

# TEXT REFÓS MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL “LA PLANA EST” DE SITGES



Barcelona, novembre de 2004

## **TEXT REFÓS**

### **MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL “LA PLANA EST” DE SITGES**

## **ÍNDEX**

### **I.- MEMÒRIA**

1.- Antecedents	Pàg. 3
2.- Justificació i objectius de la modificació proposada	Pàg. 3
3.- Descripció de les modificacions proposades	Pàg. 4
4.- Justificació jurídica	Pàg. 9
5.- Justificació de l'adequació a les determinacions del planejament general sobre mobilitat sostenible	Pàg.10

### **II.- NORMES URBANÍSTIQUES**

Pàg.11

### **III – PLÀNOLS**

#### **ANNEX-1:**

**(TEXT REFÓS DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL “LA PLANA EST” DE SITGES.)**

#### **ANNEX-2:**

**(INFORME AMBIENTAL)**

## **I. MEMÒRIA**

### **1.- Antecedents**

En data 19 de setembre de 2001 va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el Pla Parcial objecte de la present modificació puntual, amb l'objecte d'ordenar el Sector La Plana Est, en desenvolupament de les determinacions contingudes respecte al referit Sector en les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sitges de 1998.

En relació amb l'indicat àmbit també van ser aprovats definitivament el Projecte de Compensació i el Projecte d'urbanització, per acords de la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Sitges adoptats en dates 8 d'octubre i 28 de maig de 2002, respectivament.

En l'actualitat s'ha executat aproximadament el 50% de les obres d'urbanització de l'àmbit del Sector.

### **2.- Justificació i objectius de la modificació proposada**

Aquesta modificació puntual té per objecte desenvolupar les determinacions contingudes en la Modificació puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament que es tramita de forma simultània al present instrument.

Ambdues modificacions del planejament vigent en el Sector La Plana Est obeeixen a la voluntat de l'Ajuntament d'introduir determinats canvis en la seva ordenació, amb l'objectiu d'incrementar els sistemes de l'àmbit, tot preveient, a tal efecte, la creació d'un parc urbà amb equipaments públics en una de les illes definides pel Pla Parcial vigent, la qual estava destinada, d'acord amb aquest pla, a usos comercials, hotelers i d'habitatge d'aprofitament privat.

Així mateix, se substitueixen els usos comercials i hotelers anteriorment previstos en aquesta illa, tot destinant el sòl fins ara vinculat a aquests usos, en part a la reserva per al nou parc urbà amb equipaments públics, i en part a equipament privat, de forma que la major part de la referida illa es configura com un ampli àmbit dotacional al servei de la població.

D'altra banda, es pretén assolir aquests objectius sense alterar l'aprofitament urbanístic global de l'àmbit, el què exigeix introduir diversos ajustos en la tipologia edificatòria, la densitat bruta d'habitatges i el percentatge d'edificabilitat destinat a l'ús d'habitatge.

Per tal d'aconseguir, entre d'altres, les finalitats exposades, l'Ajuntament de Sitges i la Junta de Compensació de La Plana Est han signat, en data 22 de juliol de 2004, un conveni urbanístic, en el que s'estableixen els criteris per a l'alteració de l'ordenació del Sector, per mitjà de la modificació puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament i de la present modificació puntual del Pla Parcial del Sector, instruments que es tramiten simultàniament.

En aquest context, correspon a aquesta modificació del Pla Parcial desenvolupar les determinacions previstes en la indicada modificació puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries, tot introduint en l'ordenació vigent els canvis necessaris per tal d'adaptar-la a les finalitats descrites.

### **3.- Descripció de les modificacions proposades**

De conformitat amb els objectius exposats, el present instrument proposa les següents modificacions:

a) Pel que fa a l'illa 9, s'incorporen els canvis en la qualificació del sòl derivats de la modificació puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament, remetent-se l'ordenació de l'àmbit reservat per a parc urbà amb equipaments públics a un pla especial, tal i com es preveu en la referida modificació.

