



DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SECTOR “CAN LLOSES-CAN MARCER”

ANTECEDENTS

ORÍGENS DE LA URBANITZACIÓ

Els orígens de la urbanització es remunten a la compra-venta de parcel·les provinents d'una finca matriu en sòl rústic que acabarien formant la comunitat de propietaris de la urbanització "Valles Altos".

L'etapa de major creixement de la urbanització se situa entre els anys 60 i 70. L'any 1975 es va deixar de concedir llicències d'edificació.

EVOLUCIO DEL PLANEJAMENT I ESTUDIS REALITZATS

1982 El PGOM va delimitar el sector Can Lloses-Can Marcer.

Superfície: 2.590.191m²/ Nombre màxim de 1.500 habitatges i 600 parcel·les.

1996 Modificació Puntual del PGOM de reducció de l'àmbit excloent els terrenys que formaven part del Parc Natural del Garraf.

Superfície: 1.090.558 m²/ Nombre màxim de 861 habitatges

1997 Pla Parcial d'iniciativa privada

Superfície de 1.100.568 m² / Nombre màxim de 775 habitatges

2001 El PGOU vigent que recull i manté amb vigència les determinacions del Pla Parcial.

2005 Canvi de sistema de compensació d'iniciativa privada pel de cooperació d'iniciativa pública.

2010 Aprovació inicial del projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació que no han tingut continuïtat a la tramitació en motiu de l'elevat cost de les obres d'urbanització i la dificultat de la gestió.

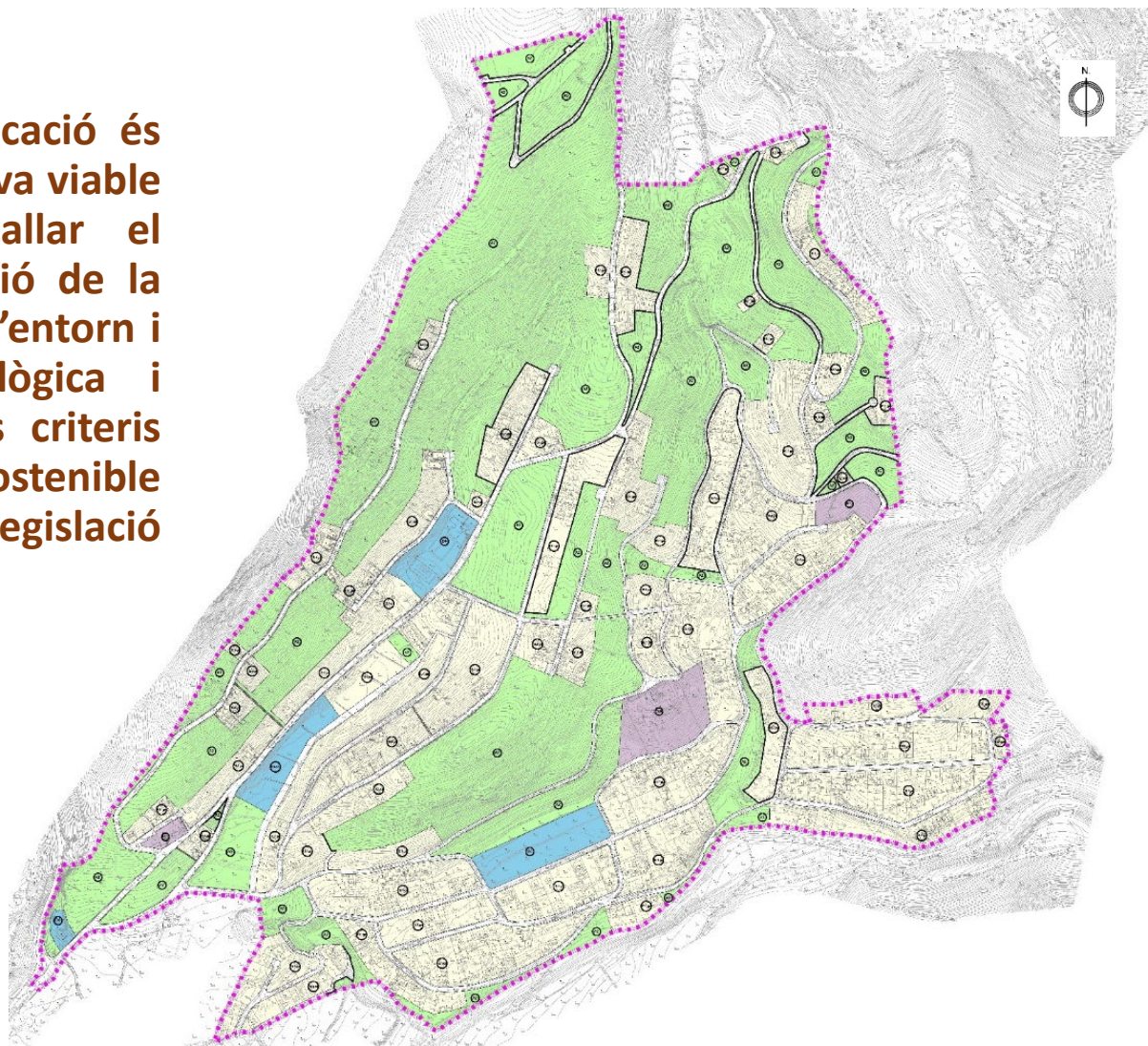
2016/2019 Es porten a terme diferents estudis d'anàlisi, diagnosi i estratègies de viabilitat del sector conjuntament amb la Diputació de Barcelona

2022 Avanç de la modificació puntual del PGOM del sector

2023 Estudi previ de viabilitat de la proposta d'ordenació derivada del document d'abast emès per la OTAAB i l'informe urbanístic de la CTUP.

OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objecte de la modificació és plantejar una alternativa viable que permeti desencallar el procés de regularització de la urbanització, protegir l'entorn i la connectivitat ecològica i donar compliment als criteris de creixement sostenible previstos per la legislació vigent.



