamental	% FHS < 5

Condicions d'emissió màxima lumínica a l'hemisferi nord, per minimitzar la contaminació lumínica.
FHS = flux a l'hemisferi nord del total eficaç.

S'ha d'introduir un equip de reconexió automàtica en el quadre general per magnetotèrmic i diferencial, per evitar les desconexions intempestives. La connexió i desconexió de cada embrancament cal fer-les per programador astronòmic.

Es tindrà en compte en la distribució dels punts de llum, de col·locar-ne sempre un al costat de cada pas de vianants.

S'ha d'incloure el projecte de legalització de la instal·lació, les taxes, contractació etc.

- Xarxa de telefonia i telecomunicacions.

La infraestructura es dissenyarà per als operadors habilitats que estiguin interessats en donar servei. El disseny es farà, com a mínim per a dos operadors.

El traçat longitudinal de les canalitzacions definides es farà per la vorera, excepte en l'encreuament que es farà per calçada.

- Xarxa de gas.

Inclourà la connexió general, cambres reductores de pressió i escomeses a parcel·les. En tot cas es contemplaran els creuaments de les calçades i la reserva i previsió de pas de canonades per les voreres.

- Mobiliari urbà

Es concretarà per a cada cas concret el tipus de mobiliari urbà a col·locar, i aquest serà el suficient per atendre les necessitats del sector.

- Àrees de jocs

Tots els sectors preveuran àrees de jocs que es dissenyaran d'acord amb la normativa i recomanacions europees (norma UNE – EN 1176).

Es preveurà la ubicació dels jocs sempre en espais tancats i protegits del trànsit. Es diferenciaran distintes àrees de joc, depenent de l'edat dels nens als que aniran destinats, com a criteri es realitzaran les següents agrupacions:

- Jocs per a infants menors de 6 anys.
- Jocs per a infants de 6 a 12 anys.
- Jocs col·lectius destinats a adolescents.

Preferentment, els equips de joc seran de fusta tractada contra la intempèrie. Els accessos i els jocs s'adaptaran, perquè puguin ser utilitzats per tots els nens i nenes, especialment aquells que tenen discapacitats.

Quant als paviments de les zones de jocs, hauran de ser més o menys tous, depenent de l'altura del joc,

per tal de reduir l'impacte de les possibles caigudes. Si el paviment és de sorra, la superfície serà horitzontal amb un pendent màxim de l'1%. La zona destinada als equips de joc estarà emmarcada per una vorada que delimiti els diferents paviments. Les àrees amb paviment sintètic i les previstes per a nens menors de 5 anys, estaran envoltades per una tanca de fusta d'una alçada mínima de 80 cm, amb una porta que s'obri cap fora.

Els gronxadors en zones de nens de 0 a 5 anys tindran els seients tipus cistella i tindran una protecció tipus barrera en els laterals per impedir l'accés directe a l'àrea d'influència del recorregut del seient.

Els tobogans hauran de tenir la rampa de lliçament orientada entre el nord-est i el nord-oest per evitar un escalfament excessiu provocat pels raigs del sol.

Si qualsevol punt del perímetre de la zona de jocs es troba a menys de 15 m, de la calçada, l'àrea de jocs estarà protegida per una tanca de fusta i davant de la tanca més propera a la calçada hi haurà afegida una barrera arbustiva per augmentar la protecció. És important que, quan sigui possible, les zones de jocs infantils estiguin envoltades per arbres de fulla caduca per tenir ombra a l'estiu i sol a l'hivern.

- Contenedors

Es col·locaran grups de contenidors soterrats depenent de les necessitats de la zona en cada cas i es concretarà el nombre d'agrupacions que seran necessàries, depenent les zones on es volen ubicar.

- Franges de protecció.

Cal procedir, en cas necessari, a realitzar una franja de protecció a l'entorn de la urbanització d'acord amb el Decret 64/1995 pel que s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

- Tractament vegetal general.

La vegetació i la jardineria ha d'estar formada principalment per vegetació autòctona amb baixa demanda d'aigua. Es prioritzarà la plantació d'arbres i arbusts front a la plantació de gespa.

Es procurarà salvar l'arbrat existent i en el cas de la seva afectació es transplantarà.

Sempre que es prevegi una zona amb jardí, o una actuació relacionada amb la plantació d'arbres o espècies vegetals, es tindrà en compte que la plantació s'haurà de realitzar sobre sòls adequats amb terra fèrtil, apta per a un correcte desenvolupament de les plantes. No es plantarà sobre terres de graves, runes, zones compactades o terres contaminades.

Els escocells tindran una superfície mínima d'1,00 m², i no sobresortiran del nivell de la vorera per facilitar l'entrada de l'aigua de pluja.

No es plantaran arbres en voreres inferiors a 3,00 m d'ample. Se subministraran sempre amb contenidor.

Els arbres per a plantacions en vials hauran de tenir una altura de tronc lliure de branques laterals iguals o superior a 2,50 m. Es tindrà en compte que la capçada de l'arbre estigui equilibrada respecte del tronc. El perímetre del tronc no serà inferior a 16-18 cm.

Quant les zones verdes siguin espais boscosos s'hauria de fer el mateix tractament que en les franges de protecció.

El tipus de vegetació i arbrat es concretarà en cada cas.

- Senyalització horitzontal i vertical.

S'inclourà la senyalització vertical i horitzontal necessària, així com la indicativa dels noms dels carrers.

- Programa de desenvolupament dels treballs de l'obra.

Cal definir, de manera esquemàtica i indicativa, les previsions dels terminis d'execució i dels parcials de les fases d'execució de l'obra i de les activitats previstes.

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

Índex

	PÀG
Capítol Primer. Disposicions que regulen l'edificació	181
Art. 1 Tipus de sòl urbà	181
Art. 2 Drets i deures de propietaris	181
Art. 3 Tipus d'ordenació de l'edificació	183
Art. 4 Aplicació dels preceptes d'aquestes ordenances	184
Capítol Segon. Definicions i disposicions pels tipus d'ordenació	185
Secció Primera. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic	185
Art. 5 Alineació a vial	185
Art. 6 Alineació de l'edificació o línia de façana	185
Art. 7 Eix del carrer	186
Art. 8 Rasants	186
Art. 9 Altura reguladora	186
Art. 10 Façanes de l'edificació	188
Art. 11 Cossos i elements sortints	189
Art. 12 Tancaments	190
Art. 13 Reculades de l'edificació	191
Secció Segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl	191
Art. 14 Parcel·la	191
Art. 15 Solar	191
Art. 16 Tamany mínim d'un solar	191
Art. 17 Illa	192
Art. 18 Fondària edificable	192
Art. 19 Espai lliure interior d'illa	192
Art. 20 Ocupació de parcel·la	193
Art. 21 Espai lliure de parcel·la	194
Art. 22 Edificabilitat (superfície i volum edificables)	194
Art. 23 Adaptació topogràfica del terreny en edificació aïllada	195

	PÀG
Secció Tercera. Paràmetres relatius a l'edificació	196
Art. 24 Nombre de plantes	196
Art. 25 Altura lliure	196
Art. 26 Planta baixa	196
Art. 27 Plantes soterrànies	197
Art. 28 Planta pis	198
Art. 29 Edificació principal	198
Art. 30 Edificacions auxiliars	198
Art. 31 Patis de ventilació	199
Art. 32 Construccions aterassades	201
GRÀFICS EXPLICATIUS	202

ORDENANCES D'EDIFICACIÓ

Capítol Primer. Disposicions que regulen l'edificació

Art. 1 Tipus de sòl urbà

De conformitat amb la legislació urbanística vigent (articles 30 a 31 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme) el sòl urbà inclou les categories següents:

- a) Sòl urbà consolidat: inclou els terrenys que tenen condició de solar o aquells que únicament els manca completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a de l'esmentada Llei, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana, com si no ho han estat.
- b) Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.

Art. 2 Drets i deures dels propietaris

1. Els propietaris de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, i a edificar, sota les condicions establertes per aquesta Llei i pel planejament urbanístic, els solars resultants.
2. Els propietaris de sòl urbà consolidat han d'acabar o completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu de les càrregues i els beneficis urbanístics, i han d'edificar els solars resultants en els terminis i d'acord amb les determinacions que hagin fixat el planejament urbanístic o el programa d'actuació urbanística municipal.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent als percentatges següents sobre l'aprofitament urbanístic dels àmbits de desenvolupament inclosos en plans de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística:
 - a) El 10% de l'aprofitament corresponent als nous usos que el pla d'ordenació urbanística municipal possibiliti, si l'ordenació genera plusvàlues immobiliàries.
 - b) El 10% de l'aprofitament corresponent a l'edificació addicional permesa pel pla d'ordenació urbanística municipal, tant la referida als mateixos usos com a nous usos.
4. Els percentatges que determina l'apartat anterior són acumulatius i tenen com a límit el 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació urbanística. Tant la novetat dels usos, com l'edificabilitat addicional s'han d'entendre amb relació al planejament urbanístic immediatament anterior.

5. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tenen els deures següents:
 - a) Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - b) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals al servei de l'àmbit de desenvolupament en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:

En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.
 - c) Cedir a l'Ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui dins l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua i de subministrament d'energia elèctrica, amb càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
 - e) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - f) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament el pla d'ordenació urbanística o el programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl a la insuficiència de la urbanització.
6. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol tipus de via de sistema de comunicació que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
7. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan també obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, els terrenys destinats a ampliar vials, si la cessió és compensada per les condicions d'edificació diferencials establertes pels plans.
8. A la zona de servitud de protecció de costes, els usos i les noves construccions s'atindran a allò que assenyala l'article 44.3 del Reglament de Costes.

Art. 3**Tipus d'ordenació de l'edificació**

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix tres tipus d'ordenació de l'edificació que són: edificació segons alineació a vial, edificació aïllada i edificació segons volumetria específica.
2. L'edificació segons alineació a vial correspon a una edificació entre mitgeres, la façana de la qual és coincident o paral·lela a l'alineació de vial. Les condicions d'edificació es regulen a través d'una galga màxima a carrer definida per l'altura reguladora màxima, referida a la rasant del carrer, i la fondària edificable.
3. L'edificació aïllada correspon a la disposició de les construccions separades de les parts de la parcel·la. Es regula fonamentalment per la intensitat neta d'edificació, l'altura màxima mesurada a partir del terreny, l'ocupació màxima en planta baixa i les distàncies mínimes de separació a les parts o llinde.
4. L'edificació segons volumetria específica correspon a una composició de volums que s'estableix per definició en el sí d'un desenvolupament unitari contemplat en una zona urbana, en un polígon d'actuació d'un pla parcial urbanístic o un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà. Els paràmetres fonamentals són les alineacions d'edificació i les alçades definides pels diferents cossos de l'edificació.
 - a) Donat el sostre màxim edificable que resulta de l'edificabilitat bruta o sectorial i els usos admesos, es disposaran els volums i els usos de forma específica a cada lloc, tenint en compte la relació del sector amb la ciutat construïda, el tipus immobiliari interessat per les demandes del moment i del lloc i els espais urbans a crear.
 - b) Per aconseguir aquest objectiu, el corresponent instrument urbanístic establirà les alineacions de l'edificació i les dels espais públics per carrers, jardins i dotacions. Pels solars edificables s'establiran els àmbits objecte d'edificació, els espais lliures privats al servei individualment o mancomunada al servei de l'edificació, els sostres i nombre màxim d'habitatges de cada solar i els usos admesos i les condicions d'edificació de forma unívoca a través de la forma, o per mitjà de galgues on s'ha d'inscriure l'edificació permesa.
 - c) Els espais lliures privats podran ser ocupats fins a un 30% amb garatges i rampes d'entrada emplaçats en els soterranis de l'edificació.
 - d) En el planejament derivat s'hauran d'assenyalar les cotes de referència de les plantes baixes de l'edificació o dels cossos d'edificació en que es desglossi o articuli l'edificació proposada, als efectes del control del nombre de plantes pis de l'edificació i de la referència de la planta baixa a partir de les quals es prendrà el còmput de les alçades reguladores.

e) La relació de les cotes de referència de les plantes baixes respecte del terreny natural i/o de les rasants del carrer serà tal que en cap cas els desmunts es trobin 0,60 metres per sota del terreny natural o de la rasant de carrer ni els terraplens a 1,20 metres per damunt del terreny natural o de la rasant del carrer, essent l'espai entre ambdós talussat d'acord al que es disposa en l'art. 23.3.

