



AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA A L'ÀMBIT DEL SECTOR SUPP6 - CAN JOVE

EQUIP REDACTOR: RC Arquitectura i Projecte Urbà, SCP

N

	Pàg
0. Prefaci	3
1. Antecedents i objecte de la modificació	4
1.1 El planejament municipal	4
1.2 El tractament de les extensions urbanes en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona: el cas de Sant Pere de Ribes.	9
1.3 El Pla Director Urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a la Línia orbital ferroviària.	13
2. Justificació de la procedència de la Modificació puntual.	14
2.1 Motius que justifiquen la procedència de la tramitació de la Modificació puntual	14
2.2 Tramitació de consulta de l'Avanç de la Modificació puntual	15
2.3 Informe justificatiu de la proposta tenint en compte la Valoració de l'Avanç per part de la CTUP de 16/11/2020	16
3. Marc legal. Programa de participació ciutadana.	20
4. Breu presentació de les característiques de Sant Pere de Ribes.	21
5. Reptes i projectes de futur del municipi continguts al Pla Estratègic Litoral de la Regió Metropolitana de Barcelona.	30
6. Generar un complex sanitari-assistencial a Can Jove.	33
7. Descripció de l'àmbit de la modificació puntual i ajustament de límits. Superfície i estructura de la propietat	35
8. Fitxes dels Béns protegits	36
9. Descripció del model d'ordenació proposat	41
10. Quadres de superfícies i característiques	51
11. Reserva de sostre per habitatge protegit	56
12. Cessions en concepte d'aprofitament urbanístic	57
13. Justificació de l'acompliment dels articles 100 i 99.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme	57
14. Mobilitat sostenible	57

15. Adequació al Pla Territorial Metropolità de Barcelona	58
16. Normes urbanístiques	59
17. Característiques de les obres d'urbanització	116
18. Avaluació econòmica i estudi i justificació de la seva viabilitat	120
19. Agenda. Pla d'Etapes. Realització de sistemes i infraestructures	126
20. Gestió del Pla i Sistema d'actuació	127
20.1 Garantia de compliment de les obligacions concretes	
Art. 107 del TRLU. Compromisos	127
21. Llistat de plànols	128

ANNEXES

- Annex I a - Estudi d'Inundabilitat
(Realitzat per ABM enginyers & consultors)
- Annex I b - Informe sobre la capacitat hidràulica d'una nova passera sobre la riera de Ribes.
(Realitzat per ABM enginyers & consultors)
- Annex I c - Informe sobre el potencial canvi de les condicions d'escorrentia en resposta a l'informe de l'ACA
(Realitzat per ABM enginyers & consultors)
- Annex II - Estudi justificatiu de la implantació sociosanitària
(Realitzat pel Grup d'Estudis sobre Energia Territori i Societat del Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona)
- Annex III - Memòria Social
(Realitzat pel Grup d'Estudis sobre Energia Territori i Societat del Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona)
- Annex IV - Estudi Ambiental Estratègic
(Realitzat per lavola Anthesis)
- Annex V - Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
(Realitzat per Tràmit Ambiental)
- Annex VI - Document d'Avaluació econòmica i financera (Art. 99.1c del TRLU) DL 1/2010
- Annex VII¹ - Certificacions del Registre de la propietat (Art. 99.1a del TRLU) DL 1/2010
- Resum de l'abast de les determinacions de la Modificació puntual als afectes de l'article 8.5 del TRLU

¹ Aquest annex VII s'incorpora a l'expedient en compliment de l'article 99.1a del Text refós de la Llei d'Urbanisme per bé que es dóna el tractament que estableix la LOPD, seguint els criteris de l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades.



0. PREFACI

Els tècnics redactors d'aquest document volem posar de relleu el nostre agraïment als tècnics consultats, dels Departaments de Territori i Sostenibilitat, d'Acció Social i Ciutadania i de Cultura de la Generalitat de Catalunya; així com els redactors del Pla Territorial Metropolità de Barcelona. També volem agrair les atencions prestades en tot moment per l'arquitecta Júlia González Cap de l'Àrea de Serveis Territorials i altres tècnics consultats de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

1. ANTECEDENTS I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

1.1 El planejament municipal

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compta amb un Pla General d'Ordenació Urbana aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el dia 18 de juliol al 2001, que una vegada donat el vist i plau al Text Refós, es va publicar l'acord d'aprovació al Diari Oficial de la Generalitat el dia 21 de Novembre de 2001.

A l'empara de la Llei 2/2002, d'urbanisme, el juliol de 2002 la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes va encarregar un Programa d'Actuació Urbanística Municipal amb l'objectiu principal de garantir la reserva per a habitatge de protecció pública del 20% del sostre qualificat per a ús residencial de nova implantació. Així es varen ajustar a aquest precepte els sectors de sòl urbanitzable que contenien previsions de sostre per a ús residencial, els quals no provenien de situacions consolidades. En concret es tracta dels sectors SUPP4, SUPP5, SUPP6, SUPP9 i SUPP17. D'aquests sectors, el SUPP6 Can Jove situat al costat septentrional de l'Hospital Comarcal de Sant Camil, des de l'entrada en vigor del Pla General d'Ordenació Urbana porta implícit en el seu desenvolupament la previsió d'una important dotació socio-sanitària també reflectida al PAUM, tal com es pot comprovar en la fitxa que s'adjunta a continuació.



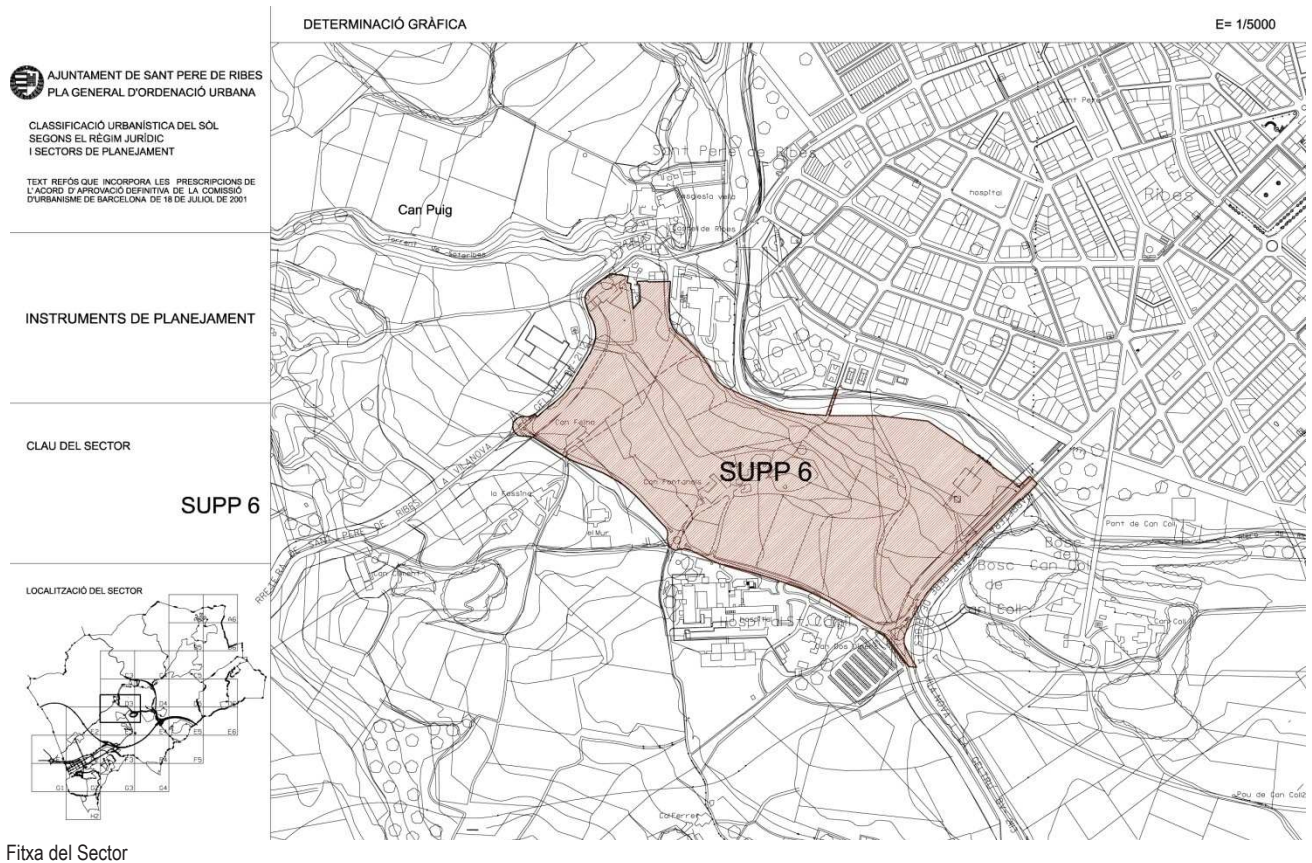
Planta d'ordenació morfològica del PAUM

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE

SECTOR DE PLANEJAMENT PARCIAL		SUPP-6																														
DENOMINACIÓ: SECTOR CAN JOVE																																
DELIMITACIÓ: Riera de Sota-Ribes, carretera BV-2113, els Camils, eix viari els Camils, carretera BV2112, construccions preexistents a migdia de Sota-Ribes i factoria Giravi.																																
RÈGIM DEL SÒL: Sòl Urbanitzable																																
PLANEJAMENT DE EL DELIMITA: PAUM																																
OBJECTIUS: Els objectius d'aquest planejament són els de disposar sòl urbanitzable sectoritzat entre els Camils i el nucli de Ribes, per tal de possibilitar la construcció d'un establiment socio-sanitari barrejat amb l'ús d'habitatge que permeti establir una bona conjunció entre els Camils i el poble, i assegurar amb la barreja d'usos, un adequat manteniment de la vida urbana i reforçar les relacions socials quotidianes.																																
CARACTERÍSTIQUES:																																
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1.- SUPERFÍCIE TOTAL:</td> <td style="text-align: right;">194.737 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2.- DISTRIBUCIÓ DEL SÒL:</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Superfície neta aprofitable:</td> <td style="text-align: right;">77.895 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Superfície d'ús i domini públic:</td> <td style="text-align: right;">116.842 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PRIVAT:</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Residencial intensitat III</td> <td style="text-align: right;">clau 16.3</td> </tr> <tr> <td colspan="2">4.- ALTRES PARÀMETRES O CONDICIONS:</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Relació privat/total:</td> <td style="text-align: right;">40%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Índex edificabilitat sector (bruta):</td> <td style="text-align: right;">0,205 m²st/m²sòl</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Sostre:</td> <td style="text-align: right;">39.920 m² sostre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Sostre màxim residencial:</td> <td style="text-align: right;">20.446 m² sostre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Reserva del 20% del sostre residencial per HPP:</td> <td style="text-align: right;">4.089 m² sostre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Nombre màxim d'habitatges:</td> <td style="text-align: right;">205 u.</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Nombre mínim d'habitatges de protecció pública:</td> <td style="text-align: right;">50 u.</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Usos generals dominants:</td> <td style="text-align: right;">Residencial i sanitari-assistencial</td> </tr> </table>			1.- SUPERFÍCIE TOTAL:	194.737 m ²	2.- DISTRIBUCIÓ DEL SÒL:		- Superfície neta aprofitable:	77.895 m ²	- Superfície d'ús i domini públic:	116.842 m ²	3.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PRIVAT:		- Residencial intensitat III	clau 16.3	4.- ALTRES PARÀMETRES O CONDICIONS:		- Relació privat/total:	40%	- Índex edificabilitat sector (bruta):	0,205 m ² st/m ² sòl	- Sostre:	39.920 m ² sostre	- Sostre màxim residencial:	20.446 m ² sostre	- Reserva del 20% del sostre residencial per HPP:	4.089 m ² sostre	- Nombre màxim d'habitatges:	205 u.	- Nombre mínim d'habitatges de protecció pública:	50 u.	- Usos generals dominants:	Residencial i sanitari-assistencial
1.- SUPERFÍCIE TOTAL:	194.737 m ²																															
2.- DISTRIBUCIÓ DEL SÒL:																																
- Superfície neta aprofitable:	77.895 m ²																															
- Superfície d'ús i domini públic:	116.842 m ²																															
3.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PRIVAT:																																
- Residencial intensitat III	clau 16.3																															
4.- ALTRES PARÀMETRES O CONDICIONS:																																
- Relació privat/total:	40%																															
- Índex edificabilitat sector (bruta):	0,205 m ² st/m ² sòl																															
- Sostre:	39.920 m ² sostre																															
- Sostre màxim residencial:	20.446 m ² sostre																															
- Reserva del 20% del sostre residencial per HPP:	4.089 m ² sostre																															
- Nombre màxim d'habitatges:	205 u.																															
- Nombre mínim d'habitatges de protecció pública:	50 u.																															
- Usos generals dominants:	Residencial i sanitari-assistencial																															
CONDICIONS GENERALS: S'estableix l'ús socio-sanitari en una proporció mínima de 19.474 m ² del sostre edificable. El desenvolupament del Sector haurà de mantenir el màxim de la bosquina situada a l'entorn de Can Jove. Tanmateix es conservaran l'anterior masia, així com les de Can Fontanals i Can Feina, les tres incorporades en la relació d'edificis d'interès en el municipi. Les tres masies no compatibilitzaran a efectes de càlcul del sostre màxim. Correrà a càrrec del Sector, l'eixamplament per la part de ponent del pont de la riera de Ribes, per tal de donar continuïtat i establir una bona conjunció urbanística del nou sector amb el poble de Ribes a través del passeig de Circumval·lació. També s'inclou la construcció d'un pont de vianants que connectarà amb el pas situat entre les pistes esportives municipals en la prolongació del carrer Josep Pere Jacas. En el desenvolupament del sector s'harmonitzarà el nou establiment amb la xarxa de marges i camins existents, procurant al màxim possible la seva protecció i conservació. El desenvolupament del sector haurà de preveure i anirà al seu càrrec la prolongació de la Ronda urbana prevista en el sector veí SUPP17 fins la Rotonda de la carretera BV-2112 amb la corresponent ampliació. Així mateix es deixarà una franja lliure d'edificació de 10 m. al costat de la riera. Caldrà presentar un estudi de mercat que avaluï la demanda actual de les diferents tipologies dels usos socio-sanitaris (tutelats, residència, etc) i la seva compatibilitat i integració amb la resta dels habitatges. Aquest estudi determinarà doncs la conveniència o no de la barreja d'usos. S'incorpora la condició del traçat d'un carril bici que connecti amb el passeig de Circumval·lació i segueix la traça de la ronda pel seu costat septentrional.																																
SISTEMA D'ACTUACIÓ: Reparcel·lació per Compensació Bàsica																																
PLA D'ETAPES: Sexenni 2003-2008																																

Aquesta fitxa del PAUM redactat amb posterioritat al PGOU de Sant Pere de Ribes només es diferencia de la que figura al PGOU en la reserva d'habitatges de protecció pública i, per tant, és la que farem servir de referència en endavant.

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



I d'acord a l'article 524 de la Normativa Urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana, a més dels usos generals dominants residencials i socio-sanitaris, es permeten els següents usos compatibles: hotel·ler, residencial especial, comercial petit, oficines i serveis, restauració, taller artesanal, indústria urbana (1^a i 2^a categoria), educatiu, cultural i associatiu.

Posteriorment, es va presentar una iniciativa de desenvolupament del sector de Can Jove per part d'una societat privada que la va instar a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes amb un pla parcial urbanístic.

L'esmentat Pla parcial urbanístic no es va aprovar ja que la Junta de Govern Local va suspendre en dues ocasions (la darrera en sessió de data 22 de gener de 2008) per una sèrie de defectes esmenables, tot sol·licitant un Text Refós que mai es va aprovar.

La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes a la vista de la iniciativa presentada i amb la finalitat de poder continuar amb el desenvolupament dels sectors en sòl urbanitzable previstos en el Pla General d'Ordenació Urbana, anomenats Parc Tecnològic i Can Jove, en sessió ordinària del dia 23 de desembre de 2008, va encarregar l'ordenació prèvia d'ambdós àmbits.

L'esmentat estudi fou presentat el dia 17 de maig de 2009, amb unes conclusions que al cap dels anys són les que **han motivat que es tramiti la present Modificació Puntual del Pla General amb objectiu de concretar la distribució del sostre sanitari-assistencial, així com l'augment de densitat d'habitatges i de l'edificabilitat previstos al PGOU en el sector de Can Jove, que té la seva justificació pública sobretot per la demanda efectiva no coberta per les previsions d'habitatge de protecció pública del Pla Local de l'Habitatge i per l'adequació al Pla Territorial Metropolità de Barcelona aprovat definitivament, el qual fixa el sector de Can Jove com a Nova Centralitat Urbana que implícitament propicia l'augment de l'edificabilitat i intensitat d'habitatges i activitat. La Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana també s'adapta al Pla Director Urbanístic per a la concreció de la reserva de sòl per a la Línia Orbital Ferroviària que hi estableix les franges d'afectació ferroviària i d'una estació enfront de l'Hospital de Sant Camil.**

A més, la present Modificació puntual de planejament ajusta els límits del sector de Can Jove a l'espai viari i a la Q10 de l'Estudi d'Inundabilitat realitzat per ABM enginyers & consultors i s'exclou del seu àmbit una parcel·la situada al cantó nord-ponent de l'àmbit, segons resolució exp. 1999/000904/B/00026.

Aquests objectius de la Modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes, permeten fer viable el desenvolupament del sector i coincideixen amb la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència que afavoreixen l'interès públic i social amb la col·laboració del sector privat.

La iniciativa de desenvolupament presentada per la societat FUTUR CAN JOVE SLU constituïda per l'entitat mercantil Jade Management SL (part del grup VolkerWessels d'Holanda) que té una dilatada experiència en la promoció i gestió d'assentaments sociosanitaris i de barris residencials, ha motivat l'acceleració de la present modificació en tant que l'esmentada societat representa més del 61% dels sòls de l'àmbit del sector de Can Jove.

També i atès que està previst desenvolupar el sector d'una manera immediata, d'acord a allò que es preveu a l'article 58.7 del TRLU es determina que el **present document de Modificació puntual estableix l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un Pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-ho per a desenvolupar el sector.**

També es fixa com a objectiu integrar el paisatge de la vinya existent al sector dins de l'àmplia superfície que en la present Modificació puntual es destini a sistema d'espais lliures o en espais lliures privats. Aquesta acció encaixa com a objectiu bàsic en la protecció del sòl agrícola i identitari que estableix **l'Avanç del Pla territorial parcial del Penedès.**

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



Perspectiva aèria de Ribes. Pla General d'Ordenació Urbana

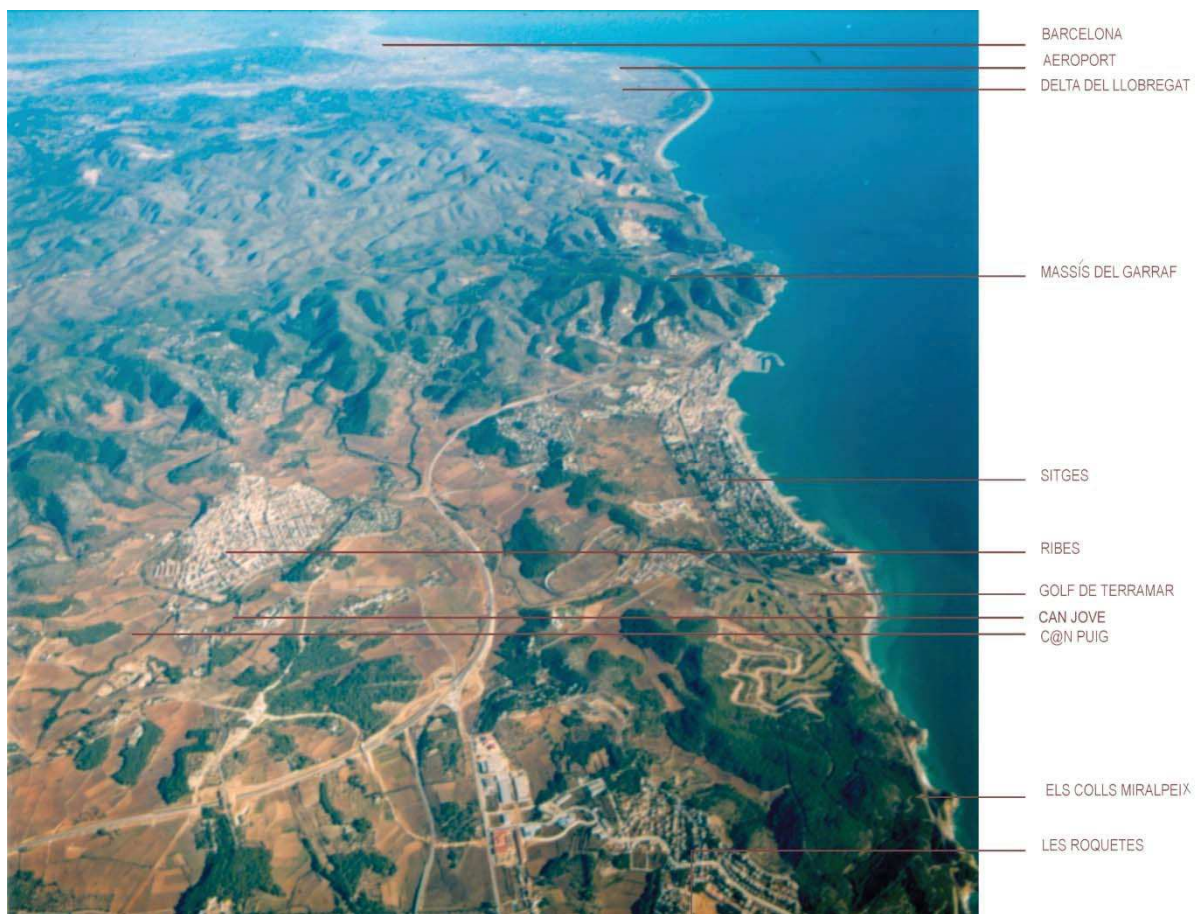


Foto aèria amb referències territorials

1.2 El tractament de les extensions urbanes en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona: el cas de Sant Pere de Ribes.

Més enllà de la dimensió que l'òptica municipal de Sant Pere de Ribes atorga al desenvolupament dels sectors urbanitzables a ponent del municipi (els residencials de Can Jove i Can Coll i el tecnològic de Can Puig) i dels seus efectes a escala local, cal contextualitzar les operacions que s'hi realitzin en un marc territorial més ampli, d'escala no ja comarcal sinó metropolitana.

La configuració d'aquests sectors com a extensió d'un nucli urbà d'un pes relatiu important al conjunt de la regió i, sobretot, la seva posició estratègica respecte a algunes de les infraestructures de transport més importants previstes a l'àmbit metropolità obliguen a aquest exercici d'avaluació dels efectes dels seus desenvolupaments en un marc territorial d'escala superior. En aquest sentit, són les determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona les que millor permeten realitzar aquest exercici.

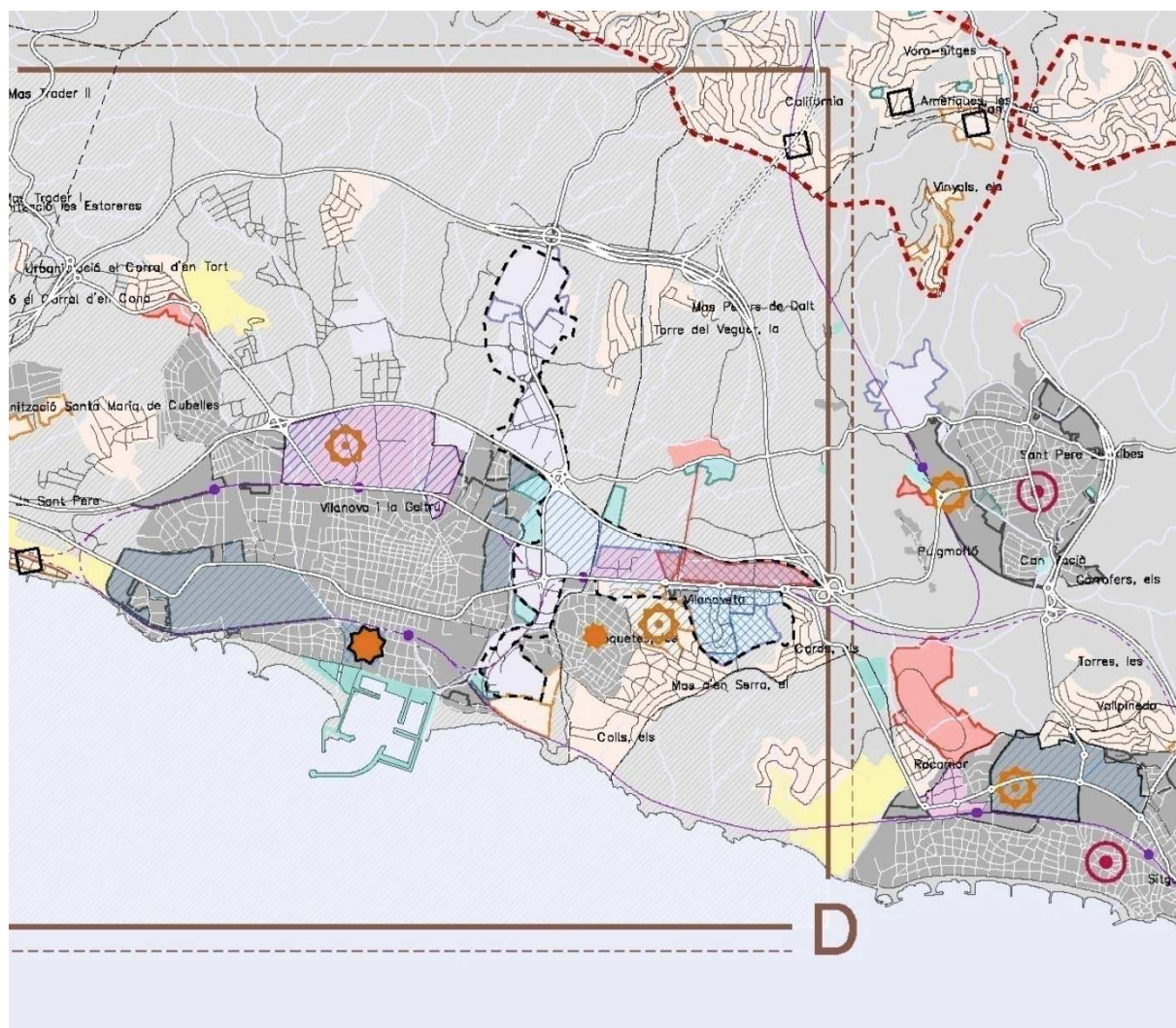
El Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB) és un dels set en què es divideix el territori de Catalunya per al desplegament de la planificació territorial prevista a la Llei de Política Territorial de 1983. El Pla ha d'establir les determinacions necessàries per al tractament espacial del fenomen metropolità generat al voltant del municipi de Barcelona, especialment en allò no abordable des de l'urbanisme municipal.

Actualment el PTMB es troba aprovat definitivament i posa especial èmfasi, pel que fa als assentaments urbans, en el seu caràcter estructurador d'un sistema que respongui a uns criteris de compacitat, continuïtat i densitats relativament elevades.

Ja els propis Criteris que guien el Programa de Planejament Territorial de la Generalitat de Catalunya fan, en el seu punt desè, "Vetllar pel caràcter compacte i continu dels creixements", referència explícita a la necessitat d'assolir unes densitats mínimes en els desenvolupaments urbanístics per extensió:

"El planejament territorial ha d'establir pautes clares per tal que els desenvolupaments urbanístics per extensió es produeixin segons lògiques de continuïtat de les trames urbanes existents i tinguin unes densitats que facilitin un aprofitament raonable del sòl que s'urbanitza, en tot cas, sense perjudici de la necessària integració formal a les condicions topogràfiques i al paisatge"².

² Vegeu el document *Criteris per al desenvolupament del Programa de Planejament Territorial*, de la Secretaria per a la Planificació Territorial (http://www10.gencat.net/ptop/binaris/opuscles_criteris_tcm32-30096.pdf).



Pla territorial metropolitana de Barcelona. Plànol d'estratègies del sistema d'assentaments (detall)

En aquest sentit, el Pla Territorial Metropolità de Barcelona s'afanya a destacar en l'article 1.4. Finalitat, de les seves Normes d'Ordenació Territorial:

f) D'aquests quinze criteris, per les característiques de l'àmbit del Pla, es poden extreure els cinc principis operatius següents:

- Ús eficient del sòl. La reutilització, renovació o reforma del sòl urbà existent són preferibles a noves extensions de la urbanització, en tot cas aquestes haurien de tenir una suficient intensitat d'habitatge i usos urbans.

[...]

- Priorització del transport col·lectiu. Les oportunitats de les actuacions ferroviàries — línia orbital, pla de rodalia, extensions del metro— s'han de tractar conjuntament

amb l'ordenació dels usos i l'habitatge per tal que es maximitzi la població servida per aquests mitjans.³

En aquest context, qualsevol desenvolupament urbà haurà de respondre a aquests principis de compacitat, continuïtat amb la trama existent i densitat relativament elevada. I, encara més, **aquells desenvolupaments que corresponguin a sectors propers a grans infraestructures de comunicació, com ara una estació de tren, hauran de reunir uns requisits especials.** En concret, l'article 3.10 de les Normes d'Ordenació del PTMB ho expressa clarament:

Article 3.10 Noves centralitats urbanes.