LLEGENDA:

- LÍMIT SECTOR PGOU VIGENT
- LÍMIT QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:

SISTEMES

- A2 Sistema d'espais lliures: Parcs, jardins i places públiques
- B2 sistema de comunicacions: xarxa viària urbana
- D3 Sistema d'equipament: Equipament associatiu-cultural
- D4 Sistema d'equipament: Equipament esportiu-lleure

ZONES

- 10.1 ga Ciutat-jardí unihabitatge. Intensitat VII
- 12.1c Zona terciària-comercial. Intensitat III
- 12.2b Zona terciària-turística. Intensitat II

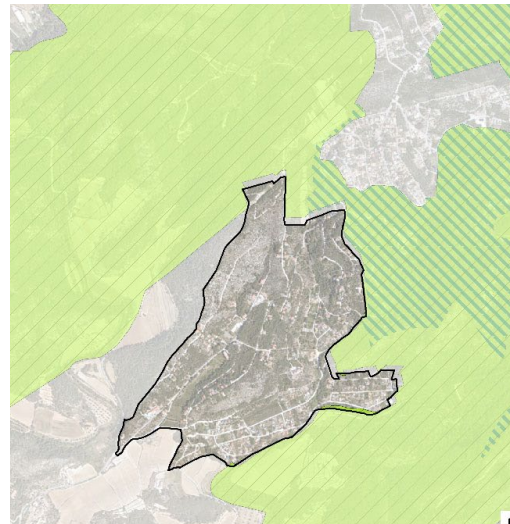
Plànol planejament vigent. Sector "SUPP-2 Can Lloses-Can Marcer"

PROBLEMÀTICA

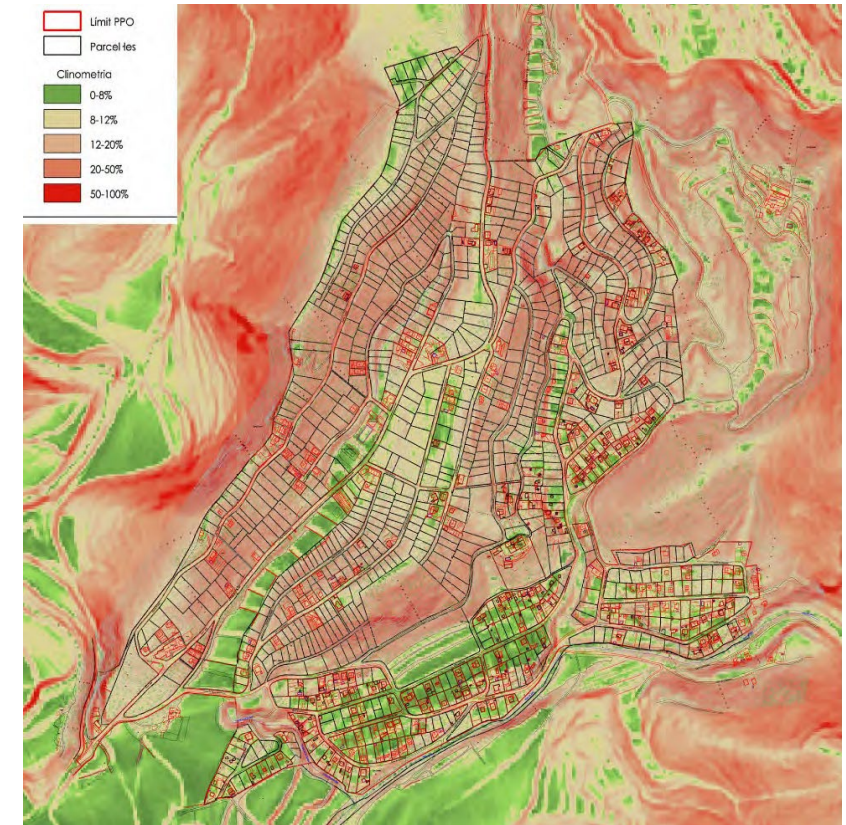
- Ocupació dispersa
- Terrenys amb pendents superiors al 20%
- Barrera per a la connectivitat ecològica
- Afectacions a la biodiversitat
- Problemes de mobilitat
- Elevades cessions de sistemes urbanístics
- Elevats costos d'urbanització
- Estat de consolidació del sector
- Dificultat de gestió



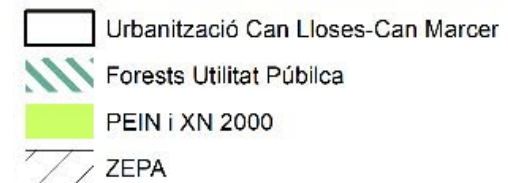
Plànol barrera connectivitat ecològica



Plànol espais naturals protegits



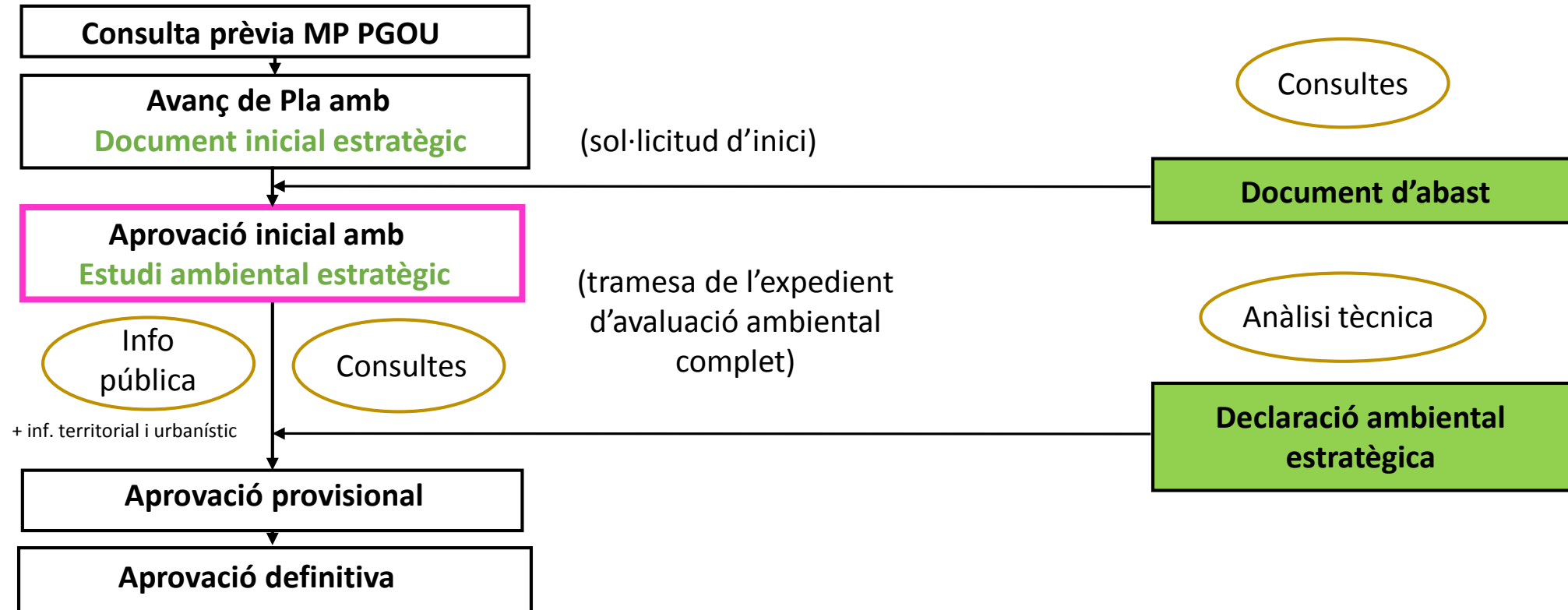
Plànol pendents. Font: ICGC



ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ

- Reduir l'ocupació de sòl residencial recuperant espai forestal pròxim al Parc Natural del Garraf i d'Olèrdola, que faci el paper de connector entre els 2
- Densificar les àrees consolidades per l'edificació, reduint l'ocupació de sòl i aconseguint àrees amb major vida urbana
- Noves tipologies edificatòries i modificació-adaptació dels paràmetres actuals
- Millorar l'accessibilitat
- Regular les edificacions en sòl no urbanitzable
- Reduir les despeses d'urbanització, reduint la superfície de vialitat proposada al pla parcial i proposar alternatives al sistema de sanejament i xarxes de serveis.

