REGISTRE ENTRADA
NUM. E201415999
DATA 29/12/2014

CENTRE DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA - PARC D'OCI

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL SECTOR SUPP-12 (AGOST 2013)
" SUBSECTOR 1. RAMBLA DEL GARRAF"

SANT PERE DE RIBES

RP1306

(INCLOU MODF ACLARACIÓ DE COMERÇ EN QUAN S'ADMETEN ELS PEC, MEC i GEC, SINGULARS I NO SINGULARS)

Diligència per fer constar
que aquest document s'ha
aprovat definitivament pel
Ple de la Corporació de data
27 de gener de 2015
La Secretària,

AQUESTA MODIFICACIÓ NOMES AFECTA ALS USOS DE L'ILLA nº3 (parcel·la nº 8, clau 17-1e), ES REINCORPOREN UN USOS ABANS JA PERMESOS, I ES MANTE AMB LES MATEIXES DETERMINACIONS LA RESTA DE DOCUMENTACIÓ.

INDEX

1. MEMORIA....4
1.1. INTRODUCCIÓ....4
1.2. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ....5
1.3. OBJECTIUS I CRITERIS....6
1.4. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ....7
1.5. NORMATIVA ACTUAL....8
2. NORMES....9
2.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA....9
2.2. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL....9
3. INFORME AMBIENTAL....11
4. JUSTIFICACIÓ DE LA NO EXISTENCIA DE TRANSFORMACIÓ URBANISTICA DE DOTACIÓ....13
5. MOBILITAT GENERADA....13
6. ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONOMICA....15
7. PLA D'ETAPES....15
8. ESTUDI D'AVALUACIÓ EONOMICA-FINANCERA....15
9. COMPROMISOS DEL PROMOTOR I DE LA SOCIETAT QUE PROMOURÀ L'EDIFICACIÓ I L'ACTIVITAT....16
10. PLÀNOLS....18
11. PERFIL NOVA ACTIVITAT PROPOSADA....20

1. MEMORIA

1.1.INTRODUCCIÓ.

El planejament general del municipi el constitueix el PGOU de Sant Pere de Ribes, aprovat per la CTUB de 18 de juliol de 2001 i publicat el 21-11-2001.

En desenvolupament del PGOU es va aprovar el pla parcial SUPP-12-subsector 1, DOGC nº 4017 de 25/11/2003 i acord de CTUB de 15 d'octubre de 2003.

Posteriorment es van aprovar les següents modificacions en el sector:

1) El 17-01-2006 es va aprovar una modificació del SUPP-12- subsector-1 , amb l' objectiu de modificar l'ordenació volumètrica de l'illa "nº2", sense modificar l'edificabilitat, ni l'alçada de les edificacions, ni els seus usos. Va ser publicada el 27-02-2006.

2) El 24-04-2007 es va aprovar un altre modificació del pla parcial SUPP-12-subsector-1, amb l'objectiu de restringir els usos comercial de l'illa 17-1e i ampliar els usos culturals. Va ser publicada el 10-05-2007.
L'entitat CINES OSCAR, SL va interposar recurs contenciós administratiu contra l'acord del Ple de l'Ajuntament de data 24 d'abril de 2007, que va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla Parcial del subsector 1 Rambla del Garraf SUPP-12 Centre de Dinamització econòmica – Parc d'Oci -, que es va substanciar davant la Secció Tercera de la sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, amb el número 386/2007.
En l'esmentat recurs es va dictar la sentència núm. 916, estimant parcialment el recurs amb el següent pronunciament:
"Por todo ello estimando que la modificación anticipada del planeamiento urbanístico con el régimen de vinculación singular que ha establecido ha dado lugar en clara relación causal al daño resarcible de daño emergente sostenido por la parte actora procede viabilizar la pretensión indemnizatoria con el alcance que para los terrenos de autos se acredite en ejecución de Sentencia de pérdida de su valor por la restricción de usos que se ha establecido y con efectos temporales a la fecha de aprobación definitiva de la figura de planeamiento impugnada en el presente proceso y con los intereses que se devenguen desde la fecha en que se ejercitó la pretensión indemnizatoria".

3) La CTUB de 25 d'abril de 2013 va aprovar definitivament una modificació puntual de PGOU per ampliar els usos permesos de la rambla del Garraf i regular l'ús de taller artesanal:
-Es regula la potencia màxima dels motors de les activitats per m2, la limitació de la carrega del foc i el nivell d'immissió acústica.
-S'amplien els llocs on es permet situar les activitats de bars musicals (zones 12. 13.1 i 13.2).
-en la zona 12.1a del nucli de Ribes s'amplien com a compatibles els usos sanitari-assistencial, (exclòs allotjaments), l'esportiu, el recreatiu (limitat al parcs lúdics infantils) i el de restauració. En la zona 12.1b es fa la mateixa ampliació d'usos, amb l'excepció del de restauració.
-En la zona 12.2a s'amplia com a us compatible, l'ús recreatiu, únicament en la modalitat de salons de banquets.
-Per últim en les dues zones industrials 13.1 i 13.2 situades a l'entorn de la Rambla del Garraf, s'amplien els usos compatibles als usos recreatius (exclosos els bars musicals d'aforament superior a 150 persones i condicionat a una distancia en línia recta entre locals de 70 m, i també exclosos els bingos, discoteques i els salons recreatius), els usos sanitari i l'assistencial (nomes en clíniques veterinàries, consultoris, laboratoris i similars, excloent l'allotjament de qualsevol tipus) i l'ús esportiu. A mes s'admet l'ús educatiu com a compatible a la part de l'illa amb front a la Rambla del Garraf num. 112-128, entre el carrer de les Modistes i el carrer dels Pastors, qualificada de zona 13.1.

4) La CTUB de 29 de gener de 2014 va aprovar una modificació puntual del PGOU que te per objectiu adequar les activitats permeses en la zona industrial (clau13.2) a l'entorn de la Rambla del Garraf a les noves demandes. Els usos actualment permesos son els de: Industrial agrupada,

comerç petit, comerç mitja, oficines i serveis, un habitatge, taller artesanal, industria urbana, restauració, tallers de reparació de vehicles, magatzem, i logística i transport. Aquets usos s'amplien amb l'educatiu.

Ates que en les ultimes modificacions de PGOU els usos recreatius han ampliat la seva àrea possible al voltant de la Rambla del Garraf, deixa de tenir sentit restringir els usos comercials de l'illa nº 3 del SUPP-12 subsector 1(illa 17-1e) per tal de potenciar els usos recreatius i culturals de l'illa.

També cal tenir en consideració si es vol potenciar la Rambla del Garraf com a centre del àrea econòmica del Garraf es d'interès públic la no restricció del usos comercials de l'illa objecte de la present modificació del pla parcial sector SUPP-12-subsector-1.

La present modificació seguin els criteris d'augmentar els ventall d'usos, de les anteriors modificacions de planejament, preveu reincorporar els usos comercials en el pla parcial SUPP-12-subsector 1,illa 17-1e , Illa nº 3 (parcel·la nº 8), per tal de facilitar el seu desenvolupament.

En atenció al temps transcorregut, i a la vista de les modificacions legislatives promulgades, especialment el que es refereix al Decret Llei 1/2009, d'equipaments comercials, modificada per la llei 9/2011, de promoció de l'activitat econòmica, -on s'equiparen les concentracions comercials relacionades i delimitades en els annexos del Decret 379/2006, pel qual s'aprova el PTSEC a les trames urbanes consolidades-, s'evidencia que es justifica, des de l'interès públic, una modificació del Pla Parcial en el sentit de retornar a la finca propietat de OCI &CINE, SL, l'ús comercial gran i mitjà. Aquest aspecte és important des del moment en que no ens trobem davant d'una modificació que tingui per objecte contemplar per a la parcel·la uns usos nous, sinó que es tracta de retornar uns usos que la parcel·la ja tenia amb el Pla Parcial inicial. Per tant, com s'ha dit, es tracta d'un usos ja contemplats, i que, en base a l'art. 10 del Decret Llei 1/2009, s'ha d'ultimar l'adaptació de la mateixa al Pla Parcial.

D'altra banda, i en el cas d'ultimar-se amb la corresponent aprovació definitiva aquesta modificació, també quedarà executada de mutu acord la sentència abans esmentada, dictada per la Secció Tercera de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

Les obres d'urbanització del pla parcial SUPP-12-subsector 1, ja fa anys que es troben finalitzades i recepcionades per l'ajuntament. Igualment consta aprovat el projecte de reparcel·lació. Aquesta projecte de reparcel·lació es va tramitar abans de la modificació aprovada el 24-'4-2007 i, per tant, aquesta modificació no comporta cap mena d'alteració del mateix en el que es refereix al valor de les finques de resultat.

1.2. PROMOCIÓ I TRAMITACIÓ.

La present modificació de pla parcial d'ordenació industrial del subsector 1 Rambla del Garraf del sector SUPP-12 Centre de dinamització econòmica – Parc d'Oci és impulsat per el propietari de parcel·la nº 8 del sector (illa nº 3, clau 17-1e), des de l'aprovació del projecte de reparcel·lació del sector.

Nom	Adreça	Municipi	NIF
OCI & CINE S.L.	Travessia de la Creu, 35,3ºpis	17002 Girona	B-17070707

Actuà com a conseller-delegat el Sr. Jordi Agusti Illa, amb DNI 40302668-k

Aquest promotor representa la propietat del 100 % del l'illa objecte de la modificació.

La redacció del document de modificació del Pla Parcial SSPP-12 del subsector 1 ha estat realitzada per l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca.

1.2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

L'estructura de la propietat del sector objecte de planejament es correspon a la parcel·lació resultat del projecte de compensació.

En el quadre següent es relacionen les dades de que es disposen.

	Parcel.la	propietari
8	Parcel.la nº 8	OCI & CINE S.L.

L'adreça del propietari es:

Travessia de la Creu, 35, pis 3º i nif B-17070707

Títol: adjudicació en el projecte de reparcel·lació.

1.3. OBJECTIUS I CRITERIS.

La present modificació del pla parcial del subsector 1 del sector SUPP-12 "Rambla de Garraf" de Sant Pere de Ribes es proposa donar compliment del objectiu: Reincorporar el usos comercials en l'illa "nº3"del sector SUPP-12, subsector-1, per tal d'ajustar-se millor a les actuals necessitats (clau 17.1e).

D'entre els criteris adoptats per a l'ordenació de la present actuació de millora urbana, podem esmentar la reincorporació de l'ús comercial com a us dominant i com a usos compatibles els :, nº 10 comercial mitja (*2) i nº 11 comercial gran (*2).

L'ús cultural passa de tenir la consideració d'us principal a la consideració d'us compatible i es manté com a us principal del sector el recreatiu.

La present modificació de pla parcial no constitueix una transformació dels usos existents en el sector, ni una modificació dotacional. Com s'ha exposat en el primer apartat de la present Memòria, es tracta de retornar un usos que inicialment ja tenia la finca, aquesta determinació es troba recolzada per el que disposa l'art. 10 del Decret Llei 1/2009. Finalment, i amb la seva aprovació definitiva, es procedeix l'execució per mutu acord de la sentència abans esmentada.

TAULA COMPARATIVA DELS USOS VIGENTS I PROPOSATS

Paràmetres d'us clau 17.1e	Planejament vigent	Modificació proposada
Condicions d'us global		
Usos admesos en principi	urbans	urbans
Condicions de l'ús general		
Usos dominants	c) Terciari	b) Comercial. c) Terciari
Condicions dels usos específics		
Usos principals	13. Recreatiu 28. Cultural	13. Recreatiu
Usos Compatibles (*1)	7. Hoteler. 8. Oficines i serveis. 9. Comerç petit (*2) 20. Restauració 22. Magatzem 27. Esportiu 40. Aparcament 43. Lleure	7. Hoteler. 8. Oficines i serveis. 9.comerç petit (*2). 10.Comerç mitja (*2). 11.Comerç gran (*2 20. Restauració 22. Magatzem. 27. Esportiu

	49. Espai no edificat	28. Cultural 40. Aparcament 43. Lleure 49. Espai no edificat
Usos no compatibles	La resta d'usos	La resta d'usos

(*1) Els usos compatibles s'admeten en totes les situacions i categories.

(*2) La intensitat de l'ús comercial, entesa com a superfícies construïdes, útils de venda, quedarà limitada en el moment de la concessió de les corresponents llicencies a les determinacions de la legislació d'equipaments comercials vigents en cada moment. En concret estarà sotmesa al dimensionament fitxat per cada tipus d'equipament comercial per la llei d'equipaments comercials i normativa de desplegament vigent, o reglamentació que la substitueixi.

1.4. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ.

Les modificacions de planejament aprovades des de el 2003, quan es va aprovar el POUM, han incorporats usos recreatius en una ampli sector al voltant de la Rambla del Garraf.

La present modificació reincorporar usos comercials gran i mitja en una illa on es van reduir per tal de potenciar els recreatius.

Ates que la possibilitat de realitzar usos recreatius s'han ampliat en una modificació de PGOU en altres sectors propers a la Rambla del Garraf, la incorporació d'usos comercials grans i mitjans previstos en la present modificació no es contradictòria amb la voluntat municipal de potenciar els usos recreatius i alhora permet potenciar la construcció de nous edificis en el sector, consolidant, d'aquesta forma, el subsector-1 SUPP-12 com a centre d'activitats del àrea Inter municipals del Garraf.

En el seu dia els motors principals del desenvolupament del pla parcial, subsector-1 SUPP-12 centre de dinamització econòmica-parc d'oci, van ser les activitats comercials i les de cinema i els seus promotors eren conjuntament, un soci vinculat a l'explotació de les sales de cinema i un altre al sector comercial. La reestructuració del sector de les sales de cinema fa inviable a mig i llarg termini la construcció d'un cinema.

La present modificació ve motivada per l'actual situació del mercat de les sales de cinema. La venda d'entrades de cinema ha sofert una important caiguda, degut al desenvolupament d'altres sistemes mes personalitzats d'accés a la visualització de pel·lícules, com internet, conjuntament amb la millora de les pantalles domestiques i els seus aparells d'àudio. Tot i que la crisis ha ajudat a aquesta caiguda, aquest no es un fenomen passatger, ja que el mes important es el canvi d'hàbit dels espectadors i la introducció de noves tecnologies.

Els centres comercials necessiten per el seu correcte funcionament trobar-se edificats en totes les seves illes ja que les sinergies son molt importants en aquest sector.

Des de l'àmbit públic aquest sector te com una de les seves finalitats la de crear una centralitat entre els dos nuclis del municipi, el històric de Sant Pere de Ribes i el de Roquetes i en una escala una centralitat comercial de la comarca.

Per tant, tant des de l'interès públic com del privat es positiu la introducció de nous possibles en l'illa nº 3 per tal de facilitar el desenvolupament del sector i potenciar la seva centralitat.

Tanmateix, i com s'ha dit, la modificació es justifica per la nova normativa comercial, i aplicació, a més de la Directiva de serveis, quina transposició s'efectua en base a l'esmentat Decret Llei 1/2009. En definitiva, adequar els usos a la nova realitat social i legislativa, els qual usos ja en disposava la parcel·la en el moment d'aprovar-se definitivament el projecte de reparcel·lació.

1.5. NORMATIVA ACTUAL.

El redactat actual de les normes de la clau 17.1e es el que consta en la modificació puntual del pla parcial del subsector 1. Rambla del Garraf del sector SUPP-12, centre de dinamització econòmica parc d'oci aprovada el 24 d'abril de 2007.

Art 23 Zona Terciària Intensitat I. Clau 17.1.

2. definició

Es classifiquen com a zona terciària d'intensitat I, les àrees d'aprofitament privat del subsector 1 del pla parcial del sector 12 Rambla del Garraf.

La seva definició gràfica ve establerta al plànol d'ordenació numero 8 "zonificació" i assenyalada amb les claus 17.1a; 17.1b; 17.1c; 17.1d; 17.1e, corresponent a

Clau 17.1a: Zona terciària 1 prioritat comercial.
Clau 17.1b: Zona terciària intensitat 1 en edificació aïllada. 1
Clau 17.1c: Zona terciària intensitat 1 en edificis de gran volum.
Clau 17 1d: Zona terciària intensitat 1 en edificació aïllada. 2
Clau 17 1e: Zona terciària intensitat 1 prioritat recreativa i cultural.

8. Paràmetres específics clau 17.1e: zona terciària intensitat 1 prioritat recreativa i cultural.

a) Edificabilitat: 1,25 mts2/mts2.

b) Ocupació: 70% de la superfície de parcel·la, excepte en planta soterrani que es podrà ocupar fins el 90% de la parcel·la.

c) Alçada reguladora màxima: 15 m. Per sobre l'alçada reguladora es permeten els elements definits en l'article 94 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació.
Excepcionalment en cas de destinar l'edificació per l'ús de cinema l'alçada màxima serà de 16 m.

d) Condicions de composició:

Les façanes respectaran la composició del conjunt, tenint en compte la vocació comercial del sector.
Preferentment les teulades seran planes, ara be en casos especials es valoraran altres alternatives que puguin demostrar una millor adequació. En qualsevol cas es prohibeixen les teulades amb pissarres i les teules negres.

e) Condicions d'us:

Condicions d'us global

Usos admesos en principi: Urbans.

Condicions de l'ús general:

Us dominant: c)Terciari.

Condicions dels usos específics:

Usos principals:. 13. Recreatiu.
28. Cultural.

Usos compatibles(*1):.	7. Hoteler. 8.Oficines i serveis. 9.Comerç petit (*2) 20.Restauració. 21.Magatzems. 27.Esportiu. 40.Aparcament. 43.Lleure. 49.Espai no edificat.
Usos no compatibles(*1):.	La resta d'usos.

(*1) Els usos compatibles s'admeten en totes les situacions i categories.

(*2) la intensitat de l'ús comercial, entesa com a superfícies construïdes, útils de venda, quedarà limitada en el moment de la concessió de la corresponent llicencia a les determinacions de la legislació d'equipaments comercials vigents en cada moment. En concret estarà sotmesa al dimensionament fixat per cada tipus d'equipament comercial per la Llei d'Equipaments Comercials i normativa de desplegament vigent, o reglamentació que les substitueix.

f) Condicions de parcel·lació: la parcel·la mínima serà de 3.000 m2.

2. NORMES

2.1. NATURALESA, ÀMBIT TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Article 1. Àmbit territorial.

L'àmbit territorial d'aquesta modificació de Pla parcial correspon a l'illa nº 3, parcel·la nº 8 del pla parcial SUPP-12, subsector nº 1, Rambla del Garraf (clau 17.1e).