Així mateix, es concreta que el sòl destinat a equipament privat (clau 7b\*), de 6.000 m<sup>2</sup> de superfície, té un sostre edificable màxim de 8.854,54 m<sup>2</sup>, i s'incorporen i desenvolupen les condicions d'edificació d'aquesta zona establertes en la Modificació del planejament general abans referida. Els usos admesos són el d'aparcament públic en el subsòl i tots els usos previstos en l'article 37 de les Normes Complementàries i Subsidiàries, llevat dels usos recreatiu i de cementiri.

Es manté la qualificació com a R2b (Zona residencial. Subzona especial) de la finca amb edificacions existents ubicada en aquesta illa, preveient l'assignació d'una edificabilitat equivalent a la consolidada actualment.

b) Per altra banda, el present instrument concreta la configuració de la franja qualificada com a parc urbà de la Rambla del Migdia, tot ajustant la seva delimitació de forma que millori la connexió amb el parc urbà de nova creació. Així mateix, ajusta la delimitació de una petita porció de terreny amb aquesta mateixa qualificació que forma part de la rotonda de connexió de la prolongació de l'Avda. Sofia amb l'Avda. Camí dels Capellans, com a conseqüència de la nova configuració de l'esmentada rotonda.

c) Quant a les illes qualificades com a subzona residencial (clau R2), s'ajusta l'índex d'edificabilitat neta, com a conseqüència de l'augment de l'índex d'edificabilitat bruta que preveu la modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament per a aquesta subzona. Concretament,

s'estableix una edificabilitat neta mitjana d'1,38 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl, de la que resulta un sostre màxim de 91.867,99 m<sup>2</sup> per al conjunt de les illes.

El present document preveu també l'augment del nombre màxim d'habitatges derivat tant de l'increment de la densitat bruta del Sector (que, d'acord amb la Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament es fixa en 37 habitatges/Ha., de forma que es passa d'un nombre màxim de 512 a 631 habitatges), com del possible increment en 60 habitatges dels que corresponguin, en aplicació de la indicada densitat bruta, a les parcel·les d'ús residencial que el Projecte de compensació va adjudicar a l'Ajuntament, en compliment del deure cessió del sòl corresponent al 10 per cent de l'aprofitament, sempre i quan els habitatges resultants se subjectin al règim de protecció pública.

Així mateix, aquesta Modificació del Pla Parcial procedeix a distribuir, de forma proporcional, l'increment d'edificabilitat residencial i de nombre d'habitatges, entre les illes que integren el Sector, excepte en el cas de la parcel·la qualificada amb la clau R2b situada en l'illa 9, que manté l'edificabilitat de 1.145 m<sup>2</sup> de sostre i el nombre màxim d'habitatges en 6 que fixa el Pla Parcial vigent.

D'acord amb el què ha estat exposat, s'estableix la següent distribució de sostre edificable residencial i de nombre d'habitatges:

<b>ILLA</b>	<b>SOSTRE m<sup>2</sup></b>	<b>NOMBRE HABITATGES</b>
1	12.443,74	84
2	10.917,63	64
		Parc.munic. 21
3	15.244,51	104
4	12.186,13	83
5	8.324,35	57
6	8.492,80	58

		42
7	12.444,26	Parc.munic. 92
8	11.814,57	80
9	1.145,46	6
TOTAL	93.013,45	691

Pel que fa a les condicions d'edificació d'aquesta subzona residencial, l'ocupació màxima s'estableix en el 38% de la parcel·la, amb una alçada màxima de PB+ 3PP, sens perjudici d'allò previst en l'article 25 del Pla Parcial vigent.

Quant als usos en la subzona R2, s'introdueix una regulació específica dels usos en plantes baixes, d'acord amb la qual es preveu que aquestes puguin destinar-se a usos d'habitatge, comercials, oficines, tallers artesans no industrials, o a la resta d'usos admesos en la zona residencial, sense cap limitació de superfície, a excepció de les plantes baixes dels edificis que donin front a l'Avinguda Camí dels Capellans i a la prolongació de l'Avinguda Sofia, en què fins al 50 per cent de la seva fondària, és prohibit l'ús d'habitatge.