Art. 4 Aplicació dels preceptes d'aquestes ordenances

1. Aquestes ordenances contenen la reglamentació detallada per al sòl urbà dels paràmetres d'edificació en funció del tipus d'ordenació.
2. Els preceptes d'aquest capítol s'aplicaran subsidiàriament al sòl urbanitzable que s'incorpori al procés urbà, en tot allò que no sigui objecte d'una reglamentació diferent en els Plans Parcial Urbanístics. Les disposicions comunes a totes les formes d'ordenació seran igualment aplicables a les edificacions que s'aixequin en sòl no urbanitzable.
3. En els plànols a escala 1/10.000 i més específicament en els plànols a escala 1/2.000, de Qualificació del sòl, es dibuixen les línies vinculades al domini públic marítim terrestre, d'acord amb la documentació facilitada per la Direcció General de Costes.
4. En l'àmbit de sòl comprès dins d'aquests límits serà d'estricta aplicació la Llei de Costes, especialment les seves disposicions transitòries tercera i quarta, en tant no s'aprovin els corresponents Plans Especials Urbanístics d'Ordenació del Litoral. Qualsevol obra o instal.lació dins de l'esmentada servitud de protecció requerirà de la corresponent autorització oficial.
5. Les limitacions derivades de l'aplicació de la Llei de Costes es veuran automàticament modificades per l'aprovació de qualsevol canvi en les línies de ribera de mar i límit de la servitud de protecció.
6. En els plànols de qualificació urbanística i en les fitxes dels instruments d'execució es recullen també determinacions particulars (alineació, alçades, ocupació...) en algunes zones, que s'aplicaran amb prioritat a les de caràcter general d'aquestes normes.

Capítol Segon. Definicions i disposicions comunes pels tipus d'ordenació

Secció Primera . Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

Art. 5 Alineació de vial

És la línia que estableix al llarg dels carrers (rodats o per vianants) el límit entre el domini públic i privat. En ocasions entre l'alineació de vial i l'edificació poden existir espais lliures.

Art. 6 Alineació de l'edificació o línia de façana

1. És la línia que estableix els límits de les edificacions. Aquesta pot ser fixa, coincidint amb l'alineació de vial o retrocedint respecte a ella, o opcional per cada parcel·la, respectant en el seu cas unes reculades mínimes.
2. En carrers d'amplada menor de sis metres tota edificació de nova planta o ampliació haurà de realinear-se d'acord amb allò establert en els plànols d'ordenació, o en l'acta de concessió de llicència, cedint l'espai que es retira per eixamplament de la via.
3. En els casos on es determini l'arrodoniment de les cantonades sense definir-lo gràficament, es farà de la següent manera:
 - a) Quan la suma de l'amplada de carrers que conflueixen a una cruïlla és menor de 8 metres, o un dels dos és menor de 3 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 2 metres de radi tangent a les dues façanes.
 - b) Quan la suma de l'amplada dels dos carrers se situa entre 8 i 12 metres, les cantonades es faran amb un arc de circumferència de 4 metres de radi, tangent a les dues façanes.
 - c) Quan la suma de l'amplada dels dos carrers se situa entre 12 i 20 m, o quan el major superi els 8 m, el radi de la circumferència a circumscriure tangent a les façanes serà de 6 metres.
 - d) Si l'ample dels carrers suma més de 20 metres, o quan el major en tingui més de 12, el radi de la circumferència a circumscriure a les dues façanes serà de 8 metres.
 - e) En casos de ser convenient una major dimensió per raons de seguretat del trànsit o del gir de vehicles, es dissenyaran segons les necessitats, tramitant-se l'alineació a través d'un Pla de Millora Urbana, sense que en cap cas resulti un radi menor de 10 metres.
 - f) Pel que fa a les solucions de cantonada s'aplicaran sempre les mateixes als diferents cantons d'una cruïlla.

4. En els casos on el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal determina el traçat de xamfrans, sense delimitar-los de manera gràfica, es farà de la següent forma:
 - a) El xamfrà traçat de forma normal a la bisectriu de les alineacions adjacents que formen la cruïlla tindrà una dimensió igual a l'amplada del carrer més estret que incideixen en la cruïlla.
 - b) No es faran xamfrans en carrers d'amplada menor a 8 metres, o quan les alineacions dels carrers que formen la cruïlla disposen d'un angle major a 135°.
 - c) El xamfrà no tindrà mai una longitud major a 20 metres ni inferior de 5 metres, i es disposarà perpendicular a la bisectriu de l'angle format per les façanes adjacents que formen la cruïlla.
 - d) La dimensió del xamfrà serà idèntica per cadascuna de les cares que formen la cruïlla.
5. Es considera ample de carrer la mesura més curta en cada punt entre les dues alineacions de vial oposades.

Art. 7**Eix del carrer**

És la línia teòrica que uneix els punts medis dels perfils transversals de la cultura entre alineacions de vial oposades.

Art. 8**Rasants**

És la cota definida en cada punt del perfil longitudinal del seu eix. La rasant de l'edificació és la cota a la qual està situada la seva planta baixa respecte a la rasant de la via o espai públic. La rasant del terreny al voltant d'una edificació és la seva cota en els paràmetres de façana.

Art. 9**Altura reguladora**

1. És la cota màxima que pot assolir el forjat superior de l'edifici o línia d'arrencada de la coberta, mesurada verticalment en cada façana, entre la rasant del carrer, (o del terreny definitiu si es tracta d'una edificació en la qual la línia de façana no ha de coincidir amb l'alineació de vial), i la intersecció amb la cara superior del forjat.
2. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries, l'altura reguladora es mesura en el centre del pla exterior de façana al carrer des de la cota de planta baixa fins al pla superior traçat horitzontalment en el punt on arrenca la coberta o que limita la major cota a la que es pot emplaçar el pla superior de l'últim forjat o element pis resistent pel cas de coberta plana.

- 2.1. En edificis amb façana a un sol carrer amb rasant inclinada si la rasant del carrer, en la línia de façana presenta una diferència de cotes entre l'extrem de cota més alta i el seu centre, menor o igual a 0,6 m, l'altura reguladora s'amidarà al centre de la façana i a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
- 2.2. Si la diferència de nivells que resulta és major a 0,6 metres, l'altura reguladora màxima s'amidarà a partir d'una cota emplaçada a 0,6 m per damunt de la cota en l'extrem de la línia de façana de menor cota.
- 2.3. Quan l'aplicació de la regla dona lloc a que en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia se situa a més d'1,5 m per sobre el punt d'aplicació de l'altura reguladora, la façana es dividirà en els trams que calguin perquè això no succeeixi. En cadascun dels trams l'altura reguladora s'amidarà d'acord amb les anteriors regles.
- 2.4. Quan una edificació doni façana a dues vies que fan cantonada o xamfrà amb alçades reguladores diferents, es considerarà dividida en dues construccions independents. L'altura més alta es podrà traslladar cap als carrers adjacents de menor altura, en una longitud màxima, comptada a partir de l'alineació del vial més ample, igual a la de la fondària edificable del carrer més ample. Aquesta dimensió s'estendrà com a màxim fins a la meitat del tram de carrer de menor altura. D'aquesta regla solament se'n beneficiarà doncs, la primera parcel·la que dona a la cantonada.
- 2.5. En edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada o xamfrà es regularà l'altura reguladora de cada carrer com si es tractés d'edificis independents. Cas d'haver-hi canvi d'alçades en l'edificació donant a carrers oposats es disposarà el canvi d'alçades al mig de l'illa.
- 2.6. Els edificis amb façana a places, parcs i altres espais públics lliures es regularan les alçades en funció del vial de major amplada que conflueixi a l'espai públic.
3. En la resta de tipus d'ordenació, l'altura reguladora es mesura en cada punt de les façanes a partir de la cota de la planta baixa, la qual no podrà ser superior de la que resulti de l'adaptació topogràfica (art. 23) amb l'excepció puntual dels accessos exteriors a la planta soterrani.
 - 3.1. Quan per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esglaonadament, els cossos d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que tinguin la consideració de planta baixa, conforme al criteri assenyalat, subjectaran l'altura màxima a cadascun d'aquests cossos. En cap cas, per raó del desnivell, podran entendre's adquirits sostres edificables majors dels que correspondrien edificar en una parcel·la plana.
4. Per sobre de l'altura reguladora només es permetran:
 - a) La coberta de l'edifici, amb pendent no superior al 30% fins la meitat de la profunditat edificable. El punt d'arrencada de la coberta no superarà el pla superior del forjat de la darrera planta pis admesa a la zona per les normes, ni el seu vol, el

corresponent als ràfecs. Les golfes o espais resultants comptabilitzaran a efectes d'edificabilitat, però en cap cas podran constituir un habitatge independent; les seves estances principals, en concret l'estar i un dormitori doble, es trobaran en la planta immediatament inferior.

b) L'aïllament i elements de cobriment en el cas de coberta plana, amb una altura no superior als 60 cm i les baranes de les façanes, separació de parcel·les i dels patis interiors, amb una altura no superior a un metre.

c) 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'escales d'habitatges particulars ubicats en la darrera planta d'un edifici plurifamiliar.

d) Per a edificis acabats en terrassa es considerarà el pla d'arrencada de la planta coberta, el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla es podrà situar la cambra d'aire amb una altura màxima de 60 centímetres. Les baranes tindran una altura màxima d'un metre per sobre de la cambra d'aire.

e) Per sobre dels plans definits per a la teulada, tant si és a vessants, com plana en terrat a la catalana, podran eixir elements de ventilació i xemeneies, antenes i claraboies dels celoberts; aquestes darreres hauran d'ésser paral·leles als plans de teulada i no se separaran més de 50 cm d'aquesta en cap punt.

f) Els careners de coberta, així com altres elements construïts no sobrepassaran en més de 3,50 metres l'altura de l'arrencada de la coberta al pla de façana.

g) Quan calgui disposar d'obertures d'il·luminació i ventilació de la planta sota coberta, aquestes es podran tancar amb finestres integrades al pla de la coberta inclinada. La superfície d'ocupació de les obertures no sobrepassarà el 6% de la superfície de coberta.

Art. 10

Façanes de l'edificació

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries tindrà la consideració de façana principal aquell tram de l'edificació que limita amb l'alineació de vial. Serà en canvi façana posterior aquell tram del perímetre de l'edificació que dona front a l'espai lliure interior de l'illa o de la parcel·la. Seran façanes laterals, les que no constitueixin ni façanes principal ni posterior.

2. Es denomina paret mitgera aquella que, situada en el límit entre dues propietats, s'eleva des dels fonaments a la coberta d'acord amb una servitud d'adossament entre edificacions. En aquestes parets mitgeres podran obrir-se patis comuns de ventilació o il.luminació, quan prèviament hagi sigut acordada pels dos propietaris veïns la corresponent comunitat de patis, que hauran d'ésser coincidents. En les parets mitgeres no es podran obrir forats de ventilació i il.luminació de l'edifici.
3. Quan com a conseqüència de les diferents alçades, reculades, profunditats edificables o altres motius, resultin en la construcció d'un edifici parets mitgeres al descobert, aquestes hauran d'ésser tractades amb un acabat similar al de la resta de les façanes.
4. En l'edificació aïllada totes les façanes tindran la consideració de principals.

Art. 11

Cossos i elements sortints

1. Són cossos sortints aquells espais habitables que sobresurten de l'alineació de l'edificació o línia de façana.
2. Els cossos sortints poden ser tancats, semitancats o oberts. Són cossos sortints tancats els miradors, tribunes i en general aquells que limiten tots els seus costats amb tancaments fixos, inclosos els que tenen obert exclusivament el seu front; semitancats, aquells que tenen tancats un dels seus costats, amb tancaments fixos; i oberts, aquells cossos volats tals com balcons i terrasses, que mantenen, a partir d'un metre d'altura, sense tancar tot el perímetre de la seva planta volada.
Es considera part oberta dels cossos sortints semitancats aquella que, a partir d'un pla paral·lel a la façana de l'edifici, compleixen amb la definició de cossos sortints.
3. El vol màxim dels cossos sortints es mesurarà perpendicularment a la línia de façana.
4. Pel que fa a edificacions segons alineació a vial:
 - 4.1 Estan prohibits els cossos sortints en planta baixa i en carrers de menys de 8,00 metres no es permeten els cossos sortints tancats.
 - 4.2. La llum lliure entre el pla de la vorera i l'inferior dels cossos sortints serà d'almenys 3,50 metres.
 - 4.3. La planta dels cossos sortints serà geomètrica seguint directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana, tret que les ordenances que regulen la zona ho regulin diferentment de forma expressa.
 - 4.4. Si no es regula en la corresponent zona el vol dels cossos sortints ve limitat per la menor d'aquestes dimensions: el 10% de l'ample del vial, l'amplada de la vorera menys 50 centímetres o un màxim de 1,20 metres.