1. El Pla estableix regulacions per a aquelles noves peces urbanes, que tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans.

A més de les àrees assenyalades als plànols, en poden aparèixer de noves en desenvolupament del Pla mitjançant planejament urbanístic director o municipal.

2. Els plans urbanístics han de desenvolupar les àrees corresponents a aquesta estratègia, d'acord amb els objectius corresponents a les àrees estratègiques de transformació i extensió urbana i han de prestar atenció a:

- La localització d'equipaments públics, col·lectius, de tipus comercial i de lleure d'escala superior a la local.
- L'establiment d'àrees d'activitat econòmica que requereixin un elevat nivell d'accessibilitat amb transport públic i un ús intensiu del sòl.

3. El Pla estableix aquesta estratègia com a alternativa a l'aparició de noves àrees especialitzades terciàries o de serveis, separades dels teixits urbans existents a les ciutats metropolitanes. Les noves centralitats urbanes han de complir les següents condicions:

- Ser complementàries, contigües i integrables amb els teixits urbans existents i/o amb les seves extensions.
- Tenir un bon nivell d'accessibilitat amb el transport públic d'alta capacitat, de les xarxes existents o proposades pel Pla.

4. El planejament urbanístic ha de definir en cada cas els usos i intensitats a establir en funció de les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. **Els sectors han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6 m²st/m²sl.** Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector.

³ http://www10.gencat.net/ptop/AppJava/cat/plans/parcials/pt_ambit_metropolitana/documentacio.jsp

5. Els usos a localitzar a les àrees de nova centralitat tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

Malgrat la referència al caràcter indicatiu de les àrees assenyalades als plànols, sembla evident que l'excel·lent ubicació dels sectors urbanitzables residencials de Can Jove i Can Coll, amb una nova estació de ferrocarril de la futura línia orbital davant dels Camils, enfront de Can Jove, i del sector de Can Puig, molt a prop de la mateixa estació, recomana la seva consideració en funció de les determinacions establertes per a les àrees de nova centralitat.

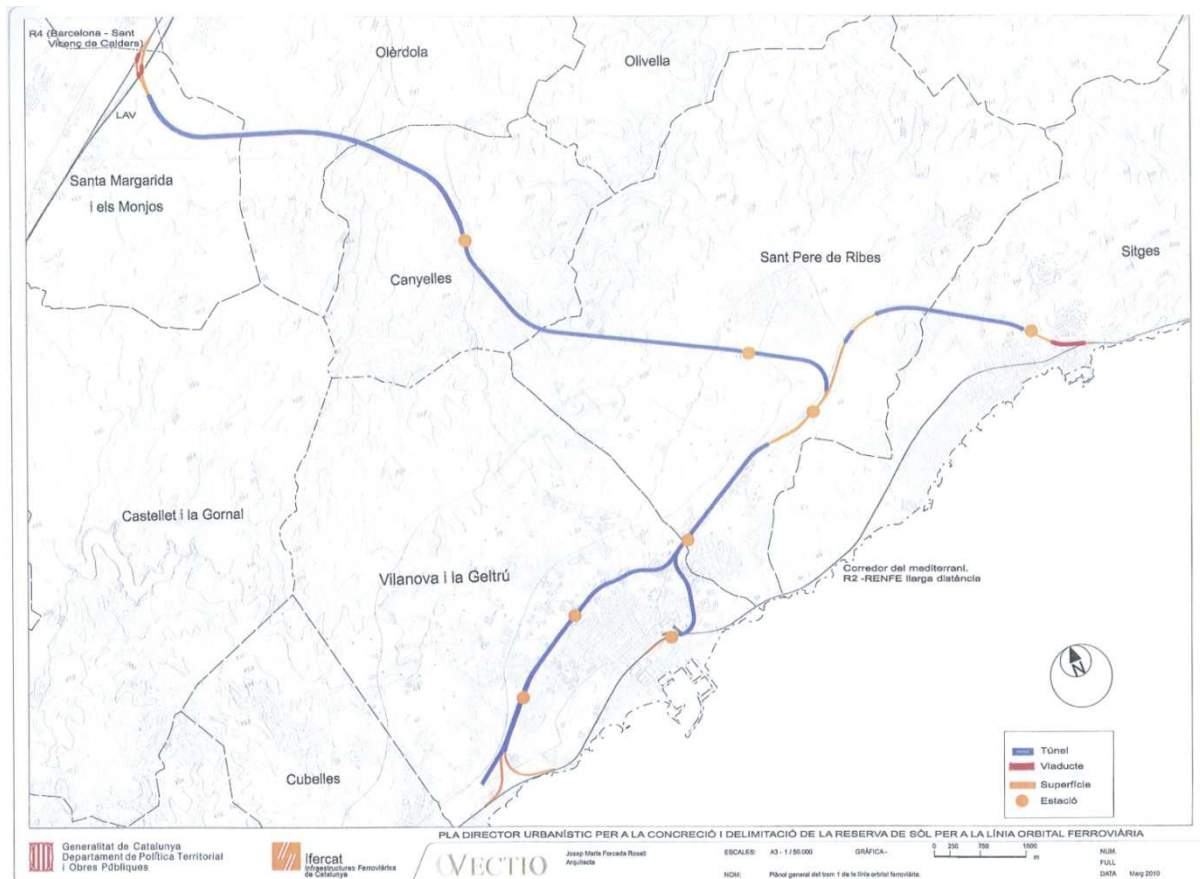
En aquest sentit, les propostes que es facin per a aquests sectors hauran de venir caracteritzades, doncs, a més de per la compacitat, continuïtat i alta densitat apuntades més amunt, per una especial atenció a la localització d'equipaments i/o d'activitat econòmica d'escala supra-local que es puguin beneficiar de la seva elevada accessibilitat.

D'altra banda el Pla Territorial Metropolità de Barcelona fixa un Creixement Moderat per a Ribes i, segons els redactors del PTMB, **Can Jove, per tractar-se d'una Nova Centralitat Urbana, a la present Modificació puntual del PGOU no li és d'aplicació la comprovació de l'acompliment de les prescripcions fixades en el PTMB en relació a les limitacions de l'extensió urbana.**

1.3 El Pla Director Urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a la Línia orbital ferroviària.

El vigent PDU per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a la línia orbital ferroviària, aprovat definitivament el dia 9 d'abril de 2010, estableix que la futura línia passi soterrada seguint un traçat lineal gairebé coincident amb la Ronda de Sant Camil i preveu una estació enfront de l'Hospital de Sant Camil.

S'ha aconseguit d'IFERCAT les afectacions de la línia que s'incorporen a aquesta modificació puntual del PGOM de Sant Pere de Ribes, tant la SIF (Sistema d'Infraestructura Ferroviària) com la SAF (Sistema d'Afectació Ferroviària) i l'ordenació proposada respecta les seves determinacions. La present Modificació puntual incorpora les dues afectacions i a més garanteix un mínim de dues-centes places d'aparcament dins el sector per tal de donar servei a la nova estació de la línia orbital ferroviària.



2. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

2.1 Motius que justifiquen la procedència de la Modificació puntual

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, com s'ha dit, una vegada aprovat definitivament el seu Pla General d'Ordenació Urbana va tramitar un Programa d'Actuació Urbanística Municipal el qual tenia com a objectiu principal assegurar la reserva del nombre d'habitatges protegits en els sectors urbanitzables delimitats.

Posteriorment es va redactar un Pla Local d'Habitatge de Sant Pere de Ribes que establia com a previsió de noves llars, 1.452 nous habitatges pel període 2009 – 2014 a raó de 242 habitatges/any per tot el municipi que es varen complir, doncs les previsions de desenvolupament urbanístic estaven sent molt inferiors a les que figuraven en el PLH per a cobrir la demanda exclosa de 656 llars d'habitatge protegit per a aquest període. (130 HPO tipus règim general, 411 d'habitatge de lloguer i HPO tipus règim especial i 115 d'habitatge dotacional).

D'una banda, el PLH establia per l'horitzó 2014 que hi havia un total de 5.155 nous habitatges provinent del planejament, dels quals 1.173 corresponen a Ribes, 2.239 a les Roquetes i 1.743 a la resta de desenvolupament urbanístic del terme municipal. Dels 5.155 habitatges, 1.232 són protegits, repartits de la següent manera: 755 HPO entre el règim general i l'especial, 246 HPC (habitatge de preu concertat) i 231 HPCC (habitatge de preu concertat català), sense que s'hagi complet aquesta previsió.

D'altra banda, l'Ajuntament amb l'ajut de la Diputació de Barcelona ha estat realitzant un **Programa d'Actuació Municipal de l'Habitatge** que, per bé que no s'ha aprovat, en bona mesura és considerat a la Memòria Social de la present Modificació puntual del PGOU i que té per objectiu crear la suficient reserva d'habitatge de protecció pública en diferents règims, incloent també l'habitatge de lloguer social per tal de cobrir la demanda actual i futura.

Amb el desenvolupament immediat que hi ha previst al sector de Can Jove es podrà donar una resposta activa a la demanda. **El sector de Can Jove pot acollir adequadament l'augment de densitat, si tenim en compte, a més, les lògiques de compacitat que assenyala el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, atesa la seva centralitat i accessibilitat, tant viària com la que els hi atorga la prevista Línia Orbital Ferroviària, amb una estació davant del Sector de Can Jove enfront de l'Hospital de Sant Camil.**

Cal entendre que l'interès públic i social per cobrir les previsions de la demanda d'habitatge és un argument per augmentar l'edificabilitat i densitat d'habitatges del PGOU i del PAUM de Sant Pere de Ribes pel que fa al sector de Can Jove.

La Memòria Social de la Modificació puntual del PGOU justifica l'augment del nombre d'habitatges i la reserva dels de protecció pública en les diferents modalitats.

A part, l'Estudi justificatiu de la implantació socio sanitària dona més sentit al present document, atesa la rellevància que suposarà l'esmentada implantació donant resposta activa a la demanda generada tant a nivell comarcal en una situació immillorable al costat de la futura estació ferroviària i de l'Hospital de Sant Camil, com a nivell local, sobretot per la població de Sant Pere de Ribes.

Una altra justificació la trobem en el mateix Pla Territorial Metropolità de Barcelona que, com s'ha dit, assenyalava com a noves centralitats urbanes els sectors de Can Jove i del Mercat Central, amb un augment implícit de compacitat atorgant-los-hi un coeficient d'edificabilitat brut mínim de 0,6m²st/m²sl, per bé que aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Aquesta determinació, segons els redactors del PTMB ens permet donar compliment al mínim del 0,6 aplicant-la exclusivament als sòls inclosos en el sector que siguin zones o sistemes locals mínims exigibles pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

2.2 Tramitació de consulta de l'Avanç de la Modificació puntual

La iniciativa de desenvolupament del sector ha estat formulada per la societat FUTUR CAN JOVE SLU constituïda per l'entitat mercantil Jade Management SL (part del grup VolkerWessels d'Holanda), la qual representa més del 61% dels sòls de l'àmbit del sector que va presentar l'Avanç de la Modificació puntual a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes. La Junta de Govern Local extraordinària de data 4 d'agost de 2020 va adoptar, entre d'altres, l'acord d'**Admissió a tràmit del document inicial estratègic amb documentació annexa corresponent a la proposta de modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbà del Sector SUPP-6, Can Jove** i trametre la documentació presentada a l'òrgan ambiental competent (OTAA), als efectes que procedís a emetre el corresponent document d'abast de l'avaluació ambiental estratègica, o si s'escau, de qualsevol document i/o resolució que resulti pertinent en compliment de la normativa ambiental d'aplicació.

Es preveu el desenvolupament del sector de manera immediata i, per tant, de conformitat amb l'article 58.7 del TRLLU, la present Modificació puntual del PGOU estableix l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un Pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar amb posterioritat un Pla parcial.

2.3 Informe justificatiu de la proposta tenint en compte la valoració de l'Avanç per part de la CTUP de 16/11/2020

Per bé que a l'Annex IV (Estudi Ambiental Estratègic) es dona resposta al document d'Abast emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de referència (DA 136-20 OTAABA20200092), atenent a la Valoració de la proposta d'avanç segons acord adoptat per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, de sessió de 16 de novembre de 2020, a continuació es fa la següent resposta-justificació i/o proposta que el document que es presenta a l'aprovació inicial incorpora:

Pel que fa a l'adequació al planejament territorial, el sector de Can Jove té una situació estratègica, atès que constitueix una extensió del nucli urbà de Ribes fins l'hospital comarcal de Sant Camil, tot coincidint amb la previsió d'una futura estació de la línia orbital ferroviària. A més, compte amb una excel·lent connexió amb l'autopista AP-7 a través de la BV-2113. El sector **és un àmbit de nova centralitat urbana** i s'estableix amb una proposta que comporta la creació d'un parc públic en els terrenys confrontants amb la Riera de Ribes i planteja la implantació de les edificacions en els terrenys de topografia adequada i més pròxims a les vies de comunicació de circumval·lació existents, tot preservant les tres masies d'interès històric existents al sector.

També, s'hi localitzen dues reserves d'equipaments públics que permetran complementar l'oferta de l'hospital comarcal de Sant Camil, a més de la implantació comercial i terciària, ocupant els baixos de tota l'illa situada davant la futura plaça de l'estació i d'edificis confrontants al passeig paral·lel a la BV-2113 i a la Ronda de Sant Camil.

El sector **ve estructurat per una vialitat de caràcter públic que permet la continuïtat cap a ponent, que reclamava l'acord de la CTUP de 16/11/2020 a l'avanç que no la tenia** i, a més, la vialitat de la part occidental del sector que es plantejava privada, ara es proposa pública. A part, **l'establiment terciari, comercial i serveis a Can Fontanals, que incorpora activitat econòmica es veu complementada amb la residència per a la Gent Gran, l'hotel i l'explotació econòmica del conjunt dels habitatges tutelats amb serveis comuns, que aprofita l'elevat nivell d'accessibilitat amb transport públic (busos) i futura línia orbital**. Els usos previstos responen a una demanda efectiva i constitueixen un actiu important amb capacitat d'atracció i abast territorial com es fa palès de l'Annex II Estudi justificatiu de la implantació sociosanitària.

Amb tot, la **implantació permet connectar-se molt bé amb el nucli urbà de Ribes pel passeig paral·lel a la BV-2113 i amb un nou pont de vianants des de l'avinguda de Josep i Pere Jacas**, que connecta amb el centre urbà del poble de Ribes, s'arriba a una posició central del Sector i serà una drecera pels vianants per anar a l'hospital de Sant Camil. A part, a través de la BV-2112 es connecta amb Sota Ribes, que es troba continu al de Ribes.

Així doncs amb la nova ordenació s'estableix una estructura urbana integrada i permeable amb la de l'entorn urbà consolidat.

També, **s'ha incrementat la superfície les equipaments col·lectius que es fixaven al document de l'Avanç de la Modificació puntual** tot qualificant-los de reserva d'equipaments i, tal com es justifica a l'apartat 10 de la memòria, la superfície es força superior a la requerida pel Text refós de la Llei d'urbanisme i potencialment **es podran satisfer necessitats no cobertes** a l'àrea consolidada de Ribes. L'establiment de la superfície destinada a equipament col·lectius en dues posicions obeeix al factor d'oportunitat ideal de cadascun, una més a prop de l'Hospital i l'altra més a prop del nucli urbà de Ribes. La situada més a prop de l'Hospital, juntament amb aquest últim forma un conjunt d'abast supramunicipal i de gran dimensió i suposa a més complementar l'establiment de l'àrea d'activitat econòmica que es planteja a Can Jove.

Pel que fa a l'adequació al planejament vigent

El planejament urbanístic vigent delimita el sector de sòl urbanitzable SUPP-6 "Can Jove" amb l'objectiu de desenvolupar un establiment sociosanitari barrejat amb l'ús d'habitatge, de manera que s'estableixi una bona conjunció entre els Camils i el poble, i "assegurar amb la barreja d'usos, un adequat manteniment de la vida urbana i reforçar les relacions socials quotidianes".

En aquest sentit, s'han corregit determinacions de l'Avanç de la Modificació puntual per tal d'afavorir una correcta barreja d'usos, entre d'altres, comercial, terciari i d'habitatge, de tal manera que aquest darrer també presenti una mixtura entre els habitatges de renda lliure i els de protecció pública.

Per tant, es dóna compliment a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge que a l'art. 2 estableix la necessitat de promoure la diversitat i la cohesió social en els barris i sectors residencials per tal de prevenir fenòmens de segregació i exclusió. Així mateix, també es dóna compliment l'art. 16 del mateix Text legal que concreta que s'ha de vetllar per assegurar la coexistència de l'ús residencial amb altres usos i com a criteri general **s'ha d'evitar que els sectors residencials que es desenvolupin es configuren com a urbanitzacions tancades en si mateixes, i en la proposta s'assegura la permeabilitat i la continuïtat i contigüitat urbana.**

A més, amb l'objecte de garantir la cohesió social desitjada i una mixtura d'usos del teixit urbà, tot seguint les indicacions de la CTUP, es preveu una ordenació que integra totes les zones residencials del sector a una trama continua d'espais públics, estructurant el teixit urbà a partir d'una relació equilibrada entre el sòl de domini públic i el sòl de domini privat, i concretament, dotant a totes les edificacions d'un accés públic.

El fet de passar al sistema viari, la vialitat privada que figurava a l'Avanç de la Modificació puntual, a part de permetre la continuïtat cap a ponent, val a dir que l'illa que defineix la vialitat és d'una dimensió semblant a les illes de l'eixample de Ribes i, **per tant la seva definició no suposa cap efecte barrera ja que permet la permeabilitat lateral llevant ponent.**

D'altra banda, es té en compte que la zona d'aprofitament privat destinada a habitatges que podran ser tutelats, des del punt de vista urbanístic és assimilable a una zona on l'ús principal és l'habitatge, sens perjudici que aquest ús es pugui concretar amb una determinada tipologia que possibiliti l'encaix amb les necessitats sanitari-assistencials del col·lectiu de la tercera edat com són els habitatges tutelats. En aquest sentit, la normativa del PGOU situa les residències especials i els edificis constituïts per habitatges dins de l'ús residencial, i per això en la present proposta es crea una zonificació específica d'habitatge tutelat. D'altra banda, la residència i centre de dia per a gent gran es corresponen amb l'ús sanitari assistencial que, segons el PGOU pel que fa a les zones de sòl urbanitzable, és exclusiu pel SUPP-6.

Per tant, els habitatges que es podran destinar a tutelats s'entenen com a zones residencials i no incorporats com a sistema d'equipaments comunitaris d'ús sociosanitari i s'acompleixen tots els requisits urbanístics exigibles per a l'ús d'habitatge.

En el document es calcula la reserva de sòl per habitatge de protecció pública a partir del sostre residencial de nova implantació situat a les zones de la part de llevant del sector (32.284,28m²st), i es té en compte el sostre residencial dels habitatges de la zona situada a la part de ponent (22.269,72m²st), fent un total de 58.554,00m²st. La reserva mínima d'HPP es preveu de 22.880,37m²st, la qual representa un 39,07 % de tot el sostre destinat a habitatge i, per tant, depassa folgadamente el mínim legal determinat a l'article 57 del TRLLU. I en nombre d'habitatges protecció representa pràcticament el 50% del total.

També i tenint en compte l'acord de la CTUP, atès que el sector s'ha desenvolupar de manera immediata, per tal de donar compliment a l'article 99.1.b del TRLLU que determina que aquelles modificacions que comportin un increment de sostre han de preveure la seva execució immediata amb l'establiment del termini concret per a l'execució, es detalla el Pla d'etapes amb la previsió dels terminis per a l'aprovació del projecte de reparcel·lació, del projecte d'urbanització i de l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació, i especialment els terminis per a construir els habitatges de protecció pública.

També i tenint en compte l'acord de la CTUP, pel que fa als usos admesos a les diferents zones, també es fixen els usos principals, els usos compatibles amb determinades proporcions respecte els principals, i els usos complementaris.

Al document que es presenta a l'aprovació inicial s'ha eliminat la zona específica de verd privat (clau 14) que figurava al document d'avanç, tenint en compte el criteri jurisprudencial que ha considerat reiteradament que els espais de verd privat han d'estar vinculats a la regulació de la zona on hi ha previst l'aprofitament principal de la parcel·la.

A nivell de planejament presentat per a l'aprovació inicial únicament s'estableix normativament l'obligació de cedir el percentatge d'aprofitament urbanístic establert legalment, i amb posterioritat, serà el projecte de reparcel·lació la figura de gestió que definirà i concretarà els càlculs de l'aprofitament urbanístic mitjançant la consideració dels diferents coeficients d'homogeneïtzació. Per tant, s'ha suprimit de la normativa urbanística tota quantificació de la superfície de sostre corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic. Per últim, també s'ha suprimit de la normativa urbanística tots els apartats que regulen el sistema d'actuació urbanística (articles 13-16), atès que ja queda regulat a la legislació urbanística vigent.

3. MARC LEGAL I PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.

De conformitat amb l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, es tramita la present modificació puntual de Pla General d'Ordenació Urbana, ajustant-se a les seves determinacions.

En aquest punt, cal significar que en tractar-se d'una modificació que augmenta tant el nombre d'habitatges com el de sostre edificable per adaptar-se als requeriments que el Pla Territorial Metropolità es fixa per aquest sector, implícitament que la Modificació estableixi un augment de superfície destinada a sistemes d'espais lliures i reserva per a equipaments superior als mínims establerts a l'article 100.1 del TRLU.

A més, es raona i justifica la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats convenients.

En allò que es refereix al contingut formal de la Modificació, s'incorpora com a part integrant de la mateixa, l'Estudi Ambiental Estratègic, la Memòria Social, l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada, l'Estudi d'Inundabilitat i un Estudi justificatiu de la implantació socio sanitària. És més, la Modificació que es proposa no fa més que avalar les conclusions que es contenen en els esmentats estudis, atès que els canvis milloren el model urbanístic i són una aposta activa i positiva per la dinamització i creació d'una Nova Centralitat tal com estableix el PTMB.

Pel que fa a la participació ciutadana, atès l'abast concret de la Modificació, aquesta es canalitzarà a través del tràmit d'exposició pública del document aprovat inicialment per tal que els interessats puguin formular les al·legacions que estimin convenients durant el termini de quaranta-cinc dies. Aquest tràmit s'ajustarà a les previsions formals establertes a l'article 23 del Reglament de la Llei d'Urbanisme posant-se a disposició dels interessats durant aquest termini l'expedient complet i es donarà a conèixer per mitjans telemàtics la convocatòria d'informació pública. Les al·legacions que, en el seu cas, es formulin en l'esmentat tràmit, seran objecte d'anàlisi individualitzada, tot valorant-se les eventuais aportacions que puguin ser plantejades en relació a la present Modificació.

4. BREU PRESENTACIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES DE SANT PERE DE RIBES.

Com s'ha dit el municipi compta amb un Pla General d'Ordenació Urbana de 2001 i un Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM).

L'Ajuntament, l'any 2000, va impulsar la realització d'un treball d'anàlisi i diagnòstic del municipi amb una perspectiva estratègica, el primer resultat del qual va ser el document de Directrius Estratègiques per a Sant Pere de Ribes, emprat com a base per una segona fase del projecte. El municipi compta amb l'Agenda 21 i s'ha elaborat un Pla d'Acció Local. Cal citar també el Pla d'Ordenació Econòmica i Comercial (POEC), que preveia una millora de l'espai públic amb la conversió de molts carrers per a vianants, la realització d'estudis de mobilitat i l'impuls del comerç.

4.1 Dinàmiques del municipi

Sant Pere de Ribes compta amb 30.658 habitants al 2018. El municipi es divideix en diferents nuclis de població, sent Ribes i les Roquetes, ambdós durant força anys amb una població semblant, els més poblats, tot i que també hi ha Puigmoltó i la Vilanoveta. A més, cal afegir un important conglomerat d'urbanitzacions com Mas Parés de Dalt, Els Cards, Mas Alba, Vallpineda, Can Pere de la Plana, Els Garrofers, Rocamar, Can Lloses-Can Marcer, Viñedos-Can Macià, Mas d'en Serra i els Colls.

Tant Ribes com les Roquetes han augmentat de manera espectacular el nombre d'habitants mentre que el sector comercial i de serveis no s'ha desenvolupat al mateix ritme. La població no nascuda al municipi va arribar al 90%, la majoria procedent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. La construcció de l'autopista del Garraf i la bona connexió ferroviària (a Sitges i a Vilanova i la Geltrú), han fet que la segona residència d'alguns municipis del Garraf es converteixin en primera, duplicant la població resident total de la comarca i creant més demandes en equipaments i mobilitat. D'altra banda, l'increment del preu del sòl en els darrers anys ha fet que hi predominin els residents de classe mitja-alta.

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



Ribes



Les Roquetes

4.2 Base econòmica

Es tracta d'un municipi on la població ocupada es dedica prioritàriament al sector serveis, i en menys mesura a la indústria i a la construcció.

Hi ha una forta presència d'empreses i professionals dels sectors del comerç al detall i de la construcció. Compta amb el polígon industrial de Vilanoveta que es pretén ampliar hi ha empreses que orienten la seva activitat als serveis de neteja i conservació d'edificis, productes alimentaris i herbolaris, articles plàstics i estructures d'acer... Sant Pere de Ribes es veu afectat directament pel procés de descentralització d'empreses de Barcelona, i, en qualsevol cas és un factor d'oportunitat evident.

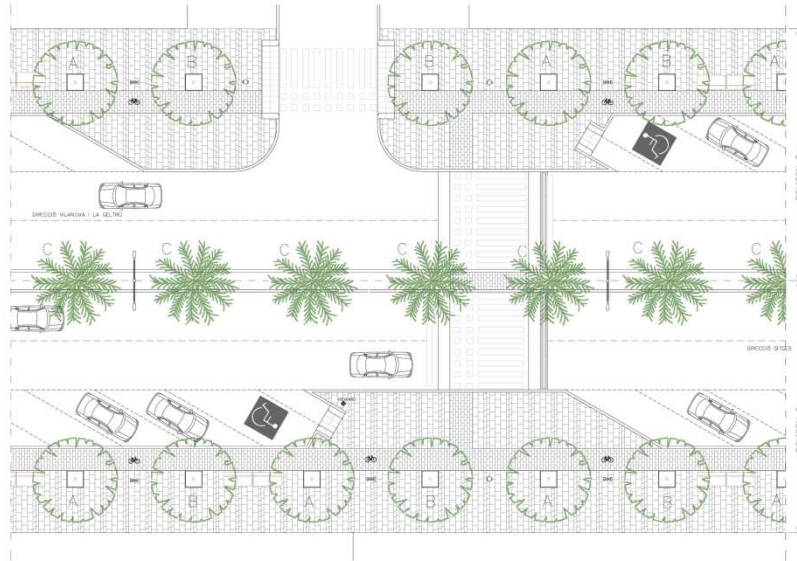
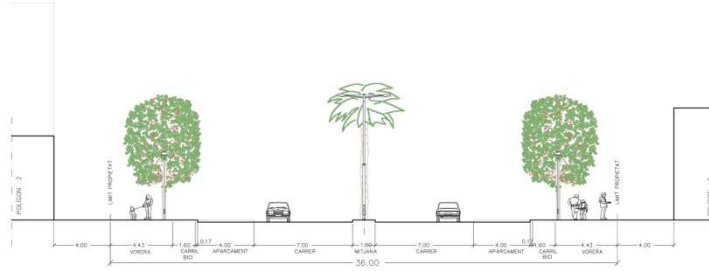
En el marc del desenvolupament econòmic i comercial, al municipi existeix el Parc d'Oci, desenvolupat parcialment al voltant de l'eix viari de la Rambla del Garraf que tensa la relació entre les Roquetes i Ribes i que té una clara orientació comercial i lúdica. També hi ha un sector de reconversió a Vilanoveta que preveu la construcció de nous habitatges.

L'activitat agrícola continua tenint un cert pes en l'economia local. En concret, predomina l'agricultura de secà, amb el conreu de la vinya com a activitat agrícola més destacada. La vinya és el cultiu que caracteritza el paisatge agrícola del municipi. El vi té denominació d'origen Penedès, la qual cosa el fa competitiu. Tot i així, les persones que es dediquen a l'agricultura ho fan, en gran part, com a activitat secundària. L'extensió d'aquest cultiu s'ha anat reduint, sobretot, per la implantació de noves infraestructures viàries, com la C32, i l'expansió urbanística fins la dècada dels setanta, creixement que generalment es concentra en les zones planeres de sòls més fèrtils on tradicionalment s'han desenvolupat l'activitat agrícola.

4.3 Ocupació del sòl

Sant Pere de Ribes té una superfície de 4071 ha, de les quals el sòl no urbanitzable representa un 74,40%. Un dels criteris del planejament general vigent és augmentar la protecció d'aquest sòl no urbanitzable evitant l'excessiva ocupació del territori i augmentant la superfície d'espai natural protegit connectat al Parc Natural del Garraf. Pel que fa al sòl urbà i urbanitzable, representen un 9,9% i un 21% respectivament. El planejament aprovat retalla les expectatives de creixement a les zones de muntanya. Les urbanitzacions queden reduïdes als sectors consolidats per l'edificació i es localitzen els nous creixements en continuïtat als sòls urbans del pla.

