DILIGÈNCIA per a fer constar que aquest document s'ha APROVAT PROVISIONALMENT pel Ple de la Corporació de data 17 de desembre de 2019.

Santiago Blanco Serrano - DNI 52421462 T (SIG)

Signat digitalment per Santiago Blanco Serrano - DNI 52421462T (SIG)
Data: 2020.01.31 13:35:58 +01'00'

Santiago Blanco Serrano
Secretari general accidental

Sant Pere de Ribes, 30 de gener de 2020

Blanca Carreras Mayol

Secretària de la Comissió Territorial

d'Urbanisme del Penedès

Signat electrònicament

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès en sessió de 8 de maig de 2020
2020.05.20 11:50:55 +02'00'

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A **SANT PERE DE RIBES**

juliol de 2019

Ajuntament Sant Pere de Ribes

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A SANT PERE DE RIBES

juliol de 2019

índex

doc. I MEMÒRIA 2

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS 2
2. ÀMBIT DE REGULACIÓ 2
3. PLANEJAMENT VIGENT 3
4. LA REGULACIÓ SECTORIAL DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC 4
5. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL A SANT PERE DE RIBES 4
5.1 Anàlisi social i de l'habitatge 4
5.1.1 L'oferta del mercat 5
5.1.2 Preus segons l'estadística oficial 8
5.1.3 Habitatges de titularitat de grans tenidors 10
5.1.4 El registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial i la borsa de lloguer social 11
5.1.5 Municipi de demanda forta i acreditada 11
5.2 Àmbits d'estudi 12
5.3 Anàlisi dels habitatges i la població existent 12
5.3.1 Distribució i densitat dels habitatges existents 12
5.3.2 Domicilis i persones empadronades 13
5.4 Anàlisi dels establiments turístics 14
5.4.1 Distribució dels allotjaments turístics existents (HUTs, hotels, hostals i allotjaments rurals) 14
5.4.2 Anàlisi dels HUTS en relació a la densitat i la població 14
5.4.3 Evolució dels Habitatges d'Ús Turístic (HUTs) 15
5.5 Anàlisi del potencial de nous habitatges en base al planejament vigent i els habitatges existents 16
6. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I LA SEVA PROBLEMÀTICA 17
6.1 Concentració territorial dels HUTs en àrees amb forta pressió turística 18
6.2 Problemàtiques de convivència amb els residents habituals i impacte sobre el medi urbà 18
6.3 Impacte del desenvolupament de l'activitat en el mercat de l'habitatge 18
6.3.1 Els preus de l'habitatge 18
6.3.2 Disminució del mercat de l'habitatge de lloguer per a residents habituals 19
6.3.3 Disminució de les possibilitats d'accés a l'habitatge 19
6.4 Tensió generada per l'expulsió del resident habitual ("gentrificació") 19
7. OBJECTIUS DEL PRESENT PLA ESPECIAL 20
8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE REGULACIÓ 21
8.1 Proposta de regulació per als HUTs 21
8.2 La delimitació de les zones específiques de regulació 21
8.1 Les zones específiques i la justificació de la seva regulació 24
9. MARC LEGAL 27
9.1 Adequació del Pla especial a la normativa urbanística 27
9.2 Contingut documental i tramitació del pla 28
10. INFORME AMBIENTAL 28
10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 29
11. PERSPECTIVA DE GÈNERE 29

doc. II NORMES URBANÍSTIQUES 30
doc. III PLÀNOLS 36
doc. IV ANNEXOS 37

ANNEX A. QUADRE QUANTITATIU COMPLET DELS HABITATGES D'US TURÍSTIC PER BARRIS
ANNEX B. LLISTAT D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC REGULARITZATS A SANT PERE DE RIBES A JULIOL DE 2019

projecte: **Pla Especial Urbanístic per a la regulació dels Habitatges d'ús turístic (HUTs).**

emplaçament: **Terme Municipal**
SANT PERE DE RIBES

promotor: **AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES**
Àrea del Territori
Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1
08810 SANT PERE DE RIBES

Regidor:
Francisco Perona

redacció PEU: Àrea del Territori. Urbanisme
Eva Garrido, cap del Servei de Llicències, Disciplina Urb. Habitatge i Territori
SERVEIS EXTERNS:
Glòria Bardají, *advocada*
Pere Mogas, *arquitecte (TESEU)*
Montserrat Mercadé, *geògrafa*
Arnau Berenguer, *arquitecte (TESEU)*

data redacció: **maig - juliol de 2019**

Ajuntament Sant Pere de Ribes

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A SANT PERE DE RIBES

juliol de 2019

doc. I MEMÒRIA

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El present pla especial urbanístic te per objecte regular, en exercici de la potestat d'ordenació del sòl, l'ús dels Habitatges d'ús Turístic (HUTS) al terme municipal de Sant Pere de Ribes.

Sant Pere de Ribes, situat al centre de la Comarca del Garraf, té una extensió de 40,71 km². Limita al nord amb els municipis de Canyelles i d'Olivella; a l'Est, també amb el d'Olivella; al sud, amb el de Sitges i amb una petita franja de costa; i, a l'Oest, amb el municipi de Vilanova i la Geltrú.

La posició estratègica del municipi, propera a platges de qualitat, en una comarca que compte amb un parc natural rellevant, amb una òptima comunicació i a poca distància de la ciutat de Barcelona, ha determinat que s'hagi posicionat en els últims anys com un destí turístic valorat.

Alhora, e Sant Pere de Ribes ha sofert un increment progressiu de població fins arribar a l'any 2018 a 30.658 habitants.

De la mateixa manera que ha succeït en molts municipis de Catalunya, també a Sant Pere de Ribes ha emergit el fenomen dels habitatges d'ús turístic, amb un ràpid creixement. Les dades aportades pel Departament d'Empresa i Coneixement són prou significatives del creixement exponencial d'aquest tipus d'allotjament arreu de Catalunya: mentre que a l'any 2013 es van registrar 24.123 HUTS legals, només en 2 anys aquest nombre es va pràcticament doblar, fins arribar a 47.005 HUTS l'any 20151. A maig de 2109, el nombre de HUTs inscrites al Registre de Turisme de Catalunya arriba a 78.473.[2] A la comarca del Garraf, entre els anys 2015 i 2018 pràcticament es va doblar el nombre de HUts.

Municipis com ara Barcelona, Badalona, Sant Adrià del Besòs, l'Hospitalet de Llobregat, Calella, Lloret de Mar, Tossa de Mar, Sant Pol de Mar, Sant Joan Despí o Sitges han promogut i aprovat instruments de planificació urbanística destinats a regular urbanísticament aquest ús per tal de preservar els valors fonamentals a què respon l'ordenació urbanística del sòl i, singularment, protegir el dret a l'habitatge.

La tendència progressiva d'aquest fenomen ha donat lloc a plantejar la necessitat de regular, des de la planificació urbanística, la implantació de l'ús de HUT atès que la seva proliferació, més enllà d'incidir en el model turístic del municipi, provoca evidents impactes particularment en el mercat d'habitatges, tant de compra com de lloguer, tot afectant al dret bàsic a gaudir un habitatge, a banda de poder repercutir sobre el model de convivència i d'ús de l'espai urbà.

Amb aquesta finalitat, per Acord de la Junta de Govern Local de data 20 de març de 2018, publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 9 de setembre de 2018, es va acordar suspendre la tramitació dels títols administratius habilitants dels habitatges d'ús turístic, amb la finalitat de formular l'instrument de planejament urbanístic que reguli les condicions d'emplaçament d'aquest ús al terme municipal.

El Pla especial urbanístic desenvolupa aquestes previsions, tot regulant la implantació urbanística dels habitatges d'ús turístic al municipi.

2. ÀMBIT DE REGULACIÓ

El terme municipal de Sant Pere de Ribes es divideix en diferents nuclis de població, dels quals Ribes i les Roquetes són els més poblats. A més, hi ha dos nuclis de certa entitat (Puigmoltó i la Vilanoveta) i un conjunt 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.

El pla especial urbanístic afecta la totalitat d'aquestes àmbits, així com al sòl no urbanitzable, amb la finalitat de poder establir una regulació complerta de la implantació de l'ús de HUT.

---

[1] http://empresa.gencat.cat/web/.content/20_-_turisme/coneixement_i_planificacio/estadistiques/catalunya_turistica_en_xifres/documents/arxius/ctx_2015.pdf
[2] http://empresa.gencat.cat/web/.content/20_-_turisme/allotjaments_i_establiments_turistics/documents/arxius/evolucio_mensual_establiments.pdf

3. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament general vigent al terme municipal el constitueix el Text Refós de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juliol de 2001 i amb acord de conformitat del citat organisme de data 17 d'octubre de 2001. Posteriorment, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar en data 12 de novembre de 2003 el Programa d'Actuació Urbanística Municipal de Sant Pere de Ribes, publicant-se a efectes d'executivitat en el DOGC nº 4056 de data 26 de gener de 2004.

Des de la seva promulgació, el PGOU ha estat objecte de diverses modificacions. També s'han aprovat plans parcials de desenvolupament de diferents sectors de sòl urbanitzable o modificacions dels aprovats anteriorment.

El PGOU, regula en les seves Normes Urbanístiques els diferents usos generals. Amb la naturalesa de norma bàsica, l'article 122.2 defineix l'ús residencial en els termes següents:

"a) <u>Ús residencial</u>

És aquell ús referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció en unitats anomenades habitatges.

L'ús residencial caracteritza per ell mateix determinades zones urbanes atès que constitueix una funció bàsica de la ciutat. Comprèn els usos d'habitatge i els residencials.

S'inclou en l'ús residencial, l'unihabitatge, el plurihabitatge, l'habitatge rural, les residencies especials, les diferents fórmules de residencial mòbil i el turisme rural en masies.

En el ús d'habitatge caldrà distingir entre:

- *<u>Habitatges adossats</u>:*

  Es consideren habitatges adossats l'agrupació horitzontal de dues edificacions situades en solars colindants al mateix front de vial que es construeixen de forma contigua, sense deixar separació entre elles, tractant-se com un únic projecte amb façana d'una mateixa composició arquitectònica, no necessàriament idèntica. Els habitatges adossats han d'acomplir individualment amb els paràmetres edificatoris de la zona, així com, la façana mínima i superfície mínima del solar establerta per la normativa urbanística.

- *<u>Unihabitatge aparellat:</u>*

  Es considera edificació en unihabitatge aparellat el conjunt format per dos unihabitatges agrupats horitzontalment sense deixar separació entre ells situat en un únic solar de façana i superfície mínima.

- *<u>Unihabitatge arrenglerat:</u>*

  Es considera edificació en unihabitatge arrenglerat el conjunt format per més de dos unihabitatges agrupats horitzontalment sense deixar separació entre ells amb accés rodat des de la via pública i ordenat amb el seu front de major longitud respecte de l'alineació oficial del carrer.

  El conjunt d'unihabitatges arrenglerats amb parcel·la comú en el municipi de Sant Pere de Ribes estarà constituït com a màxim per agrupacions de vuit habitatges"

Com es pot constatar, la definició abasta certa complexitat atès que, dins de l'ús residencial considerat en termes amplis, inclou tant l'ús d'habitatge com l'ús residencial, concepte aquest últim en el qual inclou *l'anomenat unihabitatge, el plurihabitatge, l'habitatge rural, les residencies especials, les diferents fórmules de residencial mòbil i el turisme rural en masies.*

Per tant, hi ha determinats allotjaments col·lectius que resten inclosos dins de la definició àmplia d'ús residencial.

D'altra banda, el mateix article inclou, dins de l'ús terciari, els establiments hotelers.

Els articles 131 i 132 de les NNUU defineixen els diferents usos específics a efectes de regular la seva implantació. Entre aquests usos, es regulen els corresponents a habitatge (unihabitatge, plurihabitatge, habitatge rural), el residencial especial (allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat de persones, com ara albergs de joventut, residències, etc), turisme rural (allotjaments col·lectius destinats exclusivament a residència en habitatges rurals) i l'hoteler.

No hi ha al PGOU, com és natural, cap referència específica als HUTS atès que constitueixen un fenomen de més recent implantació que, per definició legal segons analitzem a continuació, s'han d'ubicar en immobles que tinguin la condició legal d'habitatge.

En aquests termes, en qualsevol de les diferents zones residencials i les corresponents subzones que preveu el PGOU amb ús d'habitatge (zones 7, 8, 9 i 10 en sòl urbà, i zona 16 en sòl urbanitzable) és possible en principi l'ús de HUT. Igualment, aquest ús és potencialment admissible en els immobles catalogats o relacionats en la documentació del PGOU situats en sòl no urbanitzable en els quals s'admet l'ús d'habitatge.

4. LA REGULACIÓ SECTORIAL DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC

La Llei 18/2007, d'Habitatge, defineix l'habitatge amb activitat econòmica com aquell que no és domicili habitual i permanent i que s'utilitza per a l'obtenció de rendiments d'activitats econòmiques regulades per la normativa sectorial aplicable.

Aquesta redacció, introduïda des de la reforma operada mitjançant la Llei 9/2011, de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, va comportar remetre la regulació sistemàtica dels habitatges d'ús turístic a l'àmbit sectorial de turisme i el seu control a través del Registre de Turisme de Catalunya.

En desenvolupament d'aquesta previsió, es va incorporar a la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme, un nou article 50 bis pel qual es regulen els habitatges d'ús turístic.

Aquest article, en la nova redacció derivada de la modificació operada per la Llei 5/2007, de 29 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i dels sector públic, defineix els HUTS com aquells habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

La regulació en la Llei de Turisme dels HUTS, va comportar la derogació del Decret 164/2010, de 9 de novembre, de regulació dels habitatges d'ús turístic i la promulgació del Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

Aquest Decret regula en una única disposició els establiments d'allotjament turístic i els habitatges d'ús turístic.

Pel que fa als HUTS, el Decret distingeix pels seus requisits aquest tipus d'allotjament d'altres tipus d'allotjament integrats també en l'economia col·laborativa, com és la cessió d'habitacions (bed & breakfast), per quant disposa que l'habitatge s'ha de cedir sencer.

Els HUTS han de disposar de la cèdula d'habitabilitat i complir en tot moment les condicions tècniques i de qualitat exigibles als habitatges, sense que puguin ésser ocupats per mes places que les assenyalades a la cèdula.

D'altra banda, la seva habilitació administrativa resta sotmesa actualment a la presentació de declaració responsable, amb la ulterior inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya.

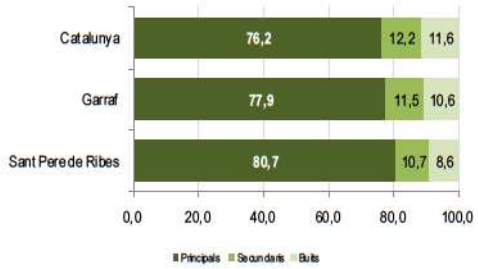
L'evident incidència dels habitatges d'ús turístic sobre l'ordenació d'usos de sòl, que constitueix la finalitat del planejament urbanístic, es constata a l'article 68 del propi Decret, que disposa el següent:

> ***"La destinació d'un habitatge a l'ús turístic no és possible si està prohibida per l'ordenació d'usos del sector on es trobi** o està prohibida pels estatuts de la comunitat degudament inscrits en el Registre de la propietat en edificis sotmesos al règim de propietat horitzontal".*

El planejament urbanístic passa a tenir, d'aquesta forma, un paper essencial en ordre a poder regular i limitar aquests ús del sòl per tal de fer possibles els objectius bàsics als quals respon l'ordenació del sòl, entre els quals té una significació especial el principi de sostenibilitat que es manifesta, entre d'altres aspectes, en l'ordenació del sòl de forma que es possibiliti l'accés a un habitatge constitutiu de domicili habitual. La doctrina jurisprudencial avala plenament aquesta funció del planejament especial.

5. DIAGNOSI DE LA SITUACIÓ ACTUAL A SANT PERE DE RIBES

5.1 Anàlisi social i de l'habitatge



Segons el cens del 2011 a Sant Pere de Ribes hi havia 13.700 habitatges (13.826 estimats al 2018, amb l'addició dels habitatges acabats entre el 2012 i 2018), dels quals el 80'7% eren d'ús principal, l'10'7% de segona residència i el 8'6% restant buits, pel que se'l pot considerar municipi de residència habitual amb una certa especialització en la segona residència, la qual va tenir força pes a la dècada dels anys 90 quan suposaven el 27% del parc residencial[3].

El grau de principalitat a Sant Pere de Ribes és superior al del Garraf (77'9%) i Catalunya (76'2%).

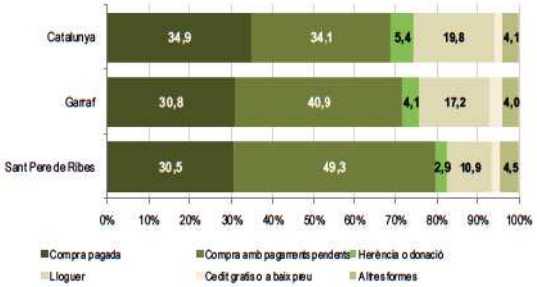
L'important presència d'urbanitzacions residencials al municipi, així com un nucli antic relativament potent i creixements en baixa densitat a Ribes mateix, fa que el 75% dels edificis del municipi siguin d'un immoble; no obstant, la potència de les Roquetes i en bona mesura també dels edificis plurifamiliars de Ribes, així com la presència de blocs d'apartaments en alguna de les seves urbanitzacions (destaca Vallpineda), suposa que l'immoble en edifici plurifamiliar predomini significant quasi dues terceres parts dels immobles del municipi i superant-lo si es tenen en consideració els bifamiliars.

[3] Possiblement entre els anys 60 i 80 degué tenir major pes a causa del desenvolupament de les urbanitzacions residencials, però no hi ha informació disponible que ho pugui avalar.

	Edificis		Immobles	
	Nre	Pes	Nre	Pes
Unifamiliar	4.659	75,4	4.659	32,4
Bifamiliar	431	7,0	862	6,0
Plurifamiliar	1.088	17,6	8.878	61,7
Total	6.178	100.0	14.399	100.0

Taula 1 *Font: Idescat a partir del Cens de població i habitatges del 2011 i ela*

Taula 2 *Font: Idescat a partir del Cens d'edificis del 2011 i elaboració pròpia*



Taula 2 *Font: Idescat a partir del Cens de població i habitatges del 2011 i elaboració pròpia*

	Oferta 05-06/2019		habitatges
	Nre	Pes	buits
Compravenda	530	84,8	45,0
Obra nova	**12**	**2,3**	**1,0**
Segona mà	**518**	**97,7**	**44,0**
Lloguer	95	15,2	8,1
Obra nova	**0**	**0,0**	**0,0**
Segona mà	**95**	**100,0**	**8,1**
Total	**625**	**100,0**	**53,1**

Taula 4 *Font. Habitatges 2018: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011 i pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat, habitatges acabats a partir dels visats dels col·legis d'aparelladors; Habitatges buits 2011: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al2011; Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris*

La propietat és el règim de tinença dominant de l'habitatge principal amb el 83%, superior en relació el Garraf (76%) i Catalunya (74%).

A destacar l'elevat nombre d'habitatges principals amb pagaments pendents suposant quasi la meitat dels habitatges principals (el 60% de l'habitatge en propietat) i el baix pes de l'habitatge en lloguer, si bé en relació el cens anterior, de 2001, ha augmentat un 108% fins a superar les 1.400 unitats.

5.1.1 L'oferta del mercat

Per l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris a maig-juny del 2019 Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut una mostra de 625 habitatges (530 en venda i 95 de lloguer), el que representa un 4'5% dels habitatges totals estimats al 2018. Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra supera la meitat.

L'habitatge en venda és dominant, suposant el 84'8% de la mostra analitzada: més o menys, de cada 5'6 habitatges en oferta un és en lloguer, oferta de lloguer clarament minsa, si més no la publicada als portals.

L'oferta d'obra nova és escassa entre els habitatges de compravenda, del 2'3%, i nul·la en la de lloguer. Si es té en consideració que des del 2012 se n'han acabat 126 i fins el 2017 s'han concedit 155 cèdules d'habitabilitat de primera ocupació[4] (la construcció d'habitatge va patir una forta frenada a partir del 2009 i malgrat que al 2017 i 2018 hi ha símptomes d'una certa recuperació, entre els 2 anys s'han iniciat 84 habitatges, nombre encara inferior al del 2009) i que entre el 2013 i 2018 s'han venut 153 habitatges d'obra nova, es pot considerar que no hi deu haver una gran bossa d'habitatge d'obra nova en oferta.

Els xalets i pisos suposen una mica més de la quarta part de la mostra, els dúplex quasi el 15%. Si es distingeix entre unifamiliar i plurifamiliar, els primers suposen una mica més de la meitat de l'oferta i són la més cara, llevat del preu mitjà dels dúplex que supera al de les entremitgeres.

Tipus	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	Preu (€)	€/m²c
Adossada	59	11,1	4,1	210,5	402.461,4	1.994,7
Aparellada	27	5,1	4,0	248,6	469.963,0	2.005,9
Apartament	9	1,7	1,0	53,0	115.865,6	2.201,9
Casa	7	1,3	6,3	830,1	2.215.000,0	3.238,0
Dúplex	74	14,0	3,2	135,7	349.367,2	2.635,2
Entremitgeres	54	10,2	4,3	184,3	329.668,8	1.849,0
Masia	6	1,1	8,3	869,3	1.342.500,0	1.910,6
Pis	135	25,5	2,9	88,8	156.425,4	1.855,0
Planta baixa	19	3,6	2,7	87,8	188.263,2	2.225,0
Xalet	140	26,4	4,0	232,1	569.223,2	2.488,2
Total	**530**	**100,0**	**3,6**	**182,6**	**394.486,7**	**2.191,9**

Taula 5 *Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris*

L'oferta d'habitatge en edifici plurifamiliar es concentra sobretot a Roquetes amb una mica menys de la meitat de la mostra, mentre que a Ribes suposa una quarta part d'aquests mentre que a els Colls, el pes és del 14% (únicament dúplex en aquest barri). A destacar el quasi 9% a Vallpineda barri en què l'habitatge en edifici plurifamiliar hi és present.

Sense fer distinció de la tipologia edificatòria, Ribes i Roquetes són els barris amb més oferta, de 28 i 26% respectivament, en concordança amb el major nombre d'habitatges dels dos barris. No obstant, si la proporció es mira en relació el nombre d'habitatges segons cadastre en cada barri, el pes es redueix a un 2'8% del total d'habitatges respectius.

[4] Encara no s'han publicat les dades del 2018.

Barris	Nre	Pes	% cadastre	Dormitoris	m²c	Preu (€)	€/m²c
Can Lloses	13	2,5	4,1	2,8	159,4	254.846,2	1.843,6
Can Macià	11	2,1	8,7	4,3	244,5	851.363,6	3.717,8
Can Pere de la Plana	12	2,3	5,6	3,7	203,4	339.991,7	1.736,2
Cards, els	14	2,6	9,3	3,7	225,8	573.357,1	2.852,9
Colls, els	35	6,6	11,4	3,3	155,5	568.963,8	3.714,5
Disseminat	6	1,1	5,6	6,8	900,2	2.188.333,3	2.591,5
Garrofers	3	0,6	37,5	5,3	376,7	2.046.666,7	5.127,1
Mas Alba	18	3,4	6,5	3,6	185,3	380.111,1	2.254,5
Mas d'en Serra	50	9,4	9,6	4,7	287,6	539.638,4	1.932,5
Mas Parés de Dalt	2	0,4	4,4	2,5	77,0	91.536,0	1.186,1
Palou Alt	2	0,4	4,8	3,5	283,5	527.500,0	2.007,6
Parellades, les	1	0,2	1,2	3,0	155,0	448.000,0	2.890,3
Puigmoltó	3	0,6	3,8	3,7	192,0	463.000,0	2.390,2
Ribes	149	28,1	2,8	3,6	185,9	371.250,0	2.099,9
Rocamar	11	2,1	3,7	3,8	203,4	416.181,8	2.171,5
Roquetes, les	138	26,0	2,8	3,2	110,5	162.044,3	1.543,1
Torre del Veguer	1	0,2	7,1	2,0	80,0	110.000,0	1.375,0
Urbanitzacions	14	2,6		3,5	177,6	413.148,3	2.385,4
Vallpineda	39	7,4	4,5	3,4	149,6	449.512,8	3.048,0
Vilanoveta	1	0,2	5,0	6,0	730,0	295.000,0	404,1
Vinyals, els	4	0,8	7,8	3,0	151,0	355.000,0	2.401,9
s/d	3	0,6		2,7	117,3	271.300,0	2.695,7
Total	**530**	**100,0**	**3,8**	**3,6**	**182,6**	**394.486,7**	**2.191,9**

Taula 6 *Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris*

Antiguitat	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	Preu (€)	m²c
Fins 1900	18	3,4	5,6	403,4	1.408.055,6	2.732,4
1901-1960	4	0,8	5,3	209,4	430.000,0	1.682,4
1961-1970	26	4,9	3,5	104,8	344.943,1	2.131,2
1971-1980	60	11,3	3,4	113,6	323.305,5	2.158,1
1981-1990	77	14,5	3,9	137,1	364.542,7	2.076,9
1991-2000	93	17,5	3,7	145,8	348.711,2	1.991,4
2001-2010	111	20,9	3,3	134,1	395.819,2	2.508,7
2011-2016	7	1,3	3,0	135,0	341.928,4	2.250,8
> 2016	19	3,6	3,2	136,8	399.724,9	2.263,7
s/d	115	21,7	3,6	151,9	341.060,7	2.051,9
Total	**530**	**100,0**	**3,6**	**146,5**	**394.486,7**	**2.187,0**

Taula 7 *Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris*

Mas Parès de Dalt, Torre del Veguer, les Roquetes, Can Lloses, Vilanoveta, Can Pere de la Plana, els Vinyal i Ribes tenen uns preus mitjans inferiors a la mitjana del municipi; no obstant, únicament es poden considerar vàlids com a referència els preus de les Roquetes i Ribes atesa la migradesa de la mostra dels altres barris. Entre els dos darrers, el preu mitjà de Ribes és més elevat.

Centrant-se en els barris amb una mostra prou àmplia, Ribes i les Roquetes, les dimensions mitjanes de l'habitatge són més grans a Ribes que a les Roquetes atès un major volum d'habitatge en edifici unifamiliar, però si la comparació es fa sobre el plurifamiliar, aquestes s'igualen força, 95'8 i 96'8 m²c respectivament, si bé el preu per m² construït és major a Ribes (2.019'9 i 1.552'9 €/m²c respectivament).

L'habitatge en oferta és força modern: el 43'4% dels habitatges vans ser construïts a partir del 1991[5] si bé es rellevant el pes de l'habitatge construït en les dècades dels anys 70 i 80.

Afegir que el 7'6% dels habitatges en oferta pertanyen a entitats financeres, alguns d'aquests ocupats (1'1%), el 61% dels quals a les Roquetes. El 29% dels habitatges en oferta indiquen reduccions de preu, del mínim del 0'1% al màxim del 22'3% (6'3% de mitjana), o en valor econòmic del mínim de 500€ als 150.000 € (27.119'5 € de mitjana).

[5]Per al 78'3% de la mostra es té data d'antiguitat.

L'oferta d'obra nova es centra a les Roquetes, amb dos terços de la mostra (inclou dos habitatges en un edifici reformat integralment), pel que domina l'habitatge en edifici plurifamiliar. Tot amb tot s'anuncien 2 promocions d'habitatges adossats (de 3 i 8 unitats respectivament), 1 d'habitatge unifamiliar aparellat i una altra de 3 xalets, pel que si es totalitzen els habitatges en promoció, l'oferta d'habitatge unifamiliar supera a la de plurifamiliar.

Finalment assenyalar que 12 indiquen disposar de llicència turística, 11 dels quals es corresponen amb habitatges unifamiliars.

Pel que fa a l'oferta d'habitatge en lloguer, molt escassa com ha estat anteriorment indicat, aquesta es concentra a Ribes amb més d'un terç de l'oferta i els Colls amb una cinquena part. Les Roquetes i Vallpineda els segueixen amb una oferta entorn del 10-11%. És força destacable que a les Roquetes, segon barri del municipi en nombre d'habitatges, tingui una oferta d'habitatge en lloguer (si més no publicada als portals) tant baixa, del 02'% dels habitatges segons cadastre, ara bé malgrat el major nombre d'habitatges a Ribes, aquest suposa únicament un 0'7% dels habitatges del barri.

Barri	Nre	Pes	% cadastre	Dormitoris	m²c	€/mes	€/m²c
Can Macià	2	2,1	1,6	4,0	240,0	8.925,0	42,6
Colls, els	20	21,1	6,5	3,1	136,7	1.761,3	13,6
Mas d'en Serra	3	3,2	0,6	3,7	163,7	3.216,7	24,1
Puigmoltó	2	2,1	2,6	3,0	245,0	2.225,0	9,5
Ribes	36	37,9	0,7	3,0	115,0	1.010,7	9,2
Rocamar	6	6,3	2,0	3,8	163,3	1.450,0	9,6
Roquetes, les	11	11,6	0,2	2,8	94,5	756,8	8,2
Urbanitzacions	5	5,3		3,2	193,0	1.973,0	11,3
Vallpineda	10	10,5	1,1	2,3	82,1	1.339,0	15,2
Total	95	100,0	0,7	3,0	127,8	1.514,1	12,0

Taula 8 *Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris*

El preu mitjà en oferta és molt car, de més de 1.500 € i únicament l'oferta de les Roquetes és la més assequible, de quasi 760 €; no obstant, el poc volum d'oferta fa dubtar si els valors mitjans són representatius en general.

El pis és la tipologia dominant amb el 42% de la mostra i de mitjana supera els 860 €. L'oferta més barata és l'apartament però no es pot considerar significativa pel seu nul pes.

Tipus	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	€/mes	€/m²c
Adossada	9	9,5	3,8	189,4	2.161,1	13,9
Aparellada	1	1,1	4,0	242,0	2.100,0	8,7
Apartament	1	1,1	1,0	66,0	800,0	12,1
Dúplex	25	26,3	3,0	129,6	1.612,4	13,2
Entremitgeres	4	4,2	3,3	210,5	1.726,3	8,2
Pis	40	42,1	2,8	88,3	860,6	10,0
Planta baixa	7	7,4	2,3	87,9	878,6	10,4
Xalet	8	8,4	4,1	237,6	4.212,5	19,3
Total	95	100,0	3,0	127,8	1.514,1	12,0

Taula 9 *Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris*

Si es té en compte que el topall marcat per a la demarcació de Barcelona per a accedir als ajuts de lloguer al 2019 és de 750 €[6], de mitjana tots els habitatges en oferta queden exclosos.