- 4.5. El desenvolupament de la façana màxima de tots els cossos sortints oberts sols podrà estendre's al llarg d'un màxim 2/3 de la longitud de la façana entre les mitgeres. Els cossos tancats i semitancats ocuparan com a màxim el 50% de la façana.
- 4.6. El límit lateral màxim de vol dels cossos sortints s'emplaçarà a un metre de distància de la paret mitgera al veí i estarà delimitat pel pla normal a façana a aquella distància.
- 4.7. El vol dels elements de l'edificació sortints respecte de l'alineació de carrer o d'edificació no podrà sobresortir més de 15 centímetres, excepte en planta baixa on, a més, hauran de complir el requeriment complementari de no sobresortir més del 5% de l'amplada de la vorera. El ràfec de la coberta podrà volar fins a 60 cm.
5. Pel que fa a l'edificació aïllada:
 - 5.1 En l'edificació aïllada no es limita el vol dels cossos sortints, i aquests comptabilitzen al 100% a efectes de l'ocupació màxima en planta i separació als límits de parcel·la.
6. Els cossos sortints tancats comptabilitzen el 100% a efectes d'edificabilitat. Els cossos semitancats comptabilitzen el 50 % a efectes d'edificabilitat i els oberts no comptabilitzen.
7. Són elements sortints els ràfecs, pilastres, sòcols, gàrgoles, marquesines, cornises i altres elements similars de caràcter ornamental.
8. S'haurà de redactar un Pla de Millora Urbana per determinar la posició permesa de la publicitat així com materials i mides dels elements.

Art. 12

Tancaments

1. Són els elements que delimiten els espais no edificats corresponents a parcel·les contigües o la separació entre aquestes i els vials.
2. Quan no s'especifiqui el contrari, les tanques a carrer i entre parcel·les veïnes tindran una altura màxima de 2,20 metres i es podran construir amb material opac fins a una cota màxima de 1,20 metres per damunt de la vorera o del terreny natural (excepció feta dels armaris de companyies de subministrament) i amb reixes, teles metàl·liques o vegetació arbustiva la resta.
3. En sòl no urbanitzable s'admeten únicament els tancaments de les finques amb murs de pedra seca del lloc i d'una altura màxima de 1,50 m.

Art. 13 Reculades de l'edificació

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries és la distància la que, en els casos que així s'estableixi, ha de guardar la façana principal respecte a l'alineació de vial.
2. En la resta de tipus d'ordenació són les distàncies mínimes que qualsevol edificació haurà de guardar en totes les seves plantes, inclosos els soterranis, respecte als límits de la parcel·la (front, fons i laterals), o d'altres blocs d'edificació existents en la mateixa parcel·la, o respecte a d'altres edificacions en parcel·les veïnes.
3. En el cas de parcel·les en cantonada o amb front a dues o més vies (rodades o per vianants), o espais lliures, s'entendrà com a front tot el perímetre de la parcel·la que limita amb aquestes vies i espais lliures.

Secció Segona. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl**Art. 14 Parcel·la**

S'entén per parcel·la tota porció de sòl susceptible d'ésser edificada.

Art. 15 Solar

1. És una parcel·la que, per reunir les condicions de forma, dimensions i urbanització establertes en la normativa urbanística i en aquestes Normes, és apta per ser edificada, prèvia obtenció de llicència urbanística.
2. b) Per això aquesta parcel·la haurà de comptar amb els serveis d'abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals, subministrament d'energia elèctrica, pavimentació de cultura, encintat i pavimentació de les voreres en tot el seu front. Haurà de tenir també definides les seves alineacions i rasants.
3. c) Cas de mancar-li la corresponent pavimentació en el seu front, l'Ajuntament podrà atorgar llicències d'acord amb els requisits i condicions que disposa la legislació urbanística vigent.

Art. 16 Tamany mínim d'un solar

1. En determinades zones s'estableix una amplada mínima en el front del solar, una superfície mínima del mateix, o una condició de mesures i forma, com la d'admetre un cercle inscrit d'un determinat diàmetre

2. Les parcel·les registrades abans de la data 11/03/87, d'aprovació inicial del PGO de 1989, quedaran exemptes del compliment d'aquestes dimensions mínimes, llevat del cas que es subdivideixin, sense perjudici d'allò que s'especifiqui a la regulació de les diferents zones.

Art. 17**Illa**

És la superfície de sòl urbà delimitada per alineacions de vial contigües.

Art. 18**Fondària edificable (Alineació a vial)**

1. És la màxima distància, perpendicular a l'alineació de l'edificació, que pot assolir la façana posterior de l'edificació principal. En els edificis ordenats segons alineació de vial s'estableix amb caràcter general, encara que es pot ajustar puntualment, en els plànols d'Ordenació.
2. La fondària edificable només podrà ser ultrapassada amb cossos sortints oberts i amb elements sortints quan la separació entre alineacions d'edificació a pati interior d'illa sigui com a mínim de 8 metres.
3. El vol dels cossos sortints no superarà 1,20 metres en el pati interior d'illa i complirà la resta de disposicions generals relatives als cossos sortints regulades en aquestes Ordenances.
4. Per les parcel·les amb façana a dos carrers adjacents, el fons de la parcel·la el defineix la bisectriu de l'angle que formen els dos carrers; en parcel·les en cantonada a dos carrers, constituirà el fons de la parcel·la la partió oposada a la façana del carrer més estret, i per aquelles amb façana a tres carrers, la partió de parcel·les que no és façana.

Art. 19**Espai lliure interior d'illa (Alineació a vial)**

1. És l'espai lliure d'edificació principal resultant d'aplicar a l'illa les fondàries edificables que li corresponguin, o el que resulta de la disposició actual de les edificacions principals de l'illa.
2. Quan per la regulació concreta de les zones s'admeti l'edificació en el pati interior d'illa aquesta s'ajustarà a les següents condicions:
 - a) L'altura de l'edificació en el pati de l'illa es referirà a la rasant de la planta baixa del carrer al que dona front el solar. Aquesta referència s'aplicarà en la meitat de la distància entre les alineacions d'illa oposades.

b) En el cas de desnivell entre les plantes baixes de les façanes oposades d'una illa, l'extensió del cos en planta baixa en l'interior d'illa s'haurà de reduir de manera que l'edificació en l'espai interior no ultrapassi en cap cas el pla ideal de quaranta-cinc graus pel límit edificable de la parcel·la oposat i aplicat a partir de l'altura màxima permesa en l'edificació de planta baixa. En cap cas, l'augment d'altura de l'edificació en el pati interior d'illa, no superarà els 2,80 metres la que hagués resultat d'edificar en un solar sense desnivell.

Art. 20

Ocupació de parcel·la (Edificació aïllada)

1. Relació que existeix entre la superfície ocupada en planta per l'edificació o la seva projecció sobre el terreny i la superfície de la parcel·la. Aquesta relació s'expressa mitjançant percentatges en les diferents zones, distingint, en el seu cas, el corresponent a l'edificació principal, del corresponent a l'auxiliar (pèrgola, caseta piscina, garatge...). Si no es distingeix expressament, s'entén que l'ocupació inclou tant l'edificació principal, com l'auxiliar.

2. L'edificació no podrà ocupar en projecció horitzontal un percentatge superior a l'establert amb el caràcter de màxim per l'índex d'ocupació màxima de la parcel·la. Tret d'ordenacions específiques fixades en l'Annex Normatiu I, les parcel·les del sòl urbanitzable, i sòl urbà pendent de Pla de Millora Urbana, emplaçades en terrenys amb pendent major al 30% reduiran l'ocupació admesa en planta baixa sobre la superfície total de la parcel·la per facilitar la implantació de l'edificació tenint en compte els requeriments de talussos i murs de contenció, d'acord amb els següents criteris:
 - a) del 30 al 40% de pendent, l'ocupació de l'edificació es redueix 1/3 respecte de l'admesa. La mateixa reducció es fixa per l'edificabilitat.
 - b) del 40 al 60% de pendent, l'ocupació de l'edificació es redueix a la meitat de l'admesa. La mateixa reducció es fixa per l'edificabilitat.
 - c) si la parcel·la té més del 60% de pendent no serà edificable.

En el cas de parcel·les de sòl urbà consolidat emplaçades en terrenys amb pendent major al 30% reduiran l'ocupació admesa en planta baixa sobre la superfície total de la parcel·la per facilitar la implantació de l'edificació tenint en compte els requeriments de talussos i murs de contenció, d'acord amb els següents criteris:

a) del 30% al 50%	reducció 1/3 d'ocupació
b) del 50% al 100%	reducció 1/2 d'ocupació
c) > 100%	no edificables

3. Per tal de mesurar el pendent de la parcel·la els projectes hauran d'aportar el corresponent plànol sobre la base topogràfica del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Art. 21**Espai lliure de parcel·la**

1. És l'espai lliure d'edificació conseqüència d'aplicar les regles relatives a l'ocupació màxima i a les reculades a les llindes.
2. No tindrà altre aprofitament que el corresponent a espais lliures (jardins, jocs...) al servei de l'edificació, podent mancomunar-se els de parcel·les contigües.
3. No es podrà reduir l'arbrat de l'espai lliure de l'edificació en més del 10%. En cas que per motius justificats s'ultrapassi, caldrà reposar-se amb nou arbrat, i amb el mateix nombre d'exemplars afectats.

Art. 22**Edificabilitat (superfície i volum edificables)**

1. S'entén per edificabilitat (superfície) la relació entre la superfície màxima de sostre construïble i la superfície de la respectiva unitat de referència (parcel·la, unitat, sector...). S'expressa en metres quadrats de sostre (m^2st) per metres quadrats de sòl (m^2sl), no comptabilitzant-se la superfície dels soterranis (excepte en la part en que no tinguin aquesta consideració), ni els elements tècnics de les instal·lacions, en aquells supòsits contemplats en la seva normativa específica, ni les edificacions auxiliars.
2. S'entén per edificabilitat (volum) la relació entre el màxim volum de les construccions i la superfície de la respectiva unitat de referència (parcel·la, unitat, sector...). S'expressa en metres cúbics (m^3st) de sostre per metres quadrats de sòl (m^2sl).
3. A efectes de volum construït es computa tot aquell inclòs entre el paviment de la planta baixa, o del terreny, si aquesta està elevada sobre ell, i el pla superior del forjat de coberta o plans inclinats en el seu cas, no comptabilitzant-se els soterranis, els elements tècnics de les instal·lacions i les construccions permeses en cobertes.
4. Els patis i jardins interiors coberts i altres espais representatius en instal·lacions hoteleres, comercials o de dotacions comunitàries, d'altura doble o major que la mínima establerta, només computaran $5 m^3/m^2s$ com a volum edificable, sens perjudici del compliment de la resta de condicions paramètriques.
5. S'entén per coeficient d'edificabilitat brut (superfície o volum) la relació entre la superfície o volum construïble i la superfície de les unitats d'execució i sectors de planejament.

6. S'entén per coeficient d'edificabilitat net (superfície o volum) la relació entre la superfície o volum construïble i la superfície de sòl per a usos privats, un cop deduïts els sòls de cessió obligatòria en cada parcel·la, illa, unitat d'execució o sector de planejament.

Art. 23**Adaptació topogràfica del terreny**

1. Com a norma general i llevat de determinacions específiques en alguna zona o unitat, l'adaptació topogràfica del terreny es durà a terme tan sols on resulti precís el seu anivellament per adaptar les edificacions a les condicions urbanes de l'entorn.
2. Les plataformes d'anivellament emplaçades junt a les partions no podran situar-se a més d'1,00 m per damunt, o de 2,00 metres per sota de la cota natural del terreny a la partió.
3. Les plataformes d'anivellament a l'interior de la parcel·la (que no siguin soterranis) hauran de disposar-se de manera que no sobrepassin els plans delimitats per uns talussos ideals d'acord al pendent natural del terreny, traçats per damunt o per sota, de les cotes admissibles segons el paràgraf anterior a les partions.
4. Els murs de contenció de terres a emplaçar dins la parcel·la com a conseqüència del moviment de terres o anivellament del terreny, tampoc podran ultrapassar l'altura d'1 m per sobre ni 2 m per sota la cota natural del terreny.
Els esmentats murs no se situaran a menys de 5 m l'un de l'altre en terrenys fins el 30% de pendent, ni a menys de 4 m fins el 40%, ni a menys de 3 m en pendents superiors al 40%.
5. S'autoritza un àmpit o barana calada de fins a 0,80 metres d'altura per sobre dels murs de contenció.
6. En el sòl no urbanitzable, els murs hauran de resoldre's d'acord amb les tècniques i materials tradicionals, no excedint llur altura màxima 1,50 metres.

