

NORMES URBANÍSTIQUES.

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Definició.

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

Article 2. Normativa general d'aplicació.

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

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

Article 3. Iniciativa del Pla.

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

Article 4. Planejament de referència

Aquest pla parcial urbanístic es desenvolupa en base al contingut documental i normatiu del pla d'ordenació urbanística municipal de Sitges, el text refós del qual va ser aprovat en data 10 de maig de 2006 per la Comissió Territorial d'urbanisme i publicat al DOGC en data 24 de maig de 2006, per la que va entrar en vigència.

Article 5. Contingut.

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

Article 6. Documents vinculants i interpretació

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

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

En els plànols d'ordenació es defineixen les alineacions i rasants del sòl destinat a vials i altres sistemes generals, que resultaran precisades amb major detall en el projecte d'urbanització. La resta dels documents té caràcter informatiu. En cas de contradicció, s'estarà al que disposen els articles 6 i 7 de les NNUU vigents en el municipi.

Article 7. Desenvolupament del pla.

Un cop formulat el pla parcial urbanístic, d'acord amb el que disposen els articles 65 i 66 de la llei, el seu desenvolupament vindrà de la mà dels projectes d'urbanització, de reparcel·lació i de les corresponents obres d'edificació, que en tot cas compliran amb les determinacions d'aquest pla parcial.

Article 8. Supòsits de modificació.

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

CAPÍTOL II. CARACTERITZACIÓ DEL PLA

Article 9. Àmbit d'ordenació.

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

Article 10. Condicions generals del POUM.

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

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

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

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

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

Article 11. Reserves de sòl i cessions obligatòries.

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



La condició de desenvolupament del polígon delimitat amb la figura del Pla Parcial Urbanístic, tal i com determina l'apartat 7 de l'article 58 de la llei d'urbanisme, comporta incorporar a aquest document les reserves mínimes de 20m² de sòl per cada 100m² de sostre en zona verda i equipaments de l'article 65 de la llei, a més del contingut que determina l'annex normatiu específic per a aquest sector, pel què es fixa un 55 % de l'àmbit de sòl delimitat com a reserves per sistemes de cessió.

El pla parcial recull aquestes determinacions amb el següent repartiment:

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

Article 12. Aprofitament urbanístic i ús del sòl.

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

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

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

- Ús d'habitatge en totes les seves modalitats
- Ús de comerç
- Ús de serveis privats
- Ús de comerç a l'engròs
- Ús de magatzem
- Ús oficina i administratiu
- Ús sanitari-assistencial
- Ús educatiu
- Ús esportiu
- Ús cultural i recreatiu en planta baixa
- Ús residencial i hotelier
- Ús de restauració
- Ús d'aparcament
- Ús associatiu

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

Article 13. Paràmetres que determinen l'edificació.

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



Article 14. Previsions d'habitatge protegit en el POUM.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 16. Gestió del pla i cessió de sistemes.

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

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



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

Article 17. Regulació de sistemes.

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

- a) Sistema d'espais lliures (Clau A)
Les determinacions que regulen aquest sistema venen recollides en els articles 98, 99 i 100 de la normativa, definint les seves finalitats culturals, ambientals i d'esplai, que en el pla parcial s'aboquen en el subsistema A.2, caracteritzat com l'espai destinat a parcs, jardins i places públiques. La regulació del subsistema A.2 es contempla en els articles 104 a 106 de la norma general.
A més, el pla preveu la construcció d'itineraris per a vianants d'acord amb la previsió del pla general en la tipologia A.5 d'aquest sistema general d'espais lliures.
La regulació del subsistema A.5 es contempla en els articles 114 i 115 de les mateixes normes i permet, en el seu cas, construir l'accés als habitatges que donin front exclusiu a aquest sistema.
- b) Sistema de comunicacions (Clau B)
Les determinacions que regulen aquest sistema es desenvolupen als articles 118 i següents de la normativa, definint els diversos subtipus dels quals el pla parcial integra la clau B.2, relatiu a la xarxa viària local que contemplen els articles 118 a 122 de les normes generals.
- c) Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (Clau C)
En coherència amb el que disposa l'article 25.a de les NNUU del POUM, el pla complementa l'estructura general amb les determinacions relatives a aquest sistema, regulat als articles 128 a 141 de les NNUU. En concret i pel que fa referència al subtipus C-1, serveis tècnics, que comprèn les telecomunicacions, electricitat, gas, aigua i sanejament, la regulació es fixa a l'article 134 d'aquestes mateixes normes.
- d) Sistema d'equipament (Clau D)
Les determinacions relatives a aquest sistema venen recollides en els articles 142 a 149 de les NNUU. L'ús a què es destinen les reserves de sòl que el pla parcial fixa en el conjunt de l'àmbit delimitat ve donat pel programa municipal, la seva edificabilitat serà com a màxim de 1m²/m², en coherència amb l'article 148.3 de les NNUU.
- e) Protecció de Sistemes (Clau P)
El pla compta amb aquesta clau el sòl destinat a la protecció de la línia ferroviària que ve regulada amb la clau P de l'article 150 de les NNUU del Pla.

Article 18. Zones.

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

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

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

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



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

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

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

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

Article 21. Definició dels paràmetres d'ordenació

El contingut de la propietat es regula pels següents paràmetres:

- L'índex d'edificabilitat neta expressat en m² de sostre / m² de sòl és el coeficient que, aplicat a la superfície de cada parcel·la, dóna la superfície màxima de sostre que s'hi pot edificar.
- La superfície de sostre edificable es defineix com la suma de totes les superfícies cobertes dins l'envolvent de l'habitatge, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa i pisos, així com dels espais sota coberta, quan aquestes siguin habitables a partir d'una alçada lliure igual o superior a l'alçada que fixi el decret d'habilitat vigent.
Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents al 100% dels cossos sortints tancats, i el 50% dels cossos sortints semitancats, i el de les edificacions existents que es conservin. No seran computades les superfícies de les edificacions auxiliars, els accessos públics sota pòrtics, els porxos, les dels celoberts i patis de ventilació, les dels cossos sortints oberts, ni dels elements sortints, i en general, balcons i terrasses situades fora de l'envolvent de l'habitatge. Tampoc seran computables les superfícies dels elements tècnics considerant les limitacions segons allò que determina l'article 9 de les Ordenances d'Edificació (OOEE) del POUM.
- La xifra d'habitatges fixat en el plànol d'ordenació núm.13 indica el nombre més alt d'habitatges que s'assignaran en una illa en el projecte de reparcel·lació, tenint en compte pel cas de l'habitatge protegit, l'aplicació de l'article 25.5 de les NNUU municipals.

Article 22. Definició dels conceptes utilitzats en aquestes normes

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

- Solar: Parcel·la que, per reunir les condicions establertes a l'article 29 de la Llei d'urbanisme, és apta per a ésser edificada de forma immediata.
- Planta baixa: Pis baix de l'edifici situat per sobre de la planta soterrani, real o possible. En els solars d'ocupació singular, la planta baixa la determinarà el projecte d'ordenació de volums, establint la cota de referència. En cap cas és permès el desdoblament de la

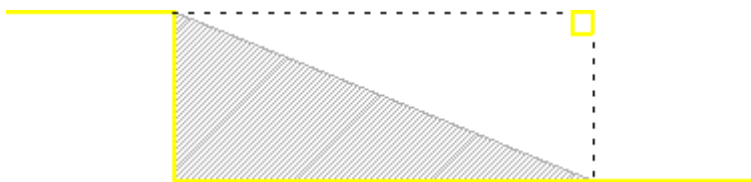


planta baixa en semisoterrani i entresolat.

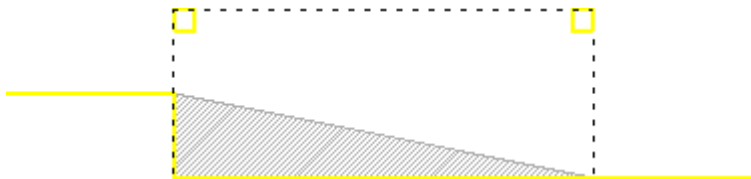
- c) Planta soterrani: La situada per sota de la planta baixa, tingui o no obertures a causa dels desnivells en qualsevol dels fronts de l'edificació.
- d) Planta pis: Tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa.
- e) Elements tècnics de les instal·lacions: Parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents: filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, de refrigeració o acumuladors, conductes de ventilació o de fums, claraboies, antenes de telecomunicació ràdio i televisió, plaques solars o fotovoltaïques, maquinària d'aire condicionat, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i per accés d'aquests o de les escales al pla del terrat o coberta, elements de suport per a estendre i assecar la roba i d'altres que habitualment tinguin aquest valor d'element tècnic i que no suposin parts de l'edifici que es puguin comercialitzar independentment.
- f) Cossos sortints: Són els que sobresurten de l'alineació de façana i que són habitables o ocupables, siguin tancats, semitancats o oberts.
- g) Elements sortints: Són la part integrant de l'edificació o elements constructius no habitables ni ocupables, de caràcter fix, que sobresurten de l'alineació de façana, com per exemple els ràfecs de les cobertes, les cornises, les gàrgoles, les marquesines, els para-sols, etc.
- h) Cossos sortints semitancats: Son aquells que tenen tancats un dels seus costats amb més del 50% de la volada del cos sortint. No es considera cos sortint semitancat, aquell que la part tancada representi menys del 50% de la volada del cos sortint, i estigui situada de forma perpendicular a la façana i a la part exterior del cos sortint.
- i) Porxo: Espai cobert i obert a l'exterior com a mínim per 3 dels seus costats, i sempre delimitat per pilars.

GRÀFICS EXPLICATIUS

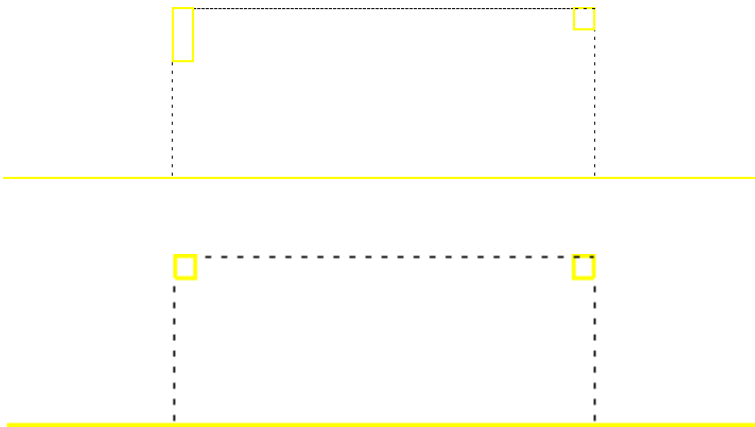
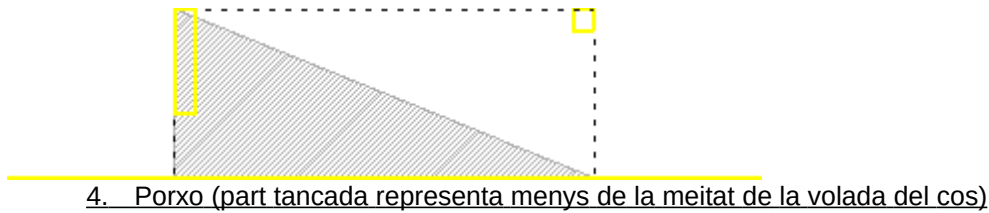
1. Cos sortint semitancat (comptabilitza el 50% de la superfície)



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



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



Article 23. Adaptació topogràfica al terreny

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

- a) Als límits amb les parcel·les veïnes i amb els carrers, els murs de contenció de terres, els talussos i les plataformes d'anivellament no podran ultrapassar la diferència de 1,00 metres damunt la cota natural de terreny ni estar per sota dels 2,00 metres de la mateixa cota.
- b) El topogràfic resultant del moviment de terres a l'interior de la parcel·la haurà de definir uns plans que en pendent no sobrepassaran els anteriorment definits per la pendent natural del terreny.

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

- c) L'alçada dels murs de contenció de terres interiors a les parcel·les enjardinades no passaran de 1,00 metre per damunt de la cota natural ni excavaran 2,00 metres per sota de la mateixa cota.
- d) Les tanques a vial es construiran sobre el nivell natural del terreny, considerant la vorera com a terreny natural. Aquestes seran:
 - Murs opacs fins a l'alçada de 0,60 metres i vegetals amb tancaments transparents fins a l'alçada de 2 metres. En parcel·les amb pendent, el punt més desfavorable no excedirà en la part opaca d'1 m. La seva alçada total en aquest cas serà 2,40 m.

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

La part transparent anirà coberta de vegetació fins als 2 metres d'alçada. L'estructura que suporti aquesta vegetació serà una tanca metàl·lica formada per elements lleugers que no suposi barrera visual i que permeti la permeabilitat de les



espècies que es plantin al darrera. Aquest material pot ser tipus relliga, tanques metàl·liques (no admeses simple i doble torsió), enreixats metàl·lics formats per a barrots, xapes doblegades, perfil·laria metàl·lica.

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

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

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

- Per tal d'integrar els armaris de les companyies de serveis, bústies, porta d'accés, porta de vehicles, es permetran tanques opaques de 2m d'alçada al punt inferior de cada tram amb una alçada màxima de tanca de 2,40 m. Aquestes hauran d'estar agrupades longitudinalment en dos trams com a màxim. El material i el disseny d'aquestes parts opaques, serà el mateix en totes elles, generant una imatge unitària, homogènia i uniforme. Els elements volats de protecció de les portes d'accés de vianants i dels vehicles, tindran una volada màxima respecte al pla de façana, de la meitat de l'amplada de la vorera, amb un màxim de 60 cm. tant interior com exteriorment, i disposats a una alçada de 2,40 m. amb respecte la rasant de la vorera.

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

- e) Les tanques entre parcel·les es construiran sobre el nivell definitiu del terreny quan la parcel·la està fins a 1m per damunt, o sobre el nivell del terreny natural o perfil normatiu quan la plataforma està fins a 2m per sota. Aquestes seran:
- Murs opacs fins a l'alçada de 0,6 metres amb tancaments transparents fins a l'alçada de 2 metres, o vegetals amb tancaments transparents fins l'alçada de 2m. En parcel·les amb pendent el punt més desfavorable no excedirà en la part opaca d'1m. La seva alçada total en aquest cas serà de 2,40m

Article 24. Edificació principal

És la que conté els usos específics de cada zona i circumscrita als gàlibs definits a la documentació gràfica d'ordenació plànols sèrie 14.