Article 2. Determinacions del Pla.

Les determinacions de la present modificació del Pla parcial de millora es despleguen en els següents documents:

- Document de memòria, normes, estudi econòmic financer i pla etapes.
- Plànol d'informació. Emplaçament i plànol zonificació.

2.2. REGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Article 3.

Es modifica l'article nº23 de Pla Parcial, sector SUPP-12,apartat 8, Paràmetres específics Clau 17.1e: zona terciària intensitat I prioritat recreativa resultant el següent redactat:

Art 23 Zona Terciària Intensitat I. Clau 17.1.

2. definició

Es classifiquen com a zona terciària d'intensitat I, les àrees d'aprofitament privat del subsector 1 del pla parcial del sector 12 Rambla del Garraf.

La seva definició gràfica ve establerta al plànol d'ordenació numero 8 "zonificació" i assenyalada amb les claus 17.1a; 17.1b; 17.1c; 17.1d; 17.1e, corresponent a

Clau 17.1a: Zona terciària 1 prioritat comercial.
Clau 17.1b: Zona terciària intensitat 1 en edificació aïllada. 1
Clau 17.1c: Zona terciària intensitat 1 en edificis de gran volum.
Clau 17 1d: Zona terciària intensitat 1 en edificació aïllada. 2
Clau 17 1e: Zona terciària intensitat 1 prioritat recreativa.

8. Paràmetres específics clau 17.1e: zona terciària intensitat 1 prioritat recreativa.

a) Edificabilitat: 1,25 mts2/mts2.

b) Ocupació: 70% de la superfície de parcel·la, excepte en planta soterrani que es podrà ocupar fins el 90% de la parcel·la.

c) Alçada reguladora màxima: 15 m. Per sobre l'alçada reguladora es permeten els elements definits en l'article 94 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació.
Excepcionalment en cas de destinar l'edificació per l'ús de cinema l'alçada màxima serà de 16 m.

d) Condicions de composició:

Les façanes respectaran la composició del conjunt, tenint en compte la vocació comercial del sector.
Preferentment les teulades seran planes, ara be en casos especials es valoraran altres alternatives que puguin demostrar una millor adequació. En qualsevol cas es prohibeixen les teulades amb pissarres i les teules negres.

e) Condicions d'us:

Condicions d'us global

Usos admesos en principi: Urbans.

Condicions de l'ús general:

Us dominant: b) Comercial.
c)Terciari.

Condicions dels usos específics:

Usos principals:. 13. Recreatiu.

Usos compatibles(*1) 7. Hoteler.
8.Oficines i serveis.
9. Comerç petit (*2)
10.Comerç mitja (*2)
11.Comerç gran (*2)
20.Restauració.
21.Magatzems.
27.Esportiu.
28. Cultural.
40.Aparcament.
43.Lleure.
49.Espai no edificat.

Usos no compatibles(*1):. La resta d'usos.

(*1) Els usos compatibles s'admeten en totes les situacions i categories.

(*2) la intensitat de l'ús comercial, entesa com a superfícies construïdes, útils de venda, quedarà limitada en el moment de la concessió de la corresponent llicencia a les determinacions de la legislació d'equipaments comercials vigents en cada moment. En concret estarà sotmesa al dimensionament fixat per cada tipus d'equipament comercial per la Llei d'Equipaments Comercials i normativa de desplegament vigent, o reglamentació que les substitueixi.

Dins els usos comercials s'admeten els PEC, MEC i GEC singulars i no singulars, d'acord amb les determinacions de l'art. 6 del DLL 1/2009.

f) Condicions de parcel·lació: la parcel·la mínima serà de 3.000 m2.

g) A mes de les previsions d'aparcament de vehicles previstes en l'article 143 de PGOU es preveurà, dins l'illa una placa d'aparcament de bicicletes per cada 100 m2 edificats.

3. INFORME AMBIENTAL.

La present modificació te per objecte l'ampliació de la tipologia d'usos comercial, en un sector en que el PGOU ja assignava usos terciaris. (s'inclou els usos de petit, mitja i gran comerç ja previst en altres illes del Pla parcial i també per la mateixa illa en el primer document de Pla Parcial aprovat definitivament en el sector).

D'acord amb l'article nº 6 i nº 7 de la llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes, la present modificació de pla parcial no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental ja que per les característiques de la modificació i la seva poca entitat no produeixen efectes significatius en el medi ambient. Es una modificació sense cap element ambiental rellevant, ni en contaminació acústica ni lumínica.

En aquest sentit, els esmentats preceptes disposen:

Article 6
Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental amb determinats requisits
1. Els plans i els programes que poden tenir efectes significatius sobre el medi ambient resten sotmesos a avaluació ambiental si són exigits per una disposició legal o reglamentària o per acord del Govern.

2. S'entén que tenen efectes significatius sobre el medi ambient els plans i els programes que estableixen el marc per a l'autorització de projectes sotmesos a avaluació d'impacte ambiental, en els supòsits següents:

a) Els instruments de planejament territorial.

b) Els instruments de planejament urbanístic.

c) Els plans i els programes relatius a l'agricultura, la ramaderia, la silvicultura, la pesca i l'aqüicultura, l'energia, la indústria, el transport i la mobilitat, la gestió de residus, la gestió de recursos hídrics, l'ocupació del domini públic marítim-terrestre, la mineria, les telecomunicacions, el turisme, els equipaments comercials, els espais naturals i la biodiversitat.

d) Els plans i els programes de prevenció de riscos amb una potencial incidència ambiental significativa.

e) Els plans i els programes que poden tenir efectes apreciables en alguna de les zones protegides mitjançant la Directiva 92/43/CEE, del Consell, del 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Article 7
Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:
a) Les modificacions dels plans i els programes a què fan referència l'article 6 i l'annex 1 que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia dels plans i els programes, sempre que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

b) Les modificacions que estableixin el marc per a l'autorització en un futur de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental.

c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.

d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.

e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.

2. Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada.

En aquest cas es tracta de la modificació del Pla Parcial, i no del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, sense que aquesta modificació es pugui considerar substancial des del moment en que els usos objecte d'aquesta modificació ja es contemplaven en l'aprovació definitiva del Pla parcial.

S'ha de tenir en compte que es tracta d'un sòl urbà consolidat i, a més, la parcel·la té la consideració de solar, per reunir els requisits contemplats en l'art. 29 de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2009, modificat per la Llei 3/2012).

La present modificació tampoc comporta una modificació substancial de les estratègies, les directrius, les propostes, ni la cronologia que produeixin diferencies apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient.

Es mantenen la seva integritat les previsions ambientals del pla parcial, aprovat per la CTU de 22 de juliol i 15 d'octubre de 2003.

D'acord amb la llei 21/2013 de nou de desembre d'avaluació ambiental, cap de les activitats previstes en l'àmbit de la present modificació son objecte d'avaluació ambiental. Com s'ha dit, els usos ja estaven previstos quan el Pla Parcial es va aprovar definitivament. Per tant, es manté la vigència de la documentació ambiental del Pla Parcial.

L'illa objecte de la modificació es troba en una situació central respecte al polígon, estan rodejades per vials i sistemes d'espais lliures del sector.

A nivell de Catalunya la normativa acústica ve regulada per la llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, el decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual s'aprova els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica i el decret 176/2009, de 10 de

novembre pel qual s'aprova el Reglament de la llei 16/2002, de 29 de juny de protecció contra la contaminació acústica.

En qualsevol cas existeix en el municipi una Ordenança Reguladora del sorolls i les vibracions i el mapa de capacitat acústica, amb les qual es regula el control de qualsevol contaminació acústica. El sector es troba classificat com a zona de sensibilitat acústica baixa. El compliment de l'ordenança s'efectuarà en el moment de tramitar-se les corresponents llicències d'obres i ambiental.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA NO EXISTENCIA DE TRANSFORMACIÓ URBANISTICA DE DOTACIÓ.

L'ús comercial (petit, gran i mitja) en l'illa. nº 3 del subsector 1 Rambla del Garraf del sector SUPP-12 Centre de dinamització econòmica – Parc d'Oci. ja es trobaven inclòs en l' aprovació definitiva de la CTUB de 22 de juliol i 15 d'octubre de 2003. (DOGC nº 4017 de 25/11/2003).

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes va aprovar una modificació d'usos de l'illa nº 3, que va suprimir l'ús comercial mitja i gran (aprovació del ple de la Corporació de 24/04/07).

Els propietaris del sector van recórrer l'aprovació de la modificació, dictant-se la sentència esmentada en els anteriors antecedents. Per tant, la present modificació no suposa una actuació de transformació urbanística de dotació a les que fa referència l'apartat 3º de la Disposició addicional 2ª del TRLU (D.L. 1/2010 de 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012), doncs el que es tracta és, precisament, de retornar uns usos que inicialment ja es podien desenvolupar en la finca. Tant mateix, s'ajusta al Decret Llei 1/2009, que transposa la Directiva de serveis, donant-se compliment al que preceptua l'art. 10 del mateix. Finalment, s'ha de tenir en compte que aquesta legislació introdueix nous criteris d'aplicació, i, per tant, evidencien la necessitat d'adequar els usos de la parcel·la tant a la nova realitat com a l'esmentada legislació. Amb l'aprovació definitiva, igualment s'aconsegueix una execució de mutu acord de la sentència dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

En conseqüència, la present modificació d'usos del pla parcial, en l'illa. nº 3 del subsector 1 Rambla del Garraf del sector SUPP-12 Centre de dinamització econòmica – Parc d'Oci, no incorpora un nou us si no que simplement reincorpora un usos anteriorment existent i per tant no s'han de realitzar les cessions previstes en l'apartat nº 3 de l'article 100 del text refós de la llei d'urbanisme (Dl 1/2010 del 3 d'agost i modificacions llei 3/2012, del 20 de febrer) . Per el mateix motiu tampoc s'ha de realitzar cap cessió d'aprofitament mig.