Secció Tercera. Paràmetres relatius a l'edificació**Art. 24 Nombre de plantes**

1. És el nombre màxim de pisos horitzontals que en cada punt de l'edificació poden forjar-se dins de l'altura reguladora de cada zona. Les entreplantes i àtics es consideren com una planta més, així com la part dels soterranis que s'especifica en l'apartat 27.2 d'aquestes ordenances.

Art. 25 Altura lliure

És la distància vertical entre la cara superior del paviment i la del sostre acabat de la corresponent planta.

Art. 26 Planta baixa

1. En l'edificació ordenada segons alineacions viàries la planta baixa per cada tram de front de parcel·la serà aquella, el paviment de la qual se situï entre 60 cm per sobre o per sota de la rasant del vial, en els punts de major o menor cota, respectivament, que corresponen a la parcel·la. L'anterior paràmetre podrà ser d'1m en les edificacions existents abans del 25 de novembre de 2005, sense que en cap cas aquesta consideració comporti superar el límit superior de l'altura reguladora màxima en el supòsit d'aplicació dels 60 cm.
 - a) En els casos en que, com a conseqüència del pendent del carrer, existeixi més d'una planta que se situï dins d'aquests límits, s'entendrà per planta baixa per cada tram de front de parcel·la, aquella de posició inferior.
 - b) Tota planta el paviment de la qual se situï per sobre dels límits establerts en el primer paràgraf, tindrà la consideració de planta pis.
 - c) En el cas de parcel·les amb front a dos vials oposats, es referirà la cota de la planta baixa a cada front, com si es tractés de diferents parcel·les, la profunditat de les quals estigui en el seu punt mig.
2. En l'edificació aïllada tindrà consideració de planta baixa aquella planta, o part de la mateixa, situada per sobre de la planta soterrani, real o possible.
3. En els solars d'ocupació singular la planta baixa vindrà determinada en el corresponent Pla de Millora Urbana, establint la corresponent cota de referència.

4. Quan la regulació de la zona no especifiqui cap altre valor concret, l'altura entre forjats a la planta baixa serà la següent: 3,50 metres en el cas d'usos comercials, magatzems, etc, 2,80 metres per a usos d'habitatge i comerços en locals menors a 80 m² i 2,25 metres en el cas d'aparcaments.
5. Si no es diu el contrari, no es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons la modalitat de semisoterrani i entresolat.

Art. 27**Plantes soterrànies**

1. En l'edificació aïllada, tindrà la consideració de planta soterrani per referència a la cota final del terreny, la que tingui la cota superior del forjat del seu sostre a menys d'un metre per damunt del nivell del terreny exterior definitiu.
La part de la planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti un metre o més per sobre d'aquest nivell, tindrà en tota aquesta part la consideració de planta baixa.
2. En els soterranis no està permès l'ús d'habitatge, comerços o usos públics. Només s'admetrà el seu ús com a aparcament, magatzem al servei de les activitats ubicades en els pisos superiors, sales, cuines i altres serveis dels hotels, instal·lacions tècniques i similars. La seva altura lliure mínima serà de 2,25 metres.
3. Les plantes soterranis hauran de desguassar a claveguera pública, encara que sigui per mitjans mecànics, en altre cas no es permetrà la seva construcció.
4. Tret que s'indiqui expressament altra cosa en les ordenances d'una zona concreta, les plantes soterrànies en l'alineació a vial i en l'edificació segons volumetria específica no podran ultrapassar l'ocupació de la planta baixa més que tres metres pel cantó de la fondària edificable o oposada a vial i en cap cas ocupant espais reservats a parc o zona verda.
5. En l'edificació aïllada, la planta soterrània no podrà ultrapassar l'ocupació màxima permesa de la planta baixa més l'espai exigít per emplaçar fora de l'edificació les rampes d'accés, ocupant la part dels espais lliures de separació a llinde per entrar al soterrani. En aquests casos es permet el cobriment de l'accés fins el llinde del veí amb una superfície màxima de 20 m², essent preceptiva l'adopció d'un tractament que garanteixi la continuïtat amb la resta del solar lliure d'edificació.
6. En els casos d'habitatge plurifamiliar es podrà augmentar l'ocupació de la planta soterrània en un 10% sobre el total de la parcel·la. En l'edificació aïllada quan els edificis siguin catalogats, l'ocupació de la planta soterrània es podrà situar fora de la

projecció de la planta baixa, d'acord amb les condicions de protecció de l'espai lliure previstes en les fitxes recollides en el Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni de Sitges, respectant les distàncies a les llinde de les parcel·les. En qualsevol dels casos sempre que l'edificació excedeixi de la projecció vertical de la planta baixa, es garantirà per sobre de la planta soterrani un mínim d'un metre de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament.

Art. 28**Planta pis**

1. És tota planta situada per sobre de la planta baixa.
2. Les plantes pis destinades a habitatges i oficines tindran una llum lliure interior mínima de 2,50 metres, excepte les dedicades a ús d'aparcament que podrà ser de 2,25 metres.

Art. 29**Edificació principal**

És la que conté els usos principals o propis de cada zona.

Art. 30**Edificacions auxiliars**

1. Són edificacions auxiliars totes aquelles que estiguin al servei de l'edificació principal, destinades a usos tals com garatge privat, magatzem, hivernacle, garites de guàrdia, porteria, dipòsit d'eines dels horts o jardins, vestidors, casetes de maquinària de les piscines o altres vinculats al d'habitatge.
2. Amb caràcter general aquestes construccions no podran tenir més d'una planta, ni més de tres metres d'altura, ni sobrepassar un 5% de la superfície de la parcel·la, ni la màxima permesa en cada zona. Només s'admeten en aquelles zones on es faci expressament esment.
3. Computaran a efectes del compliment de reculades i ocupació de sòl. No computaran a efectes de compliment de coeficients d'edificabilitat establerta a cada zona. Ara bé, les edificacions que per la seva situació en substitució de terres tinguin consideració de soterrani no computaran a efectes de reculades.
4. Pel que fa a les piscines s'admeten sempre i quan la seva construcció no representi l'afectació d'arbrat de més de 20 anys d'antiguitat i, en cap cas, es situaran a menys de 1 m. dels llinars. En el cas de situar-se a menys de 2 m, la tanca de separació de veïns serà d'obra i d'una altura de 1,60 m en la part confrontant a la piscina, i no serà susceptible de transmissió de corrent elèctric.

Les piscines no comptabilitzen a efectes d'ocupació i edificabilitat, sempre i quan estiguin integrades a l'adaptació topogràfica del terreny, sense sobresortir de l'esplanació. En cas contrari comptabilitzaran a efectes d'ocupació i edificabilitat com a construccions auxiliars.

Art. 31 Patis de ventilació.

1. Són aquells espais no edificats dins del volum de la construcció la funció dels quals és donar ventilació i il.luminació a les diferents dependències.
2. L'altura del pati es mesurarà des del nivell del pis més baix a que arribi el pati fins la línia de coronació superior de la construcció.
3. En els habitatges els dormitoris i estàncies rebran la il.luminació i ventilació de l'exterior, ja directament des de la façana o bé des d'un pati de superfície no inferior a 12 m^2 , ni a $h^2/8$ (essent h l'altura edificada sobre el paviment del pati), descomptant cossos sortints i elements de servei, i en el que sigui possible inscriure un cercle de diàmetre major que un terç de la seva altura i com a mínim de tres metres, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars d'una planta, en que els mínims es redueixen a 2 metres de diàmetre i 8 metres de superfície.
4. En els habitatges els patis utilitzats per la ventilació de cuines, banys i escales, tindran una superfície no inferior a 12 m^2 , ni a $h^2/10$ descomptant cossos sortints i elements de servei, i en el que sigui possible inscriure un cercle de diàmetre d'almenys $1/5$ de llur altura i 3 metres de diàmetre.
5. En tot cas la ventilació i il.luminació per mitjans tècnics, sense utilització de celoberts o patis de ventilació, s'admetrà en dependències i peces auxiliars dels habitatges, que no es destinin a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i ho admetin expressament les normes promulgades per l'administració central, autonòmica o municipal relatives a condicions sanitàries i higièniques dels habitatges.
6. En els patis interiors en que no ventilin dormitoris ni cuines haurà de poder-se inscriure un cercle de diàmetre d'almenys $0,15$ de llur altura i 3 metres, amb una superfície igual o major a $h^2/20$ i 9 m^2 .
7. En tots els casos en els edificis destinats a habitatge el tamany dels patis de ventilació serà almenys igual a l'establert en la normativa corresponent als habitatges de protecció oficial.

8. Si el pati de ventilació és mancomunat, serà indispensable que es faci constar així mitjançant escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, amb la condició de no poder-se cancel·lar aquesta servitud mentre subsisteixi algun dels habitatges els patis dels quals requereixin aquest complement per conservar les seves dimensions mínimes.
9. El paviment del pati ha d'estar, com a màxim, un metre per damunt del nivell del terra de la dependència a ventilar o il·luminar.
10. No és permès reduir les llums mínimes interiors amb sortints.
11. Els patis de ventilació no podran cobrir-se amb claraboies, llevat que es deixi un espai al seu entorn sense tancaments de cap classe, entre les parets del pati i la claraboia, amb una superfície mínima de ventilació de al menys el 20% de la superfície en planta del pati.
12. La ventilació i il·luminació dels locals de treball i de les sales destinades a usos de caràcter comercial o d'oficines, podrà realitzar-se mitjançant elements o mitjans tècnics de provada eficàcia, que assegurin condicions d'higiene adequades. També s'admetrà en dependències i peces auxiliars dels habitatges, que no es destinin a dormitoris i sales, quan s'assegurin les condicions higièniques i ho admetin les normes promulgades per l'administració central, autonòmica o municipal relatives a condicions sanitàries i higièniques dels habitatges. L'ús d'aquests mitjans tècnics s'ajustarà als reglaments tècnics i ordenances municipals que es promulguin.
13. El que es disposa en aquest article s'aplicarà també, a les obres d'ampliació d'edificis anteriors a aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, on hi cap l'addició de noves plantes.
14. En edificacions no destinades a habitatges la superfície mínima dels patis de ventilació depèn del nombre de plantes pis de l'edificació. La dimensió del pati ha de permetre inscriure un cercle de diàmetre almenys igual al setè de l'altura total de l'edifici, amb una dimensió mínima d'almenys tres metres que a més no produeixi estrangulacions de menys de tres metres en cap punt de la planta i tingui la superfície mínima de la taula següent.

Altura del pati (nº plantes pis)	Superfície mínima (m2)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15

Art. 32 **Construccions aterassades** (Edificació aïllada)

1. Com a norma general i llevat de determinacions específiques fixades en alguna zona en l'Annex Normatiu I, en els terrenys amb pendent superior al 30% les construccions hauran de respectar les següents condicions:
 - a) En cap punt del terreny es podran superar les dues o tres plantes d'altura (segons les zones), equivalents a set o deu metres.
 - b) L'ocupació màxima serà l'assenyalada en cada zona (reduïda en funció de l'establert en l'article sobre Ocupació de la parcel·la), i la fondària del conjunt de cossos construïts no superarà en cap cas els quinze metres mesurats perpendicularment a l'alineació del carrer, a partir del reculament establert en els gràfics adjunts. La reculada mínima de la façana principal i d'altres llindes serà de tres metres.
 - c) Independentment del pendent, en el vessant muntanya, quant hi hagi un ressalt del terreny respecte la rasant del carrer superior a 3 m en més del 70% de la longitud de la parcel·la, es podrà construir un garatge alineat a carrer amb una fondària i altura màximes de sis i tres metres respectivament, que no ocupi més del 30% del front de la façana. En la coberta d'aquest aparcament es recomana un mínim d'un metre de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament, essent preceptiva l'adopció de qualsevol solució que garanteixi un tractament de continuïtat amb la resta del solar lliure d'edificació.
 - d) Quan el ressalt sigui inferior a tres metres, l'edificació respectarà una reculada de al menys tres metres.
 - e) En el vessant inferior del carrer es permetrà la construcció d'un soterrani en els tres metres que es separarà l'edificació. En la coberta d'aquest soterrani es recomana un mínim d'un metre de gruix de terra vegetal i el seu enjardinament, essent preceptiva l'adopció de qualsevol solució que garanteixi un tractament de continuïtat amb la resta del solar lliure d'edificació.
 - f) La disposició de l'edificació s'ajustarà al disposat en els gràfics adjunts, on les acotacions que s'indiquen han de considerar-se com màxims en relació als següents paràmetres:

AE	Àmbit edificable màxim
LRO	Línia reculada obligatòria
CTD	Cota terreny definitiu
H	Altura reguladora sobre el terreny
L	Fondària edificable
MRL	Mínima reculada lateral