Article 25. Edificacions auxiliars

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

Article 26. Planta baixa

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

semisoterrani i entresol.

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

Article 27. Planta soterrani

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

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

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

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

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

A les edificacions unifamiliars, la planta soterrani es projectarà sempre sota la planta baixa de l'edifici, podent-se excedir per necessitats degudament justificades d'accés i maniobrabilitat dels vehicles. L'ocupació màxima de la planta soterrani serà del 40% de la superfície de la parcel·la i es podrà adossar a qualsevol dels seus límits excepte el d'alineació a vial. En el cas de l'ús plurifamiliar en l'edificació aïllada, en general, l'ocupació màxima de la planta soterrani en la parcel·la serà fins a un 10% superior a la definida per l'ocupació de l'edificació principal en planta baixa en cada zona, sempre que es respectin les separacions mínimes a front de carrer i lliners de parcel·la de cada zona, per tal d'assegurar la vegetació arbòria. Les plantes soterrani podran superar excepcionalment aquesta ocupació quan sigui necessari per a complir el nombre mínim de places d'aparcament de cotxes, motos i bicicletes en una sola planta.

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

Article 28. Alçada de les plantes pis

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

Article 29. Patis de ventilació

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



façana principal. Es comptabilitzaran al 100% a efectes d'ocupació.

En el cas de l'agrupació de dues o més parcel·les els paràmetres urbanístics seran els mateixos de la zona respectant les distàncies a partions i unificant l'envolvent màxima. En el cas de dues edificacions dins la mateixa parcel·la, la separació serà l'establerta a cada zona

Article 36. Alineacions obligatòries

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

Article 37. Separacions mínimes

Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la via pública a les partions de parcel·la i entre edificacions d'una mateixa parcel·la o illa, són les distàncies mínimes a les quals es podrà situar l'edificació. Es defineixen per la menor distància des dels punts de cada cos d'edificació fins als plans verticals situats en els límits de la parcel·la o fins a altres cossos d'edificació. Aquestes separacions mínimes són les recollides específicament per a cada qualificació o zona.

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

Article 38. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

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

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

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

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

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

- a) Les cambres d'aire i elements de cobertura de terrat o coberta plana, amb alçada total de seixanta (60) centímetres.
- b) Les baranes fins a una alçada màxima de 1,20 metres sobre el paviment del terrat o 1,80 metres damunt del pla de coronació del darrer forjat.



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

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

- a) Tindran una pendent no superior al 30%.
- b) S'inscriuran dintre del gàlib definit per l'ocupació màxima i seran projectades amb elements ceràmics. No s'admeten pissarres ni xapa.
- c) En aquesta tipologia unifamiliar, les golfes resultants de la coberta inclinada podran ser ocupades per dependències habitables, sempre que l'alçada lliure de l'espai resultant sigui igual o superior al que fixi el decret d'habitabilitat. La superfície que reuneixi aquesta condició computarà als efectes de determinar el sostre edificable. La superfície de les golfes no pot superar el 35% de la superfície de la planta situada en el nivell immediatament inferior.

Article 39. Sòl lliure d'edificació en àrees residencials

Els terrenys lliures d'edificació de cada parcel·la, un cop deduïda la superfície ocupada per l'edifici principal, no podran ésser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació, edificacions auxiliars d'acord amb les condicions de l'article 25 d'aquestes normes, i piscines. La superfície pavimentada no podrà superar el 30% de la superfície total lliure (excloses les superfícies de les rampes i escales d'accés a les plantes soterrani i de les piscines) i un mínim del 15% d'aquesta serà ocupada per varietats arbòries.

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

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

Article 40. Compatibilitat dels usos comercial i d'habitatge

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

- a) S'hi admeten cafeteries i restaurants i els bars que no siguin ni bars-musicals ni wiskeries, ni pubs.



- b) Els obradors artesans que puguin acompanyar els comerços que els precisin, seran de mida tal que en el conjunt de l'establiment no superin els 100 m².

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

- a) Els paraments verticals de separació en qualsevol local comercial, encara que sigui sense ús definit a priori, respecte d'altres locals, d'habitatges o d'espais comuns, constaran de dues fulles de paret de maó perforat o solució de massivitat equivalent per la pèrdua de transmissió, independents entre elles, entregades de forjat a forjat, sense continuïtat de paviments per sota seu. La massa d'aquests fulls de paret no podrà minvar-se pel pas o encast d'instal·lacions.
- b) Els paviments i d'altres elements horitzontals d'acabat que podessin construir-se en els locals, hauran de separar-se de forjats i parets de límit, interposant material elàstic i continu.

