

PAU 13. GARRAF II. SECTOR GINESTA**1. OBJECTIUS**

Parcel·lació i edificació regulada segons la normativa de l'estudi de detall aprovat amb posterioritat al pla especial. Estudi de detall aprovat definitivament per la Corporació el 14 de setembre de 1.994. Pla especial aprovat el 8 de juliol de 1992.

Desenvolupar les Normes del pla general de Sitges en sòl qualificat com ciutat jardí semintensiva amb la finalitat de definir l'obra urbanitzadora i l'ordenació física del volum edificable, així com l'obtenció dels sòls destinats a sistemes degudament urbanitzats.

2. ÀMBIT

Àmbit delimitat en els plànols d'ordenació. Estructurat per l'avinguda dels Pins Melis.

3. SUPERFÍCIE: 7,748 Ha

4. DENSITAT BRUTA D'HABITATGES: 12 habitatges/Ha

5. EDIFICABILITAT BRUTA RESIDENCIAL: 0,23 m² sostre/ m² sòl

6. CESSIONS:

- Vialitat: 6.607,65 m² (8,52%)
- Sistema d'espais lliures: 18.033,05 m² (22,79%)
- Reserva d'equipaments: 3.449,58 m² (4,36%)

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS

Edificació en blocs lineals plurifamiliars.

A2. sistema de parcs i jardins.

Seràn de cessió obligatòria i gratuïta. L'entitat urbanística col·laboradora haurà d'urbanitzar i de mantenir l'obra urbanitzada.

2.1. Zones de verd privat.

Enjardinar amb arbrat tipus columnar seguint l'alineació del carrer superior amb l'objectiu de reduir la preeminència de l'edificació.

Àmbit: 35.840 m²

Arbrat: Enjardinament i conservació de l'espai verd privat amb arbrat dens. Es plantarà com a mínim un arbre cada 60 m². i a 6 m. de distància mínima entre si. L'arbrat serà en estat adult, als cinc anys, d'una altura superior a 8 metres. El pollancre, el cedre i el pi són espècies recomanables.

DO. Reserva d'equipament públic.

Correspon a la zona destinada a dotacions dins d'aquest àmbit de sòl de titularitat pública obtingut per cessió obligatòria i gratuïta.

Règim: Sense perjudici de la titularitat pública dels terrenys es preveu la possibilitat de concessió temporal a l'entitat promotora o a la comunitat de propietaris, per la seva utilització o aprofitament, amb les limitacions d'ús i volum establertes per aquestes normes.

Ocupació:	En l'àmbit d'ocupació dibuixat en les normes.
Edificabilitat:	Màxim 1000 m ² construïts.
Altura reguladora:	7 m., en qualsevol punt de l'edifici. Planta baixa més una planta pis.
Usos admesos:	A definir en un pla especial. Mitjançant un Pla especial es delimitarà i definirà tots els espais construïts o a l'aire lliure.

Zona 12ci. Zona d'habitatge plurifamiliar.*

Edificació residencial plurifamiliar amb volumetria esglaonada.

Tipologia:	Volumetria específica esglaonada.
Àrea edificable:	12.000 m ² en zona 12ci. (6 parcel·les de 2.000 m ²).
Parcel·la mínima:	2.000 m ²
Ocupació parcel·la:	80%.
Façana mínima:	70 m.
Número de habitatges:	Màxim 96 habitatges. 16 habitatges per parcel·la.
Edific. neta:	1,50 m ² s/ m ² sòl. Les terrasses computaran al 50% i els garatges i les instal·lacions tècniques no computaran.
Sostre edificable:	Màxim 16.500 m ² .
Altura reguladora:	12 m. Planta baixa més tres plantes pis esglaonades. Es permet ocupar el sotacoberta com espai habitable de la darrera planta, però sense accés directe a l'escala comunitària: En cap cas sobrepassarà per damunt del perfil de la resta del terreny.
Reculades:	A la via pública: 3m., excepte la planta baixa que podrà alinear-se a carrer si està destinada a garatge-aparcament. A fons de solar: 4m. A laterals: els edificis es poden adossar a mitjanera si el projecte és conjunt amb les parcel·les veïnes.
8. USOS:	Habitatge, oficines-administratiu i educatiu.
9. SISTEMA D'ACTUACIÓ:	Per compensació segons anterior normativa.

DETERMINACIÓ GRÀFICA

E= 1/2000



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

P.A.U.13 GARRAF II. Sector Ginesta.

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR