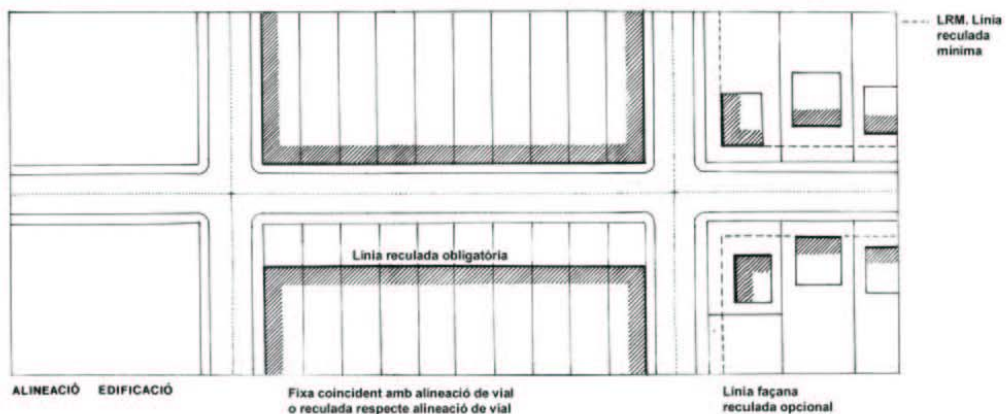
Sitges, 12 de desembre de 2005

signat: Estanislau Roca Blanch

Dr. Arquitecte Director de l'Equip Redactor

GRÀFICS EXPLICATIUS

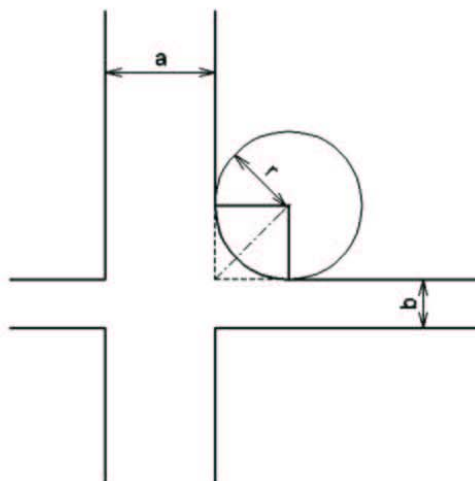
AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



Art. 5 i 6

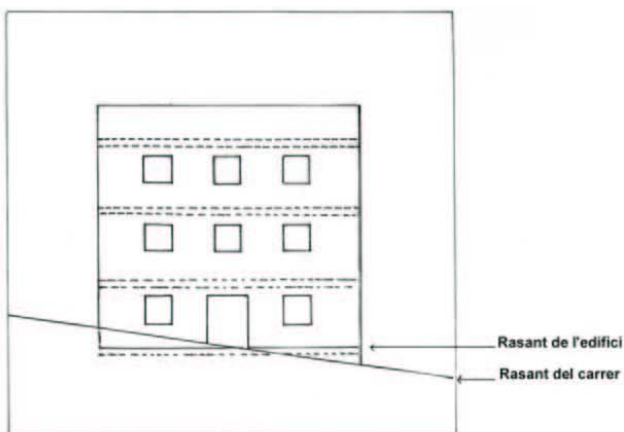
r: Radi de circumferència inscrita entre les dues façanes

- si $(a+b) < 8m$
o $b < 3m$ → $r = 2m$.
- si $8 < (a+b) < 12$ → $r = 4m$.
- si $12 < (a+b) < 20$ → $r = 6m$.
- si $20 < (a+b)$
o $a > 12m$. → $r = 8m$.

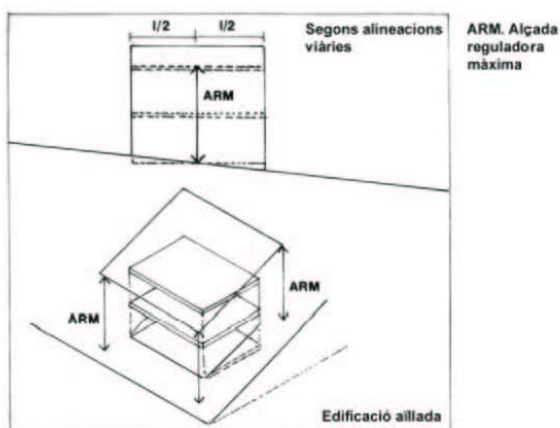


Art. 6.3

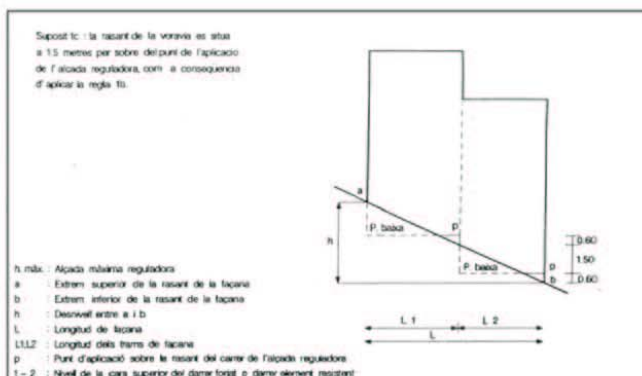
AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



Art. 9.1

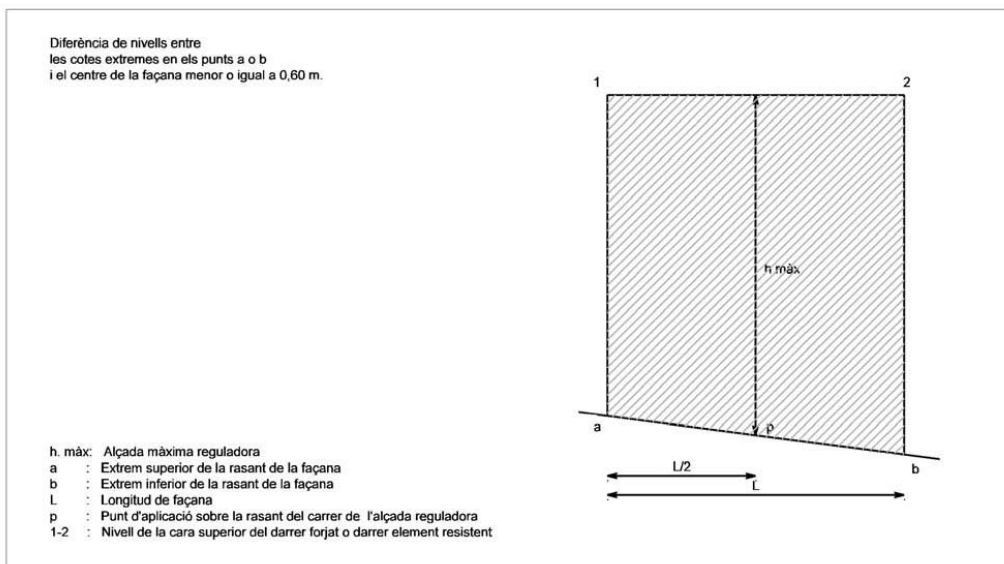


Art. 9.2 i 9.3

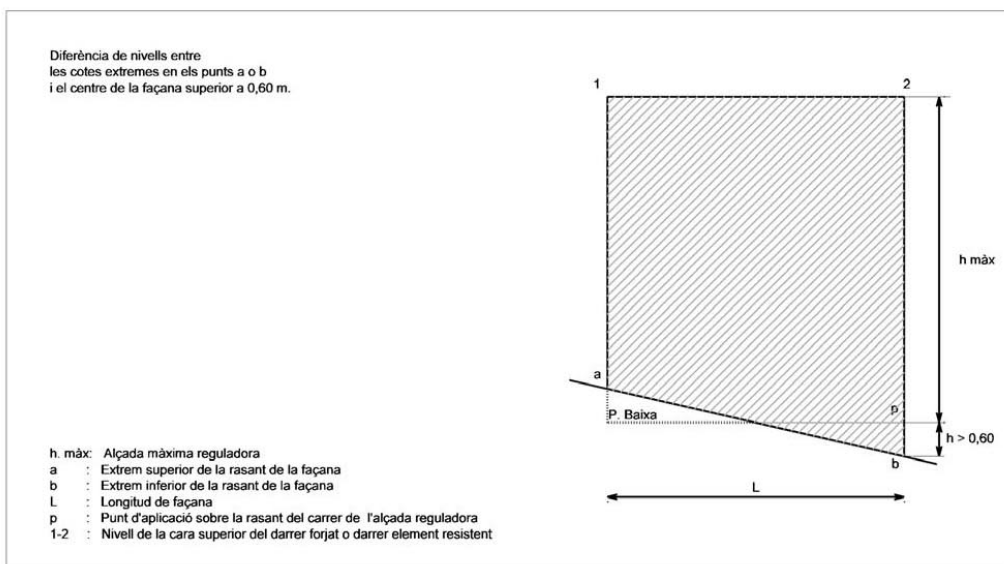


Art 9.6

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

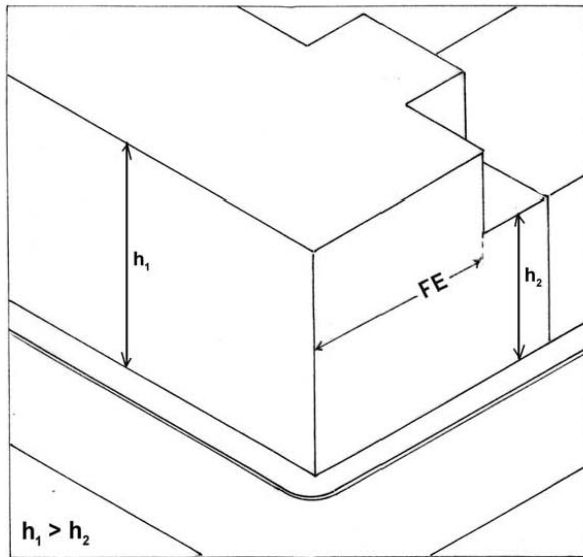


Art. 9.4

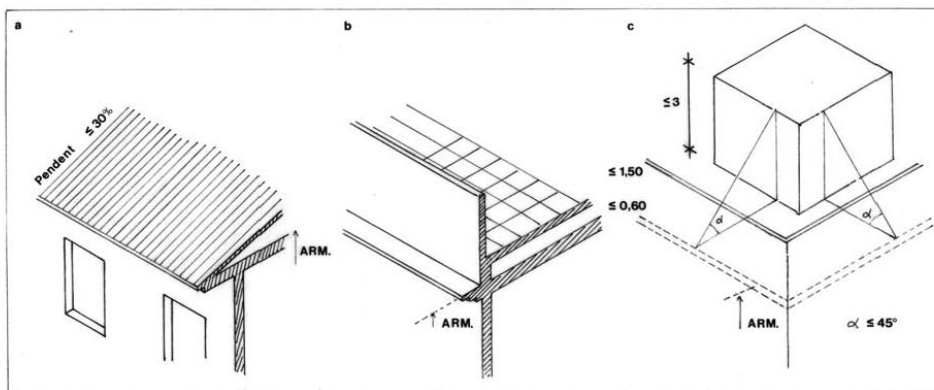


Art 9.5

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

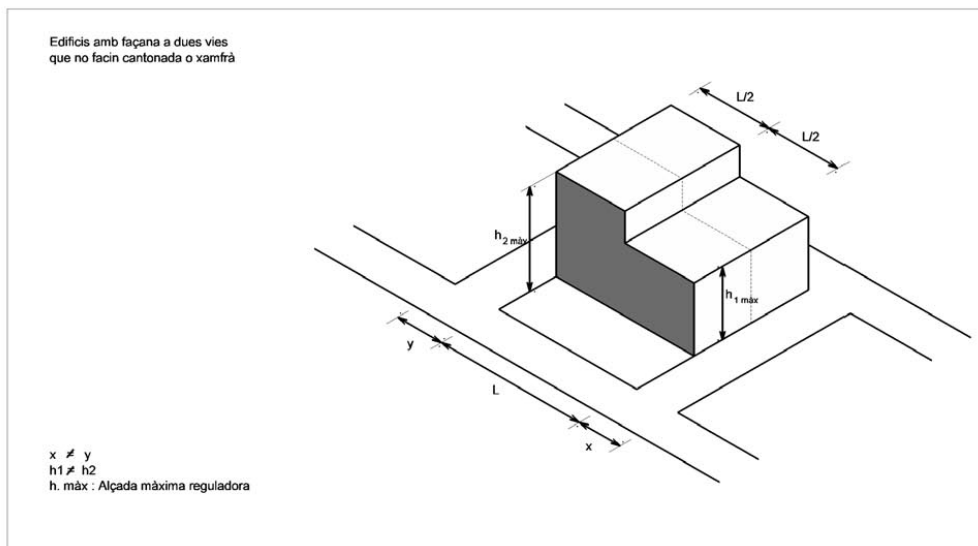


Art. 9.8



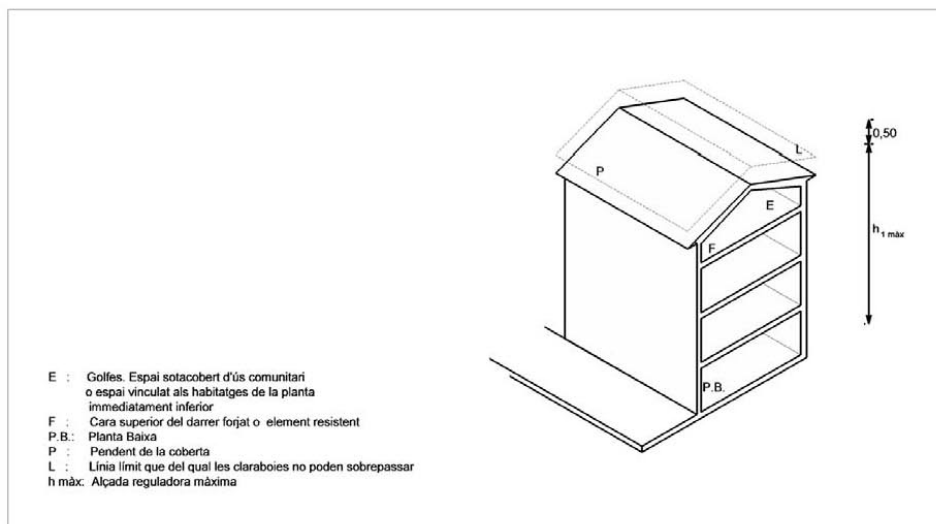
Art. 9.11

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

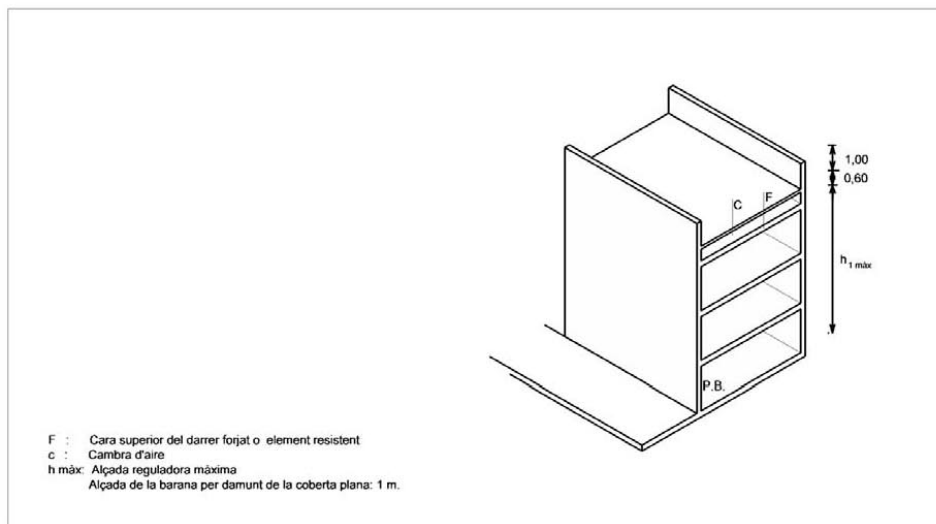


Art. 9.9

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

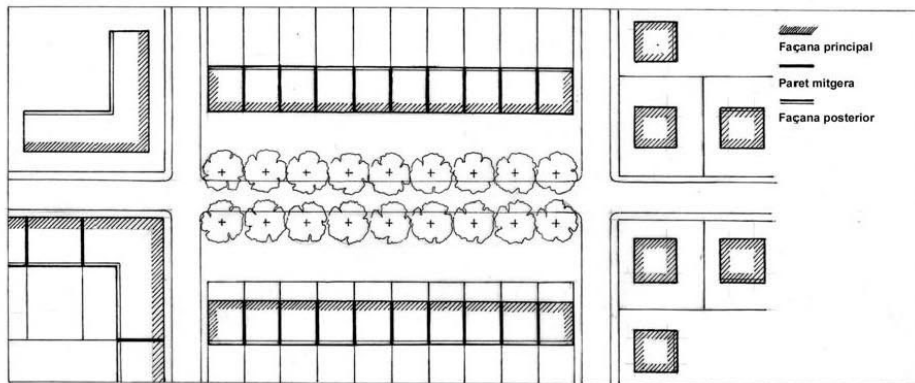


Art 9.11

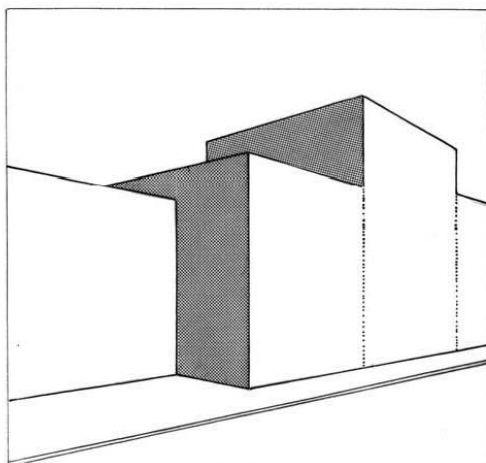


Art. 9.11

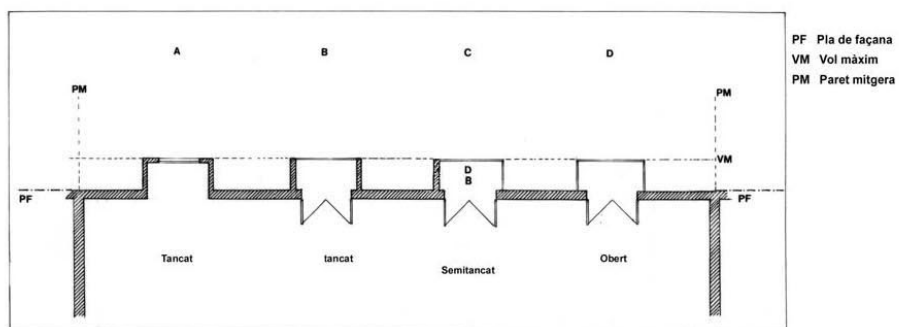
AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



Art. 10

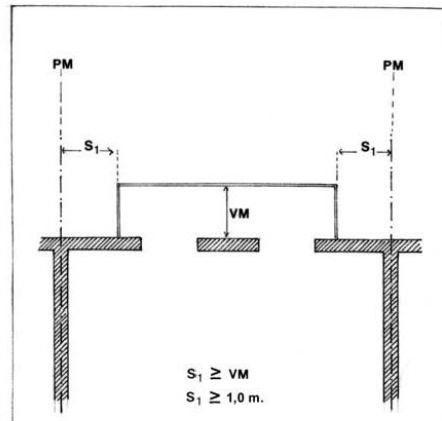
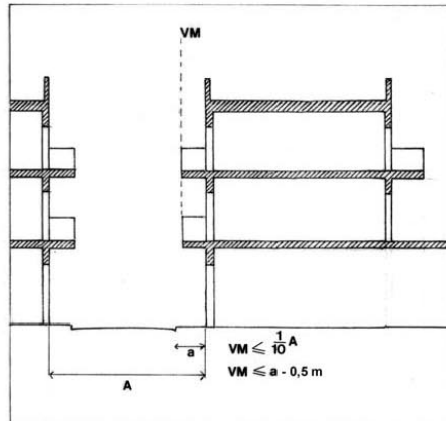


Art. 10.4



Art. 11.2

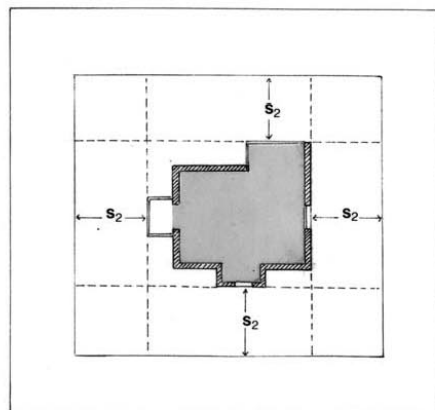
AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



Art . 11.7

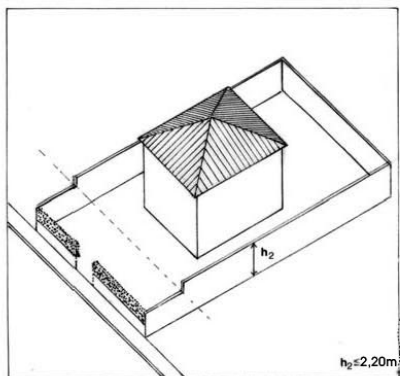
- A Amplada de carrer
- a Amplada de vorera
- PF Pla de Façana
- VM Vol màxim
- FE Fondària edificable
- PM Paret mitgera
- S₁ Separació paret mitgera
- S₂ Separació límits de parcel·la en edificació aïllada

Art. 11.9

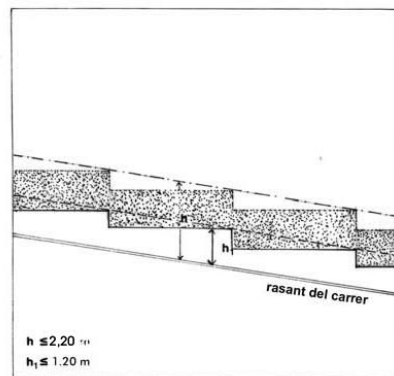


Art. 11.11

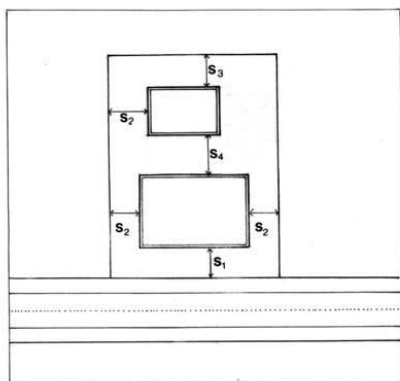
AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



Art. 12

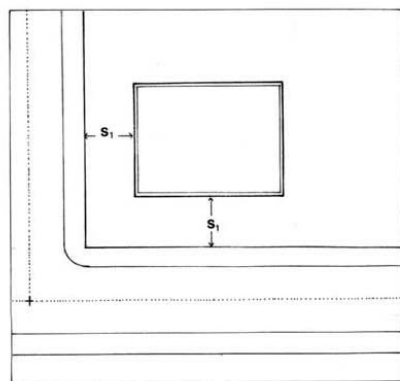


Art. 12.2



- S₁ Separació front parcel·la
- S₂ Separació laterals
- S₃ Separació fons de parcel·la
- S₄ Separació altres edificis

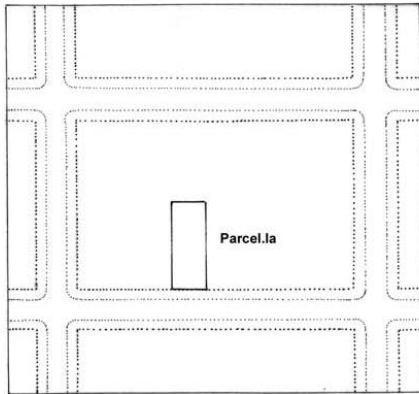
Art. 13.2



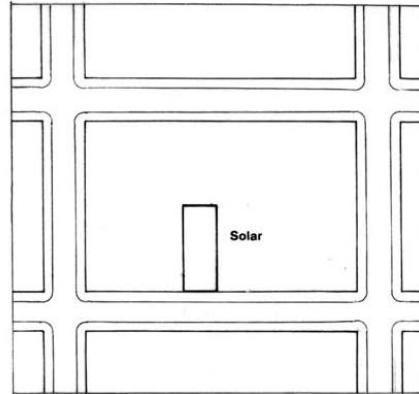
- S₁ Separació front de parcel·la

Art. 13.3

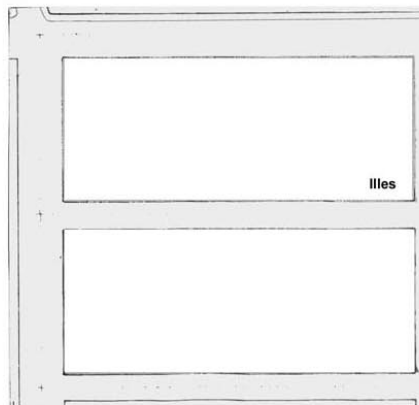
AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