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

- a) Complir el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- b) Comptar amb un revestiment llis en la cara inferior del sostre superior.
- c) Comptar amb connexió definitiva a la xarxa de sanejament.
- d) Disposar de previsió de ventilació natural o artificial d'alguna de les maneres que segueixen:
- Per a ventilació natural podrà comptar-se amb les obertures a façana, amb ventilacions estàtiques exclusives i, quan calgués per insuficiència d'obertures, amb pati de llums exclusiu de mida no menor en superfície de planta a un cinquantè (1/50) del volum en m³ de la part de local ocupada permanentment pel personal o pel públic.
 - Per a ventilació artificial, podrà comptar-se amb sistemes tècnics que renovin al menys cada hora el total volum d'aire del local.
- e) A tots els locals que es projectin caldrà comptar amb el pas i la instal·lació per l'interior de l'edifici d'una xemeneia, de mida mínima 0,20 m² (equivalent a un tub de diàmetre 300 mm), aïllada. La xemeneia emergirà un mínim de 2,5 m sobre de la coberta i comptarà amb barret que no inverteixi els efluent. En cada edifici que es construeixi, al menys un local ha de comptar amb la xemeneia instal·lada.
- f) Comptar amb escomeses pròpies de servei d'aigua, electricitat i telecomunicacions.
- g) Comptar amb cambra sanitària pròpia, al menys d'inodor i rentamans, sense accés directe de la zona de públic, ventilada de manera natural o per xemeneia exclusiva.

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

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

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



CAPÍTOL IV. CONDICIONS PARTICULARS DE LES ZONES.

Article 41. Definició.

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

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

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

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús d'habitatge, amb ordenació de blocs aïllats en parcel·la independent envoltats de verd privat, situats a l'àmbit de la plana oest per damunt de la línia del ferrocarril.
2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P1 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació, el plànol núm.13 amb els números d'illa 43, 44 i 53 i al plànol núm. 14 en el què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions.
3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 12P1 és de 26.457 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 26.457 m², on s'aplicarà una densitat màxima de 1 habitatge per cada 126 m² de sostre construït.
4. L'índex màxim d'edificació net per parcel·la és de 1,00 m² de sostre per m² de sòl.
5. L'alçada reguladora màxima en les illes 42 i 43 es fixa en 14,55 m corresponents a planta baixa i 3 plantes pis. L'alçada reguladora màxima en l'illa 53, situada front a la urbanització Vallpineda, serà de 11,20 metres corresponent a planta baixa + 2 plantes pis i l'alçada reguladora es mesurarà segons la rasant de la nova avinguda de connexió amb l'Avinguda Vilanova. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la coberta, que serà plana. Les baranes i elements d'accés al terrat es regulen d'acord amb el que disposen els articles 30 i 38 d'aquestes normes.
6. La parcel·la mínima edificable es fixa en 1.000 m² amb un front mínim de façana de 24,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 20,00 m. de diàmetre.
7. L'ocupació màxima de l'edificació principal es fixa en el 45% de la superfície de la parcel·la i els edificis s'inscriuran dins els gàlibs que fixa el plànol núm.14 de la documentació gràfica. L'ocupació de les plantes soterrani es fixa a l'article 27 d'aquestes normes.
8. Les separacions mínimes de l'edificació principal seran de 4,00 metres a carrer i 4,00 metres a les partions. Els edificis no superaran la longitud de 30 metres i la separació mínima entre blocs serà de 8,00 metres.
Sobre l'espai privat de les parcel·les edificables, el vol i superfície dels cossos sortints s'adaptarà a l'establert a l'article 31 d'aquestes normes urbanístiques.
9. Els soterranis dels edificis d'habitatges seran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu la reserva d'una plaça d'aparcament per vehicle per cada 100 m² de sostre construït, una plaça de motocicleta per cada 200 m² de sostre d'habitatges i 2 places de bicicleta per



habitatge.

10. Les tanques s'adaptaran allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...
11. D'acord amb la definició de l'article 82 de les NNUU del POUM, els usos admesos seran els enumerats a l'article 12 d'aquestes normes, a excepció dels de magatzem i habitatge unifamiliar.