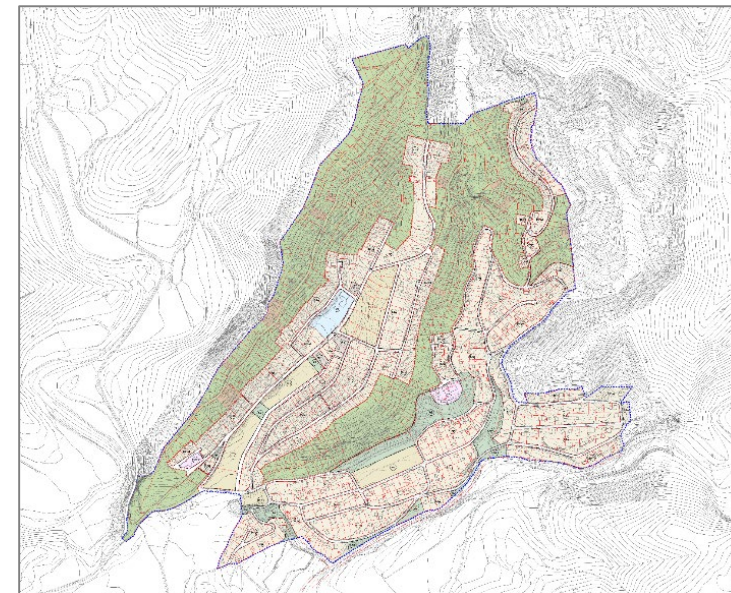
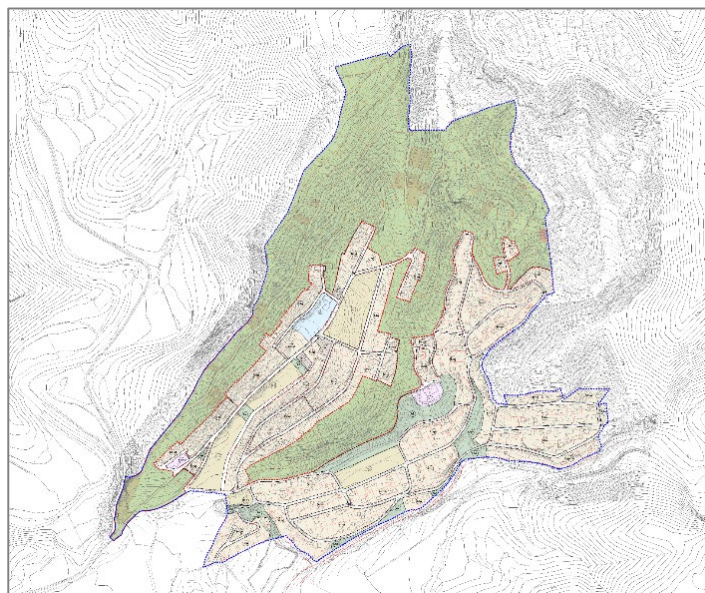
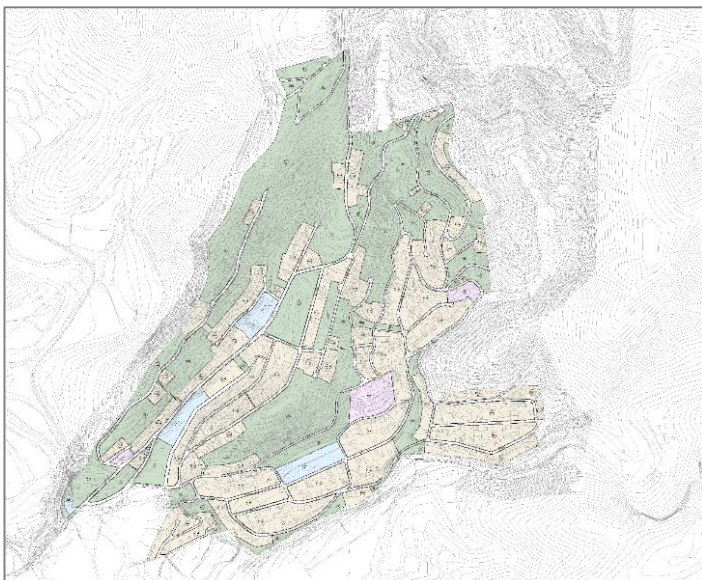
TRAMITACIÓ URBANÍSTICA I AMBIENTAL



- La finalitat de l'avaluació ambiental és garantir que les repercussions sobre el medi ambient de la modificació del Pla siguin considerades i integrades adequadament
- El procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària s'integra en la tramitació urbanística per unificar els tràmits i les consultes per tal d'evitar duplicitats i assolir la màxima simplificació

ALTERNATIVES PREVISTES A L'AVANÇ DE PLA

Alternativa 0-1 i 2



ALTERNATIVA 0			
Clau	Sòl m ² s	%	sostre (m ² st)
SISTEMES			
D. Equipaments	28.852	2,72%	
A2. Espais lliures	476.019	44,94%	
B2. Vial	129.660	12,24%	
TOTAL SISTEMES	634.531	59,90%	
ZONES			
10.1ga Htg aïllat	407.379	38,46%	
12.1 Terciari	17.429	4,10%	
TOTAL ZONES	424.808	40,10%	
TOTAL PPO	1.059.339	100,00%	
Sostre màxim			198.151

ALTERNATIVA 1					
Clau	Sòl m ² s	%	sostre total (m ² st)	sostre residencial (m ² st)	nº Htg
SISTEMES					
D. Equipaments	8.318	1,5%			
A2. Espais lliures	44.404	7,8%			
B2. Vial	82.561	14,6%			
Total sistemes	135.283	23,9%			
ZONES					
10.1ga Htg aïllat	367.837	65,0%	156.141	156.141	537
10.4 Plurihtg	3.624	0,6%	4.406	4.406	74
10.3 Unihtg en filera	53.720	9,5%	37.604	37.604	164
12.1 Terciari	5.857	1,0%	3.562		
Total zones	431.038	76,1%			
Total àmbit actuació	566.321	53,5%	201.713	198.151	775
Sòls a desclassificar	493.018	46,5%			
Total àmbit modificació	1.059.339				