5. MOBILITAT GENERADA

La present modificació no incorpora cap nou us que no estigui admès en el sector, simplement incorpora en una illa uns usos comercials ja admesos anteriorment en la mateixa illa i actualment en altres illes del sector.

Cal tenir en compte també que en el pla parcial aprovat per la CTUB de 15 d'octubre de 2003, ja preveia l'ús comercial en aquesta illa.

El pla parcial preveu 660 places d'aparcament en l'espai públic del sector, de les quals nomes es permeten comptabilitzar per els diferents usos que es vulguin realitzar 200 places ja que la resta, 460 compleixen en el requeriment de una plaça cada 100 m2 de sostre edificable dins l'espai públic.

El pla parcial preveu que les places d'aparcament, previstes per cada us d'acord amb l'art 143 del PGOU es situïn dins de cada parcel·la del sector.

D'acord amb l'annex nº 1 del decret 344/2006 l'illa te una edificabilitat de 7.222,46 m2 i per tant genera un mínim de 3612 viatges/ dia.

Es preveurà, dins l'illa la reserva mínima de una placa d'aparcament de bicicletes per cada 100 m2 edificats.

Els usos incorporats en la present modificació tenen unes necessitats de mobilitats inferiors als actualment admesos (un cine genera mes mobilitat que una superfície comercial,), per tant es considera que el present document no precisa incloure l'estudi de mobilitat generada al que fa referencia el decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de mobilitat generada.

La xarxa viaria bàsica d'accés a Sant Pere de Ribes i de comunicacions internes s'estructura en:

a) Xarxa bàsica, formada per la C-32i l' AP-7 (en el cas de la C-32 els accessos mes utilitzats per els residents al municipi es troben als punts quilomètrics 26.1 i 28.2.

b) Xarxa secundaria, formada per la carretera C-15a (de Vilafranca a Vilanova), que connecta la C-32 amb l' AP7.

c) Xarxa viaria comarcal viaria comarcal que consta de la carretera BV-2111, la BV2112 i, la BV 2113.

La proposta de modificació de pla parcial no te cap tipus d'incidència rellevant sobre la mobilitat actual en tractar-se de regular usos en sol urbà consolidat, en un sector on ja es preveia un notable accés de públic.

Pel que fa a la Rambla del Garraf ja es troba totalment urbanitzada, amb dos carrils de circulació per cada sentit, zones d'aparcament, transport públic i previsió de carril bici al llarg de tota la seva longitud, a mes d'un passeig i elements urbans necessaris com es l'enllumenat públic, el mobiliari urbà i la jardineria.

El municipi compta amb la següent oferta de transport públic:

a) Línia el Vendrell-Barcelona (L1050), amb unes disset expedicions diàries en cada sentit.
b) Línia Vilanova i la Geltrú-Barcelona, amb unes 22 expedicions diàries en cada sentit.
c) Línia Vilanova-Sant Pere de Ribes-Sitges, unes 44 expedicions diàries en cada sentit i parada en front del sector objecte de la present modificació.
d) Línia Roquetes-Sitges (L0433), amb unes 5 expedicions diàries en cada sentit.
e) Línia Roquetes-Sitges-Barcelona (L0129), amb unes 3 expedicions diàries en cada sentit.
f) Línia nocturna Barcelona-Vilanova (N30), amb unes 4 expedicions diàries en cada sentit.

Pel que fa al transport en bicicleta, actualment la Rambla del Garraf disposa de carril bici a les dues voreres en tota la seva longitud, amb una connexió fàcil amb els carrils bici de Vilanova i la Geltrú. El mateix carril bici de la Rambla del Garraf s'integra dins el teixit urbà de les Roquetes, garantint així una xarxa de carril bici adequada i ben dimensionada degut a l'amplada generosa de les voreres.

Tal com hem comentat anteriorment per tal que aquesta mobilitat es vegi garantida, es disposarà d'un aparcament de bicicletes en l'interior de l'illa.

Pel que fa al transport ferroviari, Sant Pere de Ribes no disposa de cap estació essent les estacions de Sitges i Vilanova i la Geltrú les mes properes. En ambdós municipis hi passa la línia R-2 de Rodalies.

En definitiva, cal concloure que la present proposta compleix amb els objectius i principis establerts a la llei 9/2003 de 13 de juny sobre mobilitat sostenible.

6. ESTUDI SOSTENIBILITAT ECONOMICA.

La present modificació no altera el valor de l'illa objecte de la modificació. La modificació incorpora l'ús comercial ja existent en la primera aprovació definitiva del pla parcial.

L'impacte de la modificació sobre les finances locals serà totalment positiu, ja que no comportarà cap despesa addicional i al edificar-se immediatament l'edificació prevista es recaptaran els següents impostos i taxes:

a) Impost sobre bens Immobles: considerant un valor cadastral del immoble de 3.000.000€ i un impost del 0.5% resulta un valor de **15.000€ anuals**.

b) Impost de construccions i taxa: considerant un total de 3%, en resulta un valor de **90.000€.**

c) Taxa de clavegueram: es considera una valor aproximat de **2.500€ anuals**

d) Taxa d'aigua: es considera un valor aproximat de **2.500€ anuals**

e) Taxa de recollida de deixalles: es considera un valor aproximat de **12.000€ anuals**

Per tant la modificació pot representar uns ingressos municipals d'aproximadament **122.000€ el primer any i posteriorment 32.000€ anuals.**

7. PLA D'ETAPES.

Es preveu una execució immediata de les obres de construcció, i la durada d'un any per l'inici de l'activitat. Sempre a comptar des de la publicació de l'aprovació definitiva de la modificació de Pla parcial que es proposa.

8. ESTUDI D'AVALUACIÓ EONOMICA-FINANCERA.

La present modificació del pla parcial no modifica l'estudi econòmic-financer del pla parcial vigent:

Es mantenen les determinacions del estudi econòmic-financer del pla parcial SUPP-12 publicat al DOGC 4017.

La present modificació, no te incidència negativa sobre les finances publiques i el manteniment de les infraestructures atès que no es requereix de la implantació i prestació de nous serveis

Sant Pere de Ribes,

desembre de 2014

Joan Antoni Rodeja Roca
arquitecte
col·legiat 13.732/4.

9. COMPROMISOS DEL PROMOTOR I DE LA SOCIETAT QUE PROMOURÀ L'EDIFICACIÓ I L'ACTIVITAT

COMPROMISOS DEL PROMOTOR I DE LA SOCIETAT QUE PROMOURÀ L'EDIFICACIÓ I L'ACTIVITAT:

De conformitat amb el que disposa l'article 102.1 c) de la Llei d'Urbanisme, els promotors de la present modificació es comprometen a iniciar les obres d'edificació de l'illa "nº3" del sector SUPP-12, subsector-1 (clau 17.1e) a la construcció de l'edifici, i de manera immediata a partir de la publicació de l'aprovació definitiva de la present modificació i de l'atorgament de les corresponents llicències i/o autoritzacions per a iniciar l'activitat en el termini màxim d'un any. A aquests efectes igualment signa aquest compromís el representant de la societat patrimonial **SERMIN SL**, amb domicili a Palafolls, Ctra NII km 676,6 (08389) que és l'entitat que procedirà a promoure l'edificació i la societat mercantil **BRICO PRACTIC SL** amb domicili a Girona, Ctra a Sant Feliu de Guixols, 18-20 (17004) que en farà l'explotació comercial en l'activitat de bricolatge sota la marca **FES MÉS BRICOLATGE**, presentant la corresponent documentació, de conformitat amb el que preveu la legislació de règim local, especialment el Decret 179/1995), i la Llei 20/2009.
S'adjunta com Annex la documentació relativa a les activitats de la societat i la que es desenvoluparà en la parcel·la objecte d'aquesta modificació.

Signat.- Signat.-

Administrador..... Administrador SERMIN SL.....

JORDI MAUSTI ILLA

Ajuntament de Sant Pere de Ribes
Àrea de Serveis Territorials
Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de 22 JUL. 2014
La secretària

SERVEIS MERCANTILS I INDUSTRIALS, S.L.
C/ Torrent d'Olla, 223
Tel. 93 200 53 50 - Fax 972 21 45 76
08012 BARCELONA

Administrador BRICO PRACTIC SL.....

BRICO PRACTIC, S.L.
Ctra. Sant Feliu de Guixols, 18 - 20
17004 GIRONA

TESTIMONI DE LEGITIMACIÓ Nº 809
Jo, ENRIC BRANCÓS NÚÑEZ, Notari de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de Catalunya, amb residència a Girona, DOMIO FE:
Que atesoram legitimar l'anterior signatura de MIGUEL ESTEBA BICH DE CAMPA, DNI 40440312-
per donar compliment a l'original que va ser-hi al DNI que en ho estat exhibit.
Girona, a 27 MAIG 2014

01982698 32

A141891830

*Es fa constar que l'original d'aquest document de compromís amb testimoni de legitimació núm. 809 davant el Notari Sr. Enric Brancós Núnez en data 27 de maig de 2014, es troba en l'exemplar aprovat inicialment, de conformitat amb la diligència d'aprovació inicial signada a tal efecte per la Secretària General.