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

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades bàsicament a l'ús d'habitatge en les illes amb ordenació de blocs aïllats situades front a l'avinguda del camí dels Capellans i Carrer de Ramon Dalmases, en els quals la part de les plantes baixes front a vial es destina obligatòriament a l'ús comercial.
2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P2 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i el plànol núm.13 amb el número d'illa 38-41 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlbers d'edificació i alineacions a façana de les construccions.
3. El sostre màxim edificable residencial per aquesta zona 12P2 és de 53.532 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 53.532 m², on s'aplicarà una densitat màxima de 1 habitatge per cada 126 m² de sostre construït, a més d'un sostre de 5.353 m² damunt rasant destinat a activitats terciàries o altres usos diferents de l'habitatge.
4. L'índex màxim d'edificació residencial net per parcel·la és de 1,00 m² de sostre per m² de sòl. L'índex complementari destinat altres usos és de 0,10 m² de sostre / m² de sòl.
5. L'alçada reguladora màxima dels edificis residencials es fixa en 14,55 m corresponents a planta baixa i 3 plantes pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la coberta, que serà plana. Les baranes i elements d'accés al terrat es regulen d'acord amb els articles 30 i 38 d'aquestes normes.
L'alçada del forjat de coberta dels cossos en planta baixa serà de 4,50 metres com a màxim.
6. La parcel·la mínima edificable es fixa en 1.000 m² amb un front mínim de façana de 35,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 25,00 m. de diàmetre.
7. L'ocupació màxima de l'edificació principal en planta baixa es fixa en el 60% de la superfície de la parcel·la i els edificis s'inscriuran dins els gàlbers que fixa el plànol núm.14 de la documentació gràfica. La màxima longitud dels edificis en planta pis serà de 50 metres. L'ocupació dels cossos edificats en planta pis no ultrapassarà el 45% de la superfície de la parcel·la sempre per damunt del sostre construït en planta baixa. L'ocupació de les plantes soterrani es fixa a l'article 27 d'aquestes normes.
8. A l'avinguda Capellans i Carrer de Ramon Dalmases, la façana de les plantes baixes es retirarà una distància de 3 m. respecte de l'alineació de vial i podran ocupar tota la longitud del front de la parcel·la. A la resta de carrers, les plantes baixes respectaran les distàncies mínimes de 4 m. a l'alineació de vial, partions laterals i a fons de parcel·la establertes per les plantes pis. La distància mínima entre edificacions en plantes pis serà de 8 m.
Sobre l'espai privat de les parcel·les edificables, el vol i superfície dels cossos



l'article 27 d'aquesta normativa.

8. Les separacions entre els edificis aïllats serà de 8,00 metres. Els edificis se separaran 4,00 metres de les respectives partions a veí, fons de parcel·la i alineació del carrer.
Sobre l'espai privat de les parcel·les edificables, el vol i superfície dels cossos sortints s'adaptarà a l'establert a l'article 31 d'aquestes normes urbanístiques.
9. Els soterranis estan destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu una reserva d'estacionament d'una plaça de vehicle per cada habitatge, 1 plaça de motocicleta per cada 200 m² de sostre i 2 de bicicleta per cada habitatge.
10. Les tanques s'adaptaran a allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...
11. Els usos admesos són: habitatge protegit, trasters i de garatge en les plantes soterrani.

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

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús residencial sotmès a protecció en el règim d'habitatge concertat, tal com venen definits a la llei pel dret a l'habitatge, on a més s'estableix l'ús d'activitat econòmica en la planta baixa de la parcel·la edificable.
2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P4 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació, al plànol núm.13 amb el número d'illa 52, i al plànol núm.14 en què es fixen els gàlils d'edificació i alineacions a façana de les construccions.
3. El sostre màxim edificable residencial per aquesta zona 12P4 és de 5.937 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 6.220 m², on s'aplicarà si s'escau una densitat resultant del que disposa l'article 25.5 de les NNUU del pla general i l'article 15 d'aquesta normativa, equivalent a un habitatge cada 85 m² del sostre construït. Es fixa a més un sostre complementari en planta baixa de 4.862 m² destinat a l'activitat econòmica.
4. L'índex net d'edificació per a l'ús residencial resultant és de 0,955 m² de sostre / m² de sòl, i l'índex complementari per activitat econòmica resultant és de 0,782 m² de sostre / m² de sòl.
5. L'alçada màxima es fixa en 14,55 m corresponents a planta baixa i 3 plantes pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la coberta, que serà plana, les baranes, els accessos al terrat que es regularan d'acord amb els articles 30 i 38 d'aquestes normes.
6. La parcel·la mínima es fixa en 800 m² amb un front mínim a façana de 20,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 15,00 m. de diàmetre.
7. L'ocupació dels edificis es fixa en els gàlils màxims del plànol núm.14. En aquesta zona, la planta baixa s'alineja a vial i les plantes soterrani podran abastar íntegrament la projecció dels volums edificables de la planta baixa.
8. Els soterranis estaran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu la reserva d'una plaça d'estacionament de vehicle per cada 100 m² de construcció, 1 plaça de motocicleta per cada 200 m² de sostre destinat a habitatge i 2 de bicicleta per cada habitatge.



9. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...
10. Els usos admesos seran: habitatge protegit, d'activitat econòmica en la categoria I compatible amb l'habitatge i de trasters i garatges en la planta soterrani.