No obstant, desagregant per trams de renda, el 12'6% tindrien un preu fins a 700 € (675 de mitjana) i quasi el 5% entre 701 i 750 €, de mitjana quasi al límit del topall. El 47% d'aquests es localitzen a les Roquetes.

Trams preus	Nre	Pes	Dormitoris	m²c	Preu (€)	€/m²c
Fins 700	12	12,6	2,6	80,8	675,4	8,5
701-750	5	5,3	3,0	79,0	746,0	9,6
751-800	7	7,4	2,4	79,3	796,4	10,7
801-850	12	12,6	2,8	84,8	850,0	10,4
851-950	4	4,2	3,0	90,3	911,3	11,0
951-1.050	8	8,4	2,9	127,4	1.005,0	8,5
> 1.050	47	49,5	3,3	166,5	2.224,4	14,4
Total	95	100,0	2,9	127,8	1.514,1	12,0

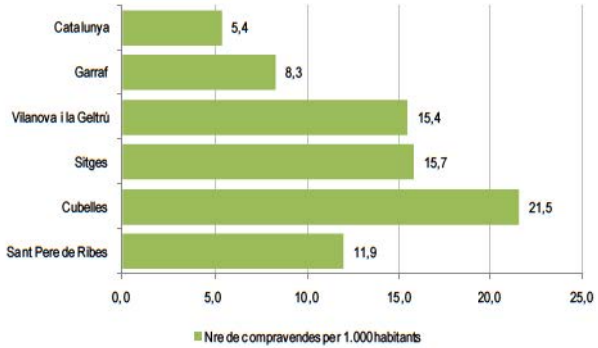
Taula 10 *Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris*

Quasi una quarta part dels habitatges en oferta assenyalen reducció de preu, oscil·lant del mínim (-299% al màxim del 39'2% (9'7% de mitjana), dels 25 € als 2.250 € (200'2 € de mitjana). La màxima proposta de reducció de preu es correspon amb un habitatge amb llicència turística.

La Fundació Hàbitat 3 va realitzar a principis del 2019 **Una anàlisi inicial del mercat de lloguer** de Sant Pere de Ribes al 2018, amb l'objectiu d'avaluar quins dels perfils d'unitats de convivència ateses des del servei de Sant Pere de Ribes podrien accedir al mercat. En aquest document fan primer una anàlisi de l'oferta de mercat, posant un topall màxim de 850 € de quota mensual, ja que els que superen aquest preu queden fora de l'abats de les unitats de convivència (UC).

Comparant l'estudi de l'oferta realitzada per al present document amb l'estudi trobem que hi ha coincidència amb la major oferta a Ribes que les Roquetes i també en el volum total de l'oferta si només es comptabilitzen els habitatges en edifici plurifamiliar, però que es redueix si a més es té en consideració el topall de 850 €, reduint-se la mostra de l'oferta a una mica menys de la meitat. A diferència de l'estudi, en aquest document no s'ha analitzat l'oferta mensualment (10 de mitjana), és una foto fixa corresponent als mesos de maig i juny i no es mira el temps de durada de l'anunci als portals immobiliaris.

A diferència de l'estudi, no s'ha trobat cap habitatge que provingués d'entitats financeres, però sí 4 d'Alquilovers, fons que estableix uns requisits més severs per accedir al lloguer. Una altra diferència significativa és que a maig-juny de 2019 no s'ha trobat cap habitatge amb un preu de lloguer inferior als 650 € i els que tenen un preu comprès entre els 650 i inferior als 700 € és menor (15 a l'estudi i 8 a la mostra), pel que es pot apuntar que l'oferta s'ha encarit en aquests darrers mesos.



Taula 11 *Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, BienesMuebles y Mercantiles de España."*

5.1.2 Preus segons l'estadística oficial

Al 2018 el nombre de compravendes d'habitatges va ser de 366 unitats, un 35% més que al 2017 i un 139% superiors a les del 2013. La xifra en sí mateixa no aporta massa informació, però si es mesura l'impacte per 1.000 habitants, i es compara amb els municipis de costa del Garraf, la mateixa comarca i Catalunya, la lectura pot ser una mica més aclaridora.

Dels 4 municipis, a Sant Pere de Ribes la dinàmica de compravenda és més baixa però relativament propera a Sitges i Vilanova i la Geltrú i sensiblement superior al Garraf i Catalunya. Cubelles es desmarca completament de la resta amb quasi 22 habitatges per 1.000 habitants.

El preu de l'habitatge de segona mà és més car que el d'obra nova a Sant Pere de Ribes i Cubelles. Sant Pere de Ribes té un preu mitjà de l'habitatge més elevat que Cubelles, Vilanova i la Geltrú (el més barat dels inclosos a la mostra) i lleugerament inferior a la mitjana del Garraf. Sitges és el municipi més car.

[6]Resolució TES/935/2019 d'11 d'abril.

	Preu total (milers d'euros)			Preu / m² construït		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
Sant Pere de Ribes	179,2	236,3	234,1	1.660,5	2.251,1	2.228,7
Cubelles	119,4	164,6	163,8	1.572,0	1.864,6	1.859,6
Sitges	438,6	423,8	425,4	4.160,0	4.363,5	4.341,7
Vilanova i la Geltrú	179,8	151,2	152,4	2.483,1	2.038,4	2.057,5
Garraf	**326,4**	**229,4**	**235,3**	**3.348,8**	**2.543,0**	**2.592,3**
Catalunya	198,5	179,4	182,2	2.071,7	2.016,7	2.024,7

Taula 12 *Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, BienesMuebles y Mercantiles de España."*

El preu mitjà total al 2018 és un 19% més elevat que al 2013; la diferència és que el preu de l'obra nova s'ha reduït un 42%, passant dels 307.200 € en aquell any als 179.200 al 2018, mentre que el de segona mà ha augmentat un 39%, un 32% més car que el d'obra nova.

	Preu total (milers d'euros)			Preu / m² construït		
	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total
2013	307,2	170,5	195,9	2.367,3	2.037,2	2.098,5
2014	158,1	166,9	164,8	1.825,3	1.590,4	1.647,5
2015	107,0	175,2	169,2	1.384,2	1.781,6	1.746,5
2016	156,1	210,2	202,5	1.874,5	2.021,4	2.000,5
2017	121,2	201,5	193,4	1.555,9	1.984,6	1.940,9
2018	179,2	236,3	234,1	1.660,5	2.251,1	2.228,7

Taula 13 *Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, BienesMuebles y Mercantiles de España."*

Si es comparen els preus mitjans de compravenda al 2018 amb l'oferta de mercat (taula 14), els d'oferta són notablement superiors, del 161% en l'obra nova i 168% segona mà, si bé en l'obra nova la diferència es redueix fins el 97% en el preu per m² construït.

Pel que fa al lloguer, l'estadística de fiances dipositades a Incasol posen de relleu que el lloguer a Sant Pere de Ribes no té un pes excessiu, tal i com denotava el cens del 2011. Això no obstant ha anat en augment al llarg dels anys passant dels 3'6 contractes de lloguer per 1.000 habitants al 2005 als 17'3 al 2018 (vegeu taula 15).

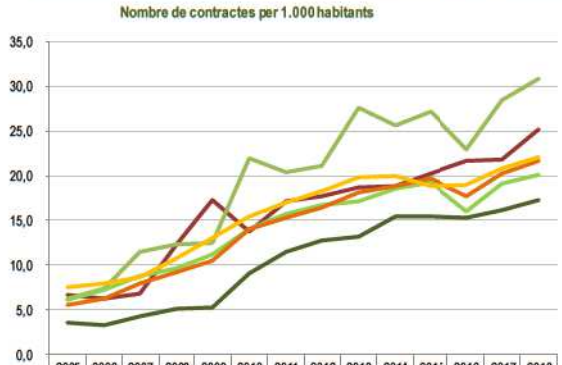
La renda mitjana de lloguer al 2005 a Sant Pere de Ribes no assolia els 400 € mensuals. Al 2006 s'apuja un 74% i ja supera els 680 €; el preu augmenta, amb el màxim 2007, però a l'igual que la majoria de municipis catalans[7], amb la crisi es comença a reduir el preu mitjà i al 2014, darrer any de disminució, és un 18% més barat que al 2006. Des d'aquell any el preu augmenta anualment fins assolir gairebé els 703 € al 2018, un 4'2% inferior al preu màxim assolit al 2007.

Si es compara el preu mitjà de les fiances dipositades a Incasòl amb el preu d'oferta de mercat, aquest darrer és molt més elevada, una mica més del doble, mentre que el nombre de contractes és 5'6 vegades superior a la mostra pel que, possiblement, la mostra obtinguda no es pugui considerar massa fidedigna.

	Oferta (05-06/2019)			
	Mostra	m²c	Preu (€)	€/m²c
Obra nova	12	130,8	288.762,3	2.179,6
Segona mà	518	183,8	396.935,9	2.192,2
Total	530	182,6	394.486,7	2.191,9
	Compravendes registrades 2018			
Obra nova	15	110,5	179.241,5	1.660,5
Segona mà	351	108,6	236.274,7	2.251,1
Total	366	108,6	234.115,7	2.228,7
	Oferta / Compravendes registrades			
Obra nova	80,0	118,3	161,1	131,3
Segona mà	147,6	169,3	168,0	97,4
Total	144,5	168,1	168,5	98,3

Taula 14 *Font: web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Agència de l'Habitatge Catalunya, a partir de les dades proporcionades pel "Colegio de Registradores de la Propiedad, BienesMuebles y Mercantiles de España" i informació obtinguda dels portals immobiliaris*

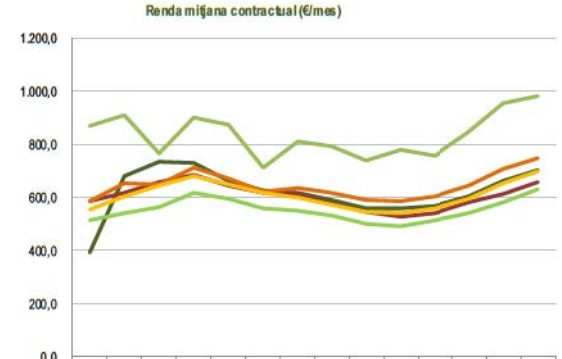
[7] A Sant Pere de Ribes la reducció s'inicia al 2008 amb un preu un 0'6% inferior en relació el 2007, un any abans que en la resta d'àmbits de referència. La caiguda més important es produeix al 2009 (-9'4%).



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sant Pere de Ribes	3,6	3,3	4,2	5,2	5,3	9,0	11,5	12,7	13,2	15,4	15,4	15,3	16,2	17,3
Cubelles	6,7	6,3	6,8	12,3	17,4	13,7	17,1	17,7	18,7	18,8	20,2	21,6	21,8	25,2
Sitges	6,3	7,5	11,6	12,4	12,5	22,0	20,4	21,2	27,7	25,7	27,2	23,0	28,5	30,9
Vilanova i la Geltrú	6,1	7,3	8,8	9,6	11,2	14,1	15,7	16,7	17,2	18,5	19,2	16,0	19,1	20,1
Garraf	5,5	6,1	7,9	9,2	10,4	14,1	15,3	16,4	18,2	18,8	19,7	17,6	20,2	21,6
Catalunya	7,6	8,0	8,7	10,9	13,1	15,5	17,0	18,3	19,9	19,9	18,9	19,0	20,8	22,1

Sant Pere de Ribes — Cubelles — Sitges — Vilanova i la Geltrú — Garraf — Catalunya

Taula 15 *Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl i elaboració pròpia*



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sant Pere de Ribes	392,6	681,3	733,5	729,2	660,8	626,0	617,0	591,6	558,2	557,3	567,6	604,7	660,3	702,8
Cubelles	588,2	616,4	660,3	685,0	645,4	617,2	612,3	580,6	545,4	529,7	545,1	580,7	615,7	657,2
Sitges	871,6	910,6	767,7	903,7	875,4	712,4	810,9	795,4	737,9	778,0	756,7	847,1	955,4	983,7
Vilanova i la Geltrú	517,2	544,0	566,3	618,9	594,9	559,5	553,2	531,4	501,9	493,1	516,5	543,4	583,2	631,7
Garraf	586,6	653,2	652,4	715,0	674,8	623,5	638,8	618,8	590,3	587,4	603,2	647,1	711,5	750,7
Catalunya	552,0	602,8	645,4	678,0	650,3	614,5	599,2	571,2	542,2	539,5	557,5	595,7	654,8	698,4

Taula 17 *Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl i elaboració pròpia*

	Nre	€/mes
Oferta (05-06/2019)	95	1.514,1
Fiances dipositades a Incasòl 2018	529	702,8

Taula 16 *Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris i del Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl*

Comparat amb els municipis costaners del Garraf, la comarca i Catalunya, l'evolució al municipi ha estat similar a la dels 5 altres àmbits, d'augment al llarg dels anys si bé en alguns municipis ha estat més irregular. No obstant la proporció és menor a Sant Pere de Ribes en tots els anys. Sitges és el municipi amb un major nombre de contractes de lloguer, de 30'9 per mil habitants al 2018.

El preu mitjà del lloguer de Sant Pere de Ribes és més elevat que el de Cubelles, Vilanova i la Geltrú i la mitjana catalana, però més barat que el de Sitges, el municipi més car, i la mitjana comarcal.

L'estudi realitzat per la Fundació Habitat 3 anteriorment esmentat, fa una anàlisi de l'evolució del preu de mercat de lloguer del 2006 al tercer trimestre del 2018[8]. A destacar dues conclusions de l'estudi:

> "1) Quan el nombre de contractes està per sota la mitjana els preus estan per sobre la mitjana i viceversa,
>
> 2) Els casos atípics de 2017-2018 que trenca clarament aquesta correlació. I per tant pot indicar un trencament de tendència del mercat de lloguer, on podríem ser l'inici de l'esclat de la bombolla de lloguer, una qüestió que des d'algunes immobiliàries van posar de manifest."
>
> Font: **Anàlisi inicial del mercat de lloguer. Sant Pere de Ribes 2018**. Fundació Hàbitat 3, apartat 1.7.

Fan una acurada anàlisi de l'evolució trimestral dels preus de lloguer (Document Annex, Evolució i tendència del preu de lloguer). Aquí es reprodueix la conclusió final de l'estudi:

> Podem concloure que el mercat de l'habitatge al municipi de Sant Pere de Ribes està actualment amb preus alts, respecte a la mitja general. Per tant, qualsevol política adreçada a l'assimilació del lloguer haurà de tenir en consideració un rang de preus prop dels 700 €. En aquest sentit si volguéssim fer una predicció, respecte a l'evolució del preu de lloguer, aquesta no seria gens fàcil. Ja que des de les immobiliàries varen comentar, l'existència d'una bombolla de lloguer a conseqüència de l'esclat de la bombolla de la construcció, però alhora, una possible futura tendència dels preus a la baixa. Però sense poder determinar quan i quant.
>
> Font: **Anàlisi inicial del mercat de lloguer. Sant Pere de Ribes 2018**. Fundació Hàbitat 3, apartat 1.7.

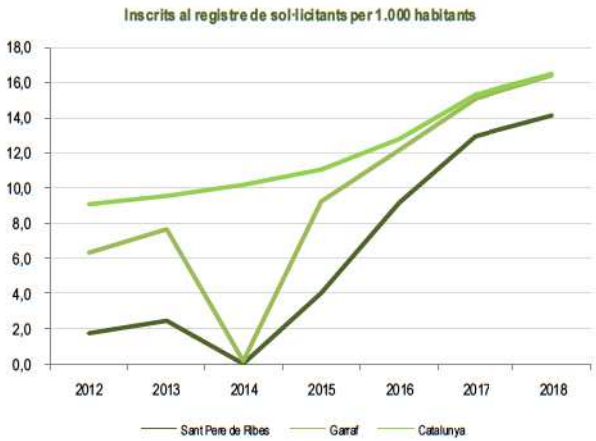
És interessant observar com des del sector immobiliari es relaciona la bombolla de lloguer amb l'esclat de la bombolla immobiliària, pel que apunten una tendència de futur de reducció de preus. La qüestió és si al municipi hi segueix havent demanda d'habitatge en lloguer o si la incipient dinamització de la construcció d'habitatge (entre el 2017 i 2018 se n'han iniciat 84 tot i que se n'han acabat 25) pot tornar a activar la compravenda d'habitatge d'obra nova, a més de l'important pes de la segona mà en les transaccions (el 96% al 2018). Al punt 6.2 de la present memòria se'n fa l'avaluació.

5.1.3 Habitatges de titularitat de grans tenidors

Els habitatges en mans de grans tenidors no arriba al centenar i suposava el 0'6% dels habitatges estimats al 2018. Una mica més d'un terç pertanyen a la Sareb, el 14% al Banco Mare Nostrum i el 13% a Bankia; la resta està distribuït entre 12 grans tenidors més, tots amb molts pocs habitatges. Majoritàriament es localitzen a les Roquetes (76%).

El 70'5% provenen d'un procés d'execució hipotecària, un 24'4% de compensació o pagament del deute i únicament un 3'8% de dació en pagament. Finalment, el 81% no tenia cèdula d'habitabilitat i en una mica menys d'un terç constava que estava ocupat.

[8] En aquella data encara no estaven publicades les dades del 4t trimestre.



Taula 18 *Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana i elaboració pròpia*

5.1.4 El registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial i la borsa de lloguer social

La demanda d'habitatge amb protecció és elevada si atenem que al 2018 consten 433 inscripcions vigents al municipi, amb un increment de l'11% en relació l'any anterior però del 733% en relació al 2012. Malgrat això, la proporció és menor en relació el Garraf i Catalunya si bé els tres àmbits tendeixen a la convergència. Al 2017 hi van haver 48 peticions d'ajuts al lloguer si bé se'n van adjudicar 20[9] i al 2018 les peticions van ser 41 i les adjudicacions 31.

Així mateix, actualment hi ha 33 habitatges amb contracte de lloguer assequible adscrits a la borsa de lloguer del Consell Comarcal del Garraf, se n'han captat 14 entre el 2017 i 2018, des que es va iniciar la campanya de captació.

Pel que fa la promoció d'habitatge públic, entre el 2016 i 2017 se'n van adjudicar 11 per a lloguer social i 3 per emergència econòmica i social. Al 2018 es va adquirir mitjançant el dret de tempteig i retracta 1 habitatge, es va recuperar la possessió d'un altre i es va iniciar el procediment d'adquisició de 12 habitatges més.

5.1.5 Municipi de demanda forta i acreditada

L'avantprojecte del Pla territorial sectorial d'habitatge, presentat al 2017, no considerava Sant Pere de Ribes com a municipi de demanda forta i acreditada però si com un municipi preferent per a desenvolupar actuacions fora de les àrees de demanda forta i acreditada (annex 8.3).

El document presentat per a l'aprovació inicial al desembre de 2018 l'incorpora en les àrees de demanda forta i acreditada amb un índex de creixement molt alt, de 14'6% (annex 7.1, apartat 2). És considerat municipi del sistema urbà del Garraf, de polaritat comarcal i una estratègia de creixement moderat.

Aquests municipis han de destinar el 15% de l'habitatge principal a polítiques socials al final del tercer quinquenni[10], 1.842 en el cas de Sant Pere de Ribes:

		Quinquennis		
	2015	1r	2n	3r
1	10.794	11.178	11.914	12.266
2	959			233
3			233	348
4		939	914	890
5		233	348	371
Total	959	1.172	1.495	1.842
% OSU	8,9	10,5	12,5	15,0

1 Estimació llars

2 Habitatges existents destinats a polítiques socials

3 Nous habitatges destinats a polítiques socials anterior quinquenni

4 Projecció habitatge existents destinats a polítiques socials

5 Nous habitatges destinats a polítiques socials

Taula 19 *Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, document AI (desembre 2018), apartat 6.2.4. Objectius quinquennals a nivell municipal pel compliment del mandat de solidaritat urbana, pàgina 128*

[9] Dels que van quedar exclosos, una mica més de la meitat no complien els requisits, quasi l'11% van lliurar la petició fora de termini i el mateix percentatge no va presentar la documentació requerida i un 25% no van signar el contracte

[10] "El Pla territorial sectorial d'habitatge es formula amb un horitzó temporal de 15 anys comptadors a partir del moment de la seva entrada en vigor i es basa en unes projeccions demogràfiques per al període 2016- 2030 i en uns estudis de demanda exclosa del mercat basats en la informació estadística disponible l'any 2015". Font. PTSH, document per l'AI, apartat 3.1. pàgina 17.

5.2 Àmbits d'estudi

En l'anàlisi i diagnosi de la problemàtica dels Habitatges d'Ús Turístic (HUTs) a Sant Pere de Ribes s'han agafat una sèrie d'àmbits com a punt de partida. Aquests àmbits s'han delimitat en base als nuclis històrics de població, el conglomerat d'urbanitzacions existents i els sectors de sòl urbanitzable per desenvolupar del planejament vigent. La delimitació dels àmbits ha permès afinar l'anàlisi i diagnosi en base a les característiques específiques de cada lloc i, posteriorment, concretar els àmbits de regulació del present Pla Especial.

En els nuclis històrics més poblats hi trobem **Ribes** i **Les Roquetes** i de dimensió molt inferior **Puigmoltó**, la **Vilanoveta** i **el Palou Alt.** També s'ha segregat com a àmbit **Sota-Ribes** degut a les seves característiques específiques i primer assentament de població del terme.

A nivell d'àmbits en base a les urbanitzacions existents s'han delimitat el següents: **Mas Parés, Torre del Veguer, els Colls, el Mas d'en Serra, els Cards, Rocamar, Vallpineda, Les Torres, Can Macià, els Garrofers, Mas Alba, Can Lloses, Can Pere de la Plana i els Vinyals-Can Girabals.**

En el cas d'àmbits vinculats a sectors de desenvolupament de sòl residencial s'han distingit els següents: **Can Jove-Can Coll** (SUPP6-SUPP17 del PGOU), **Les Parellades** (SUPP4 del PGOU) i **Can Mestre** (SUPP5 del PGOU).

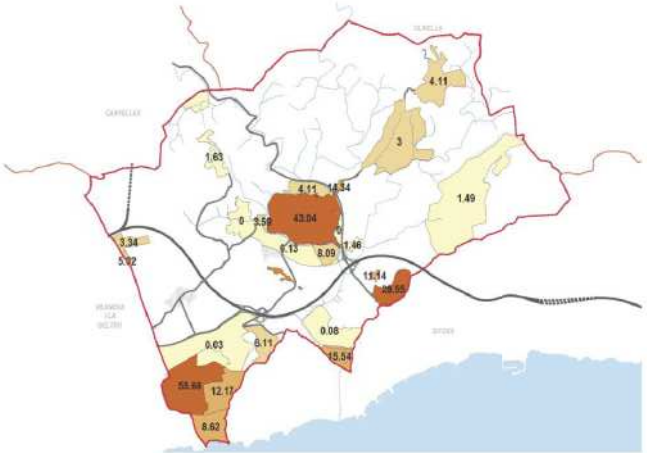
També s'han distingit àmbits de desenvolupament no residencial com la zona industrial i d'activitats econòmiques del voltant de la **Vilanoveta**, el sector tecnològic de **Can Puig** i la zona de desenvolupament terciari de **Rocamar.**

La resta de sòl s'ha ubicat en l'àmbit de **disseminats** associat al Sòl No Urbanitzable (SNU) del planejament vigent.

5.3 Anàlisi dels habitatges i la població existent

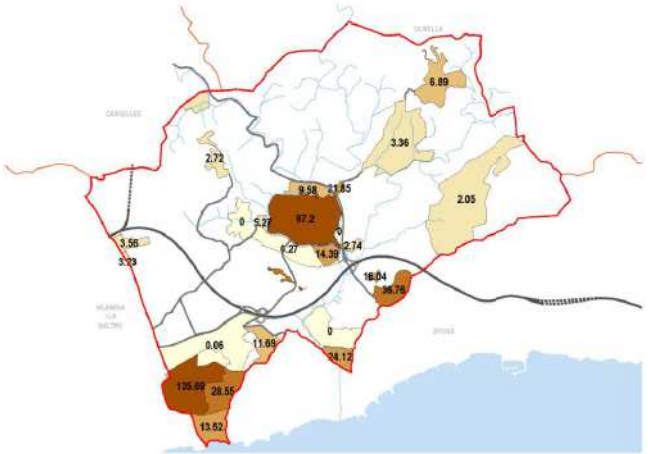
5.3.1 Distribució i densitat dels habitatges existents

Segons cadastre el 2019 a Sant Pere de Ribes hi han **13.822 habitatges.** Segons estimacions, partint del cens de 2011 i l'addició d'habitatges acabats entre el 2012 i el 2018, el nombre d'habitatges a 2018 era de **13.826** (veure apartat 5.1 Anàlisi social i de l'habitatge). Per l'anàlisi i mapificació dels habitatges existents s'ha partit de les dades proporcionades per cadastre malgrat la petita diferència en l'estimació a partir del cens (4 habitatges). La diferència no és rellevant per l'anàlisi i a més les dades cadastrals incorporen referències geogràfiques que permeten ubicar-les damunt del territori. Un cop mapificades les dades, s'han creuat amb els àmbits d'estudi i així s'ha pogut determinar la densitat d'habitatges en cada àrea. Les dades cadastrals també incorporen el número d'habitatges per parcel·la. Això ha permès representar gràficament en cada parcel·la el nombre d'habitatges i determinar com es distribueix el tipus d'habitatge en el territori (plurihabitatges i unihabitatges). De l'anàlisi se n'extreu que els àmbits amb més nombre de plurihabitatges són, **Les Roquetes, Ribes i Vallpineda.**

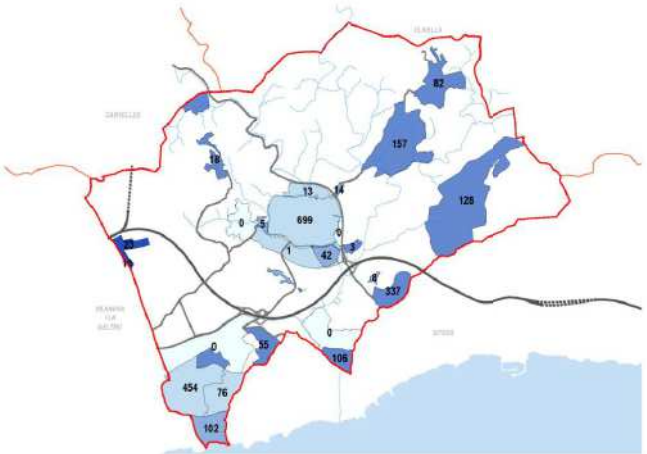


Densitat d'habitatges existents *Font: elaboració pròpia amb dades del cadastre*

	sup. àmbits d'estudi (Ha)	*habitatges existents s/ cdr*	*densitat habitatges*
CAN COLL / CAN JOVE	44,70 Ha	**6 viv**	0,13 viv/Ha
CAN LLOSES	106,19 Ha	**319 viv**	3,00 viv/Ha
CAN MACIÀ	15,57 Ha	**126 viv**	8,09 viv/Ha
CAN MESTRE	5,71 Ha	**0 viv**	0,00 viv/Ha
CAN PERE DE LA PLANA	51,81 Ha	**213 viv**	4,11 viv/Ha
CAN PUIG TECNOLOGIC	29,79 Ha	**0 viv**	0,00 viv/Ha
DISSEMINATS	3.021,53 Ha	**108 viv**	0,04 viv/Ha
EL PALOU ALT	2,93 Ha	**42 viv**	14,34 viv/Ha
ELS CARDS	24,55 Ha	**150 viv**	6,11 viv/Ha
ELS COLLS	35,50 Ha	**306 viv**	8,62 viv/Ha
ELS GARROFERS	5,47 Ha	**8 viv**	1,46 viv/Ha
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	31,21 Ha	**51 viv**	1,63 viv/Ha
LES PARELLADES	19,93 Ha	**82 viv**	4,11 viv/Ha
LES ROQUETES	88,91 Ha	**4.951 viv**	55,68 viv/Ha
LES TORRES	2,24 Ha	**25 viv**	11,14 viv/Ha
MAS ALBA	186,53 Ha	**278 viv**	1,49 viv/Ha
MAS D'EN SERRA	42,73 Ha	**520 viv**	12,17 viv/Ha
MAS PARÉS	13,47 Ha	**45 viv**	3,34 viv/Ha
PUIGMOLTÓ	4,66 Ha	**78 viv**	16,73 viv/Ha
RIBES	123,00 Ha	**5.294 viv**	43,04 viv/Ha
ROCAMAR	19,11 Ha	**297 viv**	15,54 viv/Ha
ROCAMAR TERCIARI	50,56 Ha	**4 viv**	0,08 viv/Ha
SOTA-RIBES	4,17 Ha	**15 viv**	3,59 viv/Ha
TORRE DEL VEGUER	2,79 Ha	**14 viv**	5,02 viv/Ha
VALLPINEDA	30,47 Ha	**870 viv**	28,55 viv/Ha
VILANOVETA	16,16 Ha	**17 viv**	1,05 viv/Ha
VILANOVETA INDUSTRIAL	96,48 Ha	**3 viv**	0,03 viv/Ha
TOTAL	**4.076,16 Ha**	**13.822 viv**	**3,39 viv/Ha**



Densitat de població *Font: elaboració pròpia amb dades del padró*



Habitatges sense empadronats (número i % respecte existents)
Font: elaboració pròpia amb creuament de dades del padró i cadastre

5.3.2 Domicilis i persones empadronades

Les dades analitzades de la població actual de Sant Pere de Ribes provenen del padró i han estat proporcionades per l'Ajuntament. Aquestes dades conten el nombre de domicilis amb persones empadronades (**11.412**) i el número de persones empadronades (**29.744**). En base al domicili postal s'han creuat les dades de padró amb els àmbits d'estudi per tal de situar domicilis i persones empadronades en cada zona. D'aquesta manera s'han pogut concretar dues línies d'anàlisi:

1. **Nombre total de persones empadronades i densitat de població en relació a la superficie de l'àmbit** (habitants/Hectàrea). Com era de suposar les zones més poblades són **Les Roquetes** amb **135,69 hab/Ha**, i **Ribes** amb **97,20 hab/Ha,** molt per damunt de la següent zona que és **Vallpineda**. En aquests àmbits d'alta densitat, la localització de plurihabitatges és molt superior a la resta i l'augment de població flotant vinculada a l'aparició d'Habitatges d'Ús Turístic és on pot originar més afectació i molèsties sobre la població resident.