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



La Rambla del Garraf

Respecte a l'estructura de la trama urbana, el terme es caracteritza per tenir un urbanisme força extensiu i residencial. El municipi té dos nuclis i diverses urbanitzacions disperses per la resta del territori. Els dos nuclis que comparteixen el terme són força diferents quant a la morfologia i funcionalitat. Ribes és l'històric, i té un creixement ordenat per eixamples successius a partir del primer nucli identificable després de l'original Sota Ribes. Es tracta d'una estructura urbana solcada per antigues carreteres, avui transformades en carrers i avingudes en travessar el poble. La riera l'abraça per ponent i migdia i estableix un veritable corredor ecològic, al costat del qual es disposa un passeig de circumval·lació equipat que actua de condensador d'activitats de lleure, la cultura i l'esport. D'altra banda, les Roquetes, situat a l'extrem sud-ponent forma continu urbà amb Vilanova i la Geltrú i és un barri residencial obrer creat als anys 60 amb un eixample inicialment desestructurat, que s'ha millorat amb actuacions modèliques com la de les noves dependències municipals i els edificis d'habitatges a la Vinya del Petaca.

Al mateix temps, el municipi ha iniciat un procés de dotació progressiva d'equipaments i serveis en tots els aspectes per tal de pal·liar-ne el seu dèficit i satisfer còmodament la seva demanda.

4.4 Infraestructures i mobilitat

En relació a les connexions viàries, Sant Pere de Ribes té una altíssima accessibilitat amb connexió directa a l'autopista C-32, com també per diferents carreteres procedents de Canyelles i Vilafranca del Penedès, Olivella, Vilanova i la Geltrú i Sitges. També compta amb una fàcil connexió amb l'autopista AP7. Considerant les connexions internes destaca l'esmentada Rambla del Garraf, eix viari de primer ordre que, s'ha convertit en una gran avinguda urbana. El nou eix viari materialitzat per la C-15 (Manresa - Igualada - Vilafranca del Penedès – Vilanova i la Geltrú) ha significat un gran impuls de les relacions amb la part central de Catalunya i ha fet desaparar les dinàmiques previstes, fet que reforça en major grau l'accessibilitat de Sant Pere de Ribes.

Pel que fa al transport públic, compten amb una xarxa d'autobús local i una altra d'intermunicipal que uneix amb Barcelona cada mitja hora i també amb Tarragona. D'altra banda es troba relativament a prop de les estacions de ferrocarril de Sitges i Vilanova i la Geltrú, i cal destacar que el Pla d'infraestructures del transport de Catalunya, a l'orbital Vilanova- Mataró, preveu una estació davant de l'Hospital de Sant Camil.

Actuacions ferroviàries proposades

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Secretaria per a la Mobilitat

1. Alta velocitat

- 1a. Línia alta velocitat Lleida - Barcelona- frontera
- 1b. Connexió corredor del Mediterrani - Línia d'alta velocitat Barcelona - Madrid
- 1c. Línia d'alta velocitat al corredor del Mediterrani
- 1d. Eix transversal ferroviari
- 1e. Ramal Valles ample UIC
- 1f. Accés TGV aeroport
- 1g. Connexió ex Transversal-port de Barcelona Manresa - Castellbisbal

2. Noves línies

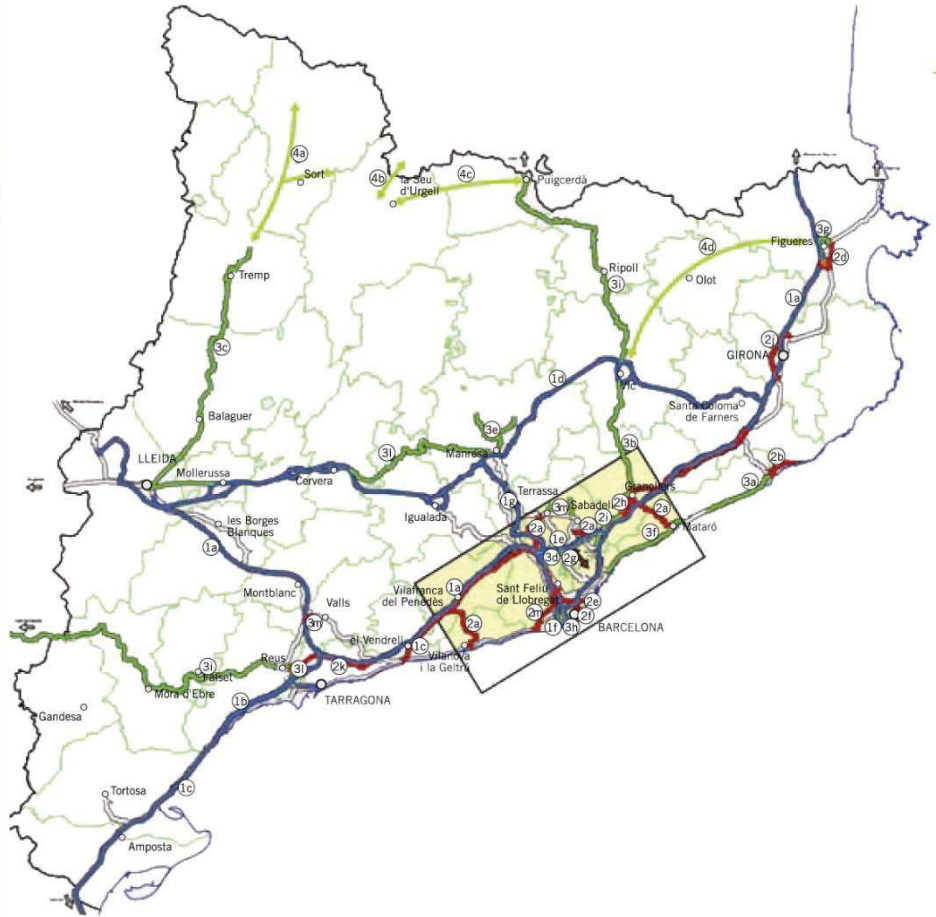
- 2a. Orbital Vilanova-Vilafranca-Martorell-Terrassa-Sabadell-Granollers-Mataró
- 2b. Perllongament Blanes-Llorç
- 2c. Ampliació capacitat corredor St. Vicenç-Castellbisbal
- 2d. Connexions ferroviàries de la plataforma Logis Empordà
- 2e. Ramal mercaderies el Papiol-Can Tunis
- 2f. Ramal de mercaderies l'Hospitalet-port de Barcelona
- 2g. Nou túnel d'accés a Barcelona des del Vallès
- 2h. Tercera via Mollet-St. Celoni i adaptació UIC fins Portbou
- 2i. Ampliació capacitat corredor Mollet-Maçanet
- 2j. Bypass de mercaderies de Girona
- 2k. Rehabilitació línia Reus-Roda
- 2l. Perllongament C3 Cornellà-Castelldefels
- 2m. Connexió Reus-Valls

3. Variants i millores en línies existents

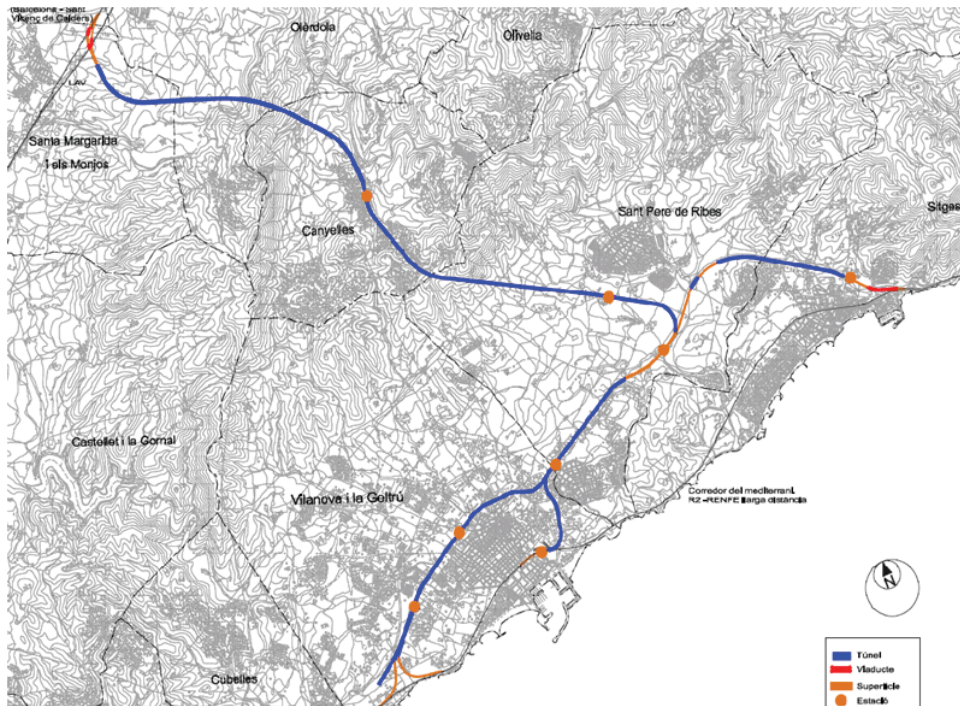
- 3a. Desdoblament Arenys-Blanes
- 3b. Desdoblament Montcada-Vic
- 3c. Modernització Lleida-la Pobla
- 3d. Adaptació ample mixt Castellbisbal-Mollet
- 3e. Adaptació a passatgers línia FGC Manresa-Súria i línia FGC Manresa-Sallent
- 3f. Variant Barcelona-Mataró
- 3g. Variant Figueres
- 3h. Accés rodalies aeroport
- 3i. Modernització i millora de línies convencionals
- 3j. Supressió de passos a nivell
- 3k. Pla de millora d'estacions
- 3l. Variant Reus
- 3m. Perllongament FGC a Castellar i Matadepera

4. Altres actuacions ferroviàries

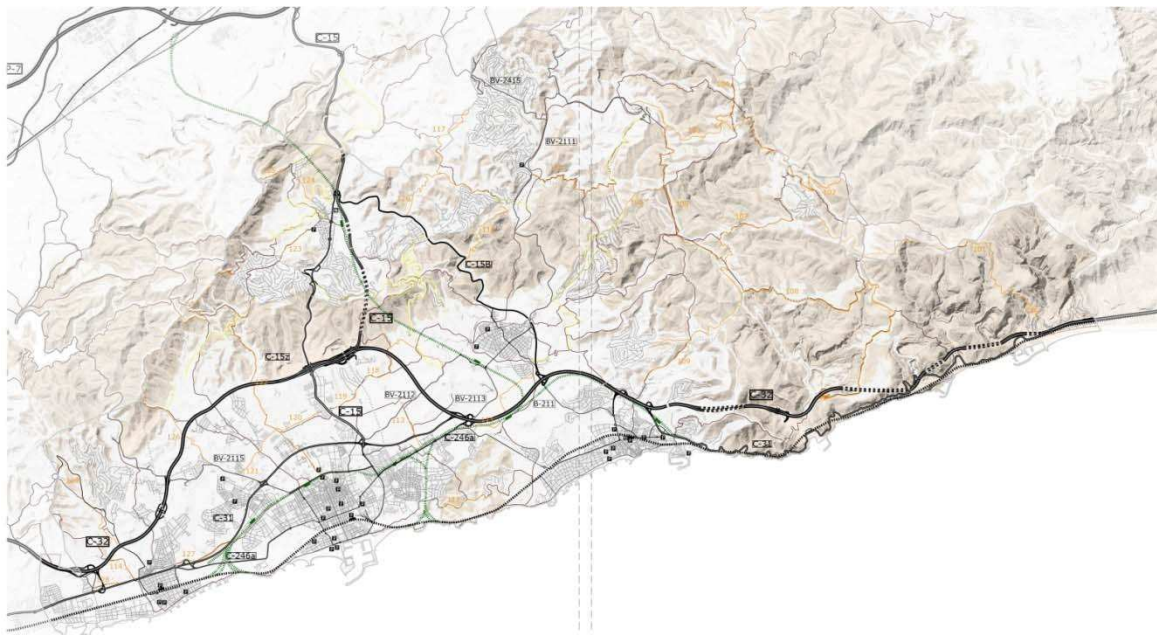
- 4a. Perllongament línia la Pobla
- 4b. la Seu d'Urgell-Andorra
- 4c. Puigcerdà-la Seu d'Urgell
- 4d. Connexió ETF Vic-Diòl-Figueres



Pla d'infraestructures del transport de Catalunya



Nova Estació a l'hospital de Sant Camil de la Línia Orbital Ferroviària



Estructura territorial de comunicacions (font. DUOT)

4.5 Gestió ambiental

Unes 355 ha del territori municipal formen part del Parc Natural del Garraf, espai PEIN des de 1986 i ecosistema forestal d'important valor paisatgístic i ecològic. El Massís del Garraf és un sistema càrstic de característiques úniques a Catalunya. En aquest context, hi ha una proposta d'ampliació del Parc del Garraf en tant que esdevé una eina fonamental en el manteniment de la biodiversitat i de gestió del territori. A més, hi ha petites masses forestals distribuïdes arreu que enriqueixen un paisatge rural en el qual predominen els conreus de vinya. El municipi compta amb un pla de prevenció d'incendis forestals, ja que la vegetació mediterrània de la zona comporta alt risc d'incendi per la seva elevada inflamabilitat. Pel que fa al sistema hídric, les rieres tenen un important paper com a eixos de connectivitat territorial entre espais agrícoles i forestals. A més, esdevenen hàbitats per diverses espècies i representen una de les poques zones amb cert grau d'humitat en un territori tan sec a nivell superficial. Tanmateix, l'erosió és un dels factors que es fa palès en alguns trams de les rieres on el substrat dels talussos és bàsicament argilós, a més, les rieres sovint esdevenen punts d'abocaments de deixalles o d'aigües residuals.

En quant a la qualitat visual de les platges, la sorra del terme ha estat bona (ACA, 2004). El municipi té un front costaner d'uns 500 metres de costa rocosa que forma part d'una àrea forestal que s'estén des de Vilanova i fins a Sitges i es coneix amb el nom de Colls i Miralpeix. En aquest espai es pot observar una graduació de vegetació mediterrània des de mar fins a terra endins. Es tracta d'una de les majors zones boscoses del litoral català en una sola unitat geogràfica que constitueix el major espai litoral sense urbanitzar entre el Parc Natural del Garraf i Tarragona, com també únic en tota la Regió Metropolitana de Barcelona.

En relació al sanejament, existeix un sistema de tractament secundari ubicat a Sant Pere de Ribes, que depura les aigües del municipi i també les de Sitges, amb un cabal de disseny de 18.000 m³/dia. Aquest sistema aboca les aigües depurades al mar mitjançant un emissari submarí situat a Sitges (ES les Coves) de 2.000 m de longitud i una fondària d'abocament de 15 m. La qualitat físico-química i biològica de les aigües costaneres en aquesta franja és moderada (ACA).



Parc Natural del Garraf

4.6 Cultura

Roquetes i Ribes presenten un ric i divers patrimoni arquitectònic municipal. Destaquen construccions arquitectòniques de diferents èpoques, entre les quals es troba el llegat dels indians o el conjunt medieval de Ribes. Existeixen diferents itineraris per conèixer aquest patrimoni cultural i arquitectònic.

El municipi presenta un teixit associatiu dens i una ciutadania activa que s'implica en l'organització de molts esdeveniments locals.



Hospital residència de Sant Camil

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



Eix monumental de Solers



Mas Solers (antic casino)

5. REPTES I PROJECTES DE FUTUR CONTINGUTS AL PLA ESTRATÈGIC LITORAL DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA.

A continuació es relacionen els reptes i projectes de futur que preveia el Pla Estratègic Litoral de la Regió Metropolitana de Barcelona que el 2007 i que va derivar en la creació de l'Observatori del Litoral. Alguns d'ells ja s'han executat i d'altres s'han modificat.

5.1 Gestió municipal

Mantenir la identitat dels dos nuclis del municipi. Ribes i les Roquetes són dos nuclis amb identitat pròpia. Mantenir la identitat i vertebrar-los a través d'un creixement urbanístic, comercial i indústria sostenible és un dels principals objectius plantejats pel consistori en els propers anys.

5.2 Desenvolupament econòmic

Creació d'un Parc Tecnològic. **Un altre dels grans projectes previstos al municipi és la creació d'un Parc Tecnològic orientat al sector sanitari-assistencial, als voltants de l'Hospital comarcal de Sant Camil.**

El projecte d'instal·lació d'un complex hotelier lúdic i sanitari a la finca de Mas Solers (antiga seu del Gran Casino Barcelona) és un exemple de les iniciatives que vol impulsar l'Ajuntament per millorar i diversificar l'oferta turística vers noves activitats i serveis lúdics i culturals, en aquest cas amb activitats termals.

5.3 Ocupació del sòl

Milliores en els barris. El Pla de Millora Urbana existent servirà de base per a la presentació del municipi en les pròximes convocatòries de la llei de barris.

Creació de nous habitatges. A part dels sectors econòmics de Vilanoveta, del Parc Tecnològic i del Parc d'Oci, el planejament municipal de Sant Pere de Ribes preveu nous sectors de desenvolupament residencial tant a Ribes com a les Roquetes, dels quals **cal precisar que el sector de Can Jove, situat al costat de l'Hospital del Sant Camil i del Parc Tecnològic, preveu un 50% dels habitatges sanitari-assistencials per a persones grans.** Continuant la ronda existent davant de Sant Camil cap a llevant es troba el sector residencial de Can Coll on es preveu destinar a equipament la magnífica construcció existent i el seu entorn.

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



Els Colls i les Cases del Mar

5.4 Infraestructures i mobilitat

Peatonalització de carrers i creació d'aparcaments. El nucli antic de Ribes serà objecte d'un Pla de millora urbana, amb la peatonalització de carrers i creació de zones d'aparcament.

Rotondes. S'està estudiant la creació de rotondes en punts estratègics de la xarxa viària per tal de millorar els seus enllaços.

5.5 Gestió ambiental del litoral

Potenciar la creació d'espais verds urbans i periurbans que configuren un sistema de parcs el més connexos possible⁴.

Reconduir l'edificabilitat i/o la densitat dels Colls i Miralpeix i crear, en el límit nord del sector, un passeig arbrat que podria seguir després pel límit amb el terme municipal de Vilanova i la Geltrú, circumdant Roquetes¹.

Creació del Consorci de la Costa Garraf com a entitat de gestió supramunicipal d'espais territorials i marins rellevants pel seu valor ecològic i pel seu paper com a connectors i/o esmorteïdors territorials i del que formarien part els municipis de Sant Pere de Ribes, Sitges, Vilanova i la Geltrú i altres administracions supramunicipals. El municipi de Sant Pere de Ribes presenta una part important del connector de l'espai amb el rerepaís.

5.6 Cultura

Pla d'Equipaments. L'increment de la pressió demogràfica ha implicat que l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes hagi redactat un Pla d'Equipaments per tal de planificar acuradament la distribució de nous equipaments en el territori per tal de fer front a la demanda específica que es vagi generant, i amb la responsabilitat d'una política activa de servei a les persones.

⁴ Segons el planejament general vigent de Sant Pere de Ribes.

6. GENERAR UN COMPLEX SANITARI-ASSISTENCIAL A CAN JOVE

A l'annex II s'incorpora un Estudi justificatiu de la implantació sociosanitària a Can Jove realitzat pel Grup d'Estudis sobre Energia Territori i Societat del Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona i la seva incidència com a resposta activa a la demanda efectiva tant comarcal, com local i la seva oportunitat per la localització al costat mateix de l'Hospital Comarcal de Sant Camil i la centralitat que adquirirà amb la construcció de la futura estació de la línia orbital ferroviària.

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



7. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL I AJUSTAMENTS DE LÍMITS, SUPERFÍCIE I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la modificació puntual coincideix amb el del sector SUPP6 del PGOU i del PAUM de Sant Pere de Ribes entre la riera de Ribes, la carretera BV-2113, l'eix viari del Camils (Ronda de Sant Camil), la carretera BV-2112, construccions preexistents a migdia de Sotaribes i la factoria Giravi, amb petits ajustaments derivats de la millor precisió topogràfica amb que es compte i pels requeriments de l'estudi d'inundabilitat annex i altres requeriments funcionals o legals.

Així s'ajusta pel costat septentrional i es fa coincidir el límit amb la línia de la Q10 de l'Estudi d'Inundabilitat de la riera de Ribes realitzat per l'empresa ABM enginyers & consultors. També s'ajusta pel costat migdia i s'exclouen els sòls de l'esmentada carretera no afectats pel desenvolupament del sector, així com també s'exclou la rotonda existent a la trobada de la Ronda de Sant Camil i la BV-2112. Finalment s'ajusta al límit de la carretera BV-2112 i s'exclouen els sòls corresponents a una parcel·la situada a la cantonada nord-ponent de l'àmbit per tal de donar compliment a la resolució de l'expedient 1999/000904/B/00026.

Amb tot, la superfície de l'àmbit del sector SUPP6 Can Jove, i, per tant de la modificació puntual és de 192.539,36 m².

L'estructura de la propietat és com segueix:

Identificació	Finca	CRU	Referència Cadastral	Superfície cadastral			Superfície topogràfic		
6.1 *	15365	08107000217451	6780301CF966850001WP	17.475,00	17.475,00	10,31%	19.062,16	19.062,16	10,78%
6.2	906	08107000073644	6780302CF966850001AP	12.645,00	104.685,00	61,76%	12.856,16	109.176,19	61,76%
6.3			6780303CF966850001BP	44.116,00			46.421,92		
6.4			6780304CF966850001YP	3.139,00			3.592,84		
6.5			6780305CF966850000FO	27.047,00			28.249,06		
6.6			6780305CF966850001GP	431,00			431,12		
6.7			6780306CF966850001QP	17.307,00			17.625,09		
6.8			6780307CF966850001PP	672,00			672,00		
6.9			907	08107000073651			6780308CF966850001LP		
6.10	-	-	6780309CF966850001TP	4.168,00	14.677,00	8,66%	4.260,78	14.731,51	8,33%
			6780310CF966850000OO						
6.11	282	08107000067261	6780310CF966850001PP	15.073,00	15.073,00	8,89%	14.625,28	14.625,28	8,27%
			6780311CF966850000KO						
6.12	13608	08107000197586	6780311CF966850001LP	648,00	13.347,00	7,87%	1.025,21	14.527,18	8,22%
6.13			6780312CF966850001TP	4.211,00			4.984,54		
			6780313CF966850001DO	207,00			224,14		
6.13b			6483306CF966850001JP	8.281,00			8.293,29		
6.14			6780314CF966850001MP	3.585,00			3.972,72		
6.15 6.15b	15175	08107000215013	6780315CF966850001OP	3.585,00	3.585,00	2,11%	3.972,72	3.972,72	2,25%
SUBTOTAL				169.514,00	169.514,00	100%	176.767,04	176.767,04	100%
Vialitat				23.025,96	23.025,96		15.772,92	15.772,92	
TOTAL				192.539,96	192.539,96		192.539,96	192.539,96	

* Inclou una superfície de 2.004,60 m² si que al 2011 es va cedir avançadament per a la construcció del carril bicicleta i que en el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte a efectes de repartiment de beneficis i càrregues. Existeix també un contracte de comodats d'interès municipal per a la cessió d'ús de la finca destinat a aparcament públic que finalitza el 31/12/2021

NOTA: El projecte de reparcel·lació per compensació bàsica acabarà d'ajustar els límits de les finques aportades i concretament la propietat dels parterres identificats com a 6.15b situats a la cruïlla de la BV-2113 amb la Ronda de Sant Camil.

En l'Annex VII d'aquesta Memòria i que forma part de l'expedient, s'incorporen les dades exigides per l'article 99.1a del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Aquest annex té el tractament que exigeix la Llei Orgànica de Protecció de Dades.

8. FITXES DELS BÉNS PROTEGITS

El Pla General d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora la Carta Arqueològica de Sant Pere de Ribes, i dins l'àmbit de la present Modificació hi ha una àrea d'expectativa Arqueològica identificada com A25 – Can Jove. A continuació es reproduïx la seva fitxa.



Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
Direcció General del Patrimoni Cultural
Servei d'Arqueologia

A25 DADES DE L'ELEMENT

Nom CAN JOVE

Descripció del Jaciment

Descripció	Es va trobar una tomba en un camp sobre la tumba, tocant al camí que baixa de Can Jove a la riera de Ribes, al davant de la bassa d'aigua. Segons diversos testimonis la tomba contenia dos esquelets, un d'adult i un d'un infant, recoberts per una gran llosa. Sembla que no es va trobar cap mena d'aixovar. La manca de dades no permet de fer cap atribució cronològica.
------------	--

Termes Municipals

Nom Municipi	Sant Pere de Ribes
Comarca	Garraf

Tipus Jaciment

Tipus de Jaciment	1.02.1.1.-Lloc d'enterrament Inhumació aïllat
-------------------	---

Cronologia

Conservació

Valor	Dolent
-------	--------

Localització

Accés	Fàcil
Context: valor	Explotació agropecuària
Context: descripció	En uns camps del voltant de la masia de Can Jove, sobre una tumba. Al nord-est de l'hospital residència Sant Camil.
Coordenades Greenwich: Longitud	1 46' 10"
Coordenades Greenwich: Latitud	41 15' 20"

Notícies històriques

Comentari	Fa molts anys es descobrí una tomba de la qual no hi ha més notícies.
-----------	---

Portaferrissa, 1 (Palau Moja)
08002 Barcelona
Teléfon 933 16 27 40
Fax 933 16 27 41

En aquesta Àrea d'expectativa Arqueològica, a la present Modificació puntual es proposa localitzar una edificació destinada a residència – centre de dia dins l'àmbit de la dotació privada sociosanitari. De fet, l'edifici es proposa situar-lo a ponent d'on suposadament es va trobar l'enterrament inhumació aïllat a que fa referència la fitxa A25 – Can Jove. Feta una visita, el dia 30 d'octubre de 2019, al tècnic responsable del Servei d'Arqueologia i Paleontologia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya per tal d'obtenir el seu parer en relació a l'edificació proposada, aquest ha manifestat que

l'informe serà favorable i que no hi ha inconvenient en l'obra i que caldrà que en els moviments de terres es facin amb control arqueològic.

El Pla General d'Ordenació Urbana també incorpora en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric – Artístic (art. 412 de les Normes Urbanístiques) les masies de Can Jove, Can Fontanals i Can Feina, que es troben dins l'àmbit de Modificació. A continuació es presenta una fitxa particularitzada d'aquests béns, dels quals, tal com ve fixat a la normativa, es proposa la protecció de l'envolupant, podent-se ajustar puntualment algun forat arquitectònic als nous requeriments funcionals, mantenint la imatge i elements característics propis de les masies. El color de les façanes serà l'actual i en cas de rehabilitació s'utilitzaran el blanc o la gama dels ocres i/o terrosos.

4c. CAN JOVE

REFERÈNCIA CADASTRAL: 6780310CF966850001PP

LOCALITZACIÓ: CL SECTOR CAN JOVE SUPP-6 10
08810 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)

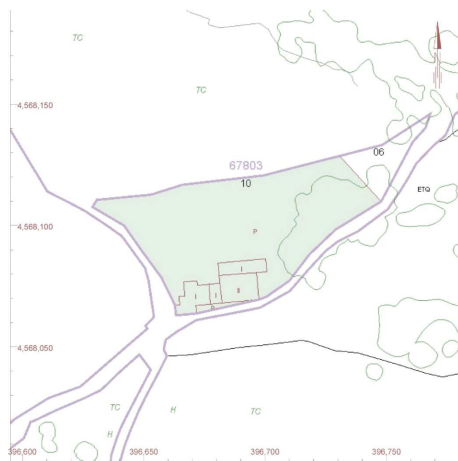
ÚS PRINCIPAL: RESIDENCIAL

ANY DE CONSTRUCCIÓ: 1900

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (segons cadastre): 867m²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (segons topogràfic i nº de plantes): 996m²

SUPERFÍCIE DEL SÓL: 3.892m²

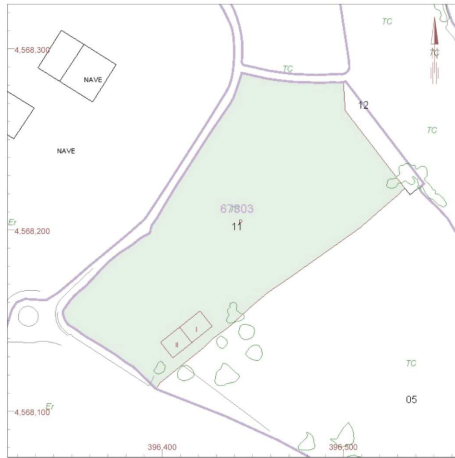


AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



55c. CAN FEINA

REFERÈNCIA CADASTRAL: 6780311CF9668S0001LP
LOCALITZACIÓ: CL SECTOR CAN JOVE SUPP-6 11
08810 SAINT PERE DE RIBES (BARCELONA)
ÚS PRINCIPAL: RESIDENCIAL
ANY DE CONSTRUCCIÓ: 1900
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (segons cadastre): 242m²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (segons topogràfic i nº de plantes): 482m²
SUPERFÍCIE DEL SÓL: 14.273m²



AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



58c. CAN FONTANALS

REFERÈNCIA CADASTRAL: 6780305CF9668S0001GP

LOCALITZACIÓ: CL SECTOR CAN JOVE SUPP-6 5
08810 SANT PERE DE RIBES (BARCELONA)

ÚS PRINCIPAL: RESIDENCIAL

ANY DE CONSTRUCCIÓ: 1900

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (segons cadastre): 609m²

SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (segons topogràfic i nº de plantes): 1100m²

SUPERFÍCIE DEL SÒL: 28.093m²



AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE



9. DESCRIPCIÓ DEL MODEL D'ORDENACIÓ PROPOSAT

9.1 Consideracions prèvies

Es proposa redefinir l'ordenació orientativa de Can Jove que figurava al PAUM, ja que la presència de la futura estació prevista en el Pla Director Urbanístic per a la concreció i delimitació de la reserva de sòl per a la línia orbital ferroviària a la part confrontant a l'Hospital Comarcal de Sant Camil ha condicionat un replantejament que també ve **condicionat, com s'ha dit, pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona que hi estableix una Àrea de Nova Centralitat, amb major densitat i edificabilitats previstes en el planejament general municipal.**

Amb aquest nou escenari s'han estudiat tres alternatives més a la del PAUM (alternativa 0), de les quals una d'elles, l'alternativa 2, s'ha descartat ja que no dóna resposta als requeriments ambientals del sector com es demostra a la documentació ambiental (Annex IV Estudi Ambiental Estratègic) i una altra, l'alternativa 1, és la que es va presentar a l'avanç i que al present document s'ha millorat, a partir del document d'abast de l'OTAAA, en una tercera alternativa (3) que és l'escollida i, per tant, passem a descriure l'alternativa del model d'ordenació escollit.