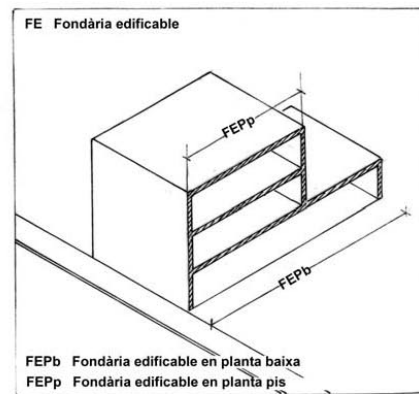
Art. 14



Art. 15

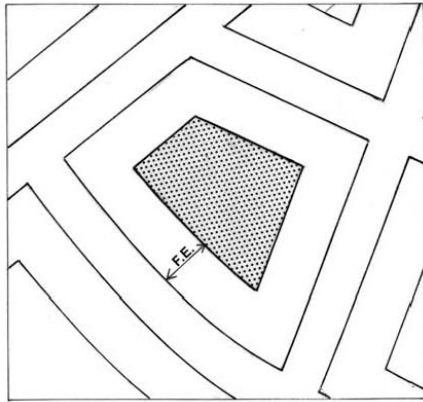


Art. 17



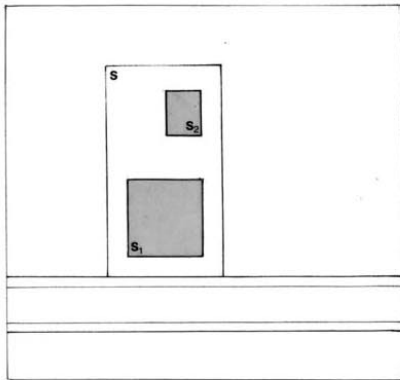
Art. 18

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

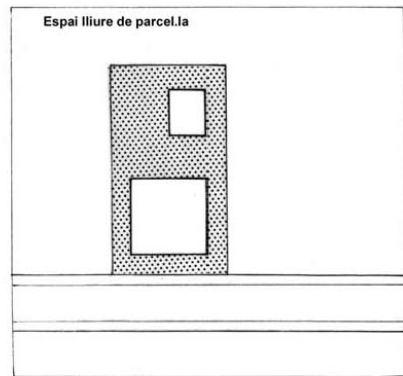


- S Superfície parcel·la
- S₁ Superfície edificació principal
- S₂ Superfície edificació auxiliar
- $\frac{S_1 \times 100}{S}$ % ocupació edificació principal
- $\frac{S_2 \times 100}{S}$ % ocupació edificació auxiliar
- P.E. Fondària edificable

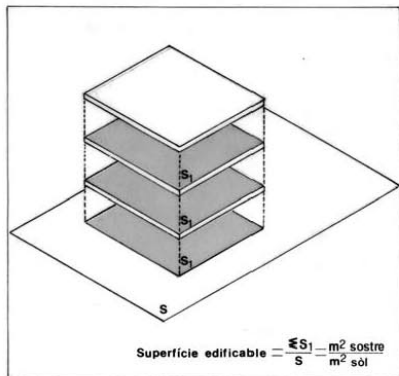
Art. 18



Art. 20.1

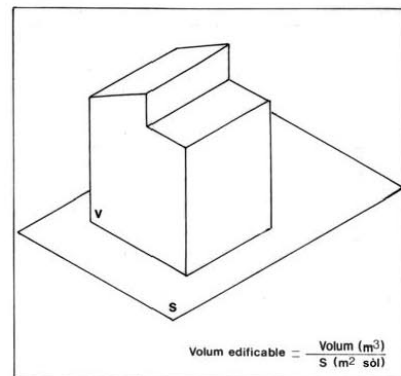


Art. 21.1



$$\text{Superfície edificable} = \frac{\sum S_1}{S} = \frac{\text{m}^2 \text{ sostre}}{\text{m}^2 \text{ sòl}}$$

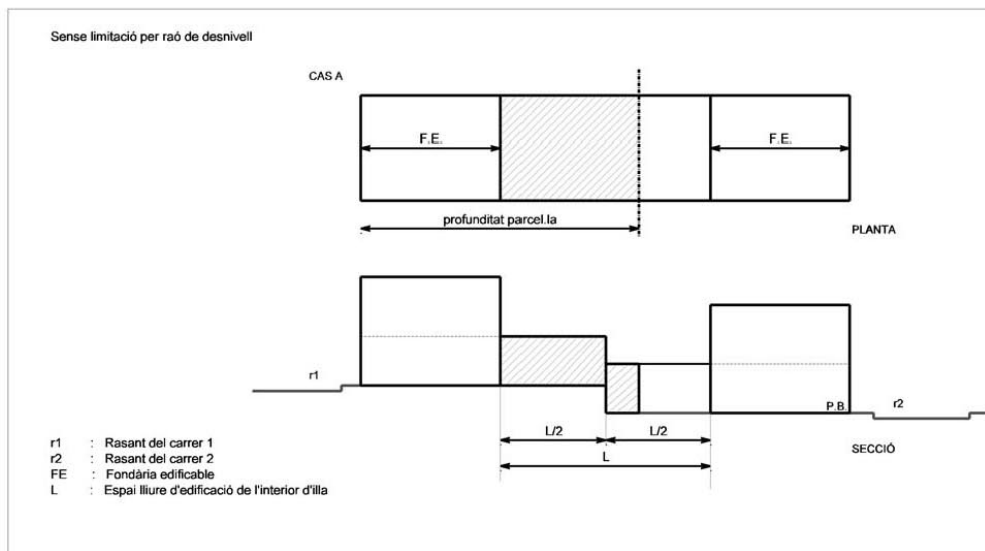
Art. 22.1



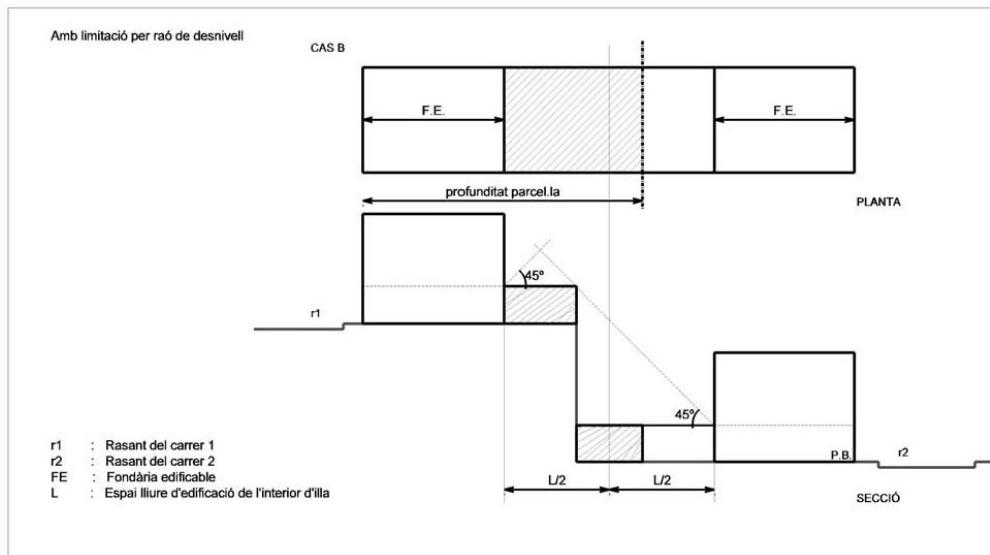
$$\text{Volum edificable} = \frac{\text{Volum (m}^3\text{)}}{S (\text{m}^2 \text{ sòl})}$$

Art. 22.2

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

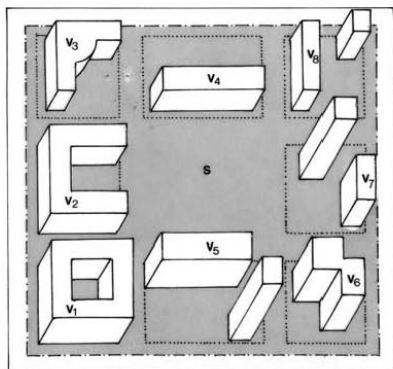


Art. 19.2a



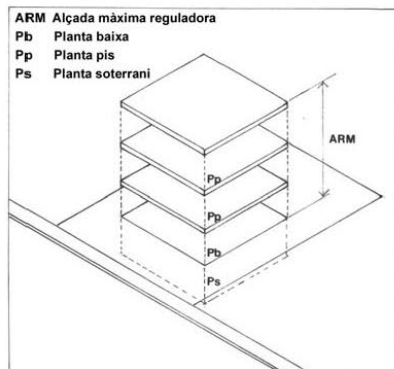
Art. 19.2b

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

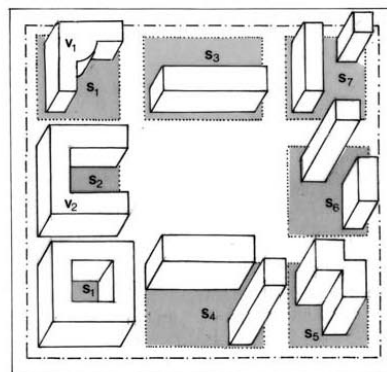


Coeficient edificabilitat bruta
 bruta = $\frac{\sum V_i \text{ (Volum total del sector)}}{S \text{ (Superfície total del sector)}}$

Art. 22.5

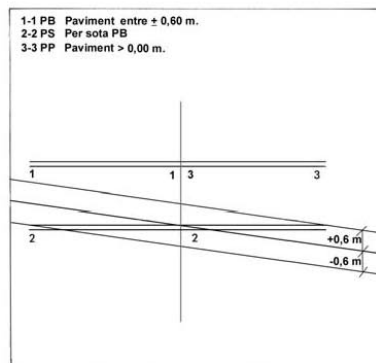


Art. 24



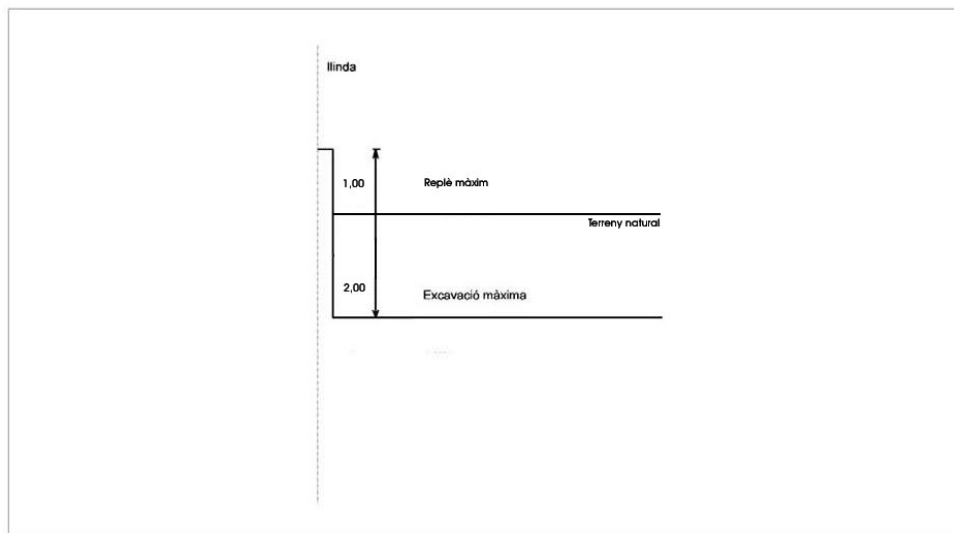
Coeficient edificabilitat neta
 neta = $\frac{\sum V_i \text{ (Volum total del sector)}}{\sum S_i \text{ (Superfície privada del sector)}}$

