

PAU 16. GARRAF OEST

Es correspon a l'anterior P.E. Garraf Oest

1. OBJECTIUS

Paràmetres de parcel·lació i edificació regulats pel Pla especial aprovat definitivament el 19 de gener de 1.994 i modificat parcialment quan a la normativa per l'acord de la Comissió d'urbanisme de Barcelona de 23 de juliol de 1997.

Objectiu de crear un sector de ciutat jardí semintensiva d'habitatges unifamiliars aïllats i/o adossats al nord del nucli construït del Garraf, amb l'obtenció dels sòls destinats a sistemes.

2. ÀMBIT

Sector situat al nord de la carretera C-246 i a l'oest del vial d'accés a l'explotació d'àrids d'Asland en el nucli del Garraf.

Àmbit delimitat en els plànols d'ordenació.

3. SUPERFÍCIE: 9,547 Ha

4. DENSITAT D'HABITATGES: 10,90 hab/Ha sobre 5,5 Ha. Derivada de l'aplicació de la qualificació urbanística.

5. EDIFICABILITAT BRUTA: 0,6 m² sostre/ m² sòl

6. CESSIONS:

- Vialitat: 7.500 m² (13,6% respecte les 5,5 Ha.).
- Sistema d'espais lliures: 11.200 m² (20,4% respecte les 5,5 Ha.).

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Edificació residencial aïllada o aparionada.

Zones 15a i 15c*. Zona d'habitatges unifamiliars aïllats o aparionats dos a dos.*

Tipologia: Zona 15a*, habitatges aïllats unifamiliars.
Zona 15c*, habitatges aparionada unifamiliars.

Àmbit: Zona 15a*, 6.075 m².
Zona 15c*, 16.425 m².

Parcel·la mínima: Zona 15a*, 600 m².
Zona 15c*, 1000 m².

En qualsevol de les dues zones.

Ocupació de la parcel·la: 30% màxim ocupat per l'edifici principal i 5% màxim ocupat per les edificacions auxiliars no inclosa en el 30%.

Coefficient d'edificabilitat: 0,6 m²/ m² de solar.

Computarà tot aquell volum projectat sobre la superfície de la parcel·la, les terrasses obertes a dos o més costats computaran al 50%.

Façana mínima: La façana mínima per qualsevol edifici aïllat o adossat no superarà els 20 metres de longitud.

Altura reguladora màxima: 8,00 m. Planta baixa més planta pis de l'edifici principal i 3,50 m l'auxiliar.

L'altura es mesura des de la cara superior del forjat de la planta baixa fins a la cara superior del forjat del sostre de la planta pis. La planta baixa estarà, com a màxim, un metre per damunt del punt més baix del terreny natural on s'emplaci l'edifici. Per accedir al terreny natural de la parcel·la tant sols es pot modificar la topografia existent per construir una rampa d'accés a l'edifici.

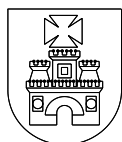
Separacions:	A carrer: com a mínim 5m. A veïns: com a mínim 3m.
Aparcaments:	En tot el sector cada habitatge ha d'incloure una plaça de garatge per cada edifici.
Condicions estètiques:	Coberta inclinada amb teula aràbiga. Murs de tanca de la parcel·la opacs fins una altura d'1m. Aquesta tanca pot arribar fins a 2m. si l'edificació és de dues plantes. En cap cas la tanca serà de filat.
Arbrat i vegetació:	És obligatori respectar i mantenir la vegetació i l'arbrat existent. L'empresa promotora del sector lliurarà als propietaris un plànol de la parcel·la amb els arbres d'altura superior a 6m. Per la implantació de l'edifici tant sols es pot afectar un 15% dels arbres assenyalats en el plànol de vegetació i arbrat esmentat. En casos extraordinaris els serveis tècnics municipals podran autoritzar una afectació màxima del 25%.

S'admet aterassar o atalussar una franja de separació a partió per tal d'ubicar la rampa i l'accés al garatge o plaça d'aparcament soterrat. Els murs de partions a veïns o passatge no sobrepassaran l'altura d'1,50 metres. També s'autoritza la construcció d'edificació auxiliar soterrada en la franja de separació del carrer, mai a passatge o a veïns, i sempre que la cota del sostre no sobrepassi la cota d'accés des del carrer i que el seu acabat sigui enjardinat.

8. USOS: Habitatge.

9. 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

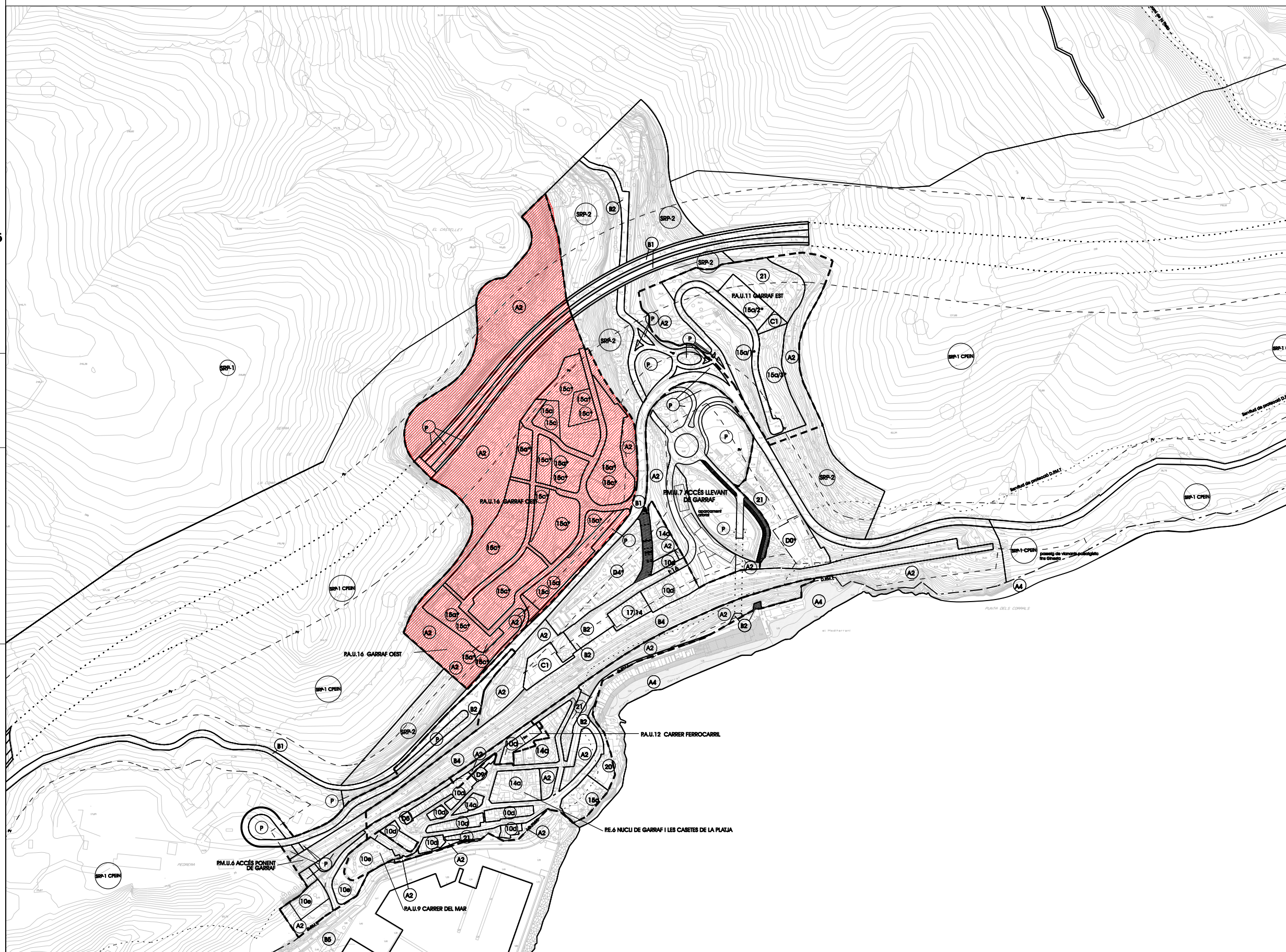
SECTORS DE PLANEJAMENT

Estanislau Roca, Arquitecte & Associats

CLAU DEL SECTOR

P.A.U.16 GARRAF OEST

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR



PAU 17. VALLPINEDA

1. OBJECTIUS

La materialització de la cessió pendent dels sistemes inclosos dins l'àmbit.

2. ÀMBIT

Es correspon aproximadament a l'àmbit de l'anterior sector de Vallpineda, delimitat pel terme municipal de Sant Pere de Ribes, l'autopista C32, el PMU 12 Vallpineda Est, el PPU 1, el PMU 10 Sota Fondac i la carretera de Canyelles a Sitges.

3. SUPERFÍCIE: 26,874 Ha.

4. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

Zones 15a, 12, 20 i D1.4*

5. EDIFICABILITAT MÀXIMA

Donat l'objectiu de la delimitació d'aquest àmbit és la materialització de les cessions pendents dels sistemes, tot i que està pràcticament consolidat per l'edificació i totalment urbanitzat l'edificabilitat màxima és la resultant de l'aplicació de l'edificabilitat neta a cada zona fixada a la Normativa Urbanística.

6. CESSIONS:

Vialitat existent	
Sistema de parcs i jardins	21.694,53 m ²
Reserva d'equipaments	992,40 m ²

7. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ I USOS

Regulats a la normativa de les diferents zones.

8. SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.