

PAU 5. CAMÍ DE CAN GIRONA

Es correspon a l'anterior U.A. Camí de Can Girona.

1. OBJECTIUS

Sector de ciutat jardí de baixa densitat. Cal que s'executi el vial d'accés a la urbanització, des de la riera de Ribes fins el sector, així com la construcció d'un pont per salvar la riera tal com assenyala el plànol normatiu de la sèrie II.2 a escala 1/2.000. La urbanització també contempla una àmplia vorera pel costat mar, que anirà arbrada (2 rengleres) i es destinarà als vianants i doble carril bici.

2. ÀMBIT

Situat al Turó del Molinot limita a llevant amb el Camp de golf Terramar. La ordenació respon al Pla parcial aprovat definitivament en data 4 de març de 1992, i modificat puntualment quan a la seva regulació normativa per l'acord de la Comissió d'urbanisme de Barcelona del 15 d'octubre de 1997. Es troba parcel·lat i la urbanització executada i amb procés d'acabat. Executada amb gran qualitat en el seu conjunt. Tots els paràmetres de parcel·lació i edificació son els que determina aquell pla parcial aprovat.

Àmbits delimitats en els plànols d'ordenació e zonificació.

3. SUPERFÍCIE: 33,99 Ha.

4. DENSITAT BRUTA resultant d'habitatges d'acord amb el pla parcial: 3,91 habitatges/Ha

5. EDIFICABILITAT BRUTA

residencial: 0,1 m² sostre/ m² sòl
hotelera: 0,05 m² sostre/ m² sòl

6. CESSIONS FORMALITZADES:

Vialitat: 47.058 m² (14,26%).
Zona verda: 75.252 m² (22,81%).
Equipaments: 3.052 m² (0,92%)

Sistema de parcs i jardins (A2).

Tipus d'edificació: Edificació aïllada.
Parcel·les mínimes: 2.500 m².
Intensitat d'edificació: No pot ser superior a 2 m²s/ m²s, de la superfície de sòl ocupada per l'edificació i l'altura de les edificacions e instal·lacions no seran superiors a 8 metres.
Ocupació màxima: Entre un 3 i el 8% de la parcel·la o finca.
Altura reg. màxima: 8 m corresponen a planta baixa i una planta pis.
Usos i instal·lacions: S'admeten els usos públics.

Sistema d'equipaments DO. Equipaments socials i d'edificis inclosos en el catàleg d'edificis artístics, històrics, arqueològics, monumentals, típics i tradicionals.

Tipus d'edificació: Edificació aïllada.
Parcel·les mínimes: 2.500 m².
Sostre edificable net: 0,6 m² sostre/ m² sòl.
Ocupació màxima: En planta baixa el 40% de la parcel·la, i en planta pis el 20%.
Altura reg. màxima: 10 m. (Planta baixa més dues plantes pis).
Separacions mínimes: Front de parcel·les: 10 m.
Partions a veïns: 5 m.
Proteccions d'edificis: Els edificis a protegir són l'antic Molí i les runes de la Quadra de Miralpeix. En aquests edificis tant sols es pot realitzar obres de restauració, rehabilitació, i consolidació. Qualsevol projecte d'obres ha de respectar i garantir aquesta protecció.

Usos i instal·lacions: S'admeten els usos públics.

Sistema d'activitats a l'aire lliure (A6): Grans espais lliures compatibles amb equipaments a l'aire i usos especials privats.

Usos i instal·lacions: Són espais destinats a l'ampliació del camp de golf vigent, així com, a les seves instal·lacions annexes. S'autoritzen exclusivament les edificacions al servei del golf.

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

ZONA 16c. Zona d'edificació residencial.*

Tipus d'edificació: Edificació aïllada. S'admet l'edificació en filera, amb un màxim de tres habitatges agrupats en un sol cos, sempre que resultin de dividir la superfície de la parcel·la per 1.200 m².

Nombre d'habitatges: Màxim 129 habitatges (3,91 hab./hect.).

Parcel·la mínima: 1.200 m².

Façana mínima: 20 m².

Sostre edificable net: 32.738 m² (0,21 m² sostre/ m² sòl).

Altura reg. màxima: 10,60 m. (Planta baixa, planta pis i planta àtic amb el 50% de sostre de la planta tipus).

Ocupació màxima: L'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació principal en projecció horitzontal estarà en funció de la pendent de cadascuna de les parcel·les.
 En el supòsit que el pendent sigui inferior o igual al 30% l'ocupació màxima de la parcel·la per l'edificació principal serà del 20%.
 En el supòsit que el pendent sigui entre el 30% i 50%, l'ocupació de l'edificació serà del 15%.
 En el supòsit que el pendent sigui superior al 50%, l'ocupació serà del 10%.
 En el plànol d'ordenació número 8 del Pla parcial modificat per la Comissió d'urbanisme de Barcelona de 15 d'octubre de 1997, en ell s'indiquen les pendents de les parcel·les i s'ordenen aquestes segons els grups anteriorment definits.
 A més a més i amb caràcter general, l'ocupació de les construccions auxiliars es fixa en un 5% adicional respecte a l'anteriorment establert per l'edificació principal i amb una altura màxima de 3,50 m.
 L'ocupació de les parcel·les no es pot augmentar en l'agrupament d'edificis respecte el tant per cent que correspon a cadascun per separat.