Art. 22.6

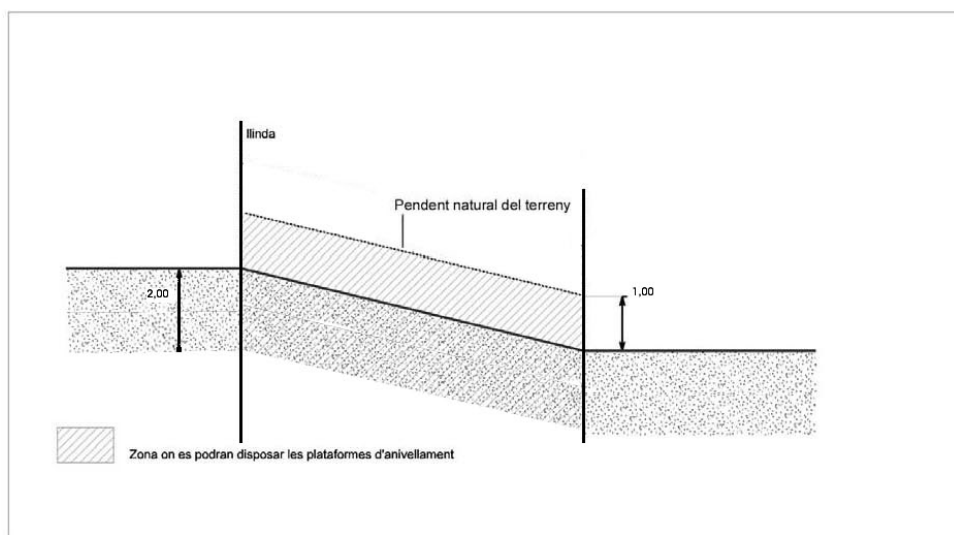


Art. 26.1

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

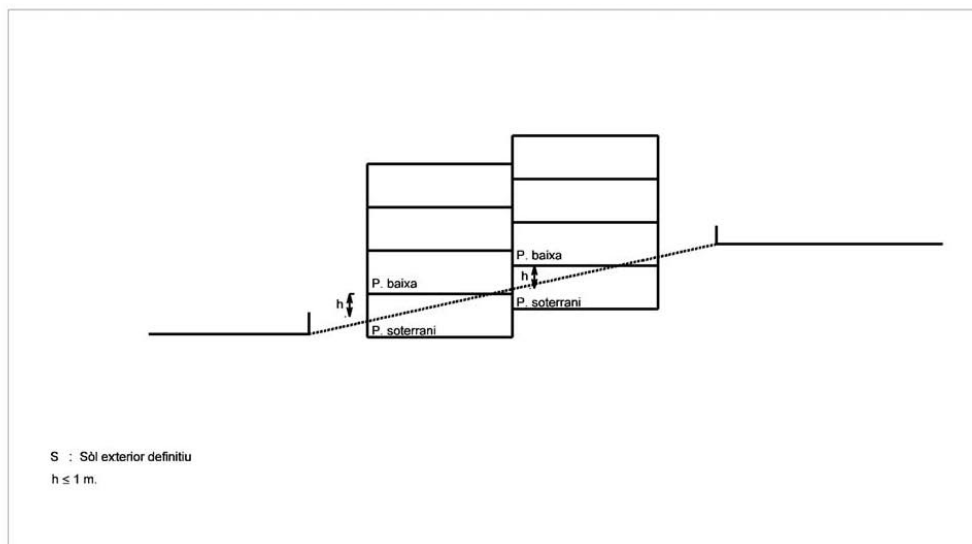


Art. 23.2

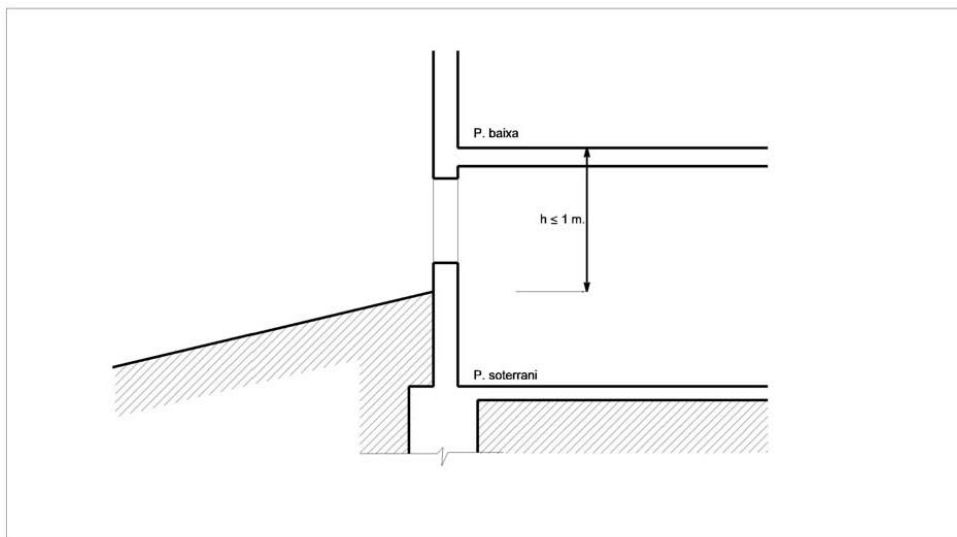


Art. 23.3

AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ

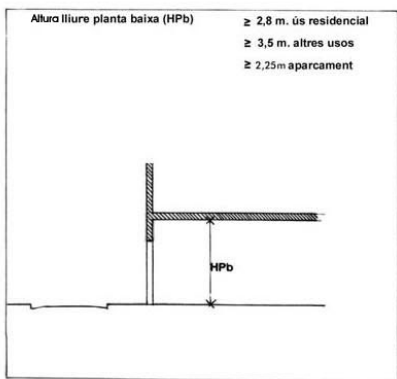


Art.26.2

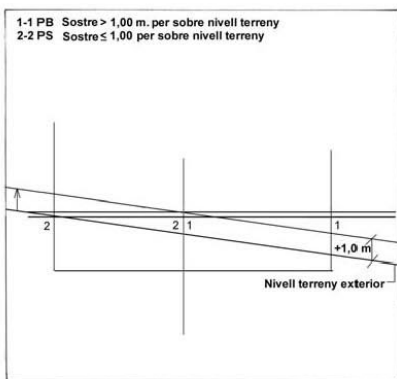


Art. 27.1

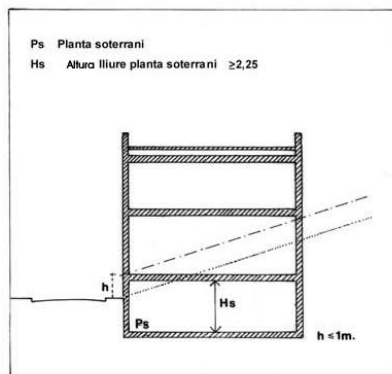
AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



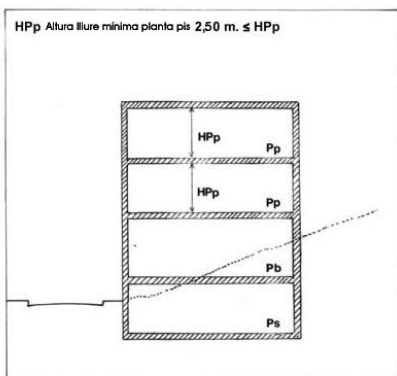
Art. 26.4



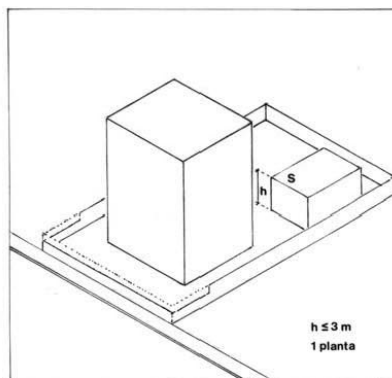
Art 27.2



Art. 27.3

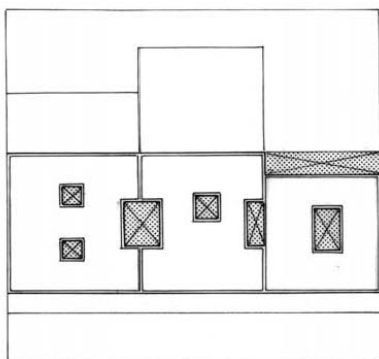


Art. 28.2

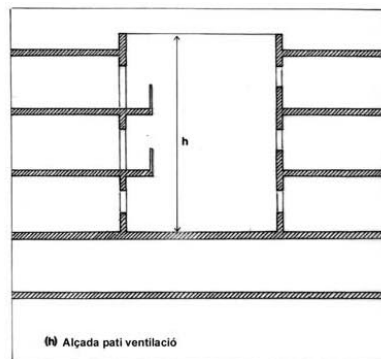


Art. 30.2

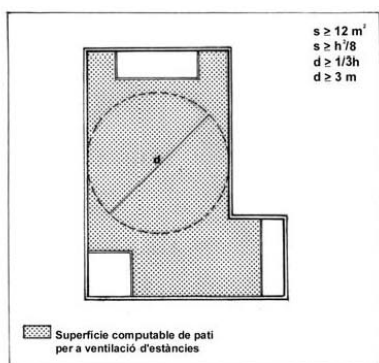
AJUNTAMENT DE SITGES . PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL . ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



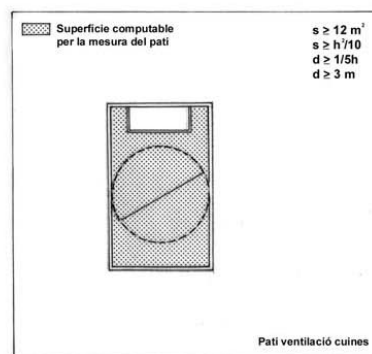
Art. 31.1



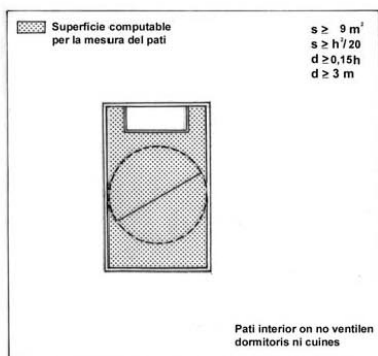
Art. 31.2



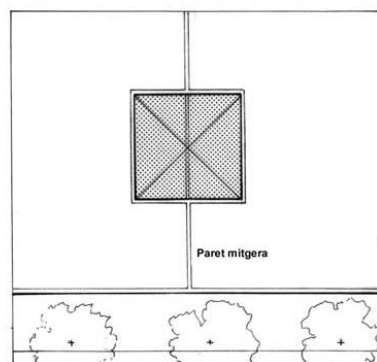
Art.31.3



Art. 31.4

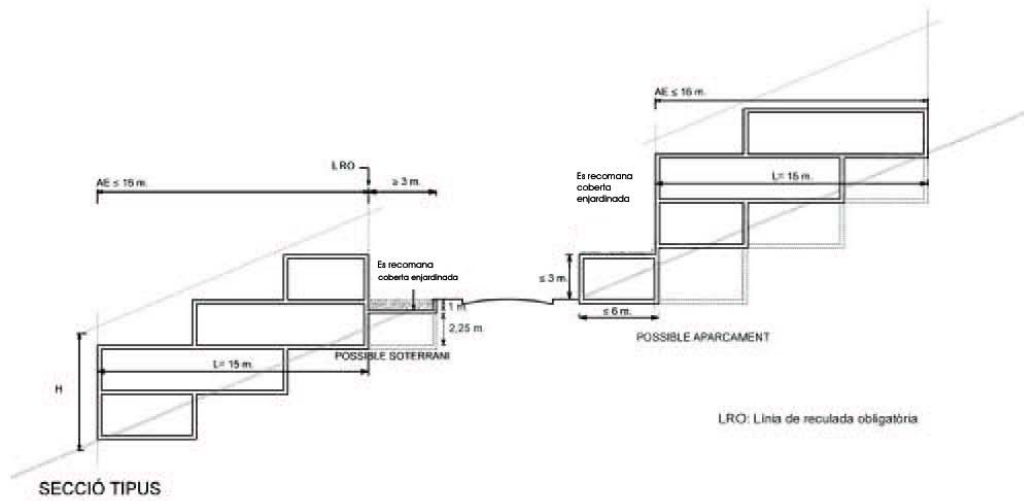


Art. 31.6

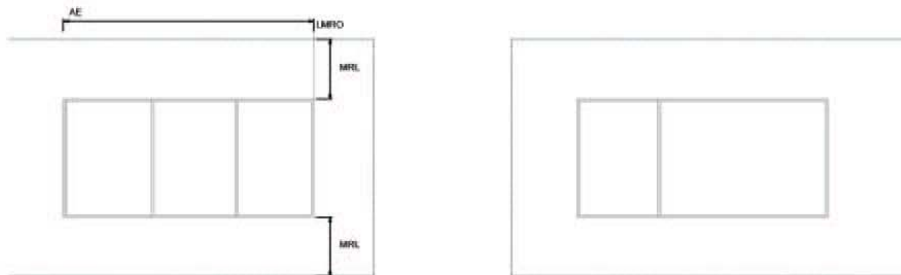


Art. 31.8

AJUNTAMENT DE SITGES. PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL. ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ



Art. 32



Art. 32