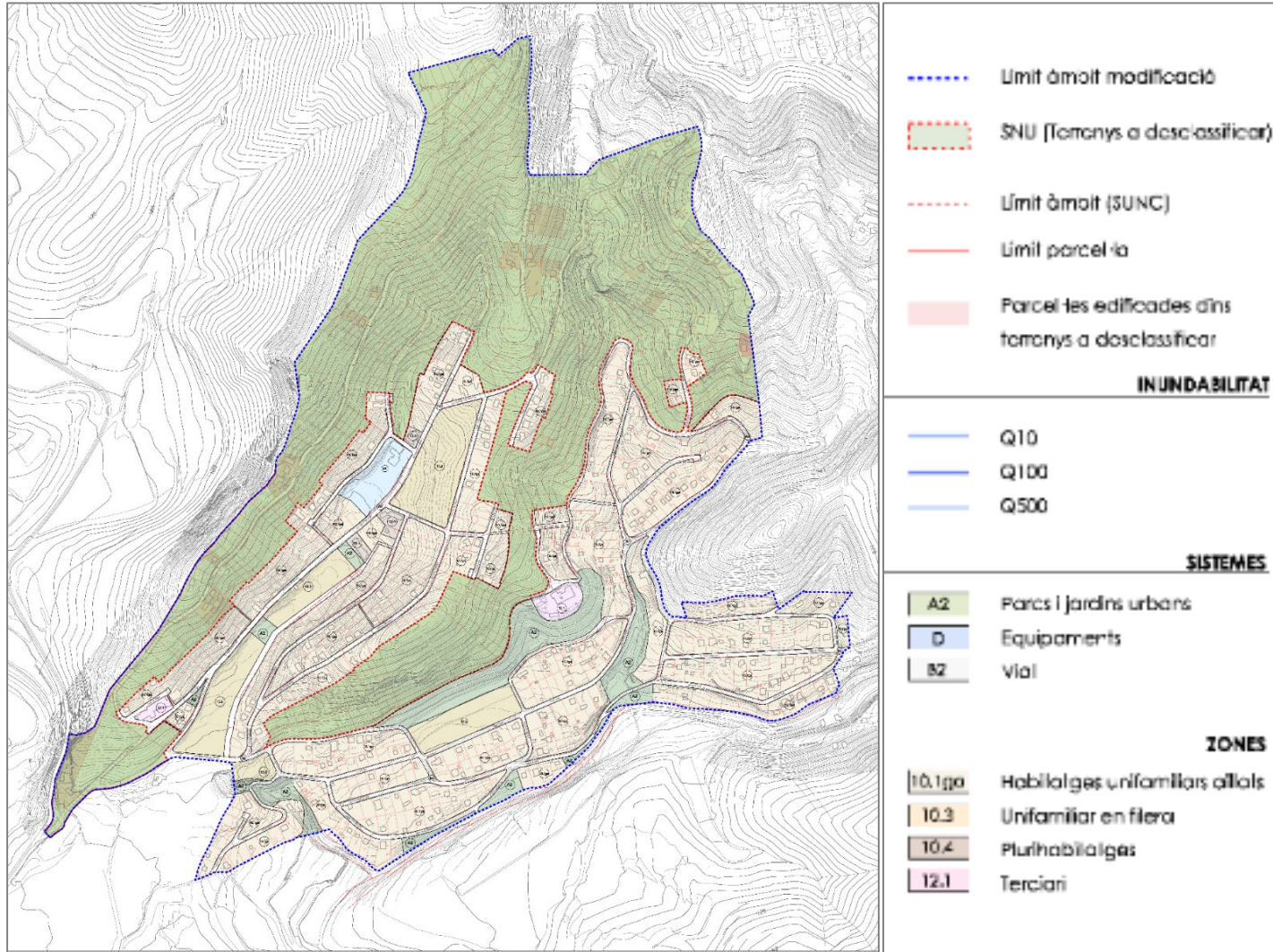
ALT 1	
Superfície desclassificada	493.018 m ²
Parcel·les amb habitants empadronats	16
Nº empadronats	51
Parcel·les edificades sense empadronats	16
Parcel·les no edificades	496
Ajuntament	185
Privades	311
TOTAL PARCEL·LES DESCLASSIFICADES	528

ALTERNATIVA 2					
Clau	Sòl m ² s	%	sostre total (m ² st)	sostre residencial (m ² st)	nº Htg
SISTEMES					
D. Equipaments	8.318	1,3%			
A2. Espais lliures	45.334	7,1%			
B2. Vial	89.857	14,1%			
Total sistemes	143.508	22,5%			
ZONES					
10.1ga Htg aïllat	430.447	67,6%	163.570	163.570	597
10.4 Plurihtg	3.624	0,6%	4.406	4.406	74
10.3 Unihtg en filera	53.720	8,4%	30.083	30.083	164
12.1 Terciari	5.857	0,9%	3.562		
Total zones	493.648	77,5%			
Total àmbit actuació	637.156	60,1%	201.621	198.151	835
Sòls a desclassificar	422.183	39,9%			
Total àmbit modificació	1.059.339				

ALT 2	
Superfície desclassificada	422.183 m ²
Parcel·les amb habitants empadronats	8
Nº empadronats	23
Parcel·les edificades sense empadronats	7
Parcel·les no edificades	460
Ajuntament	179
Privades	281
TOTAL PARCEL·LES DESCLASSIFICADES	475

ALTERNATIVES PREVISTES A L'AVANÇ DE PLA

Alternativa 1 escollida



És l'alternativa que més s'ajusta als objectius i estratègies d'actuació.

Un únic polígon d'actuació a efectes de gestió.

PAU				
sistemes	Sòl m ² s	%		
D Equipaments	8.318	1,5%		
A2 Espais lliures	44.404	7,8%		
B2 Vial	82.561	14,6%		
Total sistemes	135.283	23,9%		
zones			m ² sostre total	m ² sostre residencial
10.1ga Unifamiliar aïllat	367.837	65,0%	156.141	156.141
10.3 En filera	53.720	9,5%	37.604	37.604
10.4 Plurifamiliar	3.624	0,6%	4.406	4.406
12.1 Terciari	5.857	1,0%	3.562	
Total zones	431.038	76,1%	201.713	198.151
TOTAL POLÍGON	566.321			198.151

Gener 2023

ALT 1

Superfície desclassificada	493.018 m ²
Parcel·les edificades amb habitants empadronats	24
Parcel·les edificades sense empadronar	18
Parcel·les no edificades	492
TOTAL PARCEL·LES DESCLASSIFICADES	534