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

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a l'ús residencial sotmès als tipus de protecció dels règims general, especial i concertat, tal com venen definits a la llei pel dret a l'habitatge, que s'ordenen amb edificació paral·lela al carrer.
2. Les illes qualificades amb aquesta zona 12P5 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i al plànol núm.13 amb els números d'illa 49-51 i en el plànol 14 en què es fixen els gàlibs d'edificació i alineacions a façana de les construccions principals.
3. El sostre màxim edificable residencial per aquesta zona 12P5 és de 40.953 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 17.535 m², on s'aplicarà si s'escau una densitat resultant del que disposa l'article 25.5 de les NNUU del pla general i l'article 15 d'aquesta normativa, equivalent a un habitatge cada 85 m² del sostre construït. D'aquest sostre, 37.216 m² seran pel règim general i especial, i la resta al règim d'habitatge concertat.
4. En aquesta zona, l'aprofitament urbanístic dels solars resultants resulta del perfil regulador definit per la línia de façana i de fons edificable en cadascuna de les 3 illes qualificades amb la clau 12P5.
5. L'alçada màxima es fixa en 14,55 m corresponents a planta baixa i 3 plantes pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements tècnics en la coberta, que serà plana, les baranes, els accessos al terrat que es regularan d'acord amb els articles 30 i 38 d'aquestes normes.
6. La parcel·la mínima es fixa en 400 m² amb un front mínim a façana de 15,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 10,00 m. de diàmetre.
7. La configuració dels edificis es fixa en els gàlibs del plànol núm.14. La fondària edificable de les construccions s'estableix en 14,00 metres. Les plantes soterrani podran ocupar fins la totalitat de la parcel·la, feta excepció dels 2 metres de separació a vial, per tal de possibilitar la plantació d'arbrat.
8. La separació obligatòria de la façana dels edificis al carrer serà de 2,00 metres, que romandrà inedificable com a jardí privat dels habitatges de planta baixa.
9. Els soterranis estaran destinats a garatge, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats. Es preveu la reserva d'una plaça d'estacionament per vehicle per cada habitatge, d'una plaça d'estacionament de motocicleta per cada 200 m² de sostre i 2 de bicicleta per cada habitatge.
10. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran a allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...
11. Els usos admesos seran els d'habitatge protegit, trasters i de garatge en plantes soterrani.



unifamiliar amb alineació obligatòria i paral·lela al carrer. Els habitatges podran ser adossats en cas de projecte conjunt o separats de partions laterals en cas de projecte individual.

2. Les illes qualificades amb aquesta zona 15P2 es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació, el plànol núm.13 amb els números d'illa 29-36 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlils d'edificació i alineacions a façana de les construccions. La façana de la planta baixa a carrer serà d'alineació obligatòria en el 50% de la seva superfície.
3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 15P2 és la que resulti d'aplicar l'índex d'edificació a la superfície de cada parcel·la, que tindrà caràcter d'unifamiliar.
4. L'índex màxim d'edificació net per parcel·la és de 0,40 m² de sostre per m² de sòl.
5. L'alçada màxima es fixa en 7,35 metres corresponents a planta baixa i 1 planta pis. Per damunt d'aquesta alçada màxima només es poden construir els elements de la coberta, que serà plana o inclinada en les condicions de l'article 38 d'aquestes normes. La planta baixa de l'edificació pot incorporar l'espai cobert, tancat o semitancat destinat a garatge.
6. La parcel·la mínima es fixa en 500 m² amb un front mínim de façana de 12,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 10,00 m. de diàmetre.
7. L'ocupació de l'edificació es fixa en el 30% de la parcel·la. Les piscines construïdes en l'espai de verd privat no edificable no comptaran com a ocupació de la parcel·la. La planta soterrani podrà ocupar el 40% de la parcel·la.
8. La separació obligatòria de la façana dels edificis a carrer serà de 3,00 m. Els projectes podran definir una posició de les edificacions adossades en el cas de llicència i construcció simultània, tal i com indica el plànol núm.14 de la documentació gràfica del pla, amb una separació de 3 metres obligatòria a la partió o mitgera veïna que no formi part d'aquesta construcció simultània. Els habitatges que no siguin adossats han de respectar un gàlib definit per la separació a carrers i partions veïnes de 3m i amb el seu límit posterior oposat a la façana definit pel plànol d'ordenació 14. Sobre l'espai privat de les parcel·les edificables, el vol i superfície dels cossos sortints s'adaptarà a l'establert a l'article 31 d'aquestes normes urbanístiques.
9. Els soterranis, cas d'existir, estaran destinats a aparcament, trasters i elements auxiliars dels conjunts edificats.
10. S'ha de preveure en l'interior de la parcel·la una plaça d'estacionament de vehicles per cada 100 m² d'edificació, 1 plaça de motocicleta per cada 200 m² d'edificació i 2 places de bicicleta.
11. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran a allò que determina l'article 23 d'aquestes normes.
12. Els usos admesos seran el d'habitatge unifamiliar i activitat econòmica compatible amb l'habitatge en la categoria I.