Totes les modificacions exposades s'ajusten plenament a les determinacions establertes en la Modificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries que es tramita simultàniament a la present Modificació del Pla Parcial, i suposen un important increment del sòl destinat a sistemes públics, tot mantenint-se el sostre edificable total previst en el Pla Parcial vigent, conforme reflecteixen els següents quadres:

	<b>MODIFICACIÓ NNSS</b>	<b>MODIFICACIÓ PP</b>
<b>SISTEMES</b>		
Vials	34.105 m <sup>2</sup> (20%)	37.435,88 m <sup>2</sup> (21,95%)
Zona verda Equipaments	49.452,25 m <sup>2</sup> (29%)	Zona verda 39.033,46 m <sup>2</sup> (22,89%)
		Equipaments 8.526,27 m <sup>2</sup> (5%)
		Parc urbà amb equip. 10.680,37 m <sup>2</sup> (6,26%)
		Total 58.240,10 m <sup>2</sup> (34,15%)
Total sistemes	83.557,25 m <sup>2</sup> (49%)	95.675,98 m <sup>2</sup> (56,10%)
<b>EDIFICABILITAT ZONES</b>		
Residencial	93.106,65 m <sup>2</sup> st. (0,546)	R2 91.867,99 m <sup>2</sup> st.
		R2b 1.145,46 m <sup>2</sup> st.
		93.013,45 m <sup>2</sup> st.
Equipament privat	9.208,35 m <sup>2</sup> st. (0,054)	8.854,54 m <sup>2</sup> st.
Total sostre	102.315 m <sup>2</sup> st. (0,6)	101.867,99 m <sup>2</sup> st. (0,597)
<b>NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES</b>	631 (37 Hab./Ha.) + 60	631 (37 Hab./Ha.) + 60

	<b>PP VIGENT</b>		<b>MODIFICACIÓ PP</b>	
<b>VIALS</b>	37.435,88 m <sup>2</sup> s.		37.435,88 m <sup>2</sup> s.	
<b>ZONA VERDA</b>	39.033,46 m <sup>2</sup> s.		39.033,46 m <sup>2</sup> s.	
<b>EQUIPAMENT</b>	8.256,27 m <sup>2</sup> s.		8.256,27 m <sup>2</sup> s.	
<b>PARC URBÀ AMB EQUIPAMENTS</b>	----		10.680,37 m <sup>2</sup> s.	
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>84.995,61 m<sup>2</sup> s.</b>		<b>95.675,98 m<sup>2</sup></b>	
	<b>Superfície</b>	<b>Sostre edificable</b>	<b>Superfície</b>	<b>Sostre edificable</b>
<b>EQUIPAMENT PRIVAT</b>	----	-----	6.000 m <sup>2</sup>	8.854,54 m <sup>2</sup>
<b>RESIDENCIAL (R2)</b>	66.555,29 m <sup>2</sup>	79.297,80 m <sup>2</sup>	66.555,29 m <sup>2</sup>	91.867,99 m <sup>2</sup>
<b>RESIDENCIAL (R2b)</b>	2.294,17 m <sup>2</sup>	1.145,46 m <sup>2</sup>	2.294,17 m <sup>2</sup>	1.145,46 m <sup>2</sup>
<b>COMERCIAL</b>	4.819,46 m <sup>2</sup>	4.819,46 m <sup>2</sup>	----	----
<b>HOTELER</b>	11.860,91 m <sup>2</sup>	16.605,27 m <sup>2</sup>	----	----
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>85.529,83 m<sup>2</sup></b>	<b>101.867,99 m<sup>2</sup></b>	<b>74.849,46 m<sup>2</sup></b>	<b>101.867,99 m<sup>2</sup></b>



#### **4.- Justificació jurídica**

La present modificació puntual del Pla Parcial La Plana Est de Sitges s'ajusta a allò que prescriu l'article 94 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya.