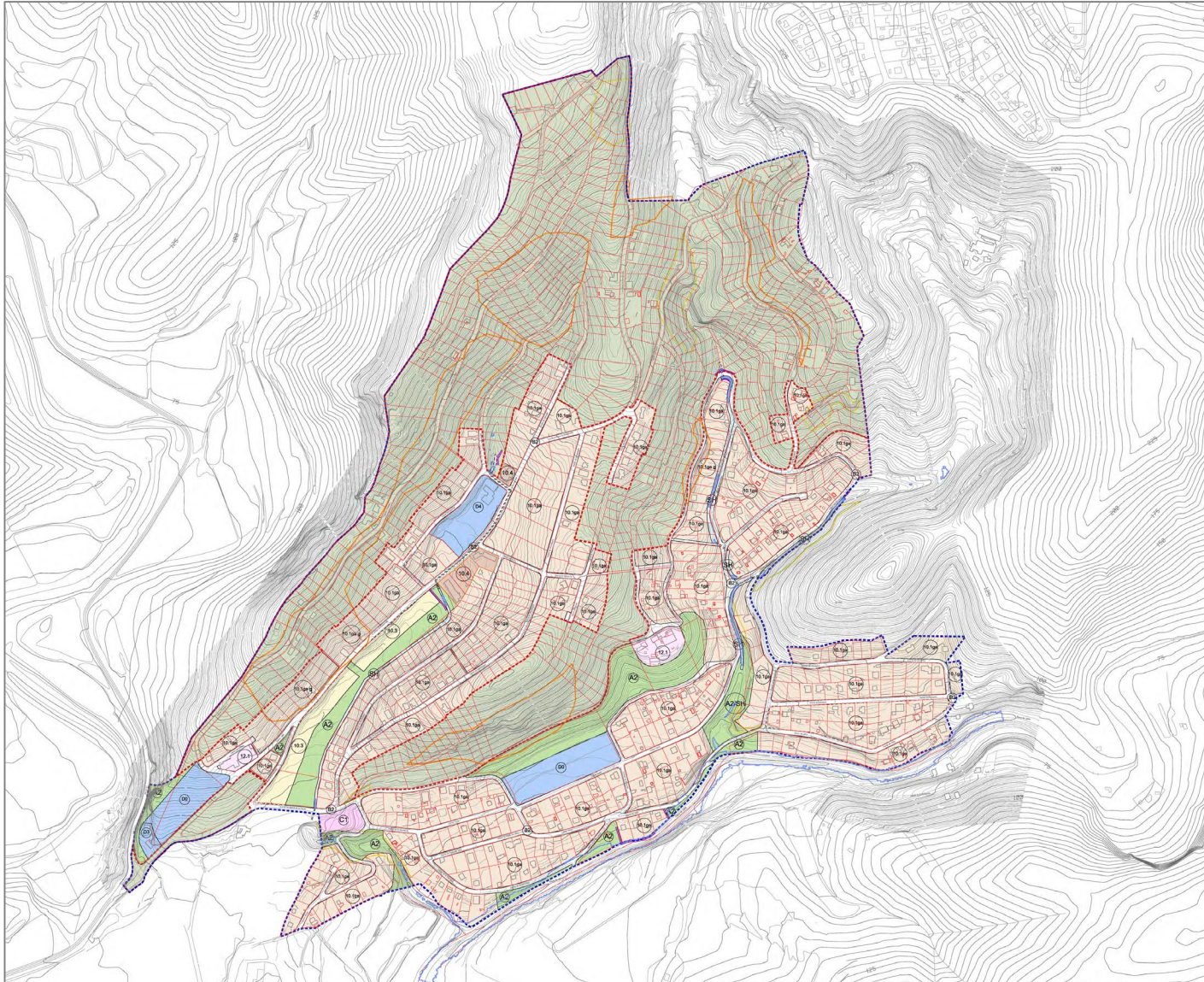
PROPOSTA D'ORDENACIÓ DERIVADA DEL DOCUMENT D'ABAST EMÈS PER LA OTAAB I CTUP

Document d'abast

- Es considera adequada la proposta de desclassificar el sòl.
- Caldrà evitar la transformació i/o edificació dels terrenys amb pendents superiors al 20%
- Caldrà reconduir la proposta d'ordenació per tal de minimitzar els problemes ambientals, funcionals, econòmics i socials que planteja la dispersió de la població en el territori.
- Garantir una ordenació adequada dels espais lliures.
- Preveure un mínim del 10% de la superfície l'àmbit d'actuació urbanística de cessió de sòl per a les zones verdes i espais lliures públics i un mínim del 5% per a equipaments de titularitat pública.
- Ordenació del sector compatible amb els usos permesos a la zona de flux preferent i en la zona inundable.
- Incloure un estudi en relació als riscos geològics que conclogui en relació a la existència de risc geològic i si s'escau que defineixi mesures de protecció o prevenció necessàries per garantir la seguretat de les persones.
- Quan el sanejament en alta no sigui possible per manca o inviabilitat del sanejament en baixa, de manera provisional l'ACA podria acceptar sistemes de sanejament autònoms, complint una sèrie de condicionants.

PROPOSTA D'ORDENACIÓ DERIVADA DEL DOCUMENT D'ABAST EMES PER LA OTAAB I CTUP

Proposta general d'ordenació



- Límit àmbit modificació
- SNU (Terrenys a desclassificar)
- Límit àmbit (SUNC)
- Límit parcel·la

INUNDABILITAT

- T500 - calat major 1m

PERILLOSITAT

- Risc baix
- Risc mitjà

SISTEMES

- A2 Parcs i jardins urbans
- D Equipaments
- B2 Vial
- C1 Infraestructura de serveis tècnics
- SH Sistema hidràulic

Actuacions sistema hidràulic

- Mota de contenció (alçada variable)
- Canalització soterrada
- Endegament naturalitzat
- Profundització de la llera