9.2 Objectius que han inspirat l'ordenació proposada

El perquè de la Modificació puntual de Can Jove consisteix prioritàriament:

- **Per la necessitat existent d'habitatge públic i assequible.** Ribes està considerat com a municipi de **forta demanda acreditada**
- **Per la necessitat d'un model socio-sanitari d'envelliment actiu i saludable** i potenciar el pol sanitari de Sant Camil que es troba en una posició territorial estratègica
- Per seguir les directrius del Pla Territorial Metropolità de Barcelona

I aquesta modificació es planteja:

- Des del punt de vista de la **INNOVACIÓ**
- Des del punt de vista de la **SOSTENIBILITAT**
- Des de la seva condició **EXEMPLAR** i **RESPECTUOSA** amb el medi
- Des del nou paradigma Post-COVID, proposant habitatges **més saludables, ventilats, amb terrasses obertes i espaioses... i un espai públic més relacionat amb la natura**

Es planteja crear un barri exemplar:

- A nivell **ambiental**, en integrar criteris ambientals en la proposta d'ordenació i potenciar la funció connectora dels espais lliures
- En **integrar** murs de pedra seca, masies, arbredes i vinya (**ACTIU PAISATGÍSTIC**)

- En ser innovador i tenir com a centre **LA PERSONA**
- En la dotació d'una rellevant **implantació socio-sanitària amb habitatges tutelats per una millora de la qualitat de vida** i per tal de cobrir una demanda tan local com supramunicipal
- En una **implantació socio-sanitària de gestió integrada** amb serveis d'atenció a la persona, amb **habitatges tutelats amb terrasses àmplies i molta il·luminació natural, amb una residència i centre de dia amb serveis complementaris i llocs de convivència i relació social**
- En col·laboració amb l'Hospital - Residència de Sant Camil i l'Institut de Robòtica, tot **potenciant el pol comarcal sanitari** amb possibilitat de que un nou equipament com a centre de recerca i atenció permeti **ampliar el coneixement** en el món de la vellesa i la salut amb una possible vinculació amb la Universitat de Barcelona i la constitució de l'Hospital de Sant Camil com a **hospital universitari**
- En la generació de **llocs de treball i formació**
- En l'aplicació de **solucions basades en la natura**
- En **transició energètica, mobilitat sostenible i noves tecnologies**
- En la generació d'**un barri mediambiental i saludable**, adaptat al nou paradigma post-Covid
- **Un barri resilient** als efectes derivats del Canvi Climàtic
- En donar resposta activa a la necessitat **d'habitatges assequibles**

I, a més, es planteja des de la filosofia de l'Arquitectura orgànica basada en:

- Els principis fonamentals de la **habitabilitat, la sostenibilitat i adaptats climàticament**
- Tenir una influència molt positiva en la **salut i el benestar de les persones**
- Dissenyar edificis **energèticament neutres** amb materials sostenibles i reutilitzables com ara la fusta i el vidre, minimitzant al màxim les emissions de CO2
- S'ha demostrat que per a les persones grans la llum natural té un efecte positiu **molt saludable**, preveu depressions, limita la demència i ajuda a dormir bé



Construccions amb fusta



Autoproducció energètica



Paviments drenants

9.3 Descripció de l'ordenació proposada:

Seguint els anteriors criteris en l'ordenació detallada escollida es proposa concentrar l'edificabilitat del sector destinada a habitatges de llarg a llarg de l'ordenació, situant al costat ponent els habitatges amb destí com a tutelats, formant amb altres serveis un conjunt socio sanitari i una conseqüent important activitat econòmica. I al costat llevant, es disposen edificis d'habitatge plurifamiliars de manera barrejada, els protegits i els de renda lliure. En aquests darrers, també es permet l'ús d'oficines. Els edificis plurifamiliars són de planta baixa i de dues o tres plantes pis, distribuïts ordenadament de forma que s'aconsegueixi disposar un bon establiment urbà, tot optimitzant la seva posició i relació amb l'estratègia de proximitat i contigüitat amb el poble de Ribes que ve reforçada per l'ampliació del pont de la BV-2113 a la riera de Ribes amb un passeig de vianants i un carril bici executats als darrers anys, així com amb la proposta d'un pont de vianants, tal com es descriurà més endavant.



Es preveu situar els habitatges de renda lliure a prop dels destinats a habitatges protegits en diferents modalitats, tot per afavorir el principi de la cohesió social que prima a la mateixa Llei d'Urbanisme. A més, es preveuen 16 habitatges unifamiliars arreglerats de renda lliure amb pati i en part reculats a més o menys distància del carrer, situats entre l'assentament plurifamiliar i una gran superfície de sistemes d'espais lliures de protecció que els separa de la riera de Ribes. I aquests habitatges pati permetran establir una transició harmònica de les visuals des de Ribes al nou assentament urbà.



A més, cal aduir que s'ha incrementat la superfície les equipaments col·lectius que es fixaven al document de l'Avanç de la Modificació puntual, tot qualificant-los de reserva d'equipaments i, tal com es justifica a l'apartat 10 de la memòria, la superfície es força superior a la requerida pel Text refós de la Llei d'urbanisme i potencialment es podran satisfer necessitats no cobertes a l'àrea consolidada de Ribes.

Es plantegen dos àmbits d'equipaments públics, un al costat del passeig de la BV-2113 i l'altre en una posició central i prop de la futura estació de l'Orbital ferroviari, davant la Ronda de Sant Camil, el qual es podria destinar a un centre de recerca universitari de la salut, **tot ampliant l'actiu de la polaritat comarcal de l'Hospital de Sant Camil i la seva condició d'Hospital universitari, tenint en compte el recent acord amb la Universitat de Barcelona, a més del conjunt sociosanitari previst.** De fet, aquest equipament públic a la present Modificació puntual es qualifica de reserva d'equipaments (clau D0) i l'ús definitiu es podrà assignar mitjançant un Pla especial urbanístic. **Aquest nou equipament situat al costat i a continuació de l'Hospital forma juntament amb aquest, un conjunt d'abast supramunicipal i de gran dimensió i complementa l'àrea d'activitat econòmica plantejada a Can Jove i tot es dóna amb un important radi d'acció que va més enllà del local.**

El costat ponent l'ordenació es planteja amb edificacions destinades a habitatges tutelats de planta baixa i dues plantes o tres plantes pis, **formant un conjunt harmònic rodejat, a ponent i a nord, per una gran superfície que actua com amortidor o "buffer" que es proposa qualificar de sistemes d'espais lliures o que siguin espais lliures dins la parcel·la.** Cal esmentar també que, a ponent, es preveuen 12 habitatges amb destí de tutelats de planta baixa i pis amb pati i arreglerats, situats entre els nous edificis d'habitatges tutelats i el sistema d'espais lliures. Els habitatges (tutelats) de promoció privada hauran de donar compliment a la normativa d'edificació vigent a cada moment (CTE, habitabilitat, accessibilitat, ...) amb un mínim d'un habitatge adaptat per edifici.

Un cop finalitzada la promoció d'habitatges el següent pas és donar d'alta un Servei d'Assistència a Domicili (la sol·licitud d'autorització i registre d'un SAD davant el Servei d'Inspecció i Registre cal que la faci una entitat que tingui entre les seves finalitats una assistencial).

Amb tot, l'establiment sociosanitari proposat podrà esdevenir un veritable “cluster” del benestar per a la gent gran amb diferents graus d'atenció i gaudint d'un entorn paisatgístic que mantindrà les característiques identitàries que li són propícies.

En el sentit de l'assistència cal esmentar les sinèrgies amb l'Institut de Robòtica per aplicar les noves tecnologies de la dependència a la implantació sociosanitària (L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes ja compta amb un conveni amb l'Institut de Robòtica per a la Dependència per acollir el projecte Never Alone al municipi).



La major part de l'edificació residencial proposada a llevant es concentra més a prop de la Ronda de Sant Camil, i es preveuen dos espais d'aparcament com a **park and ride al costat de la nova estació de la línia orbital ferroviària**, amb una capacitat d'uns dos-cents cotxes, a part dels possibles disposats en cordó de llarg a llarg del viari.

El PGOU preveu una rotonda a la cruïlla de la Ronda de Sant Camil i la carretera BV-2113, que també donarà accés al sector de Can Coll a executar en el desenvolupament d'aquest sector veí.

D'altra banda, en la present Modificació puntual es proposa ampliar la rotonda d'accés a l'Hospital Comarcal de Sant Camil, situada a la Ronda de Sant Camil entre la BV-2112 i la BV-2113.

El sector ve estructurat per una vialitat pública que permet la continuïtat longitudinal de llevant a ponent i l'accés a tots els edificis i sistemes de manera òptima. A més, la vialitat de l'assentament residencial de llevant està connectada amb accessos “a dreta” amb la Ronda de Sant Camil.

L'ordenació proposada manté bona part dels murs o marges de pedra seca existents convenientment restaurats, ja sigui integrats a l'espai públic o a l'espai privat. Aquesta protecció es complementa amb la de les esmentades edificacions, que figuren en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric-Artístic (art. 412 de les NN del PGOU), de Can Fontanals (58c) inclosa dins l'àmbit sociosanitari i les de Can Jove (4c) i Can Feina (55c) que es preveuen que

conservin l'ús d'habitatge o turístic, i si en el futur s'integren a la l'àmbit privat sociosanitari podrien tenir un ús dels assignats a aquest.

També, cal esmentar que l'ordenació que es planteja, integra itineraris dels camins preexistents ja sigui conservant-los íntegrament o millorant-los a partir d'una bona i més segura alternativa per l'espai públic resultant de l'ordenació. Es conserva i s'integra al sistema d'espais lliures l'empedrat existent a l'antic camí que creuava la riera i que passa al costat de la bassa. Pel que fa al camí de les Coves, en el tram septentrional, és a dir des de la riera a la timba es proposa restaurar i mantenir íntegrament, i el tram des de la timba a la Ronda de Sant Camil per motius de seguretat s'ha cregut adient optar com alternativa la seva continuïtat per l'espai públic urbanitzat.

L'ordenació proposada també és curosa amb la conservació de la bosquina de Can Jove que es qualifica de sistema d'espais lliures (clau A2). Cal esmentar a més que hi ha un parell de xiprers que tenen una considerable alçada que es proposen mantenir dins l'espai lliure privat. A més, es respecten i s'integren a la proposta els garrofers i margallons, trasplantant a l'espai públic els que estan afectats per l'ordenació.



Com s'ha dit, **es proposa la construcció d'una passarel·la de vianants prevista, tant al PGOU com al PAUM, per tal de connectar el sector amb la prolongació de l'avinguda Josep Pere Jacas i salvar la riera de Ribes. La connexió amb el nucli de Ribes, com també s'ha dit, als darrers anys s'ha reforçat mitjançant un passeig paral·lel a la carretera BV – 2113 que incorpora un carril bici, i que ha comportat l'ampliació del pont de la riera pel costat del sector.** A la banda ponent i tot mantenint el muret perimetral de pedra seca, es proposa una vorera prevista pels vianants i carril bici al costat septentrional de la Ronda de Sant Camil que segons el PAUM tindrà continuïtat en el desenvolupament del sector tecnològic de Can Puig.

De la lectura del plànol d'ordenació que es presenta, es dedueix la qualitat urbana i paisatgística de la nova ordenació urbana, tot integrant les preexistències que es mantenen i composada amb edificis de planta baixa i dues o tres plantes pis. D'aquests, un és l'ampliació de Can Fontanals i l'altre l'hotel, situats al costat de la plaça de l'estació, on també s'hi disposen baixos comercials situats a l'illa que dona a la mateixa plaça i a la ronda de Sant Camil i l'activitat terciària també s'estén als baixos dels edificis E1 i E2 davant del passeig que connecta amb Ribes, tot per tal de fer més actiu el passeig i per afavorir l'activitat econòmica i ciutadana, **obeint així a criteris d'assentament sostenible.** A part, es proposa l'edifici E7 que podrà tenir l'ús terciari com a complementari a l'ús d'habitatge de renda lliure.

Amb tot, es planteja un establiment urbà més concentrat que representa un àmbit d'activitat econòmica que dona compliment als requeriments dels criteris que estableix el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, tal com s'argumenta a l'apartat 1.2 del present document. I per fer-ho possible ha calgut concretar un augment de l'edificabilitat total i del nombre potencial d'habitatges previstos al PGOU i PAUM, tot fixant pel desenvolupament del sector amb **una proporció del 49,70% del nombre d'habitatges de protecció pública amb la qualificació genèrica en relació al nombre total destinat a habitatges.** Pel que fa al sostre, la proporció és del 39,07% del sostre destinat a habitatge.

També i com s'estableix a l'apartat 11 d'aquesta memòria es concreta la destinació a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat o arrendament.

Aquest augment del nombre d'habitatges, com s'ha dit, ve avalat pel mateix Pla Territorial Metropolità de Barcelona al considerar el sector com una àrea de nova centralitat.⁵

⁵ "PDU del sistema urbà del Garraf

Aquest pla ha d'englobar tots els municipis de la comarca, ja que en conjunt es comporten com un sistema urbà força unitari, i ha de tractar les qüestions següents:

A. Desenvolupament d'àrees d'extensió urbana ja previstes pel planejament que requereixen certa redefinició per efecte de les noves propostes ferroviàries previstes al Pla. Aquest seria el cas d'aquells sectors de planejament que en funció de les posicions de les **noves estacions ferroviàries podien admetre intensificacions de la seva urbanitat fins a convertir-se en àrees de nova centralitat, amb habitatge intensiu, activitat econòmica d'oficines i comercial, i equipaments qualificadors, com l'Eixample Nord de Vilanova i la Geltrú i els sectors de Sant Camil i Roquetes a Sant Pere de Ribes i la plana de Sitges.**"

Cal precisar també que, els sòls situats entre el nou assentament residencial, el sanitari-assistencial i la riera de Ribes, que són inundables segons la Q100, es proposa que es destinin a sistema d'espais lliures de protecció, tret d'una molt petita porció que es troba a la part septentrional de la superfície qualificada de reserva d'equipaments a continuació del pont existent de la riera de Ribes. Aquesta petita superfície tindrà un tractament d'espai lliure de l'equipament sense que en cap cas s'ocupi per l'edificació.

Tant per a l'execució de la urbanització com per a l'edificació es proposa l'aplicació dels criteris de sostenibilitat alineats a l'Agenda 2030 i als criteris de l'Agenda Urbana de Catalunya. Amb el desenvolupament del sector de Can Jove, tal com es planteja, es fomentarà l'activitat econòmica potenciada pel conjunt sociosanitari, format per l'establiment terciari, de serveis i comercial de Can Fontanals, per la Residència, Centre de dia, l'hotel i els habitatges tutelats juntament amb el centre comercial i baixos comercials i/o terciari dels edificis d'habitatges situats davant de la Ronda de Sant Camil i de la BV-2113. Tot complementant-se amb els nous equipaments i **creant un important potencial de nous llocs de treball que, pel cap baix, només comptant els directes suposarien uns 200 llocs de treball i, a part, s'haurien de comptabilitzar els llocs de treball i impactes econòmics indirectes.**



Amb tot, considerem que el desenvolupament del sector de Can Jove segons es planteja la present Modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes **representa una aposta activa i molt positiva pel poble, on es trobaran la gent gran i la gent jove, facilitant-los l'accés a l'assistència a per a la gent gran amb serveis mèdics i de vigilància i l'accés a l'habitatge per la demanda generada sobretot pels joves. Tots pondran conviure amb la resta de ciutadans que ocupin els habitatges de renda lliure, fent vida normal en una estructura integrada, envoltats de serveis i**

d'un entorn natural actiu segur i incomparable i amb molt bona comunicació amb el poble de Ribes pel passeig paral·lel a la BV-2113. Amb l'esmentat nou pont de vianants des de l'avinguda de Josep i Pere Jacas, que connecta amb el nucli urbà del poble, s'arriba a una posició central del Sector i serà una drecera pels vianants per anar a l'hospital de Sant Camil. Aquesta accessibilitat es complementa amb un molt bon servei de transport públic (busos) que es reforçarà en el futur amb la construcció de la línia orbital ferroviària amb una estació prevista davant la Ronda de Sant Camil en una posició central.

Espai pacificat al conjunt de l'assentament socio-sanitari
Integració de la vegetació i murs de pedra seca
Façanes amb forta captació de llum natural i grans terrasses



Amb la nova ordenació s'estableix una estructura urbana funcionalment integrada, permeable amb l'entorn urbà consolidat, ambientalment eficient i responent a criteris de desenvolupament sostenible.

10. QUADRES DE SUPERFÍCIES I CARACTERÍSTIQUES

Amb l'ordenació plantejada obtenim la següent proporció de sistemes i zones (Quadre O1) i el repartiment d'edificabilitat possible (Quadre O.2). També s'adjunta el Quadre O.3.1 i O.3.2 comparatiu dels sostres, proporcions i característiques assignats pel PAUM⁶ i els proposats a la present Modificació puntual del PGOU.

Pel que fa a la superfície mitjana dels habitatges per tal d'obtenir-ne el nombre d'habitatges potencials es fixen en 70 m² construïts/habitatge protegit i de 95 m² construïts/habitatge de renda lliure i tutelat que venen a ser de 90m² si no comptéssim les terrasses, la qual cosa ens porta a un màxim de 666 habitatges. Com s'ha dit, s'estableix la variabilitat de tipologies per tal d'obtenir un ampli ventall d'oferta des d'habitatges més petits a més grans, tant pel que fa als de renda lliure com pel que fa als protegits.

Dins dels 666 habitatges s'inclouen 16 habitatges unifamiliars arreglerats de planta baixa i pis amb pati privat que es disposen entre el sistema d'espais lliures de protecció i la resta d'habitatges del costat llevant i 12 habitatges unifamiliars arreglerats de planta baixa i pis a ponent de l'ordenació.

⁶ S'agafa en la comparativa les determinacions del PAUM que coincideixen amb les del PGOU i hi incorporen la reserva d'habitatge protegit.

O.1. QUADRE NUMÈRIC DE CAN JOVE

CLAU		SUP M2	%
9.1cj	volumetria específica habitatge arrenjerat Can Jove	6.414,73	
		6.414,73	3,33%
9.1ht	volumetria específica habitatge arrenjerat tutelat	5.578,03	
		5.578,03	2,90%
9.7	volumetria específica blocs aïllats. Can Jove	9.7a 8.234,31 9.7b 2.335,25 9.7c 2.295,19 9.7d 4.878,52	
		17.743,27	9,22%
9.7ht	volumetria específica blocs aïllats. Habitatge tutelat	12.894,10	
		12.894,10	6,70%
9.7ps	volumetria específica . Piscina i serveis	1.154,36	
		1.154,36	0,60%
9.7r	volumetria específica blocs aïllats. Residència	3.490,85	
		3.490,85	1,81%
9.7cf	volumetria específica blocs aïllats. Can Fontanals	5.636,60	
		5.636,60	2,93%
9.7h	volumetria específica blocs aïllats. Hotel	3.084,22	
		3.084,22	1,60%
10.1j	Ciutat jardí en unihabitatge Can Jove	3.626,91	
		3.626,91	1,88%
10.1k	Ciutat jardí en unihabitatge Can Feina	2.631,24	
		2.631,24	1,37%
15	Conservació de l'ús actual	1.830,30	
		1.830,30	0,95%
SUBTOTAL ZONES		64.084,61	33,28%
B	comunicacions	48.494,46	
		48.494,46	25,19%
A2	espais lliures	7.183,42 5.631,78 5.594,41 535,30 554,71 919,45 8.322,53 4.733,33 4.168,33	
		37.643,26	19,55%
A2P	espais lliures de protecció	18.930,20	
		18.930,20	9,83%
A2'	espais lliures amb pendent >20%	575,20 4.370,44	
		4.945,64	2,57%
A5	espais lliures. Itinerari de vianants	1.651,85	
		1.651,85	0,86%
DO	reserva d' equipaments	8.007,01 8.782,33	
		16.789,34	8,72%
SUBTOTAL SISTEMES		128.454,75	66,72%
TOTAL ÀMBIT		192.539,36	100%

O.2. QUADRE NUMÈRIC DE CAN JOVE

EDIFICI	M2 PLANTA PB	°	M2 SOSTRE		m2 sostre COMERCIAL en PB et altres	m2 sostre HABITATGES	Nº D'HABITATGES
E1	1.229,55 m2	PB+3	4.918,20 m2	(HLL)	1.229,55 m2	3.688,65 m2	39
E2	878,63 m2	PB+2	2.635,89 m2	(HLL)	878,63 m2	1.757,26 m2	18
E3	914,76 m2	PB+3	3.659,04 m2	(HPP-G)		3.659,04 m2	53
E4	541,90 m2	PB+2	1.625,70 m2	(HPP-G)		1.625,70 m2	24
E5	880,00 m2	PB+3	3.520,00 m2	(HPP-G)		3.520,00 m2	51
E6	541,90 m2	PB+3	2.167,60 m2	(HPP-G)		2.167,60 m2	31
E7	880,00 m2	PB+3	3.520,00 m2	(HLL)		3.520,00 m2	37
E8	541,90 m2	PB+2	1.625,70 m2	(HPP-G)		1.625,70 m2	24
E9.1	1.662,15 m2	PB+3	6.696,48 m2	(HPP-G)	1.662,15 m2	5.034,33 m2	72
E9.2	673,10 m2	PB	673,10 m2		673,10 m2	0,00 m2	0
E10	656,00 m2	PB+3	2.624,00 m2	(HPP-G)		2.624,00 m2	38
E11	656,00 m2	PB+3	2.624,00 m2	(HPP-G)		2.624,00 m2	38
Euni (16ut)	185 m2 per ut	PB+1	2.960,00 m2	(HLL)		2.960,00 m2	16
4c	Can Jove	619,00 m2	PB+1	996,00 m2	(HLL)	996,00 m2	3
55c	Can Feina	324,24 m2	PB+1	482,00 m2	(HLL)	482,00 m2	1
	Can Coll	250,00 m2	PB	250,00 m2		250,00 m2	
SUBTOTAL A			40.977,71 m2		4.693,43 m2	36.284,28 m2	445
	HT 1	1.125,00 m2	PB+2	3.169,50 m2		3.169,50 m2	33
	HT 2	1.125,00 m2	PB+2	3.169,50 m2		3.169,50 m2	33
	HT 3	945,00 m2	PB+2	2.672,00 m2		2.672,00 m2	28
	HT 4	676,00 m2	PB+3	2.586,72 m2		2.586,72 m2	27
	HT 5	1.125,00 m2	PB+3	4.226,00 m2		4.226,00 m2	44
	HT 6	1.125,00 m2	PB+3	4.226,00 m2		4.226,00 m2	44
	Htuni (12ut)	185 m2 per ut	PB+1	2.220,00 m2		2.220,00 m2	12
SUBTOTAL B			22.269,72 m2			22.269,72 m2	221
	R1	1.354,89 m2	PB+3	5.500,00 m2		5.500,00 m2	
	HS	1.056,06 m2	PB+3	3.800,00 m2		3.800,00 m2	
	Ps	750,00 m2	PB	750,00 m2		750,00 m2	
58c	Can Fontanals	707,00 m2	PB+2	1.100,00 m2		1.100,00 m2	
	CF	720,00 m2	PB+2	2.160,00 m2		2.160,00 m2	
SUBTOTAL C			13.310,00 m2		13.310,00 m2		
TOTAL			76.557,43 m2		18.003,43 m2	58.554,00 m2	

O.3.1. COMPARATIU D'EDIFICABILITATS I PROPORCIONS PAUM - MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU

		PAUM			Modificació PGOU		
		m ² st	% st d'habitatge	nº habitatges	m ² st	% st d'habitatge	nº habitatges
HLL	habitatge renda lliure	16.356,80	80%	155	13.403,91	22,89%	114
HPP - G	habitatge de protecció pública genèric	4.089,20	20%	50	22.880,37	39,08%	331
SUBTOTAL1		20.446		205	36.284,28		445
Comercial et altres zona llevant		-	-	-	4.693,43	-	-
SUBTOTAL2		-	-	-	4.693,43	-	-
Sanitari assistencial					-	-	-
Habitatge tutelat		19.474	-	135*	22.269,72	38,03%	221
Usos establiment socio-sanitaris					13.310,00	-	-
SUBTOTAL3		19.474	-	-	35.579,72	38,03%	221
TOTAL		39.920	100%	205+135(T)	76.557,43	100,00%	445+221(T)

* Estimació a partir d'una distribució proporcionada amb el càlcul fet per a la Modificació puntual.

O.3.2. COMPARATIU DE CARACTERÍSTIQUES PAUM - MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU

	PAUM	Modificació PGOM
Superfície total	194.737	192.539,36
DISTRIBUCIÓ DEL SÒL		
- superfície neta aprofitable	77.895	64.084,61
- superfície d'ús i domini públic	116.842	128.454,75
ALTRES PARÀMETRES		
- Relació privat / total	40%	33,28%
- Índex d'edificabilitat bruta a efectes d'edificabilitat del sector	0,205 m ² st/m ² sl	0,3976 m ² st/m ² st
- Sostre màxim	39.920 m ² st	76.557,43 m ² st
- Sostre residencial	20.446 m ² st	36.284,28 m ² st
- Sostre socio-sanitari (inclou els habitatges tutelats)	19.474 m ² st	35.579,72 m ² st
- Sostre comercial i/o terciari	-	4.693,43 m ² st
- Habitatge protegit	4.089 m ² st	22.880,37 m ² st
- Nombre màxim d'habitatges	205+135(T) *	445+221 (T)
- Nombre mínim habitatges de protecció pública	50	331

* Els 135 tutelats corresponen a una estimació a partir d'una distribució proporcionada en relació a la de la Modificació puntual per als habitatges tutelats que el PAUM preveia en l'ús socio-sanitari.

El que representa un total de cessions per a sistemes públics del 66,72 % respecte de la superfície de l'àmbit que són superiors a les que figuren a la fitxa dels vigents PGOU i del PAUM fixades en el 60%.

Com es pot comprovar la cessió corresponent al sistema d'espais verds i d'equipaments és també superior a les cessions mínimes establertes en el Text refós de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que estableix:

Reserva espais lliures 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable,
amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit 19.253,94 m² * < 39.295,11 m²

(Val a dir que no es comptabilitzen ni la superfície de sòl qualificat de sistema d'espais lliures de protecció ni el dels sòls amb pendents superiors al 20%)

* Prima la generada per percentatge, ja que és superior.

Reserva per equipaments de titularitat pública 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre o 20 m² per a cada habitatge,
aplicat d'acord a l'article 65.3 del TRLU,
amb un mínim del 5% de la superfície del sector. 13.320,00 m² ** < 16.789,34 m²

(exclosa la superfície de sistema hidràulic)

**Prima la generada per 20m2 per habitatge

Total 32.573,94 m² < 56.084,44 m²

D'altra banda, el repartiment de sòl d'aprofitament urbanístic, les edificabilitats i el nombre d'habitatges del sector es farà tal com segueix:

Zona (clau)	Superfície de sòl	Sostre edificable				Total	Nombre màxim d'habitatges	Índex d'edificabilitat net
		HPP-G	HLL	Total habitatge	altres			
9.7a	8.234,31 m ²	5.284,74 m ²	5.445,91 m ²	10.730,65 m ²	2.108,18 m ²	12.838,83 m ²	134	1,559187
9.7b	2.335,25 m ²	5.034,33 m ²		5.034,33 m ²	2.335,25 m ²	7.369,58 m ²	72	3,155799
9.7c	2.295,19 m ²	5.248,00 m ²		5.248,00 m ²		5.248,00 m ²	76	2,286521
9.7d	4.878,52 m ²	7.313,30 m ²	3.520,00 m ²	10.833,30 m ²		10.833,30 m ²	143	2,220612
9.1cj	6.414,73 m ²		2.960,00 m ²	2.960,00 m ²		2.960,00 m ²	16	0,461438
9.7h	3.084,22 m ²			0,00 m ²	3.800,00 m ²	3.800,00 m ²	0	1,232078
9.7cf	5.636,60 m ²			0,00 m ²	3.260,00 m ²	3.260,00 m ²	0	0,578363
10.1j	3.626,91 m ²		996,00 m ²	996,00 m ²		996,00 m ²	3	0,274614
9.7r	3.490,85 m ²			0,00 m ²	5.500,00 m ²	5.500,00 m ²	0	1,575548
9.7ht	12.894,10 m ²		20.049,72 m ²	20.049,72 m ²		20.049,72 m ²	209	1,554953
9.7ps	1.154,36 m ²			0,00 m ²	750,00 m ²	750,00 m ²	0	0,649711
9.1ht	5.578,03 m ²		2.220,00 m ²	2.220,00 m ²	0,00 m ²	2.220,00 m ²	12	0,397990
10.1k	2.631,24 m ²		482,00 m ²	482,00 m ²		482,00 m ²	1	0,183184
15	1.830,30 m ²			0,00 m ²	250,00 m ²	250,00 m ²	0	0,136590
TOTALS	64.084,61 m²	22.880,37 m²	35.673,63 m²	58.554,00 m²	18.003,43 m²	76.557,43 m²	666	1,194631
	% d'habitatge	39,08%	60,92%	100%				
	nº habitatges	331	335	666				
	% nº hab	49,70%	50,30%	100%				

L'índex d'edificabilitat de l'àmbit de la Modificació Puntual és de 0,3976 m²st/m²sl, aplicat als 192.539,36 m²sl. Cal entendre que l'edificabilitat total de l'àmbit es fixa en els 76.557,43 m²st, dels quals 58.554,00 m²st es destinen a habitatge inclosos els tutelats, i 18.003,43 m²st a comercial i altres.

Pel que fa a la densitat màxima atorgada, els 666 habitatges potencials representen el resultat d'aplicar la densitat de 34,59 habitatges/ha (inclosos els tutelats) enfront dels 10,52 habitatges/ha que figura a la fitxa del POUM. **Aquest augment de densitat es justifica per ser més coherent amb les determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona i, també per la necessitat de donar una resposta positiva a la demanda d'habitatge de protecció pública.**

11. RESERVA DE SOSTRE PER HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Es fa una reserva per habitatge de protecció pública de 331 habitatges equivalents al 49,70% del nombre d'habitatges (amb l'inclusió dels habitatges tutelats) de nova implantació amb un sostre de 22.880,37 m²st, tot incloent el possible ús tutelat.

A més, es pot comprovar que aquesta reserva és molt superior a la quantitat de sostre i nombre d'habitatges, així com percentatges mínims establerts tant per la legislació vigent com a la que figura a la fitxa del PAUM. Pel que fa al total de l'habitatge de protecció pública es fa una previsió en excés de 18.791,17 m²st ja que en el PAUM es feia una reserva mínima de 4.089,20 m²st.

El sòl per a la reserva de l'habitatge assequible, tant d'habitatge de protecció pública genèric (HPP-G) s'identifica edifici a edifici del plànol O.5 a les zones que es qualifiquen de zones 9.7a, 9.7b, 9.7c i 9.7d. Pel que fa a la seva localització, cal entendre-la ajustada als criteris de cohesió social contemplats en la normativa urbanística (art. 66.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i concordants), i es situa en una posició immillorable de l'ordenació, situades a prop del poble, de la BV-2113 i de la Ronda de Sant Camil. Es fixa un termini màxim de dos anys des de l'acabament de les obres d'urbanització per a l'inici de les edificacions d'habitatge assequible, i un màxim de dos anys més per acabar-les, tot podent-se simultaniejar amb les obres d'urbanització d'acord amb la legislació vigent.

12. CESSIONS EN CONCEPTE D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

D'acord al articles 40 i 43 Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, els propietaris tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector referit a llurs finques i al 85% de l'increment de sostre de la modificació puntual, han de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic i el 15% de l'increment de sostre de la modificació puntual. De conformitat amb l'art. 120.1a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme: "1. Les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries comprenen els conceptes següents: a) La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística." D'altra banda, l'aprofitament es ponderarà d'acord a allò previst en l'article 37 de l'esmentada Llei.

13. JUSTIFICACIÓ DE L'ACOMPLIMENT DELS ARTICLES 100 I 99.3 DEL TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

L'article 100.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que quan la modificació del planejament comporta un increment del sostre edificable, en cas de sòl urbanitzable, s'han d'incrementar proporcionalment, com a mínim, els espais lliures i les seves reserves per a equipaments determinats per l'article 65.3 i 65.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Aquesta prescripció està suficientment justificada tal com es pot comprovar a l'anterior apartat 10 Quadres de superfícies i característiques d'aquest document.

D'altra banda, a l'apartat 12 es tenen en compte les prescripcions de l'article 99.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en la present Modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes ja que es fixa el 15% de cessió de l'increment de l'aprofitament urbanístic, entenent aquest increment a la diferència d'aprofitament que es proposa en la present Modificació puntual de la prevista al PAUM pel sector SUPP-6 Can Jove.

14. MOBILITAT SOSTENIBLE

Aquest apartat es troba àmpliament desenvolupat a l'Annex V – Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada adjunt, realitzat per Tràmit Ambiental.

15. ADEQUACIÓ AL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA

A l'apartat 1.2 d'aquesta Memòria hem resumit el tractament que el Pla Territorial Metropolità de Barcelona estableix en general a Sant Pere de Ribes i en concret a Can Jove considerant el Sector com a Nova Centralitat.

En aquest sentit i d'acord a l'article 3.10 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTMB, el planejament urbanístic de Can Jove ha de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat del $0,6 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$. Ara bé, aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector, i feta una consulta prèvia als tècnics redactors, es pot aplicar únicament als sòls del sector que incloguin les diferents zones i als sòls destinats a sistemes corresponents als de cessió mínima exigides pel Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Per fer aquesta comprovació i sense apurar al màxim l'anterior determinació considerem com a sòls exclosos d'aplicació del coeficient $0,6 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$, els sòls de la ronda urbana de Sant Camil i els de la rotonda situada dins l'àmbit del sector, així com la superfície dels dos park & ride previstos. També s'exclouen els sòls de la zona afectada per un període de retorn de la inundabilitat de cent anys Q100 que en el plànol de qualificació se li assigna la clau A2-P (sistema d'espais lliures de protecció) i també exclouen de l'aplicació del $0,6 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$ els sòls qualificats de sistema d'espais lliures amb pendents superiors al 20% que ja per aquesta condició no compatibilitzen i altres sòls destinats a sistema d'espais lliures excedents de l'estàndard mínim establert pel TRLU.

Amb aquestes consideracions hem confeït es següent quadre resum:

CLAU	Sup m^2
B viari corresponent a la Ronda Migdia i park & ride	21.041,89
A2-P espais lliures de protecció	18.930,20
A2 i A5 espais lliures	20.041,16
A2' espais lliures amb pendents > 20%	4.945,64
TOTAL	64.958,89

Superfície computable a efectes de l'aplicació del $0,6 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$ = $192.539,36 - 64.958,89 = 127.580,47 \text{ m}^2\text{sl}$

D'altra banda, tenim un sostre edificable de $76.557,43 \text{ m}^2\text{st}$. Amb tot, tenim un coeficient d'edificabilitat, a efectes d'aquesta comprovació, de $76.557,43 / 127.580,47 = 0,60 = 0,6 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{sl}$ i, per tant la Modificació puntual s'adequa al PTMB.

16. NORMES URBANÍSTIQUES

DETERMINACIONS GENERALS

Article 1. Objecte i àmbit de la Modificació Puntual

La present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes té per objecte fixar el desenvolupament de l'àmbit del sector SUPP6 – Can Jove, respectant en totes les seves determinacions el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer.

La superfície total de l'àmbit, comprovada a partir dels límits precisos del topogràfic actualitzat i ajustat, és de 192.539,36 m² que coincideix amb l'àmbit del sector SUPP6 Can Jove del PGOU, ajustat a la Q10 d'Inundabilitat i amb exclusió de la parcel·la situada al cantó nord-ponent de l'àmbit segons resolució exp. 1999/000904/B/0026.

Al plànol d'informació I.8 "Topogràfic, superposició de les q10, q100 i q500 d'inundabilitat i localització dels béns protegits" s'indica la delimitació de l'àmbit de l'esmentada Modificació Puntual, que està delimitada per la Riera de Ribes, carretera BV-2113, Els Camils, Eix viari Els Camils (Ronda de Sant Camil), carretera BV-2112, construccions preexistents a migdia de Sota-Ribes i factoria Giravi.

Article 2. Contingut

Aquesta Modificació Puntual es redacta segons el que estableix el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i està formada pels següents documents:

- Memòria de l'ordenació.
- Avaluació econòmica i estudi i justificació de la seva viabilitat i informe de sostenibilitat econòmica.
- Normes Urbanístiques.
- Agenda, Pla d'Etapes i Gestió.
- Plànols d'informació i plànols d'ordenació.
- La documentació ambiental pertinent.
- Avaluació de la mobilitat generada.
- Estudi d'inundabilitat.
- Memòria social.

D'aquests documents tindran caràcter normatiu les Normes Urbanístiques, els Plànols d'ordenació i el Pla d'Etapes.

Article 3. Marc normatiu

La present modificació de planejament general, es formula de conformitat amb la legislació urbanística vigent.

En tot allò que no estigui previst expressament en aquesta normativa específica, seran d'aplicació les determinacions establertes al Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes.

Article 4. Vigència i modificació

La Modificació Puntual del POUM entrarà en vigor a partir de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat i la seva vigència serà indefinida d'acord amb el que disposa l'art. 94 del TRLLU (Decret Legislatiu 1/2010).

Quan les circumstàncies ho fessin necessari podrà modificar-se qualsevol determinació del seu contingut. Les propostes de modificació hauran de tenir, com a mínim, el mateix grau de precisió, definició i detall que el present document, i caldrà fer palès que la modificació no comporta una alternació directa o indirecta de les determinacions dels instruments urbanístics de rang superior. Si així succeís, s'hauria, de forma prèvia o simultània, de tramitar la corresponent modificació o revisió d'aquest.

Article 5. Efectes de l'entrada en vigor de la Modificació Puntual.

L'entrada en vigor de la Modificació Puntual produeix els següents efectes:

- a) Publicitari, el que suposa el dret de qualsevol ciutadà a consultar-lo o a sol·licitar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma en que es regula en la Llei i en aquesta normativa.
- b) Executivitat, el que implica, d'una banda la possibilitat d'aprovació dels projectes d'urbanització i d'obres previstes en la Modificació Puntual, la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació dels sòls i edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per l'Ajuntament de les funcions fixades per la Llei i per la pròpia Modificació Puntual, en tot allò que sigui necessari per al compliment de les seves determinacions.
- c) Obligatorietat, la qual cosa comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per l'Ajuntament i demés Organismes de l'Administració Pública, com pels particulars.

Article 6. Interpretació.

1. La interpretació de la Modificació Puntual correspondrà a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les competències de la Generalitat de Catalunya i de les funcions jurisdiccionals del Poder Judicial.
2. La Modificació Puntual s'interpretarà atès el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitat de la Modificació Puntual expressats en la seva Memòria. En casos de dubte o imprecisió s'estarà als següents criteris:
 - a) En qualsevol dubte entre la documentació gràfica i l'escripta, es resoldrà a favor d'aquesta última.
 - b) En un supòsit d'imprecisió entre diferents plànols, es prendran en consideració les determinacions del plànol de major escala (el divisor d'escala més petit), és a dir, aquells que maximitzin la definició i precisió.
 - c) En qualsevol cas prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a equipaments comunitaris, i/o espais lliures.

ARTICLES MODIFICATS AL PGOU DE SANT PERE DE RIBES

Article 7. Articles del PGOU de Sant Pere de Ribes i fitxa de planejament del PAUM de Sant Pere de Ribes modificats en la present Modificació Puntual

La present Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes modifica l'article 132 de definició d'usos específics així com l'article 524 de determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable.

Article 8. Nou redactat de l'apartat 26 ús assistencial de l'article 132 "definició d'usos específics" del PGOU

Redactat actual apartat 26. Assistencial de article 132. Definició d'usos específics:

26. Assistencial:

Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, i per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiment que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació

precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social. etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

26. Assistencial:

Comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars de vells, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible, i per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social. etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

També inclou habitatges tutelats que disposin d'un Servei d'Assistència en Domicili SAD prèvia sol·licitud d'autorització i registre. Així com, l'habitatge tutelat en règim de servei.

Article 9. Nou redactat de l'article 524 "Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable" del PGOU

Redactat actual apartat 524: *Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable:*

1. Les determinacions de les zones de sòl urbanitzable que estableix el present Pla General s'estableixen per a cada sector en les Fitxes de l'Annex I d'aquestes Normes, amb caràcter vinculant per al seu desenvolupament.
2. Les determinacions bàsiques d'aquestes zones, en quant a Índex d'edificabilitat bruta i ús general dominant són les següents:

16. Residencial

16.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,50 m ² st / m ² s
	Ús general dominant	Residencial

16.2 Intensitat II	Índex d'edificabilitat bruta	0,30 m ² st / m ² s
	Ús general dominant	Residencial

16.3 Intensitat III	Índex d'edificabilitat bruta	0,20 m ² st / m ² s (a)
	Ús general dominant	Residencial (b)

(a) Al sector SUPP - 17 veure complement de sostre per ús hoteler i serveis complementaris

(b) Al sector SUPP - 6 s'estableix l'ús sanitari - assistencial en una proporció mínima del 50 % del sostre edificable

16.4 Intensitat IV Índex d'edificabilitat bruta 0,18 m2st / m2s

Usos de la zona residencial (clau 16)

Usos principals: Per les zones 16.1, 16.2

Plurihabitatge

Per la zona 16.3

Unihabitatge

Plurihabitatge, només als sectors SUPP - 6 i SUPP - 17

Sanitari i Assistencial exclusiu pel sector SUPP- 6 i amb un percentatge mínim del 50 %

Per la zona 16.4

Unihabitatge aïllat i agrupat

Usos compatibles: Per les zones 16.1, 16.2

Comercial petit

Oficines i serveis

Taller artesanal

Indústria urbana (1a. i 2a categoria)

Educatiu

Cultural

Associatiu

Per la zona 16.3

Hotel·ler, només als sectors SUPP - 6 i SUPP - 17

Residencial especial, només pel sector SUPP - 6

Comercial petit

Oficines i serveis

Restauració

Indústria urbana (1a. i 2a categoria)

Educatiu

Cultural

Associatiu

Per la zona 16.4

Residencial especial

Comercial petit

Esportiu

17 Terciària

17.1 Intensitat I Índex d'edificabilitat bruta 0,50 m²st / m²s

Ús general dominant Terciari

(c) Al sector SUPP- 12 veure altres usos admesos en la fitxa de l'Annex I de les Normes

17.2 Intensitat II. Autòdrom de Terramar

Índex d'edificabilitat bruta 0,10 m²st / m²s

Sostre màxim 52.682,77 m²st / m²s

Ús general dominant

Activitats econòmico-turístiques

Terciari, Lleure i Esportiu

(veure detalls a la fitxa 18 Annex I de les Normes del PP17.2 i ordenació de detall PP17.2)

18 Industrial

18.1 Intensitat I Índex d'edificabilitat bruta 0,40 m²st / m²s

Ús general dominant Industrial

Alçada màxima: 8,00 m. (PB + 1 P)

18.2 Intensitat II - Parc Tecnològic

Índex d'edificabilitat bruta 0,25 m²st / m²s

Usos generals dominants Industrial - tecnològic

Terciari

Alçada màxima: 8,00 m. (PB + 1 P)

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada envoltada de jardí. Dins la parcel·la privada l'espai no ocupat per l'edificació haurà de ser com a mínim enjardinat en un 50%

Es defineix aquesta zona com a Parc Tecnològic donat que aquest sector es l'idoni per la ubicació de centres d'investigació i producció d'altres tecnologies, terciari al servei del parc Tecnològic, etc.

Un 40 % com a mínim del sostre privat es destinarà a l'ús terciari d'oficines i investigació

Un 60 % es destinarà a producció i altes tecnologies.

La construcció arquitectònica dels edificis tindrà com a premissa una alta qualitat en la composició i en la utilització dels materials de façana.

Es permetrà que un 10 % de l'edificabilitat de la zona industrial tecnològica es pugui destinar a edificacions per a instal·lar-hi tallers sempre, que es plantegi un projecte unitari de compartimentació amb petites unitats per ubicar els tallers i altres activitats molestes que hagin de traslladar-se del nucli urbà de Ribes.

Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable:

1. Les determinacions de les zones de sòl urbanitzable que estableix el present Pla General s'estableixen per a cada sector en les Fitxes de l'Annex I d'aquestes Normes, amb caràcter vinculant per al seu desenvolupament.
2. Les determinacions bàsiques d'aquestes zones, en quant a Índex d'edificabilitat bruta i ús general dominant són les següents:

16. Residencial

16.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta Ús general dominant	0,50 m ² st / m ² s Residencial
16.1s Intensitat Is	Índex d'edificabilitat bruta Ús general dominant	0,3976 m ² st / m ² s Residencial (a)
16.2 Intensitat II	Índex d'edificabilitat bruta Ús general dominant	0,30 m ² st / m ² s Residencial
16.3 Intensitat III	Índex d'edificabilitat bruta Ús general dominant	0,20 m ² st / m ² s (b) Residencial

(a) Al sector SUPP - 6 s'estableix l'ús sanitari - assistencial en una proporció mínima del 45 % del sostre edificable

(b) Al sector SUPP - 17 veure complement de sostre per ús hotelier i serveis complementaris

16.4 Intensitat IV	Índex d'edificabilitat bruta	0,18 m ² st / m ² s
--------------------	------------------------------	---

Usos de la zona residencial (clau 16)

Usos principals: Per les zones 16.1, 16.2
Plurihabitatge

Per la zona 16.1s
Plurihabitatge
Assistencial - Plurihabitatge (tutelat)
Unihabitatge arreglerat
Assistencial - Unihabitatge (tutelat)
Sanitari
Esportiu

Per la zona 16.3
Unihabitatge
Plurihabitatge, només al sector SUPP - 17

Per la zona 16.4
Unihabitatge aïllat i agrupat

Usos compatibles: Per les zones 16.1, 16.2
Comercial petit
Oficines i serveis
Taller artesanal
Indústria urbana (1a. i 2a categoria)
Educatiu
Cultural
Associatiu

Per la zona 16.1s
Comerç petit
Comerç mitjà
Oficines i serveis
Restauració
Turisme rural
Tallers artesans
Serveis tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Hoteler
Aparcament

Per la zona 16.3
Hoteler, només al sector SUPP - 17
Comercial petit
Oficines i serveis
Restauració
Indústria urbana (1a. i 2a categoria)
Educatiu
Cultural
Associatiu

Per la zona 16.4
Residencial especial
Comercial petit
Esportiu

17 Terciària

17.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,50 m2st / m2s
	Ús general dominant	Terciari

(c) Al sector SUPP- 12 veure altes usos admesos en la fitxa de l'Annex I de les Normes

17.2 Intensitat II. Autòdrom de Terramar

Índex d'edificabilitat bruta 0,10 m2st / m2s

Sostre màxim 52.682,77 m2st / m2s

Ús general dominant.....Activitats econòmico-turístiques. Terciari, Lleure i Esportiu

(veure detalls a la fitxa 18 Annex I de les Normes del PP17.2 i ordenació de detall PP17.2)

18 Industrial

18.1 Intensitat I Índex d'edificabilitat bruta 0,40 m2st / m2s

Ús general dominant Industrial

Alçada màxima: 8,00 m. (PB + 1 P)

18.2 Intensitat II - Parc Tecnològic Índex d'edificabilitat bruta 0,25 m2st / m2s

Usos generals dominants Industrial - tecnològic

Terciari

Alçada màxima: 8,00 m. (PB + 1 P)

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada envoltada de jardí. Dins la parcel·la privada l'espai no ocupat per l'edificació haurà de ser com a mínim enjardinat en un 50%

Es defineix aquesta zona com a Parc Tecnològic donat que aquest sector es l'idoni per la ubicació de centres d'investigació i producció d'altres tecnologies, terciari al servei del parc Tecnològic, etc.

Un 40 % com a mínim del sostre privat es destinarà a l'ús terciari d'oficines i investigació

Un 60 % es destinarà a producció i altes tecnologies.

La construcció arquitectònica dels edificis tindrà com a premissa una alta qualitat en la composició i en la utilització dels materials de façana.

Es permetrà que un 10 % de l'edificabilitat de la zona industrial tecnològica es pugui destinar a edificacions per a instal·lar-hi tallers sempre, que es plantegi un projecte unitari de compartimentació amb petites unitats per ubicar els tallers i altres activitats molestes que hagin de traslladar-se del nucli urbà de Ribes.

Article 10. Nova fitxa del sector SUPP6 del PAUM de Sant Pere de Ribes

SECTOR DE PLANEJAMENT PARCIAL	SUPP-6																														
DENOMINACIÓ:	SECTOR CAN JOVE																														
DELIMITACIÓ:	Riera de Sota-Ribes, carretera BV-2113, els Camils, eix viari els Camils, carretera BV2112, construccions preexistents a migdia de Sota-Ribes i factoria Giravi.																														
RÈGIM DEL SÒL:	Sòl Urbanitzable																														
PLANEJAMENT DE EL DELIMITA:	Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes																														
OBJECTIUS:	Els objectius d'aquest planejament són els de disposar sòl urbanitzable sectoritzat entre els Camils i el nucli de Ribes, per tal de possibilitar la construcció d'un establiment socio-sanitari i una important implantació d'habitatge de protecció pública coincidint en una Àrea de nova centralitat del PTMB, que permeti establir una bona conjunció entre els Camils i el poble, i assegurar amb la barreja d'usos, un adequat manteniment de la vida urbana i reforçar les relacions socials quotidianes.																														
CARACTERÍSTIQUES:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1.- SUPERFÍCIE TOTAL:</td> <td style="text-align: right;">192.539,36 m²</td> </tr> <tr> <td>2.- DISTRIBUCIÓ DEL SÒL:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Superfície neta aprofitable:</td> <td style="text-align: right;">64.084,61 m²</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Superfície d'ús i domini públic:</td> <td style="text-align: right;">128.454,75 m²</td> </tr> <tr> <td>3.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PRIVAT:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Residencial intensitat Is</td> <td style="text-align: right;">clau 16.1s</td> </tr> <tr> <td>4.- ALTRES PARÀMETRES O CONDICIONS:</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Relació privat/total:</td> <td style="text-align: right;"><35%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Índex edificabilitat sector (bruta):</td> <td style="text-align: right;">0,3976 m²st/m²sòl</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Sostre:</td> <td style="text-align: right;">76.557,43 m² sostre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Sostre màxim residencial:</td> <td style="text-align: right;">58.425 m² sostre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Reserva del sostre residencial per HPP:</td> <td style="text-align: right;">22.880,37 m² sostre</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Nombre màxim d'habitatges:</td> <td style="text-align: right;">666 u.</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Nombre mínim d'habitatges de protecció pública:</td> <td style="text-align: right;">331 u.</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">- Usos generals dominants:</td> <td style="text-align: right;">Residencial i sanitari-assistencial</td> </tr> </table>	1.- SUPERFÍCIE TOTAL:	192.539,36 m ²	2.- DISTRIBUCIÓ DEL SÒL:		- Superfície neta aprofitable:	64.084,61 m ²	- Superfície d'ús i domini públic:	128.454,75 m ²	3.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PRIVAT:		- Residencial intensitat Is	clau 16.1s	4.- ALTRES PARÀMETRES O CONDICIONS:		- Relació privat/total:	<35%	- Índex edificabilitat sector (bruta):	0,3976 m ² st/m ² sòl	- Sostre:	76.557,43 m ² sostre	- Sostre màxim residencial:	58.425 m ² sostre	- Reserva del sostre residencial per HPP:	22.880,37 m ² sostre	- Nombre màxim d'habitatges:	666 u.	- Nombre mínim d'habitatges de protecció pública:	331 u.	- Usos generals dominants:	Residencial i sanitari-assistencial
1.- SUPERFÍCIE TOTAL:	192.539,36 m ²																														
2.- DISTRIBUCIÓ DEL SÒL:																															
- Superfície neta aprofitable:	64.084,61 m ²																														
- Superfície d'ús i domini públic:	128.454,75 m ²																														
3.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PRIVAT:																															
- Residencial intensitat Is	clau 16.1s																														
4.- ALTRES PARÀMETRES O CONDICIONS:																															
- Relació privat/total:	<35%																														
- Índex edificabilitat sector (bruta):	0,3976 m ² st/m ² sòl																														
- Sostre:	76.557,43 m ² sostre																														
- Sostre màxim residencial:	58.425 m ² sostre																														
- Reserva del sostre residencial per HPP:	22.880,37 m ² sostre																														
- Nombre màxim d'habitatges:	666 u.																														
- Nombre mínim d'habitatges de protecció pública:	331 u.																														
- Usos generals dominants:	Residencial i sanitari-assistencial																														
CONDICIONS GENERALS:	<p>S'estableix per l'establiment sociosanitari en una proporció mínima de 35.579,72 m² del sostre edificable. El desenvolupament del Sector haurà de mantenir el màxim de la bosquina situada a l'entorn de Can Jove. Tanmateix es conservaran l'anterior masia, així com les de Can Fontanals i Can Feina, les tres incorporades en la relació d'edificis d'interès en el municipi. Correrà a càrrec del sector la construcció d'un pont de vianants que connectarà amb el pas situat entre les pistes esportives municipals en la prolongació del carrer Josep Pere Jacas.</p> <p>En el desenvolupament del sector s'harmonitzarà el nou establiment amb la xarxa de marges i camins existents, procurant al màxim possible la seva protecció i conservació. El desenvolupament del sector haurà de preveure i anirà al seu càrrec la prolongació de la Ronda urbana prevista en el sector veí SUPP17 fins la Rotonda de la carretera BV-2112 amb la corresponent ampliació. Així mateix es deixarà una franja lliure d'edificació de 10 m. al costat de la riera.</p> <p>Caldrà presentar un estudi justificatiu de la implantació sociosanitària (habitatges tutelats, residència, hotel, etc) i la seva compatibilitat i integració amb la resta dels habitatges. Aquest estudi determinarà l'impacte socioeconòmic de la implantació.</p> <p>S'incorpora la condició del traçat d'un carril bici que connecti amb el passeig de Circumval·lació i segueix la traça de la ronda pel seu costat septentrional.</p>																														
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	Reparcel·lació per Compensació Bàsica																														
PLA D'ETAPES:	Sexenni 2022-2028																														

DETERMINACIÓ GRÀFICA

E= 1/5000

 AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL
SEGONS EL RÈGIM JURÍDIC
I SECTORS DE PLANEJAMENT

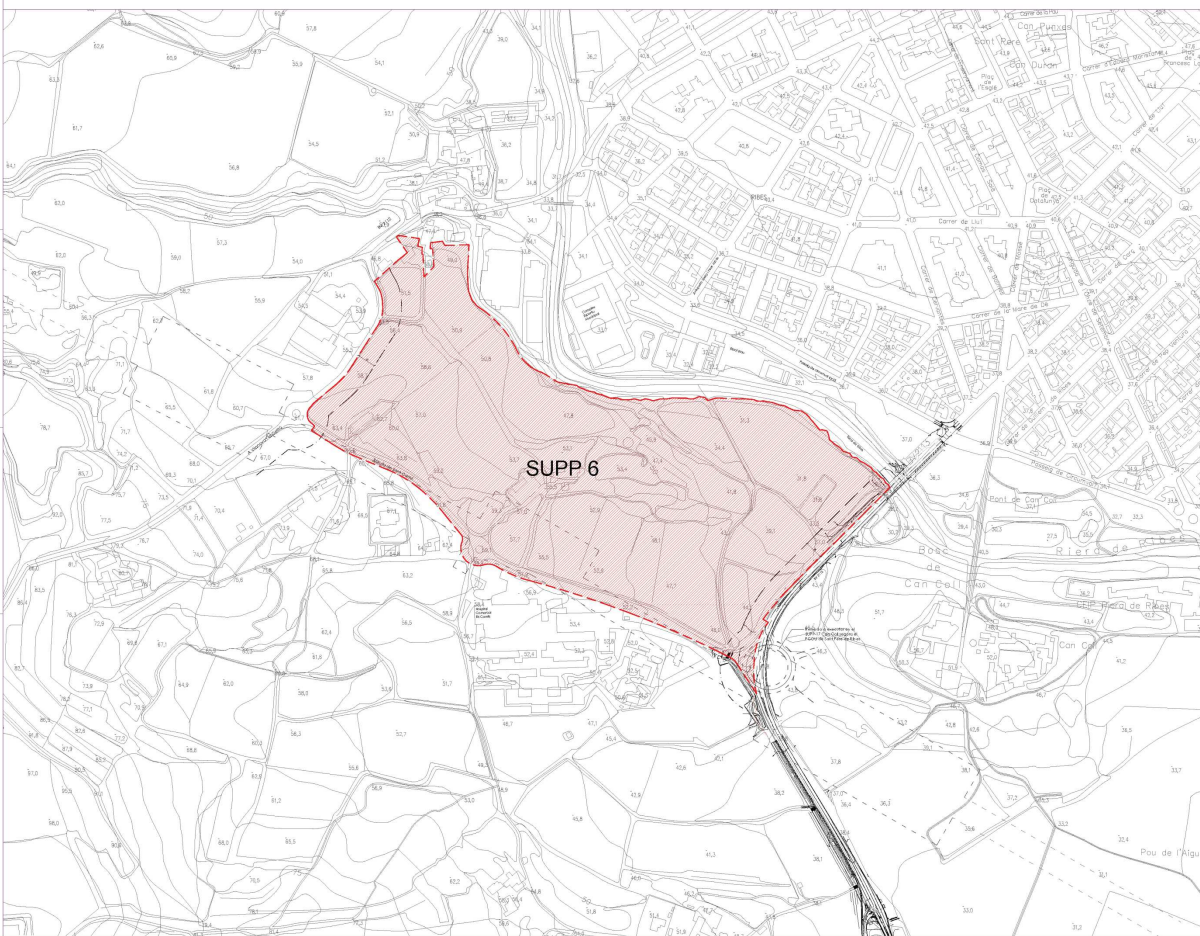
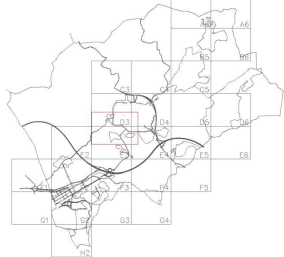
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA A L'ÀMBIT DEL SECTOR SUPP6 - CAN JOVE

INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT

CLAU DEL SECTOR

SUPP 6

LOCALITZACIÓ DEL SECTOR



ORDENACIÓ DETALLADA DE L'ÀMBIT DEL SUPP-6 CAN JOVE RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 11. Contingut del dret de la propietat.