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

1. Definició. Aquesta zona ordena les edificacions destinades a usos altres que l'habitatge, que adaptaran com a composició arquitectònica la volumetria específica segons el que disposa l'apartat 3 de l'article 3 de les ordenances d'edificació del



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

2. Les illes qualificades amb aquesta clau 20P* es reflecteixen al plànol núm.12 de zonificació i el plànol núm.13 amb el número d'illa 57 i en el plànol 14 en el què es fixen els gàlils d'edificació i alineacions a façana de les construccions principals.
3. El sostre màxim edificable per aquesta zona 20P* és de 1.894,4 m² damunt rasant en una superfície qualificada de 1.184 m².
4. L'índex d'edificació net per parcel·la és de 1,60 m² de sostre / m² de sòl.
5. La parcel·la mínima edificable es fixa en 1.000 m² amb un front mínim de façana de 30,00 metres. La forma de la parcel·la ha d'admetre la inscripció d'un cercle de 20,00 metres de diàmetre.
6. En el cas que el plànol de parcel·lació no permeti adoptar l'ordenació mitjançant volumetria específica pel conjunt de la illa, les separacions a carrer dels edificis que resultin projectats en cada parcel·la independent serà de 3 metres, i de 3 metres a la resta de llindes veïns.
7. El nombre màxim de plantes serà de planta baixa i 3 plantes pis, i l'alçada reguladora màxima de 16,80 m. La coberta serà plana, i per damunt d'aquesta s'admeten els elements tècnics de les instal·lacions i les comunicacions verticals, amb les limitacions establertes als articles 30 i 38 (edificis plurifamiliars, apartats a, b i c) d'aquestes normes.
8. L'ocupació màxima de l'edificació es fixa en el 70% en planta baixa i el 45% en les plantes pis.
9. La planta soterrani podrà ocupar la totalitat de la parcel·la i s'ajustarà a les condicions establertes a l'article 27 d'aquestes normes. Excepte la planta soterrani primer, la resta de plantes situades sota rasant només podran destinar-se a garatges de vehicles.
10. Les tanques de la parcel·la s'adaptaran a allò que determina l'article 23 d'aquestes normes. El disseny de les tanques integrarà els armaris de les companyies de serveis, bústies, etc...
11. Els usos admesos seran els de l'article 12 d'aquestes normes, tret de l'ús d'habitatge.
12. La reserva d'estacionament en plantes soterrani serà d'un mínim d'una plaça per cada 100 m² de sostre construït, sens perjudici del compliment del què disposa l'article 84.3 i 84.4 de les NNUU del POUM relatiu a l'ús comercial i administratiu-oficines.

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

Article 50. Execució del pla.

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



l'entitat en una altra de conservació, una vegada rebudes les obres d'urbanització per l'ajuntament.

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

- a) En la realització dels projectes d'adequació per cadascun dels tipus definits en el Pla Parcial, tal i com fixa la normativa del POUM, és convenient que es contemplin solucions constructives que augmentin l'aïllament tècnic i acústic dels edificis més enllà dels establerts per la normativa del codi tècnic de l'Edificació i l'Ordenança Municipal d'estalvi energètic, sempre amb l'objectiu de millorar les condicions de sostenibilitat ambiental del nou eixample de Sitges, amb les limitacions que imposi la racionalitat de les propostes, la proporcionalitat entre inversió i rendiment, i l'efectiva capacitat dels usuaris per a dur a terme un adequat manteniment de les solucions emprades.
- b) Igualment, els edificis i les activitats que en els seus locals i habitatges s'han de desenvolupar en el futur, s'haurà de complir l'ordenança municipal de Sorolls i Vibracions (BOP 6 de febrer de 2004) i en tots els casos s'haurà d'estar al que fixa el Mapa de Capacitat Acústica del Municipi de Sitges (DOGC 5276 de 11 de setembre de 2008) i el Mapa Acústic del Municipi de Sitges (DOGC 5109 de 11 d'abril de 2008).
- c) En relació a la producció de calor en unitats centralitzades, que preveu l'article 18 de les NNUU del POUM, el projecte arquitectònic, tant de les edificacions destinades a l'ús residencial com de les destinades a altres usos, ha de preveure la instal·lació de plaques solars que permetin la producció d'aigua calenta per a tot l'edifici en les condicions que fixen les ordenances municipals, el CTE i els plans d'utilització d'energies renovables que el municipi adopti.
- d) En relació a l'adequació urbana de les construccions, s'utilitzaran criteris cromàtics en la definició de les façanes on predomini el color blanc per tal d'adequar-se a l'estètica mediterrània i minimitzar l'acumulació tèrmica dels edificis. Es prioritzarà també la introducció d'elements que minimitzen l'entrada d'energia solar a l'interior dels habitatges en època d'estiu.
- e) Més enllà de les obligacions legals de la Junta respecte del manteniment de l'obra d'urbanització realitzada, els estatuts d'aquesta junta podran incorporar en el seu si la possibilitat de constituir una comissió d'avaluació dels projectes arquitectònics a construir en l'àmbit del pla parcial, a l'objecte d'incorporar criteris estètics i d'harmonització en base a les ordenances municipals vigents i l'aplicació dels principis i bones costums en l'art de construir.