10. PLÀNOLS

Diligència per fer constar
que aquest document s'ha
aprovat definitivament pel
Ple de la Corporació de data
27 de gener de 2015
La Secretària,

MODIFICACIÓ PLA PARCIAL SECTOR SUPP-12

"SUBSECTOR 1. RAMBLA DEL GARRAF"

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

l'arquitecte

Joan Antoni Rodeja Roca, Arquitecte

Figueres, Agost de 2.013

PLANOL

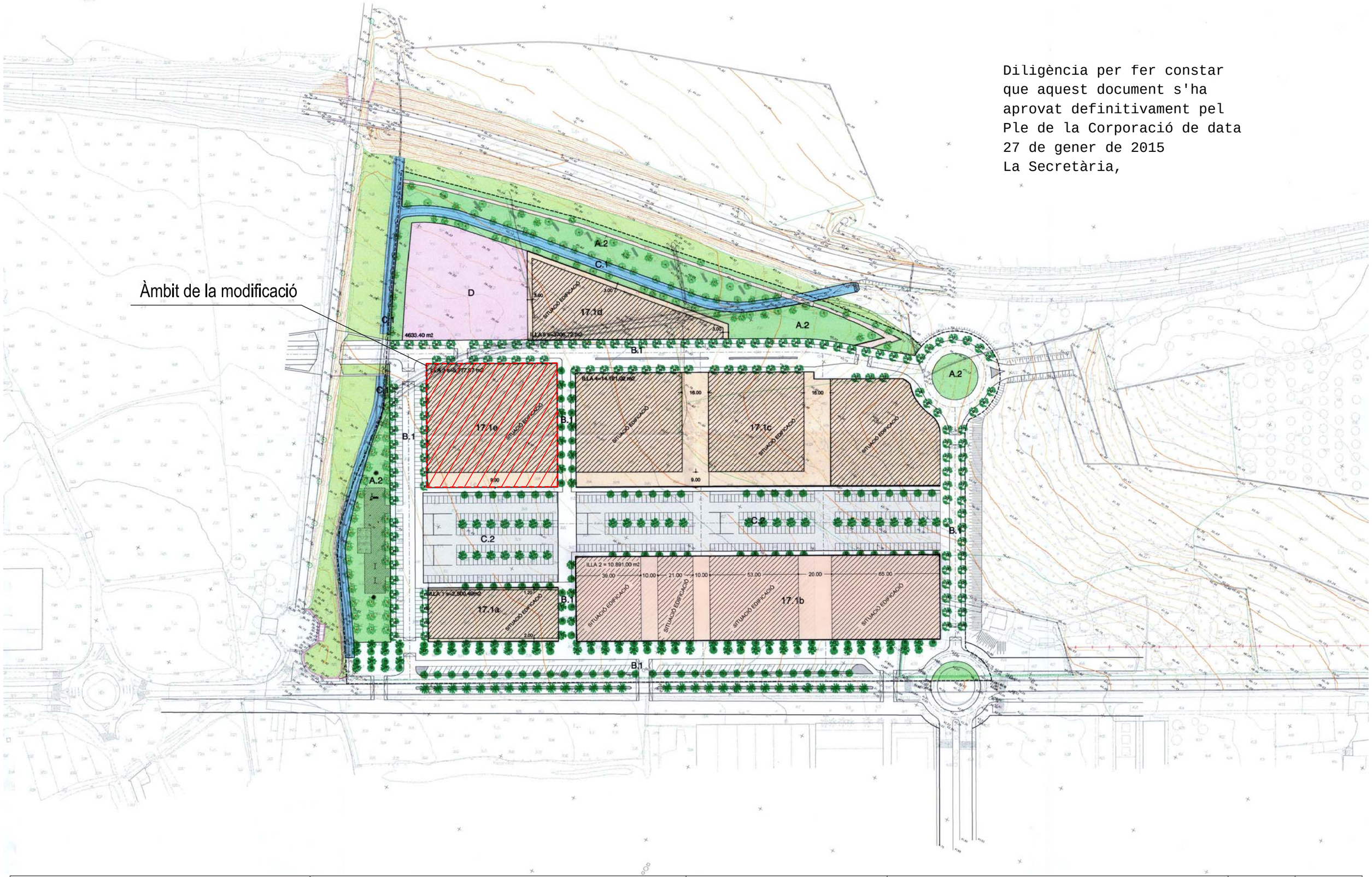
Emplaçament Sector

A1: 1/2.500
A3: 1/5.000

RP1306

1

Diligència per fer constar
que aquest document s'ha
aprovat definitivament pel
Ple de la Corporació de data
27 de gener de 2015
La Secretària,



MODIFICACIÓ PLA PARCIAL SECTOR SUPP-12 "SUBSECTOR 1. RAMBLA DEL GARRAF" Ajuntament de Sant Pere de Ribes	l'arquitecte Joan Antoni Rodeja Roca, Arquitecte Figueres, Agost de 2.013	PLANOL Àmbit de la modificació	A1: 1/1.000 A3: 1/2.000 RP1306	2

11. PERFIL NOVA ACTIVITAT PROPOSADA

FES MÉS BRICOLATGE SANT PERE DE RIBES

Diligència per fer constar que aquest document s'ha aprovat definitivament pel Ple de la Corporació de data 27 de gener de 2015
La Secretària,

1. Fes Més Bricolatge com a empresa

   1.1. Qui Som

   1.2. Evolució Bricolatge

   1.3. Obertura Centres

   1.4. Situació actual

2. Projecte d'una nau comercial a Sant Pere de Ribes

   2.1. Objecte

   2.2. Descripció del projecte

      a. Característiques del solar

      b. Proposta

3. Proposta comercial

   3.1. Oferta comercial

   3.2. Serveis que oferim

   3.3. Horari comercial

   3.4. Personal botiga

   3.5. Facturació estimada i competència

1. Fes Més Bricolatge com a empresa.

1.1. Qui som.

Som una empresa familiar catalana, capital 100% de la família Esteba amb seu a Girona.
Els nostres orígens es remunten a l'any 1969 quan el fundador Miquel Esteba Caireta obre un magatzem de venda de fusta a l'engròs a la ciutat de Girona amb el nom de ***Fustes Esteba***.

Venem tot tipus de material relacionat amb el món de la fusta des de portes, parquets, cuines, llistons, taulers, etc...donant servei a la nostra clientela professional que bàsicament són els fusters, muntadors, col·locadors i promotors. Estem implantats a la geografia catalana amb actualment 7 punts de venda essent els mateixos: Girona, Figueres, Palafolls, Vic, Vilafranca del Penedès, Reus i Lleida.

Paral·lelament i des del 1982, vàrem crear un negoci complementari anomenat ***Ferreteries Catalonia*** consistent en la venda de ferreteria especialitzada en fusteria. Aquesta no és la ferreteria tradicionalment coneguda, sinó més aviat és un subministre industrial. La clientela és la mateixa i venem des de maquinària electroportàtil, eina manual, cargoleria, ferratge per moble, accessori de cuina, etc...
Igualment tenim 7 punts de venda coincidint amb els emplaçaments dels magatzems de venda de fusta. D'aquesta manera, el nostre client professional pot abastir-se al mateix temps tant de material de fusta com de ferreteria essent això clarament una avantatge pel nostre client industrial.

El fet de ser residents a la ciutat de Figueres ens va donar una visió propera de l'evolució del mercat francès i concretament el gran desenvolupament que va tenir durant els anys 80 el mercat del bricolatge. Això va donar idea al sr. Esteba d'emprendre l'aventura del bricolatge com a negoci alternatiu. Aquest va ser l'embrió del que en els seus inicis es convertiria en la nostra primera marca en bricolatge essent la mateixa ***Brico Esteba.*** L'idea inicial era la de diversificar el risc i tenir un negoci amb disponibilitat de cash al moment. Això és així en tant que la venda al bricolatge es fa sempre al comptat, no així la venda al professional que normalment és a crèdit.
A banda d'això, el client particular que ens venia a comprar als magatzems i a les ferreteries, entorpia la compra del professional en tant que requeria una atenció molt diferent a la qual l'empresa no estava preparada.

1.2. Evolució Bricolatge.

En els seus inicis, Brico Esteba no deixava de ser una ferreteria bricolitzada en la que es podia comprar sobretot material del món de la fusta i de la ferreteria i complementàriament altres gammes com són la pintura, el jardí i el moble en kit.

El bricolatge és un món molt canviant i no n'hem estat alients. Inicialment vàrem optar com a model comercial el bricolatge alemany, essent el mateix un bricolatge funcional i amb presentacions de producte poc polides. Es primavasobretot prestatgeries que permetessin l'estocatge en alçada per a tenir major cabuda. Aquest model va tenir vigència fins l'aparició al llarg de finals dels noranta de la distribució francesa, més preocupada per l'estètica de la botiga i la col·locació del producte enfocat a la venda. Aquest model, avui és el que té major vigència juntament amb els models basats en PVP baix. Han focalitzat la seva demanda cap a una clientela sobretot femenina, ja que se n'han adonat de què la decisió sobre la compra la pren normalment la dona i és l'home qui acaba fent la feina. Entenem com a decisió sobre la compra, la decisió sobre el color de la pintura, el tipus de cortina de bany, l'acabat de la prestatgeria, etc...