ZONES

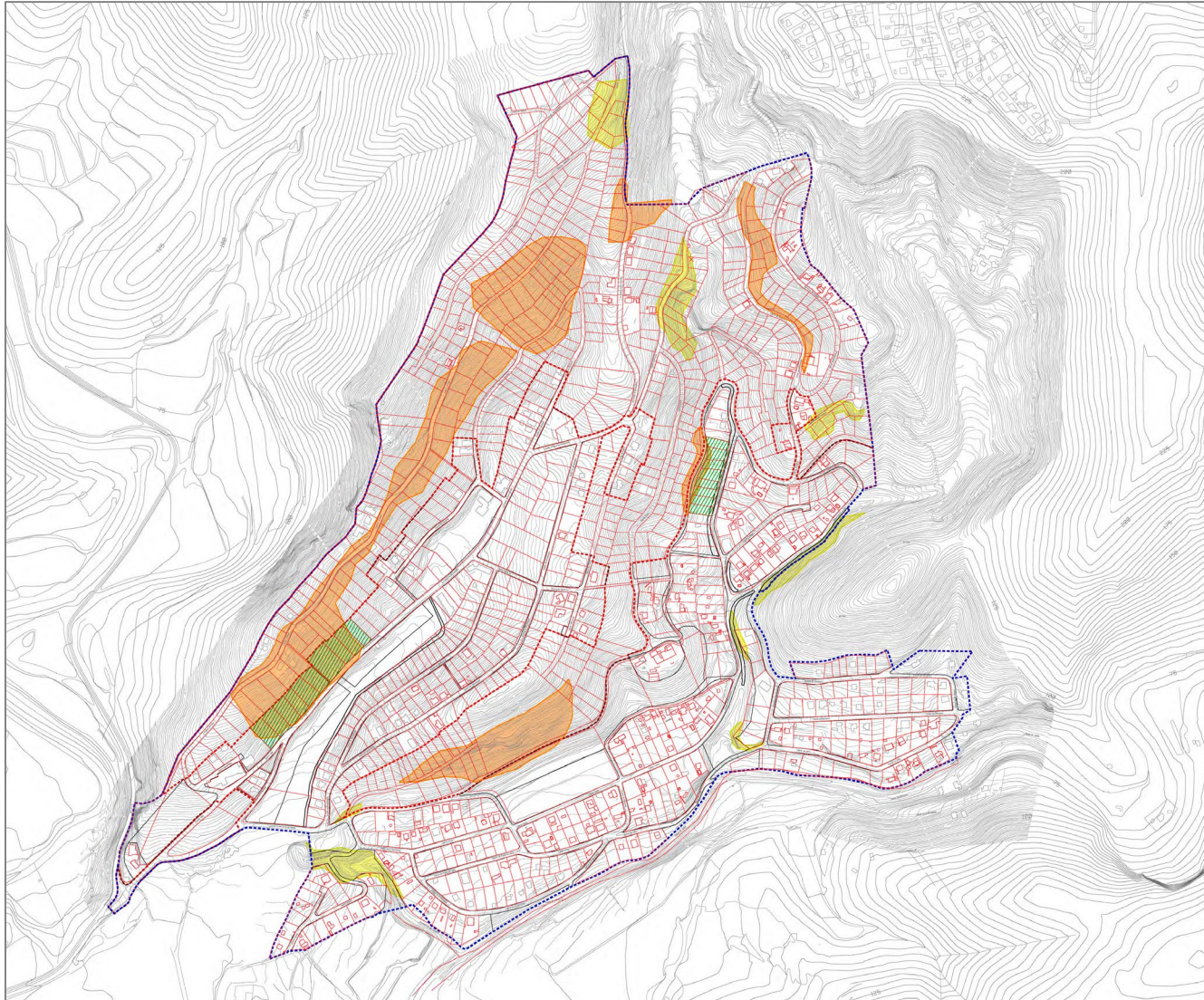
- 10.1ga Habitages unifamilars aïllats
- 10.1ga g Habitages unifamilars aïllats (geològic)
- 10.3 Unifamiliar en filera
- 10.4 Plurihabitages
- 12.1 Terciari

PROPOSTA ORDENACIÓ					
Clau	Sòl m ² s	%	sostre total (m ² st)	sostre residencial (m ² st)	nº Htg
SISTEMES					
D. Equipaments	29.126,85	5%			
A2. Espais lliures	59.166,00	10,0%			
B2. Vial	76.156,45	12,9%			
H. Hidràulic	6.148,30	1,0%			
C1. Serveis tècnics	2.856,93	0,5%			
Total sistemes	173.454,53	29,3%			
ZONES					
10.1ga Htg aïllat	394.206,21	66,6%	168.007	168.007	618
10.4 Plurihtg	4.825,52	0,8%	6.098	6.098	85
10.3 Unihgt en filera	13.322,23	2,3%	9.326	9.326	72
12.1 Terciari	5.856,97	1,0%	3.562	-	-
Total zones	418.210,93	70,7%			
Total àmbit actuació	591.665	55,7%	186.992	183.430	775

Sòls a desclassificar	470.199	44,3%
------------------------------	----------------	--------------

PROPOSTA D'ORDENACIÓ DERIVADA DEL DOCUMENT D'ABAST EMES PER LA OTAAB I CTUP

Plànol riscos geològics i parcel·les afectades



..... Límit àmbit modificació

----- Límit àmbit (SUNC)