1. El dret de la propietat dels sòls compresos dins de l'àmbit del SUPP6 – Can Jove, definit en la present Modificació Puntual, s'exercirà dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts per la llei i per aquesta mateixa Modificació Puntual, d'acord amb la seva classificació i qualificació urbanística.
2. Els propietaris dels sòls hauran de:
 - a) Cedir obligatòria i gratuïtament, a favor de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, els sòls a què fan referència els apartats 12 i 13 d'aquesta Modificació Puntual del PGOU, i serà el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica la figura de gestió que definirà i concretarà els càlculs de l'aprofitament urbanístic mitjançant la consideració dels diferents coeficients d'homogeneització.
 - b) Costejar la urbanització en els termes de la Llei i aquesta normativa.
 - c) Edificar els solars en el termini previst.

Article 12. Qualificació del sòl.

La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes ve grafada en el plànol O5 de "Qualificació urbanística del sòl".

Article 13. Aprofitament urbanístic.

L'edificabilitat màxima del sector és de 76.557,43 m²st. els quals podran destinar-se per a bastir un màxim de 666 habitatges (dels quals 221 es destinaran a tutelats), la Residència, l'hotel i resta d'edificacions proposades d'altres usos admesos. La distribució d'aquest aprofitament màxim ve definida per a les diferents unitats de promoció de l'article 31 al 44.

Article 14. Els sistemes.

1. Els sòls adscrits a sistemes generals i locals, seran cedits obligatòriament i gratuïtament pels seus propietaris, sense perjudici de l'equitativa distribució de beneficis i càrregues entre tots els propietaris compromesos en el sector.

2. L'execució de les obres d'urbanització es farà de conformitat amb la Llei i aquestes normes, amb l'aportació econòmica de cadascun dels propietaris del sector segons el seu coeficient de participació derivat de la superfície de sòl aportada.

SISTEMA D'ACTUACIÓ I EXECUCIÓ.

Article 15. Sistema d'actuació.

L'execució serà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica, segons es defineix al TRLLU (DL 1/2010), i serà d'iniciativa privada.

Article 16. Procediment.

El procediment a seguir per a l'execució del sector, s'ajustarà al disposat en l'article 130 i concordants del TRLLU (DL 1/2010) corresponents al sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Article 17. Competència.

Correspon a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes vetllar pel desenvolupament de la Modificació Puntual, sense perjudici de les competències que corresponguin a la Generalitat de Catalunya.

Article 18. Projectes d'urbanització.

1. Les obres necessàries per a portar a la pràctica les determinacions de la Modificació Puntual, en quant a construcció de la vialitat, abastament d'aigua, clavegueram, xarxa interior d'energia, enllumenat públic, gas, jardineria, telecomunicacions i altres anàlogues, són objecte d'un o més Projectes d'Urbanització.
2. Els Projectes d'Urbanització contindran la realització de prospeccions arqueològiques en cas que siguin necessàries i específicament a l'àrea d'expectativa arqueològica A25 - Can Jove delimitada al plànol O5.

REGULACIONS D'ORDRE GENERAL

Article 19. Llicències urbanístiques.

Són actes subjectes a llicència municipal, a més a més de les determinades a la legislació vigent i al PGOU de Sant Pere de Ribes, totes les activitats que en general puguin repercutir en la configuració de les característiques que adoptin els terrenys compresos dintre de l'àmbit d'aplicació de l'ordenació proposada per la Modificació Puntual.

Article 20. Règim d'usos.

Els usos admesos venen determinats a la regulació de cada zona.

Article 21. Normes comunes a tots els tipus d'ordenació de l'edificació del PGOU.

Tot allò que no es precisa expressament en aquesta normativa li serà d'aplicació els articles del 86 al 101 i d'altres de referència del PGOU.

Article 22. Limitacions a les instal·lacions de serveis públics.

No es permetrà l'existència de cap instal·lació elèctrica, telefònica o d'altres que romanguin a la vista ni, per tant, l'establiment de pals, cadiretes, armaris, cartells ni suports elevats fixats o lligats de cap mena. En aquest sentit els Projectes d'Urbanització que desenvolupin aquesta Modificació Puntual, prendran les mesures tècniques necessàries per fer-ho possible, observant el criteri de les Companyies subministradores.

En cas de ser necessari l'establiment d'instal·lacions com les de referència prèviament a l'execució dels projectes al·ludits, la concessió de la llicència municipal preceptiva restarà condicionada al compromís per part de les Companyies de la seva futura adaptació a les condicions que l'Administració municipal fixi per tal de garantir el compliment d'aquest apartat.

Article 23. Format i magnitud de la parcel·la.

Es precisa en el detall del plànol O6 la parcel·la assignada per a cada zona. Ara bé, en el projecte de reparcel·lació, i només en aquest supòsit, les parcel·les assignades a cada zona es podran

fragmentar en parcel·les més petites sempre que com a mínim la seva superfície permeti la construcció d'una de les edificacions previstes, més el seu soterrani potencial.

Article 24. Desenvolupament del sostre edificable.

El màxim sostre edificable permès a cada edifici ve regulat per a cada zona i en el plànol O4.

Article 25. Ocupació màxima de parcel·la.

1. L'ocupació màxima de parcel·la que podrà ser edificada és l'establerta en les normes aplicables en la zona. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació. L'ocupació màxima ve determinada en cada unitat de promoció.

A l'espai no edificat s'assegurarà que un 50% sigui enjardinat.

2. L'ocupació del subsòl en plantes soterrànies resultants de desmuntatges, anivellacions, terraplens o excavacions s'ajustarà als criteris següents:

L'ocupació de les plantes soterrànies de les unitats de promoció podrà sobrepassar l'ocupació màxima en planta baixa dels edificis sota l'espai interior de la parcel·la fins a poder ocupar una ampliació que es fixa a la regulació de cada zona i es respectaran els arbres situats dins la zona mancomunada que tinguin un diàmetre superior a 20cm, els quals es podran trasplantar dins la mateixa parcel·la. En tot cas, caldrà garantir el tractament enjardinat de la coberta de la part soterrada.

Article 26. Sòl lliure edificable.

1. Els terrenys que resten lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la no podran ser objecte, en superfície, d'un altre aprofitament que el corresponent a espai lliure al servei de l'edificació o edificacions aixecades en la parcel·la o parcel·les, com ara rampes d'accés a aparcament, elements ornamentals, ...
2. Els propietaris de les parcel·les, ho seran en mancomunitat dels espais lliures resultants en cada unitat de promoció, després de descomptar la superfície de les parcel·les privades, amb sujecció als requisits formals establerts en les Normes per als patis mancomunats.

Article 27. Regulació de l'ordenació.

1. Tipus d'ordenació: És el de volumetria específica determinada pel perímetre regulador dins del qual s'ha d'inscriure en planta que ve reflectit en el plànol O4, en el qual també s'assenyala un punt de referència d'aplicació de l'esmentada altura màxima.
2. Cota de referència de planta baixa (CRPB): És el valor numèric, referit a la base topogràfica de la Modificació puntual, a partir de la qual s'amidarà l'altura màxima. Aquest valor podrà $\pm 0,50\text{m}$ sempre per tal de permetre millorar l'adequació de l'edificació projectada al lloc. Ve reflectit en el plànol O4.
3. El sostre màxim edificable i l'altura màxima venen reflectits en el plànol O4.
4. Sobre l'altura reguladora es podrà construir com a màxim allò previst les NNUU del PGOU de Sant Pere de Ribes.

Article 28. Separacions mínimes.

S'ajustaran als límits de les edificacions i llindars fixats al plànol O4.

Article 29. Construccions auxiliars.

Amb caràcter general no s'admeten les construccions auxiliars de caràcter permanent.

Els elements que estiguin vinculats a la utilització de l'espai lliure de l'edificació, tal com "barbacoes", terrasses, pèrgoles, piscines descobertes i pistes esportives, amb les seves instal·lacions associades (trampolins, elements de protecció i il·luminació) tindran la consideració d'instal·lacions i no de construccions, (i per tant no computen a l'efecte de sostre i/o ocupació), pel que hauran de complir les següents condicions:

- No podran estar cobertes i/o tancades parcial o totalment
- En qualsevol cas sempre haurà de respectar les distància d'un metre al límit del veí.
- La seva ocupació ve limitada a la regulació de cada zona.

En el cas que no es compleixin totes les condicions anteriorment establertes, aquesta construcció i/o instal·lació, no tindrà tal consideració, i per tant, computaran a l'efecte de sostre i/o ocupació.

Article 30. Tanques.

Les tanques es regulen segons l'article 117 de les NNUU del PGOU de Sant Pere de Ribes.

Article 31. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS CAN JOVE (clau 9.7a)

31.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada per la Ronda de Sant Camil, el vial B, el passeig paral·lel a la BV-2113 i una àrea d'aparcament.

31.2 Condicions de l'edificació.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa i es podrà mancomunat l'aparcament d'edificis del mateix règim.

Es farà una reserva d'habitatsges per a persones amb mobilitat reduïda d'acord amb la legislació vigent d'accessibilitat a cada moment.

31.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es prioritzarà la construcció amb fusta i/o materials reciclables.

Els límits dels cossos sortints es grafien al plànol O4 i els tancats i semitancats computen dins l'edificabilitat màxima atorgada a cada edifici.

31.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica				
Superfície de la zona 9.7a (m2sl)	8.234,31				
identificació	edifici E1	edifici E2	edifici E3	edifici E4	TOTAL
altura màxima	PB+3	PB+2	PB+3	PB+2	
Ocupació màx en PB (m2)	1.229,55	878,63	914,76	541,90	3.564,84
Tipus d'habitatge	HLL	HLL	HPP-G	HPP-G	
Nombre màxim d'habitatsges	39	18	53	24	134
Sostre d'habitatge (m2st)	3.688,65	1.757,26	3.659,04	1.625,70	10.730,65
Sostre comercial en PB (m2st)	1.229,55	878,63	-	-	2.108,18
Total Sostre edificable màxim (m2st)	4.918,20	2.635,89	3.659,04	1.625,70	12.838,83
Ocupació del subsòl	L'ocupació màxima de les edificacions més una ampliació del 60%				
Altura mínima de la planta baixa (m)	2,50 per habitatge i/o aparcament i de 3,10 per la resta d'usos				
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50				
Alineacions	segons plànols d'ordenació				
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte				
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la				
Aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.				
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.				

31.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Plurihabitatge (de renda lliure als edificis E1 i E2 i de protecció pública als edificis E3 i E4)

Usos compatibles: (1)

Comerç petit	
Oficines i serveis	(2)
Restauració	
Tallers artesans	(3)
Serveis Tècnics	
Educatiu	
Esportiu	
Cultural	
Associatiu	
Sanitari	(4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (5)

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa dels edificis E1 i E2, on es consideraran com a principals i no s'hi admet l'habitatge en PB.
- (2) L'ús d'oficines i serveis s'admet en planta baixa i plantes primera i segona dels edificis E1 i E2
- (3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.
- (4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.
- (5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 32. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS CAN JOVE (clau 9.7b)

32.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada per la Ronda de Sant Camil, el vial B, una àrea d'aparcament i sistema d'espais lliures junt al vial A.

32.2 Condicions de l'edificació.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament.

Es farà una reserva d'habitatsges per a persones amb mobilitat reduïda d'acord amb la legislació vigent d'accessibilitat a cada moment.

32.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es prioritzarà la construcció amb fusta i/o materials reciclables.

Els límits dels cossos sortints es grafien al plànol O4 i els tancats i semitancats computen dins l'edificabilitat màxima atorgada a cada edifici.

32.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica		
Superfície de la zona 9.7b (m2sl)	2.335,25		
identificació	edifici E9.1	edifici E9.2	TOTAL
altura màxima	PB+3	PB	
Ocupació màx en PB (m2)	1.662,15	673,10	2.335,25
Tipus d'habitatge	HPP-G		
Nombre màxim d'habitatsges	72	-	72
Sostre d'habitatge (m2st)	5.034,33	-	5.034,33
Sostre comercial en PB (m2st)	*1.662,15	673,10	2.335,25
Sostre màxim (m2st)	6.696,48	673,10	7.369,58
Ocupació del subsòl	L'ocupació de l'edificació, és a dir el 100%		
Altura mínima de la planta baixa (m)	2,50 per habitatge i/o aparcament i de 3,10 per la resta d'usos		
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50		
Alineacions	segons plànols d'ordenació		
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte		
Aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i 1/2 de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.		
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.		

*Excepte els espais de serveis comunitaris i caixes d'escala i ascensors dels edificis emergents en plantes superiors.

32.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Plurihabitatge (de protecció pública a les plantes superiors de l'edifici E9.1)

Usos compatibles: (1)

Comerç mitjà	
Comerç petit	
Oficines i serveis	
Restauració	
Tallers artesans	(2)
Serveis Tècnics	
Educatiu	
Esportiu	
Cultural	
Associatiu	
Sanitari	(3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (4)

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa de l'edifici E9.1 i es consideraran principals per l'edifici E9.2 on no s'hi admet habitatge.

(2) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.

(3) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

(4) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 33. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS CAN JOVE (clau 9.7c)

33.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada a ponent per sistema d'espais lliures junt al vial A, al sud pel vial B, a llevant per una àrea d'aparcament i al nord pel sistema viari.

33.2 Condicions de l'edificació.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa i es podrà mancomunat l'aparcament d'edificis.

Es farà una reserva d'habitatges per a persones amb mobilitat reduïda d'acord amb la legislació vigent d'accessibilitat a cada moment.

33.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es prioritzarà la construcció amb fusta i/o materials reciclables.

Els límits dels cossos sortints es grafien al plànol O4 i els tancats i semitancats computen dins l'edificabilitat màxima atorgada a cada edifici.

33.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica		
Superfície de la zona 9.7c (m2sl)	2.295,19		
identificació	edifici E10	edifici E11	TOTAL
altura màxima	PB+3	PB+3	
Ocupació màx en PB (m2)	656,00	656,00	1.312,00
Tipus d'habitatge	HPP-G	HPP-G	
Nombre màxim d'habitatges	38	38	76
Sostre d'habitatge (m2st)	2.624,00	2.624,00	5.248,00
Sostre comercial en PB (m2st)	-	-	-
Sostre màxim (m2st)	2.624,00	2.624,00	5.248,00
Ocupació del subsòl	L'ocupació de les edificacions més una ampliació del 60%		
Altura mínima de la planta baixa (m)	2,50 per habitatge i/o aparcament i de 3,10 per la resta d'usos		
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50		
Alineacions	segons plànols d'ordenació		
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte		
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la		
Aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.		
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.		

33.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Plurihabitatge (de protecció pública als edificis E10 i E11)

Usos compatibles: -

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (1)
Serveis tècnics

4. Condicions especials:

(1) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 34. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS CAN JOVE (clau 9.7d)

34.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada a ponent per una àrea d'aparcament, al nord pel sistema viari, a llevant pel vial A i al sud pel vial B.

34.2 Condicions de l'edificació.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa i es podrà mancomunat l'aparcament d'edificis del mateix règim.

Es farà una reserva d'habitatges per a persones amb mobilitat reduïda d'acord amb la legislació vigent d'accessibilitat a cada moment.

34.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es prioritzarà la construcció amb fusta i/o materials reciclables.

Els límits dels cossos sortints es grafien al plànol O4 i els tancats i semitancats computen dins l'edificabilitat màxima atorgada a cada edifici.

34.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica				
Superfície de la zona 9.7d (m2sl)	4.878,52				
identificació	edifici E5	edifici E6	edifici E7	edifici E8	TOTAL
altura màxima	PB+3	PB+3	PB+3	PB+2	
Ocupació màx en PB (m2)	880,00	541,90	880,00	541,90	2.843,80
Tipus d'habitatge	HPP-G	HPP-G	HLL	HPP-G	
Nombre màxim d'habitatges	51	31	37	24	143
Sostre d'habitatge (m2st)	3.520,00	2.167,60	3.520,00	1.625,70	10.833,30
Sostre comercial en PB (m2st)	-	-	-	-	-
Sostre màxim (m2st)	3.520,00	2.167,60	3.520,00	1.625,70	10.833,30
Ocupació del subsòl	L'ocupació de les edificacions més una ampliació del 60%				
Altura mínima de la planta baixa (m)	2,50 per habitatge i/o aparcament i de 3,10 per la resta d'usos				
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50				
Alineacions	segons plànols d'ordenació				
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte				
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la				
Aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.				
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.				

34.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Plurihabitatge (de renda lliure als edificis E7 i de protecció pública als edificis E5, E6 i E8)

Usos compatibles: (1)

Comerç petit	
Oficines i serveis	(2)
Restauració	
Tallers artesans	(3)
Serveis Tècnics	
Educatiu	
Esportiu	
Cultural	
Associatiu	
Sanitari	(4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (5)

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa de l'edifici E7.

(2) L'ús d'oficines i serveis s'admet en planta baixa i planta primera de l'edifici E7.

(3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.

(4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

(5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

**Article 35. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA EN HABITATGE ARRENGLERAT CAN JOVE
(clau 9.1cj)**

35.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pel vial A i pel costat nord ponent, pel sistema d'espais lliures.

35.2 Condicions de l'edificació.

És obligat de presentar un avantprojecte unitari del conjunt de l'edificació, per bé que es podrà executar per parts. En aquest avantprojecte, en cas d'integrar places d'aparcament en superfície aniran composades amb l'arquitectura de l'edificació i no condicionaran l'harmonia i la integritat del tractament de l'espai públic.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa.

35.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de l'espai lliure d'edificació. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es protegeix el xiprer existent que queda emplaçat a l'espai lliure de la part septentrional de la parcel·la de la casa pati situada al costat ponent.

El límit septentrional si cal consolidar-lo s'empraran tècniques de bioenginyeria, preferiblement murs verds.

35.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica
Superfície de la zona 9.1cj (m2sl)	6.414,73
altura màxima	PB+1
Ocupació màx en PB (m2)	2.000
Tipus d'habitatge	HLL
Nombre màxim d'habitatges	16
Sostre d'habitatge (m2st)	2.960,00
Sostre màxim (m2st)	2.960,00
Ocupació del subsòl	L'ocupació de l'edificació més una ampliació del 50%
Altura mínima de la planta baixa (m)	2,50 per habitatge i/o aparcament i de 3,10 per la resta d'usos
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50
Alineacions	segons plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 20% de la parcel·la
Aparcament mínim obligatori	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

35.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge arrengrerat

Usos compatibles: (1) Oficines i serveis (2)

Restauració
Tallers artesans (3)

Serveis Tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (5)

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa.

(2) L'ús d'oficines i serveis s'admet en planta baixa i planta primera.

(3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.

(4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

(5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 36. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS HOTEL (clau 9.7h)

36.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pel vial A, pel vial B i per sistema d'espais lliures que limita amb Can Jove i Can Fontanals.

36.2 Condicions de l'edificació.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa, permetent en la planta soterrada usos destinats a serveis propis de l'hotel.

36.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de l'espai lliure d'edificació. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es prioritzarà la construcció amb fusta i/o materials reciclables.

També serà preceptiva la regulació determinada pels sòls afectats pel Pla Director per a la concreció i la delimitació de la reserva de sòl per a la línia Orbital Ferroviària.

Els límits dels cossos sortints es grafien al plànol O4 i els tancats i semitancats computen dins l'edificabilitat màxima atorgada a cada edifici.

36.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica
Superfície de la zona 9.7h (m2sl)	3.084,22
identificació	Edifici HS
altura màxima	PB+3
Ocupació màx en PB (m2)	1.056,06
Nombre màxim d'habitatges	0 Edifici HS destinat a hotel
Sostre màxim (m2st)	3.800
Ocupació del subsòl	L'ocupació de l'edificació més una ampliació del 50%
Altura mínima de la planta baixa (m)	3,10
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50
Alineacions	segons plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la
26 places previstes en superfície i la resta d'aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

36.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Hoteler

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Hoteler

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)
Restauració
Assistencial
Serveis Tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (4)

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa.

(2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera.

(3) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i serveis complementaris de suport al complex sociosanitari.

(4) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 37. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS CAN FONTANALS (clau 9.7cf)

37.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pel vial B, pel vial C, per Can Jove i pels sistemes d'espais lliures i d'itinerari de vianants.

37.3 Condicions de l'edificació.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït de la possible ampliació i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa.

37.4 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de l'espai lliure d'edificació. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Els límits dels cossos sortints es grafien al plànol O4 i els tancats i semitancats computen dins l'edificabilitat màxima atorgada a cada edifici.

Cal protegir els murs de pedra seca i el camí emmarcat per dos murs situat al costat septentrional de l'edificació es mantindrà obert durant el dia.

Caldrà respectar les mesures de protecció establertes a l'article 53 d'aquesta normativa.

També serà preceptiva la regulació determinada pels sòls afectats pel Pla Director per a la concreció i la delimitació de la reserva de sòl per a la línia Orbital Ferroviària.

La parcel·la està situada dins l'àrea d'expectativa arqueològica identificada com a A25-Can Jove i caldrà que el moviment de terres previs a les obres d'edificació i urbanització es facin amb control arqueològic.

Pel que fa a la construcció existent de l'actual Can Fontanals (58c), d'acord a l'article 412 del PGOU té la condició de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i serà necessari redactar la fitxa del catàleg prèviament a la llicència que proposi la seva rehabilitació o ampliació i els usos que s'hi defineixin.

37.5 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica
Superfície de la zona 9.7cf (m2sl)	5.636,60
identificació	Can Fontanals 58.c i CF
altura màxima	Mantenir Can Fontanals i PB+2 per l'ampliació de ponent
Ocupació màx en PB (m2)	1.427,00
Nombre màxim d'habitatges	0
Sostre màxim (m2st)	3.260
Ocupació del subsòl	L'ocupació de l'edificació més una ampliació del 50%
Altura mínima de la planta baixa (m)	L'existent a l'edifici de Can Fontanals i de 3,10 per l'ampliació
Altura mínima de les plantes superiors (m)	L'existent a l'edifici de Can Fontanals i de 2,50 per l'ampliació
Alineacions	segons plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la
16 places previstes en superfície i la resta d'aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i 1/2 de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

37.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Assistencial
Oficines i serveis

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Assistencial
Oficines i serveis

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Assistencial
Restauració
Tallers artesans (2)
Serveis Tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (3)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (4)

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa.

(2) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.

(3) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

(4) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

**Article 38. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS, HABITATGE TUTELAT
(clau 9.7ht)**

38.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pels carrers B i C.

38.2 Condicions de l'edificació.

És obligat de presentar un avantprojecte unitari de l'edificació, per bé que es podrà executar per parts.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa.

38.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de l'espai lliure d'edificació. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es prioritzarà la construcció amb fusta i/o materials reciclables.

Els límits dels cossos sortints es grafien al plànol O4 i els tancats i semitancats computen dins l'edificabilitat màxima atorgada a cada edifici.

Es respectaran els murs de pedra seca interiors que defineixen un antic camí, podent-se interrompre puntualment. Aquest camí es mantindrà obert durant el dia.

38.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica						
Superfície de la zona 9.7ht (m2sl)	12.894,10						
identificació	edifici HT1	edifici HT2	edifici HT3	edifici HT4	edifici HT5	edifici HT6	TOTAL
altura màxima	PB+2	PB+2	PB+2	PB+3	PB+3	PB+3	
Ocupació màx en PB (m2)	1.125	1.125	945	676	1.125	1.125	
Tipus d'habitatge	tutelat	tutelat	tutelat	tutelat	tutelat	tutelat	
Nombre màxim d'habitatges	33	33	28	27	44	44	209
Sostre d'habitatge (m2st)	3.169,50	3.169,50	2.672,00	2.586,72	4.226,00	4.226,00	20.049,72
Sostre màxim (m2st)	3.169,50	3.169,50	2.672,00	2.586,72	4.226,00	4.226,00	20.049,72
Ocupació del subsòl	L'ocupació de l'edificació més una ampliació del 50%						
Altura mínima de la planta baixa (m)	2,50 per habitatge i/o aparcament i de 3,10 per la resta d'usos						
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50						
Alineacions	segons plànols d'ordenació						
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte						
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la						
Aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i 1/2 de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.						
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.						

38.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Assistencial - Plurihabitatge (Tutelat*)

Usos compatibles: (1)

Comerç petit	
Oficines i serveis	(2)
Restauració	
Tallers artesans	(3)
Serveis Tècnics	
Educatiu	
Esportiu	
Cultural	
Associatiu	
Sanitari	(4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (5)

*S'estarà a la normativa sectorial vigent a cada moment.

Pel que fa als habitatges tutelats de promoció privada destinats a venda o lloguer amb serveis, caldrà donar compliment a la normativa d'edificació (CTE, habitabilitat, accessibilitat, ...) amb un mínim d'un habitatge adaptat per edifici. Un cop finalitzada la promoció d'habitatges es donarà d'alta a un Servei d'Assistència en Domicili (SAD).

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa.

(2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera.

(3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.

(4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

(5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 39. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA EN HABITATGE ARREGLERAT TUTELAT (clau 9.1ht)

39.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pel vial C i pel costat nord ponent, pel sistema d'espais lliures.

39.2 Condicions de l'edificació.

És obligat de presentar un avantprojecte unitari de l'edificació, per bé que es podrà executar per parts. En aquest avantprojecte, en cas d'integrar places d'aparcament en superfície aniran compostades amb l'arquitectura de l'edificació i no condicionarà l'harmonia i la integritat del tractament de l'espai públic.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa.

39.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de les zones mancomunades. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es protegirà el muret de pedra seca que delimita la zona enfront el vial C

39.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica
Superfície de la zona 9.1ht (m2sl)	5.578,03
altura màxima	PB+1
Ocupació màx en PB (m2)	1.500
Tipus d'habitatge	Tutelat
Nombre màxim d'habitatges	12
Sostre d'habitatge (m2st)	2.200,00
Sostre màxim (m2st)	2.200,00
Ocupació del subsòl	L'ocupació de l'edificació més una ampliació del 50%
Altura mínima de la planta baixa (m)	2,50 per habitatge i/o aparcament i de 3,10 per la resta d'usos
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50
Alineacions	segons plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 20% de la parcel·la
Aparcament mínim obligatori	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

39.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Assistencial - Unihabitatge arrenclerat (Tutelat *)

Usos compatibles: (1) Comerç petit
Oficines i serveis (2)

Restauració
Tallers artesans (3)

Serveis Tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (5)

*S'estarà a la normativa sectorial vigent a cada moment.

Pel que fa als habitatges tutelats de promoció privada destinats a venda o lloguer amb serveis, caldrà donar compliment a la normativa d'edificació (CTE, habitabilitat, accessibilitat, ...) amb un mínim d'un habitatge adaptat per edifici. Un cop finalitzada la promoció d'habitatges es donarà d'alta a un Servei d'Assistència en Domicili.

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa.

(2) L'ús d'oficines i serveis s'admet en planta baixa i planta primera.

(3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.

(4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

(5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 40. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA BLOCS AÏLLATS RESIDÈNCIA (clau 9.7r)

40.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pel vial C, per un itinerari de vianants i per la zona 9.7ps)

40.2 Condicions de l'edificació.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai mancomunat es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament en l'ocupació màxima permesa, permetent en la planta soterrada usos destinats a serveis propis de la residència.

40.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de l'espai lliure d'edificació. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es prioritzarà la construcció amb fusta i/o materials reciclables.

Els límits dels cossos sortints es grafien al plànol O4 i els tancats i semitancats computen dins l'edificabilitat màxima atorgada a cada edifici.

La parcel·la està situada dins l'àrea d'expectativa arqueològica identificada com a A25-Can Jove i caldrà que el moviment de terres previs a les obres d'edificació i urbanització es facin amb control arqueològic.

40.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica
Superfície de la zona 9.7r (m2sl)	3.490,85
identificació	Edifici R1
altura màxima	PB+3
Ocupació màx en PB (m2)	1.354,89
Nombre màxim d'habitatges	0 Edifici R1 destinat a residència i centre de dia
Sostre màxim (m2st)	5.500
Ocupació del subsòl	L'ocupació de l'edificació més una ampliació del 50%
Altura mínima de la planta baixa (m)	3,10
Altura mínima de les plantes superiors (m)	2,50
Alineacions	segons plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la
Aparcament mínim obligatori en soterrani.	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

40.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Úsos dominants: Assistencial i sanitari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Assistencial i sanitari

Usos compatibles: (1)

Comerç petit	
Oficines i serveis	(2)
Restauració	
Tallers artesans	(3)
Serveis Tècnics	
Educatiu	
Esportiu	
Cultural	
Associatiu	

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (4)

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa.

(2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera.

(3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.

(4) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 41. ZONA DE VOLUMETRIA ESPECÍFICA PISCINA I SERVEIS (clau 9.7ps)

41.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada pel vial C, per la zona 9.7r i per un itinerari de vianants.

41.2 Condicions de l'edificació.

Les noves construccions estan representades en els plànols d'ordenació nº O4. Es podran variar en el marge indicat en el plànol.

Sota l'espai construït i sota l'espai lliure es podran construir dues plantes soterrades per a aparcament. La primera planta soterrada es podrà destinar a usos vinculats a serveis propis de l'edifici, fisioteràpia o similar.

41.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de l'espai lliure d'edificació. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

Es prioritzarà la construcció amb fusta i/o materials reciclables.

En planta soterrània es permeten les instal·lacions tècniques i complement de l'ús de la planta baixa.

41.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	volumetria específica
Superfície de la zona 9.7ps (m2sl)	1.154,36
identificació	Edifici Ps
altura màxima	PB (7m)
Ocupació màx en PB (m2)	750,00
Nombre màxim d'habitatges	0. Edifici Ps destinat a piscina i serveis
Sostre màxim (m2st)	750,00
Ocupació del subsòl	L'ocupació de l'edificació més una ampliació del 50%
Altura mínima de les plantes (m)	3,10
Alineacions	segons plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

41.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Esportiu

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Esportiu

Usos compatibles: Oficines i serveis
Assistencial
Restauració
Serveis Tècnics
Educatiu
Cultural
Sanitari (1)
Aparcament

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

4. Condicions especials:

(1) L'ús sanitari es restringeix a consultoris hidromassatge, fisioteràpia i similars.

Article 42. ZONA DE CIUTAT JARDÍ EN UNIHABITATGE CAN JOVE 1 CAN JOVE (clau 10.1j)

42.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada per Can Fontanals, per sistema d'espais lliures i pel vial A.

42.2 Condicions de l'edificació.

Es tracta de conservar l'edificació existent en les condicions fixades a l'article 53.

Es protegirà el mur de pedra seca que limita la zona a migdia.

Es protegirà la part de la bosquina de Can Jove situada dins de la zona.

Es podrà construir una planta soterrada per a aparcament i s'admet la divisió horitzontal amb un màxim de 3 unitats d'habitatge.

42.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de l'espai lliure d'edificació. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

La parcel·la està situada dins l'àrea d'expectativa arqueològica identificada com a A25-Can Jove i caldrà que el moviment de terres previs a les obres d'edificació i urbanització es facin amb control arqueològic.

D'acord a l'article 412 del PGOU té la condició de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i serà necessari redactar la fitxa del catàleg prèviament a la llicència que proposi la seva rehabilitació i els usos que s'hi defineixin.

42.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	Aïllada
Superfície de la zona 10.1j (m2sl)	3.326,91
identificació	Can Jove 4c
altura màxima	PB+1
Ocupació màx en PB (m2)	619,00
Nombre màxim d'habitatges	3
Sostre màxim (m2st)	996,00
Ocupació del subsòl	250m2 a partir de la projecció de l'edificació (exclusiu per aparcament)
Altura mínima de les plantes (m)	L'existent
Alineacions	segons plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la
Aparcament mínim obligatori	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

42.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge

Usos compatibles: (1) Assistencial
Habitatge tutelat
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (2)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (3)

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa.

(2) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

(3) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 43. ZONA DE CIUTAT JARDÍ EN UNIHABITATGE CAN JOVE 2 CAN FEINA (clau 10.1k)

43.1 Definició.

Correspon a la parcel·la delimitada a migdia per la Ronda de Sant Camil, a llevant per una parcel·la qualificada de reserva d'equipaments (clau D0), a ponent per sistema d'espais lliures i per vialitat a la part septentrional.

43.2 Condicions de l'edificació.

Es tracta de conservar l'edificació existent en les condicions fixades a l'article 53.

Es protegirà el mur de pedra seca que limita la zona a llevant

Es podrà construir una planta soterrada per a aparcament.

43.3 Condicions addicionals

Es disposarà d'un aljub per a la recollida de l'aigua de les cobertes i es reutilitzarà per al reg i neteja de l'espai lliure d'edificació. Es prioritzarà l'autoproducció energètica i els elements necessaris s'integraran en el projecte arquitectònic.

D'acord a l'article 412 del PGOU té la condició de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) i serà necessari redactar la fitxa del catàleg prèviament a la llicència que proposi la seva rehabilitació i els usos que s'hi defineixin.

43.4 Paràmetres de regulació de les edificacions.

Tipus d'ordenació	Aïllada
Superfície de la zona 10.1k (m2sl)	2.631,24
identificació	Can Feina 55c
altura màxima	PB+1
Ocupació màx en PB (m2)	324,24
Nombre màxim d'habitatges	1
Sostre màxim (m2st)	482,00
Ocupació del subsòl	250m2 a partir de la projecció de l'edificació (exclusiu per aparcament)
Altura mínima de les plantes (m)	L'existent
Alineacions	segons plànols d'ordenació
Cobertes.	planes i/o inclinades a definir en projecte
Construccions auxiliars	Ocupació màxima 10% de la parcel·la
Aparcament mínim obligatori	Places de cotxe segons la normativa del PGOU i addicionalment, 2 places de bicicleta i ½ de moto per habitatge o 100 m ² sostre o fracció.
Tractament de porció de parcel·la no edificable.	Tractament pavimentat o enjardinat.

43.5 Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Residencial

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Unihabitatge

Usos compatibles: (1)

Comerç petit	
Oficines i serveis	(2)
Turisme rural	
Restauració	
Tallers artesans	(3)
Serveis Tècnics	
Educatiu	
Esportiu	
Cultural	
Associatiu	
Sanitari	(4)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics

Usos complementaris: Aparcament (5)

4. Condicions especials:

(1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa.

(2) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i plantes primera.

(3) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans.

(4) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

(5) L'ús d'aparcament propi de l'edifici es considera complementari, d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic.

Article 44. ZONA DE CONSERVACIÓ DE L'ÚS ACTUAL (clau 15)

Definició

Es tracta d'una zona excepcional dins del sòl urbà en la que continua produint-se un ús propi d'altra classe de sòl, però que no és incompatible amb el funcionament ni coherència del conjunt.

Condicions de l'edificació

L'edificabilitat es manté l'actual, podent-se fer tot tipus d'obra de millora, consolidació i habilitació, i conservant en to cas les seves característiques d'edificació rural.

Condicions d'ús

1. Es manté indefinidament l'ús actual de magatzem agrícola d'una superfície de 250m²st.

Article 45. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES. PARCS, JARDINS I PLACES PÚBLIQUES (clau A.2)

Definició i funcions

Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

Titularitat

El sòl qualificat com a Parcs, jardins i places públiques serà de titularitat pública.

Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes.

Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Mediambiental

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Lleure (1)

Paisatgístics

Usos compatibles: Educatiu (2)

Esportiu (2)

	Associatiu (2)
	Cultural (2)
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics
Usos complementaris:	Aparcament (3)
	Dipòsit d'aigua potable

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten només aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.
- (2) S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
- (3) En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl per aparcament, caldrà complir amb les condicions fixades per aquestes Normes.
S'admet l'ocupació puntual per l'accés vehicular als aparcaments dels edificis o als aparcaments soterrats sota l'espai públic.

5. Protecció:

S'estableix la protecció de la bosquina de Can Jove, dels marges de pedra seca i de la vinya inclosos en el sistema d'espais lliures.

Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

2. Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

- a) Es podrà construir una edificació que ocupi com a màxim el 5% de la superfície total de la zona verda destinada a usos admesos compatibles o del 10% si els usos són esportius i amb una altura màxima de 3,00 m.
- b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns a través dels parcs.
- c) En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes amb la construcció d'un aparcament o un altre ús admès, caldrà garantir l'enjardinament i l'arbratge de la

superfície, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per l'ubicació d'un gruix mínim de terres d'un metre.

- d) Justificadament i en el cas de dificultat o impossibilitat de localització de les estacions transformadores dins les parcel·les privades, es podran localitzar en sòls qualificats de sistema d'espais lliures (clau A2). En aquest cas caldrà la màxima integració paisatgística comptant amb una possible massa vegetal al voltant que minimitzi l'impacte visual.
- e) També es podrà localitzar en sòls destinats a sistema d'espais lliures un dipòsit de reserva i regulació d'aigua potable i caldrà garantir l'enjardinament de la seva coberta en condicions similars pel cas d'aparcament amb una capa mínima de mig metre de gruix de terres.

Article 46. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE PROTECCIÓ (clau A.2P)

Es correspon a sòls de protecció del sistema hidrogràfic i es regulen amb les condicions fixades per aquest sistema.

Article 47. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES DE MÉS DEL 20% DE PENDENT (clau A.2')

Són sòls de més del 20% de pendent que tenen la mateixa regulació del sistema d'Espais Lliures. Parcs, Jardins i Places Públiques sense però que puguin ser objecte de cap mena d'edificació. No computen als afectes dels estàndards mínims del sistema d'espais lliures.

Article 48. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES ITINERARI DE VIANANTS (clau A.5)

Definició i funcions

0. Comprèn les zones verdes que combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants amb les de la circulació rodada.
1. La funció principal dels espais lliures que conformen els itineraris de vianants és la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures.
2. Les zones verdes situades al centre o als laterals estan constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació, o de potenciació i respecte de les actuacions.

Titularitat

El sòl qualificat com a itineraris de vianants serà de titularitat pública.

Condicions d'ordenació i protecció

L'ordenació física del sistema d'espais lliures amb el conjunt d'itineraris per a vianants, un cop definit el tipus d'espai i els objectius que es proposen, es concretarà mitjançant projectes i / o actuacions d'obra urbanitzadora, amb elements propis d'urbanització per a l'ús a que estan destinats, tals com: arbres, jardineria, rampes, terrasses, tanques i altres elements ornamentals.

Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Mediambiental

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Paisatgístic

Usos compatibles: Viari (1)
Lleure

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Cap

4. Condicions especials:

(1) L'ús viari serà exclusiu per a vianants

Article 49. SISTEMA DE COMUNICACIONS. XARXA VIÀRIA URBANA (clau B)

El sistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats per el traçat de la xarxa viària, els quals han de permetre l'accessibilitat entre les diverses àrees i sectors del territori i assegurar un nivell de mobilitat adequat.

Es regula d'acord a la Secció Primera del Capítol Tercer del Títol IV de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana.

També serà preceptiva la regulació determinada pels sòls afectats pel Pla Director per a la concreció i la delimitació de la reserva de sòl per a la línia Orbital Ferroviària, que a part de l'afectació de la línia estableix un àmbit de possible localització d'una estació davant dels Camils.

En tant no s'executin les obres es podrà urbanitzar en el sentit de l'ordenació proposada amb el compromís d'adequar-les posteriorment a les determinacions del projecte ferroviari.

Article 50. SISTEMA D'EQUIPAMENTS. RESERVA D'EQUIPAMENTS (clau D.0)

La reserva de sistema d'equipaments es fixa pels equipaments públics de cessió en el desenvolupament del planejament derivat i comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe del ciutadans.

La concreció del tipus d'equipament vindrà determinada mitjançant la redacció d'un Pla Especial Urbanístic i els usos específics seran els establerts a l'article 216 de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana.

Article 51. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES I PERCENTATGES DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU

CLAU		SUP M2	%
9.1cj	volumetria específica habitatge arrenjerat Can	6.414,73	
		6.414,73	3,33%
9.1ht	volumetria específica habitatge arrenjerat tutelat	5.578,03	
		5.578,03	2,90%
9.7	volumetria específica blocs aïllats. Can Jove	9.7a 8.234,31 9.7b 2.335,25 9.7c 2.295,19 9.7d 4.878,52	
		17.743,27	9,22%
9.7ht	volumetria específica blocs aïllats. Habitatge tutelat	12.894,10	
		12.894,10	6,70%
9.7ps	volumetria específica . Piscina i serveis	1.154,36	
		1.154,36	0,60%
9.7r	volumetria específica blocs aïllats. Residència	3.490,85	
		3.490,85	1,81%
9.7cf	volumetria específica blocs aïllats. Can Fontanals	5.636,60	
		5.636,60	2,93%
9.7h	volumetria específica blocs aïllats. Hotel	3.084,22	
		3.084,22	1,60%
10.1j	Ciutat jardí en unihabitatge Can Jove	3.626,91	
		3.626,91	1,88%
10.1k	Ciutat jardí en unihabitatge Can Feina	2.631,24	
		2.631,24	1,37%
15	Conservació de l'ús actual	1.830,30	
		1.830,30	0,95%
SUBTOTAL ZONES		64.084,61	33,28%
B	comunicacions	48.494,46	
		48.494,46	25,19%
A2	espais lliures	7.183,42 5.631,78 5.594,41 535,30 554,71 919,45 8.322,53 4.733,33 4.168,33	
		37.643,26	19,55%
A2P	espais lliures de protecció	18.930,20	
		18.930,20	9,83%
A2'	espais lliures amb pendent >20%	575,20 4.370,44	
		4.945,64	2,57%
A5	espais lliures. Itinerari de vianants	1.651,85	
		1.651,85	0,86%
DO	reserva d'equipaments	8.007,01 8.782,33	
		16.789,34	8,72%
SUBTOTAL SISTEMES		128.454,75	66,72%
TOTAL ÀMBIT		192.539,36	100%

INDICACIONS DE CARÀCTER PARTICULAR RELATIVES A LA PROTECCIÓ DEL MEDI.

NOTA: Aquesta Modificació puntual integra les mesures ambientals que proposa l'Estudi Ambiental Estratègic

Article 52. Indicacions de caràcter particular relatives a la protecció del medi.

A banda de les disposicions de caràcter general que es deriven del PGOU, s'estableixen amb caràcter específic la següent normativa ambiental referent a la Protecció del Patrimoni Històric – Artístic, de l'ambient atmosfèric, emissions a l'atmosfera, sorolls i vibracions, la gestió de les aigües residuals, els residus i els enderroc i altres residus de la construcció, que s'estableixen com a normativa particular d'obligat compliment.

Article 53. Protecció del Patrimoni Històric-Artístic.

Es fixa per les masies de Can Jove, Can Fontanals i Can Feina la protecció de l'envolupant, podent-se ajustar puntualment algun forat arquitectònic als nous requeriments funcionals, mantenint la imatge i elements característics propis de les masies. El color de les façanes serà l'actual i en cas de rehabilitació s'utilitzaran la gama del blanc i els ocres o terrosos. Pel que fa a Can Fontanals es preveu la connexió amb un cos edificat a ponent.

Article 54. Intervenció integral de l'administració ambiental.

Totes les activitats que es desenvolupin en l'àmbit del present Sector s'ajustaran en tots el seus aspectes, al que disposa la legislació ambiental sectorial que li sigui d'aplicació a cada moment.

Article 55. Aigües residuals.

Per a l'abocament d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram s'haurà de disposar, si resulta necessari, d'un sistema de pretractament i depuració en origen que haurà de permetre d'assolir els paràmetres d'abocament a la xarxa de clavegueram (vectors de contaminació i cabals) que resultin de les normes de gestió de l'estació depuradora corresponent i siguin fixats per l'Agència Catalana de l'Aigua, per ordenança municipal o per l'organisme a càrrec d'aquesta gestió.

Els projecte d'urbanització preveurà una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a la xarxa de clavegueram municipal, i d'aigües de pluja, amb la precaució de col·locar elements de registre que impedeixin el pas de papers, cartrons, plàstics, i altres elements en suspensió, abans d'evacuar-les aigües a la riera de Ribes. I es definiran les mesures concretes de la xarxa de drenatge on es tindran en compte les mesures pertinents per tal de poder reduir les aportacions a medi així com la retenció de sòlids i flotants, amb mitjans ANTI-DSS als punts d'abocament.

Article 56. Regulació dels residus.

En les activitats on resulti preceptiu, el projecte d'activitat establirà la situació de les instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, tractament, reciclatge i eliminació de residus industrials, d'acord amb les determinacions del Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.

El projecte d'urbanització que desenvolupi el sector contemplarà, una reserva de sòl per a contenidors de recollida selectiva del residus, que puguin generar les activitats que en ells s'hi realitzin. Caldrà preveure la màxima proximitat al ciutadà dels punts de recollida de residus, per tal de fomentar una major taxa de reciclatge.

S'hi incorporarà al projecte executiu un pla de gestió de residus de la construcció d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de la construcció tal i com adverteix el Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

Article 57. Enderrocs i altres residus de la construcció.

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material dels treballs de construcció, excavacions, i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

Cal condicionar expressament l'obtenció de la llicència municipal per a l'enderroc de construccions al compliment de les determinacions de l'esmentat Decret 89/2010, de 29 de juny. Serà d'aplicació la normativa sectorial vigent a cada moment.

Article 58. Protecció de l'ambient atmosfèric.

Sorolls i vibracions.

Es prendran mesures per reduir l'impacte acústic preexistent i del generat per l'execució del sector.

D'acord amb l'article 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, cal tenir en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll.

Impacte lumínic.

Les característiques de la infraestructura lumínica (que inclourà també els projectes d'il·luminació exterior) hauran de complir les limitacions i prohibicions establerts en l'article 6 i següents de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i, així mateix, hauran d'adaptar-se al règim regulador (quan al tipus de làmpades, a la intensitat lluminosa màxima emesa en direcció a àrees protegides, a la lluminària màxima de rètols, al percentatge màxim de flux d'hemisferi superior instal·lat en un pàmpol de llum, a l'enllumenament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari, etc).

Article 59. Condicions de protecció contra incendis.

Totes les activitats hauran de complir el previst al Codi Tècnic de l'Edificació i altres normatives aplicables en matèria de protecció contra incendis.

Article 60. Criteris i condicions tècniques i mesures ambientals que s'han tingut en compte en l'ordenació i que caldrà contemplar en els projectes.

1. Criteris i condicions tècniques

La proposta d'ordenació que es formula ha tingut en compte una bona orientació per a les edificacions, una correcta relació de la vialitat que enllaça amb el continu urbà de Ribes perquè es doni en un futur una bona continuïtat als itineraris per a vianants i la xarxa viària local.

S'ha primat la centralitat o bona disposició dels espais públics i dotacions públiques, evitant situacions residuals.

Es fomenta l'ús de fonts d'energies alternatives i la utilització de materials i sistemes de construcció ecològicament sostenibles.

La instal·lació i les lluminàries es preveuen amb làmpades LEDS i disposaran d'un sistema de doble nivell per tal de garantir l'estalvi energètic, amb un disseny que eviti la contaminació lumínica. Aquesta mesura s'emmarca a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat públic per a la protecció del medi nocturn i es faran efectives les prohibicions generals establertes per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn sobre les condicions d'urbanització, l'ordenació d'espais exteriors i altres supòsits implícits i també es regularà pel Decret 190/2015 de desplegament de la llei i per la resta de legislació que li sigui d'aplicació en cada moment.

Es prioritzarà la utilització de materials de baix impacte ambiental.

S'optimarà la ventilació natural dels edificis.

S'empraran paviments permeables als espais de les zones on no hi hagi aparcament soterrani.

Caldrà fer una bona gestió dels residus d'obra durant les obres de construcció de la urbanització. A continuació s'exposen una sèrie de recomanacions bàsiques:

- Gestionar de manera que es minimitzi la fracció de rebuig dels residus que es produeixin durant el procés constructiu.
- Planificar i controlar l'execució de l'obra perquè no es produeixin sobrants innecessaris. Cal considerar que cada proveïdor hauria de fer-se càrrec de la gestió i destí final del material d'emalatge que utilitza.
- Separar els residus produïts durant l'execució de l'obra, emmagatzemant-los en contenidors diferents segons el seu origen, sempre que existeixi una infraestructura adequada per a la seva valorització.
- Aprofitar a l'obra la runa i les restes pètries triturades com a material drenant o com a subbase per a paviments.
- Està prohibit incinerar residus a l'obra o vessar substàncies contaminants a les xarxes generals de clavegueram.
- Durant les obres, el parc de maquinària, els abassegaments de materials i les instal·lacions provisionals d'obra se situaran allunyades de la riera de Ribes i els espais lliures a mantenir.
- Disposar d'un Pla de Gestió dels residus de la construcció i enderroc i designar una persona responsable del control de la gestió dels residus durant les obres, que garanteixi una correcta gestió i aplicació de protocols en cas d'accidents o abocaments.

Per tal de facilitar una bona gestió dels residus a la futura urbanització, és important qualificar i situar les papereres i contenidors que siguin necessaris en funció dels espais i del volum de població que hi visqui.

Quan s'elaborin els projectes d'edificació és important aplicar-hi criteris de sostenibilitat sempre que sigui possible:

- Utilitzar materials i elements constructius de cost energètic baix en el seu cicle de vida: per exemple, materials metàl·lics. Es pot emprar l'acer i l'alumini per la seva alta reciclabilitat i reutilització i no utilitzar asbest ni plom. Usar fustes de cicle sostenible, minimitzar l'ús de materials plàstics que continguin clor, evitar pintures amb plom i resines sintètiques, utilitzar àrids reciclats.
- En el procés de l'obra cal evitar revestiments adherits a suports de diferent naturalesa de la d'aquests, utilitzar unions mecàniques (en sec) en substitució de les unions rígides (per adhesió) sempre que sigui possible, no encastar les instal·lacions i fomentar la utilització de cels rasos, sòls flotants i envans de cartró guix.
- Fer un disseny acurat de l'obra per tal de minimitzar el material residual i evitar que hi hagi materials sobrants.
- Dissenyar les distribucions interiors aprofitant al màxim la llum natural, les proteccions solars i la ventilació natural.
- Dissenyar obertures que permetin un nivell convenient d'aïllament tèrmic, acústic, d'il·luminació i de ventilació.
- Utilitzar sistemes energètics avançats per optimitzar el consum d'energia.

- Dimensionar les zones destinades als residus per tal de facilitar-ne, a posteriori, una bona gestió.

2. Mesures ambientals

Zones verdes i espais lliures:

- En els espais oberts es tindrà cura de mantenir la vegetació preexistent, de vinyes, garrofers i pineda.
- Es vetllarà per la plantació amb espècies autòctones, pròpies del lloc i de baix requeriment hídric com:
 - o Garrofer (*Ceratonia siliqua*)
 - o Alzina (*Quercus ilex* sp. *ilex*)
 - o Pi pinyer (*Pinus pinea*)
 - o Ullastre (*Olea europaea* var. *sylvestris*)
 - o Ametller (*Prunus dulcis*)
- S'evitarà la plantació d'espècies amb caràcter bioinvasor i cal evitar les varietats produïdes per a jardineria. En aquest sentit, caldrà que les espècies arbòries i arbustives a plantar provinquin de viver amb certificat d'autòctoneïtat i amb l'arrel nua.
- Prioritzar els talussos vegetats en lloc de murs de formigó.
- Minimitzar l'ús de gespes, en favor dels prats i vinyes, i de les zones arbustives amb gestió naturalitzada.
- Preveure un pla de gestió i manteniment de la vegetació dels espais lliures.
- Les noves plantacions a l'espai públic i zones verdes han de disposar d'instal·lació de reg automatitzat amb aigua no potable i donar compliment a criteris de sostenibilitat, biodiversitat i gestió eficient. Els sistemes de reg hauran de disposar de programació per regular la dosis d'aigua en funció de les condicions climàtiques.
- En les zones d'espais verds amb qualificació urbanística A2` - espais lliures amb pendents de més del 20%- (veure figura 26 al punt 7.2.3) a l'alçada de la piscina municipal es proposaran mesures de restauració ambiental amb espècies arbòries i arbustives de ribera pròpies del lloc per tal d'afavorir la diversitat i protegir les timbes de ribera i l'entorn fluvial de la riera.
- Es realitzaran treballs de neteja en les zones d'espais lliures durant la fase d'urbanització en aquelles zones on s'identifiquen durant les abocament de deixalles i/o restes vegetals d'origen agrícola.

Eficiència en l'ús de l'aigua:

- Es realitzarà la xarxa separativa de recollida d'aigües grises i de pluja i també es definiran sistemes de drenatge urbà sostenible (SUDS) per tal de disminuir el cabal d'aigua superficial que arriba a la xarxa de clavegueram i així permetre recarregar els aqüífers existents.

- En la nova edificació, s'instal·laran sistemes d'estalvi d'aigua (mecanisme economitador en aixetes, volum de descàrrega màxima per cisternes, fluxors per WCs,...).

Eficiència energètica:

- Els nous edificis del sector hauran de disposar de, com a mínim, la certificació A en la categoria d'emissions dels edificis, i hauran d'estar construïts amb criteris bioclimàtics i incloure sistemes de producció d'energia renovable, com ara tubs de buit solars tèrmics per ACS, plaques solars fotovoltaïques, sistemes de generació d'energia aerotèrmica, etc. Es recomana promoure la construcció d'edificis de consum energètic gairebé nul, segons es disposa a l'article 27 de la Llei 16/2017, de canvi climàtic.

Integració paisatgística:

- En la urbanització, vetllar per l'elecció de colors poc dissonants amb l'entorn, tenint en compte la seva condició de façana urbana i la proximitat del nucli urbà. En aquest sentit, es recomana optar per acabats amb colors terrosos i amb menys d'un 80% de lluentor. Es desaconsellen també els acabats foscos que acumulen més radiació solar, es deterioren més ràpidament i destaquen excessivament.
- Es realitzarà la restauració dels marges de pedra seca que durant la fase d'urbanització es trobin en mal estat, per tal d'integrar-les en l'espai públic i mantenir el seu potencial paisatgístic i cultural del lloc.
- Mantindre un criteri unitari en l'ús d'elements d'urbanització dels vials per proporcionar una imatge coherent al conjunt, mitjançant l'elecció d'una gamma de materials, l'adopció d'un mobiliari urbà comú i l'establiment d'una continuïtat en les espècies i formes vegetals.
- En el cas de la **nova passera de vianants** per sobre la riera, caldrà preveure la seva estructura de manera que sigui tècnica i econòmicament viable però també paisatgísticament i ambientalment respectuosa. En aquest sentit es proposa:
 - o Utilitzar materials naturals, com la fusta, per al revestiment de l'estructura.
 - o Preveure una estructura lleugera, que sigui permeable a la vista, i que no impedeixi l'observació a banda i banda.
 - o Serà fonamental realitzar una restauració amb vegetació autòctona pròpia de la riera dels espais degradats per les obres de construcció de la passera, sobretot pel que fa a aquelles zones on hi hagi accedit la maquinària i on s'implantin els dos estreps de l'estructura.
 - o Durant la fase d'obra s'adoptaran mesures de protecció per tal d'evitar la contaminació dels sòls i efectes sobre el medi (abocaments incontrolats, vessaments de maquinària, olis, etc.).
 - o La ubicació dels abassegaments de terra vegetal, de terres d'excavació o sòls inadequats es farà fora de zones sensibles ambientalment, especialment la riera i les zones amb vegetació natural en general.

- Evitar la realització de les obres entre el 15 de març i el 31 de juliol, per tal de no interferir en l'època de nidificació de l'avifauna.

Paviments i altres:

- En el disseny de les voreres dels nous vials es col·locarà un paviment que permeti la infiltració d'aigua.
- En les zones pavimentades exteriors no destinades a trànsit rodat es facilitarà l'escolament superficial de l'aigua de pluja a partir de la utilització de paviments porosos i l'habilitació de franges d'infiltració.

Protecció de la flora i la fauna

- S'evitarà de manera específica la no afectació dels peus de margalló (*Chamaerops humilis*) de l'àmbit. En cas que un peu d'aquesta espècie pugui ser afectat pel creixement urbanístic o les obres associades, serà retirat i trasplantat a una altra zona de l'àmbit on pugui créixer en condicions naturals.
- Es conservaran el major nombre de peus de garrofers (*Ceratonia síliqua*). En aquells casos que sigui possible, s'integraran a les zones verdes, públiques i privades, de l'àmbit. Quan quedin afectats per les noves edificacions, seran retirats i trasplantats a una altra zona de l'àmbit on puguin créixer en condicions naturals.