1.3.Obertures centres.

La primera botiga que es va obrir va ser la de Girona l'any 1989 amb escassament 500 m2. D'aquesta manera, en una mateixa ubicació teníem un magatzem, una ferreteria i un bricolatge.
L'any següent vàrem obrir botiga a Palafolls amb una planta de 1000 m2 i un altell de 300 m2 adicionals. Igualment en aquesta ubicació teníem les 3 seccions.
L'any 1994 obrim botiga a Vic amb 900 m2. També en aquesta ubicació confluïen les 3 seccions.
L'any 1995 fem l'ampliació de la botiga de Girona, passant de 500 a 1250 m2.
L'any 1997 obrim Figueres 1250 m2 anant de la mà de les seccions industrials.
L'any 2001 obrim el primer establiment fora de l'àmbit industrial a Blanes amb 1700 m2 de sala de vendes i construcció de 2000 m2 i 1700 m2 d'altell. Decidim diferenciar l'ensenya i creem la marca ***Fes Més Bricolatge.*** La pretensió de canviar la marca va ser simplement per a no tenir problemes amb els nostres clients industrials pel fet de vendre mitjançant el bricolatge als clients particulars.
L'any 2003 obrim la nostra primera gran botiga a Manresa amb sala de vendes de 2500 m2 i 3300 m2 construïts.
L'any 2004 obrim Lleida 1250 m2 anant de la mà de la resta de seccions (fusta i ferreteria).
L'any 2005 obrim Olot amb sala de vendes de 1700 m2 i 2000 m2 construïts.
L'any 2005 fem la reestructuració del centre de Vic marxant la part industrial a una nova ubicació i ampliant la superfície de venda del bricolatge passant de 900 m2 a 2500 m2 i 600 m2 adicionals de magatzem.
Finalment el 2006 obrim a Vilatenim al cantó de Figueres una superfície de venda de 1700 m2 i construcció de 2000 m2. Aquest centre tot i que en els seus inicis obre com a Fes Més Bricolatge canviem la marca i actualment és ***Bricogroup.*** Això comporta que per proximitat decidim tancar la botiga vella de Figueres.

1.4.Situació actual.

Avui en dia tenim per tant, 8 centres de bricolatge situats a la geografia catalana, 7 d'ells amb l'ensenya comercial Fes Més Bricolatge i un amb l'ensenya Bricogroup. Els nostres centres oscil·len entre els 1250 m2 – 2500 m2 de sala de vendes i la tipologia de clientela que tenim és molt diversa. Podríem dir que tenim centres amb una clientela de necessitat i especialista degut al fet de tenir les seccions industrials de cantó i d'altres que la venda és més generalista, sense tenir una especialització molt concreta.
Formem part d'un grup de compra amb seu a Madrid compost per 9 socis que s'anomena ***Bricogroup Integral Europa.***

Totselslocalstant de la secció fusta, ferreteriacombricolatgesón propis excepte el local d'Olot que el tenim en règim de lloguer.
Oferim un ventalld'aproximadament 20000 articles de 13 seccionsdiferentsagrupadessegonsadjunt:

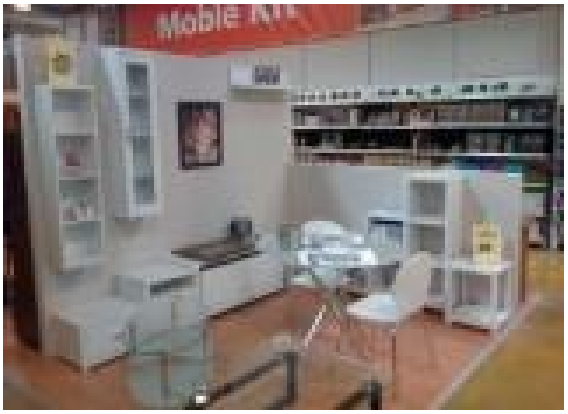
- Part decorativa: Il·luminació, decoració, pintura, bany i cuina.
- Parttècnica: Maquinàriaelectroportàtil, ferreteria, material elèctric i fontaneria.
- Part funcional: Jardineria, moble en kit, fusta i construcció.

Treballemambproveïdorsnacionals i internacionals de primeres marques essentelsmésrepresentatius: Robert Bosch, Black&Decker, Industrias Titan, MassiveLuminaires, Cintacor, etc…

Façana Bricolatge Vic (Realitzada amb Trespa).


Decoration


Peinture



2.Projecte d'una nau comercial a Sant Pere de Ribes.

Carrer del Pallars s/n
Sector Rambla del Garraf
Sant Pere de Ribes

2.1.Objecte.

La present memòria té per objecte la descripció de les obres a efectuar en front el carrer de Pallars, en la parcel·la número 3 del sector de dinamització econòmica anomenat "Rambla del Garraf", en el municipi de Sant Pere de Ribes.
La parcel·la, amb una superfície de 5.710 m2, es situa en l'extrem nord-oest del sector d'activitats implantat sobre la Rambla del Garraf (carretera C-246a) a l'entrada est de Vilanova i la Geltrú.

2.2.Descripció del projecte.

a. Característiques del solar.

La parcel·la, totalment urbanitzada, limita al sud amb el carrer del Pallars, a l'oest amb el carrer de la Vall d'Aran, al nord amb el carrer Ronda Ibèrica i a l'est amb el carrer de la Ribagorça.
Els terrenys presenten una forma perfectament rectangular, de dimensions 77,94 m2 d'amplada per 73,45 m2 de fondo, amb una topografia pràcticament planera, absorbint els desnivells, mitjançant murs de contenció que s'han executat en el límit exterior dels vials de l'extrem nord-oest.

b. Proposta.

L'edificació plantejada, de caràcter comercial, es projecta com un volum regular, tipus paral·lelepípede. Està disposada de forma transversal a la parcel·la, sobre la banda oest, tot alliberant una superfície lliure d'edificacions en l'extrem est. Aquesta àrea es destina a l'ús d'aparcament, completant les necessitats (aproximadament 70 places) al servei de la nova instal·lació comercial.
La façana principal del nou volum es planteja a partir d'un pòrtic de 5 metres d'amplada en tot el front del carrer del Pallars. Aquest pòrtic constitueix l'accés comercial a la superfície pròpiament de venda, destinada als usos de bricolatge, amb un màxim de 2.500 m2 de superfície. Al fons de la construcció es reserva una superfície aproximada de 570 m2 amb destí a magatzem, al servei de l'àrea comercial, i amb accés per a la càrrega i descàrrega des del carrer de la Ribagorça.
Es planteja un únic volum de dimensions aproximades 49x72 metres, d'una sola planta de 10 metres d'alçada total.
La nova volumetria segueix la imatge comercial de l'empresa Fes Més Bricolatge respectant, alhora, els condicionants estètics i ambientals que resulten de l'aplicació de la normativa vigent, de manera que s'asseguri una correcta integració al conjunt arquitectònic de la Rambla del Garraf. A tal efecte, l'acabat exterior es planteja a base de planxes tipus Trespa de color gris i pilars metàl·lics en el pòrtic d'accés.
L'estructura de la nova construcció es preveu metàl·lica amb pilars i encavallades adequades a l'activitat, amb coberta plana de planxa laminada prefabricada.

En relació a la parcel·la, de superfície 5.710 m2, en resulten els següents paràmetres edificatoris. L'ocupació prevista és de 3.530 m2, equivalents al 61,78% de la parcel·la i la edificabilitat és de 3.700 m2, equivalents a un coeficient del 0,64 m2 sostre/m2 sòl. Aquests paràmetres no superen en cap cas els màxims establerts pel Pla parcial vigent corresponents al 70% d'ocupació i l'1,25 m2 sostre/m2 sòl d'edificabilitat neta.