Així mateix, aquesta modificació dóna compliment a l'article 16.3, darrer paràgraf del Reglament parcial de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, aprovat per Decret 287/2003, de 4 de novembre, atès que la previsió d'un increment de les reserves per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10.680,37 m<sup>2</sup>, supera àmpliament l'exigència d'augment de les referides reserves en 10 m<sup>2</sup> de sòl per cada nou habitatge, tenint en compte que l'increment de la densitat d'habitatges que es contempla suposa la possibilitat d'eleva el nombre d'habitatges, com a màxim, en 179 unitats. Cal assenyalar, en tot cas, que l'augment del nombre d'habitatges derivat de l'increment de la densitat a 37 hab./Ha. es distribueix de forma proporcional a totes les parcel·les edificables destinades a ús residencial (llevat de la ubicada en l'illa 9) i, en conseqüència, es dóna compliment al deure de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic amb l'augment del nombre d'habitatges corresponent a les parcel·les que el Projecte de Compensació va adjudicar a l'Ajuntament, en les quals, a més, es preveu que aquest nombre d'habitatges pugui incrementar-se substancialment, sempre que se subjectin a un règim de protecció pública.

Per altra banda, cal assenyalar que l'ajust en la delimitació de la franja qualificada com a parc urbà de la Rambla del Migdia, així com el que afecta la part de rotonda de connexió entre l'Avda. Sofia i l'Avda. camí dels Capellans, previstos en la present modificació, no n'alteren la funcionalitat, ni la superfície, ni la localització en el territori, pel què, d'acord amb l'apartat 3 de l'article 95 de la Llei 2/2002, d'urbanisme, no els és aplicable la tramitació regulada en l'apartat 1 del referit article.

## **5.- Justificació de l'adequació a les determinacions del planejament general sobre mobilitat sostenible**

La present modificació s'adequa plenament a les previsions del planejament general sobre mobilitat sostenible, que es troba garantida per l'estructura de la xarxa viària prevista pel planejament vigent, la qual resulta plenament adequada per a la implantació i prestació dels corresponents serveis de transport públic.

En aquest sentit, cal posar de relleu que el present document es limita a desenvolupar les determinacions previstes en la modificació puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries, tot introduint en l'ordenació vigent els canvis necessaris per tal d'adaptar-la a les finalitats d'aquesta, sense que s'introdueixi cap alteració que requereixi l'adopció de noves mesures adreçades a assolir una mobilitat sostenible.

El Promotor

El/Els Arquitectes - El/Els Advocats

JUNTA DE COMPENSACIÓ PLANA EST

CONSTANTINO ALVAREZ SIERRA - PAREJA & ASSOCIATS

## II.- NORMES URBANÍSTIQUES

### **Article 1. Regulació del sistema de parc urbà amb equipaments públics**

S'afegeix un nou apartat i un nou article 12 bis al Capítol IV de les Ordenances Urbanístiques del Pla Parcial, amb el següent contingut:

#### “SISTEMA MIXT DE PARC URBÀ AMB EQUIPAMENTS PÚBLICS

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

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 de la Modificació Puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sitges en relació al Sector “La Plana Est”.

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 per les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament. En tot cas, el Pla Especial haurà de destinar a parc urbà un mínim del 50% de la superfície del seu àmbit.”

### **Article 2. Regulació del sistema d'equipament privat (clau 7b\*)**

Se suprimeix l'apartat “Zones hotelera (Clau H13) i comercial (Clau C)” i l'article 13 del Capítol IV les Ordenances Urbanístiques del Pla Parcial, i se substitueix per un nou apartat i article 13, amb el següent contingut:

#### “ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT (7b\*)

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

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 37 de les Normes Complementàries i Subsidiàries, llevat dels usos recreatiu i de cementiri.

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

**Article 3. Modificació dels articles 7, 14 a 17, 19 a 24, 29, 30 i 35 de les Ordenances Urbanístiques del Pla Parcial**

Es modifiquen els següents articles de les Ordenances Urbanístiques del Pla Parcial "La Plana Est":

a) Capítol III. Règim del sòl:

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

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 i subzones les quals agrupa en dos grans tipus segons el seu destí:

De destí públic :

- Sistema viari (Clau 5).
- Sistema de parcs urbans i zones verdes (Clau 6).
- Sistema d'equipaments públics (Clau 7a).
- 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 7b\*)

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

b) Capítol IV. Reglamentació detallada de les zones:

**“ZONA RESIDENCIAL, SUBZONA ESPECIAL (Clau R2b)**

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

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

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.

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

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.”

#### “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.**

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.

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.**

1. La densitat bruta del sector referida a la subzona R2 és de 37 habitatges/Ha., amb un total de 625 habitatges.

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.