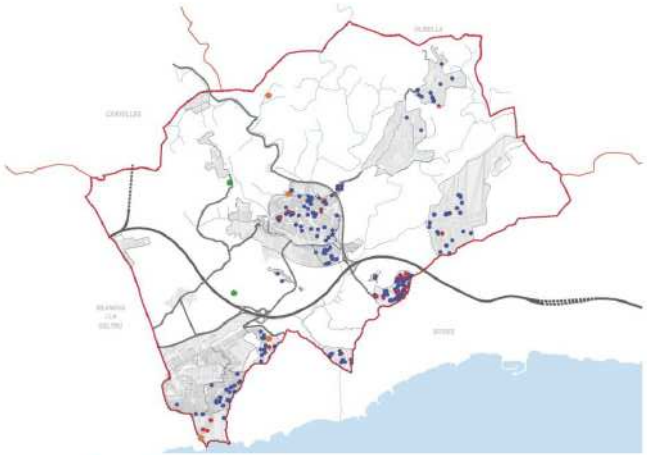
2. **Habitatges sense empadronats**. Creuant les dades de domicilis segons padró amb els habitatges existents segons cadastre s'ha pogut determinar el número d'habitatges on no consta cap persona empadronada, **2.406 habitatges**. D'aquesta manera es pot determinar el número d'habitatges sense empadronats en cada àmbit i el percentatge respecte els habitatges existents, i detectar les zones més vulnerables a l'augment dels Habitatges d'Ús Turístic (HUTs). En xifres absolutes **Ribes** és l'àmbit on hi ha més habitatges sense empadronats, **699 habitatges**, seguit de **Les Roquetes**, **454 habitatges.** Si mirem les xifres en relació al total d'habitatges les zones més afectades canvien radicalment. Les urbanitzacions és on el tan per cent de domicilis sense empadronats és superior i això segurament és degut a que són àmbits on predomina la segona residència.

	persones empadronades	*densitat de població*	*domicilis amb empadronats*	*habitatges sense empadronats*	*% d'habitatges sense padró*
CAN COLL / CAN JOVE	12	0,27 hab/Ha	5	1	16,67%
CAN LLOSES	357	3,36 hab/Ha	162	157	49,22%
CAN MACIÀ	224	14,39 hab/Ha	84	42	33,33%
CAN MESTRE	0	0,00 hab/Ha	0	0	0,00%
CAN PERE DE LA PLANA	357	6,89 hab/Ha	131	82	38,50%
CAN PUIG TECNOLOGIC	0	0,00 hab/Ha	0	0	0,00%
DISSEMINATS	182	0,06 hab/Ha	66	42	38,89%
EL PALOU ALT	64	21,85 hab/Ha	28	14	33,33%
ELS CARDS	287	11,69 hab/Ha	95	55	36,67%
ELS COLLS	480	13,52 hab/Ha	204	102	33,33%
ELS GARROFERS	15	2,74 hab/Ha	5	3	37,50%
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	85	2,72 hab/Ha	33	18	35,29%
LES PARELLADES	191	9,58 hab/Ha	69	13	15,85%
LES ROQUETES	12.065	135,69 hab/Ha	4.497	454	9,17%
LES TORRES	36	16,04 hab/Ha	17	8	32,00%
MAS ALBA	382	2,05 hab/Ha	150	128	46,04%
MAS D'EN SERRA	1.220	28,55 hab/Ha	444	76	14,62%
MAS PARÉS	48	3,56 hab/Ha	22	23	51,11%
PUIGMOLTÓ	143	30,67 hab/Ha	54	24	30,77%
RIBES	11.956	97,20 hab/Ha	4.595	699	13,20%
ROCAMAR	461	24,12 hab/Ha	191	106	35,69%
ROCAMAR TERCIARI	0	0,00 hab/Ha	0	0	0,00%
SOTA-RIBES	22	5,27 hab/Ha	10	5	33,33%
TORRE DEL VEGUER	9	3,23 hab/Ha	4	10	71,43%
VALLPINEDA	1.120	36,76 hab/Ha	533	337	38,74%
VILANOVETA	22	1,36 hab/Ha	10	7	41,18%
VILANOVETA INDUSTRIAL	6	0,06 hab/Ha	3	0	0,00%
TOTAL	**29.744**	**7,30 hab/Ha**	**11.412**	**2.406**	**17,41%**

5.4 Anàlisi dels establiments turístics

5.4.1 Distribució dels allotjaments turístics existents (HUTs, hotels, hostals i allotjaments rurals)

A través del portal de la Generalitat de Catalunya (gencat.cat) es permet disposar de la base de dades informàtica del Departament d'Empresa i Coneixement amb el llistat d'empreses i establiments turístics de tot Catalunya. Això ha permès determinar tots els allotjaments turístics al municipi de Sant Pere de Ribes en data del mes de maig de 2019. Un cop filtrades les dades per adreça postal s'han pogut mapificar i creuar amb els àmbits d'estudi. En total s'han localitzat **352 Habitatges d'Ús Turístic** (HUTs), **5 Hotels i/o Hostals** i **2 Allotjaments rurals**. La localització d'aquests allotjaments turístics constata que la distribució no és homogènia en el territori, acumulant-se preferentment en els principal focus d'atracció turística com són les zones properes a la costa i el nucli de Ribes. També es constata que la incidència dels establiments tipus hotels, hostals i allotjaments rurals és molt inferior a la del HUTs.



Localització dels allotjaments turístics
Font: elaboració pròpia amb dades de la Generalitat de Catalunya

	Hut's	*hotels i cases rurals*
CAN COLL / CAN JOVE	**0 hut**	
CAN LLOSES	**2 hut**	
CAN MACIÀ	**15 hut**	
CAN MESTRE	**0 hut**	
CAN PERE DE LA PLANA	**13 hut**	
CAN PUIG TECNOLOGIC	**0 hut**	
DISSEMINATS	**8 hut**	3
EL PALOU ALT	**4 hut**	
ELS CARDS	**18 hut**	1
ELS COLLS	**30 hut**	1
ELS GARROFERS	**0 hut**	
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	**0 hut**	
LES PARELLADES	**1 hut**	1
LES ROQUETES	**3 hut**	
LES TORRES	**5 hut**	
MAS ALBA	**23 hut**	
MAS D'EN SERRA	**18 hut**	
MAS PARÉS	**0 hut**	
PUIGMOLTÓ	**2 hut**	
RIBES	**69 hut**	1
ROCAMAR	**15 hut**	
ROCAMAR TERCIARI	**0 hut**	
SOTA-RIBES	**0 hut**	
TORRE DEL VEGUER	**0 hut**	
VALLPINEDA	**126 hut**	
VILANOVETA	**0 hut**	
VILANOVETA INDUSTRIAL	**0 hut**	
TOTAL	**352 hut**	**7**

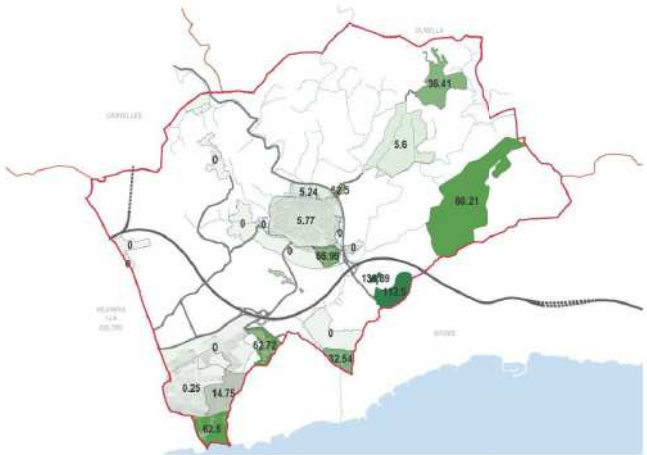
5.4.2 Anàlisi dels HUTS en relació a la densitat i la població

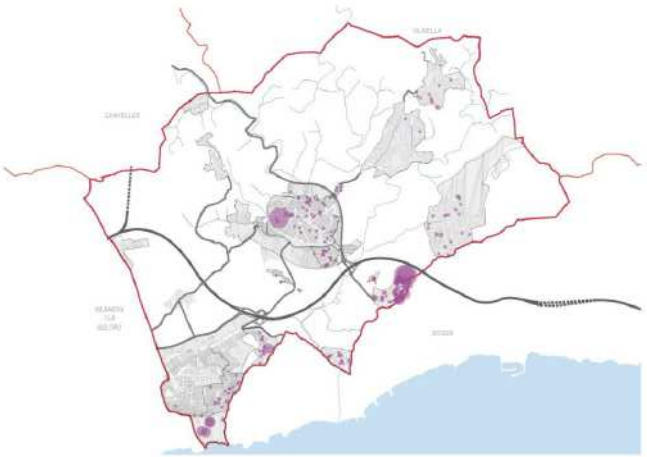
Un cop localitzats sobre mapa els Habitatges d'Ús Turístic, s'han pogut extreure dades en relació als habitatges existents (segons cadastre) i a la població resident (segons padró). Per cada àmbit s'ha pogut determinar el tan per cent d'HUTs respecte els habitatges existents i localitzar les zones amb més afectació i intensitat de la problemàtica dels HUTs. De la mateixa manera s'ha pogut determinar el número d'HUTs per 1.000 habitants en cada zona. En ambdós casos coincideixen els àmbits amb més afectació, tot i que la proporció no és exactament la mateixa.

Les zones amb més incidència dels HUTs sobre els habitatges i població existent es localitzen en les urbanitzacions properes a la costa. A destacar les urbanitzacions que són adjacents o tenen continuïtat amb el municipi de Sitges, com **Vallpineda,** on el **14,48%** dels habitatges existents són HUTs i per cada 1.000 habitants hi ha **112,5** HUTs; també les urbanitzacions de **Rocamar, Els Colls, els Cards o Mas Alba**, que tenen xifres que oscil·len entre el **5% i el 12%** d'HUTs respecte el total d'habitatges.

Creuant les dades dels Habitatges d'Ús Turístic amb el parcel·lari cadastral també s'ha pogut determinar el número d'Habitatges d'Ús Turístic per parcel·la i d'aquesta manera poder detectar quins són els punts on es concentren un major número d'HUTs per edifici. Aquest és un element important per tal de determinar els punts on hi ha major concentració de població flotant i per tan avaluar la incidència sobre l'activitat diària del resident habitual que ha de conviure en una mateixa escala de veïns. Ara bé, per tal de concretar el veritable grau d'incidència en l'edifici s'hauria d'establir si els que es dediquen a l'activitat turística es presenten aïllats o ja el comencen a ocupar majoritàriament.

En els casos que trobem més concentració d'HUTs en parcel·la i/o edifici és a **Vallpineda** on hi ha 2 parcel·les amb més de 10 habitatges, una amb 25 i l'altra amb 11, i en 4 parcel·les de 3 a 10 habitatges; a **Els Colls** on en 4 parcel·les hi ha de 3 a 10 habitatges; i a **Ribes** on hi ha un edifici amb 25 habitatges.


36.41
5.6
0
5.24
6.25
5.77
0
0
0



Densitat d'HUTs per parcel·la *Font: elaboració pròpia amb creuament de dades de la Generalitat de Catalunya i el cadastre*

	Hut's	% d'HUT's	hut's per 1000 habitants	places Hut's (estimació)
CAN COLL / CAN JOVE	**0 hut**	0,00%	0	0
CAN LLOSES	**2 hut**	0,53%	5,60	11
CAN MACIÀ	**15 hut**	11,90%	66,96	83
CAN MESTRE	**0 hut**	0,00%	0	0
CAN PERE DE LA PLANA	**13 hut**	6,10%	36,41	72
CAN PUIG TECNOLOGIC	**0 hut**	0,00%	0	0
DISSEMINATS	**8 hut**	7,41%	43,96	44
EL PALOU ALT	**4 hut**	9,52%	62,50	22
ELS CARDS	**18 hut**	12,00%	62,72	99
ELS COLLS	**30 hut**	9,80%	62,50	165
ELS GARROFERS	**0 hut**	0,00%	0	0
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	**0 hut**	0,00%	0	0
LES PARELLADES	**1 hut**	1,22%	5,24	6
LES ROQUETES	**3 hut**	0,06%	0,25	17
LES TORRES	**5 hut**	20,00%	138,89	28
MAS ALBA	**23 hut**	8,27%	60,21	127
MAS D'EN SERRA	**18 hut**	3,46%	14,75	99
MAS PARÉS	**0 hut**	0,00%	0	0
PUIGMOLTÓ	**2 hut**	2,56%	13,99	11
RIBES	**69 hut**	1,30%	5,77	380
ROCAMAR	**15 hut**	5,05%	32,54	83
ROCAMAR TERCIARI	**0 hut**	0,00%	0	0
SOTA-RIBES	**0 hut**	0,00%	0	0
TORRE DEL VEGUER	**0 hut**	0,00%	0	0
VALLPINEDA	**126 hut**	14,48%	112,50	693
VILANOVETA	**0 hut**	0,00%	0	0
VILANOVETA INDUSTRIAL	**0 hut**	0,00%	0	0
TOTAL	**352 hut**	**2,55%**	**11,83**	**1.936**

5.4.3 Evolució dels Habitatges d'Ús Turístic (HUTs)

El Departament d'Empresa i Coneixement de la Generalitat de Catalunya proporciona dades dels Habitatges d'Ús Turístic (HUTs) des de l'any 2015. S'han extret les dades des d'aquest any del municipi de Sant Pere de Ribes, dels municipis veïns i de tota la comarca del Garraf.

En la següent taula es pot veure l'evolució del HUTs al municipi i la comparativa amb tota la comarca del Garraf:

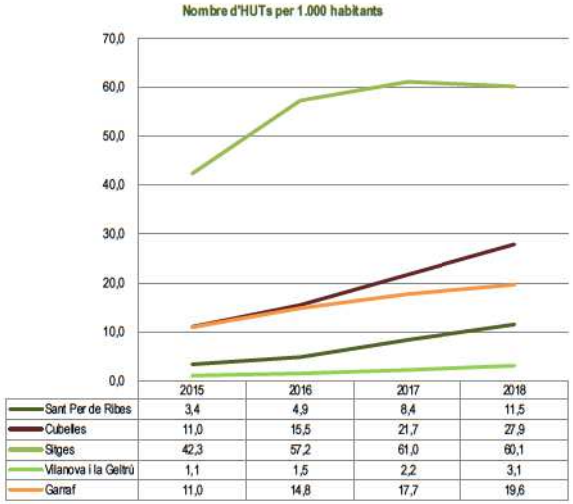
	Sant Pere de Ribes				Garraf		Sant Pere de Ribes / Garraf
	HUTs	Places	Habitatges	% HUTs	HUTs	Places	% HUTs
2015	100	550	13.774	0,73%	1.599	8.796	6,25%
2016	145	798	13.801	1,05%	2.180	11.992	6,65%
2017	252	1.386	13.810	1,82%	2.615	14.384	9,64%
2018	352	1.936	13.826	2,55%	2.924	16.083	12,04%

De la taula se'n deriva que des del 2015 el nombre d'establiments turístics del municipi sempre ha augmentat, passant de 100 HUTs el 2105 als 352 del 2018. Això representa un augment d'un **252%**. L'increment més important es va donar entre els anys 2016 al 2017 passant de 145 a 252 Habitatges d'Ús Turístic i que representa un augment del **73,8%**. La relació d'HUTs respecte al total d'habitatges també ha crescut en aquest període, passant del 0,73% del 2105 al 2,55% del 2018. També s'ha incrementat el pes dels establiments turístics del municipi respecte al total d'HUTs de la comarca, pràcticament s'ha doblat la xifra en 4 anys, passant del 6,25% del 2015 al 12,04% del 2018.

En la següent taula es pot veure la comparativa amb els municipis veïns costaners, Sitges, Vilanova i la Geltrú i Cubelles:

	Sitges		Vilanova i la Geltrú		Cubelles		Sitges / Garraf	Vilanova i la Geltrú / Garraf	Cubelles / Garraf
	HUTs	Places	HUTs	Places	HUTs	Places	% HUTs	% HUTs	% HUTs
2015	1.195	6.573	70	385	159	875	74,73%	4,38%	9,94%
2016	1.629	8.960	99	545	226	1.243	74,72%	4,54%	10,37%
2017	1.741	9.576	148	814	319	1.755	66,58%	5,66%	12,20%
2018	1.740	9.571	206	1.133	418	2.299	59,51%	7,05%	14,30%

Comparant Sant Pere de Ribes amb la resta de municipis, es pot comprovar que l'augment sostingut durant aquest període és similar en la majoria de poblacions i al total de la comarca del Garraf. Un cas apart és Sitges, que aglutina més del 50% del total d'establiments turístics de la comarca i que té característiques molt específiques.



Nombre d'HUTs per 1.000 habitants *Font: web del Departament d'Empresa i Coneixement de la Generalitat de Catalunya i elaboració pròpia*

5.5 Anàlisi del potencial de nous habitatges en base al planejament vigent i els habitatges existents

En la Memòria del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes (segona part del Volum VI, Memòria Justificativa,)es defineix **La Necessitat d'Habitatges** (capítol IV). En aquest capítol es fa una estimació del potercial d'habitatges en base a estimacions de l'evolució de la població. Aquesta quantificació es confecciona a partir de varis quadres en funció del règim del sòl.

Potencial Sòl Urbà:

- QH1. Urbanitzacions i assentaments preexistents amb un total de **4.044 habitatges**
- QH2. Nuclis urbans amb un total de **7.582 habitatges**

Potencial Sòl Urbanitzable:

- QH4. Sectors residencials de sòl urbanitzable amb un total de **2.851 habitatges**

Així doncs, el potencial d'habitatges del planejament vigent en data 2001 s'estima en **14.477 habitatges.**

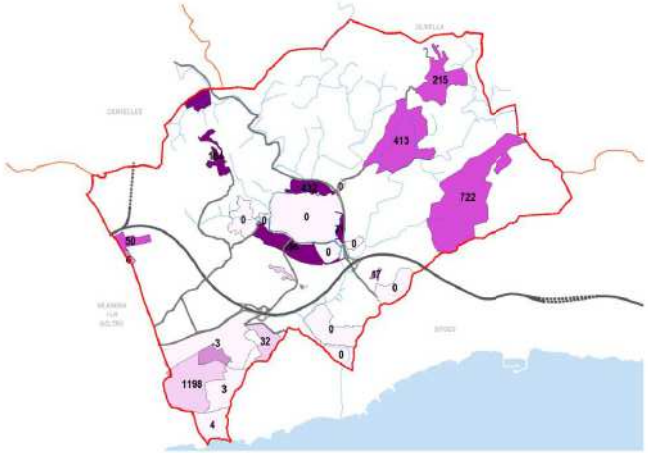
Partint de les dades de cadastre del 2019 en el municipi hi ha 13.822 habitatges. Això voldria dir que, segons les estimacions del planejament vigent, pràcticament s'hauria esgotat el potencial de nous habitatges, tot i que encara queden per desenvolupar varis sector de sòl urbanitzable. Ara bé, si mirem la quantificació de potencial d'habitatges en els assentaments existents descobrim que, en l'actualitat, en molts casos s'ha superat el nombre d'habitatges que pressuposava el planejament. Així doncs, s'ha considerat necessari ajustar el potencial d'habitatges del municipi actualitzant el nombre d'habitatges en aquelles zones on els habitatges existents s'han incrementat respecte l'estimació del planejament. En els sectors de sòl urbanitzable pendents de desenvolupar s'han agafat les previsions del planejament vigent. En el següent quadre es pot veure la comparativa:

	potencial habitatges planejament	*potencial habitatges del PGOU ajustat*
CAN COLL / CAN JOVE	502	502
CAN LLOSES	732	732
CAN MACIÀ	114	126
CAN MESTRE	79	79
CAN PERE DE LA PLANA	428	428
CAN PUIG TECNOLOGIC	0	0
DISSEMINATS	0	108
EL PALOU ALT	0	42
ELS CARDS	182	182
ELS COLLS	310	310
ELS GARROFERS	8	8
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	215	215
LES PARELLADES	432	514
LES ROQUETES	4.766	6.149
LES TORRES	42	42
MAS ALBA	1.000	1.000
MAS D'EN SERRA	523	523
MAS PARÉS	115	95
PUIGMOLTÓ	103	103
RIBES	3.843	5.294
ROCAMAR	268	297
ROCAMAR TERCIARI	0	4
SOTA-RIBES	0	15
TORRE DEL VEGUER	0	20
VALLPINEDA	479	870
VILANOVETA	26	26
VILANOVETA INDUSTRIAL	0	0
TOTAL	**14.167**	**17.684** [11]

El potencial total d'habitatges ajustat és de **17.684 habitatges**. A partir d'aquesta dada s'ha calculat el potencial total de nous habitatges, que s'estima en **3.865 habitatges**, i s'ha creuat amb els àmbits d'estudi per tal de determinar el potencial de nous habitatges de cada zona i la relació respecte els habitatges existents. D'aquesta manera es determina quins són els àmbits pendents de consolidació del planejament i amb major potencial de creixement residencial. Els àmbits amb major potencial creixement són aquells on el planejament vigent defineix sectors de sòl urbanitzable i que majoritàriament es concentren al voltant del nucli urbà de Ribes: **Can Coll-Can Jove**, **Les Parellades** i **Can Mestre**,

[11] En l'àrea de Vilanoveta Industrial es manté pendent de desenvolupar el PMU6. En el cas hipotètic que s'optés per la reconversió de industrial a residencial el potencial d'habitatges podria augmentar en 975 unitats.

amb un potencial de nous habitatges de **496**, **432 i 79** respectivament. Per contra, les zones amb menys potencial de creixement són aquelles on el planejament ja està completament consolidat i coincideixen amb el nucli urbà de **Ribes** i les urbanitzacions existents properes a la costa. En el cas del nucli urbà de **Les Roquetes** resta pendent de completar una part de la trama urbana, que correspon a l'antic sector SPP9, i que ha d'aportar **1.198** nous habitatges al municipi. Tot i tenir el planejament consolidat, en les urbanitzacions de **Mas Alba, Can Lloses i Can Pere de la Plana** encara existeix un gran potencial de nous habitatges degut a la gran quantitat de solars sense edificar.



	potencial nous habitatges	*% nous respecte existents*
CAN COLL / CAN JOVE	496	98,80%
CAN LLOSES	413	56,42%
CAN MACIÀ	0	0,00%
CAN MESTRE	79	100,00%
CAN PERE DE LA PLANA	215	50,23%
CAN PUIG TECNOLOGIC	0	0,00%
DISSEMINATS	0	0,00%
EL PALOU ALT	0	0,00%
ELS CARDS	32	17,58%
ELS COLLS	4	1,29%
ELS GARROFERS	0	0,00%
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	164	76,28%
LES PARELLADES	432	84,05%
LES ROQUETES	1.198	19,48%
LES TORRES	17	40,48%
MAS ALBA	722	72,20%
MAS D'EN SERRA	3	0,57%
MAS PARÉS	50	52,63%
PUIGMOLTÓ	25	24,27%
RIBES	0	0,00%
ROCAMAR	0	0,00%
ROCAMAR TERCIARI	0	0,00%
SOTA-RIBES	0	0,00%
TORRE DEL VEGUER	6	30,00%
VALLPINEDA	0	0,00%
VILANOVETA	9	34,62%
VILANOVETA INDUSTRIAL	0	0,00%
TOTAL	**3.865**	**21,86%**

Potencial de nous habitatges (nombre total i % respecte existents
Font: elaboració pròpia amb creuament de dades del planejament vigent (PGOU) i el cadastre

6. ELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC I LA SEVA PROBLEMÀTICA

El turisme a de Sant Pere de Ribes s'ha convertit en un fenomen creixent que condiciona les relacions socials i l'activitat econòmica. L'adaptació de la vila a aquesta nova situació, tot i reconeixent els avantatges de cara al desenvolupament i creixement econòmic, pot fer grinyolar algunes estructures en l'àmbit social, cultural, urbanístic i mediambiental.

En els actius de l'activitat turística hi podem posar la generació d'ocupació, el creixement i diversificació dels llocs de treball, l'empenta als sectors culturals, d'oci i de temps lliure i la millora de les infraestructures de mobilitat i de serveis en general. En definitiva una empenta significativa al dinamisme econòmic i empresarial.

Però cal reconèixer també els potencials aspectes negatius d'aquesta activitat. L'activitat turística dóna lloc a molèsties i tensions que afecten la dinàmica social i cultural pròpia de la vila i també a una manca de diversitat en les activitats econòmiques que mica en mica poden deixar de banda altres sectors més innovadors i de major valor afegit. Tots els perjudicis de l'activitat turística incideixen clarament en la massificació i privatització dels espais públics, en l'alteració dels preus del mercat de l'habitatge i del comerç en general i en definitiva en el perill d'expulsió de la població resident.

La proliferació creixent dels Habitatges d'Ús Turístic (HUTs) com a sortida a la potent demanda turística de la costa catalana té molt a veure amb tota aquesta problemàtica, que s'accentua per la facilitat de sortir dels canals professionals i reglats de l'oferta hotelera.

La massificació i concentració territorial dels HUTs s'ha fet evident que ocasionen un seguit de repercussions perverses que cal reconduir. Els aspectes negatius a corregir, que es poden destriar de tot el conjunt d'afectacions del turisme, es poden resumir en els següents punts:

- ✓ Concentració territorial dels HUTs en àrees amb forta pressió turística, especialment per la proximitat de Sitges
- ✓ Problemàtiques de convivència amb els residents habituals
- ✓ Impactes sobre l'espai urbà
- ✓ Impacte del desenvolupament de l'activitat en el preu de l'habitatge
- ✓ Disminució del mercat de l'habitatge de lloguer per a residents habituals.
- ✓ Afecta negativament les possibilitats d'accés a l'habitatge
- ✓ Tensió generada per l'expulsió del resident habitual ("gentrificació")

6.1 Concentració territorial dels HUTs en àrees amb forta pressió turística

En els apartats anteriors s'ha mostrat (vegis també els plànols d'anàlisi del present document) la ubicació dels habitatges d'ús turístic i les seves densitats i intensitats per cadascun dels àmbits d'anàlisi. Malgrat tot, cal tenir molt present també que la problemàtica s'accentua per altres factors com són els de la incidència de la població flotant generada per l'activitat hotelera i les característiques urbanístiques del teixit urbà on s'insereix. Per tant s'ha de tenir especial cura en el barris amb trames històriques de major densitat on la proporció de l'espai públic (vialitat i places) en relació als espais privatius és molt més baixa o, en definitiva, on la ràtio d'espai públic per habitant és més baixa.

Els barris on apareix una més forta potencialitat de la problemàtica generada per l'activitat dels HUTs tenint en compte tots aquests factors es concentren en els nuclis i entorns de Ribes i de Roquetes.

Aquestes concentracions poden perjudicar clarament la qualitat urbana dels espais públics dels barris, afegeixen pressió als residents habituals i alteren altres factors de convivència com són les molèsties a la vida diària i incompatibilitats de les dinàmiques convivencials. Al final d'aquest procés apareix inevitablement una alteració de les característiques pròpies del barri i la pèrdua progressiva dels seus valors.

Resulta interessant també veure les tendències d'evolució dels HUTs a la vila en els darrers anys i comprovar com aquests mateixos barris han incrementat el nombre d'habilitacions des de l'any 2017.

6.2 Problemàtiques de convivència amb els residents habituals i impacte sobre el medi urbà

Els habitatges d'ús turístic són ocupats per turistes que tenen uns hàbits diferents al de la població flotant que s'adreça a l'oferta turística hotelera. El fet de disposar lliurament d'un espai privat durant una curta estada comporta una facilitat per crear problemes de convivència clarament infreqüents en els establiments hotelers per les seves pròpies característiques.

Aquests impactes també repercuteixen sobre l'espai públic: la seva utilització com espai de convivència dels residents es veu deteriorada per la pressió d'una creixent població flotant. Aquesta circumstància és especialment sensible en els nuclis tradicionals, com Ribes o Les Roquetes.

6.3 Impacte del desenvolupament de l'activitat en el mercat de l'habitatge

6.3.1 Els preus de l'habitatge

Sant Pere de Ribes és un municipi en què la principalitat de l'habitatge és elevada i el pes de la segona residència és encara notable, sobretot a les urbanitzacions residencials, pel que el susceptible d'estar al mercat (compravenda i lloguer) és, proporcionalment, limitat[12]. En les transaccions d'habitatge domina el de segona mà (96% al 2018; quasi no hi ha hagut obra nova des del 2009, especialment a partir del 2012, tot i que 2017 i 2018 apunten un inici d'una certa recuperació), i el seu preu s'ha encarit (quasi un 20% al 2018).

Si se sumen les transaccions de compravenda amb els contractes de lloguer (6'5% dels habitatges segons cadastre al 2018), el pes de les transaccions segueix sent inferior als contractes de lloguer si bé darrerament la compravenda es comença a recuperar del fort sotrac (al 2013 el 71% del total eren contractes de lloguer i al 2018 el 59%). Malgrat aquest augment de pes, els contractes de lloguer tot i l'increment anual del preu (des del 2015) lluny de reduir-se ha seguit creixent pel que la demanda d'habitatge en lloguer.

L'augment dels preus de l'habitatge, tant de venda com de lloguer, fa que el preu dels mòduls de l'habitatge amb protecció oficial que els correspon (zona A dels règims especial i general i A2 de preu concertat) sigui competitiu (tret del de preu concertat) amb el preu d'oferta del lliure mercat (segona mà i obra nova) i el preu mitjà de compravenda de segona mà al 2018 (no amb l'obra nova) i de lloguer. Això no obstant, des del 2011 no s'ha finalitzat cap habitatge amb protecció oficial, ni tant sols els 16 que es van iniciar en aquell any, pel que hi ha una part de demanda que seguirà exclosa del lliure mercat.

Així mateix, a les conclusions de l'estudi de la Fundació Hàbitat 3 (vegeu punt 5.1.2) s'indica que una predicció de l'evolució del preu de lloguer no és gens fàcil atès que des de les immobiliàries els comentaren l'existència d'una bombolla del preu de lloguer conseqüència de l'esclat de la bombolla immobiliària però alhora una possible futura tendència dels preus a la baixa, sense poder determinar ni quan ni quant i s'assenyalava, segons van posar de manifest algunes immobiliàries, la tendència dels dos darrers anys (augment de preus i de contractes) com un possible indicador de trencament de tendència del mercat de lloguer, que podria ser l'inici de l'esclat de la bombolla de lloguer.

[12] Els habitatges d'ús principal tenen major pes en els nuclis (les Roquetes i Ribes) i més baix a les urbanitzacions (vegeu punt 5.3.2).

Sense qüestionar aquesta possibilitat, cal tenir en compte que Sant Pere de Ribes pateix pressió de demanda d'habitatge habitual (primera residència) i turístic, tant del seu entorn immediat (Vilanova i la Geltrú i Sitges) com de la resta de l'Àrea metropolitana, la qual està patint increments molt notables del preu de lloguer que expulsa un volum prou important de població què no pot pagar-los, pel que res apunta que en el curt termini es puguin contenir o baixar.

6.3.2 Disminució del mercat de l'habitatge de lloguer per a residents habituals

El nombre d'inscrits al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (vegeu punt 5.1.4), és al 2018 voluminós hi ha estat creixent en els anys. El preu de l'habitatge de compravenda pot suposar que, en cas de no promoure habitatge amb protecció oficial en el curt i mitjà termini, es mantingui una demanda d'habitatge en lloguer que acabi igualant o sent superior a l'oferta, repercutint negativament en el preu de mercat.

Així mateix, l'habitatge d'ús turístic és un negoci infinitament més rendible que el lloguer de l'habitatge com a residència habitual, inclús amb contractes de tant curta durada com els vigents (3 anys). L'augment experimentat en el nombre de llicències turístiques a Sant Pere de Ribes (del 252% entre el 2015 i 2018, suposant el 2'5% dels habitatges del municipi, vegeu punt 5.4.3) pot incidir negativament en dos sentits: influint en el preu d'oferta de lloguer i en la pèrdua d'habitatge de lloguer per a residents habituals.

En el primer cas, la propietat tendirà a intentar acostar el preu de l'habitatge en lloguer al dels HUTs, no igualar-lo ja que quedaria fora del mercat, pel que més persones quedaran excloses del mercat de l'habitatge. En el segon cas, l'èxit de les llicències turístiques pot suposar que el propietari tregui el seu habitatge del mercat de lloguer habitual per posar-lo en el turístic donades la millor rendibilitat del producte.

Ambdues afectacions són negatives donat que la reducció d'oferta significa també un augment de preu del que resti al mercat per a residents ja que es desequilibra encara més l'oferta i la demanda. Afegir que també és possible que habitatge que podria entrar al mercat de compravenda pugui quedar-ne exclòs en cas que el propietari consideri més rendible tenir guanys mensuals relativament elevats al guany únic de la transacció.

Qualsevol d'aquestes circumstàncies resulten més perjudicials si es produeixen en nuclis consolidats de població que en nuclis de baixa densitat, atès que en els primers hi sol residir el que més necessitat està de serveis i equipaments de proximitat o, alternativament, que no poden accedir a habitatge unifamiliar en urbanitzacions residencials pel seu elevat preu.

6.3.3 Disminució de les possibilitats d'accés a l'habitatge

La conseqüència de les dades i observacions dels apartats precedents porten directament a una pèrdua inevitable de les possibilitats d'accés a l'habitatge del col·lectiu social del barri tant si es tracta de l'accés a la propietat com l'accés al lloguer.

6.4 Tensió generada per l'expulsió del resident habitual ("gentrificació")

La concentració territorial dels HUTs, l'afectació sobre la qualitat de vida dels residents i la incidència sobre el mercat de l'habitatge són factors que afavoreixen el fenomen de la *gentrificació* entesa com "la substitució de la població humil d'un barri popular per nous habitants amb ingressos més elevats que fomenten les operacions de renovació"[13]. Aquest és un fenomen que necessariament porta a tensions més o menys visibles en la convivència i en les aspiracions dels col·lectius veïnals organitzats, modifica la imatge i l'ideari d'un barri i convulsa la població.

[13] Yves Lacoste, en el seu Diccionari de Geografia (1970) defineix gentrificació com: "Expressió relativament recent, d'origen anglosaxó, que designa un fenomen de transformació urbana: la substitució de la població humil d'un barri popular per nous habitants amb ingressos més elevats que fomenten les operacions de renovació".

7. OBJECTIUS DEL PRESENT PLA ESPECIAL

Amb la regulació contemplada al Pla especial, es pretén donar resposta a aquests fenomen cada vegada més generalitzat i evitar que l'expansió de l'habitatge d'ús turístic posi en perill valors fonamentals per la preservació dels quals ha de vetllar el planejament urbanístic.

a. Preservar el dret a l'habitatge i evitar la distorsió del mercat que pugui afectar els residents

a.1 Afavorir el dret a l'habitatge

El desenvolupament dels usos turístics i d'allotjament temporal produeix una pressió evident sobre el dret a l'habitatge. La Llei del Dret a l'habitatge, protegeix aquest bé jurídic en el seu sentit més ampli, per sancionar no només que la garantia d'aquest dret s'ha de fer efectiva amb connexió amb d'altres drets constitucionals, sinó també, com és una conseqüència natural del principi de sostenibilitat social, que el dret a l'habitatge inclou l'entorn urbà en el que s'integra.

Garantir el dret de tots els ciutadans a gaudir de condicions de vida urbana i d'hàbitat que afavoreixin la cohesió social, tot cercant el desenvolupament sostenible, econòmic, ambiental i social i corregir els desequilibris que el mercat pot produir en implantar usos sobre el territori, són mandats que es consideren inherents al dret constitucional.

L'ordenació dels usos del sòl a través de la planificació urbanística ha de respondre necessàriament a satisfer aquests valors. Així, la cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl que fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat constitueix una de les manifestacions més sensibles del desenvolupament urbanístic sostenible que regeix l'activitat planificadora.

L'anàlisi efectuat a la diagnosi constata el creixement progressiu del fenomen en un mercat d'habitatge que presenta evidents debilitats cara a afavorir l'accés a de la població a l'habitatge habitual.

Per tal d'afavorir el dret a l'habitatge i assolir aquest objectiu, cal establir les previsions necessàries per tal d'evitar que els usos d'allotjament turístic i temporal en les diverses modalitats pugui substituir l'ús d'habitatge i garantir d'aquesta forma que el parc d'habitatges existent no pugui quedar minvat per la implantació dels esmentats usos que produeixen, a més, una gran pressió sobre el medi.

b. Evitar problemàtiques de convivència amb els residents habituals i de preservació de l'espai urbà

b.1 Evitar distorsions en la convivència ciutadana derivats de la pressió del turisme

Els habitatges d'ús turístic atrauen un turisme de curta estada que s'acomoda en l'habitatge sense que existeixin uns requeriments d'instal·lacions de recepció -com tenen en general els establiments d'allotjament turístic- per tal d'evitar que la població flotant que s'allotja pugui crear problemes de convivència.

Més enllà de facilitar als clients un nombre de telèfon per a possibles incidències, no existeix cap control directe per part del propi operador del desenvolupament de l'activitat.

Això comporta que, en la mesura en que els HUTS s'ubiquen en immobles que tenen la condició d'habitatge, es puguin crear problemes de convivència veïnal, ja dins de la pròpia comunitat quan es tracta d'immobles d'habitatges plurifamiliars o, molt freqüentment, amb finques veïnes. Les diferències d'hàbits, horaris, etc, entre la població flotant i els residents incideixen sobre la convivència i descans dels veïns.

b.2 Preservar la qualitat de l'espai públic i minimitzar la pressió del turisme sobre aquest.

També es manifesta la seva repercussió sobre l'espai públic, derivada del seu ús intensiu per part d'una població flotant, distorsionant la seva utilització com espai de convivència.

L'activitat turística és en si mateixa una gran consumidora d'espai. En una ciutat de teixits urbans compactes com és Sant Pere de Ribes, la concentració i creixement progressiu del turisme en determinades zones afecta directament a la qualitat de l'espai públic.

L'existència de determinats punts i àrees d'interès turístic, amb una acusada presència de visitants, provoca al voltants dels mateixos, dinàmiques negatives que poden posar en perill la qualitat de l'espai públic. Aquesta pressió de les activitats turístiques sobre l'espai públic fa que perdi les característiques tradicionals de lloc de trobada i convivència que l'han caracteritzat tradicionalment en la nostra societat.

Cal per tant minimitzar els efectes d'aquest fenomen per tal de preservar la naturalesa de l'espai públic com a lloc de convivència.

b.3 Afavorir la mobilitat

L'activitat ordinària dels establiments d'allotjament temporal incideix de forma directa sobre la vialitat i crea problemes de mobilitat. Les operacions de parada i estacionament de vehicles al servei dels clients o usuaris o la realització de les operacions de càrrega i descàrrega produeixen una alteració del trànsit al voltant de l'establiment.

8. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA DE REGULACIÓ

De la diagnosi i problemàtica descrita anteriorment en relació a la incidència de l'activitat d'Habitatge d'ús Turístic (UTs) es deriva la conveniència i oportunitat de donar-li una resposta des del punt de vista urbanístic, a través de la regulació d'aquest ús del sòl.

En el marc d'una demanda de HUTs creixent a Sant Pere de Ribes, les alteracions que comporta aquesta d'activitat i que han estat detallades en el capítol anterior, es podrien acabar resumint en les següents:

- **Pèrdua de l'habitatge disponible**. L'augment dels Habitatges d'ús turístic ocasiona la pèrdua continua i sistematitzada de petits percentatges del total d'habitatges disponibles als diferents barris o bé l'alteració a l'alça del mercat de l'habitatge tant de lloguer com de compra. Aquesta circumstància afavoreix la *gentrificació* i influeix en la ocupació de l'espai públic amb una creixent demanda de privatització i saturació d'aquest.
- **Impacte en el medi i la qualitat ambiental**. Amb la manca de regulació actual, els Habitatges d'ús turístic es poden situar en finques compartides amb els residents habituals. Aquesta circumstància comporta problemes de convivència (sorolls, molèsties, etc.) deguts principalment a la incompatibilitat d'horaris de la població flotant respecte a la resident, la diferent dinàmica quotidiana, així com la falta d'adaptació d'una persona que acaba d'arribar, i que tindrà una estada limitada dins la comunitat de veïns. Les qüestions de mobilitat associades a aquesta dinàmica i la ocupació de l'espai públic afegeixen tensió a la dinàmica normal i quotidiana dels barris.

Així doncs es fa necessària una regulació estricta de la implantació dels Habitatges d'ús turístic per tal de poder garantir la correcció dels diferents efectes negatius de la seva implantació i proliferació excessiva sobre els residents habituals dels diferents barris de Sant Pere de Ribes.

8.1 Proposta de regulació per als HUTs

La regulació proposada en el present Pla especial parteix del coneixement de la realitat urbanística i social del municipi les característiques del qual s'han determinat en els apartats precedents i que posen de manifest la variada modalitat urbana existent entre els diferents barris i urbanitzacions així com les diferents estructures socials implícites. És per tant des de aquesta capacitat de diferenciació entre els diferents teixits que es pot realitzar una regulació dels habitatges d'ús turístic modulada i adaptada a les diferents casuístiques i la incidència que aquests tenen sobre la seva qualitat urbana.

Per tal de fer àgil i efectiva aquesta regulació s'agrupen els diferents àmbits estudiats d'acord amb les seves característiques homogènies i la seva capacitat d'absorció o tolerància al fenomen de la proliferació de l'ús turístic del parc d'habitatges existent. Aquesta tolerància al fenomen dels HUTs és molt difícil de determinar però sabem que té a veure amb les característiques dels diferents teixits socials i la capacitat d'absorció que poden tenir abans de que es facin evidents els aspectes negatius que poden acompanyar a aquests tipus d'activitats. És a dir, el canvi no previst de model social, la disminució de la qualitat ambiental i la pèrdua d'habitatge disponible per als residents habituals.

8.2 La delimitació de les zones específiques de regulació

ZE-1 NUCLIS RESIDENCIALS TRADICIONALS

Es tracta dels dos nuclis principals del municipi de Sant Pere de Ribes: el nucli de Ribes i el nucli de les Roquetes. Ambdós nuclis ocupen el 24'14% de l'àmbit territorial qualificat pel planejament vigent com a urbà o urbanitzable però acumulen el 74'12% del parc d'habitatges i el 80'75% dels residents a la població.

Les seves característiques bàsiques es determinen en el quadre següent:

	sup. àmbits d'estudi (Ha)	*habitatges existents s/ cdr*	*densitat habitatges*	*persones empadronades*	*densitat de població*	*Hut's*	*% d'HUT's*	*hut's per 1000 habitants*	*% d'habitatges sense padró*	*potencial habitatges del PGOU ajustat*	*potencial nous habitatges*
LES ROQUETES	88,91 Ha	**4.951 viv**	55,68 viv/Ha	12.065	135,69 hab/Ha	**3 hut**	0,06%	0,25	9,17%	6.149	1.198
RIBES	123,00 Ha	**5.294 viv**	43,04 viv/Ha	11.956	97,20 hab/Ha	**69 hut**	1,30%	5,77	13,20%	5.294	0
total ZE-1	**211,92 Ha**	**10.245 viv**	48,34 viv/Ha	**24.021**	**113,35 hab/Ha**	**72 hut**	**0,70%**	**3,00**	**11,25%**	**11.443**	**1.198**

Resulta per tant l'àmbit més sensible a les potencials repercussions de la proliferació de l'habitatge d'ús turístic ja que el gruix de la població podria veure alterada la qualitat urbana on s'insereix. Actualment incorpora en el seu entramat urbà un total de 72 HUTs (un 20'45% dels HUTs totals al municipi) dels quals només 3 es situen al barri de les Roquetes. En relació a la densitat aquests HUTs representen un 3'00 per mil de la població resident.

Ens trobem doncs en el moment adequat per a determinar una limitació que no sobrepassi excessivament les ràtios que podríem considerar tolerables per a mantenir el caràcter propi d'ambdós nuclis i la seva activitat econòmica i social sense frenar del tot la possibilitat d'acollir aquesta nova forma d'ús de l'habitatge que dona sortida a altres demandes que també cal atendre des del punt de vista urbanístic.

ZE-2 TRAMES DE VOCACIÓ RESIDENCIAL

En aquesta zona s'agrupen tots aquells àmbits que han nascut a l'entorn dels nuclis principals del municipi amb una clara vocació residencial i com a creixement natural de la dinàmica urbana.

Les seves característiques bàsiques es determinen en el quadre següent:

	sup. àmbits d'estudi (Ha)	*habitatges existents s/ cdr*	*densitat habitatges*	*persones empadronades*	*densitat de població*	*Hut's*	*% d'HUT's*	*hut's per 1000 habitants*	*% d'habitatges sense padró*	*potencial habitatges del PGOU ajustat*	*potencial nous habitatges*
CAN COLL / CAN JOVE	44,70 Ha	**6 viv**	0,13 viv/Ha	12	0,27 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	16,67%	502	496
CAN MACIÀ	15,57 Ha	**126 viv**	8,09 viv/Ha	224	14,39 hab/Ha	**15 hut**	11,90%	66,96	33,33%	126	0
CAN MESTRE	5,71 Ha	**0 viv**	0,00 viv/Ha	0	0,00 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0,00%	79	79
EL PALOU ALT	2,93 Ha	**42 viv**	14,34 viv/Ha	64	21,85 hab/Ha	**4 hut**	9,52%	62,50	33,33%	42	0
LES PARELLADES	19,93 Ha	**82 viv**	4,11 viv/Ha	191	9,58 hab/Ha	**1 hut**	1,22%	5,24	15,85%	514	432
LES TORRES	2,24 Ha	**25 viv**	11,14 viv/Ha	36	16,04 hab/Ha	**5 hut**	20,00%	138,89	32,00%	42	17
MAS D'EN SERRA	42,73 Ha	**520 viv**	12,17 viv/Ha	1.220	28,55 hab/Ha	**18 hut**	3,46%	14,75	14,62%	523	3
PUIGMOLTÓ	4,66 Ha	**78 viv**	16,73 viv/Ha	143	30,67 hab/Ha	**2 hut**	2,56%	13,99	30,77%	103	25
SOTA-RIBES	4,17 Ha	**15 viv**	3,59 viv/Ha	22	5,27 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	33,33%	15	0
VILANOVETA	16,16 Ha	**17 viv**	1,05 viv/Ha	22	1,36 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	41,18%	26	9
PMU 6	16,28 Ha	**1 viv**	0,06 viv/Ha	2	0,12 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0,00%	0	0
total ZE-2	**175,07 Ha**	**912 viv**	5,21 viv/Ha	**1.936**	**11,06 hab/Ha**	**45 hut**	**4,93%**	**23,24**	**20,83%**	**1.972**	**1.061** [14]

El conjunt agrupat suposa un 18'09% de l'àmbit territorial qualificat com a sòl urbà i urbanitzable pel planejament general de caràcter residencial. El seu grau de desenvolupament fa que només incorpori en l'actualitat un 6'59% del parc d'habitatges existent al municipi i un 6'50% de la població resident. Cal tenir en compte que en aquesta agrupació hi figuren àmbits encara pendents de gestionar i que per tant a mig o llarg termini podria més que doblar el seu parc d'habitatges passant dels 911 existents a 1.972. Un increment considerable que representaria, en aquest escenari de consolidació, doblar la proporció respecte el conjunt del municipi passant al 11'15%.

Actualment incorpora en el seu entramat urbà un total de 45 HUTs (un 12'78% dels HUTs totals al municipi) situats majoritàriament a Mas d'en Serra (18 HUTs) i a Can Macià (15 HUTs). En relació a la densitat aquests HUTs representen però un 23'27 per mil de la població resident, molt per sobre dels 3 per mil dels nuclis principals. Aquest és ja un indici de que cal posar alguna limitació a la proliferació d'aquest fenomen creixent.

ZE-3 URBANITZACIONS SEGONA RESIDÈNCIA

Aquesta zona agrupa tots aquells àmbits que s'han generat dins el procés de creixement de Sant Pere de Ribes com a urbanitzacions o trames urbanes amb un marcat caràcter de segona residència malgrat que en els darrers anys la tendència ha estat la incorporació a la població resident. Per tant formen part de creixements no generats estrictament per la dinàmica local sinó per processos d'acollida de fenòmens d'àmbit metropolità vinculats a aspectes d'oci i turístics. És per això que el fenomen dels habitatges d'ús turístic no li resulta tant aliè ni distorsionador com en les ZE anteriors.

Les seves característiques bàsiques es determinen en el quadre següent:

[14] Es manté pendent de desenvolupar el PMU6 a Vilanoveta Industrial. En el cas hipotètic que s'optés per la reconversió de industrial a residencial el potencial d'habitatges podria augmentar en 975 unitats

	sup. àmbits d'estudi (Ha)	*habitatges existents s/ cdr*	*densitat habitatges*	*persones empadronades*	*densitat de població*	*Hut's*	*% d'HUT's*	*hut's per 1000 habitants*	*% d'habitatges sense padró*	*potencial habitatges del PGOU ajustat*	*potencial nous habitatges*
CAN LLOSES	106,19 Ha	**319 viv**	3,00 viv/Ha	357	3,36 hab/Ha	**2 hut**	0,63%	5,60	49,22%	732	413
CAN PERE DE LA PLANA	51,81 Ha	**213 viv**	4,11 viv/Ha	357	6,89 hab/Ha	**13 hut**	6,10%	36,41	38,50%	428	215
ELS CARDS	24,55 Ha	**150 viv**	6,11 viv/Ha	287	11,69 hab/Ha	**18 hut**	12,00%	62,72	36,67%	182	32
ELS COLLS	35,50 Ha	**306 viv**	8,62 viv/Ha	480	13,52 hab/Ha	**30 hut**	9,80%	62,50	33,33%	310	4
ELS GARROFERS	5,47 Ha	**8 viv**	1,46 viv/Ha	15	2,74 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	37,50%	8	0
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	31,21 Ha	**51 viv**	1,63 viv/Ha	85	2,72 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	35,29%	215	164
MAS ALBA	186,53 Ha	**278 viv**	1,49 viv/Ha	382	2,05 hab/Ha	**23 hut**	8,27%	60,21	46,04%	1.000	722
MAS PARÉS	13,47 Ha	**45 viv**	3,34 viv/Ha	48	3,56 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	51,11%	95	50
ROCAMAR	19,11 Ha	**297 viv**	15,54 viv/Ha	461	24,12 hab/Ha	**15 hut**	5,05%	32,54	35,69%	297	0
TORRE DEL VEGUER	2,79 Ha	**14 viv**	5,02 viv/Ha	9	3,23 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	71,43%	20	6
VALLPINEDA	30,47 Ha	**870 viv**	28,55 viv/Ha	1.120	36,76 hab/Ha	**126 hut**	14,48%	112,50	38,74%	870	0
total ZE-3	**507,09 Ha**	**2.551 viv**	5,03 viv/Ha	**3.601**	**7,10 hab/Ha**	**227 hut**	**8,90%**	**63,04**	**40,02%**	**4.157**	**1.606**

El conjunt agrupat suposa un 57'77% de l'àmbit territorial qualificat com a sòl urbà i urbanitzable pel planejament general de caràcter residencial però el seu desenvolupament només incorpora en l'actualitat un 18'45% del parc d'habitatges existent al municipi i un 12'11% de la població resident. Cal tenir en compte també, igual que a la ZE-2 que en aquesta agrupació hi figuren àmbits encara amb molt potencial de desenvolupament o ocupació d'espais buits i que per tant a mig o llarg termini podria incrementar en un 62'95% els actuals habitatges passant dels 2.551 existents als 4.157. Un increment també considerable que representaria en aquest escenari de consolidació passar a representar el 23'50% de proporció respecte el conjunt del municipi (17.684 habitatges en l'escenari consolidat hipotètic del planejament vigent).

Actualment incorpora en el seu entramat urbà un total de 227 HUTs (un 64'49% dels HUTs totals al municipi) situats majoritàriament a Vallpineda (126 HUTs) molt probablement per la seva proximitat a Sitges i per la tipologia arquitectònica dels habitatges implicats. En relació a la densitat aquests HUTs representen 63'04 HUTs per cada mil residents, molt per sobre dels 23'27 per mil dels àmbits de la ZE-2 i dels 3'00 per mil dels nuclis principals.

Resulta evident per tant que es tracta de les zones amb major pressió turística on hi ha poc resident habitual i que per tant les limitacions als HUTs que se'n puguin derivar no en determinaran un canvi qualitatiu a la realitat que ja s'exposa en l'actualitat.

ZE-4 SÒL NO URBANITZABLE I ZONES AMB ÚS PREDOMINANT NO RESIDENCIAL

Aquesta zona agrupa tota la resta d'àmbits del municipi que bé estan classificats com a sòl no urbanitzable o be s'integren en una zona en la qual l'ús predominant és diferent al d'habitatge, és a dir industrial o terciari (zones 12 i 13).

Les seves característiques bàsiques es determinen en el quadre següent:

	sup. àmbits d'estudi (Ha)	*habitatges existents s/ cdr*	*densitat habitatges*	*persones empadronades*	*densitat de població*	*Hut's*	*% d'HUT's*	*hut's per 1000 habitants*	*% d'habitatges sense padró*	*potencial habitatges del PGOU ajustat*	*potencial nous habitatges*
CAN PUIG TECNOLOGIC	29,79 Ha	**0 viv**	0,00 viv/Ha	0	0,00 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0,00%	0	0
DISSEMINATS	3.021,53 Ha	**108 viv**	0,04 viv/Ha	182	0,06 hab/Ha	**8 hut**	7,41%	43,96	38,89%	108	0
ROCAMAR TERCIARI	50,56 Ha	**4 viv**	0,08 viv/Ha	0	0,00 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0,00%	4	0
VILANOVETA INDUSTRIAL	80,20 Ha	**2 viv**	0,02 viv/Ha	4	0,05 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0,00%	0	0
total ZE-4	**3.182,08 Ha**	**114 viv**	0,04 viv/Ha	**186**	**0,06 hab/Ha**	**8 hut**	**7,02%**	**43,01**	**36,84%**	**112**	**0**

Els àmbits representen una gran extensió del territori de Sant Pere de Ribes ocupant un 78'46% del conjunt. Lògicament s'hi localitzen molt pocs habitatges (115) la majoria dels quals disseminats i formant part de construccions tradicionals rurals o bé altres producte de processos no reeixits d'urbanitzacions de segona residència.

Entre aquests habitatges n'apareixen 8 que es destinen a habitatge d'ús turístic.

QUADRE GENERAL DE LES AGRUPACIONS PER ZE

En els següents quadres s'estableixen les sumes de les dades analitzades i la seva agrupació d'acord amb les ZE de regulació.

	sup. àmbits d'estudi (Ha)	*habitatges existents s/ cdr*	*densitat habitatges*	*persones empadronades*	*densitat de població*	*Hut's*	*% d'HUT's*	*hut's per 1000 habitants*	*% d'habitatges sense padró*	*potencial habitatges del PGOU ajustat*	*potencial nous habitatges*
TOTAL	**4.076,16 Ha**	**13.822 viv**	3,39 viv/Ha	**29.744**	**7,30 hab/Ha**	**352 hut**	**2,55%**	**11,83**	**17,41%**	**17.684**	**3.865**

	sup. àmbits d'estudi (Ha)	*habitatges existents s/ cdr*	*densitat habitatges*	*persones empadronades*	*densitat de població*	*Hut's*	*% d'HUT's*	*hut's per 1000 habitants*
TOTAL	**4.076,16 Ha**	**13.822 viv**	**3,39 viv/Ha**	**29.744**	**7,30 hab/Ha**	**352 hut**	**2,55%**	**11,83**
total ZE-1	**211,92 Ha**	**10.245 viv**	48,34 viv/Ha	**24.021**	**113,35 hab/Ha**	**72 hut**	**0,70%**	**3,00**
total ZE-2	**175,07 Ha**	**912 viv**	5,21 viv/Ha	**1.936**	**11,06 hab/Ha**	**45 hut**	**4,93%**	**23,24**
total ZE-3	**507,09 Ha**	**2.551 viv**	5,03 viv/Ha	**3.601**	**7,10 hab/Ha**	**227 hut**	**8,90%**	**63,04**
total ZE-4	**3.182,08 Ha**	**114 viv**	0,04 viv/Ha	**186**	**0,06 hab/Ha**	**8 hut**	**7,02%**	**43,01**

8.1 Les zones específiques i la justificació de la seva regulació

Les ZE establertes per a la seva regulació responen, doncs, a una graduació en el nivell d'exigència o restricció de la distribució dels HUTs en el territori en base a les característiques urbanístiques i socials de cadascuna d'elles i del nivell de tolerància respecte el seu grau d'incorporació al parc d'habitatges existent.

La regulació es basa en termes generals, com a conseqüència de la pròpia naturalesa de l'activitat, en l'admissió de l'ús de HUTs en els immobles que tinguin la condició legal d'habitatges, situats en aquelles qualificacions urbanístiques per a les quals el planejament general o derivat admet l'ús d'habitatge i que la construcció no es trobi en situació de fora d'ordenació.

Superada aquesta primera premissa, s'estableix un grau d'admissió en base a un percentatge dels habitatges cadastrals existents que es tradueix en un número absolut de nous HUTs per a cada zona específica determinada i per a cadascun dels àmbits que la componen.

Per a poder fer operativa la regulació i el controls dels nous HUTs, l'augment del nombre d'habitatges cadastrals que es vagi incorporant al parc d'habitatges de cadascun dels àmbits no comportarà l'augment del nombre d'habitatges sobre el qual s'aplica el percentatge. Aquesta circumstància s'haurà de valorar en la diagnosi que es pugui realitzar en el marc de modificació del pla especial.

Per tal de donar coherència al conjunt s'estableix un límit general per al municipi en el nombre de HUTs potencials (existents i nous) que **no podrà sobrepassar el 6'5% del parc d'habitatges** total municipal.

Aquesta coherència també es determina per les limitacions que s'estableixen en els municipis veïns. En aquest sentit cal tenir en compte que Sitges amb un marcat caràcter turístic i de segona residència està regulant aquest percentatge en un 9'00% del seu parc d'habitatges.

Les diferents limitacions per a cadascuna de les ZE és la següent:

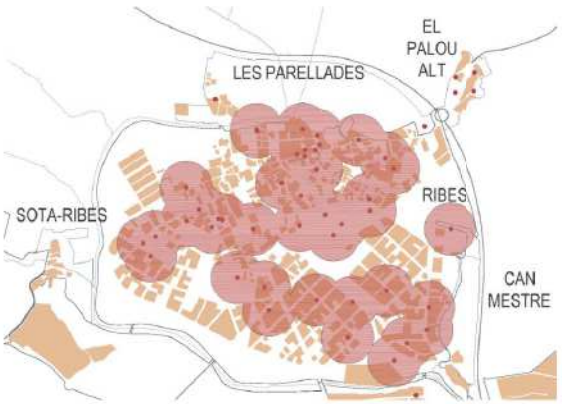
ZE-1 NUCLIS RESIDENCIALS TRADICIONALS

REGULACIÓ de grau 1

Es considera que la ZE-1 és la que requereix un major grau de restricció per tal de preservar els valors urbans que la caracteritzen sense bloquejar del tot la seva implantació per a donar sortida mínima a la pressió del mercat.

En aquest sentit es proposa situar el límit percentual dels HUTs de cada nucli que integra la zona respecte els habitatges totals en un 2'5% que es situa en la mitjana dels HUTs existent en tot el territori (2'55%). Representa un sensible augment respecte la zona en conjunt (0'7%) però no tant respecte la situació actual de l'àmbit Ribes (1'30%).

A més aquest augment només es podrà produir en habitatge unifamiliars aïllats per a preservar la convivència veïnal en les altres tipologies d'habitatge (habitatges en filera i edificis de plurihabitatge) i guardant 100 metres de distància entre ells per tal de no generar acumulacions no desitjades que podrien perjudicar la qualitat urbana i ambiental.



Espais buits per a l'aplicació de la distancia entre HUTs. El cercles (buffers de 100 m de radi) en vermell representen l'espai que inhabilita la possibilitat d'ubicació d'un nou HUT.
Font: elaboració pròpia amb creuament de dades del planejament vigent (PGOU) i el cadastre. La trama taronja indica totes les finques amb unihabitatges existents segons cadastre

El quadre següent estableix els potencials màxims d'HUTs que pot generar la ZE en base al nombre d'habitatges actuals i en funció també del potencial màxim de creixement que es podria assolir en un escenari de compleció del planejament general vigent.

	habitatges existents s/ cdr	Hut's	% d'HUT's	hut's per 1000 habitants	zona específica de regulació	HUTs màxims s/ % viv existents	HUTs potencials	% d'HUT's màxim	HUTs màxims s/ % POTENCIAL PG	HUTs potencials NOUS	% d'HUT's màxim
LES ROQUETES	**4.951 viv**	**3 hut**	0,06%	0,25	**ZE-1**	124 hut	**121 hut**	2,50%	154 hut	**151 hut**	2,50%
RIBES	**5.294 viv**	**69 hut**	1,30%	5,77	**ZE-1**	132 hut	**63 hut**	2,50%	132 hut	**63 hut**	2,50%
TOTAL	**13.822 viv**	**352 hut**	**2,55%**	**11,83**	**total**	**746 hut**	**397 hut**	**5,40%**	**1.127 hut**	**780 hut**	**6,37%**
total ZE-1	**10.245 viv**	**72 hut**	**0,70%**	**3,00**	**total ZE-1**	**256 hut**	**184 hut**	**2,50%**	**286 hut**	**214 hut**	**2,50%**

En total per a ZE-1 només es podran habilitar un màxim de **184 habitatges d'ús turístic nous** a sumar als ja existents sempre que compleixin amb les altres condicions d'emplaçament. Cal tenir en compte que el compliment dels altres condicionants d'una manera simultània produirà necessàriament una disminució dràstica del potencial teòric. S'avalua aquesta disminució per mitjans tècnics de GIS (vegis figura lateral) que ens porta a una hipòtesi de l'ordre de **114 habitatges d'ús turístic nous** efectivament viables en la trama urbana de referència (**69** a **Ribes** i **45** a **Les Roquetes**).

ZE-2 TRAMES DE VOCACIÓ RESIDENCIAL

REGULACIÓ de grau 2

La ZE-2 es considera un àmbit que cal preservar d'una excessiva expansió de l'habitatge d'ús turístic però en uns nivells inferiors a l'àrea més sensible dels nuclis urbans tradicionals. La seva vocació de primera residència no es pot oblidar, però cal entendre que el seu nivell de tolerància a la incorporació dels nous fenòmens d'ocupació de l'habitatge pot tenir un nivell de flexibilitat molt més gran situant-se en un punt entremig entre la regulació de grau 3 i la de grau 1.

En aquest sentit, es proposa situar el límit percentual dels HUTs respecte els habitatges totals en un 10'0% que es situa molt per sobre de la mitjana dels HUTs existents en tot el territori (2'55%) i dobla el percentatge dels HUTs existents actualment en la ZE (4'94%).

Aquest augment només es podrà produir en habitatge unifamiliars en qualsevol de les seves modalitats per a preservar en part la convivència veïnal en les tipologies d'edificis de plurihabitatge, malgrat que no s'incorpora cap limitació per distància com a la ZE-1.

El quadre següent estableix els potencials màxims d'HUTs que pot generar la ZE en base al nombre d'habitatges actuals i en funció també del potencial màxim de creixement que es podria assolir en un escenari de compleció del planejament general vigent.

	habitatges existents s/ cdr	Hut's	% d'HUT's	hut's per 1000 habitants	zona específica de regulació	HUTs màxims s/ % viv existents	HUTs potencials	% d'HUT's màxim	HUTs màxims s/ % POTENCIAL PG	HUTs potencials NOUS	% d'HUT's màxim
CAN COLL / CAN JOVE	**6 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-2**	1 hut	**1 hut**	10,00%	50 hut	**50 hut**	10,00%
CAN MACIÀ	**126 viv**	**15 hut**	11,90%	66,96	**ZE-2**	13 hut	**-2 hut**	10,00%	13 hut	**-2 hut**	10,00%
CAN MESTRE	**0 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-2**	0 hut	**0 hut**	10,00%	8 hut	**8 hut**	10,00%
EL PALOU ALT	**42 viv**	**4 hut**	9,52%	62,50	**ZE-2**	4 hut	**0 hut**	10,00%	4 hut	**0 hut**	10,00%
LES PARELLADES	**82 viv**	**1 hut**	1,22%	5,24	**ZE-2**	8 hut	**7 hut**	10,00%	51 hut	**50 hut**	10,00%
LES TORRES	**25 viv**	**5 hut**	20,00%	138,89	**ZE-2**	3 hut	**0 hut**	10,00%	4 hut	**-1 hut**	10,00%
MAS D'EN SERRA	**520 viv**	**18 hut**	3,46%	14,75	**ZE-2**	52 hut	**34 hut**	10,00%	52 hut	**34 hut**	10,00%
PUIGMOLTÓ	**78 viv**	**2 hut**	2,56%	13,99	**ZE-2**	8 hut	**6 hut**	10,00%	10 hut	**8 hut**	10,00%
SOTA-RIBES	**15 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-2**	2 hut	**2 hut**	10,00%	2 hut	**2 hut**	10,00%
VILANOVETA	**17 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-2**	2 hut	**2 hut**	10,00%	3 hut	**3 hut**	10,00%
PMU 6	**1 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-2**	0 hut	**0 hut**	10,00%	0 hut	**0 hut**	10,00%
TOTAL	**13.822 viv**	**352 hut**	**2,55%**	**11,83**	**total**	**746 hut**	**397 hut**	**5,40%**	**1.127 hut**	**780 hut**	**6,37%**
total ZE-2	**912 viv**	**45 hut**	**4,93%**	**23,24**	**total ZE-2**	**91 hut**	**49 hut**	**10,00%**	**197 hut**	**152 hut**	**10,00%**

En el PMU 6 el potencial de nous HUTs podria arribar a **95 unitats** en el cas que s'hagi optat per la reconversió de industrial a residencial

En total per a ZE-2 es podran habilitar un màxim de **49 habitatges d'ús turístic nous** a sumar als ja existents (45 HUTs) sempre que compleixin amb les altres condicions d'emplaçament. Les altres limitacions es centren únicament en la tipologia dels habitatges i per tant no restringirà el nombre sinó la ubicació d'aquests.

En aquesta zona pren molta importància el potencial de creixement establert en el Pla general vigent ja que amb l'aplicació del percentatge del 10% sobre d'aquest es podria passar de 91 HUTs totals de l'actual regulació a 197 HUTs. Aquest increment només es podrà fer efectiu però en l'escenari de modificació o actualització del present Pla especial lligat al desenvolupament dels sectors implicats.

ZE-3 URBANITZACIONS SEGONA RESIDÈNCIA

REGULACIÓ de grau 3

La ZE-3 es considera la suma d'àmbits on les restriccions són menys potents donat que es tracta de trames urbanes que ja han nascut amb una certa vocació de segona residència vinculada al turisme i a les activitats de lleure de la població de l'entorn.

En aquest sentit es proposa situar el límit percentual dels HUTs respecte els habitatges totals en un 15'0% que es situa en la línia dels percentatges existents en l'àmbit de Vallpineda (14'48%) que es considera com un llindar màxim més enllà del qual no es pot assegurar la correcta integració de l'habitatge d'ús turístic a la dinàmica urbana preexistent.

Aquest augment es podrà produir en qualsevol dels habitatges existents malgrat que per tal de preservar en part la convivència veïnal en les tipologies d'edificis de plurihabitatge es limita al 5% aquest percentatge en aquesta modalitat.

El quadre següent estableix els potencials màxims d'HUTs que pot generar la ZE en base al nombre d'habitatges actuals i en funció també del potencial màxim de creixement que es podria assolir en un escenari de compleció del planejament general vigent.

	habitatges existents s/ cdr	*Hut's*	*% d'HUT's*	*hut's per 1000 habitants*	*zona específica de regulació*	*HUTs màxims s/ % viv existents*	*HUTs potencials*	*% d'HUT's màxim*	*HUTs màxims s/ % POTENCIAL PG*	*HUTs potencials NOUS*	*% d'HUT's màxim*
CAN LLOSES	**319 viv**	**2 hut**	0,63%	5,60	**ZE-3**	48 hut	**46 hut**	15,00%	110 hut	**108 hut**	15,00%
CAN PERE DE LA PLANA	**213 viv**	**13 hut**	6,10%	36,41	**ZE-3**	32 hut	**19 hut**	15,00%	64 hut	**51 hut**	15,00%
ELS CARDS	**150 viv**	**18 hut**	12,00%	62,72	**ZE-3**	23 hut	**5 hut**	15,00%	27 hut	**9 hut**	15,00%
ELS COLLS	**306 viv**	**30 hut**	9,80%	62,50	**ZE-3**	46 hut	**16 hut**	15,00%	47 hut	**17 hut**	15,00%
ELS GARROFERS	**8 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-3**	1 hut	**1 hut**	15,00%	1 hut	**1 hut**	15,00%
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	**51 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-3**	8 hut	**8 hut**	15,00%	32 hut	**32 hut**	15,00%
MAS ALBA	**278 viv**	**23 hut**	8,27%	60,21	**ZE-3**	42 hut	**19 hut**	15,00%	150 hut	**127 hut**	15,00%
MAS PARÉS	**45 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-3**	7 hut	**7 hut**	15,00%	14 hut	**14 hut**	15,00%
ROCAMAR	**297 viv**	**15 hut**	5,05%	32,54	**ZE-3**	45 hut	**30 hut**	15,00%	45 hut	**30 hut**	15,00%
TORRE DEL VEGUER	**14 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-3**	2 hut	**2 hut**	15,00%	3 hut	**3 hut**	15,00%
VALLPINEDA	**870 viv**	**126 hut**	14,48%	112,50	**ZE-3**	131 hut	**5 hut**	15,00%	131 hut	**5 hut**	15,00%
TOTAL	**13.822 viv**	**352 hut**	**2,55%**	**11,83**	**total**	**746 hut**	**397 hut**	**5,40%**	**1.127 hut**	**780 hut**	**6,37%**
total ZE-3	**2.551 viv**	**227 hut**	**8,90%**	**63,04**	**total ZE-3**	**383 hut**	**156 hut**	**15,00%**	**624 hut**	**397 hut**	**15,00%**

En total per a ZE-3 es podran habilitar un màxim de **156 habitatges d'ús turístic nous** a sumar als ja existents (227 HUTs) essent un total de 383 HUTs.

La restricció al 5% en els edificis de plurihabitatge a la pràctica reduirà considerablement aquesta xifra en diversos àmbits (cal tenir en compte per exemple que l'àmbit de Els Colls adjacent a Les Roquetes disposa d'un model urbà basat quasi exclusivament en el plurihabitatge) però que des del punt de vista tècnic es fa molt difícil de processar fins que no es disposi de la proporció real entre aquests i els unifamiliars.

En aquesta zona de la mateixa manera que en la ZE-2 pren també molta importància el potencial de creixement establert en el Pla general vigent ja que amb aplicació del percentatge del 15% sobre d'aquest es podria passar de 383 HUTs totals de l'actual regulació a 624 HUTs. Aquest increment només es podrà fer efectiu però en l'escenari de modificació o actualització del present Pla especial lligat al desenvolupament dels sectors implicats.

ZE-4 SÒL NO URBANITZABLE I ZONES AMB ÚS PREDOMINANT NO RESIDENCIAL

REGULACIÓ de grau 4

En aquesta zona només s'admet l'ús de HUT en les edificacions incloses en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric -Artístic i en les que el Pla General d'Ordenació Urbana relaciona a l'article 412 de les Normes urbanístiques, sempre què l'ús actual sigui el d'habitatge o es pugui fer un canvi d'ús a habitatge de conformitat amb les previsions establertes a la normativa urbanística sobre regulació de l'ús d'habitatge familiar en sòl no urbanitzable.

La resta d'àmbits formen part de desenvolupaments de caràcter no residencial i, per tant, per la seva pròpia naturalesa, no s'hi preveu la possibilitat d'incorporació de l'ús de HUT.

El quadre següent estableix les característiques de la zona malgrat que els potencials màxims d'HUTs indicats no són res més que una hipòtesi de partida no normativa per a avaluar la magnitud de l'aplicació de l'ordenació i formalitzar una hipòtesi global per a tot el municipi.

	habitatges existents s/ cdr	*Hut's*	*% d'HUT's*	*hut's per 1000 habitants*	*zona especifica de regulació*	*HUTs màxims s/ % viv existents*	*HUTs potencials*	*% d'HUT's màxim*	*HUTs màxims s/ % POTENCIAL PG*	*HUTs potencials NOUS*	*% d'HUT's màxim*
CAN PUIG TECNOLOGIC	**0 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-4**	0,00 hut	**0,00 hut**	0,00%	0,00 hut	**0,00 hut**	0,00%
DISSEMINATS	**108 viv**	**8 hut**	7,41%	43,96	**ZE-4**	16,20 hut	**8,20 hut**	15,00%	16,20 hut	**13,20 hut**	15,00%
ROCAMAR TERCIARI	**4 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-4**	0 hut	**0 hut**	0,00%	4,00 hut	**4,00 hut**	100,00%
VILANOVETA INDUSTRIAL	**2 viv**	**0 hut**	0,00%	0	**ZE-4**	0,00 hut	**0,00 hut**	0,00%	0,00 hut	**0,00 hut**	0,00%
TOTAL	**13.822 viv**	**352 hut**	**2,55%**	**11,83**	**total**	**746 hut**	**397 hut**	**5,40%**	**1.127 hut**	**780 hut**	**6,37%**
total ZE-4	**114 viv**	**8 hut**	**7,02%**	**43,01**	**total ZE-4**	**16 hut**	**8 hut**	**14,21%**	**20 hut**	**17 hut**	**18,04%**

9. MARC LEGAL

9.1 Adequació del Pla especial a la normativa urbanística

L'article 67 TRLU estableix, entre els objectius dels plans especials urbanístics, l'establiment de les limitacions d'ús que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica. Per la seva banda, l'article 93.6 RLU determina que els plans especials que tinguin per objecte la regulació d'usos, de forma genèrica o singularitzada, poden assenyalar els usos prohibits així com, si s'escau, les mesures a adoptar per a la seva erradicació.

El present pla especial s'ajusta absolutament a aquests objectius, tot establint la regulació necessària de l'ús d'habitatge d'ús turístic per tal d'assolir, com objectiu principal, el d'evitar el seu impacte sobre el mercat de l'habitatge i protegir el dret a l'habitatge com valor inherent a l'ordenació del sòl.

En aquest sentit, cal significar que aquest pla especial no regula els habitatges d'ús turístic des del punt de vista dels requisits establerts per a poder accedir o exercir l'activitat econòmica. El seu objectiu és regular la implantació d'aquest ús del sòl des del punt de vista urbanístic, atès que, en definitiva, es tracta d'un ús més que no es va poder preveure pel PGOU i que cal regular d'acord amb el principi de sostenibilitat, de particular importància quan es tracta de possibilitar en el medi urbà l'ús residencial destinat a habitatge, tal y com disposa l'article 3.3 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i el TR de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Aquest abast determina que la regulació del pla especial resta exclosa de l'àmbit d'aplicació de la Directiva 2006/123/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de desembre de 2006, relativa als serveis al mercat interior. Així, la Directiva exclou expressament del seu àmbit d'aplicació les normes relatives a l'ordenació del territori i a l'urbanisme, normes que han d'ésser respectades amb caràcter general, tant pels particulars com per la pròpia administració i que no persegueixen regular l'activitat econòmica sinó d'altres objectius com ara el de preservar el dret a l'habitatge o la cohesió social.

La recent sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 14 de maig de 2019, fonamentada en múltiples pronunciaments anteriors del propi Tribunal, recull amb claredat aquesta distinció fonamental i l'exclusió de plans especials com el que nos ocupa de l'àmbit de la Directiva de Serveis:

> *"La conclusión que cabe alcanzar en el presente proceso y en el halo genérico que se ha indicado precedentemente es que, de un lado, nos hallamos fuera del ámbito de la Directiva 2006/123/CE habida cuenta que -aplicable a los casos de componente comunitario también a una situación en la que* todos los elementos pertinentes se *circunscriben al interior de un único Estado miembro- negativamente, no nos hallamos ante los requisitos que afectan a acceso a una actividad de servicios o a su ejercicio, sino que, positivamente, nos hallamos ante requisitos tales como normas relativas a la ordenación del territorio i/o urbanismo que no regulan específicamente o*

no afectan específicamente a la actividad del servicio pero que tienen que ser respetadas por los prestadores en el ejercicio de su actividad económica al igual que los particulares en su capacidad privada.

En definitiva, la figura de planeamiento de autos, en general, se sustenta en una motivación de la que cabría destacar su conexión con unos fenómenos reales a saber: el de la incidencia en la dinámica de nuestras urbes de los alojamientos turísticos, albergues de juventud y residencias colectivas de alojamiento temporal"

Ens trobem, doncs, amb un instrument idoni que encaixa dins dels objectius de consecució del desenvolupament urbanístic sostenible, tal i com ve definit a l'article 3 del TRLU. La diagnosi constata la conveniència i oportunitat del pla especial amb la finalitat de regular, per raons d'indubtable interès públic, un ús del sòl que no va poder ésser previst en el Pla General d'Ordenació Urbana i que incideix clarament sobre el medi urbà i sobre el dret constitucional a gaudir d'un habitatge consagrat a l'article 47 CE. Són raons d'indubtable interès públic que justifiquen la necessària intervenció a través de la ordenació del sòl.

D'altra banda, cal significar que el pla especial no altera els usos principals establerts pel Pla General d'Ordenació Urbana per a les diferents zones, de tal forma que és compatible amb aquest i no requereix de la seva modificació prèvia segons disposa l'article 92.2 RLU, que considera que existeix aquesta compatibilitat, entre d'altres supòsits:

"a) Els plans especials urbanístics que estableixin determinacions de protecció del patrimoni cultural, del paisatge i dels valors ambientals concurrents, o que estableixin les limitacions d'usos necessàries per ordenar la incidència i els efectes urbanístics, ambientals i sobre el patrimoni urbà que les activitats produeixen sobre el territori, sempre que no alterin els usos principals establerts pel planejament general.

De fet, el propi Pla General d'Ordenació Urbana ja preveu que mitjançant un pla especial d'iniciativa pública es pugui restringir la localització i les característiques de qualsevol dels usos previstos (article 132 NNUU), previsió que resta no només avalada sinó ampliada per les determinacions del vigent TRLU i el seu Reglament encara que el PGOU no es va redactar a l'empara de les seves previsions.

9.2 Contingut documental i tramitació del pla

L'article 69.1 de la TRLUC estableix que els plans especials urbanístics contenen les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del pla i de l'ordenació que aquest preveu, i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

Pel que fa a la seva tramitació i el compliment del principi de participació ciutadana, el pla especial, una vegada aprovat inicialment, es sotmetrà a informació pública donant la pertinent publicitat a través del Butlletí Oficial i la web del propi Ajuntament. El document aprovat provisionalment s'haurà de trametre a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona a qui correspon la seva aprovació definitiva.

10. INFORME AMBIENTAL

La Directiva Europea 2001/42/CE, de 27 de Juny, *sobre avaluació de les repercussions de determinats plans i programes en el medi ambient*, i la Directiva 2011/92/UE, de 13 de desembre, *d'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient,* estan transposades conjuntament a l'ordenament espanyol per la Llei 21/2013, de 6 de desembre, *d'avaluació ambiental.*

A Catalunya encara no s'ha fet una adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, *d'avaluació ambiental de plans i programes*, a la normativa bàsica estatal, de tal forma que, amb un abast transitori, la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de *Simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica,* va establir a la seva Disposició Addicional vuitena una sèrie de regles aplicables al procediment d'avaluació ambiental regulat a la Llei catalana fins que es produeixi aquesta adaptació.

D'acord amb aquestes regles, s'estableixen una sèrie d'homologacions de conceptes i s'especifiquen els plans urbanístics que estan subjectes al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinari o simplificat.

El present Pla especial no es contempla dins els supòsits subjectes a avaluació ambiental estratègica.

Amb tot, val a dir que la regulació que conté el present Pla especial respon a uns objectius que afavoreixen la cohesió social i millora de la qualitat ambiental del medi urbà on actua. Es tracta d'una regulació que persegueix fonamentalment preservar el dret a l'habitatge cm objectiu a assolir en el marc del principi de sostenibilitat, sense que comporti cap plantejament estratègic de canvi de model que pugui afectar negativament les condicions ambientals del medi.

10. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions pròpies de llur naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en el estudis, els plànols les normes i els catàlegs que escaiguin (article 69 TRLU). A diferència dels plans parcials, el TRLU no contempla que els plans especials hagin d'incorporar una avaluació econòmica i financera que inclogui la justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica (art.66 TRLU). Per la seva banda, l'article 94 RLU concreta la documentació preceptiva dels plans especials urbanístics, tot assenyalant, en aquest sentit, la memòria descriptiva i justificativa i els plànols d'informació i ordenació que corresponguin.

En aquest sentit, l'objectiu del Pla és regular les condicions urbanístiques per a la implantació dels HUTs, sense contenir cap previsió que pugui comportar la necessitat d'avaluar beneficis o càrregues derivats d'àmbits de desenvolupament, costos d'urbanització, afectacions, expropiacions, indemnitzacions o qualsevol altre càrrega. Per tant, no hi ha cap element que justifiqui la necessitat d'elaborar una avaluació econòmica.

Exclusivament la gestió del Pla especial, atesa la necessitat de controlar els processos d'altes i baixes dels diferents establiments, comportarà un seguit d'actuacions administratives per a garantir-ne l'eficàcia. En aquest sentit caldrà:

- El manteniment del cens d'activitats HUTs i del nombre d'habitatges existents a cadascun dels àmbits d'anàlisi i ordenació de Sant Pere de Ribes d'acord amb les dades cadastrals.
- El disseny d'un aplicatiu informàtic que faciliti la gestió del Pla.

Aquestes actuacions poden ésser assumides a traves de les dotacions ordinàries dels Capítols corresponents del pressupost municipal.

11. PERSPECTIVA DE GÈNERE

Des de la perspectiva de gènere, es considera que la proliferació excessiva d'HUTs amb la conseqüent repercussió en l'habitatge (encariment de preus i pèrdua d'oferta d'habitatge en lloguer per a residència habitual en nuclis de població, vegeu punt 6.2), pot repercutir negativament en les famílies monoparentals, que a Sant Pere de Ribes segons el cens del 2011 eren el 13% del total de llars (un 81% més que al 2001) i majoritàriament femenines (el 77'5% al 2011, un 84% més que al 2001).

Per regla general és un tipus de llar que té necessitat d'habitatge assequible i a més localitzat en nuclis de població amb oferta de serveis i equipaments de proximitat, molt sensible als increments de preus de l'habitatge i que sol emprar el transport públic per a fer front a les despeses domèstiques, fet que les allunya de l'oferta d'habitatge en nuclis de baixa densitat; solen ser llars econòmicament minvades atès que la despesa domèstica pesa molt i no totes les famílies monoparentals poden tenir el suport familiar ni totes tenen contraprestacions econòmiques, si s'escau, de l'exparella.

Així mateix, la major presència d'HUTs en nucis urbans pot contribuir o inclús accelerar la substitució del comerç de proximitat en comerç adreçat a la població flotant, afectant negativament els col·lectius més sensibles, persones grans incloses, ja que que augmentaria la distància a recórrer per a satisfer la necessitat, fos en transport públic (en cas de disposar-ne) o augmentant la dependència de l'automòbil en cas de no disposar de transport públic.

Igualment, les dones que opten per viure soles tenen majors dificultats en l'accés a l'habitatge, de manera força semblant a la població jove; la bretxa salarial entre homes i dones accentuen la necessitat d'habitatge assequible en el cas de les dones: En edat jove compartir pis és més assumible que a la maduresa, en que hom ja ha adquirit uns hàbits o costums que poden fer més complicada la convivència.

Sant Pere de Ribes, juliol de 2019

33863188N PERE MOGAS (R: B65169989)

per l'equip redactor

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A SANT PERE DE RIBES

juliol de 2019

doc. II NORMES URBANÍSTIQUES

Ajuntament Sant Pere de Ribes

NORMES URBANÍSTIQUES

Títol I. - DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Objecte del Pla Especial Urbanístic

1. El present Pla Especial Urbanístic te per objecte regular els Habitatges d'Ús Turístic al terme municipal de Sant Pere de Ribes, tot establint les previsions per a la implantació d'aquesta tipologia d'ús de sòl.

2. Aquesta regulació no exclou l'obligatorietat de complimentar els requisits establerts per a poder exercir l'activitat i que es regulen per la normativa sectorial de turisme.

article 2. Àmbit

L'àmbit de regulació del Pla Especial abasta tot el terme municipal de Sant Pere de Ribes.

article 3. Iniciativa de la formulació i marc legal

1. El Pla Especial es formula per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes de conformitat amb allò que disposa el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2008, de 18 de juliol.

2. En tot allò que no estigui previst, resulta d'aplicació el Text Refós de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 18 de juliol de 2001 i les seves posteriors modificacions que resultin d'aplicació.

article 4. Documentació que integra el Pla Especial Urbanístic

El Pla Especial Urbanístic s'integra pels següents documents:

- Memòria
- Normes Urbanístiques
- Plànols
- Annexes

Títol II.- REGULACIÓ DE L'ÚS DE L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC (HUT)

article 5. Definició

1. De conformitat amb la Llei 13/2002, de 21 de juny, de Turisme, i el Decret 159/2012, els HUTs es defineixen com aquells habitatges que són cedits sencers pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament.

2. Les referències a l'ús de HUT que conté aquest Pla Especial, s'entendran fetes als habitatges que reuneixin els requisits esmentats a l'apartat anterior o els que pugui establir, si s'escau, en el futur la normativa sectorial per a definir aquests tipus d'habitatges amb activitat econòmica.

article 6. Delimitació i regulació de les diferents zones a efectes d'aquest Pla Especial Urbanístic

1. S'admet l'ús de HUTs en els immobles que tinguin la condició legal d'habitatges situats en aquelles qualificacions urbanístiques per a les quals el planejament general o derivat admet l'ús d'habitatge, sempre que es compleixen les condicions establertes per a la zona de regulació específica en que s'hi troben de conformitat amb l'apartat 2 d'aquest article i que la construcció no es trobi en situació de fora d'ordenació.

2. S'estableixen 4 zones de regulació específica (ZE), grafiades en el plànols d'ordenació corresponent, a les quals s'aplica el règim urbanístic que s'indica en els articles posteriors.
3. Els HUTs no poden representar en el conjunt del municipi un percentatge superior al 6'5% dels habitatges existents en base a les dades cadastrals actualitzades.

article 7. Regulació de la ZE-1

1. Correspon als àmbits de marcat caràcter residencial amb un alt percentatge d'ocupació i sensibles a la repercussió que els habitatges d'ús turístic sotmeten als teixits urbans.
2. Els àmbits que formen part de la ZE-1 són:

   LES ROQUETES

   RIBES
3. En aquesta zona (ZE-1) el percentatge de HUTs no pot sobrepassar el 2'5% en relació als habitatges existents segons cadastre en la data d'aprovació inicial del present pla.
4. Per aplicació d'aquest percentatge respecte els habitatges existents segons cadastre en la data d'aprovació inicial del present document, el nombre màxim de nous habitatges d'ús turístic a cadascun dels àmbits de regulació és el que s'indica en el quadre següent:

	habitatges existents s/ cdr	*Hut's*	*zona específica de regulació*	*HUTs màxims s/ % viv existents*	*HUTs potencials*	*% d'HUT's màxim*
LES ROQUETES	**4.951 viv**	**3 hut**	**ZE-1**	124 hut	**121 hut**	2,50%
RIBES	**5.294 viv**	**69 hut**	**ZE-1**	132 hut	**63 hut**	2,50%
total ZE-1	**10.245 viv**	**72 hut**	**total ZE-1**	**256 hut**	**184 hut**	**2,50%**

5. Els nous HUT's de la ZE-1 només es podran ubicar en edificis unifamiliars aïllats.
6. Els nous HUT's s'hauran de situar a 100 metres de distància de qualsevol altre HUT existent i degudament implantat. La distància de 100 metres es mesurarà d'acord amb el trajecte més curt des de qualsevol punt del front de parcel·la en la que s'hi ubiqui un HUT.

article 8. Regulació de la ZE-2

1. Correspon als àmbits perifèrics als nuclis principals de Ribes i Roquetes que s'han generat amb vocació de residència habitual tant per les característiques dels teixits que les suporten com per la pròpia tipologia dels habitatges. S'inclouen també els sectors encara no desenvolupats que participen d'aquesta característica.
2. Els àmbits que formen part de la ZE-2 són:

   CAN COLL / CAN JOVE

   CAN MACIÀ

   CAN MESTRE

   EL PALOU ALT

   LES PARELLADES

   LES TORRES

   MAS D'EN SERRA

   PUIGMOLTÓ

   SOTA-RIBES

VILANOVETA

PMU 6

3. En aquesta zona (ZE-2) el percentatge de HUTs no pot sobrepassar el 10% en relació als habitatges existents segons cadastre en la data d'aprovació inicial del pla.
4. Per aplicació d'aquest percentatge respecte els habitatges existents segons cadastre en la data d'aprovació inicial del present document, el nombre màxim de nous habitatges d'ús turístic a cadascun dels àmbits de regulació és el que s'indica en el quadre següent:

	habitatges existents s/ cdr	*Hut's*	*zona específica de regulació*	*HUTs màxims s/ % viv existents*	*HUTs potencials*	*% d'HUT's màxim*
CAN COLL / CAN JOVE	**6 viv**	**0 hut**	**ZE-2**	1 hut	**1 hut**	10,00%
CAN MACIÀ	**126 viv**	**15 hut**	**ZE-2**	13 hut	**-2 hut**	10,00%
CAN MESTRE	**0 viv**	**0 hut**	**ZE-2**	0 hut	**0 hut**	10,00%
EL PALOU ALT	**42 viv**	**4 hut**	**ZE-2**	4 hut	**0 hut**	10,00%
LES PARELLADES	**82 viv**	**1 hut**	**ZE-2**	8 hut	**7 hut**	10,00%
LES TORRES	**25 viv**	**5 hut**	**ZE-2**	3 hut	**0 hut**	10,00%
MAS D'EN SERRA	**520 viv**	**18 hut**	**ZE-2**	52 hut	**34 hut**	10,00%
PUIGMOLTÓ	**78 viv**	**2 hut**	**ZE-2**	8 hut	**6 hut**	10,00%
SOTA-RIBES	**15 viv**	**0 hut**	**ZE-2**	2 hut	**2 hut**	10,00%
VILANOVETA	**17 viv**	**0 hut**	**ZE-2**	2 hut	**2 hut**	10,00%
PMU 6	**1 viv**	**0 hut**	**ZE-2**	0 hut	**0 hut**	10,00%
total ZE-2	**912 viv**	**45 hut**	**total ZE-2**	**91 hut**	**49 hut**	**10,00%**

5. Els nous HUT's de la ZE-2 només es podran ubicar en edificis unifamiliars en qualsevol de les seves modalitats tipològiques.

article 9. Regulació de la ZE-3

1. Correspon als àmbits que han nascut amb l'objectiu principal de crear un teixit destinat a la segona residència independentment del seu origen, situació territorial o model urbà generat.
2. Els àmbits que formen part de la ZE-3 són:

CAN LLOSES

CAN PERE DE LA PLANA

ELS CARDS

ELS COLLS

ELS GARROFERS

ELS VINYALS / CAN GIRABALS

MAS ALBA

MAS PARÉS

ROCAMAR

TORRE DEL VEGUER

VALLPINEDA

3. En aquesta zona (ZE-3) el percentatge de HUTs no pot sobrepassar el 15% en relació als habitatges existents segons cadastre en la data d'aprovació inicial del pla. En els habitatges situats en edificis plurifamiliars aquest percentatge es reduirà al 5%.

4. Per aplicació d'aquest percentatge general respecte els habitatges existents segons cadastre en la data d'aprovació inicial del present document, el nombre màxim de nous habitatges d'ús turístic a cadascun dels àmbits de regulació és el que s'indica en el quadre següent:

	habitatges existents s/cdr	*Hut's*	*zona específica de regulació*	*HUTs màxims s/ % viv existents*	*HUTs potencials*	*% d'HUT's màxim*
CAN LLOSES	**319 viv**	**2 hut**	**ZE-3**	48 hut	**46 hut**	15,00%
CAN PERE DE LA PLANA	**213 viv**	**13 hut**	**ZE-3**	32 hut	**19 hut**	15,00%
ELS CARDS	**150 viv**	**18 hut**	**ZE-3**	23 hut	**5 hut**	15,00%
ELS COLLS	**306 viv**	**30 hut**	**ZE-3**	46 hut	**16 hut**	15,00%
ELS GARROFERS	**8 viv**	**0 hut**	**ZE-3**	1 hut	**1 hut**	15,00%
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	**51 viv**	**0 hut**	**ZE-3**	8 hut	**8 hut**	15,00%
MAS ALBA	**278 viv**	**23 hut**	**ZE-3**	42 hut	**19 hut**	15,00%
MAS PARÉS	**45 viv**	**0 hut**	**ZE-3**	7 hut	**7 hut**	15,00%
ROCAMAR	**297 viv**	**15 hut**	**ZE-3**	45 hut	**30 hut**	15,00%
TORRE DEL VEGUER	**14 viv**	**0 hut**	**ZE-3**	2 hut	**2 hut**	15,00%
VALLPINEDA	**870 viv**	**126 hut**	**ZE-3**	131 hut	**5 hut**	15,00%
total ZE-3	**2.551 viv**	**227 hut**	**total ZE-3**	**383 hut**	**156 hut**	**15,00%**

article 10. Zona 4 (ZE-4)

1. Correspon als àmbits en règim de SNU i els qualificats com zona amb ús predominant industrial o terciari (zones 12 i 13).

2. Els àmbits que formen part de la ZE-4 són:

   CAN PUIG TECNOLOGIC

   DISSEMINATS

   ROCAMAR TERCIARI

   VILANOVETA INDUSTRIAL

3. En aquesta zona, en els sòls qualificats com a sòl no urbanitzable s'admet l'ús de HUT en les edificacions incloses en el Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric -Artístic i en les que el Pla General d'Ordenació Urbana relaciona a l'article 412 de les Normes urbanístiques, sempre què l'ús actual sigui el d'habitatge o es pugui fer un canvi d'ús a habitatge de conformitat amb les previsions establertes a la normativa urbanística sobre regulació de l'ús d'habitatge familiar en sòl no urbanitzable.

   En els sols qualificats com a zona 12 i 13 no s'admet l'ús d'Habitatge d'ús turístic.

article 11. Cens d'Habitatges d'Ús Turístic

1. L'Ajuntament inclourà en el Cens d'Habitatges d'Ús Turístic, de caràcter electrònic i subjecte al principi de publicitat, la informació actualitzada sobre els HUTS autoritzats per a cadascuna de les zones, així com la relativa a les baixes que es produeixin..

2. La implantació de qualsevol nou HUT requerirà l'acreditació del compliment dels requisits establerts en aquestes normes urbanístiques mitjançant l'emissió d'informe previ per part de l'òrgan gestor del Cens.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

ÚNICA.- HUTs existents que no s'ajustin a les previsions zonals establertes pel pla

Les condicions zonals establertes en aquest pla no seran d'aplicació a les HUTs que constin en el cens que s'incorpora com annex, sempre que s'hagin implantat en immobles ajustant-se a la normativa urbanística i sectorial de turisme.

El cessament de l'activitat o la pèrdua del títol comportarà la impossibilitat de substituir el HUT per un altre.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

PRIMERA- Cens de HUTS en el moment d'entrada en vigor del Pla Especial Urbanístic

En el cens que s'incorpora com annex, es relacionen els establiments de HUT que consten en el Registre de Turisme de Catalunya en el moment de l'entrada en vigor del present Pla Especial, i que computen als efectes de determinar el nombre d'establiments admissibles en les diferents zones.

La inclusió en aquest annex no comporta en cap cas un reconeixement de l'adequació del HUT a la normativa sectorial reguladora, ni impedeix l'aplicació de les mesures de disciplina que, en el seu cas, siguin procedents i puguin comportar la baixa de l'establiment.

SEGONA.- Edificis Catalogats

El Pla especial que reguli els edificis catalogats de conformitat amb el Pla General d'Ordenació Urbana, podrà determinar si s'admet aquest ús entre els que s'autoritzen a l'immoble catalogat.

TERCERA.- Modificació del Pla especial

El Pla especial serà objecte de modificació quan la implantació de nous habitatges com a conseqüència del desenvolupament del Pla General d'Ordenació urbana o del planejament derivat determini un increment del cens cadastral d'habitatges que, per la seva entitat, faci aconsellable l'actualització de les previsions del pla especial d'acord amb el parc d'habitatges existent.
En cap cas comportarà la modificació del pla, i requerirà la seva reconsideració global, els ajustos que comportin en el conjunt del municipi un percentatge superior al 6'5% dels habitatges existents en base a les dades cadastrals actualitzades.

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A SANT PERE DE RIBES

juliol de 2019

doc. III PLÀNOLS

PLÀNOLS ANÀLISI

i.01 Situació

i.02 Ortofotomapa. Ortofotomapa amb els àmbits d'estudi

i.03 Planejament vigent. Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) amb els àmbits d'estudi

i.04 Habitatges existents. Número i densitat d'habitatges existents segons cadastre

i.05 Densitat de població. Densitat de població segons padró

i.06 Allotjaments turístics. Distribució dels allotjaments turístics actuals sobre el planejament vigent

i.07 Habitatges d'Ús Turístic (Hut's). Localització i densitat d'Hut's

i.08 Hut's per cada 1.000 habitants. Número d'Habitatges d'Ús Turístic per cada 1.000 habitants

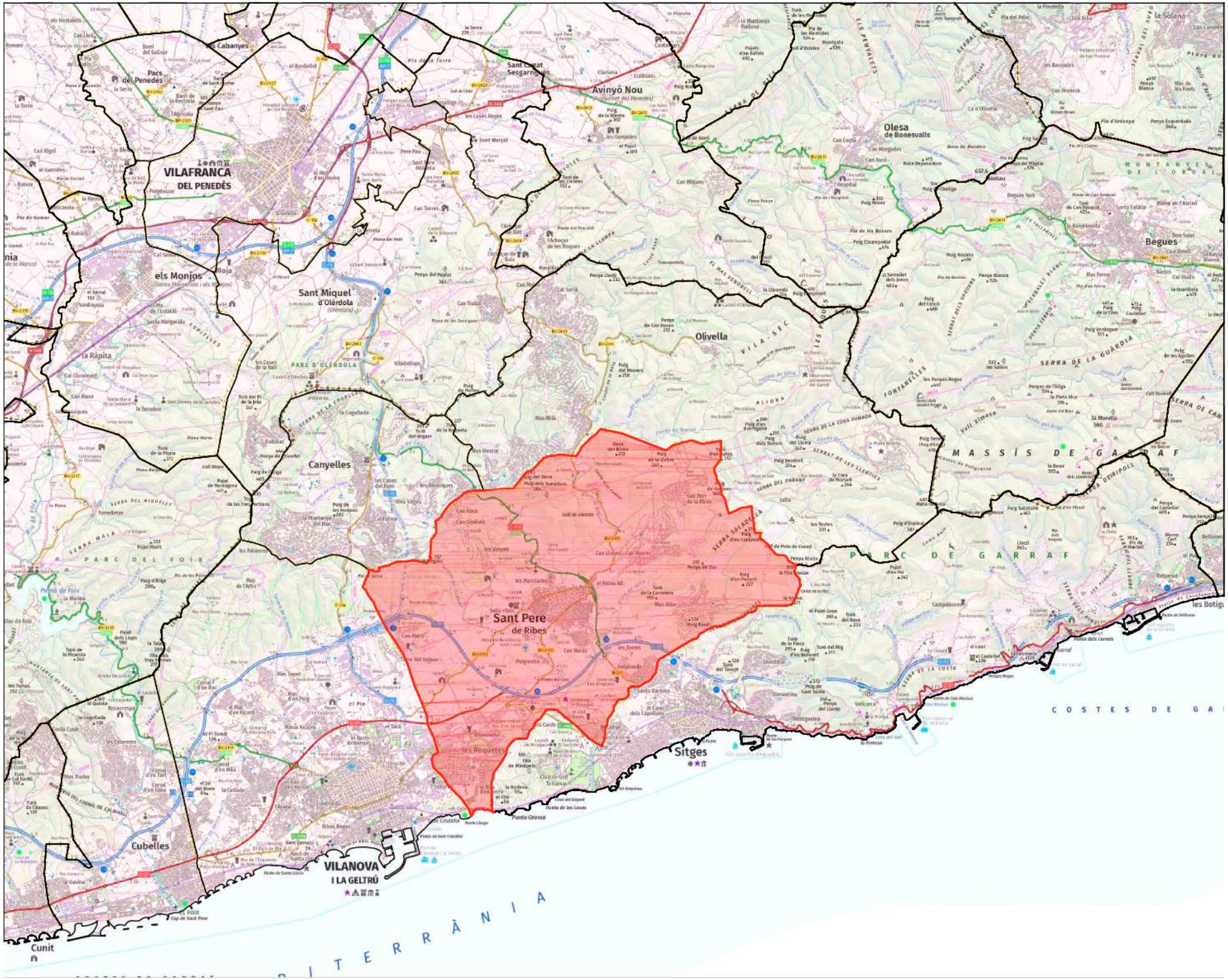
i.09 Potencial de nous habitatges. Potencial de nous habitatges en base al planejament vigent i als habitatges existents

i.10 Habitatges sense empadronats

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

p.01 Zones específiques. Característiques de les zones específiques de regulació dels Habitatges d'Ús Turístic

p.02 Zones específiques. Ordenació de les zones específiques de regulació dels Habitatges d'Ús Turístic



Promou
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i01

SITUACIÓ

--

Font: Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC)

A3 1:75.000

0 250 500 2000M

N

HUT's SPR

TESEU

Límit termes municipals

Límit àmbits d'estudi

CAN PERE DE LA PLANA

ELS VINYALS / CAN GIRABALS

CAN LLOSES

LES PARELLADES

MAS ALBA

RIBES

CAN PUIG

CAN MESTRE

MAS PARÉS

CAN COLL / CAN JOVE

CAN MACIÀ

TORRE DEL VEGUER

LES TORRES

PUIGMOLTÓ

VALLPINEDA

ROCAMAR TERCIARI

VILANOVETA INDUSTRIAL

ELS CARDS

ROCAMAR

VILANOVETA

MAS D'EN SERRA

LES ROQUETES

ELS COLLS

Promou:
Ajuntament
de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i02

ORTOFOTOMAPA

Ortofotomapa amb els àmbits d'estudi

Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes

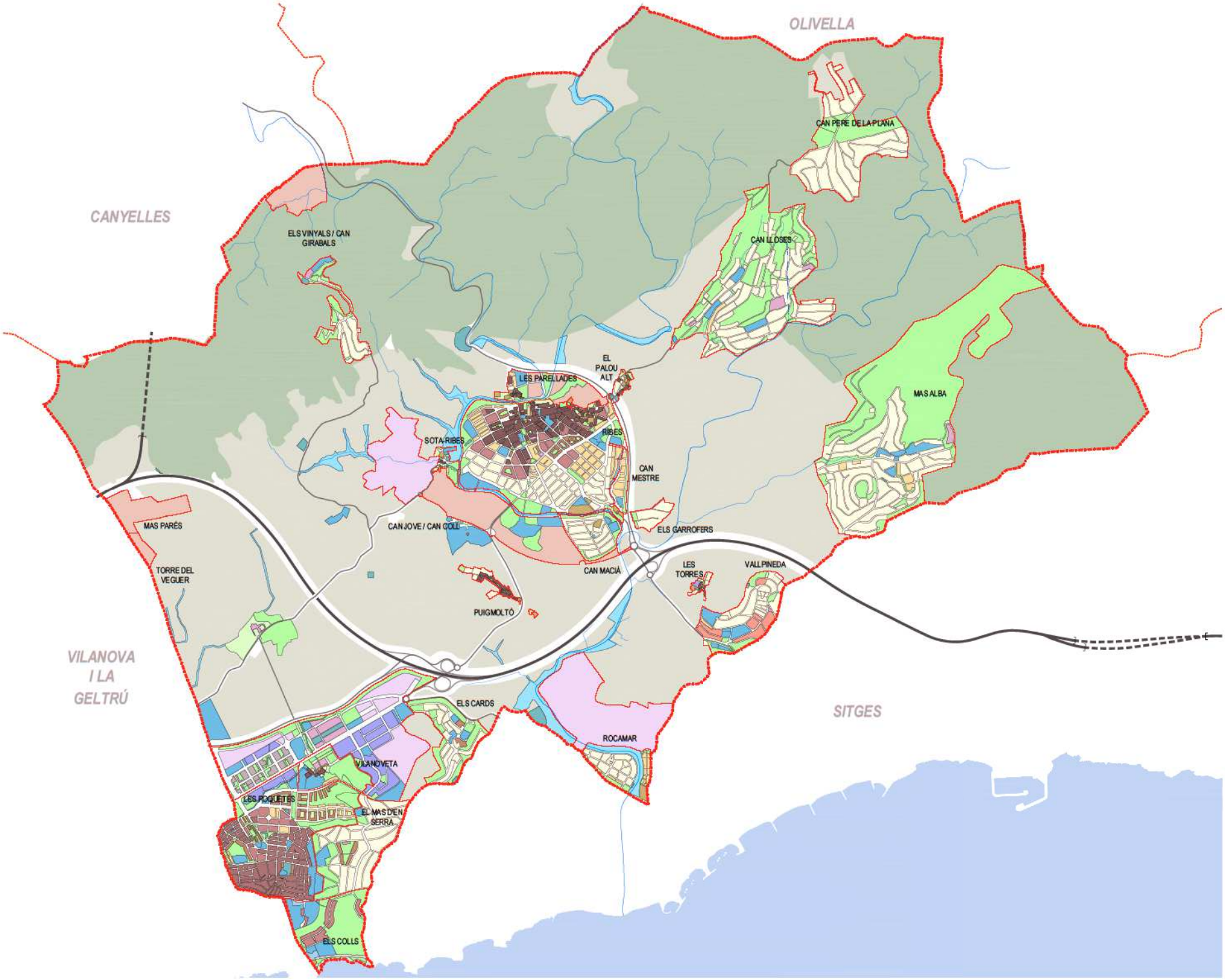
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPR

TESEU



Límit del terme municipal
Límit termes municipals veïns
Límit àmbits d'estudi

Planejament vigent (PGOU)

Sistemes

Espais lliures (clau A)

- A.1 Parc Forestal Públic
- A.2 Parcs, jardins i places públiques
- A.3 Vall de Riera
- A.4 Litoral
- A.5 Itineraris de vianants

Comunicacions (clau B)

- B.1 Xarxa viària territorial
- B.2 Xarxa viària urbana
- B.3 Xarxa de camins rurals
- B.4 Xarxa ferroviària

Serveis (clau C)

- C.1 Infraestructures de serveis tècnics
- C.2 Infraestructures viaries
- C.3 Estació de serveis

Equipaments (clau D)

Zones sòl urbà

- 7.1 Cas antic
- 7.2 Renovació o densificació
- 7.3 Nucli Roquetes
- 8.1 Eixample Ribes
- 8.2 Eixamnple Ribes especial
- 8.3 Eixample Roquetes
- 9.1 Volum. especifica habitatge arrenglerat
- 9.2 Volum. especifica blocs aïllats
- 9.3 Conservació de l'estructura urbana
- 9.4 Polígon d'habitatges
- 10.1 Ciutat jardí en unihabitatge
- 10.2 Ciutat jardí en unihabitatge-pluri.
- 11.1a Edificis protegits en el catàleg
- 11.1b Altres edificis a protegir
- 11.2 Verd privat a protegir
- 12.1 Terciària-comercial
- 12.2 Terciària-turística
- 12.3 Serveis assistencials
- 13.1 Industrial: Intensitat I
- 13.2 Industrial: Intensitat II
- 13.3 Industrial: Intensitat III

Sòl urbanitzable

- 16 Residencial
- 17 Terciari
- 18 Industrial

Sòl no urbanitzable

SRP Sòl no urbanitzable d'especial protecció

- SRP-1 Parc de Garraf
- SRP-2 Zona d'interès natural
- SRP-3 Zona d'interès agrícola
- SRP-4 Zona d'interès paisatgístic

SRC Sòl no urbanitzable comú

- SRC-1 Zona lliure permanent

Promoció
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i03

PLANEJAMENT VIGENT

Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) amb els àmbits d'estudi

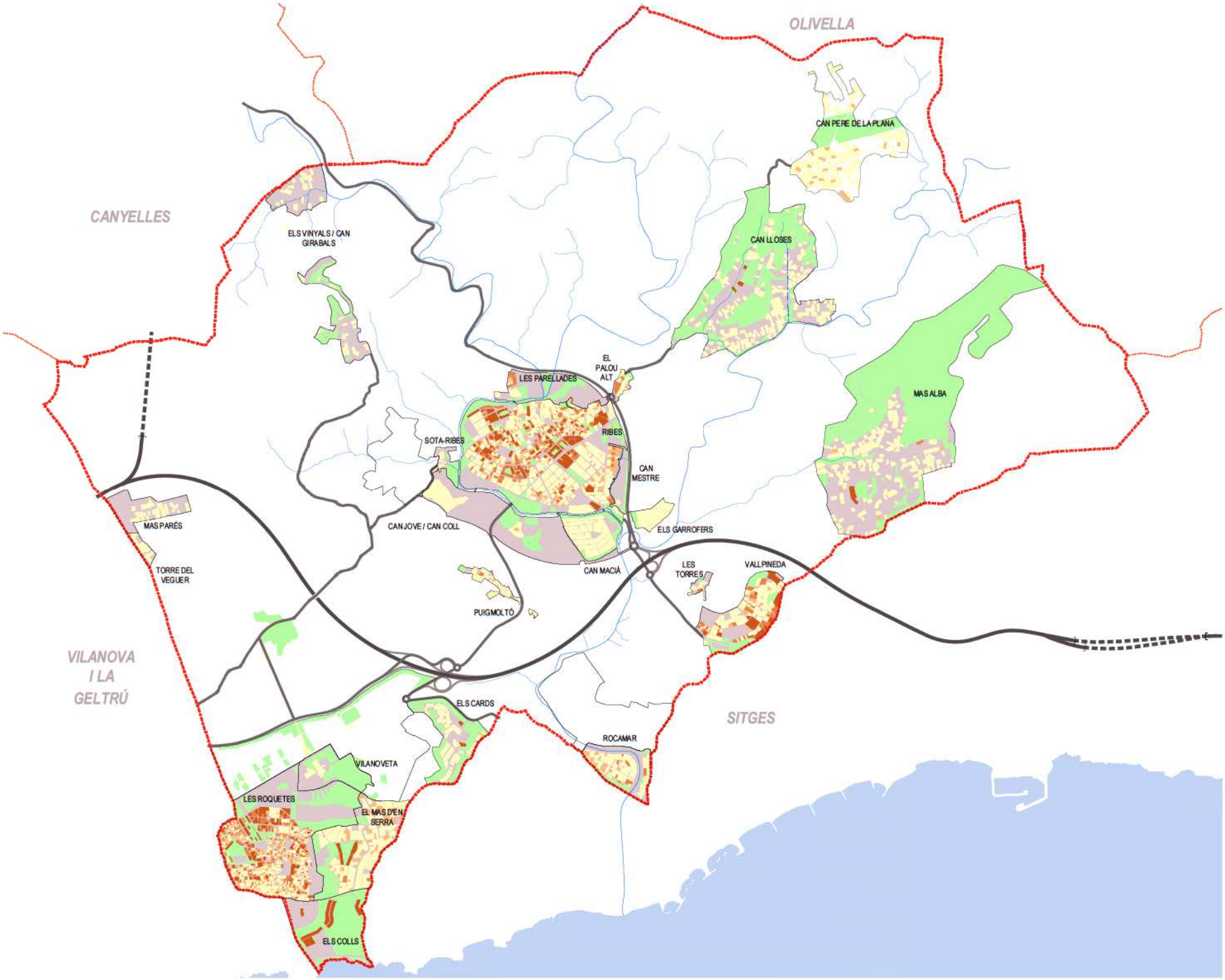
Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes

A3 1:30.000
0 100 300 600M

N

HUTs SPR

TESEU



Límit del terme municipal

Límit termes municipals veïns

Àmbits d'estudi

Sistema d'Espais Lliures

Número d'habitatges per parcel·la cadastral

1 habitatge

de a 1 a 3 habitatges

de 3 a 10 habitatges

més de 10 habitatges

	Habitatges existents s/ cdt	densitat habitatges
CAN COLL / CAN JOVE	6 vlr	0,13 vlr/Ha
CAN LLOSES	319 vlr	3,00 vlr/Ha
CAN MACIÀ	126 vlr	8,09 vlr/Ha
CAN MESTRE	0 vlr	0,00 vlr/Ha
CAN PERE DE LA PLANA	213 vlr	4,11 vlr/Ha
CAN PUIG TECNOLOGIC	0 vlr	0,00 vlr/Ha
DISSEMINATS	108 vlr	0,04 vlr/Ha
EL PALOU ALT	42 vlr	14,34 vlr/Ha
ELS CARDS	150 vlr	6,11 vlr/Ha
ELS COLLS	306 vlr	8,62 vlr/Ha
ELS GARROFERS	8 vlr	1,46 vlr/Ha
GIRABALS	51 vlr	1,63 vlr/Ha
LES PARELLADES	82 vlr	4,11 vlr/Ha
LES ROQUETES	4.951 vlr	55,68 vlr/Ha
LES TORRES	25 vlr	11,14 vlr/Ha
MAS ALBA	278 vlr	1,49 vlr/Ha
MAS D'EN SERRA	820 vlr	12,17 vlr/Ha
MAS PARÉS	45 vlr	3,34 vlr/Ha
PUIGMOLTÓ	78 vlr	16,73 vlr/Ha
RIBES	5.294 vlr	43,04 vlr/Ha
ROCAMAR	297 vlr	15,54 vlr/Ha
ROCAMAR TERCIARI	4 vlr	0,08 vlr/Ha
SOTA-RIBES	15 vlr	3,59 vlr/Ha
TORRE DEL VEGUER	14 vlr	5,02 vlr/Ha
VALLPINEDA	870 vlr	28,55 vlr/Ha
VILANOVETA	17 vlr	1,05 vlr/Ha
VILANOVETA INDUSTRIAL	3 vlr	0,03 vlr/Ha
TOTAL	13.822 vlr	3,39 vlr/Ha

Promoció
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i04

HABITATGES EXISTENTS

Número i densitat d'habitatges existents segons cadastre

Font: Cadastre / Ajuntament de Sant Pere de Ribes

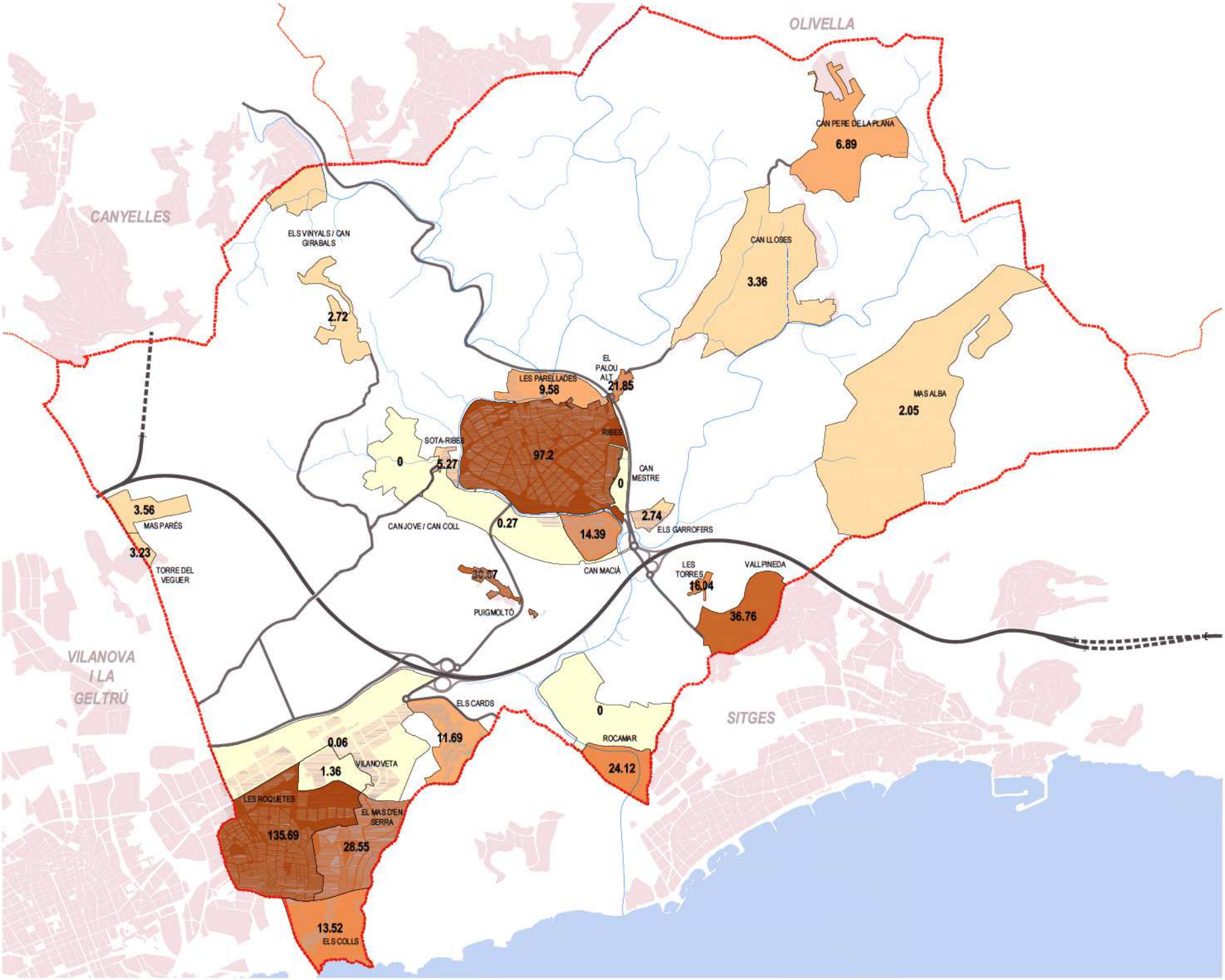
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPR

TESEU



Límit del terme municipal

Límit termes municipals veïns

Àmbits d'estudi

Densitat de població (habitants/ Hactàrea)

- de 0 a 2 hab/Ha
- de 2 a 6 hab/Ha
- de 6 a 12 hab/Ha
- de 12 a 25 hab/Ha
- de 25 a 40 hab/Ha
- més de 40 hab/Ha

	persones empadronades	densitat de població
CAN COLL / CAN JOVE	12	0,27 hab/Ha
CAN LLOSES	357	3,36 hab/Ha
CAN MACIÀ	224	14,39 hab/Ha
CAN MESTRE	0	0,00 hab/Ha
CAN PERE DE LA PLANA	357	6,89 hab/Ha
CAN PUIG TECNOLÒGIC	0	0,00 hab/Ha
DISSEMINATS	182	0,06 hab/Ha
EL PALOU ALT	64	21,85 hab/Ha
ELS CARDS	267	11,69 hab/Ha
ELS COLLS	480	13,52 hab/Ha
ELS GARROFERS	15	2,74 hab/Ha
GIRABALS	85	2,72 hab/Ha
LES PARELLADES	191	9,58 hab/Ha
LES ROQUETES	12.065	135,69 hab/Ha
LES TORRES	36	16,04 hab/Ha
MAS ALBA	382	2,05 hab/Ha
MAS D'EN SERRA	1.220	28,55 hab/Ha
MAS PARÉS	48	3,56 hab/Ha
PUIGMOLTÓ	143	30,67 hab/Ha
RIBES	11.956	97,20 hab/Ha
ROCAMAR	461	24,12 hab/Ha
ROCAMAR TERCIARI	0	0,00 hab/Ha
SOTA-RIBES	22	5,27 hab/Ha
TORRE DEL VEGUER	9	3,23 hab/Ha
VALLPINEDA	1.120	36,76 hab/Ha
VILANOVETA	22	1,36 hab/Ha
VILANOVETA INDUSTRIAL	6	0,06 hab/Ha
TOTAL	29.744	7,30 hab/Ha

Promoció
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i05

DENSITAT DE POBLACIÓ

Densitat de població segons padró

Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes

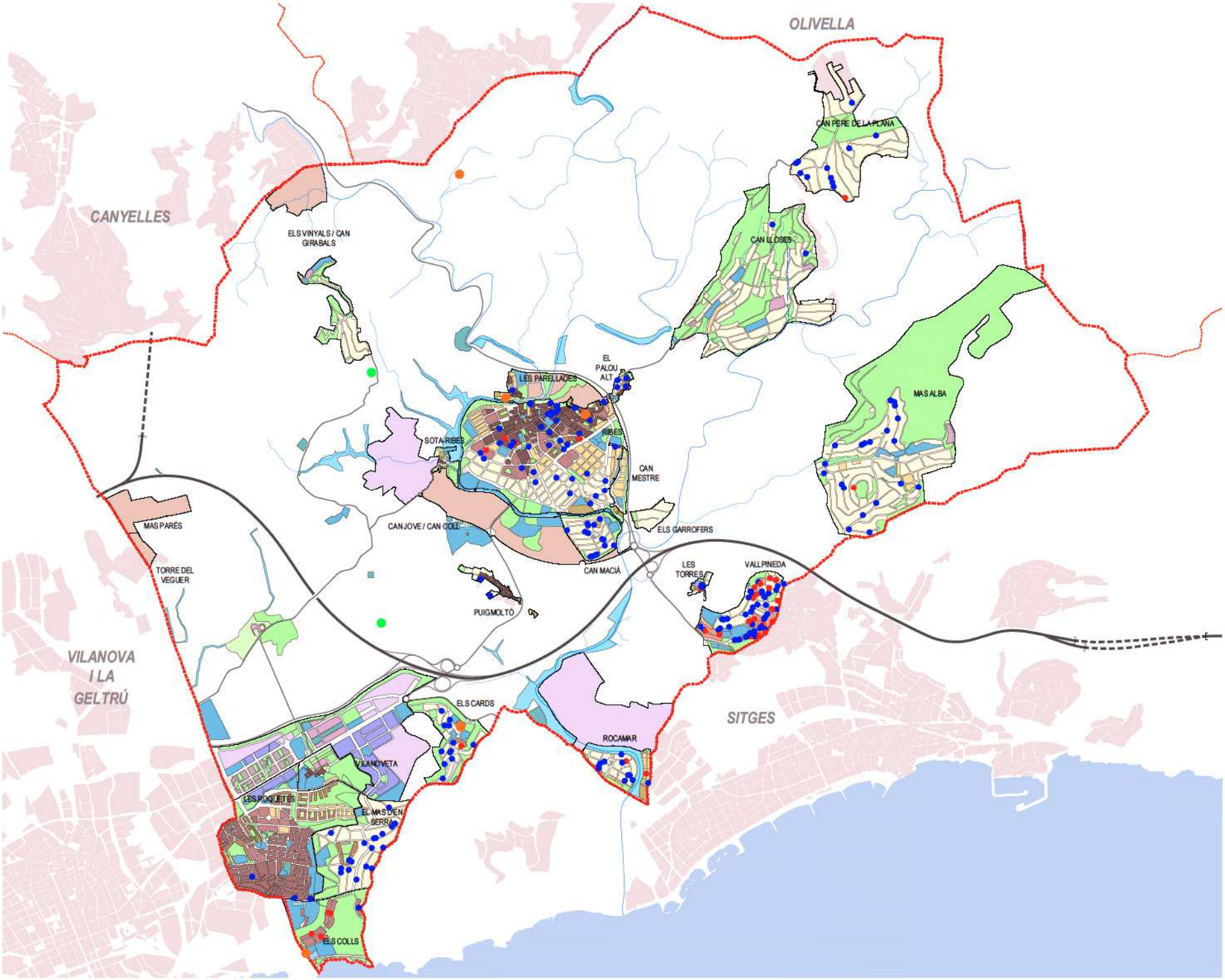
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPR

TESEU



Promou:
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i06

ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

Distribució dels allotjaments turístics actuals sobre el planejament vigent

Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes / Generalitat de Catalunya

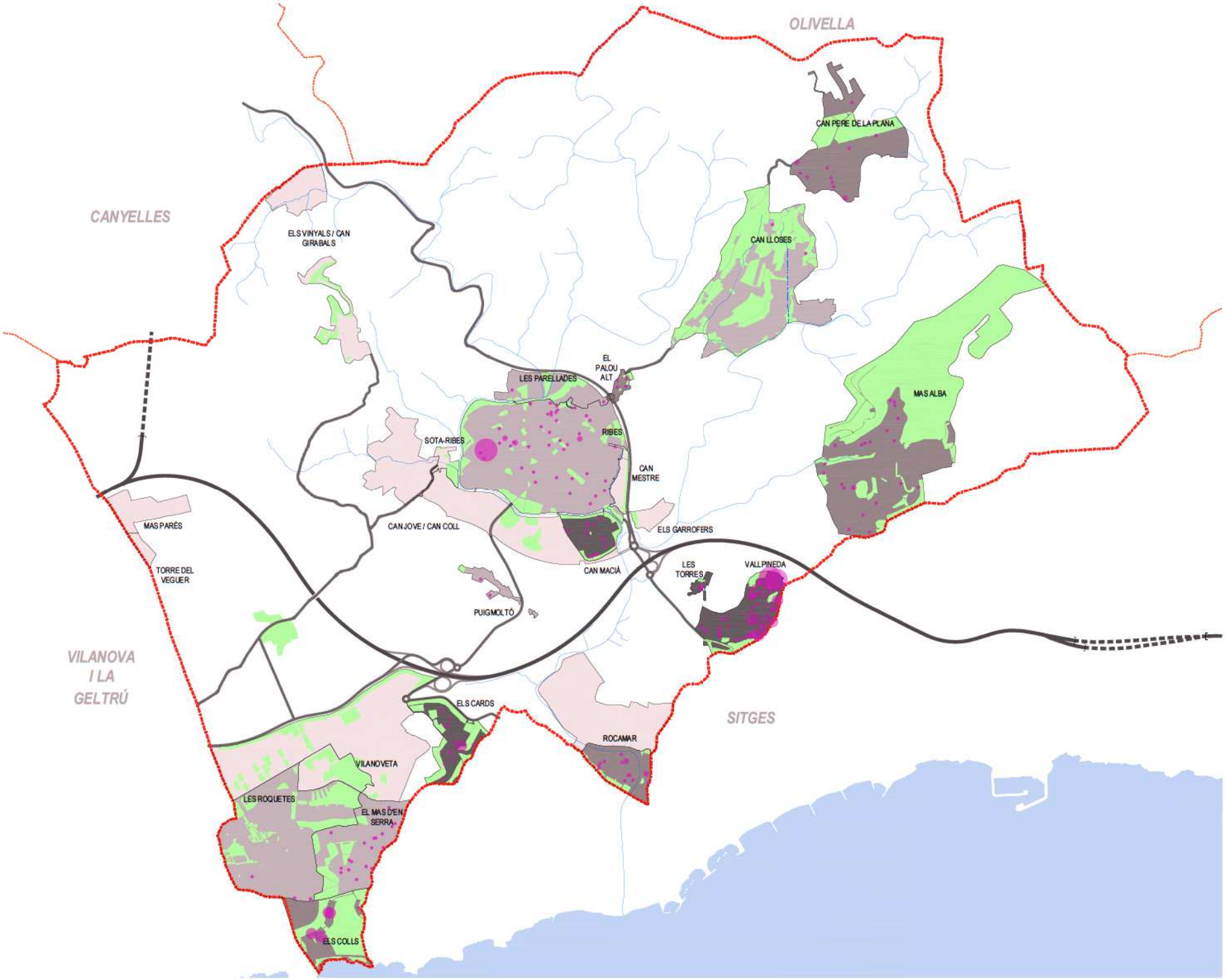
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPdR

TESEU



Límit del terme municipal

Límit termes municipals veïns

Àmbits d'estudi

Sistema d'Espais Lliures

Percentatge d'Hut's respecte habitatges totals per àmbit

- 0 % d'Hut's
- de 1 a 4 % d'Hut's
- de 4 a 10 % d'Hut's
- més de 10 % d'Hut's

Número d'Hut's per parcel·la

- 1 habitatge
- de a 1 a 3 habitatges
- de 3 a 10 habitatges
- més de 10 habitatges

	Hut's	% d'HUT's
CAN COLL / CAN JOVE	0 hut	0,00%
CAN LLOSES	2 hut	0,53%
CAN MACIÀ	15 hut	11,90%
CAN MESTRE	0 hut	0,00%
CAN PERE DE LA PLANA	13 hut	6,10%
CAN PUIG TECNOLOGIC	0 hut	0,00%
DISSEMINATS	8 hut	7,41%
EL PALOU ALT	4 hut	9,52%
ELS CARDS	18 hut	12,00%
ELS COLLS	30 hut	9,80%
ELS GARROFERS	0 hut	0,00%
GIRABALS	0 hut	0,00%
LES PARELLADES	1 hut	1,22%
LES ROQUETES	3 hut	0,96%
LES TORRES	5 hut	20,00%
MAS ALBA	23 hut	8,27%
MAS D'EN SERRA	18 hut	3,46%
MAS PARÉS	0 hut	0,00%
PUIGMOLTÓ	2 hut	2,56%
RIBES	69 hut	1,30%
ROCAMAR	15 hut	5,05%
ROCAMAR TERCIARI	0 hut	0,00%
SOTA-RIBES	0 hut	0,00%
TORRE DEL VEGUER	0 hut	0,00%
VALLPINEDA	126 hut	14,48%
VILANOVETA	0 hut	0,00%
VILANOVETA INDUSTRIAL	0 hut	0,00%
TOTAL	382 hut	2,58%

Promoció
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i07

HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC (Hut's)

Localització i densitat d'Hut's

Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes / Generalitat de Catalunya

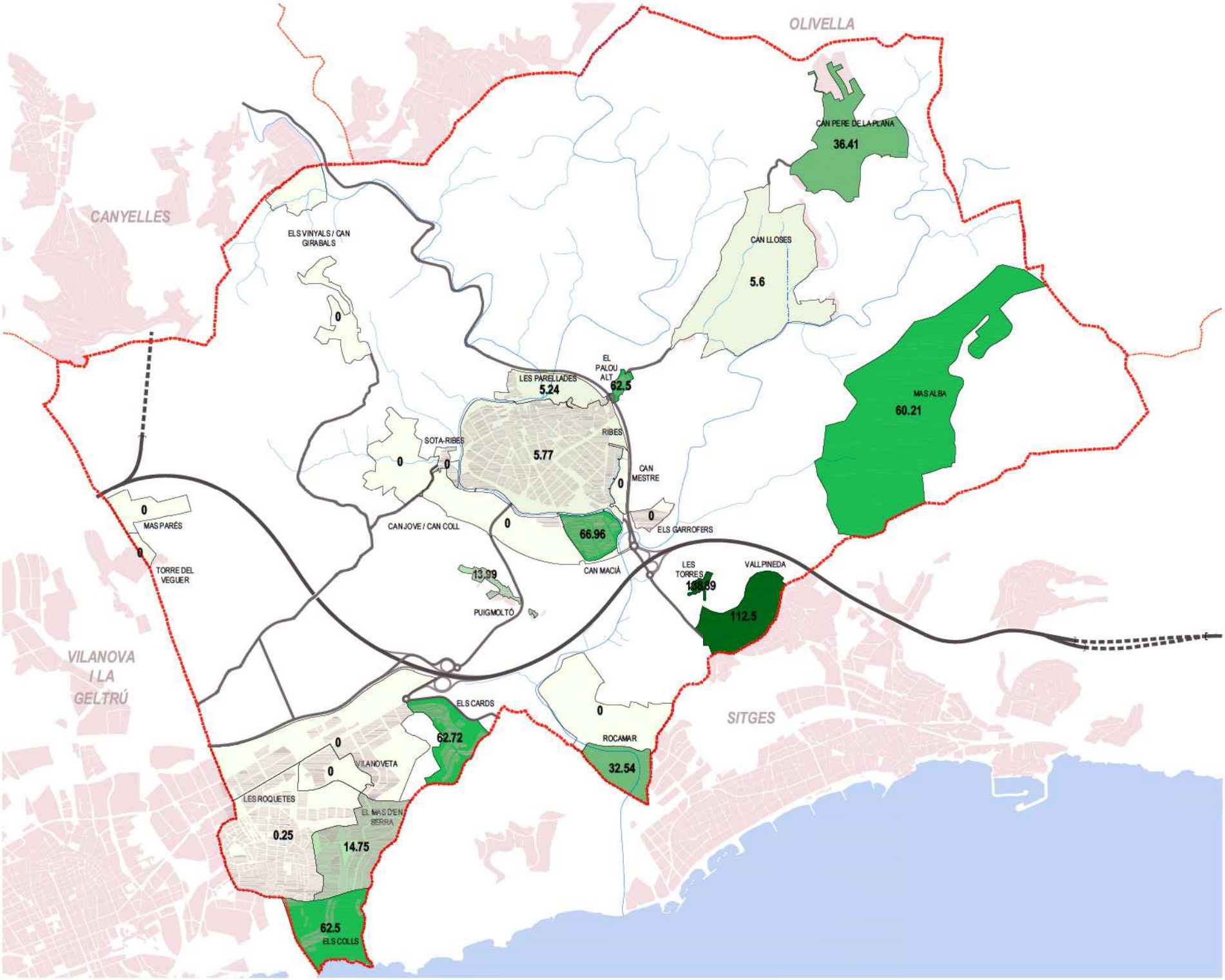
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPR

TESEU



Límit del terme municipal

Límit termes municipals veïns

Àmbits d'estudi

Número d'Hut's per cada 1000 habitants

- de 0 a 5 Hut's
- de 5 a 10 Hut's
- de 10 a 20 Hut's
- de 20 a 40 Hut's
- de 40 a 70 Hut's
- més de 70 Hut's

Promoció
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i08

HUT'S PER CADA 1.000 HABITANTS

Número d'Habitatges d'Ús Turístic per cada 1.000 habitants

Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes / Generalitat de Catalunya

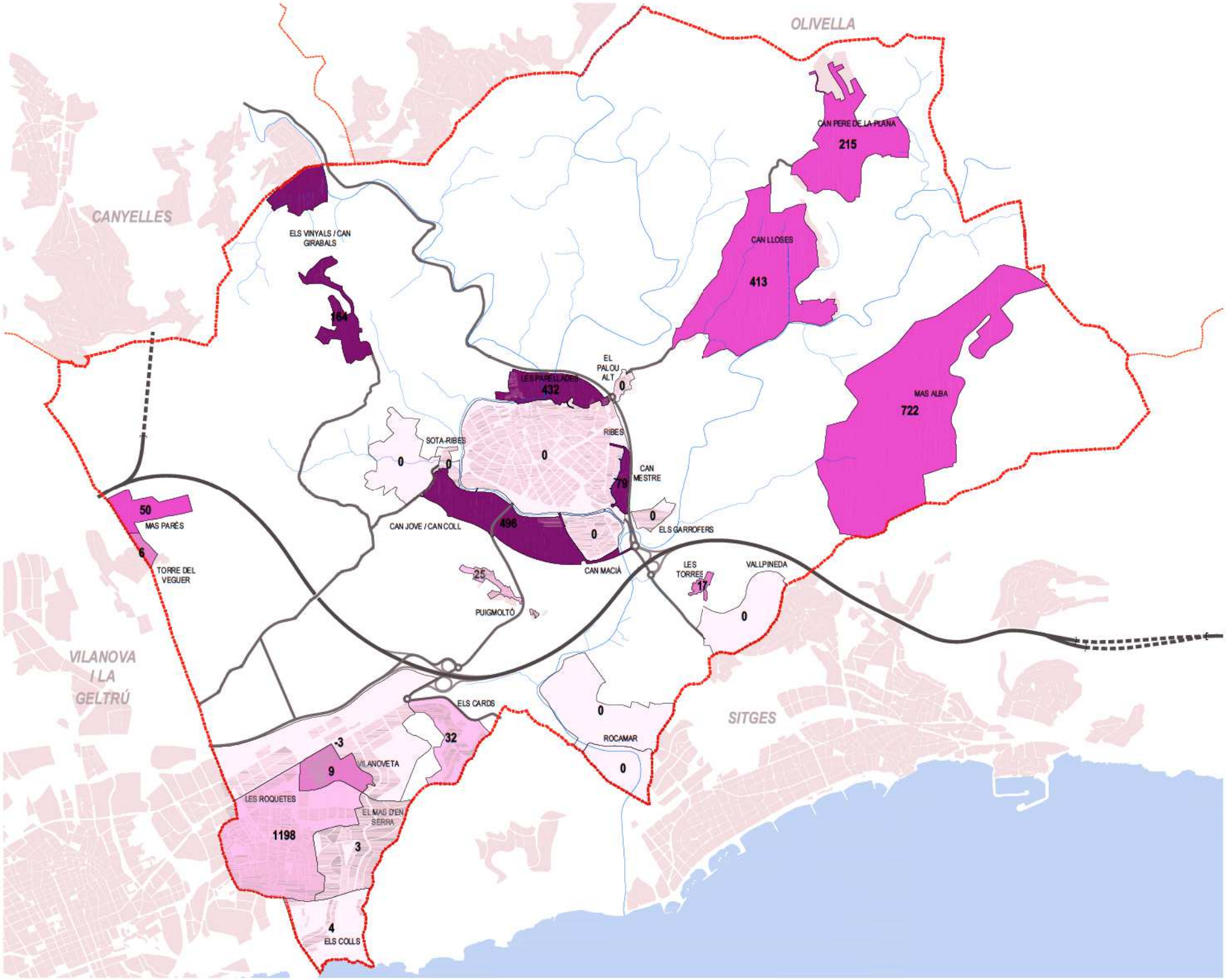
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPdR

TESEU



Límit del terme municipal

Límit termes municipals veïns

Àmbits d'estudi

% de potencial de nous habitatges respecte els existents

- de 0 a 5 %
- de 5 a 25 %
- de 25 a 50 %
- de 50 a 75 %
- de 75 a 100 %

	potencial nous habitatges	% nous respecte existents
CAN COLL / CAN JOVE	496	98,80%
CAN LLOSES	413	56,42%
CAN MACIÀ	0	0,00%
CAN MESTRE	79	100,00%
CAN PERE DE LA PLANA	215	50,23%
CAN PUIG TECNOLOGIC	0	0,00%
DISSEMINATS	0	0,00%
EL PALOU ALT	0	0,00%
ELS CARDS	32	17,58%
ELS COLLS	4	1,29%
ELS GARROFERS	0	0,00%
GIRABALS	164	76,28%
LES PARELLADES	432	84,05%
LES ROQUETES	1.198	19,48%
LES TORRES	17	40,48%
MAS ALBA	722	72,20%
MAS D'EN SERRA	3	0,57%
MAS PARÉS	50	52,63%
PUIGMOLTÓ	25	24,27%
RIBES	0	0,00%
ROCAMAR	0	0,00%
ROCAMAR TERCIARI	0	0,00%
SOTA-RIBES	0	0,00%
TORRE DEL VEGUER	6	30,00%
VALLPINEDA	0	0,00%
VILANOVETA	9	34,62%
VILANOVETA INDUSTRIAL	0	0,00%
TOTAL	**3.865**	**21,86%**

Promoció:
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i09

POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

Potencial de nous habitatges en base al planejament vigent i als habitatges existents

Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes / Cadastre

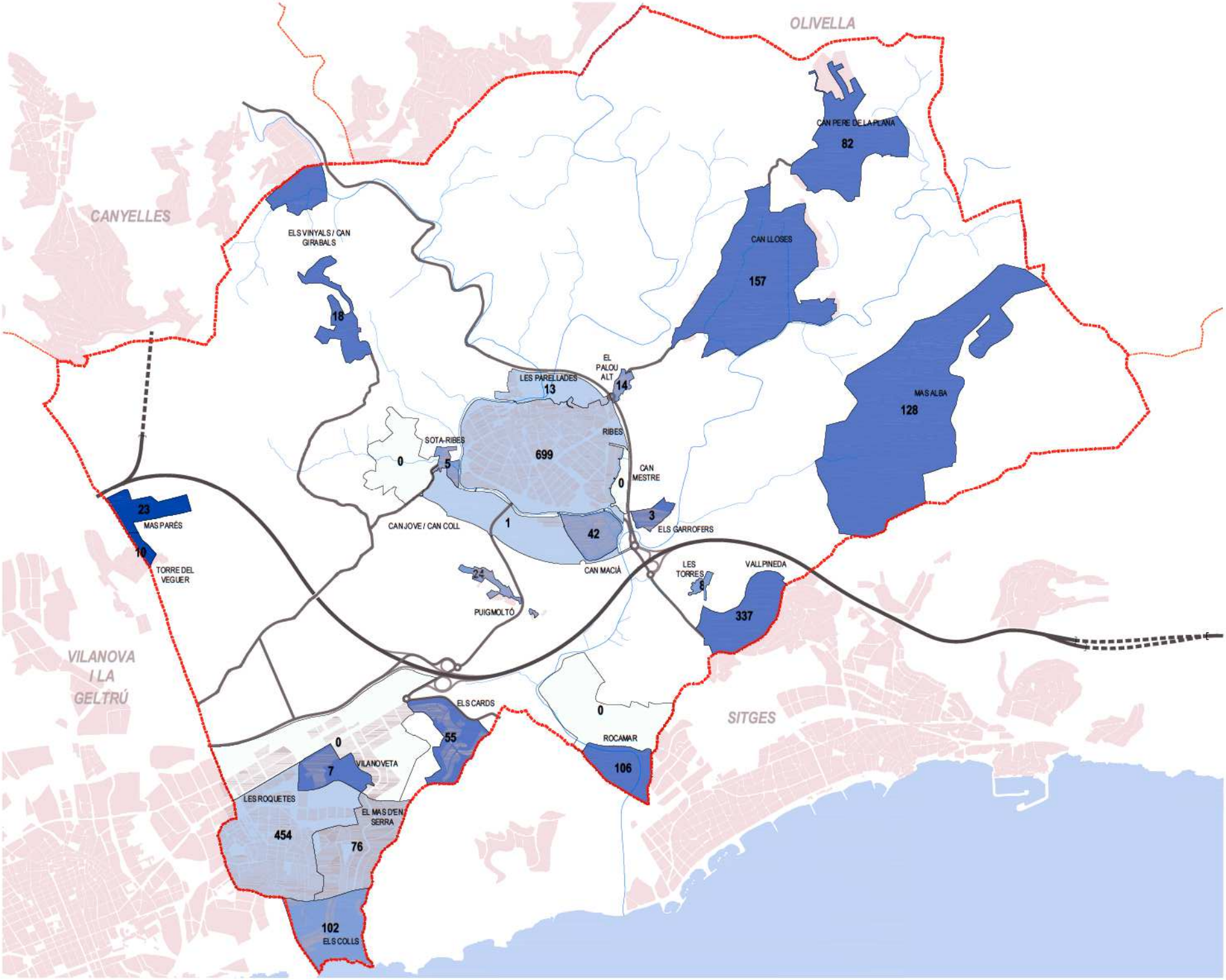
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPR

TESEU



Límit del terme municipal

Límit termes municipals veïns

Àmbits d'estudi

% d'habitatges sense empadronats

- de 0 a 5 %
- de 5 a 20 %
- de 20 a 35 %
- de 35 a 50 %
- més de 50 %

	Habitatges sense empadronats	% d'habitatges sense padró
CAN COLL / CAN JOVE	1	16,67%
CAN LLOSES	157	49,22%
CAN MACIÀ	42	33,33%
CAN MESTRE	0	0,00%
CAN PERE DE LA PLANA	82	38,50%
CAN PUIG TECNOLÒGIC	0	0,00%
DISSEMINATS	42	38,89%
EL PALOU ALT	14	33,33%
ELS CARDS	55	36,67%
ELS COLLS	102	33,33%
ELS GARROFERS	3	37,50%
GIRABALS	18	35,29%
LES PARELLADES	13	15,85%
LES ROQUETES	454	9,17%
LES TORRES	8	32,00%
MAS ALBA	128	46,04%
MAS D'EN SERRA	76	14,62%
MAS PARÉS	23	51,11%
PUIGMOLTÓ	24	30,77%
RIBES	699	13,20%
ROCAMAR	106	35,69%
ROCAMAR TERCIARI	0	0,00%
SOTA-RIBES	5	33,33%
TORRE DEL VEGUER	10	71,43%
VALLPINEDA	337	38,74%
VILANOVETA	7	41,18%
VILANOVETA INDUSTRIAL	0	0,00%
TOTAL	2.406	17,41%

Promoció
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

i10

HABITATGES SENSE EMPADRONATS

Habitatges sense empadronats

Font: Ajuntament de Sant Pere de Ribes

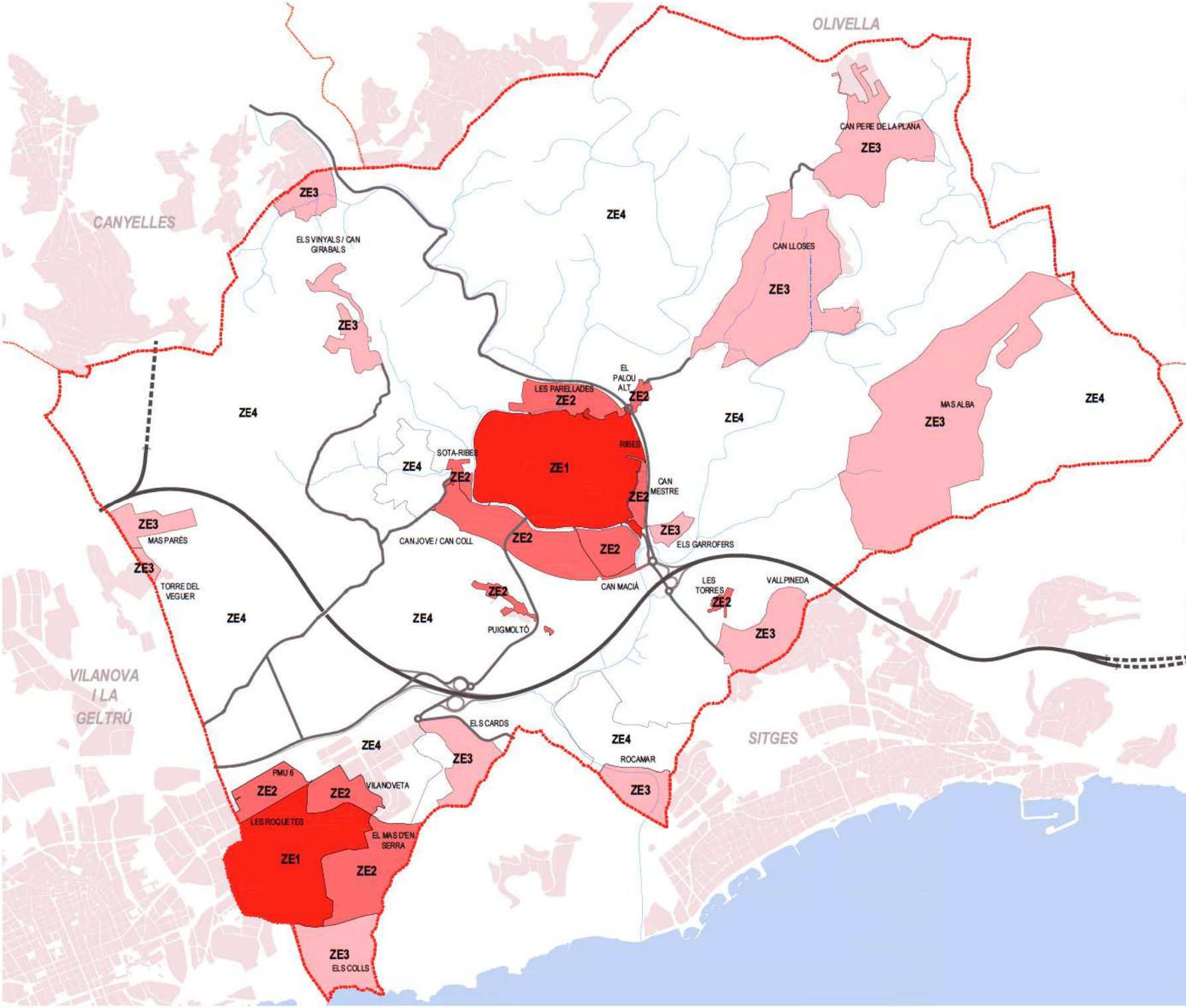
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPR

TESEU



Límit del terme municipal

Límit termes municipals veïns

Àmbits d'estudi

ZE1	habitatges existents s/ cdr	Hut's	hut's per 1000 habitants
LES ROQUETES	4.951 viv	3 hut	0,25
RIBES	5.294 viv	69 hut	5,77
total ZE-1	10.245 viv	72 hut	3,00

ZE2	habitatges existents s/ cdr	Hut's	hut's per 1000 habitants
CAN COLL / CAN JOVE	6 viv	0 hut	0
CAN MACIÀ	126 viv	15 hut	66,96
CAN MESTRE	0 viv	0 hut	0
EL PALOU ALT	42 viv	4 hut	82,50
LES PARELLADES	82 viv	1 hut	5,24
LES TORRES	25 viv	5 hut	138,89
MAS D'EN SERRA	520 viv	18 hut	14,75
PUIGMOLTÓ	78 viv	2 hut	13,99
SOTA-RIBES	15 viv	0 hut	0
VILANOVETA	17 viv	0 hut	0
PMU 6	1 viv	0 hut	0
total ZE-2	912 viv	45 hut	23,24

ZE3	habitatges existents s/ cdr	Hut's	hut's per 1000 habitants
CAN LLOSES	319 viv	2 hut	5,60
CAN PERE DE LA PLANA	213 viv	13 hut	36,41
ELS CARDS	150 viv	18 hut	62,72
ELS COLLS	306 viv	30 hut	62,50
ELS GARROFERS	8 viv	0 hut	0
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	51 viv	0 hut	0
MAS ALBA	278 viv	23 hut	60,21
MAS PARÉS	45 viv	0 hut	0
ROCAMAR	297 viv	15 hut	32,54
TORRE DEL VEGUER	14 viv	0 hut	0
VALLPINEDA	870 viv	126 hut	112,50
total ZE-3	2.551 viv	227 hut	63,04

ZE4	habitatges existents s/ cdr	Hut's	hut's per 1000 habitants
CAN PUIG TECNOLOGIC	0 viv	0 hut	0
DISSEMINATS	108 viv	8 hut	43,96
ROCAMAR TERCIARI	4 viv	0 hut	0
VILANOVETA INDUSTRIAL	2 viv	0 hut	0
total ZE-4	114 viv	8 hut	43,01

Promoció
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

P01

ZONES ESPECÍFIQUES

Característiques de les zones específiques de regulació dels Habitatges d'Ús Turístic

Font:

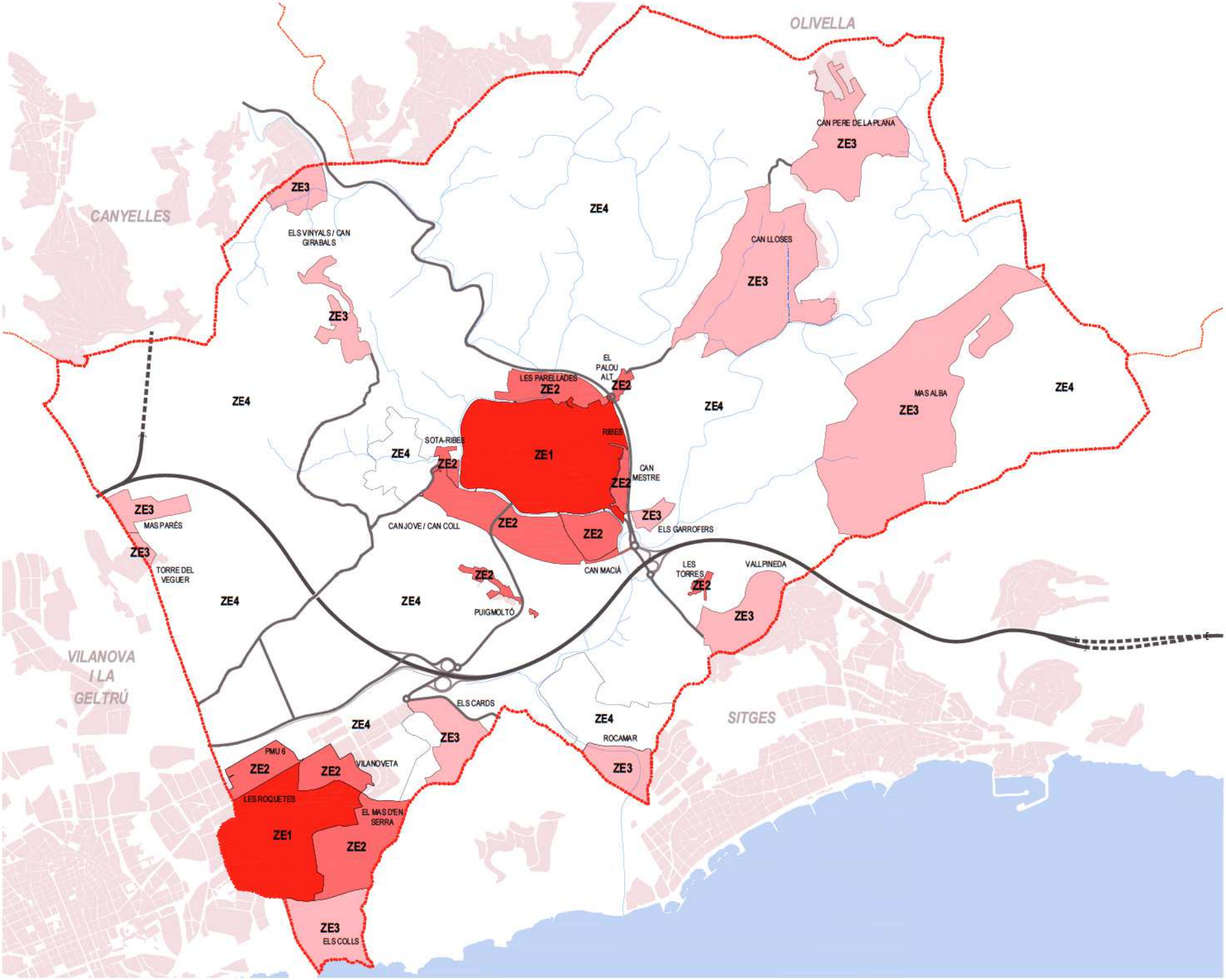
A3 1:30.000

0 100 300 600M

N

HUT's SPR

TESEU



Límit del terme municipal

Límit termes municipals veïns

Àmbits d'estudi

Zones específiques de regulació dels HUTs

ZE1
- només en habitatges unifamiliars aïllats
- màx. de 2'5% d'HUTs respecte als habitatges actuals per cada àmbit
- distància mín. de separació entre HUTs de 100 m.

ZE2
- només en habitatges unifamiliars en totes les seves modalitats
- màx. de 10% d'HUTs respecte als habitatges actuals per cada àmbit

ZE3
- màx. del 15% d'HUTs respecte als habitatges actuals per cada àmbit
- en els edificis plurifamiliars es restringeix al 5%

ZE4
- la implantació dels HUTs dependrà del que resulti de l'aplicació del règim jurídic urbanístic del sòl i de les determinacions del PGOUM

Promoció
Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Pla Especial per a la regulació dels Habitatges d'Ús Turístic (HUT's)

juliol de 2019

P02

ZONES ESPECÍFIQUES

Ordenació de les zones específiques de regulació dels Habitatges d'Ús Turístic

Fonts

A3 1:30.000

0 100 300 600M

HUTs SPR

TESEU

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A SANT PERE DE RIBES

juliol de 2019

doc. IV ANNEXOS

ANNEX A. QUADRE QUANTITATIU DELS HABITATGES D'US TURÍSTIC PER ÀMBITS D'ANÀLISI

Ajuntament
Sant Pere de Ribes

	sup. àmbits d'estudi (Ha)	habitatges existents s/ cdr	densitat habitatges	persones empadronades	densitat de població	Hut's	% d'HUT's	hut's per 1000 habitants	places Hut's (estimació)	hotels i cases rurals	places hotels	domicilis amb empadronats	habitatges sense empadronats	% d'habitatges sense padró	potencial habitatges planejament	potencial habitatges del PGOU ajustat	potencial nous habitatges	% nous respecte existents
CAN COLL / CAN JOVE	44,70 Ha	**6 viv**	0,13 viv/Ha	12	0,27 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			5	1	16,67%	502	502	496	98,80%
CAN LLOSES	106,19 Ha	**319 viv**	3,00 viv/Ha	357	3,36 hab/Ha	**2 hut**	0,63%	5,60	11			162	157	49,22%	732	732	413	56,42%
CAN MACIÀ	15,57 Ha	**126 viv**	8,09 viv/Ha	224	14,39 hab/Ha	**15 hut**	11,90%	66,96	83			84	42	33,33%	114	126	0	0,00%
CAN MESTRE	5,71 Ha	**0 viv**	0,00 viv/Ha	0	0,00 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			0	0	0,00%	79	79	79	100,00%
CAN PERE DE LA PLANA	51,81 Ha	**213 viv**	4,11 viv/Ha	357	6,89 hab/Ha	**13 hut**	6,10%	36,41	72			131	82	38,50%	428	428	215	50,23%
CAN PUIG TECNOLOGIC	29,79 Ha	**0 viv**	0,00 viv/Ha	0	0,00 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			0	0	0,00%	0	0	0	0,00%
DISSEMINATS	3.021,53 Ha	**108 viv**	0,04 viv/Ha	182	0,06 hab/Ha	**8 hut**	7,41%	43,96	44	3	44	66	42	38,89%	0	108	0	0,00%
EL PALOU ALT	2,93 Ha	**42 viv**	14,34 viv/Ha	64	21,85 hab/Ha	**4 hut**	9,52%	62,50	22			28	14	33,33%	0	42	0	0,00%
ELS CARDS	24,55 Ha	**150 viv**	6,11 viv/Ha	287	11,69 hab/Ha	**18 hut**	12,00%	62,72	99	1	80	95	55	36,67%	182	182	32	17,58%
ELS COLLS	35,50 Ha	**306 viv**	8,62 viv/Ha	480	13,52 hab/Ha	**30 hut**	9,80%	62,50	165	1	11	204	102	33,33%	310	310	4	1,29%
ELS GARROFERS	5,47 Ha	**8 viv**	1,46 viv/Ha	15	2,74 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			5	3	37,50%	8	8	0	0,00%
ELS VINYALS / CAN GIRABALS	31,21 Ha	**51 viv**	1,63 viv/Ha	85	2,72 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			33	18	35,29%	215	215	164	76,28%
LES PARELLADES	19,93 Ha	**82 viv**	4,11 viv/Ha	191	9,58 hab/Ha	**1 hut**	1,22%	5,24	6	1	28	69	13	15,85%	432	514	432	84,05%
LES ROQUETES	88,91 Ha	**4.951 viv**	55,68 viv/Ha	12.065	135,69 hab/Ha	**3 hut**	0,06%	0,25	17			4.497	454	9,17%	4.766	6.149	1.198	19,48%
LES TORRES	2,24 Ha	**25 viv**	11,14 viv/Ha	36	16,04 hab/Ha	**5 hut**	20,00%	138,89	28			17	8	32,00%	42	42	17	40,48%
MAS ALBA	186,53 Ha	**278 viv**	1,49 viv/Ha	382	2,05 hab/Ha	**23 hut**	8,27%	60,21	127			150	128	46,04%	1.000	1.000	722	72,20%
MAS D'EN SERRA	42,73 Ha	**520 viv**	12,17 viv/Ha	1.220	28,55 hab/Ha	**18 hut**	3,46%	14,75	99			444	76	14,62%	523	523	3	0,57%
MAS PARÉS	13,47 Ha	**45 viv**	3,34 viv/Ha	48	3,56 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			22	23	51,11%	115	95	50	52,63%
PUIGMOLTÓ	4,66 Ha	**78 viv**	16,73 viv/Ha	143	30,67 hab/Ha	**2 hut**	2,56%	13,99	11			54	24	30,77%	103	103	25	24,27%
RIBES	123,00 Ha	**5.294 viv**	43,04 viv/Ha	11.956	97,20 hab/Ha	**69 hut**	1,30%	5,77	380	1	20	4.595	699	13,20%	3.843	5.294	0	0,00%
ROCAMAR	19,11 Ha	**297 viv**	15,54 viv/Ha	461	24,12 hab/Ha	**15 hut**	5,05%	32,54	83			191	106	35,69%	268	297	0	0,00%
ROCAMAR TERCIARI	50,56 Ha	**4 viv**	0,08 viv/Ha	0	0,00 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			0	0	0,00%	0	4	0	0,00%
SOTA-RIBES	4,17 Ha	**15 viv**	3,59 viv/Ha	22	5,27 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			10	5	33,33%	0	15	0	0,00%
TORRE DEL VEGUER	2,79 Ha	**14 viv**	5,02 viv/Ha	9	3,23 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			4	10	71,43%	0	20	6	30,00%
VALLPINEDA	30,47 Ha	**870 viv**	28,55 viv/Ha	1.120	36,76 hab/Ha	**126 hut**	14,48%	112,50	693			533	337	38,74%	479	870	0	0,00%
VILANOVETA	16,16 Ha	**17 viv**	1,05 viv/Ha	22	1,36 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			10	7	41,18%	26	26	9	34,62%
PMU 6	16,28 Ha	**1 viv**	0,06 viv/Ha	2	0,12 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			1	0	0,00%	0	0	0	0,00%
VILANOVETA INDUSTRIAL	80,20 Ha	**2 viv**	0,02 viv/Ha	4	0,05 hab/Ha	**0 hut**	0,00%	0	0			2	0	0,00%	0	0	0	0,00%
TOTAL	**4.076,16 Ha**	**13.822 viv**	**3,39 viv/Ha**	**29.744**	**7,30 hab/Ha**	**352 hut**	**2,55%**	**11,83**	**1.936**	**7**	**183**	**11.412**	**2.406**	**17,41%**	**14.167**	**17.684**	**3.865**	**21,86%**

El PMU 6 manté un potencial latent de **975 habitatges** en el cas que s'opti per a la reconversió d'ús industrial a residencial

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER A LA REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC A SANT PERE DE RIBES

juliol de 2019

doc. IV ANNEXOS

ANNEX B. LLISTAT D'HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC REGULARITZATS A SANT PERE DE RIBES A JULIOL DE 2019

Ajuntament
Sant Pere de Ribes

Número d'inscripció	Dígit control	Estat	Rètol	Servei Territorial	Marca turística	Tipus Via	Nom Via	Número	Pis	Porta	Esc.	Bloc
HUTB-013355	41	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Agricultura	193-195	1	2		
HUTB-030879	93	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Agricultura	24	bxs			
HUTB-007062	6	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Alsina	3				
HUTB-010292	47	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Ronda	Amèrica	52				
HUTB-017357	18	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Ametllers	22	bxs			
HUTB-014282	34	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Ametllers	3				
HUTB-016549	22	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Aneto	17		A		
HUTB-017337	82	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Anglaterra	1				
HUTB-017374	54	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Anoia	14				
HUTB-035799	10	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Argelaga	21			A	
HUTB-035800	50	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Argelaga	21			B	
HUTB-031893	25	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Baluard	2	2	1		
HUTB-016281	95	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Barri Puigmoltó	7 bis				
HUTB-014283	41	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Bell-lloc	1	bxs	4		
HUTB-018019	17	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blades	16				
HUTB-035861	16	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	12	1	6		
HUTB-008346	31	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	13	2	1		
HUTB-015193	79	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	15	1	3		
HUTB-018017	11	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	15	2	3		
HUTB-035811	83	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	15	1	8	J	
HUTB-031904	76	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	16	1	1		
HUTB-018039	35	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	17	2	1	4	
HUTB-031871	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	17	2	1		
HUTB-035858	76	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	17	1	2	4	
HUTB-018016	5	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	19	2	1		
HUTB-031906	78	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	19	bxs	3		
HUTB-035768	3	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	19	bxs	2		
HUTB-018018	7	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	2	2	5		
HUTB-031901	75	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	2	2	1		
HUTB-031894	20	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	20	2	1		
HUTB-031900	72	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	20	bxs	2		
HUTB-031864	58	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	21	2	6		
HUTB-007070	38	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	24	1	2		
HUTB-018015	5	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	25	2	3		
HUTB-035772	47	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	25	1	2		
HUTB-008348	33	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	27	2	3	II	
HUTB-015558	36	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	27	2	4		
HUTB-018014	3	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	27	1	4		
HUTB-035954	72	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	27	1	3		
HUTB-018013	8	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	28	bxs	1		
HUTB-031891	19	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	30	1	6		
HUTB-035766	1	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	30	1	2	2	
HUTB-035863	22	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	4	2	4		
HUTB-031868	62	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Blaumar	6	2	1		
HUTB-013359	53	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Bosc	16				
HUTB-031896	22	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Bosc	4-6				
HUTB-015627	14	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Calderón de la Barca	9	2	2		
HUTB-017340	24	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Calvari	1				
HUTB-041257	53	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Disseminat	Can Feina	S/N				
HUTB-015612	21	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Ronda	Can Macià	27				
HUTB-007063	13	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Can Merce de la Penya	s/n				
HUTB-017335	76	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Can Panxample	2				
HUTB-015604	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Can Panxample	27-29				
HUTB-014285	44	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Can Panxample	31				
HUTB-014413	94	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Canyelles	10				
HUTB-030884	85	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Cards	14				
HUTB-035826	76	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Camí	Cavall Bernat	5				
HUTB-014279	43	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Cirerers	18				
HUTB-017354	91	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Cirerers	20				
HUTB-018022	88	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Cirerers	22				
HUTB-014115	59	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passatge	Consolat de Mar	11				
HUTB-012346	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Disseminat Masia Can Pares	46				
HUTB-010284	13	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Disseminat Masia Can Pares	47				
HUTB-016275	17	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Doctor Marañón	51	2	1	1	
HUTB-016265	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Emili Giralt	9	1	4		
HUTB-016266	78	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Emili Giralt	9	bxs	4		
HUTB-035899	64	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Emili Giralt i Giralt	16	2	1		
HUTB-015189	45	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Encants	9				
HUTB-018028	94	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Enric Morera	16				
HUTB-012350	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Enric Morera	4 bis				
HUTB-035813	89	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Escorxador	3	bxs			

Número d'inscripció	Dígit control	Estat	Rètol	Servei Territorial	Marca turística	Tipus Via	Nom Via	Número	Pis	Porta	Esc.	Bloc
HUTB-035806	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Montmar	28				
HUTB-017356	93	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Montseny	26			B	
HUTB-012353	65	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Montseny	35				B
HUTB-017367	73	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Montseny	65				
HUTB-016550	36	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Montserrat	24				
HUTB-014915	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Montserrat	25 A				
HUTB-035968	21	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Nou	33	1	2		
HUTB-035969	60	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Nou	37	bxs	2		
HUTB-041234	25	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Olesa de Bonesvalls	88				
HUTB-035797	4	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Olivella	27				
HUTB-017350	87	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Oliveres	9				
HUTB-017373	59	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Onze de Setembre	1				
HUTB-035900	50	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Plaça	Països Catalans	4	2	4	1	
HUTB-016264	76	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Palou	19				
HUTB-017346	30	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pep Ventura	39				
HUTB-017348	32	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pi	38				
HUTB-007068	12	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pi	41				
HUTB-016548	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pi	49		A		
HUTB-035798	16	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pi	59				
HUTB-015194	74	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pica d'Estats	19		A		
HUTB-014918	64	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pica d'Estats	23				
HUTB-007060	4	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pins	1				
HUTB-041235	31	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pirineus	1				
HUTB-018043	18	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Portugal	10				
HUTB-018042	11	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Portugal	4				
HUTB-014917	96	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Puig de la Mola	19				
HUTB-010296	51	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Puig de la Mola	39				
HUTB-035767	68	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Puigmoltó	55				
HUTB-035795	95	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Puigsacalm	31				
HUTB-030882	83	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Puigsacalm	36				
HUTB-014116	88	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	10		J	
HUTB-014118	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	9	12		
HUTB-014278	29	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	4	8		
HUTB-014284	36	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	4	13		
HUTB-014406	61	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	11	1	K	
HUTB-015188	68	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	7	0	G	
HUTB-015610	19	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	10	1	B	
HUTB-015621	12	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	3		C	
HUTB-015624	13	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	3	1	C	
HUTB-016267	62	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	6	4	F	
HUTB-016270	39	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	6	8	F	
HUTB-016551	39	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	5	14	E	
HUTB-017338	82	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	5	4	E	
HUTB-017342	26	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	5	10	E	
HUTB-017358	95	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	5	8	B	
HUTB-017365	67	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	6	9	F	
HUTB-018020	86	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1		609		F
HUTB-018046	15	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	1	5	A	
HUTB-030881	84	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	5	11	E	
HUTB-030889	61	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	4	0		
HUTB-035759	71	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	4	11	D	
HUTB-035796	14	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	3	9	C	
HUTB-035810	80	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	10	2	J	
HUTB-035812	82	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	9	8		
HUTB-035821	73	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	1	4	9		
HUTB-030887	55	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	12				
HUTB-018048	17	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	2			B	
HUTB-007069	67	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3	2	1	B	
HUTB-014119	71	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3	1	1	A	
HUTB-014120	72	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3	2	1	A	
HUTB-014123	81	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3	4	1	A	
HUTB-017353	96	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Pujades	3	3	1	A	
HUTB-017375	30	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3	1	6	A	
HUTB-018021	89	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3	1	6	A	
HUTB-018047	14	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3	5	1	A	
HUTB-031859	54	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3-5	bxs	6	A	
HUTB-035762	94	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3-5	5	6	A	
HUTB-035862	15	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	3-5	1	4	B	
HUTB-014122	74	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	7	F			
HUTB-017355	12	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Pujades	7			B	
HUTB-035763	4	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Racó	20				

Número d'inscripció	Dígit control	Estat	Rètol	Servei Territorial	Marca turística	Tipus Via	Nom Via	Número	Pis	Porta	Esc.	Bloc
HUTB-014281	35	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Ronda	Europa	14				
HUTB-017347	67	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Ronda	Europa	18				
HUTB-017343	33	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	França	33				
HUTB-015616	25	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	França	70				
HUTB-013352	24	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	França	71				
HUTB-016271	42	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	França	73				
HUTB-007066	10	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Gal.la Placidia	20		F		
HUTB-018040	9	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Gal.la Placidia	30				
HUTB-017368	52	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Gala Placidia	7			J	
HUTB-035814	84	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Gala Placidia	9				
HUTB-035774	49	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Garnatxa	13				
HUTB-035825	36	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Garnatxa	15				
HUTB-017361	47	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Garona	55				
HUTB-008372	62	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Garrofers	2				
HUTB-007072	40	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Garrofers	46				
HUTB-015625	8	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Garrofers	7				
HUTB-014912	58	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Ginebre	34				
HUTB-014414	89	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Ginebre	7				
HUTB-014919	5	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Heures	4				
HUTB-012347	36	Alta	La Casa	Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Holanda	3				
HUTB-018034	63	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Ildefons Cerdà	20	2	3	B	
HUTB-035823	79	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Ildefons Cerdà	48	1	2		
HUTB-017370	50	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passatge	Jacinto Benavente	1				
HUTB-014412	87	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passatge	Jacinto Benavente	9				
HUTB-014125	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Jaume Balmes	70	àtic	4	A	
HUTB-016553	45	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Carandell i Marimon	20	1	2	3	
HUTB-018037	29	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Carandell i Marimón	20	1	2	7	
HUTB-008349	83	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	8		
HUTB-008350	0	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	7		
HUTB-008351	3	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	4		
HUTB-008352	2	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	3		
HUTB-008353	9	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	5		
HUTB-008354	4	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	11		
HUTB-008355	15	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	10		
HUTB-008356	6	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	7		
HUTB-008357	21	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	10		
HUTB-008358	8	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	6		
HUTB-008359	27	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	3		
HUTB-008360	45	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	6		
HUTB-008361	48	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	2		
HUTB-008362	47	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	9		
HUTB-008363	54	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	8		
HUTB-008364	49	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	9		
HUTB-008365	77	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	12		
HUTB-008366	51	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	2		
HUTB-008367	83	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	1		
HUTB-008368	53	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	11		
HUTB-008369	89	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	4		
HUTB-008370	60	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	bxs	1		
HUTB-008371	63	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Joan Maragall	40-44	1	5		
HUTB-018026	92	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Josep Mestre i Puig	27				
HUTB-041258	50	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Disseminat	La Masieta	S/N				
HUTB-017341	27	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Les Heures	32				
HUTB-016279	29	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Barri	Les Torres	3 C				
HUTB-018041	12	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Barri	Les Torres	7-8				
HUTB-035955	16	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Lluís Companys	120	2	2		
HUTB-015617	17	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Lluís Companys	13	2	2		
HUTB-030891	89	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Lluís Companys	22	bxs	2		
HUTB-035808	58	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Major	32				
HUTB-014117	65	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Malvasia	3				
HUTB-035777	83	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Margalló	10				
HUTB-031878	61	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Margalló	12				
HUTB-015192	72	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mas d'en Giralt	2				
HUTB-015620	9	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mas d'en Serra	101			B	
HUTB-016282	94	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Mas d'en Serra	109				bis
HUTB-017360	44	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Mas d'en Serra	99				
HUTB-041260	88	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Disseminat	Mas Farigoles	S/N				
HUTB-014409	92	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Masia	12				
HUTB-012349	42	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Masia	46				
HUTB-035818	88	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Masia	61				
HUTB-041278	13	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Masia	75				

Número d'inscripció	Dígit control	Estat	Rètol	Servei Territorial	Marca turística	Tipus Via	Nom Via	Número	Pis	Porta	Esc.	Bloc
HUTB-017345	61	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Racó	8				
HUTB-035801	53	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passatge	Ramon y Cajal	5				
HUTB-014143	4	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Rosella	12				
HUTB-041236	27	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Rosella	19				
HUTB-035804	54	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Rosella	4				
HUTB-016277	23	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Rosella	8 A				
HUTB-035779	89	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sagrada Família	25				
HUTB-018036	65	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sajolida	12				
HUTB-018033	68	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sajolida	15				
HUTB-008347	77	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Sant Albert	2	4	C	I	
HUTB-016276	45	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Sant Albert	2	1	B	4	
HUTB-017369	79	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Sant Albert	2	3	A	3	
HUTB-035773	54	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Sant Albert	2	1	A	3	
HUTB-035860	13	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Sant Albert	2	2	B	5	
HUTB-031898	24	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Sant Albert	44	bxs	2	B	
HUTB-015605	2	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sant Joan	12	1	2		
HUTB-031821	17	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sant Jordi	1				
HUTB-012355	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sant Jordi	10				
HUTB-035822	72	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sant Josep	10				
HUTB-035854	72	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sant Josep	4				
HUTB-014920	46	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sant Pau	37				
HUTB-014280	32	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sant Ramon	2	4	1		
HUTB-035776	51	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sant Sebastià	2				
HUTB-018027	8	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Santa Agueda	1			H	
HUTB-015626	15	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Santa Àgueda	34			E	
HUTB-013358	30	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	1	bxs	6		
HUTB-035775	77	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	10				
HUTB-035857	22	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	12				
HUTB-014276	27	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	13-15	3	3		
HUTB-015622	11	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	14				
HUTB-018044	13	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	16				
HUTB-007064	8	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	17				
HUTB-031862	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	21	bxs	5	A	
HUTB-035780	15	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	22				
HUTB-015186	66	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	26			B	
HUTB-017362	46	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	26			C	
HUTB-035815	39	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	32				
HUTB-015190	70	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	34				
HUTB-018012	1	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	38	bxs	1		
HUTB-017364	48	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	43				
HUTB-012354	60	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	47				A
HUTB-016552	38	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	47				
HUTB-014407	86	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	54	bxs	5		
HUTB-017371	53	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	54	6			
HUTB-014275	31	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santa Isabel	8	1	1		
HUTB-013357	47	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	11	àtic	1		
HUTB-016268	80	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Santiago Rusiñol	13	1	3		
HUTB-016280	92	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	13	bxs	2		
HUTB-014411	88	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	15	bxs	B	1	
HUTB-018035	23	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	15	2	A	2	
HUTB-035824	74	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	15	1	B	1	
HUTB-035778	53	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	15-17	bxs	B	2	
HUTB-035809	42	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	17	1	A	1	
HUTB-017359	24	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	19			B	
HUTB-031823	23	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	19			A	
HUTB-007061	7	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	21		D		
HUTB-016274	43	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	23	bxs	3	A	
HUTB-014277	37	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	29-31	3	1		
HUTB-015606	92	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Santiago Rusiñol	29-31	2	2	A	
HUTB-015623	18	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	29-31	1	1	C	
HUTB-016262	74	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	29-31	1	2	C	
HUTB-014124	76	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	3	1	3		
HUTB-017372	52	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	44			B	
HUTB-035765	62	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	44			A	
HUTB-017352	89	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Santiago Rusiñol	5				
HUTB-018024	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	7				
HUTB-018023	95	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	9	2	2	A	
HUTB-035864	17	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santiago Rusiñol	9	ppal	2	A	
HUTB-035816	86	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	22	bxs	2		
HUTB-030885	49	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	23			B	
HUTB-014408	63	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	33				B

Número d'inscripció	Dígit control	Estat	Rètol	Servei Territorial	Marca turística	Tipus Via	Nom Via	Número	Pis	Porta	Esc.	Bloc
HUTB-015619	23	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Masia	77				
HUTB-012352	58	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mercè Amell	10	3	3		
HUTB-016273	48	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mercè Amell	10	3	4		
HUTB-017349	73	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mercè Amell	2	1	3	1	
HUTB-018045	8	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mercè Amell	21	bxs	6		
HUTB-035819	51	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mercè Amell	21	bxs	7		
HUTB-015628	17	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mercè Amell	8	2			
HUTB-031895	78	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mig	14				
HUTB-031899	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mig	16				
HUTB-014914	60	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mimoses	5				
HUTB-013356	28	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mimoses	8				
HUTB-015607	8	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Miquel Servet	209			A	
HUTB-014121	75	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Miquel Servet	214				
HUTB-015187	39	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	1	3		B	
HUTB-017336	80	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	3			A	
HUTB-010298	53	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	4		B		
HUTB-035865	48	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	47				
HUTB-008373	69	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	5				
HUTB-035817	45	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	51				
HUTB-035758	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	53				
HUTB-030880	81	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	6	2	2		
HUTB-030883	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	6	2	1		
HUTB-035761	95	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	8	1	1	A	
HUTB-007074	42	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passeig	Miramar	9		B		
HUTB-014911	59	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mistela	18				
HUTB-012351	59	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Monastrell	5	2	1		A
HUTB-015191	73	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Monastrell	5	1	2	B	
HUTB-015608	94	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Monastrell	5	1	1	B	
HUTB-016272	41	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Monastrell	5	bxs	6	A	
HUTB-017363	53	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Monastrell	5	1	2	A	
HUTB-018029	14	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Monastrell	5	bxs	2	B	
HUTB-018030	59	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Mont Rodó	10				
HUTB-010289	20	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Montagut	19				
HUTB-035802	52	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Montmar	1				

Número d'inscripció	Dígit control	Estat	Rètol	Servei Territorial	Marca turística	Tipus Via	Nom Via	Número	Pis	Porta	Esc.	Bloc
HUTB-013353	31	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	48	2	6		
HUTB-016278	47	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	48	1	6		
HUTB-018032	61	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	48	2	3		
HUTB-013354	26	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	50		A		
HUTB-018031	62	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	55	bxs	2		
HUTB-014916	62	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	56 B				
HUTB-016283	4	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	63	1	2		
HUTB-018038	67	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	71	2	2	2	
HUTB-035764	96	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	71	1	1		
HUTB-015613	28	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	75	2	2		
HUTB-017366	50	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Santissima Trinitat	75	2	3		
HUTB-035956	74	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passatge	Severo Ochoa	5				
HUTB-015609	14	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Passatge	Severo Ochoa	6				
HUTB-017339	88	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sitges	136				
HUTB-016269	68	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Sitges	23				
HUTB-015615	11	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Sitges	32				
HUTB-017376	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Sitges	80				
HUTB-012348	58	Alta	Masia el Recó	Barcelona	COSTA BARCELONA	Carretera	Sitges-Canyelles	km 4,400				
HUTB-017351	90	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Solana	37				
HUTB-035820	70	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Solana	42				
HUTB-016263	81	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Solanes	33				
HUTB-018025	2	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Tarongers	1				
HUTB-013360	86	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Tarongers	8				
HUTB-007065	55	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Til·lers	22				
HUTB-014410	85	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Torres	18		B		
HUTB-014913	65	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Torres	18		C		
HUTB-010294	49	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Torres	9				
HUTB-035866	19	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Torreta	29	1	3		
HUTB-015578	96	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Torreta	80				
HUTB-007067	61	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Turò	42				
HUTB-007073	47	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Turó	48				
HUTB-017344	28	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Avinguda	Ucraïna	5				
HUTB-012345	30	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Ull de Llebre	11				
HUTB-014910	56	Alta		Barcelona	COSTA BARCELONA	Carrer	Xarel·lo	19				