



**Ajuntament  
de Sitges**

TEXT REFÒS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL "LA PLANA EST",  
APROVAT DEFINITIVAMENT, EL TEXT REFÓS, EN DATA 22 DE SETEMBRE DE  
2005.

MARÇ 2007

## ÍNDEX

### I. MEMÒRIA

1. ORDRE DE REDACCIÓ I AUTORIA
2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT
  - 2.1. ANTECEDENTS
3. JUSTIFICACIÓ, OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA I DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS.
  - 3.1. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS.
  - 3.2. MODIFICACIONS PROPOSADES.
  - 3.3. JUSTIFICACIÓ REDACCIÓ TEXT REFÓS.
4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA I MARC LEGAL.

### II. NORMATIVA URBANÍSTICA

### III. AVALUACIÓ ECONÒMIC FINANCERA

### IV. INNECESSARIETAT D'INFORME MEDIAMBIENTAL

### V. ADEQUACIÓ A LES DETERMINACIONS SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

### VI. NOUS REQUERIMENTS HÍDRICS DEL SECTOR.

### ANNEX 1 TEXT REFÓS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL "LA PLANA EST"

1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL
2. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL
3. RÉGIM DEL SÒL
4. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.
  - 4.1. SISTEMA VIARI
  - 4.2. SISTEMA DE PARC URBÀ I ZONES VERDES (Clau A2)
  - 4.3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS (Clau D0)
  - 4.4. SISTEMA MIXT DE PAR URBÀ AMB EQUIPAMENTS PÚBLICS
  - 4.5. ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT (Clau D0\*)
  - 4.6. ZONA RESIDENCIAL, SUBZONA ESPECIAL (Clau R2b)
  - 4.7. ZONA RESIDENCIAL, SUBZONA GENERAL (Clau R2)
  - 4.8. PARAMETRES FONAMENTALS DE LES ZONES RESIDENCIAL D'EQUIPAMENT PRIVAT

### ANNEX 2 DOCUMENTACIÓ GRAFICA

## I. MEMÒRIA

### 1. ORDRE DE REDACCIÓ I AUTORIA

La present Modificació Puntual del Pla Parcial de La Plana Est es redacta per encàrrec de l'Ajuntament de Sitges.

La redacció de la present Modificació Puntual del Pla Parcial "La Plana Est", contingut i regulat en el POUM de Sitges per la fitxa PPU.2 La Plana Est és conseqüència de les consideracions de la Comissió de Seguiment del POUM en relació al model arquitectònic amb el qual es desenvoluparà el sector.

Equip redactor:

Serveis tècnics del departament d'Urbanisme de l'Àrea de Territori i Medi Ambient de l'Ajuntament de Sitges:

Marta da Pena Gómez, advocada  
Raúl Alvarín Álvarez, arquitecte (col·legiat 23688-8 COAC)

### 2. PLANEJAMENT VIGENT

- *Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sitges*, aprovat definitivament, per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB) en data 30 de març, i publicat en el DOGC, als efectes de la seva entrada en vigor en data 24 de maig de 2006.
- *Pla Parcial La Plana Est*, aprovat definitivament, el text refós, per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de setembre de 2005.

#### 2.1. ANTECEDENTS

- 19-08-2001. Aprovació definitiva del Text Refós del Pla Parcial La Plana Est.
- 12-12-2001. Publicació en el DOGC del Text Refós.
- 13-07-2005. Aprovació definitiva del Text Refós de la Modificació Puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sitges (NNCCSS) en relació al sector "La Plana Est".
- 22-09-2005. Aprovació definitiva del Text Refós de la Modificació Puntual del Pla Parcial "La Plana Est", d'acord amb la MPNNCCSS de 13-07-2005.
- 30-03-2006. Aprovació definitiva del Text Refós del POUM de Sitges.
- 24-05-2006. Publicació en el DOGC del Text Refós del POUM.

### **3. JUSTIFICACIÓ, OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PROPOSADA I DESCRIPCIÓ DE LES MODIFICACIONS.**

#### **3.1. JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS**

La proposta es fonamenta en la necessitat de cercar un model arquitectònic més adequat al paisatge urbà de Sitges, al clima mediterrani, amb la possibilitat d'aprofitament de l'assoleig, així com amb la necessitat de desenvolupar una tipologia edificatòria que faciliti la incorporació de les noves tecnologies en matèria d'energies renovables, més concretament, consistents en l'aprofitament de l'aigua de pluja i en la captació d'energia solar.

Pren especial importància l'entrada en vigor del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció dels criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, que es va publicar en el DOGC en data 16 de febrer de 2006.

En aquest mateix sentit, també va entrar en vigor l'Ordenança Municipal sobre "*Criteris d'Ecoeficiència Energètica i Mesures d'Estalvi i ús racional de l'aigua en els edificis del municipi de Sitges*", en data 29 de juliol de 2006.

D'altra banda, l'entrada en vigor del Codi Tècnic de l'Edificació, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, incorpora noves determinacions que hauran de complir els edificis en relació a la contribució solar mínima d'aigua calenta sanitària i a la contribució fotovoltaica mínima d'energia elèctrica, la qual cosa comportarà la incorporació de sistemes de captació i transformació d'energia solar en energia elèctrica mitjançant procediments fotovoltaics.