----- Límit parcel·la

PERILLOSITAT

■ Risc baix

■ Risc mitjà

▨ Parcel·les afectades pel risc mitjà de perillositat

PROPOSTA D'ORDENACIÓ DERIVADA DEL DOCUMENT D'ABAST EMES PER LA OTAAB I CTUP

Estudi d'inundabilitat del sector



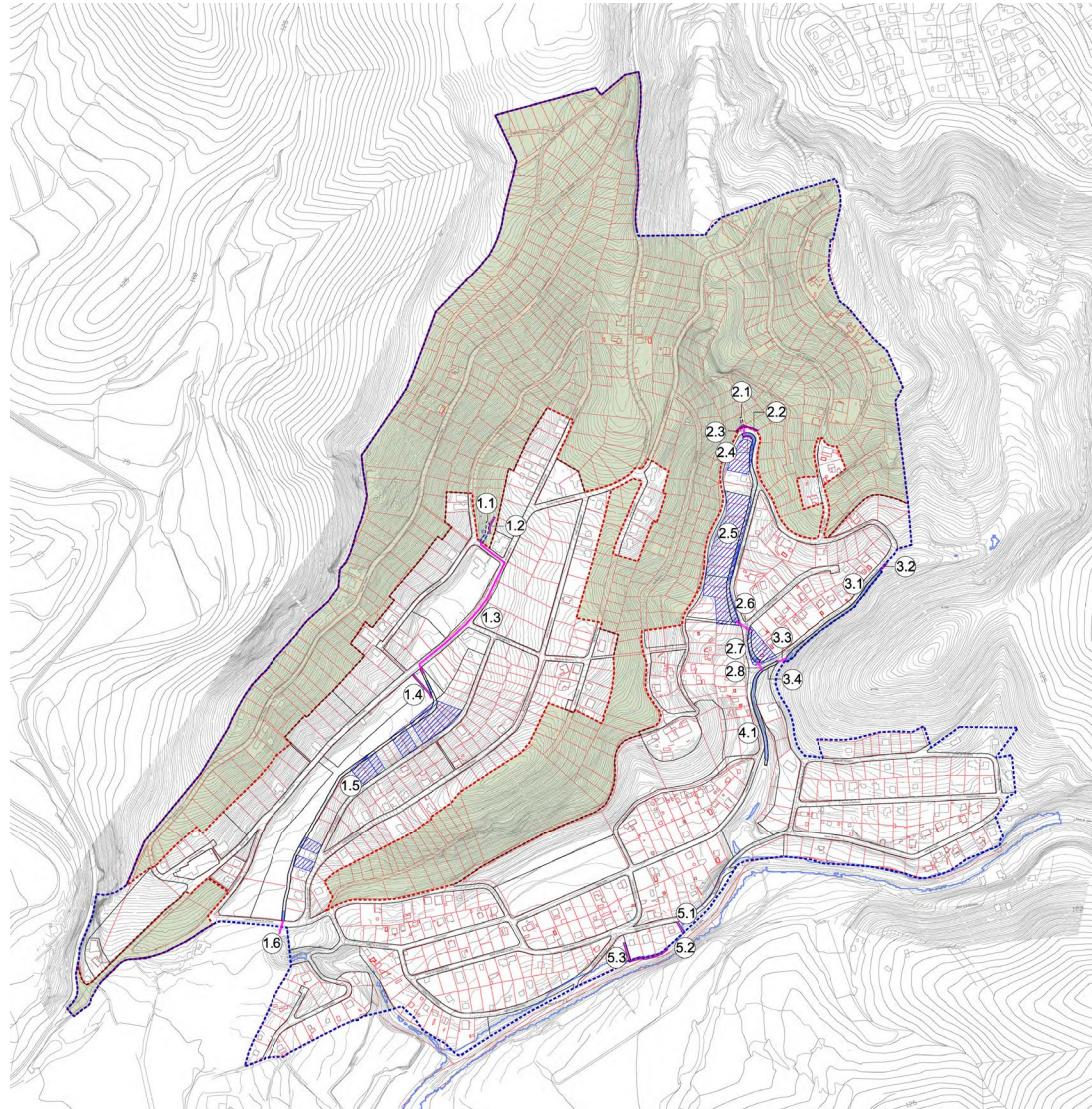
Estudi inundabilitat actual



Estudi inundabilitat resultant d'aplicar les mesures correctores

PROPOSTA D'ORDENACIÓ DERIVADA DEL DOCUMENT D'ABAST EMES PER LA OTAAB I CTUP

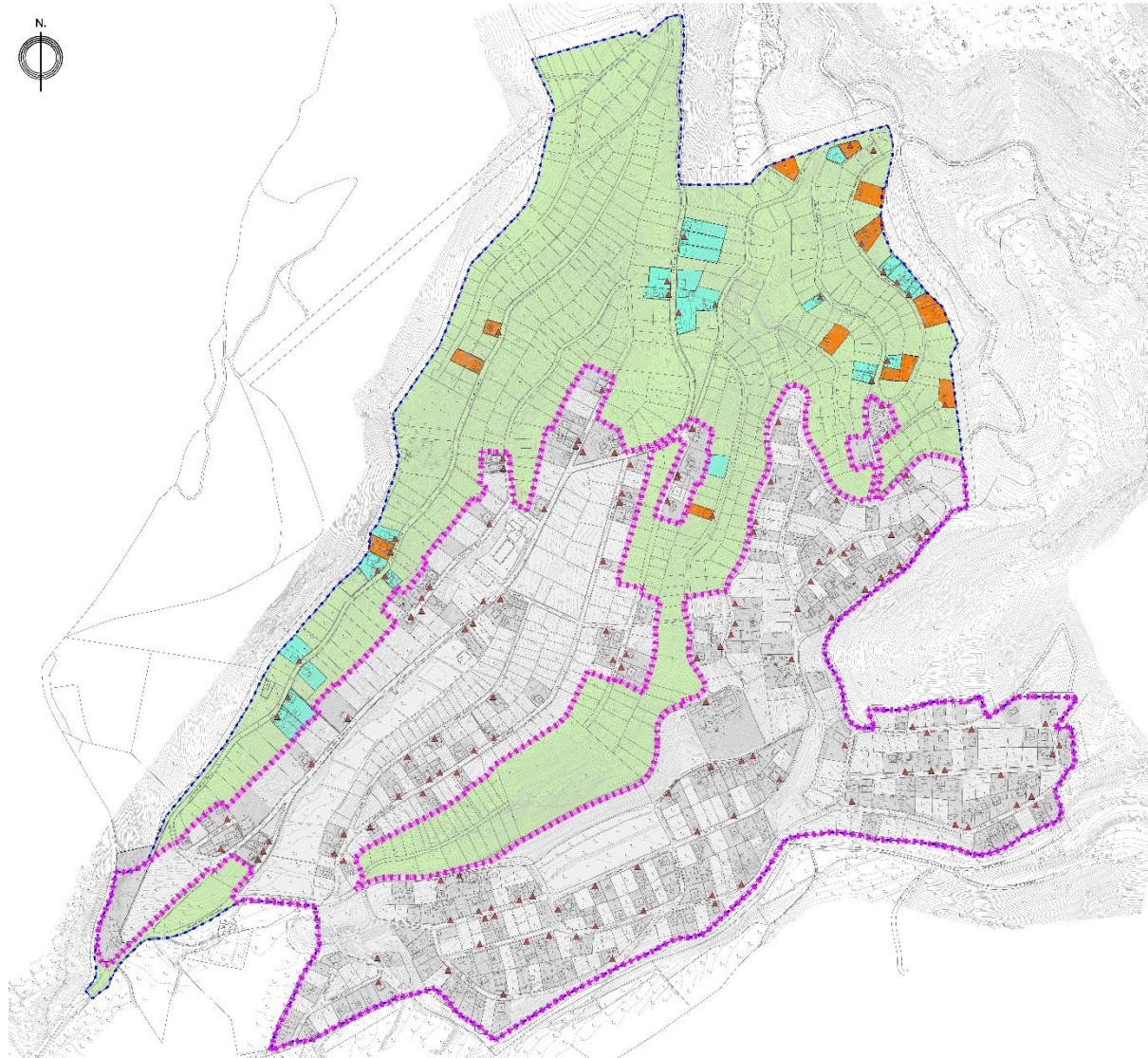
Actuacions hidràuliques i parcel·les afectades



ACTUACIONS HIDRÀULIQUES		
	Actuació	Metres linials
1. Torrent de les Gralles	1.1 Profundització de la llera	35
	1.2 Mota de contenció	30
	1.3 Canalització soterrada	270
	1.4 Mur de contenció	49
	1.5 Endegament naturalitzat	475
	1.6 Canalització soterrada	20
2. Torrent innominat nord	2.1 Profundització de la llera	16
	2.2 Mota de contenció	36
	2.3 Canalització soterrada	11
	2.4 Mur de contenció	20
	2.5 Endegament naturalitzat	290
	2.6 Canalització soterrada	25
	2.7 Endegament naturalitzat	55
	2.8 Canalització soterrada	13
3. Torrent innominat Est	3.1 Endegament naturalitzat	214
	3.2 Mota de contenció	15
	3.3 Canalització soterrada	14
	3.4 Endegament naturalitzat	28
4. Torrent innominat conjunt	4.1 Endegament naturalitzat	152,3
5. Riera de Jafre	5.1 Mota de contenció	20
	5.2 Recreixement de mur	-
	5.3 Mota de contenció	96

PROPOSTA D'ORDENACIÓ DERIVADA DEL DOCUMENT D'ABAST EMES PER LA OTAAB I CTUP

Parcel·les afectades en sòl no urbanitzable



LLEGENDA:

LÍMIT SECTOR PGOU VIGENT



LÍMIT SECTOR PROPOSTA



SÒL URBANITZABLE:

PARCEL·LES NO CONSTRUÏDES: 317



PARCEL·LES CONSTRUÏDES: 257



HAB. DONATS D'ALTA AL PADRÓ: 128



TOTAL PARCEL·LES: 574

SÒL NO URBANITZABLE:

PARCEL·LES CONSTRUÏDES: 41

Habitatges amb llicència d'obra (24)



Habitatges sense llicència d'obra (14)



Habitatges donats alta al padró (24)