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.”

## “PARÀMETRES FONAMENTALS DE LES ZONES RESIDENCIAL I D'EQUIPAMENT PRIVAT

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

1. A la zona R, la superfície mínima de parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. A la subzona R2b, en tant es mantingui l'ús residencial actual, es mantindrà la seva estructura parcel·lària.
3. A la zona 7b\*, la superfície mínima de parcel·la serà de 2.500 m<sup>2</sup>.

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

1. A la zona R cada unitat arquitectònica no podrà ultrapassar una longitud màxima de 50 m.
2. A la subzona R2b, la façana edificada mínima de cada habitatge serà de 5 m. pels habitatges unifamiliars en renglera.
3. A la zona 7b\*, la façana màxima per a cada unitat arquitectònica serà de 75m.

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

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 7b\*.
2. En les parcel·les per habitatges unifamiliars aïllats, a la subzona R2b, l'amplada mínima de la parcel·la serà de 15 m.
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**

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.
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 gronades, 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.

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

4. A la zona 7b\* 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.

5. L'ocupació de la planta soterrani es regularà pel que especifica l'article 4 de les Ordenances d'edificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.

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

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

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.

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.**

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

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. 29.- **Llum lliure**

1. La llum lliure de cada planta no serà inferior a 2,50 m.
2. S'admetrà una alçada mínima de 2,20 m. en passadissos i sales de bany.
3. La llum lliure de la planta soterrani no serà inferior a 2,20 m.
4. A la zona d'equipament privat la llum lliure mínima de la planta baixa serà de 3m.

#### Art. 30.- **Regulació d'usos**

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.

2. 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

3. A la zona 7b\* 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.

4. No s'admeten els usos no expressament admesos.

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

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.

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.

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

**Article 4. Documentació gràfica**

Els plànols normatius núms. P. 1-11 a P. 11-11 a què fa referència l'article 3 de les Ordenances Urbanístiques del Pla Parcial, es substitueixen pels plànols P. 1-12 a P. 12-12 de la present Modificació.

Així mateix, formen part del present projecte de modificació de Pla Parcial els plànols d'informació núms. I.1-4 a I.4-4.

**Article 5. Incorporació de les determinacions de la present Modificació en un Text Refós de les Ordenances Urbanístiques del Pla Parcial**

Les noves determinacions del Pla Parcial contingudes en els articles anteriors, així com les consegüents rectificacions en les referències a la documentació gràfica que forma part de la present Modificació s'incorporen en el Text Refós de les Ordenances Urbanístiques del Pla Parcial "La Plana Est" contingut en l'Annex 1.

El Promotor

El/Els Arquitectes - El/Els Advocats

JUNTA DE COMPENSACIÓ PLANA EST

CONSTANTINO ALVAREZ SIERRA - PAREJA & ASSOCIATS

## **ANNEX 1. TEXT REFÓS DE LES ORDENANCES URBANÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL “LA PLANA EST” DE SITGES**

### **CAPITOL I.- 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.**

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 legislatiu 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. El present Pla desenvolupa les determinacions de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament 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.**

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..

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.**

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

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.

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

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.

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.

## **CAPITOL II.- DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA PARCIAL**

### **Art. 5.- Competència.**

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.

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.**

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.

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.

**CAPITOL III.- RÈGIM DEL SÒL**

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

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 i subzones les quals agrupa en dos grans tipus segons el seu destí:

De destí públic :

- Sistema viari (Clau 5).
- Sistema de parcs urbans i zones verdes (Clau 6).
- Sistema d'equipaments públics (Clau 7a).
- 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 7b\*)

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 les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament el qual regula, suposat cas, els aspectes urbanístics de les zones que no resten específicament determinats en el Pla Parcial.

## **CAPITOL IV.- REGLAMENTACIÓ DETALLADA DE LES ZONES.**

### **SISTEMA VIARI**

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

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

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

### **SISTEMA DE PARC URBÀ I ZONES VERDES (Clau 6)**

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

- 1.- Comprèn el sòl de destí públic per a l'ús d'esbarjo d'acord amb les previsions de la legislació urbanística aplicable.
- 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.
- 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.
4. Els usos i demés especificacions vindran determinades pel que al respecte s'estableix a l'article 33 de les Normes Reguladores de les

Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament. Atès el seu caràcter i la proximitat de la via fèrria, no s'admetran però les activitats temporals com circs, fires i atraccions a les que es refereix l'esmentat article de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.