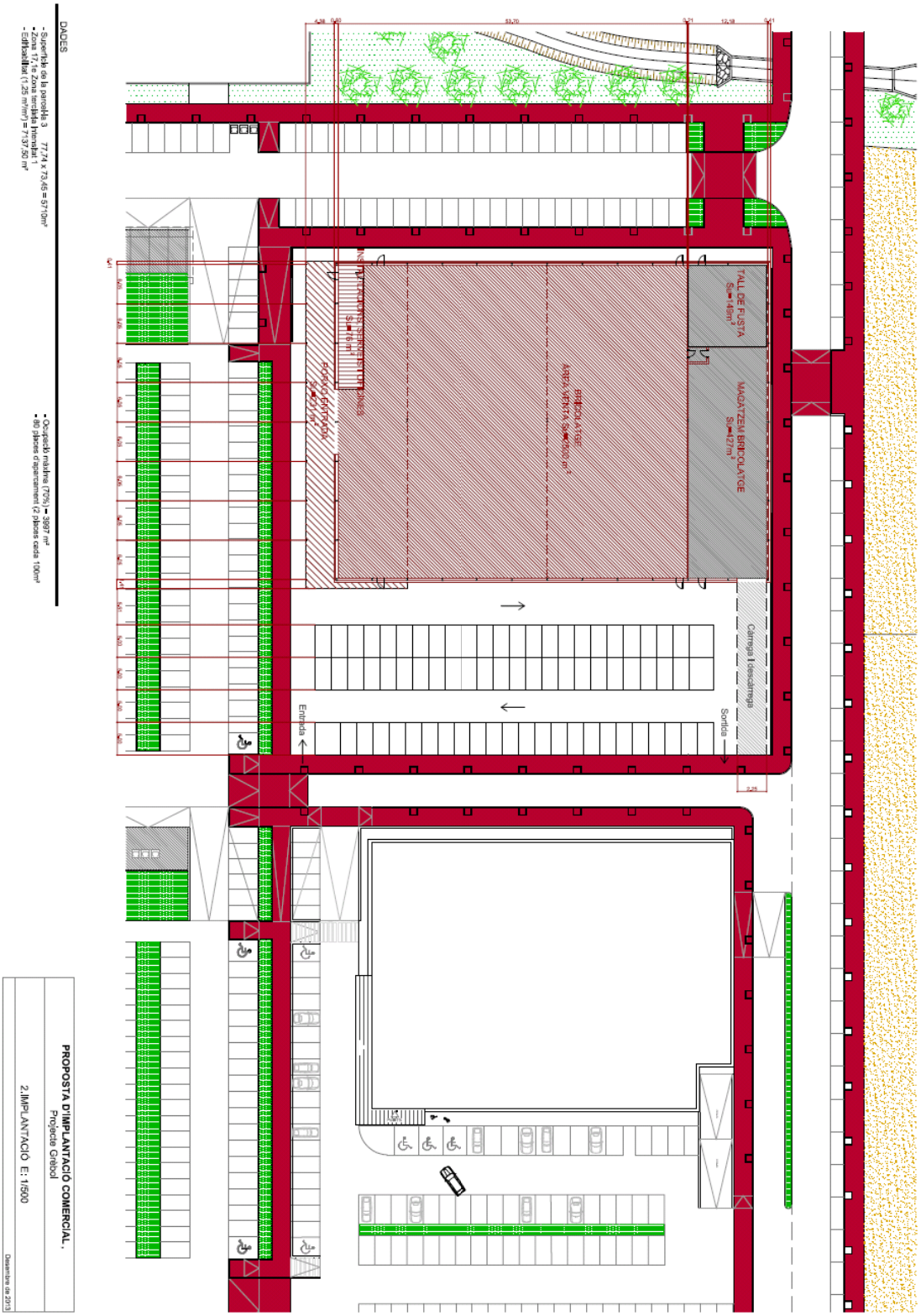
Diligència per fer constar que aquest document s'ha aprovat definitivament pel Ple de la Corporació de data 27 de gener de 2015
La Secretària,

Planell situació 1.1.

3. Fes Més Bricolatge
4. Decathlon
5. Caprabo
7. Norauto
8. Desocupat
9. Merkalzados
10. Kiabi
11. Galerias del Tresillo

Diligència per fer constar que aquest document s'ha aprovat definitivament pel Ple de la Corporació de data 27 de gener de 2015
La Secretària,

Planell situació 1.2.



3.Proposta comercial.

3.1.Oferta comercial.

Operarem amb el nom comercial ***Fes Més Bricolatge***.
La sala de vendes serà de 2500 m2 essent aquest format el nostre ideal.
Adjuntem uns fullets publicitaris de la nostra oferta comercial.
Disposarem de 13 seccions dins del nostre establiment odenat en 3 pastilles ben diferenciades:

- Pastilla dreta o decorativa. Englobarà els següents departaments: (1) Il·luminació, (2) decoració, (3) pintura, (4) bany i (5) cuina.
- Pastilla central o tècnica. Englobarà els següents despartaments: (6) maquinària electroportàtil, (7) ferreteria, (8) material elèctric i (9) fontaneria.
- Pastilla esquerra o funcional. Englobarà els següents departaments: (10) jardineria, (11) Moble en kit, (12) Fusta i (13) construcció.

3.2.Serveis que oferim.

Oferirem serveis adicionals com són:

- Servei de tall i cantonejat: Disposarem de serra vertical per a tall de taulers. Igualment tindrem una cantelladora per a cantonejar els taulers mel·lamínics segons requeriment del nostre client. Finalment disposarem d'una ingletadora per a tallar llistons segons especificació.
- Servei de transport a domicili: Tenim acords comercials amb empreses de transport locals per a facilitar el transport de les compres dels nostres clients fins al seu domicili.
- Servei de Muntatge: Posem a la disposició dels nostres clients un servei de muntatge d'una empresa externa. El nostre client pot consultar les tarifes sobre muntatges de cuines, parquets, mobles de bany i altres.
- Pressupostos a mida: Realitzem pressupostos a mida de qualsevol projecte que tingui el nostre client sense cap tipus de compromís.
- Servei de colorejat: Disposarem d'una màquina de color a mida.

3.3.Horari comercial.

Tindrem el següent horari comercial:

09:30 – 21:00 de dilluns a dissabte ambdós inclosos. *(Aquest horari serà modificable segons evolució de la venda al polígon comercial)*.
Obrirem els festius comercials que la Generalitat ens doni permís per obrir.*(Igualment anirem de la mà de la resta de comerços del centre comercial)*.

3.4.Personal botiga.

Personal Fes Més Bricolatge Sant Pere de Ribes:

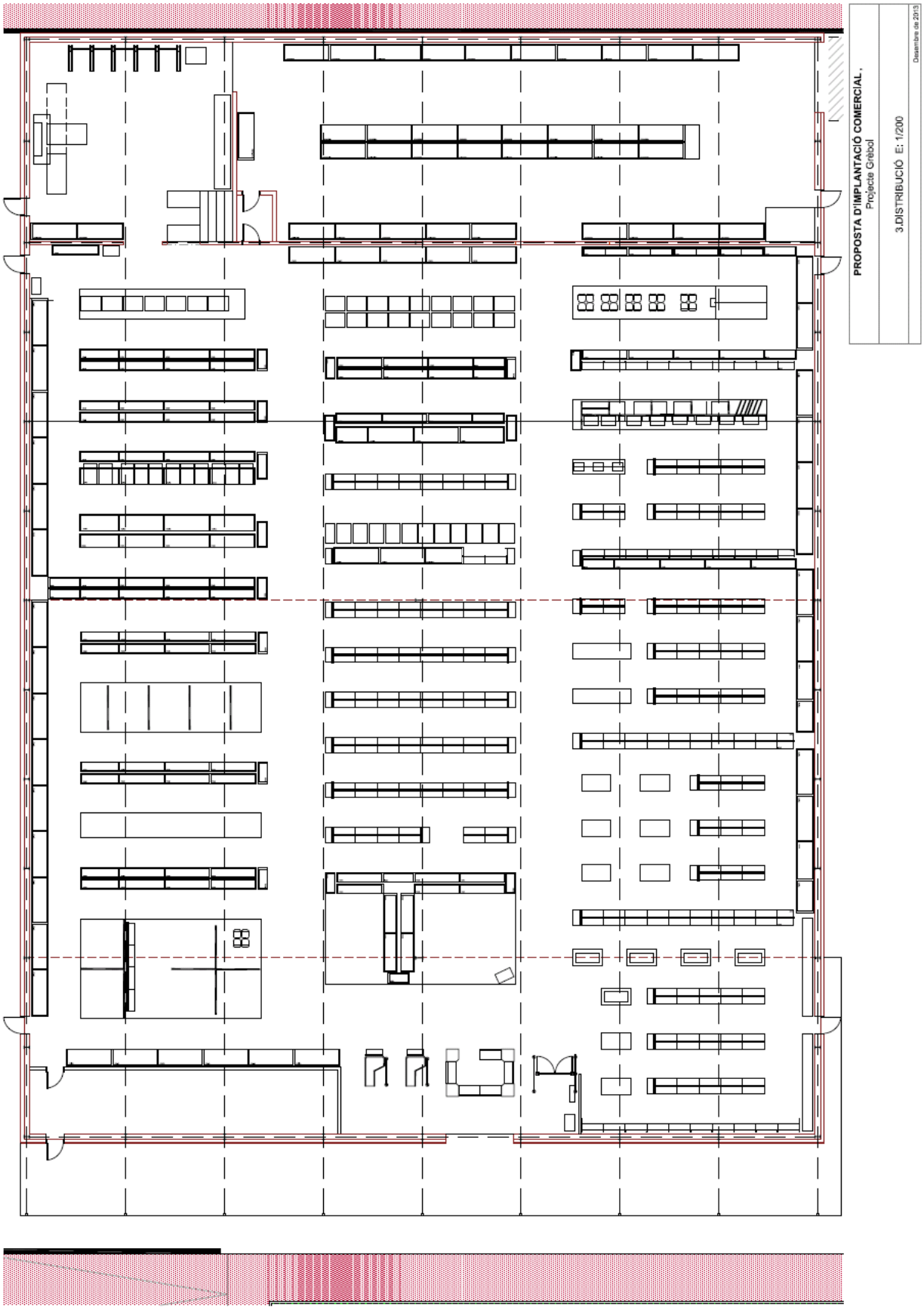
- NºPersones per a l'obertura: 20 persones a temps total.
- Planter estable durant l'any: 14-15 persones *(entenem que ocasionalment sobretot per temporalitat, contractarem més personal segons necessitats).*

- Primarem la contractació de personal segons proximitat al centre, tot i que el delegat que hi posarem serà algú de dins de l'empresa a qui promocionarem seguint la política de l'empresa.

3.5.Facturació estimada i competència.

- Facturació estimada anual: **2,5-2,8 M € net sense IVA**.
- Competència directa: Grup Adeo amb les botigues AKI Bricolaje Vilanova i Roda de Barà.

Planell botiga.



Diligència per fer constar
que aquest document s'ha
aprovat definitivament pel
Ple de la Corporació de data
27 de gener de 2015
La Secretària,

Tal i com va fer-se en el document aprovat inicialment, en aquest nou document, un cop incorporades les condicions de la Generalitat i aprovat definitivament pel Ple de la Corporació de data 21 de gener de 2015, s'annexa a continuació el conveni esmentat, del qual l'original es troba en l'exemplar aprovat inicialment.

CONVENI RELATIU A LA MODIFICACIÓ D'USOS DE LA PARCEL·LA UBICADA AL SUBSECTOR 1 DEL SUPP-12, CENTRE DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA – PARC D'OCI -, DEL TERME MUNICIPAL DE SANT PERE DE RIBES.

R E U N I T S

D'una part, la Sra. ANNA GABALDÀ i FELIPE, Alcaldessa-Presidenta de l'AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES, assistida en aquest acte per la Secretària General de la Corporació, Sra. MARGARITA SANZ GONZÁLEZ.

I, d'una altra, el Sr. JORDI AGUSTI ILLA, major d'edat, veí de Barcelona, amb domicili al carrer Santaló, 135, 5è 1ª i DNI núm. 40.302.668-K, actuant en la seva qualitat de Conseller Delegat de l'entitat OCI & CINE, SL, amb CIF núm. B-17070707, i domicili a Girona, Travessera de la Creu, 35, 3er., segons resulta de l'escriptura de transformació en societat limitada, modificació de l'objecte social, cessament i nomenament de càrrecs, atorgada el 27 de novembre de 2.000 (núm. de protocol 4.087), davant el Notari de la ciutat de Girona, Sr. Ramón Coll Figa, que s'exhibeix i sen fa còpia.

Aquesta societat era anomenada amb anterioritat CINES OSCAR, SL, canviant la seva denominació per OCI & CINE, SL, mitjançant escriptura de canvi de denominació social, atorgada el 23 de març de 2009, (núm. de protocol 736), davant el Notari de Girona, Sr. Ramon Coll Figa, segons igualment s'acredita.

I reconeixent-se la suficient capacitat legal per l'atorgament del present conveni,

E X P O S E N

1. L'empresa OCI &CINE, SL, és propietària de la parcel·la situada entre els carrers de la Vall d'Aran, Pallars, de la Ribagorça i Ronda Ibérica del Subsector 1 del SUPP-12, Centre de Dinamització econòmica – Parc d'Oci -, en virtut d'adjudicació definitiva del projecte de reparcel·lació del sector (finca resultant número 8). L'esmentada finca està inscrita al Registre de la Propietat de Sitges, finca número 23.475, tom 1.810, llibre 449, foli 53 i inscripcions 1ª i 2ª.

2. L'entitat OCI &CINE, SL – en aquell moment denominada CINES OSCAR, SL-, va interposar recurs contenciós administratiu contra l'acord del Ple de l'Ajuntament de data 24 d'abril de 2007, que va aprovar definitivament la modificació puntual del Pla Parcial del subsector 1, Rambla del Garraf SUPP-12, Centre de Dinamització econòmica – Parc d'Oci -, que es va tramitar davant la Secció Tercera de la sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, amb el número 386/2007.

En l'esmentat recurs es va dictar la sentència núm. 916, estimant parcialment el recurs amb el següent pronunciament:

"Por todo ello estimando que la modificación anticipada del planeamiento urbanístico con el régimen de vinculación singular que ha establecido ha dado lugar en clara relación causal al daño resarcible de daño emergente sostenido por la parte actora procede viabilizar la pretensión indemnizatoria con el alcance que para los terrenos de autos se acredite en ejecución de Sentencia de pérdida de su valor por la restricción de usos que se ha establecido y con efectos temporales a la fecha de aprobación definitiva de la figura de planeamiento impugnada en el presente proceso y con los intereses que se devenguen desde la fecha en que se ejercitó la pretensión indemnizatoria".

Diligència per fer constar que aquest document s'ha aprovat definitivament pel Ple de la Corporació de data 27 de gener de 2015
La Secretària,

3. En l'esmentada modificació puntual del referit Pla Parcial es va procedir a modificar la clau 17.1 e), en el sentit de fixar-se com a ús dominant el terciari i, per tant, quedant sense contemplar-se en aquesta qualificació l'ús comercial gran i mitjà, que es mantenia per a la resta de parcel·les resultants del subsector.

4. En atenció al temps transcorregut, i a la vista de les modificacions legislatives promulgades, especialment el que es refereix al Decret Llei 1/2009, d'equipaments comercials, modificada per la llei 9/2011, de promoció de l'activitat econòmica, - on s'equiparen les concentracions comercials relacionades i delimitades en els annexos del Decret 379/2006, pel qual s'aprova el PTSEC a les trames urbanes consolidades -, s'evidencia que es justifica, des de l'interès públic, una modificació del Pla Parcial en el sentit de retornar a la finca propietat de OCI &CINE, SL, l'ús comercial gran i mitjà, que ja tenia abans de la modificació del planejament esmentada a l'anterior expositiu.

5. L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes ha promogut la Modificació puntual del Pla general d'ordenació del municipi per ampliar els usos permesos a la Rambla del Garraf la qual té, entre d'altres, l'objectiu de centralitzar a la Rambla del Garraf la demanda d'activitats recreatives i d'oci nocturn al municipi. Per tant, en coherència, amb aquella nova modificació del planejament, resulta injustificat mantenir en aquella finca com a ús dominant exclusivament el terciari.

Tanmateix, es fa palès que en l'actualitat no hi ha una demanda de finques amb usos recreatius en el sector, i sí per usos comercials admesos en aquesta zona, el que comporta afavorir la implantació d'activitats i la creació de llocs de treballs. En definitiva, es tracta d'adequar la realitat dels usos a la demanda existent, funció principal de l'administració, als efectes d'avaluar i afavorir la promoció econòmica del territori.

6. De conformitat amb els antecedents esmentats anteriorment, en data 5 d'agost de 2013, OCI & CINE, SL va presentar proposta de modificació puntual del Pla Parcial del Sector 12, Centre de Dinamització econòmica parc d'oci, Subsector 1. Aquesta proposta ha estat substituïda per la documentació presentada a l'Ajuntament en data 16 de juny de 2014.

7. D'altra banda, amb aquest conveni, les parts també volen resoldre definitivament la qüestió plantejada en la sentència i, així conjuminar els interessos públics i privats.

En atenció al que s'ha exposat, les parts atorguen el present conveni en base a les següents:

CLÀUSULES

Primera. L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes procedirà a tramitar i aprovar, previ el procediment legalment establert i, sens perjudici de la resolució final de l'expedient, en funció de l'informe de la CTUB i dels informes emesos pels organismes sectorials, la modificació del Pla Parcial d'ordenació del Subsector 1 del sector SUPP-12, presentada per OCI & CINE, SL, en el sentit d'admetre en la finca propietat de l'esmentada entitat mercantil, l'ús comercial per establiments grans i mitjans, mantenint la resta de paràmetres actualment vigents.

Segona. L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes manifesta que a priori la modificació puntual del Pla Parcial, no comporta cap actuació de transformació urbanística i que en conseqüència no correspon efectuar cap tipus de cessió.

Tercera. No obstant l'exposat, si per raó d'informes preceptius d'altres organismes resultés la necessitat de cessió d'aprofitament i/o sòl amb destí a sistemes urbanístics i en base a aquestes cessions OCI & CINE, SL decidis deixar sense efecte la petició de tramitació de la modificació del Pla Parcial, aquesta entitat tindrà dret a sol·licitar l'execució de la sentència esmentada a l'expositiu del present conveni.

Quarta. Les parts deixen constància que amb la fermesa de l'acord d'aprovació de la modificació del Pla Parcial i retorn del usos, quedaran solventades totes les controvèrsies existents, sense que tinguin rés més a exigir-se o reclamar-se per cap concepte. En conseqüència única i exclusivament en el supòsit que l'Ajuntament no aprovés definitivament la modificació del Pla Parcial, OCI & CINE, SL podrà instar l'execució de la sentència.

Cinquena. La eficàcia, validesa i vigència del present conveni queda subjecte a la seva aprovació per l'òrgan municipal competent.

Sisena. El present conveni té naturalesa urbanística, i, per tant, està sotmès a les prescripcions de la Llei d'Urbanisme en quan a publicitat i vigència. En virtut de la naturalesa administrativa del conveni qualsevol controvèrsia que es pugui produir en quan a la seva execució o compliment, serà sotmesa a la jurisdicció contenciosa administrativa.

En prova de conformitat, signem aquest conveni en tres exemplars, Sant Pere de Ribes, 17 de juny de 2014

Sra. Anna Gabaldà i Felipe
Alcaldessa - Presidenta

Sr. Jordi Agustí Illa
Conseller delegat de l'entitat
Oci & Cine, SL

Ajuntament de Sant Pere de Ribes

Sra. Margarita Sanz González
Secretària general

Diligència per fer constar que aquest document s'ha aprovat definitivament pel Ple de la Corporació de data 27 de gener de 2015
La Secretària,