PARCEL·LES NO CONSTRUÏDES: 492

TOTAL PARCEL·LES: 533

PROPOSTA D'ORDENACIÓ DERIVADA DEL DOCUMENT D'ABAST EMES PER LA OTAAB I CTUP

Situació habitatges en sòl no urbanitzable / SRP-2 Zona d'interès natural

Es mantindran com estan actualment i no entraran en el procés reparcel·ladori ni en el d'urbanització, ni seran objecte de quotes urbanístiques:

1. Parcel·les amb edificacions construïdes:

- **QUE TINGUIN L·LICÈNCIA D'OBRA CONCEDIDA** en concepte de construcció d'habitatge, s'ajustin a la mateixa i no estiguin situades en espais protegits, queden en règim de **VOLUM DISCONFORME**. S'admetran obres de rehabilitació, consolidació amb les limitacions que el planejament urbanístic estableixi.
- **QUE NO TINGUIN L·LICÈNCIA D'OBRA CONCEDIDA** en concepte de construcció d'habitatge, queden en règim de **FORA D'ORDENACIÓ**. Únicament s'admetran l·licències d'obra per reparació, per salubritat pública, seguretat o bona conservació dels habitatges, així com obres destinades a facilitar l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

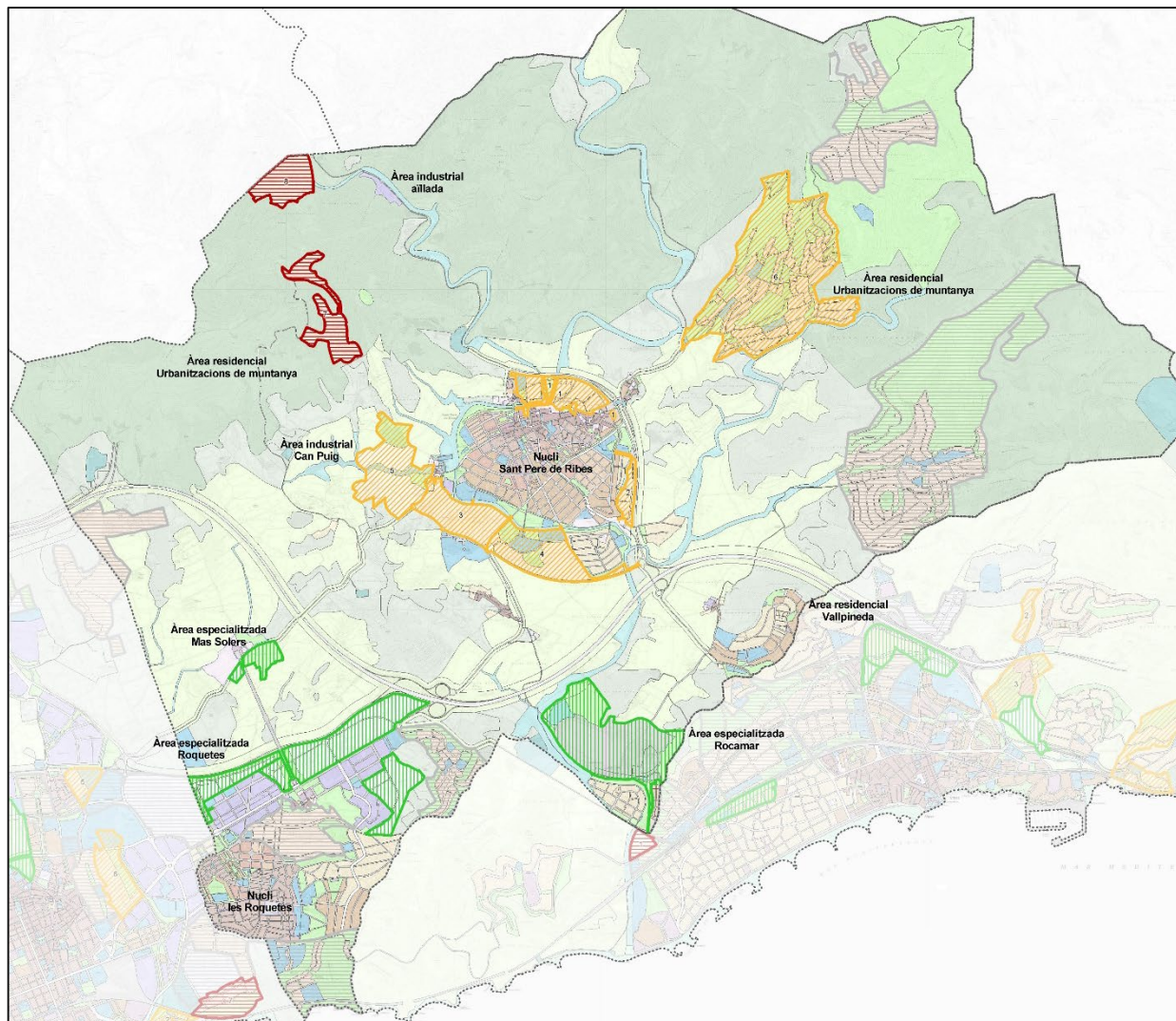
2. Xarxes de serveis i infraestructures existents:

- **CAMINS PÚBLICS D'ACCÉS ALS HABITATGES FORA DEL SECTOR** seran els actuals i el manteniment i/o millora d'aquests anirà a càrrec de l'Ajuntament
- **XARXES DE SERVEIS EXISTENTS** quedaran com estan en l'actualitat i el manteniment i/o millora anirà a càrrec dels particulars i/o companyies dels subministres
- **XARXA RESIDUALS** mitjançant sistemes autònoms de sanejament autoritzats per l'ACA.

Hi haurà una regulació específica en el planejament sobre aquests temes.





APROVACIÓ DEFINITIVA PLA DIRECTOR REVISIÓ DE SÒLS SOSTENIBLES DEL LITORAL

Plànol actuacions Sant Pere de Ribes



Nucli de Sant Pere de Ribes	
Fitxa	Àmbit
08231 - 1	SUPP 4 Les Parellades - Can Giralte
08231 - 2	SUPP 5 Can Mestre
08231 - 3	SUPP 6 Can Jove
08231 - 4	SUPP 17 Can Coll
Àrea industrial Can Puig	
Fitxa	Àmbit
08231 - 5	SUPP 8 Sector tecnològic de Can Puig
Àrea residencial Urbanitzacions de muntanya	
Fitxa	Àmbit
08231 - 6	SUPP 2 Can Lloses - Can Marcer
08231 - 7	SUPP 15 Els Vinyals
08231 - 8	SUPP 16 Can Girabals

Llegenda

	No revisió
	Manteniment
	Modificació
	a) reducció: per pendent, inundabilitat o altra afecció sectorial
	b) canvi d'ús: increment activitat econòmica o exclusió d'ús residencial
	c) augment densitat
	d) específiques ambientals
	Extinció

PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA A DESENVOLUPAR

- Modificació puntual del PGOU amb ordenació detallada
- Declaració ambiental estratègica
- Projecte d'urbanització
- Projecte de reparcel·lació
- Execució obres per fases si s'escau.
- Quotes urbanístiques atenent a les fases i amb terminis de pagament

Moltes gràcies