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

### **SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS (Clau 7a)**

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

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 de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.
2. Les condicions d'ús i edificació seran les establertes a les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament per al sistema general d'equipaments.
3. L'alçada de les edificacions no podrà superar la prevista en aquestes normes com a màxima per a l'edificació residencial.
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.

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

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

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 de la Modificació Puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sitges en relació al Sector "La Plana Est".
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 per les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament. En tot cas, el Pla Especial haurà de destinar a parc urbà un mínim del 50% de la superfície del seu àmbit.

## **ZONA D'EQUIPAMENT PRIVAT (7b\*)**

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

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 37 de les Normes Complementàries i Subsidiàries, llevat dels usos recreatiu i de cementiri.

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

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

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

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

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.

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

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.”

## **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**

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.
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**

1. La densitat bruta del sector referida a la subzona R2 és de 37 habitatges/Ha., amb un total de 625 habitatges.
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.
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.

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

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

1. A la zona R, la superfície mínima de parcel·la serà de 1.000 m<sup>2</sup>.
2. A la subzona R2b, en tant es mantingui l'ús residencial actual, es mantindrà la seva estructura parcel·lària.

3. A la zona 7b\*, la superfície mínima de parcel·la serà de 2.500 m<sup>2</sup>.

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

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

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

3. A la zona 7b\*, la façana màxima per a cada unitat arquitectònica serà de 75m.

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

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 7b\*.

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

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**

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.

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.

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

4. A la zona 7b\* 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.

5. L'ocupació de la planta sotterrani es regularà pel que especifica l'article 4 de les Ordenances d'edificació de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament.

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

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

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.

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.**

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

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.**

1. Per sobre de l'alçada reguladora, només s'admetrà la coberta plana o inclinada amb un pendent màxim corresponent al 30% aplicats com a mínim als dos fronts oposats més llargs. L'arrancada del pla inclinat de la teulada no es situarà a mes de 40 cm per damunt del darrer forjat.

2. L'espai resultant sota coberta serà habitable sempre que s'acompleixin les següents condicions:

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

-L'espai resultant estarà necessàriament vinculat als habitatges de la planta immediata inferior i la seva superfície computarà en l'edificabilitat de la parcel·la.

**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. 15 de l'annex 1 de les Normes Complementàries i Subsidiàries).

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

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. 16 de l'annex 1 de les Normes Complementàries Subsidiàries).

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.**

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.

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. 17 i 18 de l'annex 1 de les Normes Complementàries Subsidiàries). 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**

1. La llum lliure de cada planta no serà inferior a 2,50 m.
2. S'admetrà una alçada mínima de 2,20 m. en passadissos i sales de bany.
3. La llum lliure de la planta soterrani no serà inferior a 2,20 m.
4. A la zona d'equipament privat la llum lliure mínima de la planta baixa serà de 3m.

**Art. 30.- Regulació d'usos**

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.
2. 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

3. A la zona 7b\* 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.

4. No s'admeten els usos no expressament admesos.

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

Les cobertes seran preferentment inclinades. 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.**

1. Es permeten les construccions auxiliars en les condicions previstes per les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament. L'ocupació màxima permesa serà del 5% de la superfície de la parcel·la i l'alçada reguladora màxima de 3 m (incloses parets de frontó, trampolins, etc.).

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

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 lindes de les construccions auxiliars.

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**

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.

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.

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 disposat en aquesta normativa o en cas de dubte o contradicció amb la normativa pròpia de les NN.CC.SS. de planejament, seran d'aplicació i prevaldran aquestes darreres.

El Promotor

EI/Els Arquitectes - EI/Els Advocats

JUNTA DE COMPENSACIÓ PLANA EST

CONSTANTINO ALVAREZ SIERRA - PAREJA & ASSOCIATS



## **ANNEX 2. INFORME AMBIENTAL**

Es presenta en documentació adjunta.