Separacions mínimes: En caràcter general la separació al carrer de les edificacions serà de 6 metres en planta baixa i de 10 metres en planta pis. La separació de les edificacions al carrer es fixa en 3 metres en aquelles parcel·les de pendent superior al 30% que es grafien en el plànol número 8 del Pla parcial modificat per la Comissió d'urbanisme de Barcelona de 15 d'octubre de 1997. La separació de les edificacions al fons de parcel·la serà de 5 metres en tots els casos. La separació mínima als laterals de parcel·la es fixen en 3 metres, sempre que la parcel·la tingui menys de 24 metres d'ample bé es renunciï a l'edificació de la segona planta pis. Pels altres casos la separació mínima als laterals de parcel·la serà sempre de 5 metres. En el cas d'agrupació d'habitatges la separació mínima a veïns dels edificis de més d'un habitatge serà de 8 metres. Si l'agrupació d'habitatges es resol mitjançant vivendes unifamiliars aïllades la separació entre aquestes i les parcel·les

veïnes serà la contemplada en aquestes ordenances pels habitatges unifamiliars aïllats de la zona 16a*.

Els garatges es podran col·locar dintre d'un volum de l'edifici principal o independents d'ell. S'admeten garatges en el límit de l'aliniació de vial en el cas que degut a la pendent del terreny, la construcció substitueix el talús de terres que dona front al carrer. La longitud del cos de construcció no superarà el 30% de la façana amb un màxim de 7 m.

En aquests casos el mur de tancament de parcel·la que coincideix amb l'aliniació del carrer i la façana del garatge podrà tenir una altura màxima de 2,80 metres, admetent-se per sobre d'aquesta altura elements calats fins una altura total de 3,70 m. (2,80 + 0,90).

Usos i instal·lacions: S'admeten els usos d'habitatge unifamiliar, sanitari-assistencial, oficines-administratiu, restauració i serveis en el propi edifici.

Tanques: Les tanques als límits de parcel·les, tant al vial com a veïns, no podran tenir una altura superior a 2,00 m., excepte quant es tracti de murs de contenció de terres amb les condicions establertes per aquestes mateixes ordenances, limitant-se el material opac a una altura màxima d'1m., podent disposar la resta amb malla metàl·lica o elements vegetals. Els elements opacs a que fa referència aquest article deuran ésser sempre a base de murs de mamposteria de pedra de la comarca.

ZONA 13*. Zona hotelera.

Tipus d'edificació: Edificació aïllada.

Parcel·la mínima indiv.: 3.500 m².

Sostre edificable net: 16.496 m² (0,64 m² sostre/ m² sòl).

Altura reg. màxima: 11 m. (Planta baixa més dues plantes pis).

Ocupació màxima: En planta baixa el 50% i en planta pis el 30%.

En planta soterrani s'ocuparà com a màxim la projecció de l'edifici principal i no serà superior al 50% de la parcel·la; la resta de la parcel·la no es podrà ocupar ni en planta soterrani ni per edificacions auxiliars, en superfície i vindrà obligat a sistematitzar-se amb jardins, piscines i pistes esportives a l'aire lliure.

Separacions mínimes: Front de parcel·les principals: 10 m.

Fons de parcel·la o façana no assolellada: 8 m.

Laterals de parcel·la: 4 m.

Usos i instal·lacions: Tant sols s'admet l'ús hotel·ler. Totes les instal·lacions hoteleres mantindran la indivisibilitat de la parcel·la i a la declaració d'obra nova no s'admetrà la divisió de propietat horitzontal. Cal inscriure la indivisibilitat de la finca en el registre de propietat avanç d'atorgar les llicències hoteleres i presentar el certificat registral a l'ajuntament.

Tanques: Les tanques als límits de parcel·les, tant al vial com a veïns, no podran tenir una altura superior a 2,00 m., excepte quant es tracti de murs de contenció de terres amb les condicions establertes per aquestes mateixes ordenances, limitant-se el material opac a una altura màxima d'1m., podent disposar la resta amb malla metàl·lica o elements vegetals. Els elements opacs a que fa referència aquest article deuran ésser sempre a base de murs de mamposteria de pedra de la comarca.

8. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA:

Totes les noves edificacions del pla parcial, en el cas que s'hagin de disposar en terrats es disposaran:

a) La plataforma d'anivellació junt als lindars no es podrà situar a més d'1,50 m. per sobre o a més de 2,20 m. per sota de la cota natural del límit de parcel·la.

b) Les plataformes interiors en l'interior de la parcel·la, excepte soterrani, es disposaran de manera que surtin uns tal·lús ideals de pendent 1:3 (altura :base), traçats des de les cotes per sobre o per sota dels possibles lindars. Els murs d'anivellació de terres als lindars no arribaran, en cap cas, a una altura superior a 1,50 m. per sobre de la cota natural del lindar, ni a una superior a 2,20 m. del mateix lindar.

c) Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar en la seva part vista una altura de 3,70 m.

9. EDIFICIS INCLOSOS EN EL CATÀLEG D'EDIFICIS ARTÍSTICS, HISTÒRICS, ARQUEOLÒGICS, MONUMENTALS, TÍPICS I TRADICIONALS.

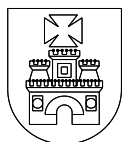
Dintre de l'àmbit del Pla parcial inclosos en el catàleg municipal com edificis a protegir tenim l'antic Moli i les runes de la Quadra de Miralpeix.

En aquests edificis només es poden realitzar obres de restauració, rehabilitació i consolidació.

Els projectes d'obres que els afectin, a més a més de subjectar-se a les corresponents normes i ordenances, hauran de respondre a aquest objectiu de protecció.

10. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Compensació segons anterior normativa.

DETERMINACIÓ GRÀFICA



AJUNTAMENT DE SITGES

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

SECTORS DE PLANEJAMENT

Estanislau Roca, Arquitecte & Associats

CLAU DEL SECTOR

PA.U.5. CAMÍ DE CAN GIRONA

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR

