

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 25 de maig de 2020, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès referent al municipi de Sant Pere de Ribes.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, en la sessió de 8 de maig de 2020, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2019/69959/B

Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic, al terme municipal de Sant Pere de Ribes

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Rehabilitació del termini administratiu suspès per aplicació de la disposició addicional tercera, del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, segons la redacció donada pel Reial Decret 465/2020, de 17 de març, de l'expedient 2019/69959/B relatiu al Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic, de Sant Pere de Ribes, d'acord amb la motivació que es recull en els fonaments de dret.
- 2 Aprovar definitivament el Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic, de Sant Pere de Ribes, formulat i tramès per l'Ajuntament.
- 3 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

*Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb

CVE-DOGC-A-20147001-2020

plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2019/69959/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 25 de maig de 2020

Blanca Carreras Mayol

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès

Annex

Normes urbanístiques del Pla especial de regulació dels habitatges d'ús turístic, de Sant Pere de Ribes

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU\\_cat.pdf](#)

(20.147.001)

# NORMES URBANÍSTIQUES

## PLA ESPECIAL DE REGULACIÓ DELS HABITATGES D'ÚS TURÍSTIC, DE SANT PERE DE RIBES

### Títol I. - DISPOSICIONS GENERALS

#### article 1. Objecte del Pla especial urbanístic

1. El present Pla Especial Urbanístic té 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 complir 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
- Annexos

### 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 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 compleixin 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 amb els 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'HUTs 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%
<b>total ZE-1</b>	<b>10.245 viv</b>	<b>72 hut</b>	<b>total ZE-1</b>	<b>256 hut</b>	<b>184 hut</b>	<b>2,50%</b>

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

- En aquesta zona (ZE-2) el percentatge de HUTs no pot sobrepassar el 10% en relació amb els habitatges existents segons cadastre en la data d'aprovació inicial del pla.
- 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%
<b>total ZE-2</b>	<b>912 viv</b>	<b>45 hut</b>	<b>total ZE-2</b>	<b>91 hut</b>	<b>49 hut</b>	<b>10,00%</b>

- 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

- 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.
- 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

- En aquesta zona (ZE-3) el percentatge de HUTs no pot sobrepassar el 15% en relació amb els 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%.
- 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%
<b>total ZE-3</b>	<b>2.551 viv</b>	<b>227 hut</b>	<b>total ZE-3</b>	<b>383 hut</b>	<b>156 hut</b>	<b>15,00%</b>

**article 10. Zona 4 (ZE-4)**

- Correspon als àmbits en règim de SNU i els qualificats com zona amb ús predominant industrial o terciari (zones 12 i 13).
- Els àmbits que formen part de la ZE-4 són:  
CAN PUIG TECNOLÒGIC  
DISSEMINATS  
ROCAMAR TERCIARI  
VILANOVETA INDUSTRIAL
- 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 que 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 sòls 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 l'HUT per un altre.

**DISPOSICIONS ADDICIONALS****PRIMERA.- Cens d'HUTS en el moment d'entrada en vigor del Pla Especial Urbanístic**

En el cens que s'incorpora com annex, es relacionen els establiments d'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 de l'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.