

PPU 4. CAN PEI

Es correspon a l'anterior Sector de Can Pei

1. OBJECTIUS

Pla parcial aprovat definitivament el 9 de desembre de 1.992. L'objecte del sector és crear un sector residencial d'eixample amb edificacions plurifamiliars.

2. ÀMBIT

Sector delimitat al sud per la línia de ferrocarril, a ponent per la C-246a i el terme municipal de Sant Pere de Ribes, i a llevant, pel futur pla parcial La Plana.

Àmbit delimitat en els plànols d'ordenació.

3. SUPERFÍCIE: 11,95 Ha

4. DENSITAT BRUTA D'HABITATGES: 30 habitatges/Ha

5. EDIFICABILITAT BRUTA

- residencial: 0,4 m² sostre/ m² sòl
- hotelera: 0,1 m² sostre/ m² sòl

6. CESSIONS:

- Vialitat: 24,81%
- Sistema d'espais lliures: 34,82%
- Equipaments: 13,52%

7. CONDICIONS D'ORDENACIÓ I EDIFICACIÓ

Parcel·lacions i edificacions de volumetria específica amb l'ocupació assenyalada en els plànols normatius corresponents del pla parcial i a les normes. Els projectes que desenvolupin les unitats parcel·laries disposaran d'una composició conjunta i unitària.

SISTEMA (A2)

Usos i instal·lacions: Solament s'admeten els usos públics en zona de parc.

SISTEMA (DO) i (D1) d'equipaments de cessió. (Es correspon al 7a* de les NNSS)

Tipus d'edificació: Edificació aïllada.
 Parcel·les mínimes: 2.500 m².
 Sostre edificable net: 0,6 m² sostre/ m² sòl.
 Ocupació màxima: 40% en planta baixa i 20% en plantes pis.
 Altura reg. màxima: 10 m. (Planta baixa més dues plantes pis).
 Separacions mínimes: Front de parcel·les: 10 m.
 Partions a veïns: 5 m.
 Usos i instal·lacions: Sòls destinats a usos públics o col·lectius en els quals es desenvolupa alguna de les activitats següents: docent i cultural, esportiva, social, religiosa, sanitària-assistencial. Mitjançant un conveni amb l'ajuntament es podrà concedir concessions administratives per l'explotació privada dels equipaments esportius i d'oci. Els usos en la zona d'equipaments socials estaran regulats per tot allò disposat en la Normativa urbanística del POUM.

ZONA 13*. Zona hotelera.

Tipus d'edificació: Edificació hotelera en volumetria específica.

Parcel·la mínima:	La parcel·la qualificada per l'ús hotel·ler tindrà caràcter d'indivisible. Els projectes tindran una composició conjunta i unitària per parcel·la.
Ocupació de l'edif.:	El desenvolupament de l'edificació en planta està representada en la parcel·la corresponent del sector i recull tot allò que disposa el plànol 20 de parcel·lació i volumetria del pla parcial aprovat. L'ocupació fixa l'embolcall màxim de les plantes inclosos els vols, la disposició dels volums i les distàncies mínimes als límits de carrer, de parcel·la, o entre volums. En les plantes soterrani no s'admet una ocupació superior del 50% del total de la parcel·la i és obligat ocupar, com a mínim, la part ocupada en planta baixa per l'edificació. El restant 50% vindrà obligat a sistematitzar-se amb jardí, piscines i pistes esportives a l'aire lliure.
Sostre edificable net:	6.740 m ² com a màxim.
Altura reg. màxima:	15,50 m. (Planta baixa més quatre plantes pis). En relació a la cota natural del terreny fixada en el plànol 21 del pla parcial aprovat, on es fixa la cota de la planta baixa. S'admet una altura de fins a 16,45 m. per a hotels de 5 estels. La quarta planta ocupa la superfície habitable de sota la coberta, fixant-se les parets de tancament perimetrals a una altura màxima de 2m., mesurada des del sostre de l'últim forjat, fins a l'arrancada de la coberta
Separacions mínimes:	Les separacions en planta de l'edificació al carrer, està representada en les cinc parcel·les del sector i recullen tot allò que disposa el plànol 20 de parcel·lació i volumetria del pla parcial aprovat.
Usos i instal·lacions:	En aquesta zona sols s'admet l'ús hotel·ler com a tal. Totes les instal·lacions de tipus hotel·ler o assistencial s'acolliran a les reglamentacions sectorials vigents i es regiran per la normativa d'activitats molestes i insalubres.

En la declaració d'obra nova no s'admetrà en cap cas la divisió en propietat horitzontal. Previ a l'atorgament de les llicències hotel·leres, els promotors, de mutu propi, registraran la indivisibilitat de la parcel·la, així com, la no divisió en propietat horitzontal al Registre de la propietat, sense que es pugin atorgar les llicències sense haver-se introduït aquesta clàusula i la seva demostració per mitja de certificat registral a l'ajuntament.

L'illa qualificada de zona hotel·lera podrà canviar d'ús a habitatge de protecció pública amb el corresponent augment de dotació de sistemes d'equipament i zones verdes establert en l'art. 16 del desplegament Parcial Reglamentari de la Llei 2/2002, d'Urbanisme. Per a tal objecte es redactarà un Pla de Millora urbana que establirà l'ordenació, i la cessió de l'aprofitament el qual no serà inferior al 20% del sostre edificable. El PMU haurà de modificar el gàlib de l'altura previst al pla parcial urbanístic per tal de concretar les condicions anteriorment esmentades.