La modificació proposada facilita doncs, les construccions resoltes amb coberta plana, fins i tot en el cas que el projecte plantegi un sostre per sobre de la tercera planta (la qual cosa s'admet sota la coberta inclinada), per tal d'afavorir solucions arquitectòniques que millorin les condicions per implantar sistemes de captació d'energia solar.

No menys important són les condicions estètiques dels edificis que conformaran el sector de "La Plana Est" on es pretén evitar solucions amb cobertes de dues vessants, les quals ofereixen façanes laterals poc apropiades, a banda que el pla de les referides façanes assoleix una altura que ultrapassa àmpliament l'altura reguladora establerta per als edificis.

De la mateixa manera es pretén evitar amb la present modificació la implantació de terrasses encastades a les cobertes, o fins i tot, cobertes mixtes que desvirtuen la tipologia de coberta inclinada.

D'altra banda, la present modificació adapta la nomenclatura de les diferents claus urbanístiques a la del propi POUM de Sitges.

### 3.2. MODIFICACIONS PROPOSADES

Així doncs, es planteja que en cas de coberta inclinada, l'obligatorietat que aquesta es planteji des de cada front de façana de l'edifici, evitant així fronts de façana que assoleixen altures no desitjades.

També, en el cas de coberta inclinada, es prohibeix la construcció de terrasses encastades en el pla de la coberta i de cobertes mixtes, les quals constitueixen un element discordant amb la referida tipologia edificatòria.

D'altra banda, de la mateixa manera que en el cas de coberta inclinada, en cas de coberta plana, s'admet l'aprofitament de l'espai que resulta, per sobre de la tercera planta, que es trobi dins de l'envolcall definit per una virtual coberta inclinada amb les determinacions normatives del propi pla parcial.

En aquest cas, per tal de no malmetre la imatge exterior i el volum aparent de planta baixa i tres plantes pis, el volum resultant sobre la planta tercera, s'haurà de separar del pla de cada façana un mínim de quatre metres.

Cal fer esment al fet que les modificacions proposades no comporten augment d'aprofitament no de densitat, en relació al planejament urbanístic que es modifica.

### 3.3. JUSTIFICACIÓ REDACCIÓ TEXT REFÒS.

Exposat el document aprovat inicialment a informació pública es presenten dins del referit termini els següents tres escrits d'al·legacions:

- Al·legació presentada pel Sr. Constantino Àlvarez Sierra com a membre de la societat Rius Planas Alvares Arquitectes S.C.P., com a redactor del Pla Parcial de la Plana Est en data 16 d'abril de 2007, amb número de registre d'entrada 6813.
- Al·legació presentada pel Sr. Josep Ribes Rubió com a president de la Junta de Compensació de la Plana Est en data 23 d'abril de 2007, amb número de registre d'entrada 7348.
- Al·legació presentada pel Sr. Ramon Catalan Casanovas en nom i representació de la societat Boixac S.A., en data 18 d'abril de 2007, amb número de registre d'entrada 7394 de data 23 d'abril de 2007.

Examinats els escrits d'al·legacions per part del serveis tècnics redactors de la modificació puntual, s'informen en sentit desfavorable les al·legacions presentades pel Sr. Constantino Àlvarez Sierra i Ramon Catalan Casanovas, mentre que es proposa l'estimació parcial de l'al·legació presentada pel Sr. Josep Ribes i Rubió, en el sentit d'incorporar algunes

precisions i d'esmenar algunes errades materials detectades sense que les referides incorporacions suposin un canvi substancial en el document.

Els articles de la normativa modificats arrel de l'estimació parcial de l'al·legació són les següents:

- Article 25.2:

*"25.2. En el cas de coberta inclinada, l'arrencada de la teulada no es situarà a més de 40 cm per damunt de l'altura reguladora, ni superarà els 60 cm de vol màxim del ràfec, mesurats des del pla predominant de façana, sense considerar els balcons volats.*

*L'espai resultant sota coberta inclinada serà habitable amb la següent condició:*

*La superfície computable serà aquella que tingui una altura mínima lliure d'1,80 m.*

*Damunt dels plans definits per a la coberta inclinada realment construïda, s'hi poden ubicar els sistemes de captació d'energia solar integrats als mateixos."*

- Article 25.3::

*"25.3. En el cas de coberta plana, s'admetrà un sostre per damunt de l'altura reguladora sempre que aquest es pugui inscriure dins del volum que es defineix, d'acord amb els apartats 25.1 i 25.2, per una virtual coberta inclinada.*

*Les terrasses resultants hauran de tenir una amplada mínima de 4 metres, mesurats des del pla predominant de cada façana sense considerar els cossos sortints, fins al volum que resulta per damunt de l'altura reguladora.*

*En aquest cas, els elements tècnics d'instal·lacions no es podran situar per damunt del volum que resulta per sobre de la planta tercera, llevat dels definits a l'art.9.4.e de les Ordenances d'Edificació del POUM, i els sistemes horitzontals de captació d'energia solar integrats a la coberta realment construïda."*

- Articles 26 i 27:

*Art.26: (v.Fig.27.1 de l'annex...)*

*Art.27: (v.Fig.26.2 de l'annex...)*

- Article 28.1:

*"Art.28. Alçada màxima de l'edificació.*

*28.1. Es determina en cada punt a partir de la cota de planta baixa, i delimita l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la coberta, d'acord amb l'article 25 d'aquestes Ordenances".*

- Article 31:

*"Article 31. Condicions estètiques dels edificis.*

*Es prohibeixen les cobertes de pissarra o teules de formigó de tons foscos i també les que superin el pendent màxim permès, independentment que estiguin per sota de l'alçada reguladora."*

- Article 38:

*" Art.38. En allò no regulat en aquesta normativa, serà d'aplicació la normativa pròpia del POUM."*

#### **4. MARC LEGAL**

La present Modificació Puntual s'ajusta a les determinacions del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La mateixa es redacta de conformitat amb l'art. 94 del referit Decret Legislatiu 1/2005 que disposa que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

## **II. NORMATIVA URBANÍSTICA.**

**Art. 1** Modificació de l'art. 25 de les ordenances urbanístiques del Text refós del Pla Parcial "La Plana Est" en el següent sentit:

### **Art. 25.- Coberta.**

25.1. *Per sobre de l'altura reguladora, només s'admetrà la coberta plana o inclinada amb un pendent màxim corresponent al 30% aplicats a cada front de la façana de l'edifici.*

25.2. *En el cas de coberta inclinada, l'arrencada de la teulada no es situarà a més de 40cm per damunt de l'altura reguladora.*

*L'espai resultant sota coberta inclinada serà habitable amb la següent condició:*

*La superfície computable serà aquella que tingui una altura mínima lliure d'1,80 m.*

25.3. *En cas de coberta plana, s'admetrà un sostre per damunt de l'altura reguladora sempre que aquest es pugui inscriure dins del volum que es defineix, d'acord amb l'article 25.1, per una virtual coberta inclinada.*

*Les terrasses resultants hauran de tenir una amplada mínima de 4 metres, mesurats des del pla de cada façana fins al volum que resulta per damunt de l'altura reguladora.*

*En aquests cas, els elements tècnics d'instal·lacions no es podran situar per damunt del volum que resulta per sobre de la planta tercera.*

*25.4. Els espais referits en els apartats anteriors estaran necessàriament vinculats als habitatges de la planta immediatament inferior i la seva superfície computarà en l'edificabilitat de la parcel·la.*

*25.5. No s'admetran terrasses encastades en les cobertes inclinades dels edificis, així com tampoc cobertes mixtes.*

**Art. 2** Actualització de la nomenclatura de les claus urbanístiques de conformitat amb el POUM.

Degut a la entrada en vigor del POUM el passat 24 de maig de 2.006 i a la nova nomenclatura de les claus urbanístiques de les diferents zones en la present modificació es procedeix a actualitzar les referides claus en la normativa del pla parcial en el següent sentit:

Nomenclatura Pla Parcial 2001	Nomenclatura POUM vigent
Clau 5 Xarxa viària	Clau B2
Clau 6 Parcs i jardins públics	Clau A2
Clau 7a Equipaments públics	Clau D0
Clau 7b Equipament privats	Clau DO*

### **III.- AVALUACIÓ ECONÒMICO FINANCERA**

En compliment de l'article 59.1.e del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 d juliol, Text Refós de la Llei d'Urbanisme, cal incorporar agenda i avaluació econòmic financera de la Modificació Puntual del Pla Parcial de "La Plana Est".

La proposta de modificació puntual no comporta increment de sostre ni de densitat, així com tampoc introdueix variacions en les càrregues i obligacions urbanístiques del sector. En conseqüència doncs, la proposta de modificació no comporta alteració de l'aprofitament urbanístic.

Així doncs, per la naturalesa de la modificació que es planteja, la qual afecta exclusivament a qüestions formals i d'adaptació arquitectònica per tal de facilitar la implantació de sistemes de captació d'energia solar en els edificis, es considera que resulta innecessària l'avaluació econòmic financera, la qual ja ha estat incorporada en el Pla Parcial de "La Plana Est".

### **IV - INNECESSARIETAT D'INFORME MEDIAMBIENTAL**

Atès que la zona, on es desenvolupa la modificació puntual és una zona completament consolidada des del punt de vista de la urbanització.

Atès que la modificació proposta no representa una influència d'impacte ambiental sobre el paisatge urbà existent, ni sobre l'espai públic.



Atès que la modificació plantejada facilitarà la instal·lació de sistemes de captació d'energia solar i d'aigua de pluja, d'acord amb les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer.

Atès que l'entorn de la modificació no presenta un contingut de patrimoni vegetal i animal d'especial protecció segons la normativa sobre protecció de la fauna i flora silvestre o sobre l'autòctona de Catalunya.

Es considera que no és necessari incorporar a la present modificació puntual l'informe mediambiental.

#### **V.- JUSTIFICACIÓ DE L'ADEQUACIÓ A LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE**

La modificació plantejada no altera les previsions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible, la qual ja es troba garantida per l'estructura viària prevista en el planejament vigent, plenament adequada per a la implantació i prestació dels serveis de transport públic.

La modificació plantejada afecta a la composició arquitectònica de les edificacions sense introduir alteracions en la edificabilitat o densitat d'habitatges del sector.

Així doncs, no s'introdueix cap alteració que requereixi l'adopció de noves mesures adreçades a assolir una mobilitat sostenible.

#### **VI. EN RELACIÓ ALS NOUS REQUERIMENTS, REFERENTS A LA XARXA DE DEPURACIÓ I TAMBÉ D'ABASTAMENT D'AIGUA, QUE ES PUGUIN DERIVAR DE LA PRESENT MODIFICACIÓ PUNTUAL**

Pel que fa a les previsions vigents de creixement residencial en el sector de "La Plana Est", es fa constar que la present modificació no comporta cap alteració en el nombre màxim d'habitatges ni en la seva disposició sobre el territori.

Així doncs, la present modificació no comporta tampoc augment del creixement de població previst en el pla parcial que es modifica ni en el POUM que l'incorpora.

En conseqüència, atès que no es modifiquen els paràmetres referits anteriorment, no cal preveure cap ampliació del sistema de sanejament en alta, així com tampoc s'altera la xarxa de aigües residuals que està prevista i executada en el sector.

Per tot el que s'ha exposat, resulta del tot innecessari sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua sobre els esmentats extrems.

**ANNEX I.- TEXT REFÓS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLA PARCIAL “LA PLANA EST” DE SITGES**

## **1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL**

### **Art. 1.- Definició i límits del Pla Parcial.**

El Pla Parcial La Plana Est de Sitges constitueix l'instrument d'ordenació urbanística en sòl urbanitzable delimitat del sector així anomenat i amb el número d'ordre 2.2 del municipi de Sitges que comprèn els documents gràfics normatius que conté el propi Pla Parcial. Concretament, els límits de l'esmentat sector són els que figuren en els plànols com a àmbit del Pla Parcial.

### **Art. 2.- Marc legal.**

2.1. El Pla Parcial s'ha redactat i ha d'executar-se d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística. En concret es redacta sota l'aplicació del Decret 1/1990 de 12 de juliol de refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística, així com de la Llei 6/1998 de 13 d'abril sobre Règim del sòl i valoracions en l'àmbit que li sigui propi pel seu caràcter.

2.2. El present Pla desenvolupa les determinacions del POUM de Sitges, el qual regula totes les determinacions urbanístiques que, pel seu caràcter, no restin explicitades per aquest Pla Parcial.

### **Art. 3.- Contingut del Pla Parcial.**

3.1. L'abast normatiu d'aquest Pla Parcial deriva de les presents ordenances urbanístiques i del contingut de la documentació gràfica recollida al plànols núms. P. 1-12, P. 2-12, P. 3-12, P. 4-12, P. 5-12, P. 6-12, P. 7-12, P. 8-12, P.9-12, P.10-12, P. 11-12, P. 12-12.

3.2. Els documents següents del Pla Parcial tenen caràcter complementari o informatiu: plànols núms. I. 1-4, I. 2-4, I. 3-4, I. 4-4.

### **Art. 4.- Regles d'interpretació.**

4.1. Les determinacions del Pla Parcial s'interpreten d'acord amb les finalitats expressades a la Memòria.

4.2. En els casos de dubte o imprecisió entre determinacions, siguin gràfiques o escrites, prevaldrà la més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'espai públic.

4.3. El projecte d'Urbanització serà preceptiu pel desenvolupament del Pla Parcial, en definir les característiques específiques i les concrecions de l'obra urbanitzadora del sector.

4.4. La concessió de llicències d'edificació restarà condicionada al compliment del compromís de contribuir, en la part que correspongui, a les càrregues d'urbanització.

4.5. L'aprofitament urbanístic del Polígon d'Actuació en que es desenvolupa el Pla Parcial deriva de l'aplicació dels paràmetres edificatoris previstos per a cada una de les zones i detallats en els articles següents.

4.6. El 10% de l'aprofitament mitjà correspon a l'aprofitament global de les parcel·les assenyalades al plànol P. 3-12, que constitueix el sol de cessió als efectes del que determina la legislació urbanística aplicable, amb superfície global que s'assenyala en els apartats, a tals efectes, indicats en la present memòria.

## **2. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL**

### **Art. 5.- Competència.**

5.1. El desenvolupament d'aquest Pla Parcial correspon en primer terme a la iniciativa privada, d'acord amb les atribucions que legalment li corresponen i amb els compromisos particulars que s'han exposat en l'apartat II.4 de la present memòria, sense perjudici de les atribucions que pertanyen a l'Ajuntament, a la Generalitat de Catalunya i altres Administracions i Organismes Públics en l'àmbit de les seves exclusives competències.

5.2. L'Ajuntament promourà i facilitarà la participació conjunta de tots aquests Organismes en el desenvolupament de les previsions del Pla Parcial segons estableixen les Lleis Urbanístiques i aquestes pròpies Normes.

### **Art. 6.- Execució del Pla Parcial.**

6.1. L'execució del Pla Parcial es realitzarà en un únic Polígon d'Actuació que abastarà tot l'àmbit del Pla Parcial i que es desenvoluparà tal com determina la legislació urbanística aplicable, mitjançant el sistema d'actuació de compensació.

6.2. L'actuació de l'Administració, facultada per les lleis en relació al desenvolupament, es farà d'acord amb el Pla d'Etapes descrit en la memòria i plànol corresponent.

## **3. RÈGIM DEL SÒL**

### **Art. 7.- Divisió en zones i sistemes**

7.1. Aquest Pla Parcial, ateses les preexistències i els objectius a assolir expressats en la Memòria, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta mitjançant la seva divisió en sistemes, zones subzones les quals agrupa en dos grans tipus segons el seu destí:

- De destí públic :
- Sistema viari (Clau B2).

- Sistema de parcs urbans i zones verdes (Clau A2).
- Sistema d'equipaments públics (Clau DO).
- Sistema de Parc Urbà amb equipaments públics.

De destí privat:

- Zona Residencial (Clau R).
- Subzona Residencial general (Clau R2).
- Subzona Residencial especial (Clau R2b).
- Equipament privat (Clau DO\*)

7.2. Per a cadascuna de les zones es determinen unes condicions d'edificació que venen expressades detalladament en el Capítol IV d'aquestes normes.

#### **Art. 8.- Regulació de l'edificació.**

La regulació de l'edificació i ús de les zones del Pla Parcial queda fixada amb relació al que estableix en correspondència el POUM de Sitges, el qual regula, suposat cas, els aspectes urbanístics de les zones que no resten específicament determinats en el Pla Parcial.

### **4. REGLAMENTACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.**

#### **4.1. SISTEMA VIARI**

##### **Art. 9.- Definició, usos i condicions d'execució de la urbanització.**

9.1. Compren el sòl de destí públic per a l'ús viari, inclosos els aparcaments annexes a la via pública.

9.2. L'Ajuntament determinarà el tractament d'urbanització concret de la zona en harmonització amb les zones de caràcter similar. A aquests efectes les seccions que es determinen en els plànols es consideren indicatives i restaran confirmades, així com les característiques tècniques de la xarxa viària, per motiu de l'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització.

##### **Art. 10.- Aparcaments: Definició, usos i condicions d'execució de la urbanització.**

10.1. Comprèn el sòl que dins el sistema viari es destina a l'ús d'aparcament vinculat a la xarxa viària.

10.2. L'Ajuntament, si s'escau, determinarà en el seu moment el sistema d'ocupació d'aquests espais annexos a les calçades i, el disseny de materials, o característiques dels mateixos i senyalització que seran confirmats pel Projecte d'Urbanització definitivament aprovat.

#### **4.2. SISTEMA DE PARC URBÀ I ZONES VERDES (Clau A2)**

##### **Art. 11.-Definició, usos i condicions d'execució de la urbanització.**

11.1.- Comprèn el sòl de destí públic per a l'ús d'esbarjo d'acord amb les previsions de

la legislació urbanística aplicable.

11.2.- Usos i instal·lacions: En àrees en extensió superior a 2.500 m<sup>2</sup> podran admetre's edificacions i instal·lacions públiques limitades a una ocupació màxima del 5% sobre la superfície total de zona verda.

11.3.El sostre edificat no podrà ésser superior a 3 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl de la superfície de sòl ocupada per l'edificació i l'alçada de les edificacions i instal·lacions no serà superior a 6,5 m.

11.4. Els usos i demés especificacions vindran determinades pel que al respecte s'estableix als articles 104 a 106 del POUM de Sitges. Atès el seu caràcter i la proximitat de la via fèrria, no s'admetran però les activitats temporals com circs, fires i atraccions.

11.5. Les condicions de la urbanització són les assenyalades en l'apartat II.4.f de la Memòria.

#### **4.3. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS (Clau DO)**

**Art. 12.-Definició, usos i paràmetres d'aplicació.**

12.1. Comprèn el sòl de destí públic per a l'ús comunitari i social d'acord amb les previsions de la Legislació Urbanística aplicable i del POUM de Sitges.

12.2. Les condicions d'ús i edificació seran les establertes al POUM de Sitges per al sistema general d'equipaments.

12.3. L'alçada de les edificacions no podrà superar la prevista en aquestes normes com a màxima per a l'edificació residencial.

12.4. Les condicions de la urbanització dels espais lliures d'edificació són les assenyalades a l'apartat II.4.f de la Memòria per a les zones verdes, procurant, atesa la situació dels equipaments una correcta integració amb el parc lineal veí.

#### **4.4. SISTEMA MIXT DE PARC URBÀ AMB EQUIPAMENTS PÚBLICS**

**Art. 12 bis.-Definició i paràmetres**

12b.1. Comprèn el sòl de destí públic per a l'ús comunitari i social d'acord amb les previsions de la legislació urbanística aplicable i del POUM de Sitges en relació al Sector "La Plana Est".

12b.2. Les seva ordenació detallada serà la que resulti del Pla Especial que es redacti, que concretarà la ubicació, els usos i les condicions d'edificació dels equipaments, així com el tractament de la tanca de la finca M9-1, de conformitat amb les condicions d'ús i edificació establertes pel POUM de Sitges. En tot cas, el Pla Especial haurà de destinar a parc urbà un mínim del 50% de la superfície del seu àmbit.

#### **4.5. ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT (DO\*)**

##### **Art. 13.-Definició, usos i edificabilitat**

13.1. Comprèn aquesta zona el sòl de destí privat que el Pla Parcial destina per la seva ocupació amb els usos comunitaris d'aparcament en el subsòl i tots els usos previstos en l'article 147 del POUM de Sitges, llevat dels usos recreatiu i de cementiri.

13.2. L'índex d'edificabilitat neta per a aquesta zona és de 1,5 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

#### **4.6. ZONA RESIDENCIAL, SUBZONA ESPECIAL (Clau R2b)**

##### **Art. 14.-Definició, usos i condicions d'execució de la urbanització**

14.1. Amb la qualificació de residencial, subzona especial (clau R2b) s'inclouen les actuals finques arbrades i ocupades per edificacions residencials amb jardins privats.

14.2. Les edificacions existents, restaran amb les seves característiques actuals, permetent-se les obres de millora i rehabilitació corresponents per al seu efectiu ús, funcionalitat i manteniment.

14.3. Aquest Pla Parcial estableix la subzona de manera que inclou les edificacions existents i que s'adjudicarà als mateixos propietaris.

14.4. Les condicions aplicables seran les establertes amb caràcter general per a la subzona R2, admetent-se a més l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat o en renglera. L'edificabilitat vindrà limitada a fi de garantir la conservació del conjunt a 0,499 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl."

#### **4.7. ZONA RESIDENCIAL - SUBZONA GENERAL (Clau R2)**

##### **Art. 15.-Definició**

Comprèn el sòl de destí privat per l'ús d'habitatge de caràcter plurifamiliar aïllat.

##### **Art. 16.-Edificabilitat**

16.1. L'edificabilitat del sector referida a la total superfície neta d'ús residencial – clau R2 és de 1,380 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

16.2. No computarà en l' edificabilitat la superfície que per sobre de l'alçada reguladora o de la línia d'arrencada de la coberta es destini a sala de màquines, caixa d'escala i elements tècnics de les instal·lacions. Tampoc computaran els patis iguals o superiors a 9 m<sup>2</sup> ni les plantes per sota de la planta baixa.

##### **Art. 17.-Densitat**

17.1. La densitat bruta del sector referida a la subzona R2 és de 37 habitatges/Ha.,

amb un total de 625 habitatges.

17.2. El nombre màxim d'habitatges per a cada illa o zona residencial serà el que s'assenyala al plànol d'assignació d'aprofitaments. El projecte de compensació assignarà a cada parcel·la el sostre corresponent i el nombre màxim d'habitatges en funció del nombre assenyalat per a cada illa.

17.3. En les parcel·les d'ús residencial de titularitat municipal, el nombre màxim d'habitatges resultant de la densitat a què fa referència l'apartat 1 podrà incrementar-se en 60 unitats, sempre i quan els habitatges resultants se subjectin al règim de protecció pública.

#### **Art. 18.-Compatibilitat de tipologies.**

Respectant pel conjunt d'una parcel·la els paràmetres establerts per aquestes Normes, es podran compatibilitzar en el seu sí diferents tipologies edificatòries residencials. En aquest supòsit el projecte serà unitari per la totalitat de la parcel·la.

### **4.8. PARÀMETRES FONAMENTALS DE LES ZONES RESIDENCIAL D'EQUIPAMENT PRIVAT**

#### **Art. 19.-Superfície mínima de parcel·la**

19.1. A la zona R, la superfície mínima de parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.

19.2. A la subzona R2b, en tant es mantingui l'ús residencial actual, es mantindrà la seva estructura parcel·lària.

19.3. A la zona D0\*, la superfície mínima de parcel·la serà de 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 20.- Limitacions de les unitats arquitectòniques**

20.1. A la zona R cada unitat arquitectònica no podrà ultrapassar una longitud màxima de 50 m.

20.2. A la subzona R2b, la façana edificada mínima de cada habitatge serà de 5 m. pels habitatges unifamiliars en renglera.

20.3. A la zona D0\*, la façana màxima per a cada unitat arquitectònica serà de 75m.

#### **Art. 21.- Amplada mínima de parcel·la**

21.1. L'amplada mínima de parcel·la en la línia de façana serà de 20 m. a la subzona R2, i de 35 m. a la zona D0\*.

21.2. En les parcel·les per habitatges unifamiliars aïllats, a la subzona R2b, l'amplada mínima de la parcel·la serà de 15 m.

21.3. La forma de la parcel·la haurà de permetre la inscripció d'una circumferència de diàmetre igual a la façana mínima i tangent a la línia de façana.

#### **Art. 22.- Alçada reguladora màxima, ocupació màxima i nombre màxim de plantes**



22.1. A la subzona R2, l'índex d'ocupació màxim de parcel·la serà del 38%, amb una alçada màxima de 13m, i un nombre màxim de plantes igual a planta baixa més tres plantes pis.

22.2. A la subzona R2b, els paràmetres d'índex d'ocupació, alçada màxima i nombre màxim de plantes ve recollit al següent quadre:

Índex d'ocupació (en %)	Alçada màxima (en m.)	Número de plantes
Fins al 35%	13,00	PB+3 PP
Més de 35% fins al 45%	10,00	PB+2 PP
Més de 45% fins al 60%	7,50	PB+1 PP

En el supòsit d'edificacions graonades, l'alçada vindrà determinada segons l'ocupació promitjada de les ocupacions de cada planta. L'ocupació de cada planta no serà en cap cas superior a la que li correspondria segons l'alçada referida al quadre de l'apartat anterior.

22.3. El nombre de plantes de les edificacions de donin a l'avinguda Sofia i al camí dels Capellans serà obligatòriament PB+3PP.

22.4. A la zona D0\* l'alçada màxima serà de 14,00 m., equivalent a PB+3 PP, i l'ocupació podrà ser del 50% per a la planta baixa, i del 40% per a les altres plantes, o adoptar les condicions establertes per a la zona R.

22.5. L'ocupació de la planta soterrani es regularà pel que especifica l'article 27 de les Ordenances d'edificació del POUM de Sitges.

#### Art. 23.-**Separacions a front de vial i a llindes.**

23.1. A la subzona R2, la separació mínima a qualsevol front de vial o llinda serà de 5 m.

23.2. A la subzona R2b, la separació mínima a qualsevol front de vial o llinda serà de 3 m per edificis d'alçada fins a 7,50 m., de 4 m. pels d'alçades superiors a 7,50 i fins a 10 m., i de 5 m. pels d'alçades superiors a 10 m.

23.3. La separació de les edificacions amb front a l'avinguda Sofia i l'avinguda dels Capellans constituirà alineació obligatòria per aquelles (veure plànol núm. P. 11-12).

#### Art. 24.-**Separacions entre edificacions principals d'una mateixa parcel·la.**

24.1. A la subzona R2, la separació mínima entre blocs o edificacions d'una mateixa parcel·la serà de 10 m.

24.2. A la subzona R2b, la separació mínima entre blocs o edificacions d'una mateixa parcel·la serà:

Entre	blocs	de	PB+3	PP:	10	m.
Entre	blocs	de	PB+2	PP:	8	m.
Entre	blocs	de	PB+1	PP:	6	m.

La separació mínima entre blocs de diferent alçada serà el promig de les separacions corresponents a cada alçada.

#### Art. 25.-**Coberta.**

25.1 Per sobre de l'altura reguladora, només s'admetrà la coberta plana o inclinada amb un pendent màxim corresponent al 30% aplicats a cada front de la façana de l'edifici.

25.2 En el cas de coberta inclinada, l'arrencada de la teulada no es situarà a més de 40cm per damunt de l'altura reguladora, ni superarà els 60 cms. de vol màxim del ràfec, mesurats des del pla predominant de façana, sense considerar els balcons volats.

L'espai resultant sota coberta inclinada serà habitable amb la següent condició:

La superfície computable serà aquella que tingui una altura mínima lliure d'1,80 m.

Damunt dels plans definits per a la coberta inclinada realment construïda, s'hi poden ubicar els sistemes de captació d'energia solar integrats als mateixos.

25.3 En cas de coberta plana, s'admetrà un sostre per damunt de l'altura reguladora sempre que aquest es pugui inscriure dins del volum que es defineix, d'acord amb els apartats 25.1 i 25.2, per una virtual coberta inclinada.

Les terrasses resultants hauran de tenir una amplada mínima de 4 metres, mesurats des del pla predominant de cada façana sense considerar els cossos sortints, fins al volum que resulta per damunt de l'altura reguladora.

En aquests cas, els elements tècnics d'instal·lacions no es podran situar per damunt del volum que resulta per sobre de la planta tercera, llevat dels definits a l'art. 9.4.e) de les Ordenances d'edificació del POUM, i els sistemes horitzontals de captació d'energia solar integrats a la coberta realment construïda.

25.4 Els espais referits en els apartats anteriors estaran necessàriament vinculats als habitatges de la planta immediatament inferior i la seva superfície computarà en l'edificabilitat de la parcel·la.

25.5 No s'admetran terrasses encastades en les cobertes inclinades dels edificis, així com tampoc cobertes mixtes.

#### Art. 26.-**Planta soterrani.**

Tindrà consideració de planta soterrani per referència a la cota final del terreny, la que tingui el seu sostre com a màxim un metre per damunt del nivell del terreny exterior definitiu. La part de planta en que conforme a l'anterior criteri, el seu sostre sobresurti més d'un metre per damunt d'aquell nivell tindrà en tota aquella part consideració de planta baixa (v. Fig. 27.1 de l'annex de les Ordenances d'Edificació del POUM).

#### Art. 27.-**Planta baixa.**

27.1. Tindrà la consideració de planta baixa, per referència a la cota definitiva del terreny, la primera planta construïda per sobre de la planta soterrani, real o factible (v.

Fig. 26.2 de l'annex de les Ordenances d'Edificació del POUM).

27.2. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons la modalitat de semisoterrani i entresol.

#### **Art. 28.-Alçada màxima de l'edificació.**

28.1. Es determina a cada punt a partir de la cota de la planta baixa, i delimita l'alçada màxima de l'edificació, per sobre de la qual només es permet la coberta d'acord amb l'article 25 d'aquestes Ordenances.

28.2. Quan per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esglaonadament els cossos d'edificació construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de plantes que tinguin la consideració de planta baixa, conforme al criteri assenyalat, subjectaran l'alçada màxima a cadascun dels seus cossos (v. Fig. 9.11 de l'annex de les Ordenances d'Edificació del POUM). En cap cas, per raó del desnivell, podran entendre's adquirits sostres edificables majors dels que correspondrien edificar en una parcel·la plana.

#### **Art. 29.-Llum lliure**

29.1. La llum lliure de cada planta no serà inferior a 2,50 m.

29.2. S'admetrà una alçada mínima de 2,20 m. en passadissos i sales de bany.

29.3. La llum lliure de la planta soterrani no serà inferior a 2,20 m.

29.4. A la zona d'equipament privat la llum lliure mínima de la planta baixa serà de 3m.

#### **Art. 30.-Regulació d'usos**

30.1. A la subzona R2 s'admeten els següents usos:

- D'habitatge en la categoria de plurifamiliar en bloc aïllat.
- Oficines i locals de serveis comunitaris bàsics compatibles amb l'habitatge.
- Així mateix s'admet l'ús hotel·ler, sanitari, assistencial, religiós, esportiu i altres equipaments privats, llevat dels usos recreatiu, cementiri i abastament, sempre que no generin molèsties ni sorolls i siguin compatibles amb els habitatges de l'entorn, havent-se de tramitar a aquests efectes la seva implantació mitjançant un pla especial que garanteixi les mesures per tal d'integrar-los.
- A les plantes baixes s'admet, a més dels usos dels apartats anteriors, l'ús comercial i tallers artesans no industrials, a excepció de les plantes baixes dels edificis que donin front l'Avinguda Camí dels Capellans i a la prolongació de l'Avinguda Sofia, en què fins el 50 % de la seva fondària, estarà prohibit l'ús d'habitatge. Si els edificis, formant cantonada o xamfrà, tenen continuïtat i donen front, a més, als vials adjacents, la prohibició només s'aplicarà a la part inclosa dins les plataformes de 21 m. definides a l'article 37.
- Al subsòl s'admet l'ús d'aparcament i trasters, i a més, al soterrani primer, s'admet l'ús de magatzem vinculat al local o locals de la planta baixa. L'ús d'habitatge i oficina restarà prohibit a qualsevol soterrani.

- A la subzona R2b s'admeten, a més dels usos del punt 1 anterior, l'ús d'habitatge unifamiliar , i així mateix estarà permès aquest ús, a la totalitat de les plantes baixes dels edificis unifamiliars, que donin front l'Avinguda Camí dels Capellans.

A la zona D0\* s'admeten els següents usos:

- Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.
- Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent.
- Sòcio-cultural: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, centres d'esplai.
- Sanitari-assistencial: Hospitals, centres d'assistència primària i residències de la tercera edat assistides.
- Religios: Temples, oberts al culte, centres religiosos
- Esportiu: Instal·lacions i edificacions esportives i serveis annexos.
- Abastament: mercats centrals i altres centres públics de regulació de preus i abastos.
- A més dels anteriors, s'admet l'ús d'aparcament al subsòl.

No s'admeten els usos no expressament admesos.

#### **Art. 31.-Condicionants estètics dels edificis.**

Es prohibeixen les cobertes de pissarra o teules de formigó de tons foscos i també els que superin el pendent màxim permès, independentment que estiguin per sota l'alçada reguladora.

#### **Art. 32.-Construccions auxiliars.**

31.1. Es permeten les construccions auxiliars en les condicions previstes pel POUM. L'ocupació màxima permesa serà del 5% de la superfície de la parcel·la i l'altura reguladora màxima de 3 m (incloses parets de frontó, trampolins, etc.).

31.2. Les construccions auxiliars respectaran la franja lliure d'edificació adjacent a la via pública, a la resta de llindes se situaran com a mínim a 3 m.

31.3. Les piscines i els seus elements tècnics en substitució de terres no computaran com a ocupació ni edificabilitat sempre que el seu coronament quedi per sota d'un metre per damunt de la cota natural del terreny i respectaran les condicions generals de separacions a llindes de les construccions auxiliars.

31.4. La superfície de sostre de les edificacions auxiliars computarà en l'edificabilitat màxima de la parcel·la, no computant la seva ocupació en el màxim permès de l'edificació principal.

#### **Art. 33.-Tanques.**

Seran contínues i de disseny unitari per a cada parcel·la. L'obra de fàbrica tindrà una

alçada màxima de 1 m. que es podrà complementar amb elements vegetals que poden incorporar de manera invisible malla metàl·lica sense pues, fins a una alçada màxima de 2,00 m.

**Art. 34.-Previsió d'aparcament de caràcter privat dins de cada parcel·la.**

Es considera d'una plaça per habitatge.

**Art. 35.-Tractament d'espais lliures i corredors visuals**

35.1. Els espais que quedin lliures, per l'aplicació del percentatge d'ocupació de la parcel·la per l'edificació, caldrà que tinguin la consideració d'espais de lleure ajardinats amb una plantació promig mínima d'un arbre cada 50 m<sup>2</sup> de zona lliure. Els arbres seran preferentment pins de l'espècie pròpia d'aquest tram de litoral, o garrofers.

35.2.- Per tal de garantir l'adaptació de l'ordenació del sector a l'estructura orgànica dels entorns propers, del que aquest sector n'és un creixement natural s'estableixen al plànol P.10-12 uns corredors visuals que, amb una amplada mínima de 6m. i formant part dels espais lliures de les parcel·les, no poden ésser ocupats per edificacions ni cap altre volum constructiu llevat de les tanques de separació de les parcel·les i de serveis tècnics per a instal·lacions elèctriques del sector.

35.3.- El projecte de compensació podrà ajustar aquest corredors en funció de la parcel·lació resultant i l'ordenació de l'edificació.

**Art. 36.-Terreny natural.**

Als efectes del que disposen aquestes ordenances s'entén per terreny natural a la superfície "alabeada" delimitada pel pendent o rasant dels vials que circumscriuen l'illa en les seves alineacions.

**Art. 37.-Plataformes d'anivellament.**

Les plataformes d'anivellament, de 21 m de fondària, assenyalades en el plànol P. 11-12 que donen front a l'avinguda Camí dels Capellans i a l'avinguda Sofia constitueixen la cota definitiva del terreny als efectes de la determinació de l'alçada reguladora de l'edificació i de la cota de referència d'ubicació de la planta baixa.

Art. 38.- En allò no regulat en aquesta normativa serà d'aplicació la normativa pròpia del POUM.

**ANNEX II .- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**