Mesures a tenir en compte en fase d'obres dels projectes d'urbanització

- Els projectes relatius a llicències urbanístiques d'excavació i/o construcció han de contenir una avaluació dels volums i les característiques dels residus i terres originats pels treballs, les operacions de destriament i de recollida selectiva projectades per als diversos tipus de residus generats i les instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.
- Els projectes d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.
- En cap cas resulta admissible l'aportació, com a materials de rebliment, de runes d'enderroc i residus de la construcció, els quals tenen la categoria de residus i, per tant, s'han de gestionar sempre en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya.
- Es recomana evitar la utilització de materials amb forts impactes ambientals de fabricació i d'aquells potencialment perillosos per a la salut. Seguint aquestes consideracions, caldrà utilitzar pintures, vernissos i olis naturals que no continguin dissolvents; fustes amb certificat d'origen que no provinquin de boscos tropicals; elements naturals com el suro, el cautxú, el guix o les ceràmiques; i en general materials valoritzables que puguin recuperar-se, reutilitzar-se o reciclar-se fàcilment.
- Totes les superfícies destinades al trànsit rodat s'han de pavimentar o compactar per tal de minimitzar les possibles emissions de pols.

- Es cobriran completament, en fase d'obres, els materials pulverulents transportats per vehicles i camions amb lones, o bé adoptar mesures d'eficàcia similar.
- En fase d'obres, els emmagatzematges de materials pulverulents es localitzaran en zones ubicades a sotavent respecte del vent dominant.
- Per tal de reduir l'exposició acústica de la població en fase d'obres, ubicar el parc de maquinària allunyat de zones on hi hagi habitatges.
- En fase d'obres, per prevenir i minimitzar els impactes sobre la fauna els treballs de desbrossada i amb maquinària no podran realitzar-se entre el 15 de març i el 31 de juliol per tal de no interferir en l'època de nidificació de l'avifauna associada als ecosistemes propers.
- Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats a la generació de residus de la construcció.
- S'han d'incorporar els sistemes necessaris per a evitar la contaminació de sòls en cas de vessament accidental d'aigües contaminades o substàncies contaminants provinents de la circulació de vehicles o de les activitats previstes, sobretot en la fase d'obres.
- El manteniment i reparació de maquinària es durà a terme a les zones habilitades amb els sistemes necessaris de control de vessaments.

Protecció del medi atmosfèric

- La proposta de la MP preveu la incorporació de sistemes vegetals a la zona d'espais lliures, fet que permetrà actuar com a mode de protecció acústica integrada en el paisatge, per la qual cosa caldrà maximitzar-ne la densitat arbòria.
- El desenvolupament previst haurà d'integrar criteris de minimització del seu impacte lluminós, de manera que es garanteixi que, com a mínim, es compleixen els valors d'il·luminació associats a la zona de protecció moderada envers la contaminació lluminosa.
- Per a les instal·lacions d'enllumenat exterior, serà necessari:
 - o Aplicar mecanismes automàtics d'accionament en l'enllumenat públic (cèl·lules fotoelèctriques o rellotges astronòmics) i sistemes de regulació del nivell lumínic (fluxors).
 - o Evitar les necessitats d'il·luminació, limitant tota il·luminació innecessària o injustificada des del punt de vista de seguretat.

Canvi climàtic

- Els nous usos hauran de tenir en compte els potencials fenòmens derivats del canvi climàtic (augment de temperatures i episodis de calor, augment de freqüència i intensitat de fenòmens torrencials i augment de períodes de sequera) en relació amb la seva activitat per tal de dimensionar els sistemes d'abastament d'aigua i energia necessaris pel seu funcionament. Així mateix, en episodis en què es donin situacions excepcionals (fenòmens torrencials o sequera) s'adoptaran les directrius que es marquin des dels organismes públics competents.

17 CARACTERÍSTIQUES DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ

El projecte d'urbanització corresponent a l'àmbit d'aquesta Modificació Puntual, inclourà les obres externes necessàries pel seu correcte funcionament. Per tant l'execució de la canalització i desguàs per connectar amb el clavegueram existent, així com les escomeses necessàries.

La urbanització dels terrenys qualificats com a sistema d'espais lliures (clau A2) es farà respectant al màxim la realitat existent i criteris de naturalització, amb la mínima intervenció urbana.

El projecte d'urbanització haurà d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

17.1 Viari.

La xarxa es projecta d'acord amb les previsions fixades als plànols d'aquesta Modificació Puntual del PGOU i s'executarà amb els criteris de disseny i materials que s'indiquin a la documentació tècnica del Projecte d'Urbanització corresponent a partir de les directrius que determinin els Serveis Tècnics Municipals. En descriure l'ordenació de la proposta s'ha fet esment al viari que estructura el sector.

17.2 Càlculs de la demanda d'aigua i sanejament del sector i la previsió de recursos per a satisfer-la.

A partir del potencial del desenvolupament urbanístic previst a continuació es realitza una previsió de la demanda d'aigua i del volum d'aigües residuals que es generaran. Per al càlcul de l'abastament de l'aigua s'han considerat les característiques i paràmetres següents:

1. Demanda.

Característiques del sector

Superfície total del sector (Ha)	19,25
Nombre d'habitatges	445
m2 de zona comercial	18.003,43
Nombre places residència	112
Nombre places Centre de dia	100
Nombre places Hotel	150
Nombre habitatges tutelats	221
m2 d'espais lliures zones comunitàries	36.392,82
m2 d'espais lliures i zones verdes	63.170,94
m2 de zona d'equipaments	16.789,34

Estimació de consum

1- Consum habitant	200	l/pers./dia
2- Consum zona comercial et altres	0,3	l/s/Ha
3- Consum residència	200	l/s/dia
4- Consum Centre de dia	40	l/pers./dia
5- Consum Hotel	200	l/pers./dia
6- Consum habitants hab tutelats	200	l/pers./dia
7- Espais lliures comunitaris	0,08	l/s/Ha
8- Espais lliures i zones verdes	0,02	l/s/Ha
9- Consum equipaments	0,3	l/s/Ha
10- 10% pèrdues Sist. Serveis Municipals		

Habitants/habitatge=2,4

Habitants/habitatge tutelat=1,5

	Tipologia	(habitant o Ha)	Dotació (l/dia)	Dotació (l/s)	Cabal mig (l/s)
Q1	Habitatge	1.068	213.600,00	2,472	2,472
Q2	Consum zona comercial	1,800	46.664,89	0,540	0,540
Q4	Consum residència	112	22.400,00	0,259	0,259
Q5	Centre de dia	100	4.000,00	0,046	0,046
Q6	Hotel	150	30.000,00	0,347	0,347
Q7	Habitatges tutelats	332	66.400,00	0,769	0,769
Q8	Espais lliures comunitaris	3,639	25.154,72	0,291	0,291
Q9	Zones verdes	6,32	10.920,96	0,126	0,126
Q10	Equipaments	1,68	43.545,60	0,504	0,504
Q11	10% Pèrdues		46.268,62	0,536	0,536
	Totals		508.954,78	5,891	5,891

Total cabal anual	508,95	m3/dia
	185.768,50	m3/any

A la Companyia Aigües Ter Llobregat (ATL), com empresa pública de la Generalitat és la gestora que li correspon el subministrament de l'aigua potable requerida, la qual podrà efectuar sense problemes, atesa la infraestructura d'abastament existent.

2. Sanejament

Característiques del sector

Superfície total del sector (Ha)	19,25
Nombre d'habitatges	445
m2 de zona comercial et altres	18.003,43
Nombre places residència	112
Nombre places Centre de dia	100
Nombre places Hotel	150
Nombre habitatges tutelats	221
m2 d'espais lliures zones comunitàries	36.392,82
m2 d'espais lliures i zones verdes	63.170,94
m2 de zona d'equipaments	16.789,34

Estimació de consum

1- Consum habitant	200	l/pers./dia
2- Consum zona comercial	0,3	l/s/Ha
4- Consum residència	200	l/s/Ha
5- Consum Centre de dia	40	l/pers./dia
6- Consum Hotel	200	l/pers./dia
7- Consum habitants hab tutelats	200	l/pers./dia
11- Consum equipaments	0,1	l/s/Ha

Habitants/habitatge=2,4

Habitants/habitatge tutelat=1,5

	Tipologia	(habitant o Ha)	Dotació (l/dia)	Dotació (l/s)	Cabal mig (l/s)
Q1	Habitatge	1.068	213.600,00	2,472	2,472
Q2	Consum zona comercial	1,800	46.664,89	0,540	0,540
Q4	Consum residència	112	22.400,00	0,259	0,259
Q5	Centre de dia	100	4.000,00	0,046	0,046
Q6	Hotel	150	30.000,00	0,347	0,347
Q7	Habitatges tutelats	332	66.400,00	0,769	0,769
Q11	Equipaments	1,679	14.505,99	0,168	0,168
	Totals		397.570,88	4,602	4,602

Total cabal anual	397,57	m3/dia
	145.113,37	m3/any

Cal tenir en compte que un 20% de la població serà de segona residència. L'abocament es realitzarà a la xarxa de clavegueram municipal que passa confrontant al sector i es conduirà per l'esmentada xarxa a l'Estació depuradora d'aigües residuals (EDAR) de Sitges – Sant Pere de Ribes, la qual no es troba en grau de saturació segons el que estableix l'article 3.16 del decret 130/2003 pel qual s'aprova el Reglament dels sistemes públics de sanejament. No obstant caldrà l'autorització de la Mancomunitat Intermunicipal Penedès-Garraf i l'abonament del corresponent cànon de connexió. Com s'ha dit, en el projecte d'urbanització es definiran les mesures concretes de la xarxa de drenatge

on es tindran en compte les mesures pertinents per tal de poder reduir les aportacions a medi així com la retenció de sòlids i flotants, amb mitjans ANTI-DSS als punts d'abocament.

17.3 Subministrament d'energia elèctrica i enllumenat.

El projecte d'Urbanització contemplarà el soterrament de la línia elèctrica de mitja tensió existent que pertany a la companyia FECSA-ENDESA.

Una línia d'alta soterrada alimentarà les estacions transformadores necessàries, les quals es proposa que es fagocitin mitjançant un adequat tractament o s'integrin a les edificacions.

Es preveu un grau d'electrificació mitjà de 8,8 Kw per a cada habitatge i una potència instal·lada de 100 W/m² per a les construccions que es poguessin dedicar a equipaments, dotacions, hotel o centre comercial.

Per a l'enllumenat públic es fa una previsió de 15Kw, recomanant-se la utilització de làmpades Leds, per tal de fer més sostenible el consum i el manteniment posterior.

17.4 Pre-instal·lació telefonia, telecomunicacions i de gas.

Es preveu la instal·lació de cambres soterrades de connexió per a la rebuda de les futures escomeses de serveis de telefonia i telecomunicacions.

Les conduccions per línies es disposaran també soterrades pels vials.

Es disposarà una xarxa de gas natural a partir de l'existent. Es preveu que en la urbanització s'incorpori una xarxa de subministrament d'aquest servei per a totes les noves parcel·les.

17.5 Contenedors RSU i RSL.

En el projecte d'urbanització, tant per a la recollida dels residus sòlids urbans (fracció orgànica) RSU i rebuig, com per la recollida selectiva (paper, vidre i plàstics) RSL, es preveuran els punts segons el model soterrat aprovat i emprat al municipi de Sant Pere de Ribes.

18. AVALUACIÓ ECONÒMICA I ESTUDI I JUSTIFICACIÓ DE LA SEVA VIALITAT

En el projecte de reparcel·lació es tindrà en compte el pressupost actualitzat del projecte d'urbanització així com els preus actualitzats de venda i de construcció de les edificacions.

18.1. Estimació de costos d'obres i serveis

Es fa una estimació dels costos d'execució de les obres d'urbanització per a la contractació, i pendents d'ajustar al projecte d'urbanització.

Capítol	Definició	Import €
1	Demolicions i moviment de terres	400.000
2	Drenatge d'aigües pluvials	650.000
3	Sanejament d'aigües residuals	700.000
4	Ferms i paviments	2.150.000
5	Murs i talussos (inclou restauració)	600.000
6	Enllumenat públic	500.000
7	Electrificació i/o servituds (previsió nova línia)	2.050.000
8	Abastament d'aigua potable	500.000
9	Xarxa de telecomunicacions	250.000
10	Xarxa de gas	250.000
11	Xarxa de reg	200.000
12	Pont vianants Riera de Ribes	650.000
13	Mobiliari urbà	200.000
14	Jardineria i neteja	400.000
15	Control de qualitat	100.000
16	Seguretat i salut	150.000
17	Cànon estimatiu de connexió d'aigües grises	560.000
Pressupost d'execució material		10.310.000
6% Benefici Industrial		618.600
13% Despeses Generals		1.340.300
Subtotal		12.268.900
21% IVA		2.576.469
Total pressupost per contracte		14.845.369

18.2. Viabilitat econòmica

Cal precisar que en l'aplicació de la fórmula del Mètode residual dinàmic per a la determinació del valor del sòl, la incidència de $(1 + i)^{tj}$ és significativa respecte del mètode residual estàtic, quan el nombre d'annualitats supera els 5 anys.

$$F = \sum [Ei / (1 + i)^{tj}] - \sum [Sk / (1 + i)^{tk}]$$

A on:

F = Valor del sòl cercat

Ej = Import dels cobraments previstos en cada semestre

Sk = Import dels pagaments previstos en cada semestre

tj = Nombre de semestres previstos des del moment de la valoració fins quan es produeixen cadascun dels cobraments

tk = Nombre de semestres previstos des del moment de la valoració fins quan es produeixen cadascun dels pagaments

i = Tipus d'actualització elegida corresponent a la duració de cadascun dels semestres considerats.

En la mesura que l'àmbit de planejament és molt acotat en el temps (menys de 5 anys) i en relació a la demanda apliquem el mètode residual estàtic.

En qualsevol cas, es planteja d'acord en aplicació del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl de l'any 2011.

Obtindrem els valors de repercussió a partir del preu de venda i aplicant la fórmula:

$$V_{rst} = \frac{V_v}{K} - V_c$$

K = Coeficient de ponderació total de despeses generals, estimat en 1,4 per aquest àmbit

V_{rst} = Valor de repercussió de sostre €/m² construït

V_v = Valor de venda €/m² construït (estudi mercat o valors oficials per l'habitatge protegit)

V_c = Valor de construcció €/m². Font: Valors construcció de la zona.

Així, els valors de repercussió del diferent sostre són com segueix:

Per l'habitatge de protecció pública genèric, mentre no s'aprovi el preu màxim de venda l'assimilem al de règim general i s'ha calculat a partir dels valors de venda oficials tenint en compte que el municipi es troba a la zona A. Considerem a més els m² útils com el 80% dels m² construïts:

S1 - Habitatge de protecció pública genèric

Valor m²/st construït

V_{vRG} = 1.908,50 €/m²st

V_c = 950 €/m²

$$V_{rRG} = \frac{V_{vRG}}{K} - V_c = \frac{1.908,50}{1,4} - 950 = 413,22 \text{ €/m}^2$$

S2 - Habitatge de renda lliure arrengrerats

Valor m2/st construït

$$VvRLL = 2.520 \text{ €/m2st} \quad Vc = 1.300 \text{ €/m2}$$

$$VrRLL = \frac{VvRLL}{K} - Vc = \frac{2.520}{1,4} - 1.300 = 500,00 \text{ €/m2}$$

S3 - Habitatge de renda lliure blocs aïllats

Valor m2/st construït

$$VvRLL = 2.480 \text{ €/m2st} \quad Vc = 1.300 \text{ €/m2}$$

$$VrRLL = \frac{VvRLL}{K} - Vc = \frac{2.480}{1,4} - 1.300 = 471,43 \text{ €/m2}$$

S4 - Habitatge tutelat blocs aïllats

Valor m2/st construït

$$VvRLL = 2.480 \text{ €/m2st} \quad Vc = 1.350 \text{ €/m2}$$

$$VrRLL = \frac{VvRLL}{K} - Vc = \frac{2.480}{1,4} - 1.350 = 421,43 \text{ €/m2}$$

S5 - Habitatge tutelat arrengrerat

Valor m2/st construït

$$VvRLL = 2.520 \text{ €/m2st} \quad Vc = 1.350 \text{ €/m2}$$

$$VrRLL = \frac{VvRLL}{K} - Vc = \frac{2.520}{1,4} - 1.350 = 450,00 \text{ €/m2}$$

S6 – Comercial i/o terciari

Valor m2/st construït

$$VvC = 1.736 \text{ €/m2st} \quad Vc = 950 \text{ €/m2}$$

$$VrC = \frac{VvC}{K} - Vc = \frac{1.736}{1,4} - 950 = 290,00 \text{ €/m2}$$

S7 – Hoteler

Valor m2/st construït

$$VvC = 2.280,00 \text{ €/m2st} \quad Vc = 1.300 \text{ €/m2}$$

$$VrC = \frac{VvC}{K} - Vc = \frac{2.280}{1,4} - 1.300 = 328,57 \text{ €/m2}$$

S8 – Residència

Valor m2/st construït

VvC = 2.360,00 €/m2st

Vc = 1.300 €/m2

$$VrC = \frac{VvC}{K} - Vc = \frac{2.360}{1,4} - 1.300 = 385,71 \text{ €/m2}$$

S9 – Can Fontanals

Valor m2/st construït

VvC = 2.400,00 €/m2st

Vc = 1.500 €/m2

$$VrC = \frac{VvC}{K} - Vc = \frac{2.400}{1,4} - 1.500 = 214,29 \text{ €/m2}$$

S10 – Piscina i serveis

Valor m2/st construït

VvC = 2.720,00 €/m2st

Vc = 1.800 €/m2

$$VrC = \frac{VvC}{K} - Vc = \frac{2.720}{1,4} - 950 = 142,86 \text{ €/m2}$$

AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU ÀMBIT SECTOR CAN JOVE

Valors de repercussió:

	m2	VV útil	VV conts	VC	Valor reper	Total
HPP-G	22.880,37	2.385,63	1.908,50	950	413,22 €	9.454.561,12 €
HLL uni	4.438,00	3.150,00	2.520,00	1.300,00	500,00 €	2.219.000,00 €
HLL	8.965,91	3.100,00	2.480,00	1.300,00	471,43 €	4.226.786,14 €
Htutelat	20.049,72	3.100,00	2.480,00	1.350,00	421,43 €	8.449.524,86 €
Htutelat uni	2.220,00	3.150,00	2.520,00	1.350,00	450,00 €	999.000,00 €
Comercial i/o terciari	4.693,43	2.170,00	1.736,00	950	290,00 €	1.361.094,70 €
Hoteler	3.800,00	2.850,00	2.280,00	1.300,00	328,57 €	1.248.571,43 €
Residència	5.500,00	2.950,00	2.360,00	1.300,00	385,71 €	2.121.428,57 €
Valor de repercussió Can Fontanals	3.260,00	3.000,00	2.400,00	1.500,00	214,29 €	698.571,43 €
Piscina i serveis	750	3.400,00	2.720,00	1.800,00	142,86 €	107.142,86 €
						30.885.681,10 €

Amb tot, obtenim els següents valors:

Sostre total màxim m ² st	Estimació repartiment sostre m ² st		Valor del sòl per usos €	Valor total del sòl urbanitzat €	Valor sòl de Cessió aprofitament 10% ordinari + 15% sobre l'increment d'AU €	Total despeses urbanització €	Valor del sòl €	Despeses de Gestió €	Total €	Valor unitari / m ² de sòl €/m ² sl
	S	m ²								
76.557,43	S1	22.880,37	9.454.626,49	30.885.739,02	1.767.567,12* + 1.981.510,18**	14.845.369,00	12.291.292,73	2.458.258,55	9.833.034,18	51,07
	S2	4.438,00	2.219.000,00							
	S3	8.965,91	4.226.786,14							
	S4	20.049,72	8.449.524,86							
	S5	2.220,00	999.000,00							
	S6	4.693,43	1.361.094,70							
	S7	3.800,00	1.248.571,43							
	S8	5.500,00	2.121.405,00							
	S9	3.260,00	698.585,40							
	S10	750	107.145,00							

S1 = Sostre destinat a habitatge de protecció pública genèric

S2 = Sostre destinat a habitatge renda lliure unihabitatge

S3 = Sostre destinat a habitatge renda lliure blocs aïllats

S4 = Sostre destinat a habitatge tutelat blocs aïllats

S5 = Sostre destinat a habitatge tutelat unihabitatge

S6 = Sostre destinat a comercial i/o terciari

S7 = Sostre destinat a hoteler

S8 = Sostre destinat a residència

S9 = Sostre destinat a administratiu i altres (Can Fontanals)

S10 = Sostre destinat a piscina i serveis

* 10% ordinari = 17.675.671,17 x 10% = 1.767.567,12 € (previsió PAUM veure annex VI)

** 15 % de l'increment AU = 15% x (30.885.739,02 - 17.675.671,17) = 3.749.077,29 €

18.3. Reflexió informe sobre la sostenibilitat econòmica

L'article 66-1.d) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme vigent, incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris. A partir de la disposició transitòria vuitena punt tercer del mateix text legal, s'extreu que l'informe de sostenibilitat econòmica s'aplicarà als instruments de planejament aprovats inicialment amb posterioritat a l'1 de juliol de 2.007.

Tal com indica el Text Refós de la Llei d'Urbanisme aquest informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i serveis necessaris.

La Modificació Puntual del PGOU objecte de treball presenta unes característiques específiques que suposen un impacte força positiu a les finances locals per damunt de les que suposaria el desenvolupament del planejament vigent. També cal precisar que la incidència de les infraestructures és similar a la prevista en el Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes. I val a dir que, com es demostra al final d'aquest apartat, amb l'aplicació de l'Impost de Béns i Immobles als sòls urbanitzats sense edificar, i, tenint en compte l'execució immediata i la construcció de les edificacions previstes, està folgadamente garantit el manteniment de les obres d'urbanització una vegada cedides a l'Ajuntament, atès el seu impacte en l'Impost de Béns i Immobles.

També val a dir que, la proposta de desenvolupament no tindrà incidència en els pressupostos d'obres municipals ja que totes les obres externes pel correcte funcionament de l'àmbit amb aprofitament privat correran a càrrec del mateix, és a dir, no representaran cap despesa a les administracions responsables de les infraestructures i implantació de serveis necessaris. I també val a dir que les mesures ambientals i sostenibilistes que es preveuen, tant pel que fa a la racionalitat de l'ordenació com als materials emprats, són actius positius en el futur bon manteniment de la implantació urbanística. En aquest sentit, cal entendre garantida la sostenibilitat econòmica de la Modificació Puntual del PGOU que es tramita.

S'estima un cost de manteniment de 1,5 €/m² i any per vialitat i 0,3 €/m² pels espais lliures.

És a dir, en el nostre cas tindríem una despesa aproximada de 48.495,33 m² de vialitat x 1,5 €/m² = 72.743,19 €. I una despesa aproximada de 58.225,30 m² (*) x 0,3 €/m² = 17.467,59 € pels espais lliures. (*) s'han exclòs els terrenys amb pendent superior al 20%

El que suposa una despesa anual total de 90.210,78 € en concepte de manteniment de la vialitat i els espais lliures.

D'altra banda, segons les ordenances fiscals de 2021 l'impost de l'IBI de Sant Pere de Ribes per a béns urbans és del 0,70 per cent que cal aplicar-lo al seu valor cadastral.

En aquest sentit, partint del valor del sòl privat urbanitzat i deduïda la cessió de l'aprofitament urbanístic, tot aplicant un 0,5 com estimació del valor cadastral de 30.885.739,02 € x 0,5 x 0,70% obtindríem 108.100,09 € en l'impost de l'IBI quantitat superior a les despeses de 90.210,59 € que representa el cost de manteniment, i si apliquéssim l'IBI a les construccions, el valor obtingut seria molt superior al de les despeses. És a dir, l'Ajuntament podrà fer front folgadamente a les despeses de manteniment molt aviat tenint en compte que es tracta d'un sector d'execució immediata.

19. AGENDA PLA D'ETAPES. REALITZACIÓ DE SISTEMES I INFRAESTRUCTURES

Com s'ha dit, atès que és previst desenvolupar el sector d'una manera immediata, d'acord a allò que es preveu a l'article 58.7 del TRLU, es determina expressament que el **present document de Modificació puntual estableix l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un Pla parcial urbanístic** i altres determinacions pròpies d'aquest instrument sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector.

L'execució de la urbanització del sector es programa en el **quadrienni 2022-2026**.

El primer any, a comptar des de l'aprovació definitiva de la present Modificació puntual del PGOU, es constituirà la Junta de Compensació i es presentaran el projecte de reparcel·lació per compensació bàsica i el/s projecte/s d'urbanització.

Les obres d'urbanització s'executaran en el termini de vint-i-quatre mesos a comptar des de l'aprovació definitiva del/s projecte/s d'urbanització. Es deixa l'opció d'executar la capa de rodadura dels vials a mesura que es vagin bastint els edificis a que serveixen.

Es fixa un termini màxim de dos anys des de l'acabament de les obres d'urbanització per a l'inici de les edificacions d'habitatge assequible, i un màxim de dos anys més per acabar-les. En cas que es consideri necessari es podrà fer simultàniament les obres d'edificació i d'urbanització d'acord en la legislació vigent

Pel que fa a l'execució de la resta d'edificacions del sector, comptant des de l'acabament de les obres d'urbanització es preveu executar-les tal com segueix:

- Habitatges de renda lliure plurihabitatge, el segon any l'edifici E2, el tercer any l'edifici E1 i el quart any l'edifici E7.
- Habitatges arrengrats lliures, del segon al quart any.

- Habitatges tutelats, del segon al quart any.
- Habitatges arrenyerats tutelats, del tercer al quart any.
- Residència, del quart al cinquè any.
- Piscina, del tercer al quart any.
- Hotel, del cinquè al setè any.
- Can Fontanals i ampliació, del segon al quart any.

Nota: Els baixos comercials i/o terciaris associats a plantes baixes d'edificis s'executaran simultàniament als edificis assignats.

20. GESTIÓ DEL PLA I SISTEMA D'ACTUACIÓ

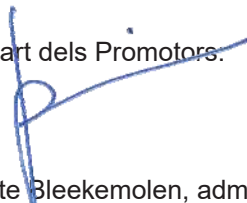
Es proposa delimitar un Polígon d'Actuació Urbanística únic i que es desenvolupi pel sistema de **Reparcel·lació per Compensació Bàsica**.

20.1. Garantia de compliment de les obligacions concretes Art. 107 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. Compromisos.

La urbanització, en els termes d'aquestes normes, correrà a càrrec de la globalitat dels propietaris adherits a la junta de compensació, segons els coeficients que es derivin del projecte de reparcel·lació i segons el pressupost definitiu del projecte d'urbanització. De conformitat amb el previst a l'article 107 del Text Refós de la Llei d'urbanisme per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

El propietaris que promouen el present planejament representen més del 61% de la propietat del sòl privat i manifesten que poden assumir folgadamente la promoció del sector, i se subjecten a les condicions que s'estableix a l'article 130 i concordants del TRLLU i a les particulars especificades en el present document i assumeixen en representació del conjunt de propietaris tots els compromisos.

Per part dels Promotors:


Juliëtte Bleekemolen, administradora de
FUTUR CAN JOVE SLU
NIF: B-67598185
Avinguda de Miquel Utrillo 31
08870 Sitges

21. PLÀNOLS

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

	A2	A0
I1. Emmarcament territorial.	E:1/25.000	E:12.500
I2. Ortofotomapa del conjunt i entorn immediat.	E:1/5.000	E:1/2.500
I3. El Pla General d'Ordenació Urbana vigent. Qualificació Urbanística del sòl.	E:1/10.000	E:1/5000
I4. Pla Territorial Metropolità de Barcelona. Estratègies urbanes. (Detall)	E:1/25.000	E:1/12.500
I5 Estructura territorial de comunicacions (Font DUOT)	E:1/50.000	E:1/25.000
I6. Usos del sòl	E:1/5.000	E:1/2.500
I7. Fitxes dels béns arquitectònics protegits.	E:1/4.000	E:1/2.000
I8. Topogràfic i superposició de les Q10, Q100 i Q500 d'inundabilitat. i localització dels béns protegits.	E:1/2.000	E:1/1.000
I9. Estructura de la propietat	E:1/1.000	E:1/500
I10. Reportatge fotogràfic	s/e	s/e
I11. Condicionants i referents	E:1/3.000	E:1/1.500

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ:

O1. Proposta d'ordenació	E:1/2.000	E:1/1.000
O2.1 Seccions generals 1	E:1/1.000	E:1/500
O2.2 Seccions generals 2	E:1/1.500	E:750
O3 Seccions vials amb rasants	E:1/1.500	E:750
O4 Gàlils en planta i Quantificació amb indicació de les rasants dels carrers	E:1/2.000	E:1/1.000
O5 Qualificació urbanística del sòl	E:1/2.000	E:1/1.000
O6 Distribució de l'edificabilitat i habitatges per zones i edificis	E:1/2.000	E:1/1.000
O7 Esquema de serveis	E:1/4.000	E:1/2.000
O8.1 Imatge virtual parcial de l'ordenació de ponent	s/e	s/e
O8.2 Imatge virtual del nou paisatge urbà	s/e	s/e
O8.3 Imatge virtual de Can Fontanals i l'hotel des de la Ronda de Sant Camil	s/e	s/e

Sant Pere de Ribes, 28 de juliol de 2021



Signat: Raimon Roca Calaf i Estanislau Roca Calaf
RC Arquitectura i Projecte Urbà SCP