ZONA 17a. Zona residencial de volumetria específica Can Pei I.*

Tipus d'edificació:	Edificació residencial en volumetria específica
Parcel·la mínima:	Les cinc parcel·les resultants són (17a/1*, 17a/2*, 17a/3*, 17a/4*, 17a/5*) coincidents amb les àrees de zonificació privades i delimitades en el plànol de zonificació del sector, aquestes parcel·les tenen caràcter d'unitat parcel·laria indivisible. Els projectes tindran una composició conjunta i unitària per parcel·la.

Ocupació de l'edif.:	<p>El desenvolupament de l'edificació en planta està representada en les cinc parcel·les del sector i recullen tot allò que disposa el plànol 20 de parcel·lació i volumetria del pla parcial aprovat.</p> <p>L'ocupació fixa l'embolcall màxim de les plantes inclosos els vols, la disposició dels volums i les distàncies mínimes als límits de carrer, de parcel·la, o entre volums. En les plantes soterrani no s'admet una ocupació superior del 50% del total de la parcel·la i és obligat ocupar, com a mínim, la part ocupada en planta baixa per l'edificació. El restant 50% vindrà obligat a sistematitzar-se amb jardí, piscines i pistes esportives a l'aire lliure. Sostre edificable net: El sostre màxim edificable per cadascuna de les parcel·les és:</p> <table border="0"> <tr> <td>17a/1*</td> <td>3.080 m²</td> </tr> <tr> <td>17a/2*</td> <td>11.550 m²</td> </tr> <tr> <td>17a/3*</td> <td>9.240 m²</td> </tr> <tr> <td>17a/4*</td> <td>6.930 m²</td> </tr> <tr> <td>17a/5*</td> <td>6.160 m²</td> </tr> </table>	17a/1*	3.080 m ²	17a/2*	11.550 m ²	17a/3*	9.240 m ²	17a/4*	6.930 m ²	17a/5*	6.160 m ²
17a/1*	3.080 m ²										
17a/2*	11.550 m ²										
17a/3*	9.240 m ²										
17a/4*	6.930 m ²										
17a/5*	6.160 m ²										
Altura reg. màxima:	<p>15,50 m. (Planta baixa més quatre plantes pis).En relació a la cota natural del terreny fixada en el plànol 21 del pla parcial aprovat, on es fixa la cota de la planta baixa.</p> <p>La quarta planta ocupa la superfície habitable de sota la coberta, fixant-se les parets de tancament perimetrals a una altura màxima de 2m., mesurada des del sostre de l'últim forjat, fins a l'arrancada de la coberta.</p>										
Separacions mínimes:	<p>Les separacions en planta de l'edificació al carrer, està representada la parcel·la del sector i recullen tot allò que disposa el plànol 20 de parcel·lació i volumetria del pla parcial aprovat.</p>										
Usos i instal·lacions:	<p>Habitatge plurifamiliar, recreatiu, associatiu, esportiu, comerç en planta baixa o ús exclusiu, oficines-administratiu.</p>										
<i>ZONA 17b*. Zona residencial de volumetria específica Can Pei II.</i>											
Tipus d'edificació:	Edificació residencial en volumetria específica										
Parcel·la mínima:	La parcel·la qualificada per l'ús residencial-assistencial que tindrà caràcter d'indivisible. Els projectes tindran una composició conjunta i unitària per parcel·la.										
Ocupació de l'edif.:	<p>El desenvolupament de l'edificació en planta està representada en la parcel·la corresponents del sector i recull tot allò que disposa el plànol 20 de parcel·lació i volumetria del pla parcial aprovat.</p> <p>L'ocupació fixa l'embolcall màxim de les plantes inclosos els vols, la disposició dels volums i les distàncies mínimes als límits de carrer, de parcel·la, o entre volums. En les plantes soterrani no s'admet una ocupació superior del 50% del total de la parcel·la i és obligat ocupar, com a mínim, la part ocupada en planta baixa per l'edificació. El restant 50% vindrà obligat a sistematitzar-se amb jardí, piscines i pistes esportives a l'aire lliure.</p>										
Sostre edificable net:	12.460 m ² com a màxim.										
Altura reg. màxima:	<p>15,50 m. (Planta baixa més quatre plantes pis).En relació a la cota natural del terreny fixada en el plànol 21 del pla parcial aprovat, on es fixa la cota de la planta baixa.</p> <p>La quarta planta ocupa la superfície habitable de sota la coberta, fixant-se les parets de tancament perimetrals a una altura màxima de 2m., mesurada des del sostre de l'últim forjat, fins a l'arrancada de la coberta.</p>										
Separacions mínimes:	<p>Les separacions en planta de l'edificació al carrer, està representada en les cinc parcel·les del sector i recullen tot allò</p>										

que disposa el plànol 20 de parcel·lació i volumetria del pla parcial aprovat.

Usos i instal·lacions: Hoteler, sanitari-assistencial, comercial en planta baixa o ús exclusiu, esportiu, associatiu, cultural i educatiu.
Totes les instal·lacions de tipus hoteler o assistencial s'acolliran a les reglamentacions sectorials vigents i es regiran per la normativa d'activitats molestes i insalubres.

8. 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

PPU.4. CAN PEI

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR

