



Ajuntament de Sant Pere de Ribes
Àrea de Serveis Territorials

Aprobat definitivament pel Ple de la Corporació
en sessió de 19 JUNY 2012

La secretària

PLA DE MILLORA URBANA
Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2
"PAU-2"
DEL
PLA DE MILLORA URBANA
DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

SANT PERE DE RIBES

març de 2012

Els documents que integren el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2", del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), a Sant Pere de Ribes (Garraf), tenen el següent contingut:

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1 Tramitació
- 1.2 Objectiu
- 1.3 Antecedents
- 1.4 Situació i àmbit
- 1.5 Topografia, estat actual i usos
- 1.6 Planejament d'aplicació
- 1.7 Infraestructures i serveis existents
 - 1.7.1 Aigua
 - 1.7.2 Electricitat
 - 1.7.3 Gas
 - 1.7.4 Telefonía
- 1.8 Estructura de la propietat
 - Annex: notes simples registrals
- 1.9 Contingut documental
- 1.10 Encàrrec
- 1.11 Tècnic redactor

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

- 2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla
- 2.2 Objectius i criteris d'ordenació
 - 2.2.1 Repartiment del sòl
 - 2.2.2 Repartiment del sostre i dels habitatges
 - 2.2.3 Justificació del compliment del PGOU
- 2.3 Descripció de l'ordenació
 - 2.3.1 Estructura general de l'ordenació
 - 2.3.2 Sistema viari
 - 2.3.3 Sistemes d'espais lliures
 - 2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació
 - 2.3.5 Habitatges
 - 2.3.6 Parcel·lació
 - 2.3.7 Xarxes de serveis
- 2.4 Projecte d'urbanització
- 2.5 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- 2.6 Garantia econòmica
- 2.7 Divisió poligonal
- 2.8 Pla d'etapes
- 2.9 Sistema d'actuació
- 2.10 Administració actuant

3. MEMÒRIA SOCIAL

4. NORMES REGULADORES

- 4.1 Disposicions generals
- 4.2 Règim urbanístic del sòl
- 4.3 Normes particulars per a zones i sistemes

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

- 5.1 Cost de les obres d'urbanització
- 5.2 Altres despeses repercutibles
- 5.3 Total despeses d'urbanització
- 5.4 Repercussions
- 5.5 Despeses d'edificació
- 5.6 Despeses totals del sector
- 5.7 Ingressos previstos
- 5.8 Resultat econòmic
- 5.9 Càlcul del valor residual
- 5.10 Conclusions

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

7. INFORME AMBIENTAL

8. PLÀNOLS

- 1a Emplaçament
- 1b Situació
- 2 Planejament vigent
- 3 Topogràfic
- 4 Estructura de la propietat
- 5 Zonificació
- 6 Parcel·lació
- 7 Ordenació i volumetria
- 8 Distribució dels habitatges
- 9 Xarxes de serveis:
 - 9a Clavegueram pluvial
 - 9b Clavegueram residual
 - 9c Electricitat
 - 9d Aigua potable
 - 9e Enllumenat públic
 - 9f Telefonia
 - 9g Gas

9. ANNEX: AVANÇPROJECTE D'EDIFICACIÓ

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
 - 1.1 Qüestions prèvies
 - 1.2 Objectiu
 - 1.3 Antecedents
 - 1.4 Situació i àmbit
 - 1.5 Topografia, estat actual i usos
 - 1.6 Planejament d'aplicació
 - 1.7 Infraestructures i serveis existents
 - 1.7.1 Aigua
 - 1.7.2 Electricitat
 - 1.7.3 Gas
 - 1.7.4 Telefonía
 - 1.8 Estructura de la propietat
Annex: notes simples registrals
 - 1.9 Contingut documental
 - 1.10 Encàrrec
 - 1.11 Tècnic redactor

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 Tramitació

En data 30 de desembre de 2010 es presentà a la consideració municipal el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).

El 24 de març de 2011 es traslladaren els informes tècnics i jurídics emesos al respecte del document presentat a tràmit.

El 4 d'abril de 2011 es corregí el document segons allò exposat als informes tècnics i jurídics municipals.

El 17 de maig de 2011, la Junta de Govern Local aprovà inicialment el Pla de Millora, tot acordant recaptar els informes oportuns dels organismes implicats per raó de la matèria.

El 28 de juliol de 2001 es dóna trasllat de l'informe favorable emès per l'Institut d'Estudis Territorials.

El 2 d'agost de 2011 es dóna trasllat de l'informe emès per l'Agència de l'habitatge de Catalunya, el qual proposa completar la memòria social en els termes del Pla Local de l'Habitatge de Sant Pere de Ribes i la concreció de la distribució del sostre i dels habitatges en els diferents blocs edificables de l'actuació.

El 25 d'octubre de 2011 es dóna trasllat de l'informe favorable emès pel Departament de Territori i Sostenibilitat.

El present document, en forma de Text refós, complimenta allò assenyalat a l'informe de l'Agència de l'habitatge de Catalunya:

- Incorporant un nou plànol d'ordenació de núm. 08¹, anomenat "Distribució dels habitatges", el qual inclou els quadres explicatius de la proposta.
- Ampliant el contingut dels apartats 2.2.2, 2.3.4 i 2.3.5 de la Memòria de l'actuació, en allò referent al repartiment del sostre i dels habitatges.
- Ampliant el contingut de la Memòria social i incorporant la referència al Pla Local de l'Habitatge.
- Ampliant el contingut dels articles 13, 14, 16 i 27 de les Normes reguladores.

¹ Renumerant la resta de plànols

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

També incorpora el present document els canvis legislatius operats en l'interval des de l'aprovació inicial corresponents a:

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl.
El qual, al establir un nou sistema de càlcul de les valoracions urbanístiques, modifica el contingut de l'Estudi econòmic i financer.
- Llei 7/2011, del 27 de juliol, de Mesures fiscals i financeres.
La qual, al eliminar la tipologia d'habitatge amb protecció oficial concertat, obliga a la redefinició d'aquesta reserva, amb incidència en:
 - El repartiment del sostre i dels habitatges.
 - La Memòria social.
 - Les Normes reguladores.
 - L'Estudi econòmic i financer.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.

1.2 Objectiu

El present Pla té com a finalitat desenvolupar el Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 "PAU-2" dels definits al Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), a l'entorn de la Rambla del Garraf, al municipi de Sant Pere de Ribes.

1.3 Antecedents

El Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes de l'any 1982 classificà els terrenys que ens ocupen com a sòl urbà, tot delimitant un sector anomenat "Polígon Industrial Vilanoveta" a desenvolupar mitjançant la redacció d'un Pla Especial d'Infraestructures i Reforma Interior (PEIRI).

L'any 1991 s'aprovà aquest PEIRI a l'entorn de la Rambla del Garraf, amb una divisió fixada en tres polígons d'actuació. El sistema d'actuació escollit fou el d'expropiació per al polígon núm. 1, i el de cooperació per als altres dos (polígons 2 i 3).

L'any 1998 s'aprovà el Projecte de reparcel·lació del polígon núm. 3.

L'actual, del 2001, Pla d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes, modificà la situació urbanística del polígon núm. 3 (en un àmbit lleugerament menor) tot oferint la possibilitat de, rera la tramitació d'un Pla Especial, per illes senceres, canviar l'inicial ús industrial a residencial, terciari i comercial: aquesta transformació implicava un augment de l'edificabilitat neta fins 1,5 m²sostre/m²sòl i un diferent règim de cessions.

Aquesta possibilitat es recull als articles 457 i 462 de la normativa urbanística del PGOU:

"Art. 457 - Condicions de la transformació d'ús (NB)

En la part situada a nord de la Rambla del Garraf (C-246) i a ponent del camí de Solers es mantenen les seves determinacions i es formula la possibilitat que per illes senceres es puguin transformar a usos residencials, terciaris i/o comercials augmentant el seu índex d'edificabilitat neta fins a 1,5 m² sostre/m² sòl.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Com a conseqüència de les plusvàlues generades en el cas de transformació d'ús, es cediran 35 m² de zona verda per cada nou habitatge i un 10% de l'aprofitament mitjà de l'increment de 0,4 m² sostre/m² sòl.

L'ordenació de les illes en cas de transformació, es farà mitjançant un Pla Especial, i com a base d'ordenació orientativa es formula una proposició en els Plànols E: 1/2000 L'ús de les plantes baixes, en cas de transformació, es reserva a comercial, oficines i serveis i indústria de 1^a i 2^a categoria, és a dir, compatible amb l'habitatge.

Els propietaris de l'illa afectada per la prolongació de la Rambla d'Entrada, mantindran, dins la nova parcel·la neta, la totalitat de l'edificació assignada en la reparcel·lació o la nova, de 1,5 m² sostre/m² sòl aplicat a la parcel·la actual en cas de transformació d'ús.

Les construccions i les instal·lacions afectades es veuran compensades en el nou sector de desenvolupament industrial en règim de sòl urbanitzable, situat entre l'actual polígon i la variant de la C-246 així com també correran a càrrec del nou sector les despeses d'execució de la perllongació de l'esmentada Rambla d'entrada.

Art. 462 - Condicions de la transformació d'ús (NB)

En la part situada a nord de la Rambla del Garraf (C-246) i a ponent del camí de Solers es mantenen les seves determinacions i es formula la possibilitat que per illes senceres es puguin transformar a usos residencials, terciaris i/o comercials augmentant el seu índex d'edificabilitat neta fins a 1,5 m² sostre/m² sòl.

Com a conseqüència de les plusvàlues generades en el cas de transformació d'ús, es cediran 35 m² de zona verda per cada nou habitatge i un 10% de l'aprofitament mitjà de l'increment de 0,4 m² sostre/m² sòl.

L'ordenació de les illes en cas de transformació, es farà mitjançant un Pla Especial, i com a base d'ordenació orientativa es formula una proposició en els Plànols E: 1/2000.

L'ús de les plantes baixes, en cas de transformació, es reserva a oficines i serveis, comercial o indústria de 1^a i 2^a categoria, és a dir, compatible amb l'habitatge."

PLA DE MILLORA URBANA

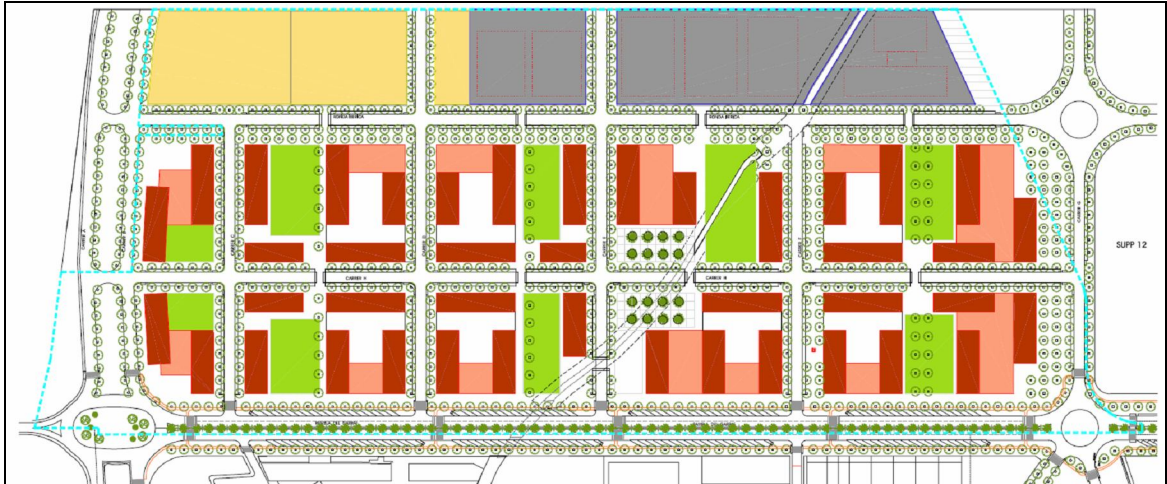
Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

El Pla Especial al que ens hem referit, anomenat Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6) fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 15 d'octubre de 2003.



També l'any 2003 l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes aprovà el Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) amb l'objectiu, pel que fa al sector del PMU-6, de reservar fins al 20% del sostre residencial de nova implantació per a habitatges amb protecció oficial. Aquesta previsió, en general, s'ha modificat a l'alça arran les successives modificacions esdevingudes en la matèria per la legislació urbanística.

Assenyala el PMU-6:

“L'objectiu d'aquest Pla especial, és donar compliment a les determinacions del Pla general d'ordenació municipal vigent pel sector en sòl urbà anomenat Polígon industrial Vilanoveta, situat a l'entorn de la Rambla del Garraf, que fixa l'obligatorietat de realitzar un Pla especial que garanteixi una ordenació unitària en cas que es realitzi la transformació prevista d'ús d'industrial a residencial, terciari o comercial, fixi els espais corresponents a les cessions del sòl públic i defineixi els usos de l'ordenació.”

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

I presenta el següent quadre de característiques:

SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT	PMU-6
DENOMINACIÓ: SECTOR DE RECONVERSIÓ D'ÚS VILANOVETA	
DELIMITACIÓ: Rambla de Garraf, terme municipal de Vilanova i la Geltrú, i amb els sectors SUPP11 i SUPP12	
RÈGIM DEL SÒL:	Sòl urbà
PLANEJAMENT QUE EL DELIMITA:	PAUM
OBJECTIUS:	L'objectiu d'aquest Pla especial, és donar compliment a les determinacions del Pla general d'ordenació vigent pel sector en sòl urbà anomenat Polígon industrial Vilanoveta, situat a l'entorn de la Rambla del Garraf, que fixa l'obligatorietat de realitzar un Pla especial que garanteixi una ordenació unitària en cas que es realitzi la transformació prevista d'ús industrial a residencial, terciari o comercial, fixi els espais corresponents a les cessions del sòl públic i defineixi els usos de l'ordenació.
CARACTERÍSTIQUES:	
1.- SUPERFÍCIE TOTAL:	165.531,65 m2
2.- DISTRIBUCIÓ DEL SÒL:	
- Superfície neta aprofitable:	99.875,59 m2
- Superfície d'ús i domini públic:	65.656,06 m2
3.- QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL PRIVAT:	
- Zona industrial intensitat I	clau 13.1
- Zona industrial intensitat II	clau 13.2
4.- ALTRES PARÀMETRES O CONDICIONS:	
- Relació privat / total:	61,22 %
- Índex edificabilitat sector (neta):	(Zona industrial) 1,1 m2 st / m2 sòl (Zona de reconversió) 1,5 m2 st / m2 sòl
- Sostre:	Zona industrial (1ª i 2ª categoria)= 19.296,99 m2 sostre Zona de reconversió (índex net 1,5 m2 st/m2 s): Residencial, terciari, comercial i indústria 1ª i 2ª categoria= 123.499,31 m2 sostre Total sostre = 142.796,3 m2 sostre
- Ús general dominant:	Habitatge, terciari, industrial de 1ª i 2ª categoria i altres complementaris a definir el Pla de millora urbana
CONDICIONS GENERALS:	La zona de reconversió d'ús a residencial, terciari i/o comercial es limita a la part situada entre la perllongació de la Ronda Ibèrica i la Rambla de Garraf. En aquesta zona i seguint les determinacions del Pla General es podrà augmentar el seu índex d'edificabilitat neta fins a 1,5 m2 st/m2 s. Com a conseqüència de les plusvàlues generades, en el cas de la transformació d'ús, es cediran com a mínim 35 m2 de zona verda per cada nou habitatge i com a mínim un 10% de l'aprofitament urbanístic de l'increment de 0,4 m2 st/m2 s. L'ús de les plantes baixes, en cas de transformació, es reservarà, preferentment, a comercial o industrial de 1ª i 2ª categoria, és a dir compatible amb l'habitatge. Cal precisar que els propietaris de l'illa afectada per la perllongació de la Rambla d'Entrada, mantindran, dins una nova parcel·la neta, la totalitat de l'edificabilitat assignada en la reparcel·lació o la nova, de 1,5 m2 st/ m2 s. aplicat a la parcel·la actual, en el cas de transformació d'ús. En la zona de reconversió d'ús es farà una reserva del 20% del sostre residencial per a habitatge de protecció pública.
SISTEMA D'ACTUACIÓ:	Reparcel·lació per Cooperació
PLA D'ETAPES:	Sexenni 2003-2008

PLA DE MILLORA URBANA

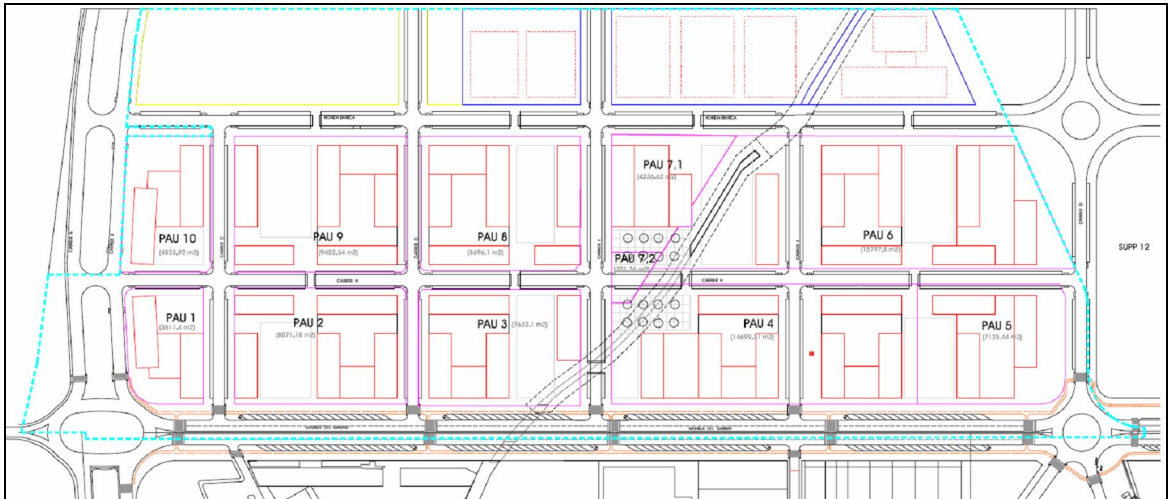
Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

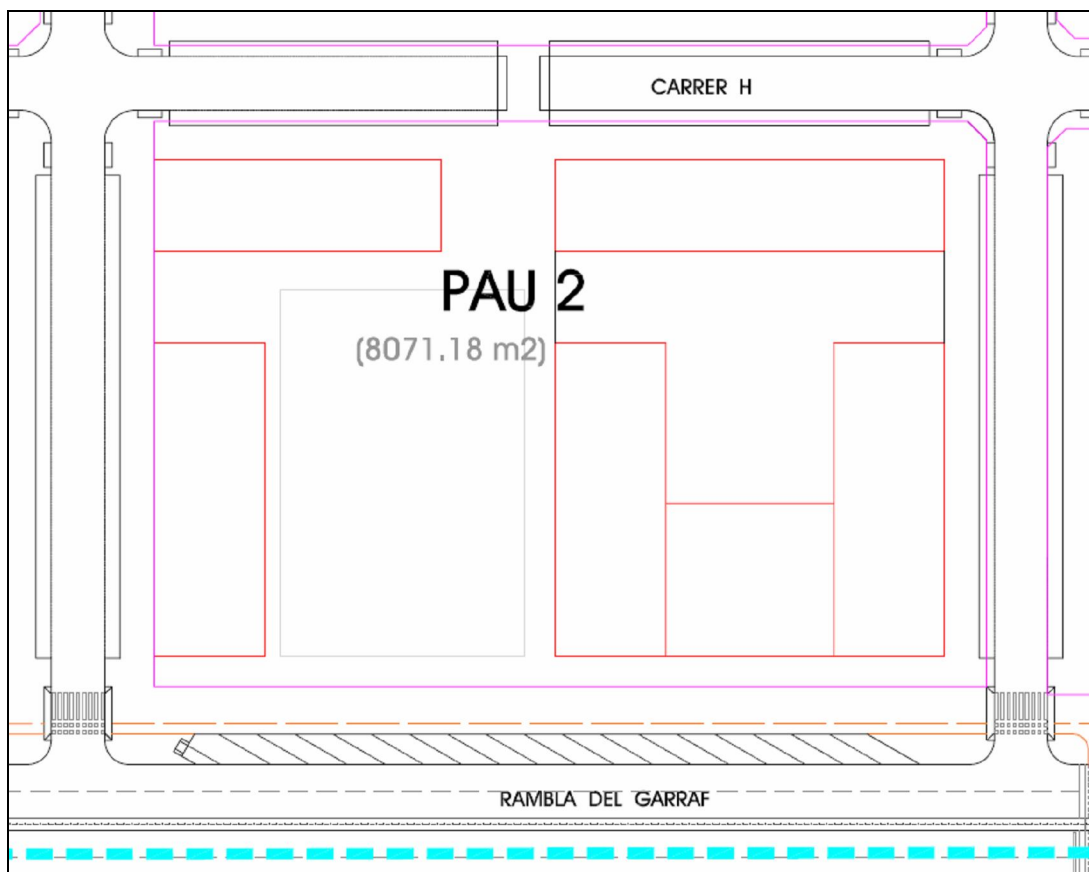
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Aquest PMU-6 definí 10 polígons d'actuació urbanística (PAU) coincidents cadascun d'ells amb una illa sencera de l'ordenació proposada pel PEIRI. El desenvolupament dels diferents PAU s'havia de realitzar mitjançant la tramitació d'un nou Pla de Millora Urbana (PMU).



El present document, desenvolupant les previsions urbanístiques anteriors, redacta el Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació núm. 2 (PAU-2)



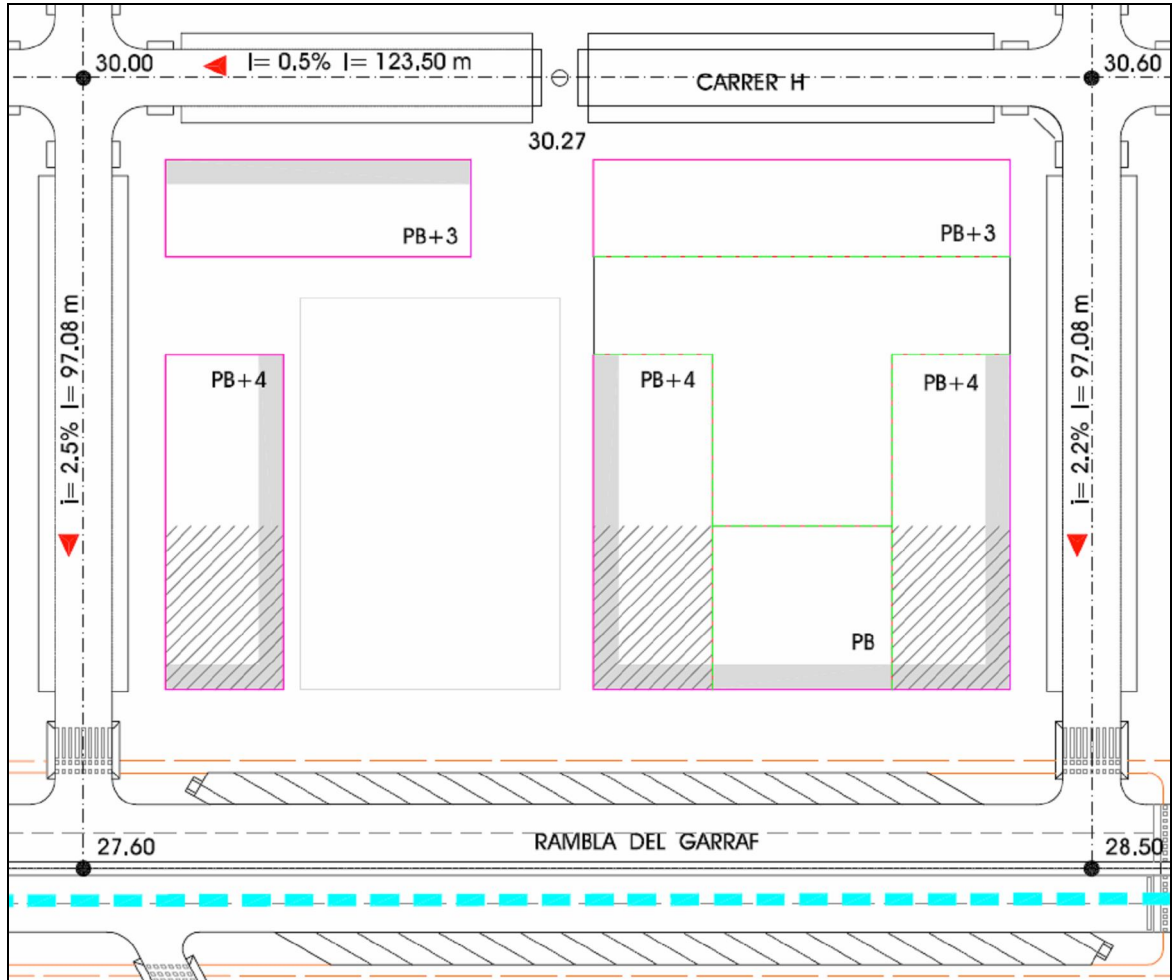
PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

També defineix el PMU-6 el desenvolupament de l'edificació fixant les alineacions d'aquesta i les rasants viàries que han de contemplar-se en el desenvolupament dels diferents Polígons d'Actuació Urbanística:



D'acord amb el següent codi:

	Alineació Obligada
	Límit de l'Edificació
	Altura obligada de PB + 4 (15.5 m)
	Franja de Localització preferent de la separació dels 3 m de l'altell de cas de desdoblament de la planta baixa
Altura Reguladora Màxima PB + 5 = 18.5 m	
Altura Reguladora Màxima PB + 4 = 15.5 m	
Altura Reguladora Màxima PB + 3 = 12.5 m	

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Així mateix, fixa el PMU-6 les característiques volumètriques de les edificacions que han de desenvolupar-se en cadascun dels Polígons d'Actuació Urbanística:



Aquestes solucions volumètriques responen a la voluntat expressada al PMU-6 d'acord amb els següents objectius:

"Per tal d'obtenir unes bones tipologies edificatòries es preveu que la nova edificació residencial s'estableixi amb dues fondàries edificables tipus segons sigui la seva orientació. Així, per aquelles construccions situades en sentit perpendicular a la Rambla de Garraf, és a dir amb una orientació que podríem dir gairebé llevant-ponent, la fondària assignada és de 14,50 m, la qual permet projectar-hi fàcilment 4 habitatges per planta i així abaratir la repercussió de l'ascensor i fer en conseqüència més sostenible tant el cost dels habitatges com el manteniment.

D'altra banda, la resta de les edificacions d'habitatges, les quals tindran una orientació perpendicular a les anteriors, es proposen de 12 m de fondària edificable i es correspon a la composició de 2 habitatges per replà molt ben orientats en una façana i no tant en l'altra.

Les altures previstes en l'ordenació són de planta baixa i quatre plantes pis com a màxim, tret de les que donen front a la Rambla d'Entrada, és a dir al carrer B que figura en els plànols d'ordenació. Aquesta major altura de les edificacions es justifica tant per ajudar a emfasitzar el tancament i la façana des de ponent de l'ordenació, com per a facilitar la localització de l'edificabilitat que correspon a les finques nº 13 i nº 15 de la reparcel·lació anterior, les quals estan afectades per la prolongació de la Rambla d'Entrada cap a nord-ponent. També es limita a una altura de planta baixa i tres plantes pis els edificis d'habitatge situats a ambdós costats del carrer central H, que es paral·lela a la Rambla de Garraf i es troba a uns 80 m a nord-ponent de la mateixa.

En tots els edificis es preveu que les plantes baixes estiguin destinades a comercial o terciari, permetent-se l'ús industrial en 1ª i 2ª categoria, ampliant-se en moltes ocasions l'ocupació en planta baixa fins les edificacions veïnes de tal manera que ajudin a estructurar els espais lliures resultants amb regularitat ortogonal.

En els edificis de planta baixa i tres plantes situats enfront del carrer H es permet l'ús d'habitatge en planta baixa. En les plantes baixes de les edificacions situades enfront de la Ronda Ibèrica com s'ha dit, es possibilita l'ús de tallers en les parts que no coincideixin amb la projecció de cossos edificats amb habitatges en les plantes superiors."

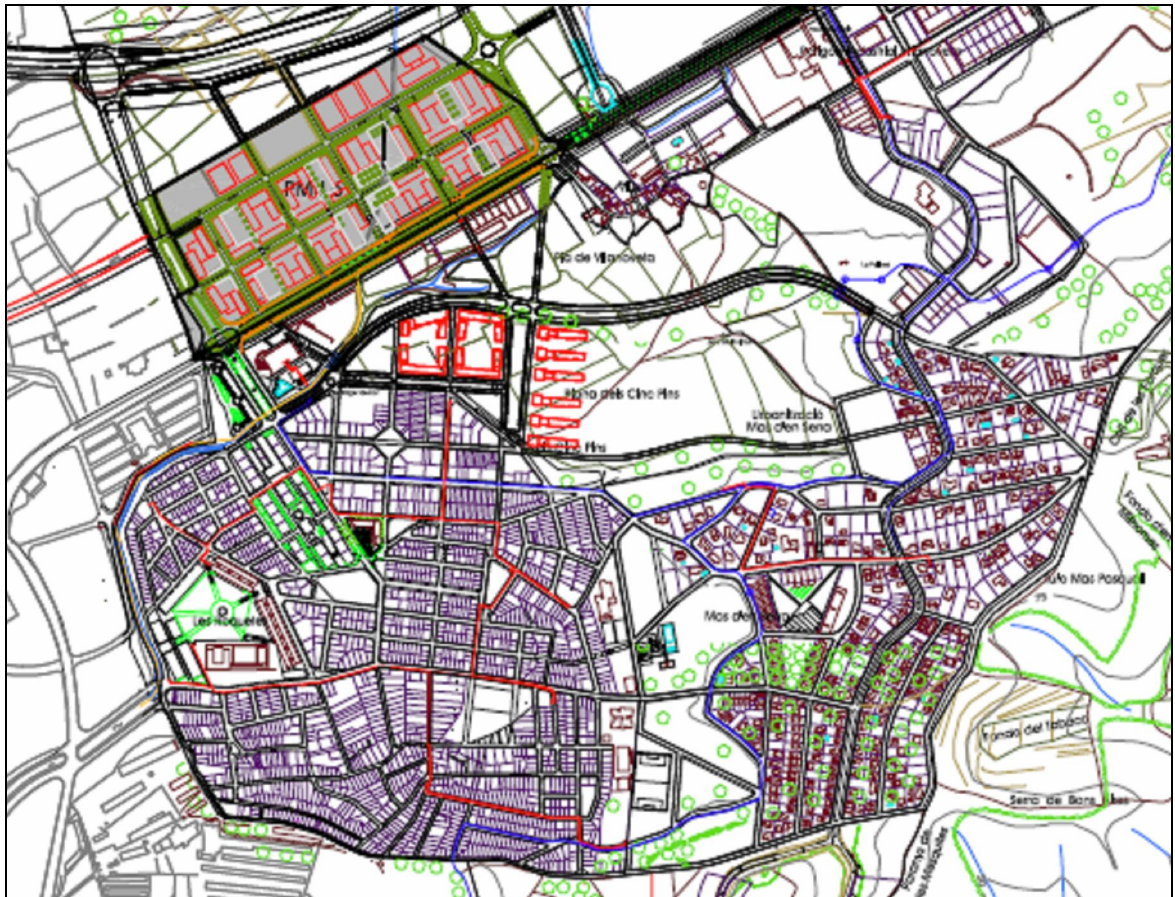
Incorpora el present document, en forma d'annex, un avantprojecte justificatiu del compliment de la volumetria dissenyada al PMU-6, d'acord amb allò que assenyalava:

"Els nous edificis es disposen en parcel·les o unitats de promoció, que seran una o varies per illa i es proposa que sigui preceptiu a la presentació dels projectes bàsics o executius, l'aprovació d'un avantprojecte global i unitari per parcel·la única o unitat de promoció. Després es podran presentar projectes bàsics i d'execució parcials, regint-se d'acord a l'avantprojecte aprovat amb anterioritat."

1.4 Situació i àmbit

El Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació núm. 2 (PAU-2) desenvolupa un Polígon d'Actuació Urbanística d'ús residencial, terciari i comercial definit pel Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6) al lloc de Vilanoveta, del municipi de Sant Pere de Ribes.

El PMU-6, a Vilanoveta, es situa al nord-oest del nucli urbà de Les Roquetes, del que es separa per la Rambla del Garraf (Carretera C-246a), tot limitant al nord-oest amb la variant de la carretera C-246 (C-31), i al nord-est amb el camí de Solers.



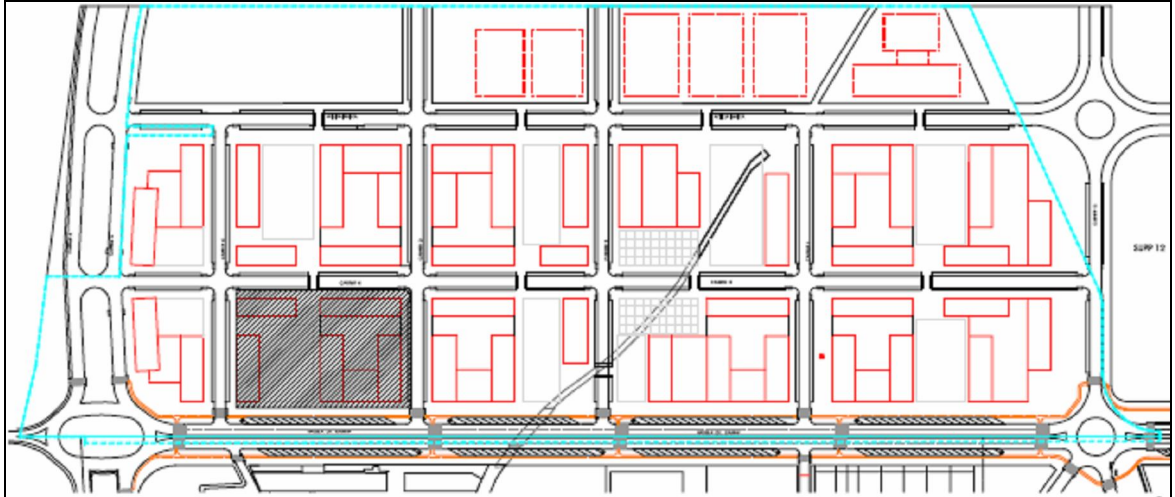
PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

El PAU-2 es localitza al sud-oest del PMU-6, a tocar amb la Rambla del Garraf.



Te una superfície del sector és de 8.071,18 m² i limita: al nord-est, amb el carrer del Bergadà (anteriorment carrer) D; al nord-oest, amb el carrer del Vallès (anteriorment carrers H-K); al sud-oest, amb el carrer de la Segarra (anteriorment carrer C); al sud-est, amb la Rambla del Garraf.

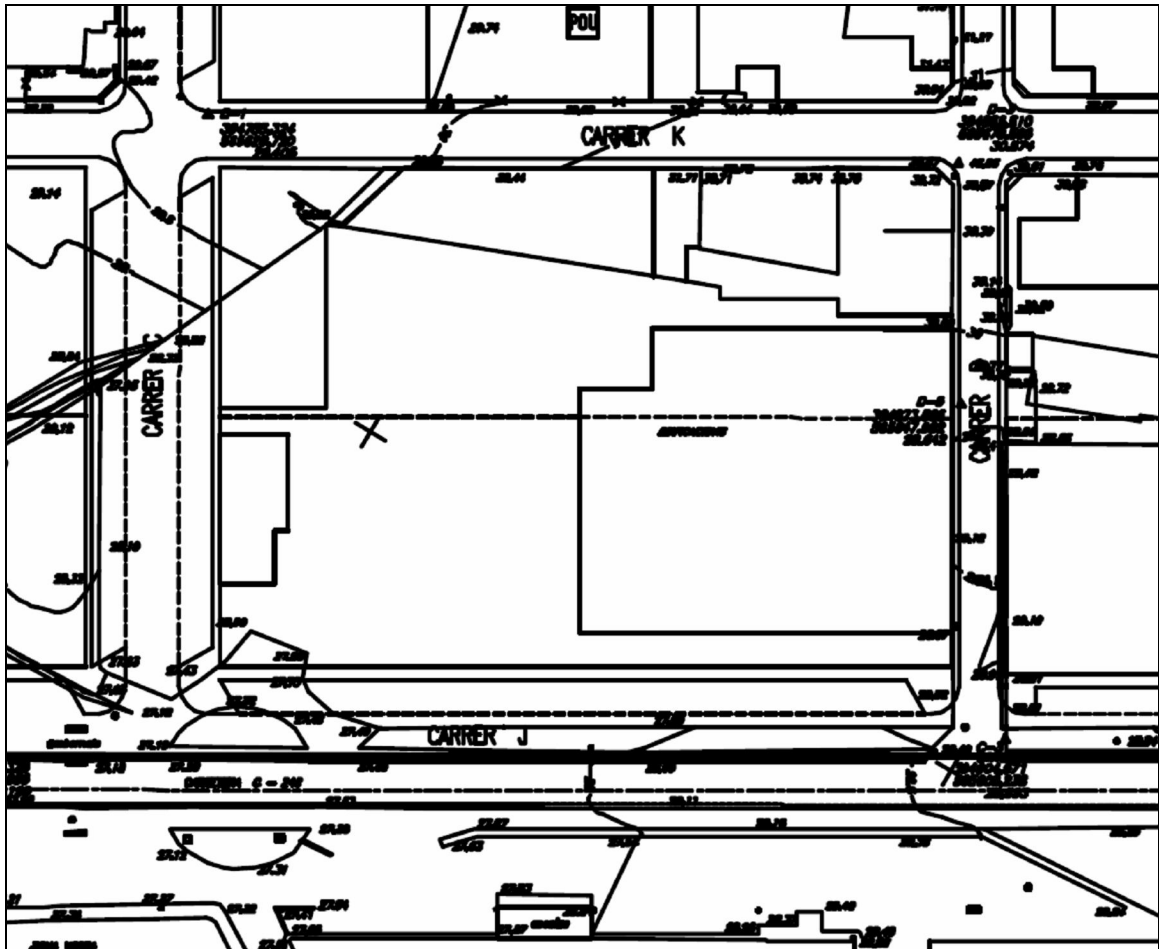
Les següents fotografies il·lustren la seva situació:



1.5 Topografia, estat actual i usos

La topografia del lloc és quasi totalment plana, amb una petita inclinació de poc més de 3 metres en sentit nord-sud, en diagonal respecte l'àmbit del PAU-2, cosa que representa de l'ordre del 2%, entre les cotes topogràfiques 30,57 (màxima: cruïlla dels carrers del Vallès i del Berguedà –carrers H-K i D al plànol) i 27,18 (mínima, cruïlla del carrer de la Segarra i la Rambla del Garraf -carrers C i J, en el plànol-).

La següent il·lustració es correspon amb l'aixecament topogràfic que consta al PMU-6:



PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Els terrenys presenten diverses construccions, algunes avui dia enderrocades (les situades enfront la Rambla del Garraf: antics "Pinsos Dula", assenyalades amb línia discontinua al plànol topogràfic), amb la qual cosa resta vacant. D'altres, les situades amb front al carrer del Vallès (anteriorment carrer H), destinades a estacionament de vehicles, encara avui dia presenten activitat industrial (de transport: "Vilanova Professionals, SL") en funcionament; són les que es representen a les següents fotografies:



De la informació obtinguda, no s'ha observat cap circumstància que requereixi la necessitat especial d'un estudi pel que fa a riscos naturals o geològics, amb independència del major grau de coneixement que aporti l'estudi geotècnic que acompanyarà al Projecte d'urbanització.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

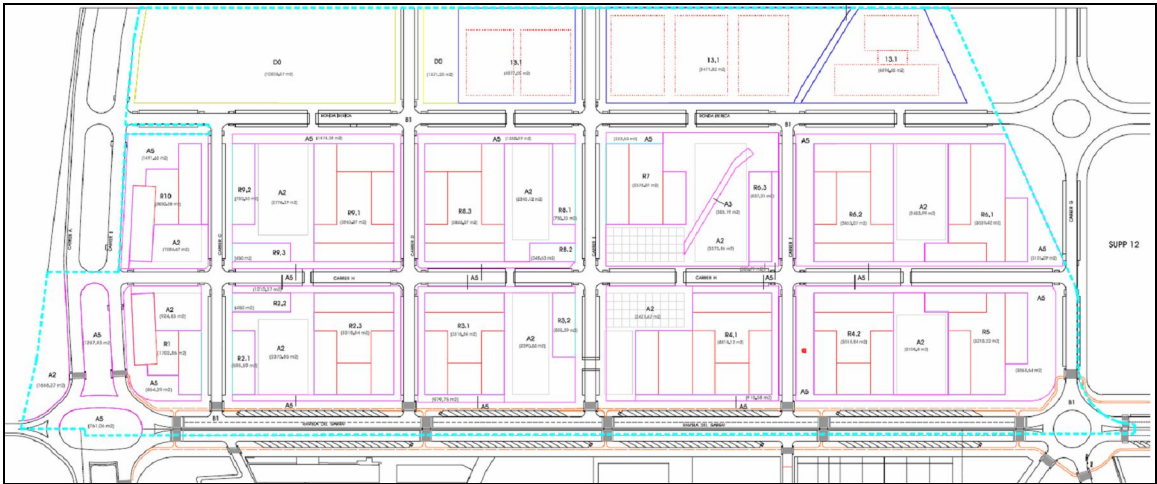
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

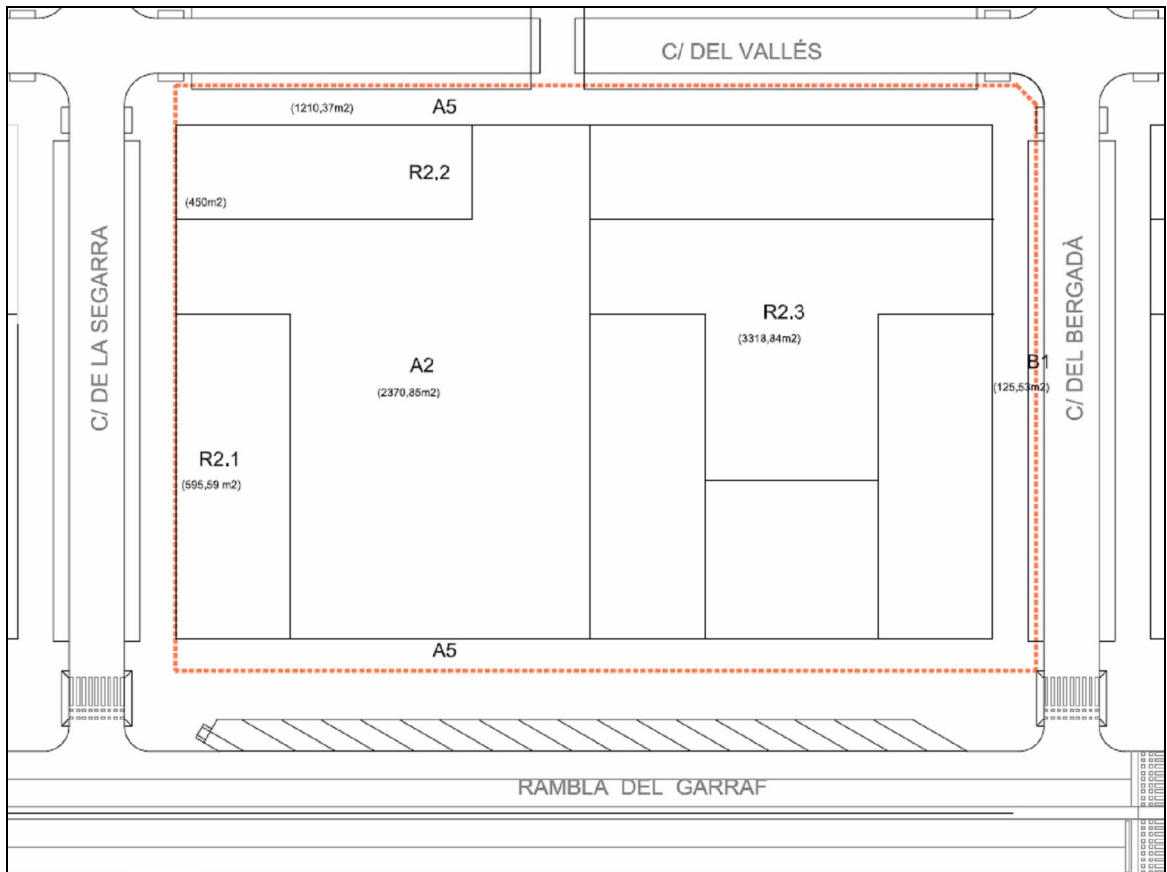
Sant Pere de Ribes
març de 2012

1.6 Planejament d'aplicació

El Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6) qualifica el sòl del seu àmbit en zones i sistemes, d'acord amb la següent zonificació:



Pel que fa al concret PAU-2 que el present document desenvolupa, la zonificació aplicable és:



Corresponent la nomenclatura a:

- Sistemes:
 - A2: Sistema d'espais lliures. Parcs, jardins i places públiques
 - A5: Itinerari de vianants
 - B1: Sistema viari
- Zones:
 - R: Zona de volumetria definida o específica en reconversió d'ús

La regulació dels sistemes i les zones es la continguda als articles 17 a 19 i 24 de la normativa urbanística del PMU-6:

"Article 17. Sistema d'espais lliures. Parcs, Jardins i places públiques (clau A.2)

Definició i funcions

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

Titularitat

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

Règim general

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

Condicions d'ús

1. *Condicions de l'ús global :*

Usos admesos en principi: Urbans

2. *Condicions de l'ús general:*

Ús dominant: Mediambiental

3. *Condicions dels usos específics:*

Usos principals: Lleure (1)

Paisatgístic

Usos compatibles: Educatiu (2)

Esportiu (2)

Associatiu (2)

Cultural (2)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (3)

4. *Condicions especials:*

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

Condicions d'ordenació i edificació

1. *Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.*
2. *En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.*
3. *Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:*
 - a) *Es podrà construir una edificació que ocupi com a màxim el 5 % de la superfície total de la zona verda destinada a usos admesos compatibles o del 10 % si els usos son esportius i amb una altura màxima de 3,00 m.*
 - b) *Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs*
 - c) *En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes amb la construcció d'un aparcament o un altre ús admès, caldrà garantir l'enjardinament i l'arbratge de la superfície, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per la ubicació d'un gruix mínim de terres d'un metre.*

Article 18. Sistema d'espais lliures. Itinerari de vianants (clau A5)

Definicions i funcions.

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

Titularitat.

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

Condicions d'ordenació i protecció.

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

Condicions d'ús.

1. *Condicions de l'ús global:*
Usos admesos en principi: Urbans
2. *Condicions de l'ús general :*
Ús dominant: Mediambiental
3. *Condicions dels usos específics:*
Usos principals: Paisatgístic
Usos compatibles: Viari (1)
Lleure
Usos no compatibles: La resta d'usos específics
Usos complementaris: Cap (2)
4. *Condicions especials:*
(1) L'ús viari serà exclusiu per a vianants permetent-se puntualment el pas d'accés vehicular a l'aparcament dels edificis o aparcament soterrat sota l'espai públic.
(2) Dins l'itinerari de vianants que es correspon a l'àmplia voravia a llevant del carrer F, entre el carrer H i la Ronda Ibèrica, es conserva el fumeral existent d'obra de fàbrica de totxo.

Article 19. Sistema de comunicacions. Xarxa viària urbana (clau B.2)

Definició

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

Tipologia del sistema de comunicacions viari del municipi

1. *Forma part del sistema general de comunicacions del municipi de Sant Pere de Ribes:*
 - a) *L'Autopista A - 16*
 - b) *La carretera B - 211, que travessa el terme municipal des de Sitges a Canyelles amb una variant en el nucli de Ribes*
 - c) *Les carreteres provincials BV - 2111, de Ribes a Olivella, la BV - 2113 que connecta la C - 211 amb la C - 246 a través de Puigmoltó, i la BV - 2112, antiga de Vilanova, que partint de Sota - ribes travessa el terme fins la variant de la C - 246. A més de les anteriors, la C - 246 connecta amb la BV - 2112 a través de l'antic accés a la finca Maristany al sector de Solers.*
2. *Dins la categoria de vies locals, el sistema de comunicacions compta actualment amb l'accés a Mas d'en Serra a través del Polígon industrial de Vilanoveta i l'enllaç entre els sectors dels Cards i Mas d'en Serra vorejant Els Colls, a més d'altres de menor entitat que permeten l'accés rodat al Montgrós i al Parc de Garraf per Can Pere i Mas Alba, respectivament.*

Règim general

1. *En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes normes i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals (Llei 25/1988 de 28 de juliol de carreteres de l'Estat i el seu Reglament; Llei del 7/1993, de 20 de setembre de carreteres de Catalunya; Decret 311/1985, de 25 d'octubre pel qual s'aprova el Pla de carreteres de Catalunya i la resta de legislació especial sobre la matèria).*
2. *La normativa del planejament derivat i de detall haurà de preveure, en la xarxa viària urbana i camins veïnals, reserves d'espai suficients per a la col·locació i la integració dins el paisatge de contenidors o altres infraestructures necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.*

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Condicions d'ús

1. *Condicions de l'ús global :*

Usos admesos en principi: Urbans
Periurbans 2

2. *Condicions de l'ús general:*

Ús dominant: Infraestructura de comunicació

3. *Condicions dels usos específics:*

Usos principals: Viari
Usos compatibles: Serveis viaris
Estació de servei (1)
Usos no compatibles: La resta d'usos específics.
Usos complementaris: Aparcament

4. *Condicions especials:*

(1) Amb les restriccions imposades per les Normes del Pla General i per la legislació sectorial vigent

Precisió de les determinacions en els diferents tipus de vies

1. *Les línies contínues que delimiten la xarxa viària en els plànols d'ordenació del present Pla, indiquen l'ordre de magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.*

2. *Dins les indicacions generals establertes com a protecció del sistema viari, el Pla Parcial Urbanístic, Especial o Projecte d'Urbanització, en el seu cas, assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via dins la reserva establerta en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000).*

Respecte de les noves vies previstes en la xarxa territorial la definició de la via significarà automàticament la concreció de la reserva i les seves zones d'afectació i línia d'edificació.

3. *Dins les indicacions generals establertes a l'apartat primer d'aquest article, els plans parcials urbanístics en sòl urbanitzable no podran disminuir, en cap cas la superfície de la xarxa viària bàsica urbana prevista en aquest Pla i grafiada en línia contínua en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000) i la seva funció serà la d'assenyalar la localització exacte d'aquelles línies en la fixació de les alineacions.*

Respecte a la xarxa viària urbana, pel sòl urbanitzable, el Pla General defineix les vies complementaries amb caràcter indicatiu, grafiant-les en línies discontinües en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1:2000).

Viaductes i Túnels

Les zones afectades per un eix viari que es correspongui a un traçat en viaducte o túnel, tindran un tractament diferenciat respecte a la qualificació i domini del sòl que caldrà definir en cada cas, d'acord amb les prescripcions de la legislació sectorial vigent (art. 67-2 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel qual s'aprova el Reglament General de Carreteres).

Publicitat

- 1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes en la legislació vigent i a prèvia llicència municipal.*
- 2. En qualsevol cas, dins la xarxa bàsica territorial i la xarxa de camins rurals, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la mateixa via pública, d'acord amb la legislació sectorial vigent (art. 74 i 75 del R.D. 1073/1977 del 8 de febrer pel que s'aprova el Reglament General de Carreteres i art. 32 de la Llei 7/1993 de 20 de setembre, de Carreteres de Catalunya).*

Article 24. Zona de volumetria definida o específica en reconversió d'ús (clau R).

Definició

Són sòls procedents de la reparcel·lació aprovada el dia 31 de juliol de 1988, en els quals es permet la transformació de l'ús a residencials, terciaris i/o comercials, augmentant el seu índex d'edificabilitat neta uns $0,4 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{sl}}$, és a dir fins a $1,5 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{sl}}$ total.

Com a conseqüència de les plusvàlues en el cas de transformació d'ús, hi ha implícita la cessió d'un mínim de $35 \text{ m}^{2\text{sl}}$ de sistema d'espais lliures (A2 o A5) per cada nou habitatge i un 10% de l'aprofitament urbanístic de l'increment del $0,4 \text{ m}^{2\text{st}}/\text{m}^{2\text{sl}}$.

Condicions d'ús

- 1. Condicions de l'ús global :
Usos admesos en principi: Urbans*
- 2. Condicions de l'ús general:
Ús dominant: Residencial*
- 3. Condicions dels usos específics:
Usos principals: Unihabitatge
Plurihabitatge*

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

<i>Usos compatibles: (1)</i>	<i>Comerç petit</i>	<i>(2)</i>
	<i>Oficines i serveis</i>	<i>(3)</i>
	<i>Restauració</i>	
	<i>Tallers artesans</i>	<i>(4)</i>
	<i>Tallers de reparació de vehicles</i>	<i>(4)</i>
	<i>Serveis tècnics</i>	
	<i>Educatiu</i>	
	<i>Esportiu</i>	
	<i>Cultural</i>	
	<i>Associatiu</i>	
	<i>Sanitari</i>	<i>(5)</i>
	<i>Religiós</i>	
	<i>Taller</i>	<i>(6)</i>
<i>Usos no compatibles:</i>	<i>La resta d'usos específics.</i>	
<i>Usos complementaris:</i>	<i>Aparcament</i>	

4. *Condicions especials:*

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa (o planta baixa i altell en cas de desdoblament de la planta baixa).*
- (2) Els usos comercials s'entenen limitats per la legislació vigent en cada moment als establiments quina autorització recau exclusivament en l'àmbit de la competència municipal, d'acord amb la Llei d'Equipaments Comercials de Catalunya i el Pla Territorial Sectorial Comercial.*
- (3) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera, ampliant-se a la resta de les plantes en les subzones R1 i R10.*
- (4) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans i als de reparació de vehicles.*

Aquests últims, a la Rambla del Garraf, solament s'admetran vinculats a la venda de vehicles, en el benentès que la part d'exposició estarà confrontant a la Rambla del Garraf.

- (5) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.*
- (6) L'ús de taller serà exclusiu en les plantes baixes de les parcel·les situades enfront de la Ronda Ibèrica, en les parts que no coincideixin amb la projecció dels cossos edificats en les plantes superiors destinats a l'ús d'habitatge.*

Ordenança genèrica

Només s'autoritzen cossos sortints oberts en totes les façanes per damunt de la planta baixa amb una volada màxima de 1 m i l'ocupació màxima serà el 50% de la longitud de la façana."

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

D'aquesta "Zona de volumetria definida o específica en reconversió d'ús (clau R)" hi ha tantes subzones com polígons d'actuació urbanística defineix el PMU-6. Per al nostre cas del PAU-2, obtenim la següent regulació normativa:

"24.2 REGULACIÓ DE LA SUBZONA (R2.1)

24.2.1 Definició

Parcel·la amb front al carrer C, envoltada per espai lliure, situada dins l'illa definida pels carrers C, H i D i per la Rambla del Garraf

24.2.2 Tipus de construccions i edificacions

És obligat de presentar un avantprojecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

Les construccions estan representades en el plànol d'ordenació nº 0.3.

Les alineacions són obligades.

24.2.3 Paràmetres de regulació de les edificacions

<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>volumetria definida o específica</i>
<i>Superfície de la parcel·la</i>	<i>595,59 m²</i>
<i>Ocupació màxima en planta baixa</i>	<i>595,59m²</i>
<i>Altura màxima</i>	<i>PB+4 (16,50 m), PB+3 (13,50 m), PB (4,50 m) *</i>
<i>Altura lliure mínima de la planta baixa</i>	<i>3 m</i>
<i>Altura lliure mínima de la planta baixa amb altell *</i>	<i>5,50 m</i>
<i>Altura lliure mínima de les plantes superiors</i>	<i>2,50 m</i>
<i>Nombre màxim d'habitatges</i>	<i>24</i>
<i>Sostre edificable màxim</i>	<i>2.977,95m²</i>
<i>Reserva de sostre per habitatge de protecció pública</i>	<i>20% del sostre residencial</i>
<i>Alineacions</i>	<i>segons els plànols d'ordenació</i>
<i>Cobertes</i>	<i>planes a definir en projecte</i>
<i>Aparcament mínim obligatori</i>	<i>segons art.5 de l'ordenança municipal</i>

* *En cas que es construeixi altell, desdoblant la planta baixa, tant l'altell com la planta baixa tindran una altura lliure mínima de 2,5 m i l'altell comptarà a efectes d'edificabilitat i anirà reculat 3 m respecte la façana. En cas de desdoblament de la planta baixa l'altura reguladora màxima serà de 6m i en el plànol 0.3 s'assenyalen les franges de reculament de 3m.*

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

24.3 REGULACIÓ DE LA SUBZONA (R2.2)

24.3.1 Definició

Parcel·la envoltada per espai lliure i pel carrer C, situada dins l'illa definida pels carrers C, H i D i per la Rambla del Garraf

24.3.2 Tipus de construccions i edificacions

És obligat de presentar un avantprojecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

Les construccions estan representades en el plànol d'ordenació nº 0.3.

Les alineacions són obligades.

24.3.3 Paràmetres de regulació de les edificacions

<i>Tipus d'ordenació</i>	<i>volumetria definida o específica</i>
<i>Superfície de la parcel·la</i>	<i>450 m²</i>
<i>Ocupació màxima en planta baixa</i>	<i>450 m²</i>
<i>Altura màxima</i>	<i>PB+4 (16,50 m), PB+3 (13,50 m), PB (4,50 m) *</i>
<i>Altura lliure mínima de la planta baixa</i>	<i>3 m</i>
<i>Altura lliure mínima de la planta baixa amb altell *</i>	<i>5,50 m</i>
<i>Altura lliure mínima de les plantes superiors</i>	<i>2,50 m</i>
<i>Nombre màxim d'habitatges</i>	<i>18</i>
<i>Sostre edificable màxim</i>	<i>1.800 m²</i>
<i>Reserva de sostre per habitatge de protecció pública</i>	<i>20% del sostre residencial</i>
<i>Alineacions</i>	<i>segons els plànols d'ordenació</i>
<i>Cobertes</i>	<i>planes a definir en projecte</i>
<i>Aparcament mínim obligatori</i>	<i>segons art.5 de l'ordenança municipal</i>

* En cas que es construeixi altell, desdoblant la planta baixa, tant l'altell com la planta baixa tindran una altura lliure mínima de 2,5 m i l'altell comptarà a efectes d'edificabilitat i anirà reculat 3 m respecte la façana. En cas de desdoblament de la planta baixa l'altura reguladora màxima serà de 6m i en el plànol 0.3 s'assenyalen les franges de reculament de 3m.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

24.4 REGULACIÓ DE LA SUBZONA (R2.3)

24.4.1 Definició

Parcel·la envoltada per espai lliure, situada dins l'illa definida pels carrers C, H i D i per la Rambla del Garraf

24.4.2 Tipus de construccions i edificacions

És obligat de presentar un avantprojecte unitari del conjunt de les edificacions, per bé que es podran executar per parts.

Les construccions estan representades en el plànol d'ordenació nº 0.3. Es podrà variar l'alineació interior dels edificis en menys d'un deu per cent, essent límit màxim i obligada l'alineació exterior, és a dir la que té façana al carrer o a un espai públic. També es podrà disposar d'una o dues plantes menys en la part edificada situada a més de vint metres del front de la Rambla de Garraf.

En l'edificació d'altura màxima PB + 3 situada davant del carrer H, es permet l'ús d'habitatge en planta baixa. En aquest cas es podrà ocupar per a ús privatiu de pati de l'habitatge, part de l'espai mancomunat que figura en el plànol 0.4. Els límits de la titularitat entre el pati privatiu i l'espai comunitari, seran definitivament ajustats en l'avantprojecte unitari de la parcel·la.

24.4.3 Paràmetres de regulació de les edificacions

Tipus d'ordenació	volumetria definida o específica
Superfície de la parcel·la	3.318,84 m ²
Ocupació màxima en planta baixa	2.243,18 m ²
Altura màxima	PB+4 (16,50 m), PB+3 (13,50 m), PB (4,50 m) *
Altura lliure mínima de la planta baixa	3 m
Altura lliure mínima de la planta baixa amb altell *	5,50 m
Altura lliure mínima de les plantes superiors	2,50 m
Nombre màxim d'habitatges	58
Sostre edificable màxim	7.328,82 m ²
Reserva de sostre per habitatge de protecció pública	20% del sostre residencial
Alineacions	segons els plànols d'ordenació
Cobertes	planes a definir en projecte
Aparcament mínim obligatori	segons art.5 de l'ordenança municipal

* En cas que es construeixi altell, desdoblant la planta baixa, tant l'altell com la planta baixa tindran una altura lliure mínima de 2,5 m i l'altell comptarà a efectes d'edificabilitat i anirà reculat 3 m respecte la façana. En cas de desdoblament de la planta baixa l'altura reguladora màxima serà de 6m i en el plànol 0.3 s'assenyalen les franges de reculament de 3m."

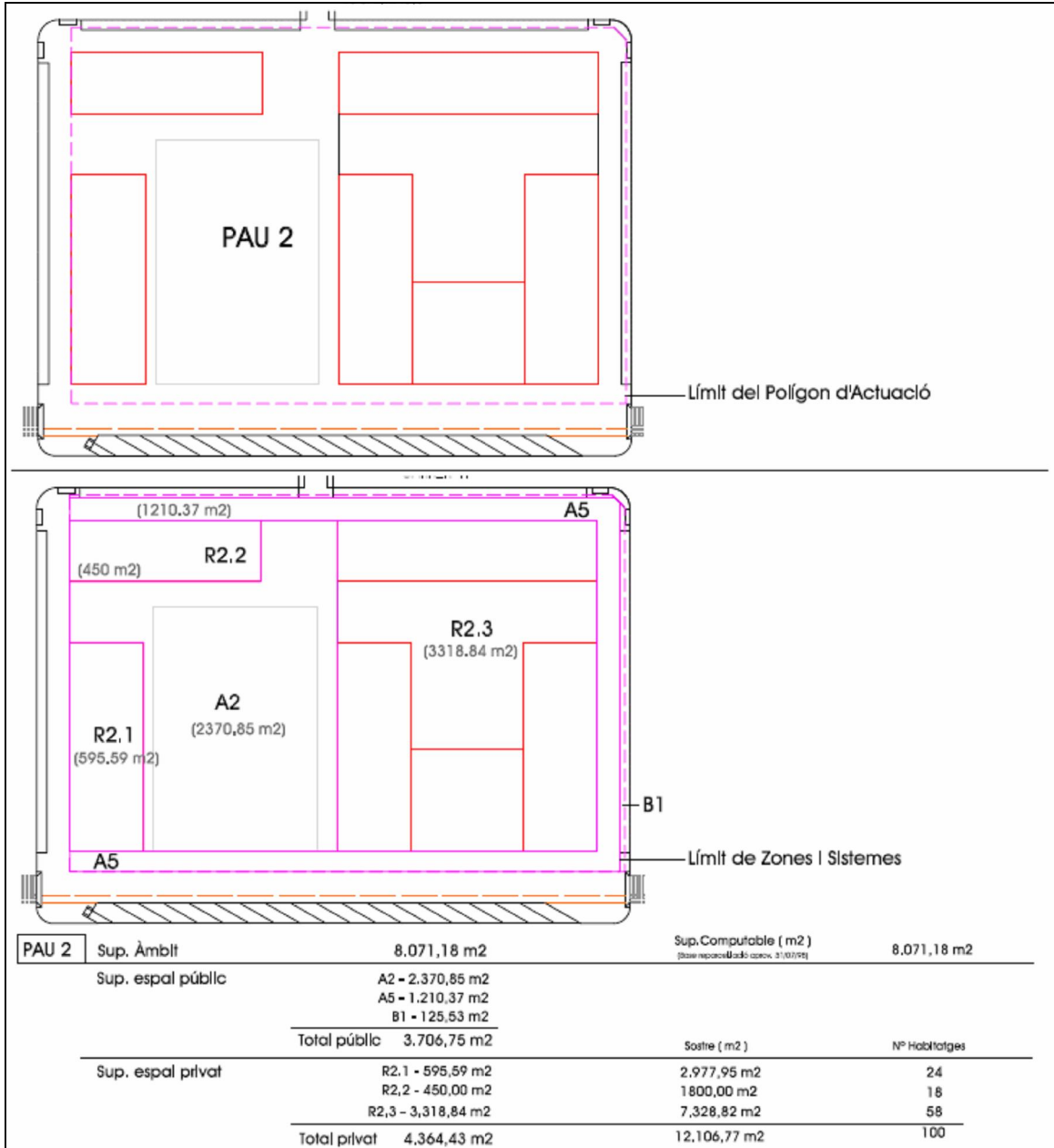
PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

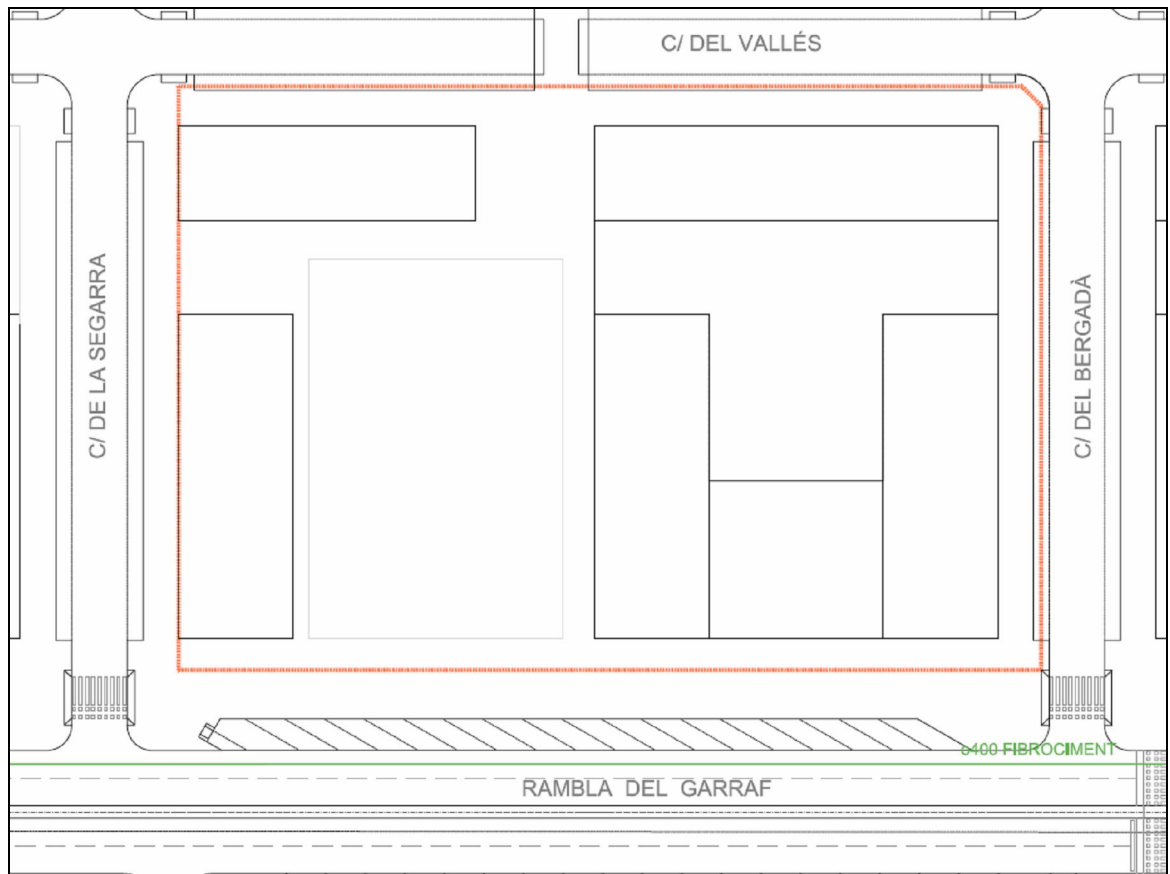
I, pel concret PAU-2, s'assenyala la següent fitxa específica:



1.7 Infraestructures i serveis existents

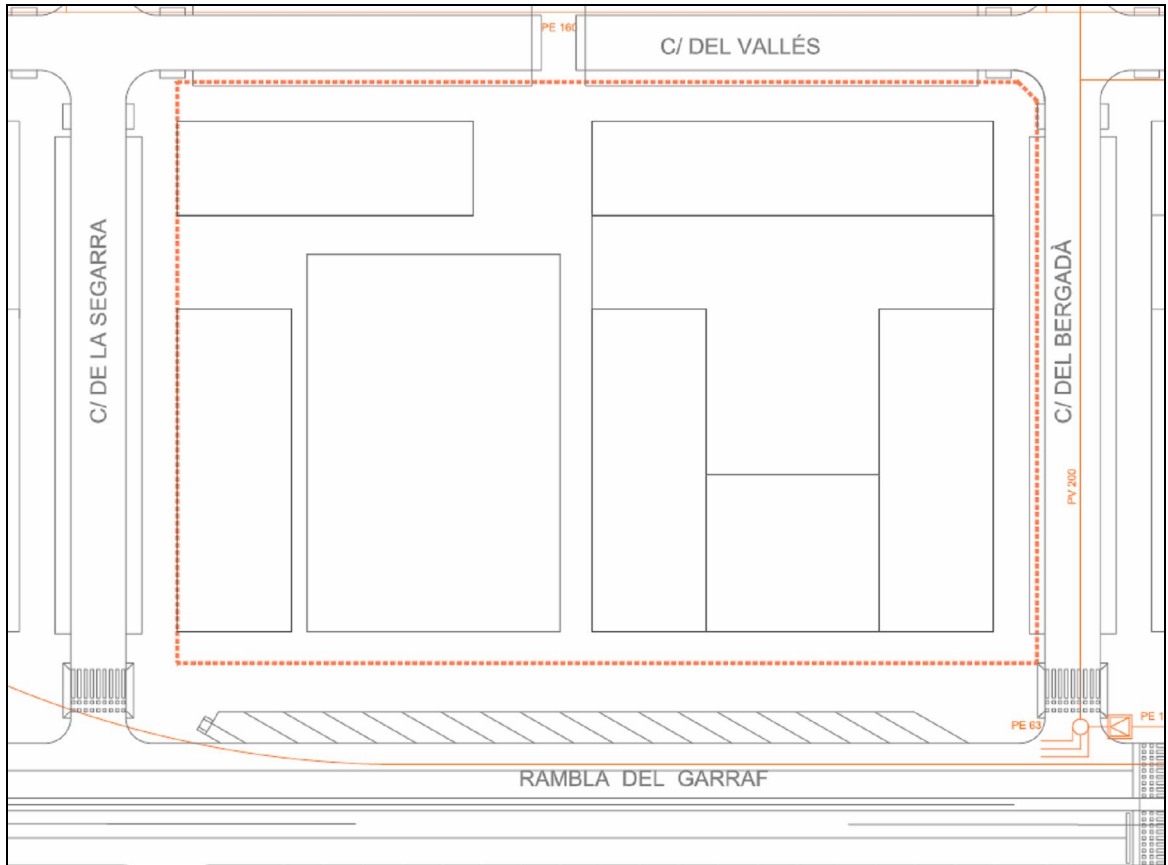
1.7.1 Aigua

La situació existent en l'actualitat és la grafiada tot seguit:



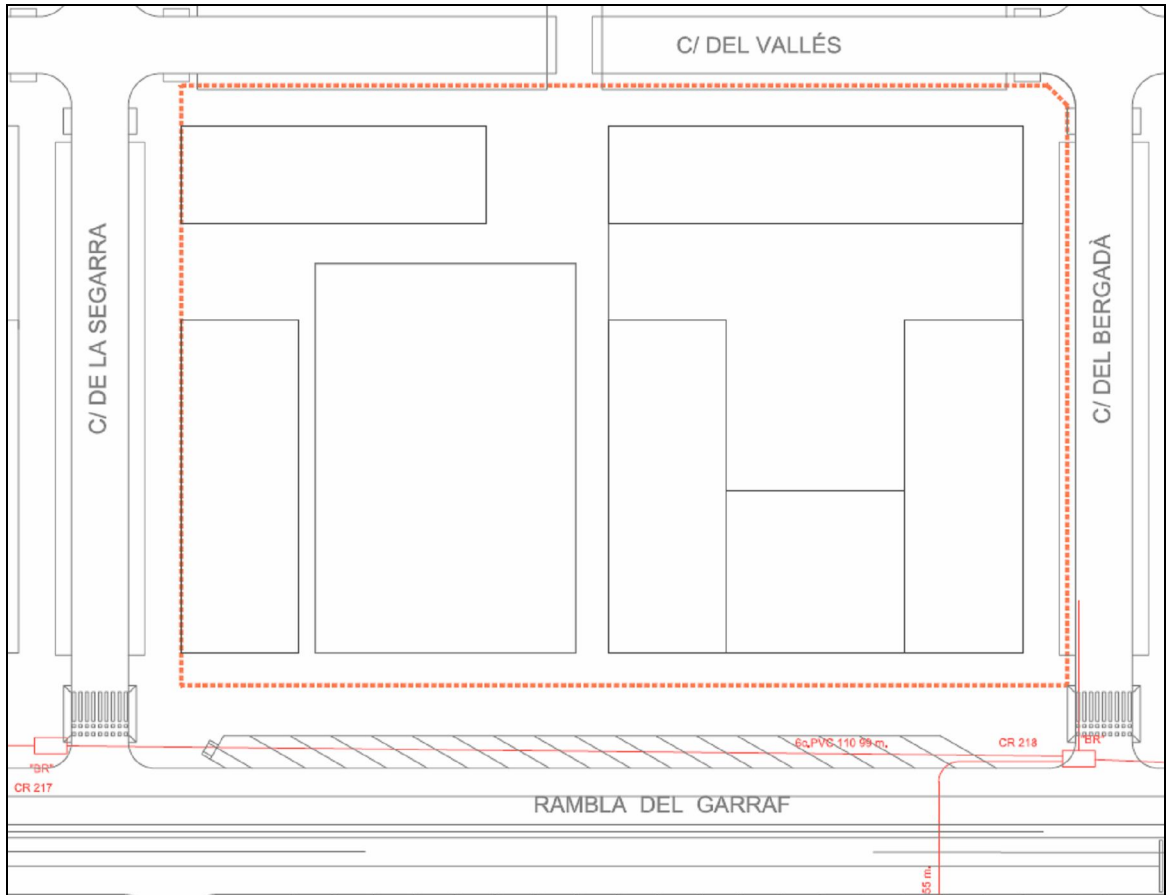
1.7.3 Gas

La situació existent en l'actualitat és la grafiada tot seguit:



1.7.4 Telefonia

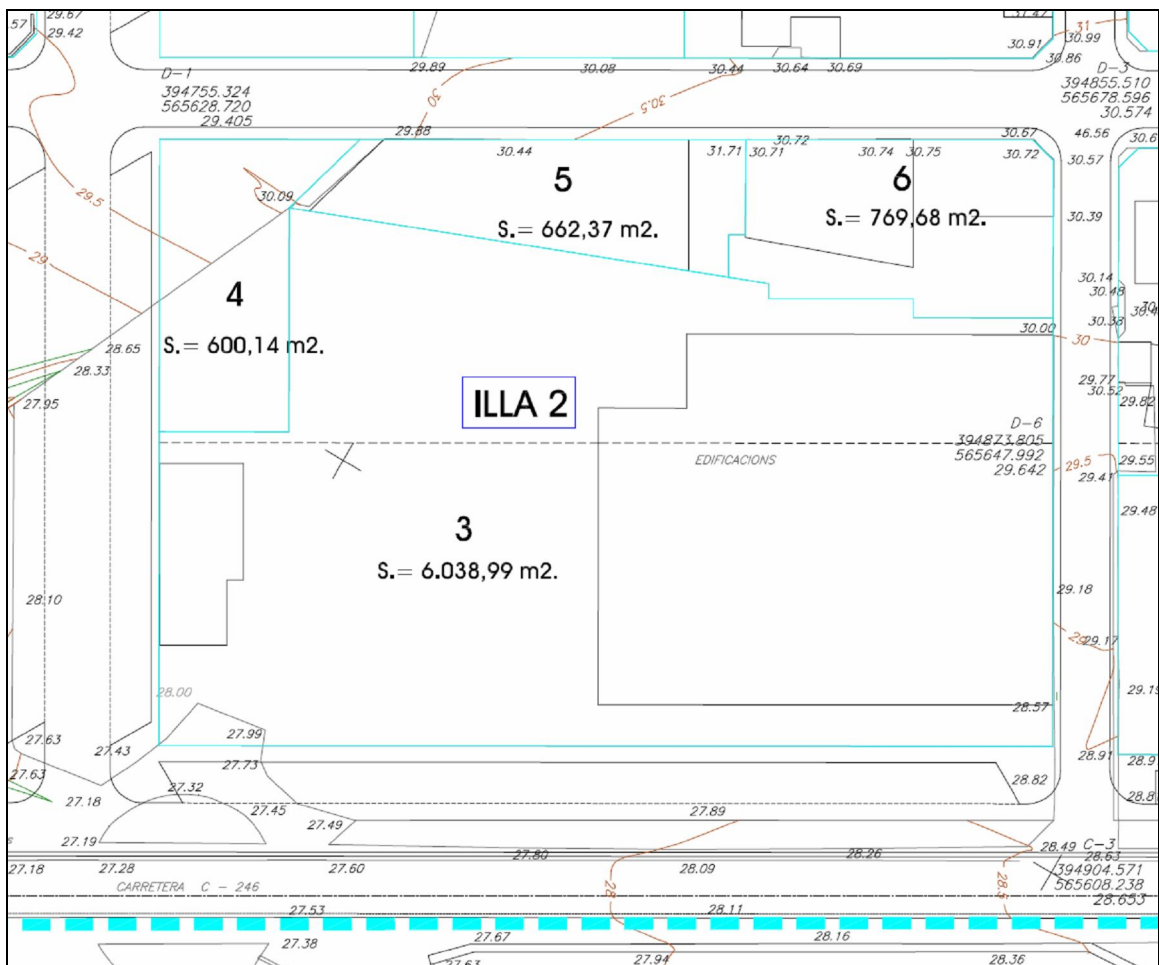
La situació existent en l'actualitat és la grafiada tot seguit:



1.8 Estructura de la propietat

L'estructura de la propietat del sector, segons informació del Registre de la propietat, presenta 4 finques i 5 propietaris, segons el següent desgloss:

- Finca núm. **A-3**: 6.038,99 m² de superfície. Titular: Macabeu, SA (100%), en plena propietat. Registral 18557.
- Finca núm. **A-4**: 600,14 m² de superfície. Titular: Macabeu, SA (100%), en plena propietat. Registral 18558.
- Finca núm. **A-5**: 662,37 m² de superfície. Titular: Vilanova Professionals, SL (100%), en plena propietat. Registral 18559.
- Finca núm. **A-6**: 769,68 m² de superfície. Titulars: Macabeu, SA (47,84%), en plena propietat; Dolors Company Garriga² (26,08%), en plena propietat; Joan Masana Company (13,04%), en nua propietat³; M^a Dolors Masana Company (13,04%), en nua propietat⁴. Registral 18560.



² Actualment Felicià Masana Company, a títol d'herència, pendent d'inscripció registral

³ El titular de l'usdefruit és la Sra. M^a Asunción Company Garriga

⁴ El titular de l'usdefruit és la Sra. M^a Asunción Company Garriga

La precisió de les circumstàncies de les finques aportades serà objecte del Projecte de reparcel·lació que es redacti en desenvolupament del present document.

Així doncs, les dades i la participació dels diferents propietaris en el sector és la següent:

- Titular **T-1**:
Nom: Macabeu, SA
CIF: A-58558917
Adreça: plaça Pau Casals 20; 08770-Sant Sadurní d'Anoia
% participació: 86,81934%
- Titular **T-2**:
Nom: Vilanova Profesionales, SL
CIF: B-60353976
Adreça: carrer Escoda 8, 5^è 2^a; 08800-Vilanova i la Geltrú
% participació: 8,20661%
- Titular **T-3**:
Nom: Felicià Masana Company⁵
NIF: 35.019.667-M
Adreça: carrer Santa Anna 36; 08800-Vilanova i la Geltrú
% participació: 2,48703%
- Titular **T-4**:
Nom: Joan Masana Company
NIF: 52.210.385-V
Adreça: avinguda Francesc Macià 98; 08800-Vilanova i la Geltrú
% participació: 1,24351% (nua propietat)
- Titular **T-5**:
Nom: M^a Dolors Masana Company
NIF: 52.218.932-P
Adreça: avinguda Francesc Macià 98; 08800-Vilanova i la Geltrú
% participació: 1,24351% (nua propietat)
- Titular **T-6**:
Nom: M^a Asunción Company Garriga
NIF: 37.615.735-V
Adreça: carrer Santa Anna 36; 08800-Vilanova i la Geltrú
% participació: 2,48702%⁶ (usdefruit)

⁵ Anteriorment Dolors Company Garriga, traspasada. Adreça: passeig del Carme 28-29, escala A, àtic 1^a; 08800-Vilanova i la Geltrú

⁶ Aquest percentatge no és acumulable, sinó que correspon a la suma de les nues propietats dels titulars T-4 i T-5, de la qual n'és l'usufructuària la titular T-6

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

A continuació s'adjunten les notes simples registrals actualitzades de les finques incloses al sector:

Registral núm. 18557. Finca aportada A-3.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES
NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Sitges a VEINTIDOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE.
finca de Sant Pere De Ribes n°: 18557
(Idufir: 08107000090153)

DESCRIPCIÓN
URBANA: Edificio industrial, sita en SANT PERE DE RIBES, PARAJE POLIGONO INDUSTRIAL VILANOVETA. Uso industrial. SUPERFICIE del terreno: seis mil treinta y ocho metros, noventa y nueve decímetros cuadrados, SUPERFICIE construida: dos mil setecientos treinta y tres metros, setenta decímetros cuadrados, linderos: norte, con las fincas registrales n°s 18.558, 18.559 y 18.560; sur, con calle J; este, con calle D; oeste, con calle C y finca registral número 18558.-Finca adjudicada número TRES del Sector de Ejecución número TRES, Polígono Industrial Vilanoveta. Edificio industrial, compuesto de cuatro naves señaladas con los números uno, dos, tres y cuatro, ésta última conteniendo nueve depósitos o silos. Constan de planta baja y planta altillo, ubicada esta última solamente sobre la nave número uno y un cuerpo de edificio independiente destinado a vivienda del portero y servicios de superficie doscientos metros cuadrados. Calificación urbanística: Uso industrial. Referencia Catastral: 4756715CF9645N0001HS

TITULARIDAD
LA ENTIDAD MACABEU SA en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.
- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en BARCELONA el 11 de Junio de 1.999 ante su Notario DON JOSÉ JAVIER CUEVAS CASTAÑO.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 546 Libro: 79 Folio: 197 de fecha 19/10/1999.

CARGAS
Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 1.
Tiene un saldo en la cuenta de liquidación provisional al que queda afecta de seis millones ciento sesenta y ocho mil ochenta y seis, con ochenta y seis pesetas.
Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 2.

SIN MAS CARGAS
DOCUMENTOS PENDIENTES
NO hay documentos pendientes de despacho
FIN DE LA NOTA SIMPLE



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Registral núm. 18558. Finca aportada A-4.

1424414667820162146312121703050175

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Sitges a VEINTIDOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE.

finca de Sant Pere De Ribes n°: 18558
(Idufir: 08107000253824)

DESCRIPCIÓN

URBANA: solar, sita en SANT PERE DE RIBES, SITIO POLÍGONO INDUSTRIAL VILANOVETA. Uso industrial. SUPERFICIE del terreno: seiscientos metros, catorce decímetros cuadrados,. linderos: frente, Norte, calle K; derecha, Sur y Este, con finca registral n° 18.557; izquierda, Oeste, con calle C. Solar N° CUATRO.-Sector de Ejecución Número TRES

TITULARIDAD

LA ENTIDAD MACABEU SA en cuanto a LA TOTALIDAD DEL PLENO DOMINIO.
- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en SITGES el 10 de Diciembre de 1.999 ante su Notario DON CARLOS JOSÉ SANZ IZQUIERDO.
- Inscripción: 2° en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 200 de fecha 03/02/2000.

CARGAS

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 1.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/ anotación 2.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

FIN DE LA NOTA SIMPLE

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Registral núm. 18559. Finca aportada A-5.



Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SITGES

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Sitges a VEINTIDOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL ONCE.

finca de Sant Pere De Ribes n°: 18559
(Idufir: 08107000082714)

DESCRIPCIÓN

URBANA: solar, sita en SANT PERE DE RIBES, PARAJE POLIGONO INDUSTRIAL VILANOVETA. Uso industrial. SUPERFICIE del terreno: seiscientos sesenta y dos metros, treinta y siete decímetros cuadrados, linderos: frente, Norte, con calle K; fondo, Sur, con finca registral n° 18.557; derecha, Este, con finca registral n° 18.560; izquierda, Oeste, finca registral n° 18.558. Solar n° CINCO.-Compuesta de dos naves industriales: una de planta baja ocupando una superficie edificada de quinientos veinticinco metros cincuenta decímetros cuadrados, y la otra de una sola planta sin distribuir, se cubre por tejado de fibrocemento, con una superficie construida de ciento once metros cuadrados. Calificación urbanística: suelo industrial. Sector de ejecución número TRES

TITULARIDAD

LA ENTIDAD VILANOVA PROFESIONALES SL en cuanto a OCHENTA Y CINCO ENTEROS NOVENTA Y CUATRO CENTESIMAS POR CIENTO DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por REPARCELACION mediante mandamiento administrativo otorgado en SANT PERE DE RIBES el 20 de Octubre de 1.998 por AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES.
- Inscripción: 1ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 203 de fecha 13/03/1999.

LA ENTIDAD VILANOVA PROFESIONALES SL en cuanto a CATORCE ENTEROS SEIS CENTESIMAS POR CIENTO DEL PLENO DOMINIO.

- Adquirida por COMPRAVENTA mediante escritura otorgada en VILANOVA I LA GELTRÚ el 22 de Julio de 2.000 ante su Notario DON FRANCISCO ARMAS OMEDES.
- Inscripción: 2ª en el Tomo: 1545 Libro: 336 Folio: 203 de fecha 09/09/2000.

CARGAS

Por Procedencia De La Finca N°: 3/1770 Asiento: 8 Tomo: 1439 Libro: 293 Folio: 169 Fecha: 24/05/1996: Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen del indicado asiento.

Por Procedencia De La Finca N°: 3/4155 Asiento: 4 Tomo: 1439 Libro: 293 Folio: 166 Fecha: 24/05/1996: Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen del indicado asiento.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 1.

Afecta a la revisión del impuesto que indica la nota al margen de la inscripción/anotación 2.

SIN MAS CARGAS

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

FIN DE LA NOTA SIMPLE

1.9 Contingut documental

L'article 70.6 del Text refós de la Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), estableix que *"Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents"*.

L'apartat 7 del mateix article disposa que: *"S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl"*.

La remissió a l'article 65 ens indica els objectius que s'han d'acomplir i, amb ells, els documents que han de justificar el compliment de dits objectius:

"a) Qualifiquen el sòl.

b) Regulen els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències.

c) Assenyalen les alineacions i les rasants.

d) Defineixen els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. El pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

f) Estableixen les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents i per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.

g) Preveuen la localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb aquesta Llei i el planejament general, i estableixen els terminis obligatoris en els quals l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges."

L'apartat e) assenjala que, optativament, pot incloure's amb el Pla de Millora Urbana un Projecte d'urbanització d'obres bàsiques, possibilitat que no s'ha contemplat en el present document, sinó que s'ha optat (seguin el darrer incís de l'esmentat apartat) per tramitar conjuntament – i per separat – un Projecte d'urbanització, complet.

La remissió a l'article 66 ens dóna tot un altre seguit de documentació que cal incloure:

"a) La memòria, i els estudis justificatius i complementaris.

b) Els plànols d'informació, d'ordenació, de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.

c) Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.

d) *L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.*

e) *El pressupost de les obres i els serveis.*

f) *El pla d'etapes.*

g) *La divisió poligonal, si escau.*

h) *La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.*

i) *La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe mediambiental.*

j) *La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau."*

S'incorpora amb el present document, d'acord amb allò assenyalat a l'article 24.2.2 de la normativa urbanística del PMU-6, un avançprojecte de l'ordenació de l'edificació.

1.10 Encàrrec

L'encàrrec del present document ha estat realitzat per la Junta de Compensació (provisional) del sector.

1.11 Tècnic redactor

El redactor del present document és en Manuel Márquez Poncela, arquitecte col·legiat amb el núm. 15.166-1 al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya i advocat col·legiat amb el núm. 32.167 al Col·legi d'Advocats de Barcelona.



Sgt, Manuel Márquez Poncela

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

2.2 Objectius i criteris d'ordenació

2.2.1 Repartiment del sòl

2.2.2 Repartiment del sostre i dels habitatges

2.2.3 Justificació del compliment del PGOU

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'ordenació

2.3.2 Sistema viari

2.3.3 Sistemes d'espais lliures

2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació

2.3.5 Habitatges

2.3.6 Parcel·lació

2.3.7 Xarxes de serveis

2.4 Projecte d'urbanització

2.5 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

2.6 Garantia econòmica

2.7 Divisió poligonal

2.8 Pla d'etapes

2.9 Sistema d'actuació

2.10 Administració actuant

2. MEMÒRIA DE L'ACTUACIÓ

2.1 Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla

La conveniència i justificació del present PMU del PAU-2 rau en el desenvolupament de les previsions contingudes al Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).

La urbanització interna dels terrenys objecte d'aquest PMU suposen la preparació de sòl en condicions per a l'establiment del sostre residencial i comercial admès al planejament derivat que es desenvolupa en els terminis i condicions que aquest estableix, així com la reorganització i adequació de l'espai públic, tant l'intern (públic i privat), com el confrontant amb la Rambla del Garraf, ja parcialment urbanitzada.

El present PMU es desenvolupa a tenor de les disposicions contingudes a l'article 90, següents i concordants del Decret 305/2006, de 18 de juliol de 2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2.2 Objectius i criteris d'ordenació

L'ordenació proposada reflecteix, de manera íntegra, les determinacions del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6) que es desenvolupa.

El conjunt d'espais destinats a l'ús públic és de 3.706,75 m^{2sl} (el 45,93% del total de l'àmbit), i l'espai privat és de 4.364,43 m^{2sl} (el 54,07% del total de l'àmbit), amb el desgloss que s'especifica als quadres que segueixen:

2.2.1 Repartiment del sòl

TIPUS			
Nom	Clau	Superfície	%
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	595,59	7,38%
	R-2.2	450,00	5,58%
	R-2.3	3.318,84	41,12%
Total zones		4.364,43	54,07%
Parcs, jardins i places públiques	A-2	2.370,85	29,37%
Itinerari de vianants	A-5	1.210,37	15,00%
Viari	B-1	125,53	1,56%
Total sistemes		3.706,75	45,93%
Total àmbit		8.071,18	100,00%

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

2.2.2 Repartiment del sostre i dels habitatges

ZONA		SOSTRE			Habitatges
Nom	Clau	Comercial	Residencial	Total	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	544,25	2.152,64	2.696,89	22
	R-2.2	407,05	1.187,02	1.594,07	12
	R-2.3	1.449,25	6.364,96	7.814,21	66
TOTAL		2.400,55	9.704,62	12.105,17	100

ZONA		SOSTRE RESIDENCIAL				TOTAL	
Nom	Clau	Amb protecció pública			Renda Lliure		
		General	PreuC	TOTAL			
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	1.159,38	0,00	1.159,38	993,26	2.152,64	
	R-2.2	593,51	0,00	593,51	593,51	1.187,02	
	R-2.3	R-2.3.A	0,00	0,00	0,00	2.059,68	2.059,68
		R-2.3.B	0,00	0,00	0,00	2.152,64	2.152,64
		R-2.3.C	206,79	972,93	1.179,71	972,93	2.152,64
R-2.3.D		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL		1.959,68	972,93	2.932,60	6.772,02	9.704,62	
		20,19%	10,03%	30,22%	69,78%	100,00%	

ZONA		NOMBRE D'HABITATGES				TOTAL	
Nom	Clau	Amb protecció pública			Renda Lliure		
		General	PreuC	TOTAL			
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	12	0	12	10	22	
	R-2.2	6	0	6	6	12	
	R-2.3	R-2.3.A	0	0	0	22	22
		R-2.3.B	0	0	0	22	22
		R-2.3.C	2	10	12	10	22
R-2.3.D		0	0	0	0	0	
TOTAL		20	10	30	70	100	
		20,00%	10,00%	30,00%	70,00%	100,00%	

2.2.3 Justificació del compliment del PMU-6

El present PMU del PAU-2 respecta, íntegrament, la superfície destinada a sistemes d'ús i titularitat pública. Així mateix, també es respecten íntegrament les superfícies destinades a l'ús comercial i residencial d'aprofitament privat.

No obstant, conseqüència d'haver-se procedit a redactar l'avantprojecte de l'ordenació concreta de l'edificació que assenyala l'article 24.2.2 de la normativa urbanística del PMU-6 i fruit del fet que les alineacions i gàlils del dit planejament derivat deixaven un cert marge de maniobra pel que feia al disseny específic (és a dir, hi possibilitaven un escreix edificatori), si bé que els paràmetres generals s'han mantingut, l'ordenació precisa contempla algunes petites variacions en la col·locació del sostre i la situació dels habitatges.

Aquest aspecte s'indica al quadre següent, on també es comprova com el resultat global no s'altera en quant l'aprofitament:

ZONA		s/PMU-6		s/PAU-2		Diferència	
Nom	Clau	Sostre	Habitatges	Sostre	Habitatges	Sostre	Habitatges
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	2.977,95	24	2.696,89	22	-281,06	-2
	R-2.2	1.800,00	18	1.594,07	12	-205,93	-6
	R-2.3	7.328,82	58	7.814,21	66	485,39	8
TOTAL		12.106,77	100	12.105,17	100	-1,60	0

Així doncs, a banda de les petites alteracions introduïdes, el total d'habitatges es manté i, pel que fa al sostre, pràcticament tot s'esgota, amb una petita minva d'1,60 m^{2st}.

Les modificacions assenyalades, competència del present Pla de millora, no alteren les determinacions del PMU-6 que es desenvolupa.

2.3 Descripció de l'ordenació

2.3.1 Estructura general de l'ordenació

L'estructura general queda definida per la mateixa ordenació prevista al PMU-6, és a dir, amb un conjunt de tres blocs de més alçada que es situen de manera perpendicular a la Rambla del Garraf i dos blocs de menys alçada que es situen paral·lelament a aquest vial però a la part posterior de l'illa, a tocar del carrer del Vallès.

Dels tres blocs principals assenyalats, els dos de la dreta (mirant des de la Rambla del Garraf) comparteixen un sòcol comercial de planta baixa que, alhora, encercla un espai privat comunitari al seu darrera amb el primer dels blocs de menys alçada de la part posterior de l'illa.

Pel que fa a l'altre bloc principal, situat a l'extrem més de l'esquerra (també mirant des de la Rambla del Garraf), abraça vers l'interior de l'illa un espai lliure d'edificació de caràcter públic que es remata amb el segon dels blocs de menys alçada del final de l'illa.

Aquesta idea general de situar els blocs més alts de manera perpendicular a la Rambla del Garraf, els més baixos a la part posterior de les diferents illes i un seguit d'espais públics entre ambdós és idèntica, amb lleugeres variacions, per a tots i cadascuna de les illes del PMU-6, per a tots els Plans de Millora que allà es defineixen, donant al conjunt una gran homogeneïtat.

També d'aquesta manera, s'assoleix un doble objectiu: en primer lloc, presentar un front comercial ampli a la Rambla del Garraf; en segon lloc, permetre una permeabilitat adequada entre la dita Rambla i la vialitat paral·lela i posterior, a través dels interiors públics de les illes.

La parcel·lació del present Pla és la indicada al PMU-6, obtenint-se un total de tres finques resultants susceptibles d'aprofitament privat per l'edificació. Així mateix, la situació dels espais lliures interiors de l'illa, tant els públics com els privats, també segueixen les determinacions del PMU-6.

La concreció exacta de la disposició volumètrica de les edificacions és la continguda a l'avantprojecte que s'acompanya.

PLA DE MILLORA URBANA

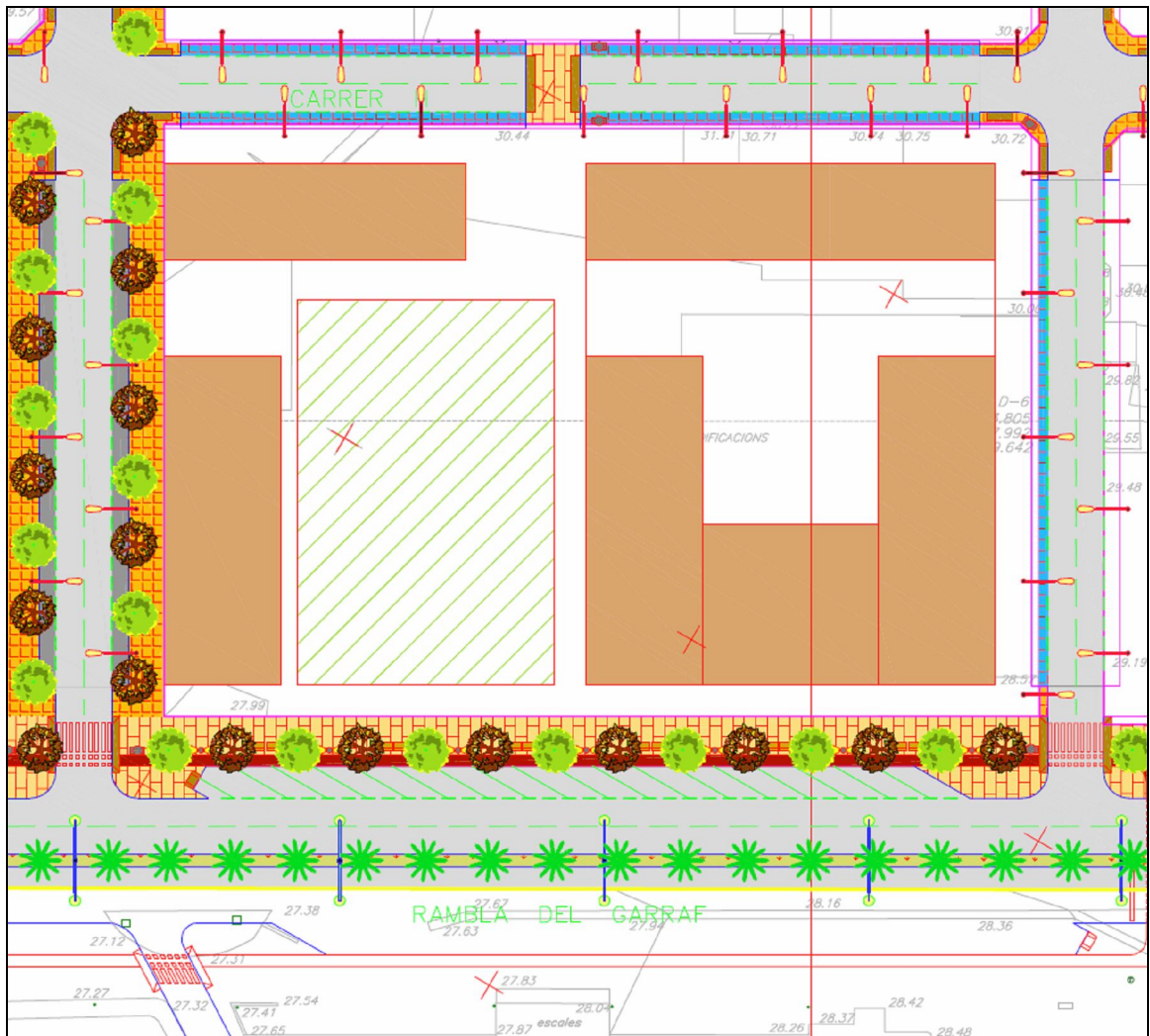
Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

La vialitat principal es correspon amb la Rambla del Garraf. D'aquesta arrenquen els carrers de la Segarra i del Berguedà (anteriorment carrers C i D) i, entre aquests, mena el carrer del Vallès (anteriorment carrer H-K), paral·lel a la dita Rambla (anteriorment carrer J): tots ells conformen la vialitat secundària. Tant la vialitat principal com la secundària són per al trànsit rodat, si bé que presentant àmplies franges laterals per als vianants.

Aquesta vialitat, parcialment executada en l'actualitat, contempla la seva pavimentació de la manera assenyala el Projecte d'urbanització del PMU-6, sens perjudici del major grau de precisió que aportarà el Projecte d'urbanització del present Pla de millora.



Pel que fa als vianants, a banda del recorregut lateral pels carrers de trànsit rodat, hom preveu pugin circular tot travessant l'interior de l'illa pel bell mig, per l'espai lliure públic central, tot enllaçant la vialitat principal i secundària.

2.3.3 Sistema d'espais lliures

Dins les deu illes regulars que es defineixen al PMU-6 per la reconversió, es fixen els espais lliures públics i els espais privats ocupats o no per les edificacions amb una disposició tal que amb l'edificació s'estableix normalment el límit entre l'espai públic i l'espai privat, tret d'alguna tanca de limitada longitud. Els nous espais lliures públics es corresponen a l'eixamplament de voravies o a la formació de places.

Es diferencien aquests espais, a nivell de qualificació urbanística, com a sistemes d'itinerari de vianants (clau A5) o sistemes de Parcs, jardins i places públiques (clau A-2), si bé que (com hem dit abans a l'apartat del sistema viari) la qualificació de clau A-5 fora, pròpiament, de sistema viari.

La superfície total conjunta és de 3.581,22 m^{2sl}, que es correspon amb el 44,37% del sector. No obstant, de la quantitat assenyalada, 2.370,85 m^{2sl} (el 29,37%) són corresponents a la clau A-2 (parcs, jardins i places públiques), en tant que els restants 1.210,37 m^{2sl} (el 15,00%), es qualifiquen de clau A-5 (itinerari de vianants).

Els espais lliures, estrictament parlant, es concentren al bell mig de l'illa, amb façana directa a la Rambla del Garraf, per on tenen el seu accés principal, tot encerclats per dos dels tres blocs en alçada que formen la façana al vial principal.

El disseny concret d'aquesta plaça en tots els seus aspectes (configuració, mobiliari, etc) es definirà al Projecte d'urbanització que es tramiti en desenvolupament del present Pla de millora, si bé que mantindrà els materials i característiques constructives ja emprats en la urbanització del seu entorn i definides al PMU-6.

2.3.4 Sòl d'ús privat i edificació

Globalment, el sòl d'ús privat edificable presenta una superfície de 4.364,43 m^{2sl}, corresponent a la zona R-2 definida al PMU-6, de volumetria definida o específica en reconversió d'ús.

Hi ha tres subzones d'aprofitament privat que es corresponen amb les tres parcel·les resultants de l'ordenació definides al PMU-6 i es qualifiquen de:

- Subzona R-2.1: 595,59 m^{2sl} (7,38% del total de l'àmbit).
- Subzona R-2.2: 450,00 m^{2sl} (5,58% del total de l'àmbit).
- Subzona R-2.3: 3.318,84 m^{2sl} (41,12% del total de l'àmbit).

El sòl privat es dissenya, tot seguint les pautes que estableix el PMU-6, entorn un espai central comunitari públic que dona servei al conjunt edificat que s'articula al seu entorn tot tancant-lo en forma d'"U". A l'exterior, vers l'espai públic, els volums edificats es relacionen mitjançant un sòcol comercial. Aquesta mateixa genèrica distribució es repeteix a la subzona R-2.3, si bé que en aquest cas l'espai central és comunitari però privat.

Pel que fa al repartiment del sostre, el present Pla de millora preveu 12.105,17 m^{2st} totals, amb un índex d'edificabilitat bruta d'1,4998 m^{2st}/m^{2sl}. D'aquest total hom preveu 9.704,62 m^{2st} (el 80,17%) d'ús residencial i 2.400,55 m^{2st} (el 19,83%) d'ús comercial.

La distribució dels usos del sostre és la següent:

- Subzona R-2.1: 544,25 m^{2st} de sostre comercial (el 20,18% del la subzona, el 22,67% del total comercial, el 4,50% de tot el sostre); i 2.152,64 m^{2st} de sostre residencial (el 79,82% del la subzona, el 22,18% del total residencial, el 17,78% de tot el sostre).
- Subzona R-2.2: 407,05 m^{2st} de sostre comercial (el 25,54% del la subzona, el 16,96% del total comercial, el 3,36% de tot el sostre); i 1.187,02 m^{2st} de sostre residencial (el 74,46% del la subzona, el 12,23% del total residencial, el 9,81% de tot el sostre).
- Subzona R-2.3: 1.449,25 m^{2st} de sostre comercial (el 18,55% del la subzona, el 60,37% del total comercial, el 11,97% de tot el sostre); i 6.364,96 m^{2st} de sostre residencial (el 81,45% del la subzona, el 65,59% del total residencial, el 52,58% de tot el sostre).

Segons l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, els plans d'ordenació urbanística municipal han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el 30% del sostre d'ús residencial de nova implantació, del qual un 20% serà destinat a la modalitat de règim especial o general i el 10% restant a la modalitat de preu concertat.

Si bé el Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes no està adaptat al Text refós glossat, la Disposició transitòria tercera, apartat 3.a, de la dita llei indica que, malgrat això, és preceptiva i aplicable immediatament la reserva pel cas de sectors subjectes a plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació, com és el present cas.

Aquest mandat legal supera la previsió del PMU-6, anterior a la redacció legal (es va fer durant la vigència de la Llei 2/2002), el qual preveia únicament la destinació del 20% del sostre residencial de nova implantació a habitatge protegit.

Així, en resum, caldrà en el present Pla de millora reservar fins a un 30% del sostre residencial per a habitatge protegit (el que vol dir que el sostre destinat a habitatge lliure no ultrapassarà el 70% del total), en qualsevol de les seves modalitats i, pel que fa a això, s'ha optat perquè la totalitat del 20% optatiu entre les modalitats de règim especial o règim general, sigui destinat a aquesta darrera, tot sens perjudici que l'Ajuntament, en atenció a les necessitats de la població, pugui substituir aquest règim per l'especial, a les parcel·les que s'adjudiqui a l'Ajuntament amb aquesta finalitat.

El sostre residencial de nova creació és d'un total de 9.704,62 m², amb la següent distribució:

- Subzona R-2.1: 2.152,64 m².
- Subzona R-2.2: 1.187,02 m².
- Subzona R-2.3: 6.364,96 m².

D'aquest sostre, el repartiment previst dels sostres protegits (àdhuc sostre de renda lliure) a les diferents subzones és el que segueix:

- Subzona R-2.1:
 - Habitatge lliure: 993,26 m^{2st}, el 46,14% de la subzona, el 14,67% de la modalitat i el 10,23% del sostre total.
 - HPO de règim general: 1.159,38 m^{2st}, el 53,86% de la subzona, el 59,16% de la modalitat i el 11,95% del sostre total.
- Subzona R-2.2:
 - Habitatge lliure: 593,51 m^{2st}, el 50,00% de la subzona, el 8,76% de la modalitat i el 6,12% del sostre total.
 - HPO de règim general: 593,51 m^{2st}, el 50,00% de la subzona, el 30,29% de la modalitat i el 6,12% del sostre total.
- Subzona R-2.3:
 - Habitatge lliure: 5.185,25 m^{2st}, el 81,47% de la subzona, el 76,57% de la modalitat i el 53,43% del sostre total.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 2.059,68 m^{2st}.
 - R-2.3.B: 2.152,64 m^{2st}.
 - R-2.3.C: 972,93 m^{2st}.
 - R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.
 - HPO de règim general: 206,79 m^{2st}, el 3,25% de la subzona, el 10,55% de la modalitat i el 2,13% del sostre total.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.B: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.C: 206,79 m^{2st}.
 - R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.
 - HPO de preu concertat: 972,93 m^{2st}, el 15,29% de la subzona, el 100% de la modalitat i el 10,03% del sostre total.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.B: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.C: 972,93 m^{2st}.
 - R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.

El desgloss per modalitats ens dóna el següent repartiment:

- Habitatge lliure:
 - Subzona R-2.1: 993,26 m^{2st}.
 - Subzona R-2.2: 593,51 m^{2st}.
 - Subzona R-2.3: 5.185,25 m^{2st}.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 2.059,68 m^{2st}.
 - R-2.3.B: 2.152,64 m^{2st}.
 - R-2.3.C: 972,93 m^{2st}.
 - R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.

Total: 6.772,02 m^{2st}, el 69,78% del total.
- HPO de règim general:
 - Subzona R-2.1: 1.159,38 m^{2st}.
 - Subzona R-2.2: 593,51 m^{2st}.
 - Subzona R-2.3: 206,79 m^{2st}.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.B: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.C: 206,79 m^{2st}.
 - R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.

Total: 1.959,68 m^{2st}, el 20,19% del total.
- HPO de preu concertat:
 - Subzona R-2.1: 0,00 m^{2st}.
 - Subzona R-2.2: 0,00 m^{2st}.
 - Subzona R-2.3: 972,93 m^{2st}.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.B: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.C: 972,93 m^{2st}.
 - R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.

Total: 972,93 m^{2st}, el 10,03% del total.

Com es pot comprovar, els percentatges descrits compleixen amb la previsió legal, i han estat ajustats a la realitat constructiva derivada de l'avantprojecte de l'edificació que s'acompanya.

2.3.5 Habitatges

El PMU-6 indica que al PAU-2 es poden encabir un màxim de 100 habitatges. El present Pla de millora, respectant el màxim assenyalat, distribueix aquests habitatges de la següent manera:

- Subzona R-2.1: 22 habitatges, dels quals:
 - Habitatges lliures: 10, el 45,45% de la subzona, el 14,29% de la modalitat i el 10,00% del total.
 - HPO de règim general: 12, el 54,55% de la subzona, el 60,00% de la modalitat i el 12,00% del total.
- Subzona R-2.2: 12 habitatges.
 - Habitatges lliures: 6, el 50,00% de la subzona, el 8,57% de la modalitat i el 6,00% del total.
 - HPO de règim general: 6, el 50,00% de la subzona, el 30,00% de la modalitat i el 6,00% del total.
- Subzona R-2.3: 66 habitatges.
 - Habitatges lliures: 54, el 81,82% de la subzona, el 77,14% de la modalitat i el 54,00% del total.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 22
 - R-2.3.B: 22
 - R-2.3.C: 10
 - R-2.3.D: 0
 - HPO de règim general: 2, el 3,03% de la subzona, el 10,00% de la modalitat i el 2,00% del total.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0
 - R-2.3.B: 0
 - R-2.3.C: 2
 - R-2.3.D: 0
 - HPO de preu concertat: 10, el 15,15% de la subzona, el 100% de la modalitat i el 10,00% del total.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0
 - R-2.3.B: 0
 - R-2.3.C: 10
 - R-2.3.D: 0

El desgloss per modalitats ens dóna el següent repartiment:

- Habitatges lliures:
 - Subzona R-2.1: 10
 - Subzona R-2.2: 6
 - Subzona R-2.3: 54Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 22
 - R-2.3.B: 22
 - R-2.3.C: 10
 - R-2.3.D: 0Total: 70, el 70,00% del total.
- HPO de règim general:
 - Subzona R-2.1: 12
 - Subzona R-2.2: 6
 - Subzona R-2.3: 2Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0
 - R-2.3.B: 0
 - R-2.3.C: 2
 - R-2.3.D: 0Total: 20, el 20,00% del total.
- HPO de preu concertat:
 - Subzona R-2.1: 0.
 - Subzona R-2.2: 0.
 - Subzona R-2.3: 10.Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0
 - R-2.3.B: 0
 - R-2.3.C: 10
 - R-2.3.D: 0Total: 10, el 10,00% del total.

Comparativament, podem veure com:

- El 70% dels habitatges, corresponents als de renda lliure, es corresponen amb el 69,78% del sostre total.
- El 20% dels habitatges, corresponents als de HPO en la modalitat de règim general, es corresponen amb el 20,19% del sostre total.
- El 10% dels habitatges, corresponents als de HPO en la modalitat de preu concertat, es corresponen amb el 10,03% del sostre total.

Com és de veure, són summament similars els percentatges en quant la seva distribució: això és conseqüència directa d'una homogenia superfície per a tots els habitatges, segons es desprèn de l'ordenació assenyalada a l'avantprojecte d'edificació que s'acompanya.

A continuació es mostra un esquema gràfic de la distribució de les diferents tipologies d'habitatge (i l'ús comercial) als blocs d'edificació que conformen el conjunt, segons el següent codi de color:

Comercial	
Habitatge HPO-Règim general	20
Habitatge HPO-Preu concertat	10
Habitatge Renda lliure	70
TOTAL HABITATGES	100

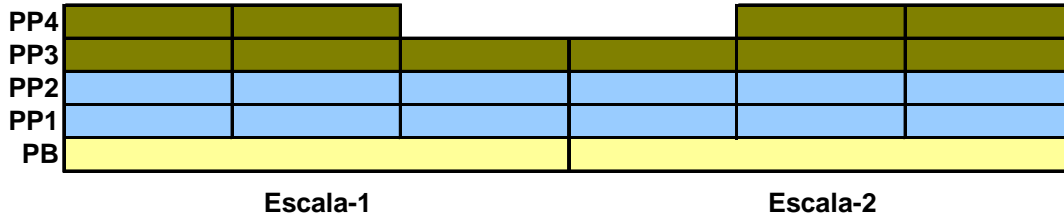
PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

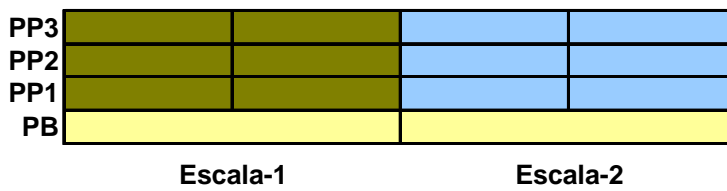
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

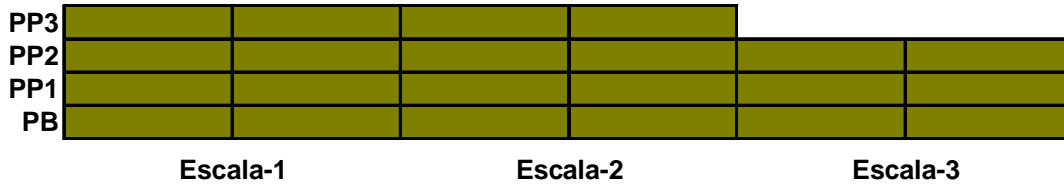
BLOC R-2.1



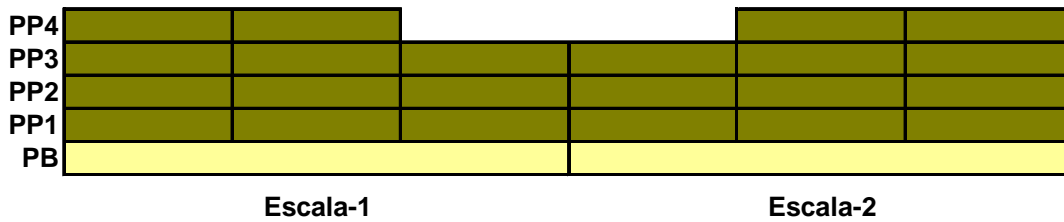
BLOC R-2.2



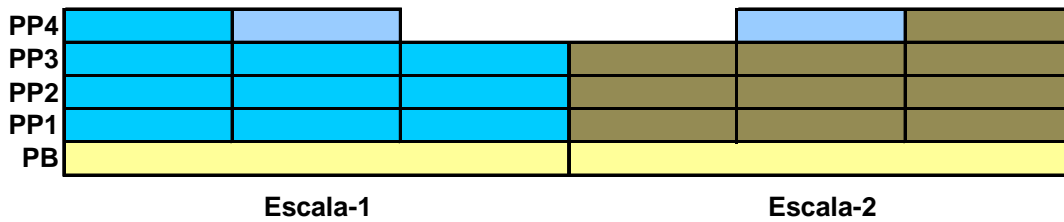
BLOC R-2.3.A



BLOC R-2.3.B



BLOC R-2.3.C



2.3.6 Parcel·lació

El PMU-6 assenyala tres parcel·les al PAU-2. Aquestes tres úniques parcel·les són coincidents amb les subzones de la qualificació urbanística:

- Parcel·la núm. 1: es correspon amb la subzona R-2.1, de 595,59 m^{2sl} de superfície.
- Parcel·la núm. 2: es correspon amb la subzona R-2.2, de 450,00 m^{2sl} de superfície.
- Parcel·la núm. 3: es correspon amb la subzona R-2.3, de 3.318,84 m^{2sl} de superfície.

2.3.7 Xarxes de serveis

Existeixen en l'actualitat la totalitat dels serveis urbanístics, no sent precisa cap més actuació que el perllongament dels existents i la pròpia connexió, tal i com es detallarà al corresponent Projecte d'urbanització: el traçat i dimensionament de les xarxes de serveis es reflectiran als corresponents plànols.

En el present Pla de millora es grafien els esquemes base extrets del Projecte d'urbanització del PMU-6.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

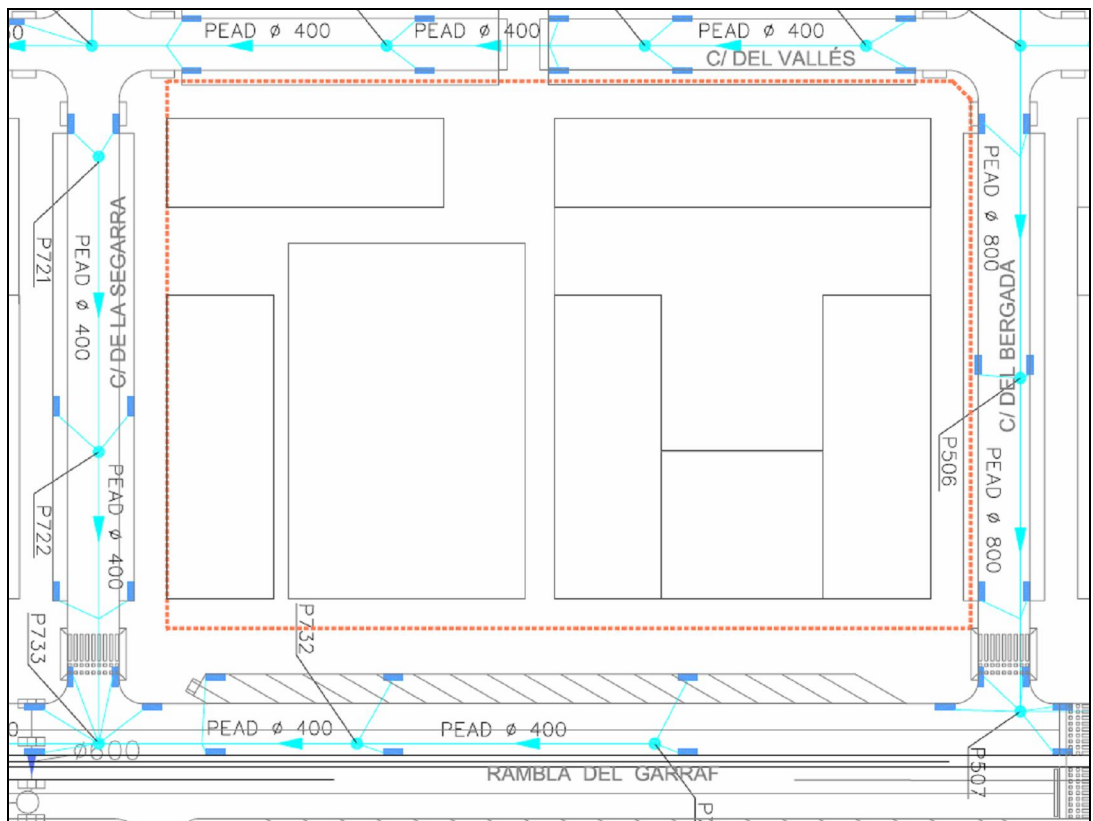
Sant Pere de Ribes
març de 2012

- Clavegueram:

La xarxa de clavegueram és separativa.

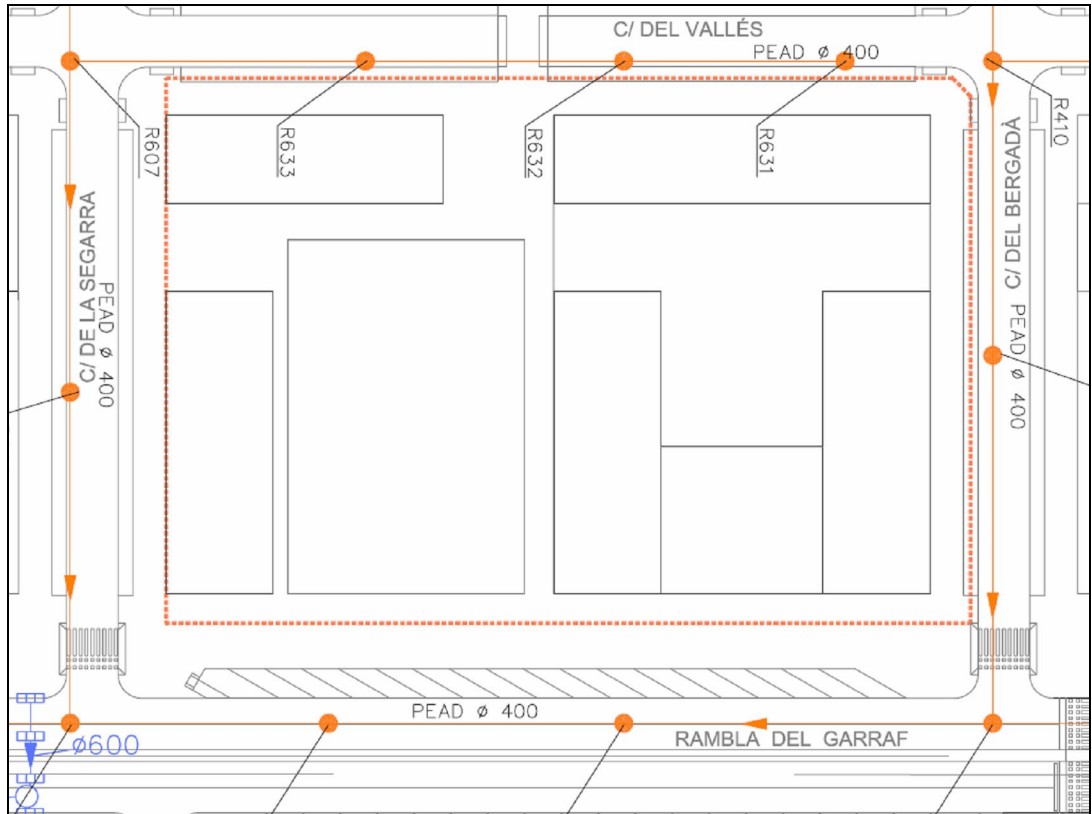
* Pluvials

Les aigües pluvials de la calçada es recullen als embornals i es condueixen cap als col·lectors projectats. La xarxa de pluvials és constituïda per canonades de polietilè d'alta densitat amb diàmetres entre 400 i 600 mm.



* Residuals

Les aigües residuals es condueixen per una xarxa independent constituïda per canonades PEAD de 400 mm.



La xarxa de clavegueram, a connectar a la ja existent, seguirà el traçat de la vialitat, preveient-se la construcció de pous de registre als extrems dels ramals, així com als trams rectes, disposats de forma regular.

Es disposaran les arquetes de connexió necessàries per a la connexió de l'edificació prevista.

Per al càlcul del dimensionament de la xarxa de residuals, es considerarà que tota l'aigua que entra (potable) és pràcticament igual a la que surt: aigües residuals. El cabal mig generat s'especificarà a l'apartat d'aigua potable. A partir del cabal mig (Q_m) es calcula el cabal punta com a 3 vegades el Q_m .

Per al càlcul del dimensionament de la xarxa de pluvials, es partirà de les següents dades:

- Coeficient d'escolament, segons el tipus de terreny.
- Precipitació màxima segons les dades de pluges de la província de Barcelona de F. Elías, tenint en compte l'estació més propera, (en el nostre cas, la 0-071 Vilanova i la Geltrú) per a un període de retorn de 25 anys.
- Intensitat màxima horària, a partir del plànol elaborat per J.R. Témez.

De les dades anteriors s'obtindrà el cabal (Q) generat, el qual caldrà aplicar al dimensionament de la canonada (segons Manning).

- Energia elèctrica:

La distribució de l'energia elèctrica es farà en mitja tensió i en baixa tensió. El subministrament de mitja tensió es realitzarà des de l'exterior del sector essent necessària la construcció de una variant per tal de poder subministrar a la xarxa del sector Vilanoveta.

Així, es disposarà la nova canalització soterrada en anella de mitja tensió pels carrers del sector i es preveurà la implantació de diversos centres transformadors des dels que es disposaran les línies de baixa tensió que subministraran energia als habitatges del sector.

El subministrament en baixa tensió a les diferents parcel·les, així com el corresponent a l'enllumenat públic, es farà a partir de les estacions transformadores que sigui precís instal·lar, quin dimensionament i necessitats seran avaluats per la companyia subministradora FECSA-ENDESA, segons l'assessorament que es sol·liciti en la redacció del Projecte d'urbanització.

Tota la instal·lació es canalitzarà per dessota de les voreres.

- Aigua:

Per a realitzar l'abastament d'aigua potable al Sector es seguiran les directrius de la companyia subministradora Aigües de Sant Pere de Ribes. El subministrament queda garantit a partir de la canonada en alta, existent i que discorre per la Rambla del Garraf (Carretera BV-2113 de Sant Pere de Ribes a Vilanova i la Geltrú).

Quant a la justificació de disponibilitat de recursos d'abastament d'aigua i disponibilitat jurídica-administrativa dels mateixos cal dir que existeix cabal

suficient per a subministrar aigua potable al sector, amb procedència de la Planta d'Abrera, tal i com es preveia la Pla General d'Ordenació Urbana i que compta amb l'informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua.

La xarxa de distribució d'aigua es connectarà a l'existent del sòl urbà consolidat i es distribuirà seguint el traçat de la vialitat. Caldrà preveure la col·locació dels hidrants necessaris.

El cabal necessari per abastir l'actuació s'obtindrà a partir de les superfícies de sostre dels diferents edificis multiplicat per la dotació mitja per un sòl urbà residencial.

- Telecomunicacions:

Estarà formada per una canalització principal i unes derivacions secundàries que menen des de pericons. Es preveu la instal·lació de pericons de registre i encreuament.

Totes les connexions a les xarxes es realitzaran d'acord amb les recomanacions de les companyies i els serveis municipals corresponents.

La definició exacta i detallada de les xarxes es contemplarà al corresponent Projecte d'urbanització.

- Gas:

La xarxa de distribució de gas es connectarà a l'existent, amb distribució per les voreres dels carrers.

Totes les connexions es realitzaran d'acord amb les recomanacions de les companyies subministradores.

La definició exacta i detallada de la xarxa es contemplarà al corresponent Projecte d'urbanització.

- Recollida selectiva de residus:

El Projecte d'urbanització establirà la situació dels contenidors de recollida selectiva de residus, quin nombre i model de càrrega serà l'establert al Projecte d'urbanització que es redacti, d'acord amb les instruccions municipals al respecte.

PLA DE MILLORA URBANA

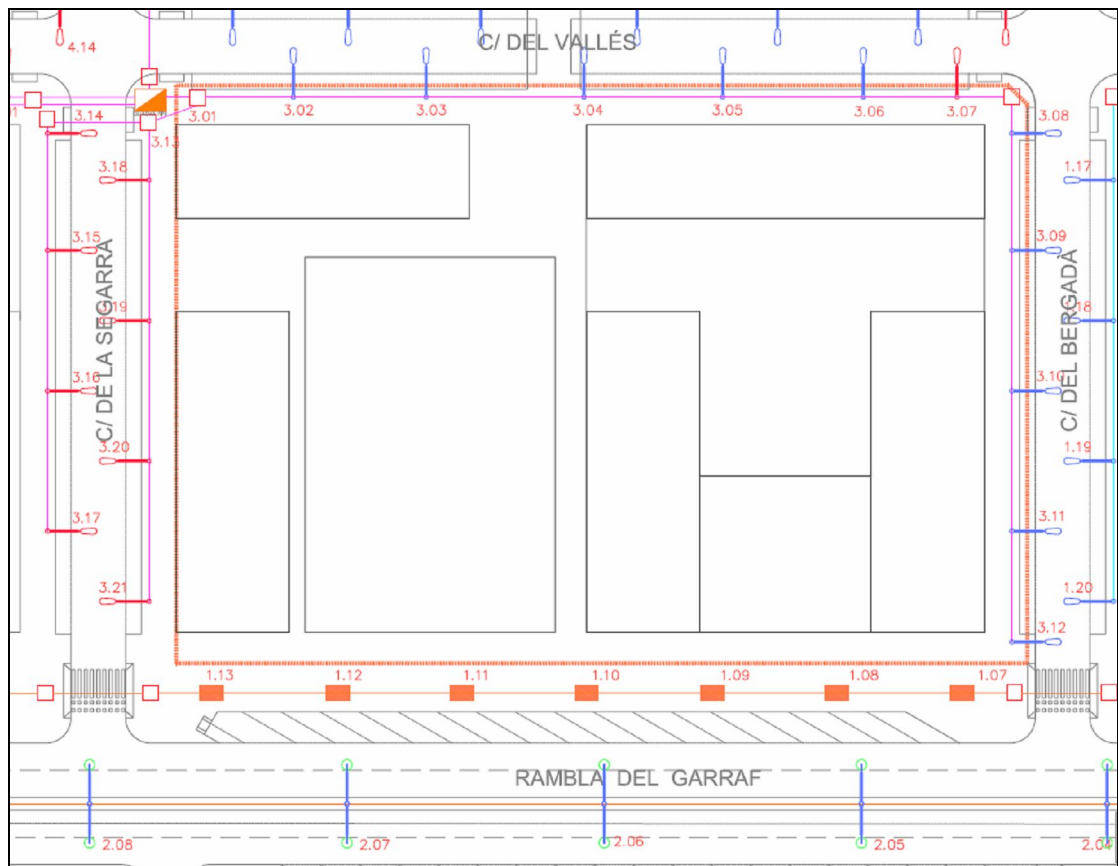
Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

- Enllumenat públic:

Per tal de alimentar la xarxa d'enllumenat dels vials i dels espais lliures es projectaran els quadres de comandament que es calculin com a necessaris. Dels quadres de comandament sortiran les línies de distribució, totes elles soterrades a les voreres, amb el número i situació de punts de llum que s'assenyalin al Projecte d'urbanització.



El tipus i disposició de les lluminàries anirà en funció del rang de cada espai i de les necessitats lumíniques a satisfer, amb la condició de respondre a criteris d'estalvi energètic i no contaminació lumínica.

Tota la instal·lació restarà protegida per una xarxa equipotencial de posta a terra de coure nu de 35 mm² de secció.

Es preveurà un sistema d'estalvi energètic per reducció de la intensitat lumínica, amb doble encesa regulada per rellotge temporitzador i cèl·lula fotoelèctrica a connectar als quadres de comandament.

- Energia solar:

S'instal·laran plaques solars per a l'escalfament d'aigua calenta sanitària a tots els habitatges, d'acord amb el decret d'ecoeficiència. Aquesta instal·lació es realitzarà de manera que la seva situació concreta s'integri en el disseny de les edificacions, evitant-se la col·locació a posteriori.

2.4 Projecte d'urbanització

El present Pla de millora, d'acord amb l'article 72 del Text refós de la Llei d'urbanisme (ex l'article 65.2.e, per remissió), no incorpora cap Projecte d'urbanització, el qual ja ha estat redactat i presentat a la consideració municipal.

El Projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions del present Pla de millora, sense perjudici que afectin les adaptacions de detall necessàries.

El Projecte d'urbanització que es redacti s'haurà d'ajustar al que disposa l'article 72.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, així com a l'article 96 del seu Reglament.

El cost d'urbanització previst al Projecte d'urbanització és de 740.737,53 € (d'execució material amb despeses generals i benefici industrial), exclòs l'IVA.

El pressupost d'execució material (PEM) del Projecte d'urbanització és de 622.468,51 €, amb el següent desgloss per capítols:

• Partides alçades:	24.400,00 €
• Sanejament:	25.644,39 €
• Pluvials:	47.391,29 €
• Aigua potable:	14.854,98 €
• Xarxa de reg:	5.257,90 €
• Enllumenat públic i baixa tensió:	29.017,30 €
• Telecomunicacions:	4.221,90 €
• Gas:	4.926,51 €
• Pavimentació:	419.766,63 €
• Jardineria:	6.422,55 €
• Seguretat i salut:	40.565,06 €

2.5 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Estableix l'article 91.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme que *"Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes"*.

I, l'article 85, indica que s'ha d'incloure *"[...] en els casos en què ho exigeix la legislació sobre mobilitat, un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina aquesta legislació"*.

Així doncs, a l'empara de l'article 3.1.c del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de Regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, en l'àmbit actuat no és preceptiu de redactar tal document, tota vegada que no s'escau la implantació de cap nou ús no previst al PMU-6 que es desenvolupa.

Nogensmenys, la justificació de la sostenibilitat de la mobilitat generada ja ha estat incorporada al planejament superior que, ara, es desenvolupa. Així, el propi PMU-6, Pla de Millora Urbana del sector de Vilanoveta estableix, a l'apartat 1.11 de la seva memòria, el següent:

"En els capítols I, II i IV de la Memòria Justificativa del Pla General d'Ordenació Municipal de Sant Pere de Ribes es posa de relleu la bona accessibilitat del municipi amb la ciutat de Barcelona i la pressió metropolitana en què està immers com passa també amb Sitges i altres municipis costaners situats al peu de la C32 (A16).

El sector que estem estudiant, a més es troba al peu mateix de les principals artèries viàries i davant de la Rambla del Garraf (C 246a) que el connecta molt ràpidament amb Vilanova i la Geltrú i amb la seva estació de ferrocarril. Precisament l'estació de Vilanova constitueix el centre de comunicacions de transport públic més important atesa la curta freqüència de trens que enllacen amb l'àrea metropolitana i al centre de Barcelona.

L'estació de Vilanova i també la de Sitges, la qual forma part de la mateixa línia de costa compten amb un "park amb ride" més o menys al seu costat i amb una connexió amb la xarxa comarcal d'autobusos que permeten una relació directa amb elles des de gran part del municipi de Sant Pere de Ribes. Ara per ara a les Roquetes, a la Casa d'Andalusia a Vilanoveta i davant de l'escola Bel Air hi ha parada d'autobusos comarcals que fan la línia Vilanova - Les Roquetes - Ribes - Centre de Barcelona.

Amb tot, cal considerar, com ja es planteja en el Pla General d'Ordenació Municipal, una molt bona connexió del sector que ens ocupa, tant a nivell municipal com supramunicipal i, el transport públic existent i el complement que esdevindrà l'emmarquen en una bona mobilitat sostenible.

D'altra banda es plantegen àmplies voravies pels vianants i es proposa un carril-bici. La prioritització de la mobilitat en el mateix sector serà en l'ordre vianant, bicicleta, vehicle d'ús públic i vehicle d'ús privat."

2.6 Garantia econòmica

En compliment d'allò assenyalat a l'article 107.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del present Pla de millora urbana, d'iniciativa privada, requerirà la constitució d'una garantia econòmica equivalent al 12% del cost de les obres d'urbanització per a tal d'assegurar aquestes.

La constitució d'aquesta garantia, ex l'article 106.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme és condició d'eficàcia de l'executivitat del present Pla de millora urbana.

En relació a l'article 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme, pel que fa a les garanties d'urbanització, les finques incloses al sector quedaran afectades, amb anotació al registre de la propietat, del saldo del compte de liquidació provisional establert al Projecte de reparcel·lació que es tramiti. A l'apartat sobre estructura de la propietat (i en annex) s'incorporen les notes simples de les finques, podent-se comprovar que la totalitat d'aquestes estan lliures de càrregues.

2.7 Divisió poligonal

Es preveu el desenvolupament de tot el sector en un únic polígon.

2.8 Pla d'etapes

Es preveu el desenvolupament de tot el sector en una única etapa.

Les obres d'urbanització hauran de començar en un termini màxim de 3 anys comptadors des de l'aprovació definitiva, publicació i executivitat de la totalitat dels diferents instruments d'ordenació, urbanització i gestió del sector, havent-se de finalitzar, per tot, 1 any després del seu començament.

D'acord amb l'article 83.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, els terminis per a l'inici de les obres d'edificació dels habitatges amb protecció pública serà de 2 anys comptadors des que la parcel·la tingui la condició de solar, havent-se de finalitzar en un màxim de 3 anys comptadors des de la data d'atorgament de la llicència municipal d'obres. Idèntic termini regirà per a la resta d'habitatges de renda lliure.

2.9 Sistema d'actuació

L'article 9 de les normes urbanístiques del PMU-6 que el present Pla de millora desenvolupa assenyala que:

"L'execució dels polígons d'actuació serà pel sistema de reparcel·lació per compensació bàsica segons es defineix a la Llei 2/2002, i seran d'iniciativa privada, tret del Polígon PAU 7.2 que serà d'expropiació. Pel que fa al polígons d'actuació per compensació bàsica si passats dos anys des de l'aprovació definitiva del present Pla de Millora Urbana no s'han tramitat els corresponents projectes de compensació, l'Ajuntament podrà canviar el sistema d'actuació urbanística."

El sistema pel qual es desenvoluparà el present Pla de millora serà d'iniciativa privada, per reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, segons allò indicat a l'article 130, següents i concordants del Text refós de la Llei d'urbanisme, així com a l'article 170, següents i concordants del seu Reglament.

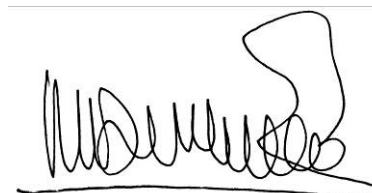
L'aplicació del sistema de gestió previst exigeix la reparcel·lació física dels terrenys compresos en el sector, mitjançant la redacció del corresponent Projecte de reparcel·lació, previ el Projecte d'urbanització.

Segons l'article 130.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la modalitat de compensació bàsica del sistema de reparcel·lació comporta que els propietaris del polígon aporten el sòl de cessió obligatòria i gratuïta, executen a llur càrrec les obres d'urbanització, i s'han de constituir en Junta de Compensació, la qual cosa ja ha estat formalitzada provisionalment.

Les cessions obligatòries i gratuïtes de sòl es faran a favor del municipi de Sant Pere de Ribes, lliures de càrregues, gravàmens i degudament urbanitzades.

2.10 Administració actuant

L'Administració urbanística actuant és l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.



Sgt, **Manuel Márquez Poncela**

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

3. MEMÒRIA SOCIAL

3. MEMÒRIA SOCIAL

A la redacció del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, coincident amb la del PMU-6, era vigent la Llei 2/2002 d'Urbanisme. Aquesta llei preveia (i així ho recollien els planejaments esmentats) una reserva de sòl destinada a habitatge protegit d'un mínim del 20% del sostre residencial de nova implantació al sector, el qual coincideix amb la totalitat del sostre residencial previst, atès que l'ús anteriorment previst era industrial.

No obstant, l'esmentada llei ha tingut una agitada existència en els vuit anys transcorreguts des del seu naixement, amb diversos i consecutius canvis normatius des de la data de la seva promulgació que, a les resultes, han confluït al moment actual a indicar que aquesta reserva per a habitatge protegit es situï, ara i per al nostre cas, en el 30% del sostre residencial del sector: és de fer notar l'increment esdevingut, la meitat més sobre la previsió inicial. Aquesta nova obligació supera les previsions assenyalades al PMU-6 que el present Pla de millora desenvolupa.

D'acord amb la legislació aplicable (article 57.3, disposició addicional cinquena i disposició transitòria tercera del Text refós de la Llei d'urbanisme, de 3 d'agost de 2010), la reserva del 30% del sostre per a habitatge protegit ha de satisfer que:

- Dues terceres parts de la reserva, el 20% del total sostre, es destini a les modalitats protegides de règim especial i de règim general, sense especificar la distribució interna.
- La darrera tercera part, el 10% del total sostre, es destini a la modalitat protegida de preu concertat.

Seguint les directrius indicades, el present Pla de millora, tal i com ja s'ha avançat a l'apartat corresponent al sòl d'ús privat i edificació, reserva un total del 30,22% (2.932,60 m^{2st}) per a habitatge protegit, repartits entre els diferents edificis resultants de l'ordenació que s'acompanya a l'avantprojecte d'edificació.

Aquesta reserva és superior a la indicada a la legislació vigent, i es correspon amb el 30% del total d'habitatges possibles al sector, és a dir, s'estén a 30 habitatges en total.

La totalitat del 20% inicialment previst es destinarà a la modalitat protegida de règim general. No obstant això, a criteri de l'Ajuntament i en atenció a les necessitats de la població aquest règim es podrà substituir pel règim especial a les parcel·les que s'adjudiqui a l'Ajuntament amb aquesta finalitat.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

El repartiment pormenoritzat i dades desglossades envers l'habitatge protegit es desglossen tot seguit:

ZONA		SOSTRE RESIDENCIAL			
		Amb protecció pública			
Nom	Clau	General	PreuC	TOTAL	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	1.159,38	0,00	1.159,38	
	R-2.2	593,51	0,00	593,51	
	R-2.3	R-2.3.A	0,00	0,00	0,00
		R-2.3.B	0,00	0,00	0,00
		R-2.3.C	206,79	972,93	1.179,71
R-2.3.D	0,00	0,00	0,00		
TOTAL		1.959,68	972,93	2.932,60	
		20,19%	10,03%	30,22%	

ZONA		NOMBRE D'HABITATGES			
		Amb protecció pública			
Nom	Clau	General	PreuC	TOTAL	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	12	0	12	
	R-2.2	6	0	6	
	R-2.3	R-2.3.A	0	0	0
		R-2.3.B	0	0	0
		R-2.3.C	2	10	12
R-2.3.D	0	0	0		
TOTAL		20	10	30	
		20,00%	10,00%	30,00%	

El repartiment previst dels sostres protegits a les diferents subzones és el que segueix:

- Subzona R-2.1:
 - HPO de règim general: 1.159,38 m^{2st}, el 53,86% de la subzona, el 59,16% de la modalitat i el 11,95% del sostre total.
- Subzona R-2.2:
 - HPO de règim general: 593,51 m^{2st}, el 50,00% de la subzona, el 30,29% de la modalitat i el 6,12% del sostre total.
- Subzona R-2.3:
 - HPO de règim general: 206,79 m^{2st}, el 3,25% de la subzona, el 10,55% de la modalitat i el 2,13% del sostre total.

Segons el següent repartiment intern:

- R-2.3.A: 0,00 m^{2st}.
- R-2.3.B: 0,00 m^{2st}.
- R-2.3.C: 206,79 m^{2st}.
- R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.

- HPO de preu concertat: 972,93 m^{2st}, el 15,29% de la subzona, el 100% de la modalitat i el 10,03% del sostre total.

Segons el següent repartiment intern:

- R-2.3.A: 0,00 m^{2st}.
- R-2.3.B: 0,00 m^{2st}.
- R-2.3.C: 972,93 m^{2st}.
- R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.

El desgloss del sostre protegit per modalitats ens dona el següent repartiment:

- HPO de règim general:
 - Subzona R-2.1: 1.159,38 m^{2st}.
 - Subzona R-2.2: 593,51 m^{2st}.
 - Subzona R-2.3: 206,79 m^{2st}.Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.B: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.C: 206,79 m^{2st}.
 - R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.

Total: 1.959,68 m^{2st}, el 20,19% del total.

- HPO de preu concertat:
 - Subzona R-2.1: 0,00 m^{2st}.
 - Subzona R-2.2: 0,00 m^{2st}.
 - Subzona R-2.3: 972,93 m^{2st}.Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.B: 0,00 m^{2st}.
 - R-2.3.C: 972,93 m^{2st}.
 - R-2.3.D: 0,00 m^{2st}.

Total: 972,93 m^{2st}, el 10,03% del total.

El desgloss dels habitatges protegits per subzones ens dona el següent repartiment:

- Subzona R-2.1: 22 habitatges, dels quals:
 - HPO de règim general: 12, el 54,55% de la subzona, el 60,00% de la modalitat i el 12,00% del total.
- Subzona R-2.2: 12 habitatges.
 - HPO de règim general: 6, el 50,00% de la subzona, el 30,00% de la modalitat i el 6,00% del total.
- Subzona R-2.3: 66 habitatges.
 - HPO de règim general: 2, el 3,03% de la subzona, el 10,00% de la modalitat i el 2,00% del total.Segons el següent repartiment intern:

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

- R-2.3.A: 0
- R-2.3.B: 0
- R-2.3.C: 2
- R-2.3.D: 0
- HPO de preu concertat: 10, el 15,15% de la subzona, el 100% de la modalitat i el 10,00% del total.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0
 - R-2.3.B: 0
 - R-2.3.C: 10
 - R-2.3.D: 0

El desgloss dels habitatges protegits per modalitats ens dona el següent repartiment:

- HPO de règim general:
 - Subzona R-2.1: 12.
 - Subzona R-2.2: 6.
 - Subzona R-2.3: 2.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0
 - R-2.3.B: 0
 - R-2.3.C: 2
 - R-2.3.D: 0

Total: 20, el 20,00% del total.

- HPO de preu concertat:
 - Subzona R-2.1: 0.
 - Subzona R-2.2: 0.
 - Subzona R-2.3: 10.
Segons el següent repartiment intern:
 - R-2.3.A: 0
 - R-2.3.B: 0
 - R-2.3.C: 10
 - R-2.3.D: 0

Total: 10, el 10,00% del total.

Podem comprovar com:

- El 20% dels habitatges, corresponents als de HPO en la modalitat de règim general, es corresponen amb el 20,19% del sostre total.
- El 10% dels habitatges, corresponents als de HPO en la modalitat de preu concertat, es corresponen amb el 10,03% del sostre total.

D'altra banda, el 18 de maig de 2010 el Ple de la Corporació municipal aprovà definitivament el Pla Local de l'Habitatge (PLH) de Sant Pere de Ribes, a dins de quins objectius s'ha d'entendre compresa la producció d'habitatge protegit proposat al present Pla de Millora urbana.

Dins el període dels propers 20 anys estudiats al PLH s'assenyala un dèficit d'habitatge protegit de 924 habitatges, els quals foren 277 dins el període de vigència (2009-2014) del PLH, resultant idònia una producció anual de 46 habitatges⁷. Aquesta producció es concentra en diversos sectors de sòl urbanitzable, sòl urbà no consolidat (com el que ens ocupa, que s'inclou al PLH⁸) i, també, en actuacions aïllades de reforma dins el sòl urbà consolidat.

L'estimació de la demanda d'habitatge protegit per a l'any 2012⁹ és de 107 unitats, de les quals 21 foren en règim general, 20 en règim especial, 50 en habitatge de lloguer i 19 d'habitatge dotacional, no preveient-se cap habitatge en règim de preu concertat.

Amb les dades indicades podem comprovar com el present Pla de Millora Urbana, per sí mateix, al reservar 30 habitatges (en total, de totes les tipologies) per a la protecció pública, esgota dues terceres parts de l'objectiu de producció anual (46 unitats) i amb una bona part de la previsió de demanda estimada en 41 habitatges protegits.

Nogensmenys, s'ha de fer notar que no tot l'habitatge protegit (supòsit contemplat al PLH) és de producció pública. De fet, només 6 habitatges ho són i la resta (els altres 24 habitatges protegits) són de promoció privada. Complementàriament, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes també rep el sostre corresponent a uns altres 6 habitatges en règim de renda lliure, els quals també foren disponibles per a usos socials (en diferents modalitats de gestió), si així es volgués. Això significa que el total d'habitatges disponibles per a usos socials s'elevaria fins els 36, xifra aquesta molt propera amb la demanda estimada al PLH de 41 habitatges protegits.



Sgt, Manuel Márquez Poncela

⁷ Pàgina núm. 8 del PLH

⁸ Pàgina núm. 90 del PLH

⁹ Pàgina núm. 87 del PLH

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

4. NORMES REGULADORES

4. NORMES REGULADORES

4.1 Disposicions generals

4.2 Règim urbanístic del sòl

4.3 Normes particulars per a zones i sistemes

4. NORMES REGULADORES

4.1 DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Àmbit d'aplicació

1. Aquestes normes reguladores són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística "PAU-2" delimitat al Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6) a Vilanoveta (Sant Pere de Ribes, Garraf), segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren i que s'acompanyen.
2. La superfície actuada és de 8.071,18 m².

Art. 2 Marc legal de referència

1. Aquestes normes reguladores desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6) i el Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes.
2. En tot cas, amb caràcter general i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents normes reguladores o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determinin els esmentats PMU-6 i el PGOU pel que fa a les normes comunes a tots els tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques d'edificació per al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Art. 3 Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes normes reguladores, els conceptes que s'hi empen són els definits a les normatives del PMU-6 i del PGOU i, per tant, no serà admesa cap altra interpretació.

Art. 4 Desenvolupament del Pla de Millora Urbana

Per al desenvolupament del present Pla de Millora Urbana hauran de redactar-se els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

Art. 5 Sistema d'actuació

El sistema d'actuació del present Pla de Millora Urbana serà el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 6 Administració actuant

L'Administració actuant és l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

Art. 7 Divisió poligonal

El present Pla de Millora Urbana contempla un únic polígon d'actuació.

Art. 8 Projecte d'urbanització

1. El projecte d'urbanització serà únic i es referirà a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana.
2. El Projecte d'urbanització, d'acord amb l'article 72.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, no podrà modificar les previsions d'aquest Pla de Millora Urbana, sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries.
3. El Projecte d'urbanització que es redacti desenvolupant aquest Pla de Millora Urbana s'hauran d'ajustar al que disposa l'article 72.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, així com a l'article 96 del seu Reglament.

Art. 9 Pla d'etapes

1. El present Pla de Millora Urbana es desenvoluparà en una única etapa urbanitzadora.
2. Les obres d'urbanització hauran de començar en un termini màxim de 3 anys comptadors des de l'aprovació definitiva, publicació i executivitat de la totalitat dels diferents instruments d'ordenació, urbanització i gestió del sector, havent-se de finalitzar, per tot, 1 any després del seu començament.
3. D'acord amb l'article 83.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, els terminis per a l'inici de les obres d'edificació dels habitatges amb protecció pública serà de 2 anys comptadors des que la parcel·la tingui la condició de solar, havent-se de finalitzar en un màxim de 3 anys comptadors des de la data d'atorgament de la llicència municipal d'obres. Idèntic termini regirà per a la resta d'habitatges de renda lliure.

Art. 10 Projecte de reparcel·lació

1. D'acord amb l'article 124 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el projecte de reparcel·lació que es redacti en desenvolupament d'aquest Pla de Millora Urbana tindrà per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.
2. En virtut del projecte de reparcel·lació s'adjudiquen a les persones propietàries les parcel·les resultants, en proporció a llurs drets respectius, i s'adjudiquen a l'ajuntament els terrenys i les parcel·les que els corresponen d'acord amb el planejament urbanístic.
3. El projecte de reparcel·lació comprendrà la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per a fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Art. 11 Deure de cessió de sòl amb aprofitament

1. El present sector es troba inclòs al supòsit previst a l'article 43.1 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i, en tant això, haurà de cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en la seva condició d'Administració actuant, el sòl corresponent al 10% del seu aprofitament urbanístic, quin emplaçament concreta en el procés de reparcel·lació, segons allò que estableix l'article 43.2 de la llei esmentada.
2. No obstant l'anterior, aquesta cessió es preveu s'efectuï coincident amb la subzona R-2.2 del plànol normatiu núm. 5, de la documentació gràfica, de zonificació.

Art. 12 Projectes de parcel·lació

1. Qualsevol modificació de la parcel·lació establerta a aquest Pla que suposi una variació superior al 5% de la superfície de la parcel·la, comportarà l'obligatorietat de redactar un projecte de parcel·lació de la part modificada per a obtenir la corresponent llicència.
2. La parcel·lació del present Pla de Millora és la indicada al plànol normatiu núm. 6 de la documentació gràfica.

Art. 13 Edificabilitat

1. El sostre establert pel present Pla de Millora Urbana és de 12.105,17 m², el qual no podrà, en cap cas, augmentar-se.
2. El repartiment d'aquest sostre en relació al seu ús i pel que fa a les diferents subzones és l'establert al plànol normatiu núm. 5, de la documentació gràfica, de zonificació, el qual es reflecteix al següent quadre:

ZONA		SOSTRE		
Nom	Clau	Comercial	Residencial	Total
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	544,25	2.152,64	2.696,89
	R-2.2	407,05	1.187,02	1.594,07
	R-2.3	1.449,25	6.364,96	7.814,21
TOTAL		2.400,55	9.704,62	12.105,17

ZONA		SOSTRE RESIDENCIAL					
Nom	Clau	Amb protecció pública			Renda Lliure	TOTAL	
		General	PreuC	TOTAL			
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	1.159,38	0,00	1.159,38	993,26	2.152,64	
	R-2.2	593,51	0,00	593,51	593,51	1.187,02	
	R-2.3	R-2.3.A	0,00	0,00	0,00	2.059,68	2.059,68
		R-2.3.B	0,00	0,00	0,00	2.152,64	2.152,64
		R-2.3.C	206,79	972,93	1.179,71	972,93	2.152,64
R-2.3.D		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL		1.959,68	972,93	2.932,60	6.772,02	9.704,62	
		20,19%	10,03%	30,22%	69,78%	100,00%	

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Art. 14 Densitat

1. La densitat màxima establerta pel present Pla de Millora Urbana, de 100 habitatges no podrà, en cap cas, augmentar-se.
2. Tampoc no es podrà, en cap cas, acumular o transvasar el nombre d'habitatges assignats a una parcel·la cap a una altra.
3. El repartiment dels habitatges a les diferents subzones és l'establert al plànol normatiu núm. 5, de la documentació gràfica, de zonificació, el qual es reflecteix al següent quadre

ZONA		NOMBRE D'HABITATGES				TOTAL	
Nom	Clau	Amb protecció pública			Renda Lliure		
		General	PreuC	TOTAL			
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	12	0	12	10	22	
	R-2.2	6	0	6	6	12	
	R-2.3	R-2.3.A	0	0	0	22	22
		R-2.3.B	0	0	0	22	22
		R-2.3.C	2	10	12	10	22
R-2.3.D		0	0	0	0	0	
TOTAL		20	10	30	70	100	
		20,00%	10,00%	30,00%	70,00%	100,00%	

Art. 15 Avançprojecte d'edificació

1. D'acord amb allò assenyalat a l'article 24.2.2 de la normativa urbanística del PMU-6 s'incorpora amb el present document un avançprojecte de l'ordenació de l'edificació.
2. Les determinacions d'aquest avançprojecte seran d'obligat compliment en allò referit a: volumetria, repartiment del sostre i dels habitatges, usos i tipologia dels habitatges. La resta de les determinacions podran ser concretades en el projecte concret d'edificació que es redacti i es sotmeti a llicència municipal.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Art. 16 Habitatges amb protecció pública

1. D'acord amb el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el present Pla de Millora Urbana reserva el sòl suficient per encabir el 30% del sostre residencial per a habitatges amb algun tipus de protecció pública.
2. El repartiment de les diferents modalitat d'habitatge a les diferents subzones és l'establert al plànol normatiu núm. 8, de la documentació gràfica, de zonificació, el qual es reflecteix al següent quadre:

ZONA		SOSTRE RESIDENCIAL			
		Amb protecció pública			
Nom	Clau	General	PreuC	TOTAL	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	1.159,38	0,00	1.159,38	
	R-2.2	593,51	0,00	593,51	
	R-2.3	R-2.3.A	0,00	0,00	0,00
		R-2.3.B	0,00	0,00	0,00
		R-2.3.C	206,79	972,93	1.179,71
R-2.3.D	0,00	0,00	0,00		
TOTAL		1.959,68	972,93	2.932,60	
		20,19%	10,03%	30,22%	

ZONA		NOMBRE D'HABITATGES			
		Amb protecció pública			
Nom	Clau	General	PreuC	TOTAL	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	12	0	12	
	R-2.2	6	0	6	
	R-2.3	R-2.3.A	0	0	0
		R-2.3.B	0	0	0
		R-2.3.C	2	10	12
R-2.3.D	0	0	0		
TOTAL		20	10	30	
		20,00%	10,00%	30,00%	

3. La totalitat del 20% inicialment previst es destinarà a la modalitat protegida de règim general. No obstant això, a criteri de l'Ajuntament i en atenció a les necessitats de la població aquest règim es podrà substituir pel règim especial a les parcel·les que s'adjudiqui a l'Ajuntament amb aquesta finalitat.

Art. 17 Vigència

Les determinacions del present Pla de Millora Urbana tindran caràcter indefinit, d'acord amb allò establert a l'article 94 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Art. 18 Obligatorietat

Les determinacions del present Pla de Millora Urbana obliguen tant els particulars com l'Administració.

Art. 19 Modificacions

1. Les modificacions del present Pla de Millora Urbana hauran de respectar les determinacions establertes al PGOU de Sant Pere de Ribes, i s'ajustaran al que prescriuen els articles 96 i següents del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
2. No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants que preveuen aquestes normes reguladores realitzats mitjançant el Projecte d'urbanització, sempre que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície superior al 5%.

4.2 RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 20 Qualificació del sòl

1. El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes.
2. S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.
3. S'entén per sistema els terrenys que en virtut de l'aplicació de l'article 34 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.
4. El repartiment que presenta el Pla de Millora Urbana és el següent:

TIPUS		
Total zones	4.364,43	54,07%
Total sistemes	3.706,75	45,93%
Total àmbit	8.071,18	100,00%

Art. 21 Zones

1. La zonificació del present Pla de Millora Urbana s'assenyala, amb caràcter normatiu, al plànol núm. 5, de la documentació gràfica, de zonificació.
2. Es defineix una única zona:
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús, clau R.
3. Dins d'aquesta única zona de clau R, es defineixen 3 subzones:
 - a) Clau R-2.1
 - b) Clau R-2.2
 - c) Clau R-2.3

Amb el següent repartiment de superfícies:

Nom	Clau	Superfície	%
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	595,59	7,38%
	R-2.2	450,00	5,58%
	R-2.3	3.318,84	41,12%
Total zones		4.364,43	54,07%

Art. 22 Sistemes

1. Tots els sistemes previstos al present Pla de Millora Urbana tenen el caràcter de locals, als efectes de l'article 34.2 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
2. La situació, superfície i característiques dels diferents sistemes s'indica normativament al plànol núm. 5, de la documentació gràfica, de zonificació.
3. Es defineixen els següents sistemes locals:
 - a) Parcs, jardins i places públiques (clau A-2).
 - b) Itineraris de vianants (clau A-5).
 - c) Viari (clau B-1).

Amb el següent repartiment de superfícies:

Parcs, jardins i places públiques	A-2	2.370,85	29,37%
Itinerari de vianants	A-5	1.210,37	15,00%
Viari	B-1	125,53	1,56%
Total sistemes		3.706,75	45,93%

4.3 NORMES PARTICULARS PER A LES ZONES I SISTEMES

Art. 23 Definició de conceptes

Serà d'aplicació el que figura al Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6) i al Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes.

Art. 24 Determinacions comuns per a la zona de Volumetria Definida o Específica en Reconversió d'Ús (clau R)

1. Les determinacions contingudes en aquest article afecten la zona de Volumetria Definida o Específica en Reconversió d'Ús (clau R) i a totes les seves subzones.
2. La regulació d'aquesta zona segueix allò disposat a l'article 24 de la normativa urbanística del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6):

a) Definició

Són sòls procedents de la reparcel·lació aprovada el dia 31 de juliol de 1988, en els quals es permet la transformació de l'ús a residencials, terciaris i/o comercials.

b) Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global :
Usos admesos en principi: Urbans
2. Condicions de l'ús general:
Ús dominant: Residencial
3. Condicions dels usos específics:
Usos principals: Plurihabitatge
Usos compatibles: (1) Comerç petit (2)
Oficines i serveis (3)
Restauració
Tallers artesans (4)
Tallers de reparació de vehicles (4)
Serveis tècnics
Educatiu
Esportiu
Cultural
Associatiu
Sanitari (5)
Religiós
Usos no compatibles: La resta d'usos específics.
Usos complementaris: Aparcament

4. Condicions especials:

- (1) Els usos compatibles en aquesta zona només s'admeten en planta baixa (o planta baixa i altell en cas de desdoblament de la planta baixa).
- (2) Els usos comercials s'entenen limitats per la legislació vigent en cada moment als establiments quina autorització recau exclusivament en l'àmbit de la competència municipal, d'acord amb la Llei d'Equipaments Comercials de Catalunya i el Pla Territorial Sectorial Comercial.
- (3) L'ús d'oficines i serveis s'admet només en planta baixa i planta primera.
- (4) L'ús de taller està restringit únicament als tallers artesans i als de reparació de vehicles.
Aquests últims, a la Rambla del Garraf, solament s'admetran vinculats a la venda de vehicles, en el benentès que la part d'exposició estarà confrontant a la Rambla del Garraf.
- (5) L'ús sanitari es restringeix a consultoris i similars.

c) Ordenança genèrica

Només s'autoritzen cossos sortints oberts en totes les façanes per damunt de la planta baixa amb una volada màxima de 1 m i l'ocupació màxima serà el 50% de la longitud de la façana.

3. Les condicions d'edificació venen determinades per l'avançprojecte d'edificació que s'acompanya com annex al present Pla de Millora Urbana i es recull al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.
4. Els projectes d'edificació que es redactin, àdhuc pel cas de coexistència de diversos propietaris diferents en una mateixa parcel·la, hauran de ser unitaris, tant pel que fa a la composició, com a les solucions constructives i materials emprats..
5. En el supòsit que es pugui preveure l'edificació, per a una mateixa parcel·la, de forma separada en el temps, serà obligatòria la presentació d'un esquema regulador de la totalitat de la parcel·la, que serà vinculant per a les posteriors actuacions d'edificació.
6. Nombre màxim d'habitatges
El nombre màxim d'habitatges, recollit al plànol núm. 8 de la documentació gràfica, de distribució dels habitatges, serà de 100, dels quals:
 - 20 ho seran en la modalitat d'habitatge protegit de règim general.
 - 10 ho seran en la modalitat d'habitatge protegit de preu concertat.
Per a un total de 30 habitatges protegits.
 - 70 ho seran en la modalitat d'habitatge de renda lliure.

7. Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable serà de 12.105,17 m², dels quals:

- 2.400,55 m² seran per a l'ús comercial.
- 9.704,62 m² seran per a l'ús residencial. D'aquests (veure plànol núm. 8 de la documentació gràfica, de distribució dels habitatges):
 - 1.959,68 m² seran per a habitatge protegit, en la modalitat de règim general.
 - 972,93 m² seran per a habitatge protegit, en la modalitat de preu concertat.
Per a un total de 2.932,60 m² de sostre protegit.
 - 6.772,02 m² seran per a habitatge de renda lliure.

8. Les cobertes de les edificacions seran, obligatòriament, planes, no admetent-se les cobertes inclinades.

9. La posició de la planta baixa i la forma d'amidar l'alçada reguladora màxima seran les següents:

a) La planta baixa se situarà amb el seu paviment a un nivell entre 0,60 m per sobre i per sota de la rasant de la vorera, en els punts de major i menor cota respectivament que correspongui a la parcel·la. Si a conseqüència del pendent del carrer resultés més d'una planta dins d'aquests límits, tindrà la consideració de planta baixa la de posició inferior per a cada tram de façana.

b) L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de les façanes, des de la rasant del vial fins a la línia d'intersecció amb el pla superior del sostre estructural en el cas de terrat o coberta plana.

L'alçada de l'edifici es comptarà d'acord amb les normes comunes a tot tipus d'edificació, a partir de la vorera en el punt de la cota més elevada.

c) Serà obligatori esglaonar l'edifici sempre que des d'algun punt de la rasant resulti una alçada total superior a la regulada màxima en 1,50 m. Per cada tram d'edifici es tornarà a computar l'alçada reguladora com si cada tram fos una façana independent. En cap cas podrà incrementar-se el nombre de plantes pis per efecte del pendent del carrer en aplicar l'alçada reguladora.

10. No es permès el desdoblament de la planta baixa segons la modalitat d'altell.

Art. 25 Determinacions per a la subzona R-2.1

1. Les determinacions contingudes en aquest article afecten la subzona R-2.1 grafiada al plànol normatiu núm. 5 de la documentació gràfica, de zonificació.

La superfície de la subzona és de 595,59 m².

2. La regulació d'aquesta zona segueix allò disposat a l'article 24.2 de la normativa urbanística del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6):

a) Definició

Parcel·la amb front a la Rambla del Garraf i al carrer de la Segarra (anteriorment carrers J i C), situada dins l'illa definida pels carrers de la Segarra, del Vallès, del Bergadà i per la Rambla del Garraf (anteriorment carrers C, H-K, D i J).

b) Tipus d'ordenació

Volumetria definida o específica, tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.

c) Parcel·lació

Aquesta subzona presenta una parcel·la única, tal i com es defineix al plànol núm. 6 de la documentació gràfica, de parcel·lació.

La superfície de la parcel·la és de 595,59 m².

d) Ocupació màxima

L'ocupació màxima autoritzada de la parcel·la per l'edificació serà del 100%, corresponent a 595,59 m², tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.

e) Nombre màxim de plantes

El màxim nombre de plantes autoritzat serà de 5, corresponent a planta baixa i 4 plantes pis, tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

No es permès el desdoblament de la planta baixa amb la modalitat d'altell.

f) Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima serà de 16,50 m, tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.

g) Alçades lliures mínimes

Per a la planta baixa serà de 3,50 m. Per a les plantes pis serà la determinada per la regulació normativa sobre requisits mínims d'habitabilitat objectiva.

Les alçades previstes s'indiquen al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

h) Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà de 22, dels quals (veure plànol núm. 8 de la documentació gràfica, de distribució dels habitatges):

- 12 ho seran en la modalitat d'habitatge protegit de règim general.
- 10 ho seran en la modalitat d'habitatge de renda lliure.

i) Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable serà de 2.696,89 m², dels quals:

- 544,25 m² seran per a l'ús comercial.
- 2.152,64 m² seran per a l'ús residencial. D'aquests (veure plànol núm. 8 de la documentació gràfica, de distribució dels habitatges):
 - 1.159,38 m² seran per a habitatge protegit, en la modalitat de règim general.
 - 993,26 m² seran per a habitatge de renda lliure.

j) Alineacions

Seran obligatòries i les definides al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

k) Cobertes

Seran obligatòriament planes, tal i com es defineixen a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

l) Aparcament mínim obligatori

Serà aquell definit a l'article 143 de la normativa urbanística del PGOU.

Atesa la impossibilitat física de materialitzar aquest aparcament a les plantes soterrànies de l'edificació d'aquesta subzona, la reserva de places es vincularà a les previstes per a la subzona R-2.3, en atenció a allò indicat a l'article 143.7 de la normativa urbanística del PGOU.

Art. 26 Determinacions per a la subzona R-2.2

1. Les determinacions contingudes en aquest article afecten la subzona R-2.2 grafiada al plànol normatiu núm. 5 de la documentació gràfica, de zonificació.

La superfície de la subzona és de 450,00 m².

2. La regulació d'aquesta zona segueix allò disposat a l'article 24.3 de la normativa urbanística del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6):

a) Definició

Parcel·la amb front als carrers del Vallès i de la Segarra (anteriorment carrers H-K i C), situada dins l'illa definida pels carrers de la Segarra, del Vallès, del Bergadà i per la Rambla del Garraf (anteriorment carrers C, H-K, D i J).

b) Tipus d'ordenació

Volumetria definida o específica, tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.

c) Parcel·lació

Aquesta subzona presenta una parcel·la única, tal i com es defineix al plànol núm. 6 de la documentació gràfica, de parcel·lació.

La superfície de la parcel·la és de 450,00 m².

d) Ocupació màxima

L'ocupació màxima autoritzada de la parcel·la per l'edificació serà del 100%, corresponent a 450,00 m², tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.

e) Nombre màxim de plantes

El màxim nombre de plantes autoritzat serà de 4, corresponent a planta baixa i 3 plantes pis, tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

No es permès el desdoblament de la planta baixa amb la modalitat d'altell.

f) Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima serà de 13,50 m, tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.

g) Alçades lliures mínimes

Per a la planta baixa serà de 3,50 m. Per a les plantes pis serà la determinada per la regulació normativa sobre requisits mínims d'habitabilitat objectiva.

Les alçades previstes s'indiquen al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

h) Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà de 12, dels quals (veure plànol núm. 8 de la documentació gràfica, de distribució dels habitatges):

- 6 ho seran en la modalitat d'habitatge protegit de règim general.
- 6 ho seran en la modalitat d'habitatge de renda lliure.

i) Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable serà de 1.594,07 m², dels quals:

- 407,05 m² seran per a l'ús comercial.
- 1.187,02 m² seran per a l'ús residencial. D'aquests (veure plànol núm. 8 de la documentació gràfica, de distribució dels habitatges):
 - 593,51 m² seran per a habitatge protegit, en la modalitat de règim general.
 - 593,51 m² seran per a habitatge de renda lliure.

j) Alineacions

Seran obligatòries i les definides al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

k) Cobertes

Seran obligatòriament planes, tal i com es defineixen a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

l) Aparcament mínim obligatori

Serà aquell definit a l'article 143 de la normativa urbanística del PGOU.

Atesa la impossibilitat física de materialitzar aquest aparcament a les plantes soterrànies de l'edificació d'aquesta subzona, la reserva de places es vincularà a les previstes per a la subzona R-2.3, en atenció a allò indicat a l'article 143.7 de la normativa urbanística del PGOU.

Art. 27 Determinacions per a la subzona R-2.3

1. Les determinacions contingudes en aquest article afecten la subzona R-2.3 grafiada al plànol normatiu núm. 5 de la documentació gràfica, de zonificació.

La superfície de la subzona és de 3.318,84 m².

2. La regulació d'aquesta zona segueix allò disposat a l'article 24.4 de la normativa urbanística del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6):

a) Definició

Parcel·la amb front a la Rambla del Garraf i carrers del Vallès i del Bergadà (anteriorment carrers J, H-K i D), situada dins l'illa definida pels carrers de la Segarra, del Vallès, del Bergadà i per la Rambla del Garraf (anteriorment carrers C, H-K, D i J).

b) Tipus d'ordenació

Volumetria definida o específica, tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.

c) Parcel·lació

Aquesta subzona presenta una parcel·la única, tal i com es defineix al plànol núm. 6 de la documentació gràfica, de parcel·lació.

La superfície de la parcel·la és de 3.318,84 m².

d) Ocupació màxima

L'ocupació màxima autoritzada de la parcel·la per l'edificació serà del 65,20%, corresponent a 2.163,97 m², tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria.

e) Nombre màxim de plantes

El màxim nombre de plantes autoritzat serà de 1, 4 i 5, corresponent a planta baixa únicament o planta baixa i 3 o 4 plantes pis, tal i com s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

No es permès el desdoblament de la planta baixa amb la modalitat d'altell.

f) Alçada reguladora màxima

L'alçada reguladora màxima serà de:

- 4,50 m per al cas d'1 planta.
- 10,50 m per al cas de 3 plantes.
- 13,50 m per al cas de 4 plantes.
- 16,50 m per al cas de 5 plantes.

La disposició volumètrica del nombre de plantes s'indica al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

g) Alçades lliures mínimes

Per a la planta baixa serà de 3,50 m. Per a les plantes pis serà la determinada per la regulació normativa sobre requisits mínims d'habitabilitat objectiva.

Les alçades previstes s'indiquen al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

h) Nombre màxim d'habitatges

El nombre màxim d'habitatges serà de 66, dels quals (veure plànol núm. 8 de la documentació gràfica, de distribució dels habitatges):

- 2 ho seran en la modalitat d'habitatge protegit de règim general, situats a la localització R-2.3.C.
- 10 ho seran en la modalitat d'habitatge protegit de preu concertat, situats a la localització R-2.3.C.

Per a un total de 12 habitatges protegits.

- 54 ho seran en la modalitat d'habitatge de renda lliure, situats a les localitzacions:
 - R-2.3.A: 22 habitatges.
 - R-2.3.B: 22 habitatges.
 - R-2.3.C: 10 habitatges.

i) Sostre màxim edificable

El sostre màxim edificable serà de 7.814,21 m², dels quals:

- 1.449,25 m² seran per a l'ús comercial.
- 6.364,96 m² seran per a l'ús residencial. D'aquests (veure plànol núm. 8 de la documentació gràfica, de distribució dels habitatges):

- 206,79 m² seran per a habitatge protegit, en la modalitat de règim general, situats a la localització R-2.3.C.
- 972,93 m² seran per a habitatge protegit, en la modalitat de preu concertat, situats a la localització R-2.3.C.

Per a un total de 1.179,71 m² de sostre protegit.

- 5.185,25 m² seran per a habitatge de renda lliure, situats a les localitzacions:
 - R-2.3.A: 2.059,68 m².
 - R-2.3.B: 2.152,64 m².
 - R-2.3.C: 972,93 m².

j) Alineacions

Seran obligatòries i les definides al plànol normatiu núm. 7 de la documentació gràfica, d'ordenació i volumetria, i a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

k) Cobertes

Seran obligatòriament planes, tal i com es defineixen a l'avançprojecte d'edificació que acompanya el present Pla de Millora Urbana.

l) Aparcament mínim obligatori

Serà aquell definit a l'article 143 de la normativa urbanística del PGOU.

La reserva mínima de places d'aparcament d'aquesta subzona contemplarà, a més de les pròpies, les corresponents a les subzones R-2.1 i R-2.2, atesa la impossibilitat física de materialitzar-les en aquelles, les quals hi restaran vinculades, a l'empara d'allò indicat a l'article 143.7 de la normativa urbanística del PGOU.

m) Espais lliures privats de la parcel·la

Els espais lliures privats de la parcel·la no destinats a elements comuns, patis privats o accés, si existeixen, seran enjardinats o arbrats amb un mínim del 30% de la seva superfície i requeriran d'un projecte que acompanyarà al d'edificació.

Es permet ocupar en soterrani l'espai lliure privat de la parcel·la per a aparcament en soterrani en plantes -1 i -2.

Art. 28 Determinacions per al sistema d'espais lliures: Parcs, jardins i places públiques (clau A2)

1. Les determinacions contingudes en aquest article afecten el sistema local A2 grafiat al plànol normatiu núm. 5 de la documentació gràfica, de zonificació.

La superfície de la subzona és de 2.370,85 m².

2. La regulació d'aquesta zona segueix allò disposat a l'article 17 de la normativa urbanística del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), que aquí es reproduïxen parcialment:

a) Definició i funcions

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

b) Titularitat

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

c) Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global :
Usos admesos en principi: Urbans
2. Condicions de l'ús general:
Ús dominant: Mediambiental
3. Condicions dels usos específics:
Usos principals: Lleure (1)
Paisatgístic
Usos compatibles: Educatiu (2)
Esportiu (2)
Associatiu (2)
Cultural (2)
Usos no compatibles: La resta d'usos específics.
Usos complementaris: Aparcament (3)
4. Condicions especials:
(1) S'admeten només aquells usos i activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb les funcions d'esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans.
(2) S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.
(3) En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl per aparcament, caldrà complir amb les condicions fixades per aquestes Normes.
S'admet l'ocupació puntual per l'accés vehicular als aparcaments dels edificis o als aparcaments soterrats situats sota l'espai públic.

d) Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. Les instal·lacions o edificacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - a) Es podrà construir una edificació que ocupi com a màxim el 5 % de la superfície total de la zona verda destinada a usos admesos compatibles o del 10 % si els usos són esportius i amb una altura màxima de 3,00 m.
 - b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs
 - c) En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquestes zones verdes amb la construcció d'un aparcament o un altre ús admès,

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

Art. 29 Determinacions per al sistema d'espais lliures: Itinerari de vianants (clau A5)

1. Les determinacions contingudes en aquest article afecten el sistema local A5 grafiat al plànol normatiu núm. 5 de la documentació gràfica, de zonificació.
La superfície de la subzona és de 1.210,37 m².
2. La regulació d'aquesta zona segueix allò disposat a l'article 18 de la normativa urbanística del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), que aquí es reproduïxen parcialment:

a) Definició i funcions

Comprèn les zones verdes que combinen les funcions d'oci i el passeig dels vianants amb les de la circulació rodada.

La funció principal dels espais lliures que conformen els itineraris de vianants és la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures.

Les zones verdes situades al centre o als laterals estan constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació, o de potenciació i respecte de les actuacions.

b) Titularitat.

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

c) Condicions d'ordenació i protecció.

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

d) Condicions d'ús.

1. Condicions de l'ús global:
Usos admesos en principi: Urbans
2. Condicions de l'ús general :
Ús dominant: Mediambiental
3. Condicions dels usos específics:
Usos principals: Paisatgístic
Usos compatibles: Viari (1)
Lleure
Usos no compatibles: La resta d'usos específics
Usos complementaris: Cap

4. Condicions especials:

- (1) L'ús viari serà exclusiu per a vianants permetent-se puntualment el pas d'accés vehicular a l'aparcament dels edificis o aparcament soterrat sota l'espai públic.

Art. 30 Determinacions per al sistema de comunicacions: Xarxa viària urbana (clau B2)

1. Les determinacions contingudes en aquest article afecten el sistema local B2 grafiat al plànol normatiu núm. 5 de la documentació gràfica, de zonificació.
La superfície de la subzona és de 125,53 m².
2. La regulació d'aquesta zona segueix allò disposat a l'article 19 de la normativa urbanística del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), que aquí es reproduïxen parcialment:

a) Definició i funcions

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

b) Titularitat.

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

c) Règim general

En l'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposa la legislació sectorial vigent.

El Projecte d'urbanització preveurà, en aquest sistema, la reserva d'espais suficients per a la col·locació i la integració de contenidors i altres infraestructures necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus, així com el foment de la recollida selectiva i valorització de residus.

d) Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global :
Usos admesos en principi: Urbans
2. Condicions de l'ús general:
Ús dominant: Infraestructura de comunicació
3. Condicions dels usos específics:
Usos principals: Viari
Usos compatibles: Serveis viaris
Usos no compatibles: La resta d'usos específics.
Usos complementaris: Aparcament

e) Precisió de les determinacions

El Projecte d'urbanització assenyalarà les alineacions i rasants i precisarà l'ordenació de la via.

f) Publicitat

La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a prèvia llicència municipal.



Sgt, **Manuel Márquez Poncela**

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

- 5.1 Cost de les obres d'urbanització
- 5.2 Altres despeses repercutibles
- 5.3 Total despeses d'urbanització
- 5.4 Repercussions
- 5.5 Despeses d'edificació
- 5.6 Despeses totals del sector
- 5.7 Ingressos previstos
- 5.8 Resultat econòmic
- 5.9 Càlcul del valor residual
- 5.10 Conclusions

5. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

L'estudi econòmic i financer, a partir de les estimacions de costos imputables, i a la vista de la previsió d'ingressos, avalua i justifica la viabilitat econòmica del desenvolupament del sector.

5.1 Cost de les obres d'urbanització

1. El cost de les obres d'urbanització, segons el Projecte d'urbanització redactat, presenta la següent estimació:

COST D'URBANITZACIÓ	
Partides alçades	24.400,00 €
Sanejament	25.644,39 €
Pluvials	47.391,29 €
Aigua potable	14.854,98 €
Xarxa de reg	5.257,90 €
Enllumentat públic i baixa tensió	29.017,30 €
Telecomunicacions	4.221,90 €
Gas	4.926,51 €
Pavimentació	419.766,63 €
Jardineria	6.422,55 €
Seguretat i salut	40.565,06 €
Pressupost execució material	622.468,51 €
Benefici industrial (6%)	37.348,11 €
Despeses generals (13%)	80.920,91 €
Subtotal obra principal	740.737,53 €
Obra exterior al polígon	472.113,55 €
Pressupost execució per contracte (sense IVA)	1.212.851,07 €

5.2 Altres despeses repercutibles

Com a altres despeses repercutibles s'indiquen: a) les corresponents a la gestió (incloent honoraris professionals per la redacció de plans i projectes¹⁰, actuacions registrals, topografia, estudis, comptabilitat i assessorament): s'estimen en un 17,5%¹¹ del cost (PEM) de les obres d'urbanització; i b) les corresponents a les indemnitzacions a satisfer per diferents conceptes (extinció d'arrendaments, tancament o trasllat d'activitats, enderroc de vols incompatibles amb l'ordenació).

ALTRES DESPESES REPERCUTIBLES	
Cost de gestió (17,5%)	108.931,99 €
Indemnitzacions per enderroc de vols	533.746,61 €
Indemnitzacions per extinció d'arrendaments	38.722,00 €
Indemnitzacions per tancament o trasllat d'activitats	53.935,00 €
Total	735.335,60 €

¹⁰ Segons les ofertes econòmiques obtingudes per la promoció del sector

¹¹ Segons percentatge habitualment obtingut per a actuacions similars per l'Institut Català del Sòl

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

5.3 Total despeses d'urbanització

La suma de totes les despeses imputables al sector és la que segueix:

TOTAL DESPESES D'URBANITZACIÓ	
Cost d'urbanització	1.212.851,07 €
Altres despeses repercutibles (indemnització i gestió)	735.335,60 €
Total	1.948.186,67 €

5.4 Repercussions

El següent quadre ens mostra la repercussió d'aquestes despeses en funció de diferents paràmetres de comparació:

REPERCUSSIONS		
Per Ha	0,81	2.413.756,94 €
Per sòl brut	8.071,18	241,38 €
Per sòl net	4.364,43	446,38 €
Per sostre	12.105,17	160,94 €

5.5 Despeses d'edificació

Segons l'annex II (pàgina 16) del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016, el cost de construcció de les edificacions, en un valor promig per a un escenari mitjà, representa 806,28 €/m². Aquest valor s'obté d'aplicar al pressupost d'execució material un increment del 2% en concepte de despeses en seguretat i salut i un increment del 19% en concepte de benefici industrial i despeses generals, obtenint així el preu d'execució per contracte –PEC- (sense l'IVA).

Al preu anterior s'han d'afegir totes unes altres despeses imputables també indicades a l'esmentat Pacte Nacional per a l'Habitatge (corresponents a la zona A, com és el nostre cas):

- Honoraris: el 5,73% del PEC. Inclou les despeses de projectes, de direcció d'obra, de redacció del programa de control de qualitat, de l'estudi de seguretat i salut, dels honoraris de l'oficina tècnica del control decenal, etc.
- Promoció: el 6,05% del PEC. Inclou l'assegurança, l'informe topogràfic, l'informe geotècnic, l'execució del control de qualitat, les llicències i els impostos.
- Gestió: el 12,30% del PEC. Inclou les despeses de gestió i de finançament.

No s'han considerat despeses de comercialització i venda.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

El resultat d'aplicar els índexs indicats ens dóna un cost unitari de **1.000,43 €/m²**.

Totes les dades anteriors són referides al sostre comercial. Pel que fa al sostre comercial s'ha considerat correcte establir un coeficient reductor de 0,6, per a un valor unitari de **600,26 €/m²**.

Atès que l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes és receptor del sòl equivalent al 10% de l'aprofitament del sector, lliure de càrregues d'urbanització però que no inclou la construcció de les edificacions, al càlcul d'aquestes despeses se li ha descomptat el percentatge del 10% del cost de construcció que correspondrà abonar a aquesta institució.

A continuació s'apliquen els valors unitari establerts a la superfície dels diferents sostres:

COST DE CONSTRUCCIÓ			
Sostre residencial	9.704,62	1.000,43	9.708.814,57 €
Sostre comercial	2.400,55	600,26	1.440.952,55 €
Total	12.105,17	921,07	11.149.767,11 €
Imputables (90%)			10.034.790,40 €

5.6 Despeses totals del sector

El següent quadre ens assenyala el total de les despeses imputables al sector:

TOTAL DESPESES DEL SECTOR	
Despeses d'urbanització	1.948.186,67 €
Despeses de construcció	10.034.790,40 €
Total	11.982.977,08 €

5.7 Ingressos previstos

Els fons disponibles per a portar a terme les obres d'urbanització es forniran, íntegrament, de la quota que han de suportar els propietaris adjudicatari de drets, segons s'estableixi al projecte de reparcel·lació.

Per al sostre residencial, ateses les diferents modalitats d'habitatge, s'ha cercat:

- D'una banda, els preus corresponents, per a l'any en curs, als habitatges amb protecció oficial per a la zona A i A2, que són les que ens correspon al supòsit.

Aquest valor s'ha corregit (al passar de superfície útil a construïda) pel coeficient 0,74, segons allò establert a la pàgina 168 de l'annex II del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Aquests valors són els següents:

PREU VENDA HABITATGE PROTEGIT			
ZONA	MODALITAT	m2 ÚTIL	m2 CONSTR
A	Règim especial	1.705,50 €	1.262,07 €
A	Règim general	1.940,48 €	1.435,96 €
A2	Preu concertat	3.001,68 €	2.221,24 €

- D'altra, el valor en venda per al sostre residencial d'habitatge de renda lliure. Per a tal d'esbrinar aquest valor s'ha acudit a consultar a tècnics especialistes del sector: s'acompanya tot seguit certificació emesa per "Sociedad de Tasación, SA" al respecte, el qual l'estableix en **2.600 €/m²**.

CARLES CONTRERAS BUSQUETS, Arquitecte Tècnic, col·legiat amb el número 7063 pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, en representació de Disseny i Arquitectura Project Management, S.L.P.U adscrit com a taxador de "Sociedad de Tasación S.A.", amb domicili professional a la Ronda Europa, nº 60-62, local 2.2 de l'edifici Eurocentre de Vilanova i la Geltrú (Barcelona),

CERTIFICA,

que el valor unitari mig de mercat de vivenda de nova construcció al terme municipal de Sant Pere de Ribes, barri de la Vilanoveta, en el ben entès de qualitat i ubicació mitjans a l'any 2008 segons Butlletí Oficial nº33 (Juny del 2008) de "Sociedad de Tasación S.A." es situava entorn els 2.600 Euros/m²

I perquè consti als efectes que calguin, es signa aquest certificat a Vilanova i la Geltrú, a dos de Febrer de dos mil nou.

- Finalment, el valor en venda per al sostre comercial, al qual s'ha considerat (d'igual manera que a l'apartat de despeses de construcció) d'aplicació un coeficient 0,6 respecte el valor en venda del sostre residencial d'habitatge en renda lliure. D'aquesta manera, el valor cercat serà de **1.560,00 €/m²**.

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Al següent quadre es calcula el total d'ingressos disponibles al sector, aplicant els diferents preus unitaris trobats a les superfícies de sostre de les varies tipologies i modalitats, tot extraient el 10% del valor corresponent a l'aprofitament mitjà a cedir envers l'Administració actuant (Ajuntament de Sant Pere de Ribes), pel que fa a cessió de sòl amb aprofitament urbanístic del sector.

INGRESSOS				
TIPOLOGIA	MODALITAT	m2 CONSTR	SOSTRE	VALOR
Residencial	HPO règim general	1.435,96	1.959,68	2.814.005,51 €
	HPO preu concertat	2.221,24	972,93	2.161.108,59 €
	Renda lliure	2.600,00	6.772,02	17.607.245,50 €
Comercial	Oficines-terciari	1.560,00	2.400,55	3.744.858,00 €
TOTAL		2.174,87	12.105,17	26.327.217,60 €
IMPUTABLE (90% DEL TOTAL)				23.694.495,84 €

5.8 Resultat econòmic

Al moment actual, el resultat econòmic de l'operació és el que segueix:

RESULTAT ECONÒMIC		
INGRESSOS	DESPESES	TOTAL
23.694.495,84 €	11.982.977,08 €	11.711.518,76 €

5.9 Càlcul del valor residual

Per tal d'establir el valor residual del sòl, s'ha considerat la formulació de l'article 22.2 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (RV: Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre).

La fórmula d'aplicació és $VRS = (Vv / K) - VC$, on

VRS = valor de repercussió del sòl en sostre

Vv = valor en venda de l'immoble acabat

K = coeficient ponderador

VC= cost de construcció de l'immoble

Essent el coeficient K:

Residencial: 1,22

Comercial: 1,32

CÀLCUL DEL VALOR DE REPERCUSSIÓ UNITARI					
TIPOLOGIA	MODALITAT	Vv	K	Cc	Vrep
Residencial	HPO règim general	1.435,96	1,22	1.000,43	176,58 €
	HPO preu concertat	2.221,24	1,22	1.000,43	820,26 €
	Renda lliure	2.600,00	1,22	1.000,43	1.130,72 €
Comercial	Oficines-terciari	1.560,00	1,32	600,26	581,56 €

Ara, a partir d'aquestes dades, cal aplicar els valors unitaris de repercussió en sostre a les diferents tipologies i modalitats de sostre, obtenint el següent:

CÀLCUL DEL VALOR DEL SÒL URBANITZAT				
TIPOLOGIA	MODALITAT	SOSTRE	Vrep	VALOR
Residencial	HPO règim general	1.959,68	176,58	346.039,87 €
	HPO preu concertat	972,93	820,26	798.052,46 €
	Renda lliure	6.772,02	1.130,72	7.657.223,91 €
Comercial	Oficines-terciari	2.400,55	581,56	1.396.061,09 €
TOTAL		12.105,17	842,40	10.197.377,34 €
IMPUTABLE (AL SECTOR 90%)				9.177.639,61 €

Finalment, per a conèixer el valor residual del sòl de l'àmbit de l'actuació, cal actualitzar el cost d'urbanització, tot estant a la fórmula de l'article 22.3 RV: $VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$, on:

VSo = valor del sòl sense urbanitzar (valor residual del sòl)

VS = valor del sòl completament urbanitzat

TLR = taxa lliure de risc

PR= prima de risc

Essent:

TLR: 4,445%

Que es correspon amb la darrera referència publicada pel Banc d'Espanya corresponent al rendiment intern en el mercat secundari del deute públic de termini comprès entre 2 i 6 anys:

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"

del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

19. TIPOS DE INTERÉS			19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, EURIBOR, MIBOR y otros tipos de referencia oficiales (a)									
A) Tipos de interés legales			Porcentajes									
Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales (Resoluc. B.E.21/1/1994 y CBE 7/99)												
Interbancarios		Tipo activo de referencia de cajas de ahorros (Indicador CECA).	Tipo medio préstamos hipotecarios a más de tres años. Adquisición de vivienda libre. (Resolución DGTFP de 4/2/1991)			Deuda publ. Rendimiento interno merc. secund. entre 2 y 6 años (R.DGTFP. 5/12/89)	Fecha publicación BOE					
MIBOR a un año	EURIBOR a un año		Bancos	Cajas de ahorro	Conjunto de entidades		Tipos cols. 1,2 y 7	Resto tipos oficiales				
1	2	3	4	5	6	7	8	9				
06	M	3,432	3,436	5,021	4,117	4,222	4,173	3,349	...	...
07	M	4,445	4,450	5,771	5,203	5,276	5,242	4,081	...	...
08	M	4,807	4,813	6,521	5,780	5,921	5,857	4,059	...	...
09	M	1,618	1,618	5,052	3,151	3,653	3,439	2,827	...	...
10	M	1,350	1,350	4,750	2,508	2,972	2,770	2,660	...	...
11	M	2,029	2,006	5,292	3,259	3,498	3,383	4,025	...	...
10	Ago	1,421	1,421	5,000	2,543	2,938	2,766	2,758	2-09-10	18-09-10		
	Sep	1,418	1,420	5,125	2,652	2,927	2,799	2,850	2-10-10	20-10-10		
	Oct	1,491	1,495	4,875	2,600	2,963	2,795	2,885	3-11-10	18-11-10		
	Nov	1,541	1,541	4,750	2,627	3,002	2,825	3,005	2-12-10	18-12-10		
	Dic	1,525	1,526	4,750	2,593	2,945	2,774	3,122	4-01-11	21-01-11		
11	Ene	1,550	1,550	5,000	2,679	3,144	2,918	3,304	2-02-11	18-02-11		
	Feb	1,714	1,714	4,875	2,786	3,132	2,962	3,510	2-03-11	19-03-11		
	Mar	1,924	1,924	5,000	2,935	3,294	3,120	3,876	2-04-11	20-04-11		
	Abr	2,085	2,086	4,875	3,115	3,327	3,226	3,896	4-05-11	19-05-11		
	May	2,154	2,147	5,250	3,238	3,471	3,355	4,020	2-06-11	21-06-11		
	Jun	2,144	2,144	5,375	3,355	3,559	3,458	4,055	2-07-11	20-07-11		
	Jul	2,226	2,183	5,250	3,446	3,624	3,540	4,161	2-08-11	19-08-11		
	Ago	2,137	2,097	5,750	3,467	3,590	3,533	4,212	2-09-11	20-09-11		
	Sep	2,208	2,067	5,500	3,428	3,694	3,570	4,272	4-10-11	20-10-11		
	Oct	2,110	2,110	5,875	3,504	3,659	3,586	4,286	3-11-11	18-11-11		
	Nov	2,092	2,044	5,625	3,641	3,747	3,696	4,459	2-12-11	20-12-11		
	Dic	2,004	2,004	5,125	3,509	3,739	3,626	4,445	3-01-12	19-01-12		

PR: 8,793%

La prima de risc es fixa en funció dels usos i les tipologies, segons el quadre de l'annex IV RV:

ANEXO IV	
Primas de riesgo	
Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el apartado 4 del artículo 22 de este Reglamento, se utilizarán como referencia los siguientes porcentajes en función del tipo de inmueble:	
Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12
En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas anteriormente en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.	

Atès que en el nostre cas coexisteixen els usos residencials i comercials caldrà, segons el literal normatiu glossat, ponderar la prima de risc en atenció de la superfície de sostre assignada per a cada ús, obtenint el promig del sector:

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

PRIMA DE RISC			
Tipologia	%	Sostre	Total
Comercial	12%	2.400,55	288,07
Residencial	8%	9.704,62	776,37
TOTAL	8,793%	12.105,17	1.064,44

Així doncs, el factor d'actualització és del **13,238%** (suma dels dos coeficients anteriors), i les despeses d'urbanització (1.948.186,67 €) actualitzades de **2.206.092,13 €**, que hem de restar del valor del sòl urbanitzat, tot obtenint el valor residual del sòl sense urbanitzar, de **6.971.547,48 €**

Valor del sòl (urbanitzat)	9.177.639,61 €
Deducció per urbanització	2.206.092,13 €
Valor residual del sòl (total)	6.971.547,48 €

Ara finalment, per a tal d'obtenir el valor residual unitari, no queda sinó dividir el total obtingut entre la superfície de sòl de l'actuació:

Valor residual del sòl (total)	6.971.547,48 €
Superfície de sòl (m²)	8.071,18
Valor residual del sòl (unitari)	863,76 €

PLA DE MILLORA URBANA

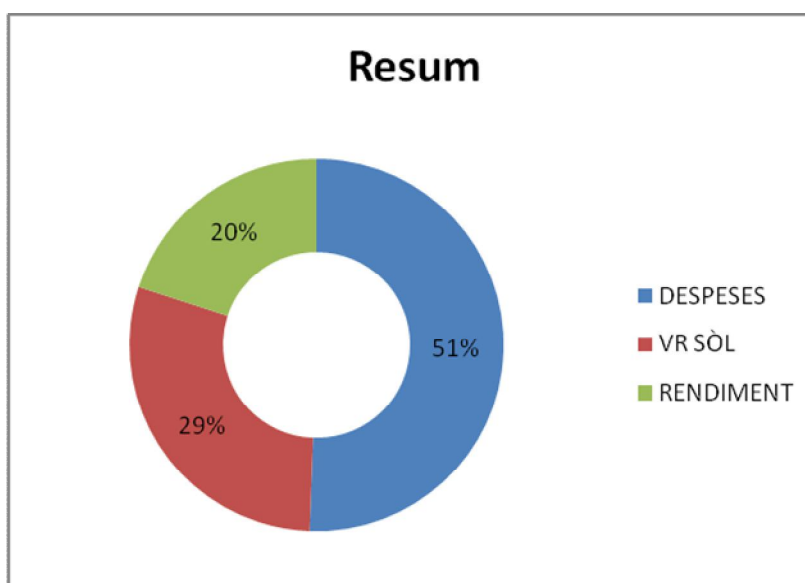
Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

Amb el següent resum econòmic de l'operació:

REPARTIMENT DE L'OPERACIÓ		
CONCEPTE	VALOR	%
DESPESES	11.982.977,08 €	50,57%
VR SÒL	6.971.547,48 €	29,42%
RENDIMENT	4.739.971,29 €	20,00%
INGRESSOS	23.694.495,84 €	100,00%



5.10 Conclusions

Si bé que la repercussió econòmica de les despeses d'urbanització per sòl són considerablement elevades, l'aplicació dels valors obtinguts a les diferents modalitats de sostre que és possible de construir al sector, així com les seves magnituds, ens donen un valor residual unitari força acceptable, suficient com per assegurar la viabilitat econòmica del sector.

També el repartiment percentual del resultat econòmic de l'operació dóna valors normal en una operació d'aquestes característiques.

Sgt, Manuel Márquez Poncela

6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

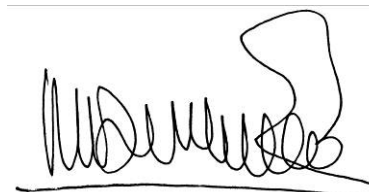
6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'objecte del present informe fora donar compliment a allò assenyalat a l'article 70.7 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya quan estableix que als Plans de Millora Urbana els hi serà aplicable allò assenyalat als articles 65 i 66, incloent aquest darrer dins de la necessària documentació, (apartat 1.d) *"L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris"*.

En igual sentit es pronuncia l'article 89.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, quan dicta que *"El document d'avaluació econòmica de la promoció, del qual forma part el pressupost de les obres d'urbanització i dels serveis previstos pel pla, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del pla"*.

En l'esmentada avaluació econòmica i financera caldrà contemplar la situació econòmica del municipi i dinàmiques socials, infraestructures previstes, executades i pendents d'executar municipals i supramunicipals en la mesura que condicionin les infraestructures estrictament municipals, serveis mínims actuals i a prestar en compliment del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya així com caldrà considerar el contingut de la Llei d'Hisendes Locals, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.

No obstant l'anterior, amb les dades indicades al precedent capítol de l'estudi econòmic i financer, no sembla necessari ampliar el contingut del present d'informe mediambiental, atenent igualment al contingut documental del planejament superior que es desenvolupa, el Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).



Sgt, Manuel Márquez Poncela

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

7. INFORME AMBIENTAL

7. INFORME AMBIENTAL

L'objecte del present informe fora valorar els impactes ambientals de les actuacions derivades del desenvolupament del Pla de Millora Urbana del Polígon d'Actuació Urbanística "PAU-2" del Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6), al municipi de Sant Pere de Ribes, segons allò disposat a l'article 66.1.i del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i a l'article 91.2 del seu Reglament, i amb el contingut assenyalat a l'article 100 del mateix text legal.

L'informe ambiental recull l'anàlisi de la incidència ambiental del present Pla de Millora Urbana en les seves diferents etapes de definició i incorpora les mesures correctores necessàries com objectiu de minimitzar els efectes negatius que es poguessin desprendre de l'actuació prevista.

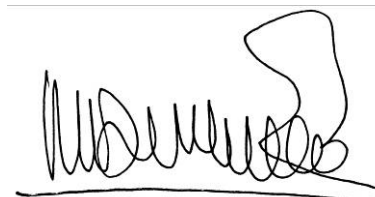
Els terrenys estudiats es troben geològicament situats dins la Depressió interna de Sant Pere de Ribes, al sector sudoriental del massís calcari del Garraf.

Aquesta Depressió es una fossa, d'origen tectònic, que està omplerta per sediments que pertanyen al Terciari (Miocè) i es caracteritzen per una alternança de gresos i margues, en diferents estats d'alteració.

Sobre aquests materials del basament, no travessats per les perforacions realitzades, es presenta una important cobertura, d'edat Quaternària, formada per una alternança de llims i sorres, localment argiloses, amb abundants precipitacions o segregacions de carbonat càlcic (en forma de petits nòduls de tortorà).

El clima a Sant Pere de Ribes és mediterrani litoral, amb hiverns suaus i estius calorosos, en estar al costat de la costa el seu clima està atemperat per la marinada que bufa des del mar. La temperatura anual té una mitja de 16°C amb una amplitud tèrmica anual de 14°C, mentre que la pluviositat mitjana anual es d'uns 580 mm. Les característiques distintives de les precipitacions són la seva escassetat, irregularitat interanual i desigual repartiment al llarg de l'any.

No sembla necessari ampliar el contingut del present d'informe mediambiental perquè aquest ja ha estat incorporat al planejament superior corresponent al Pla de Millora Urbana del Sector Vilanoveta (PMU-6).



Sgt, **Manuel Márquez Poncela**

PLA DE MILLORA URBANA

Text refós

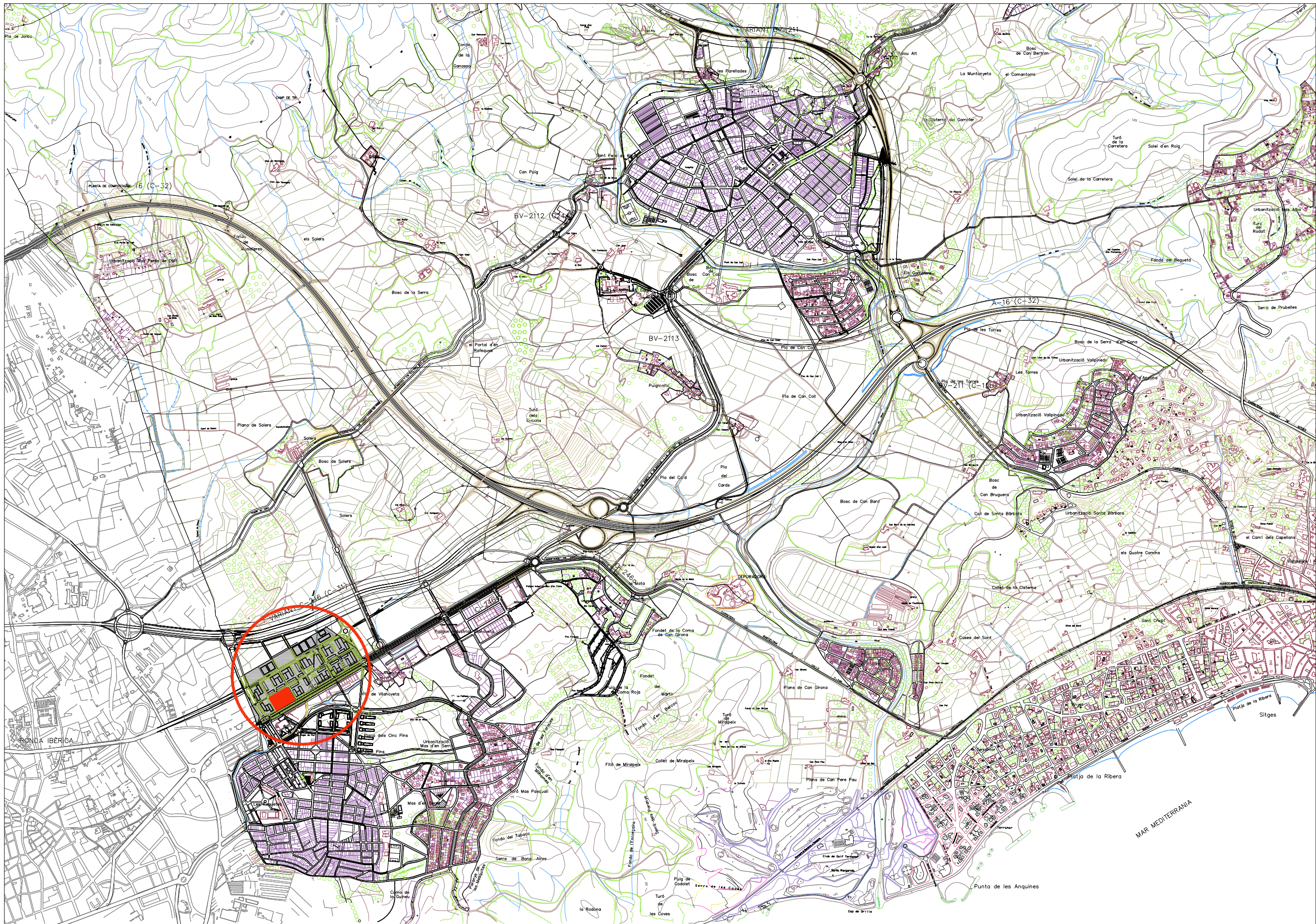
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm. 2 "PAU-2"
del PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA (PMU-6)

Sant Pere de Ribes
març de 2012

8. PLÀNOLS

8. PLÀNOLS

- 1a Emplaçament
- 1b Situació
- 2 Planejament vigent
- 3 Topogràfic
- 4 Estructura de la propietat
- 5 Zonificació
- 6 Parcel·lació
- 7 Ordenació i volumetria
- 8 Distribució dels habitatges
- 9 Xarxes de serveis:
 - 9a Clavegueram pluvial
 - 9b Clavegueram residual
 - 9c Electricitat
 - 9d Aigua potable
 - 9e Enllumenat públic
 - 9f Telefonía
 - 9g Gas



 LOCALITZACIÓ


 Ajuntament de Sant Pere de Ribes
 Àrea de Serveis Territorials
 Aprovat i autoritzat pel Ple de la Corporació
 en sessió de **19 JUNY 2012**
 L'assessor


SITUACIÓ
E:1/20000

PLA DE MILLORA URBANA
POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm.2
"PAU-2"

DEL
PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA
(PMU-6) TEXT REFÓS

MANUEL MARQUEZ PONCELA

SITUACIÓ
Febrer 2012

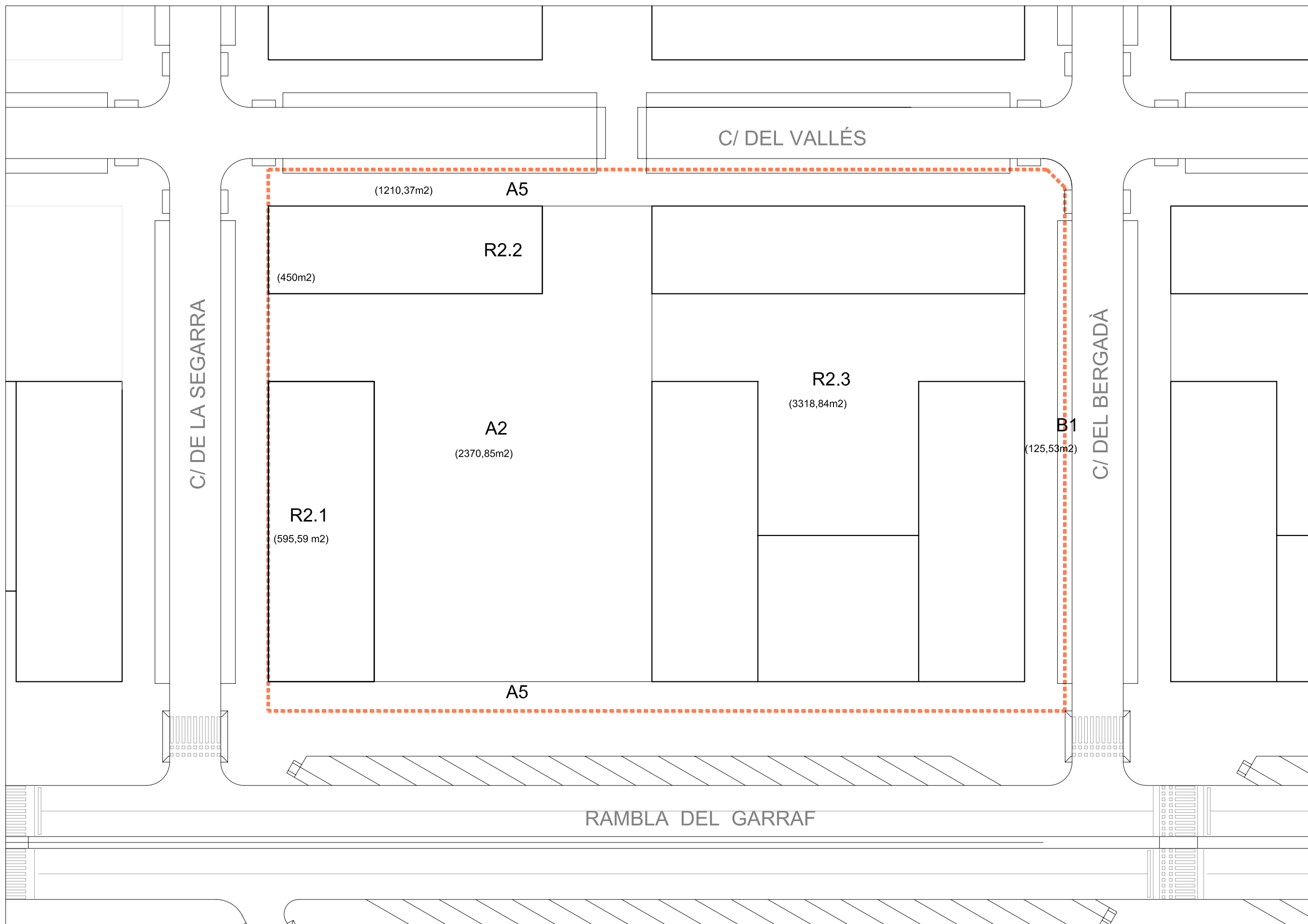
Plànol n° **1** a



- PMU-6
- SITUACIÓ DINS EL PAU-2

EMPLAÇAMENT
E:1/2500


 Ajuntament de Sant Feliu de Ribes
 Àrea de Serveis Territorials
 Aprovat i inscrit al Pla de la Corporació
 en data de 19 JUNY 2012
 L'arquitecte



..... ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

SISTEMES

- A2: SISTEMA D'ESPais LLIURES, JARDINS I PLACES PÚBLIQUES
- A5: ITINERARI DE VIANANTS
- B1: SISTEMA VIARI

ZONES

- R: ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA O ESPECÍFICA EN RECONVERSIÓ D'ÚS

C/ DE LA SEGARRA

C/ DEL VALLÉS

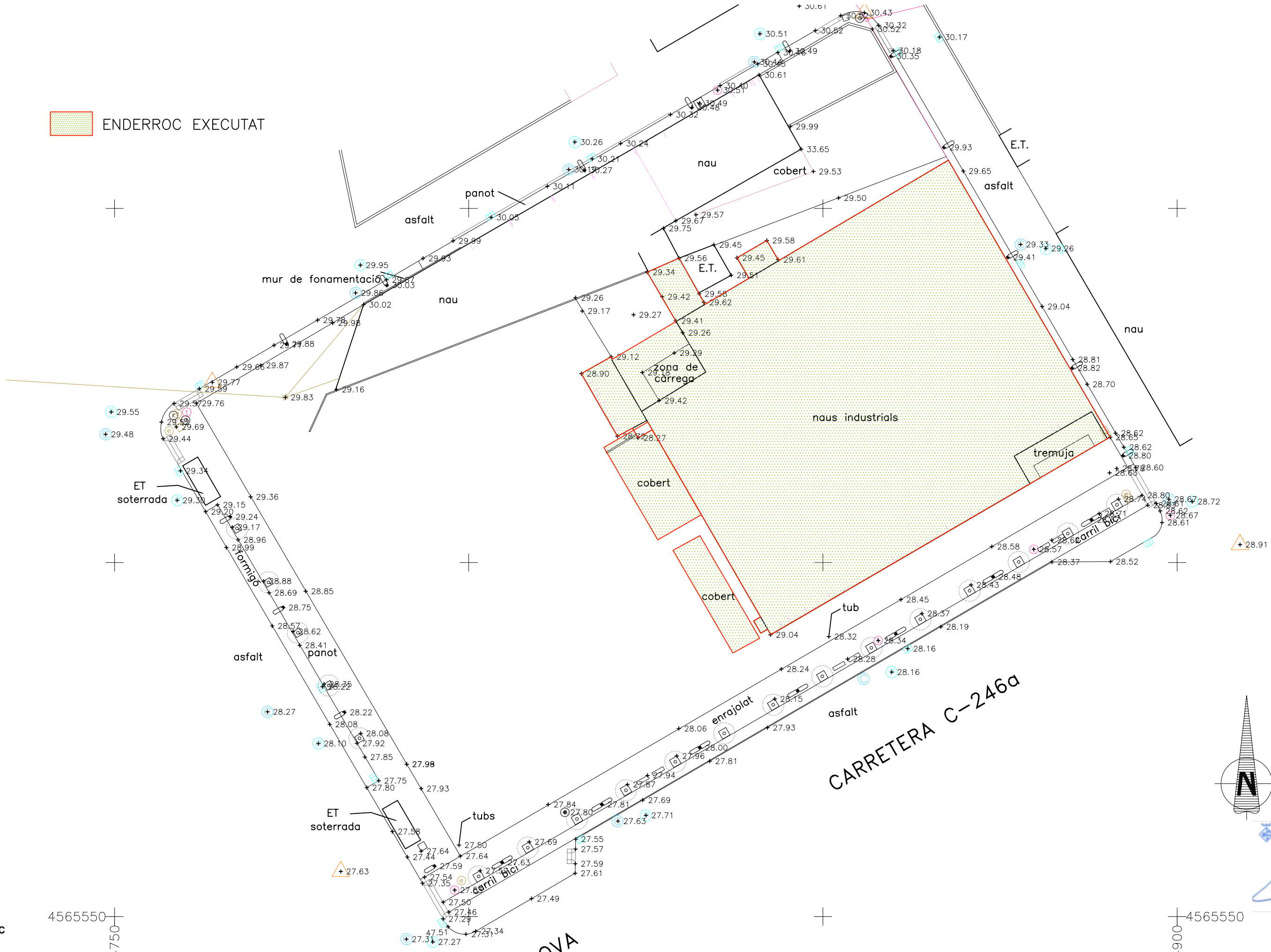
C/ DEL BERGADÀ

RAMBLA DEL GARRAF

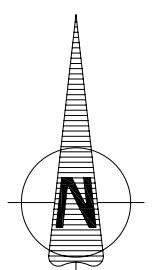
PLANEJAMENT VIGENT
E:1/500



 ENDERROC EXECUTAT



A SITGR



Ajuntament de Sant Pere de Ribes
 Àrea de Serveis Territorials
 Aprovat definitivament pel Ple de la Corporació
 en data de 19 JUNY 2012
 L'Alcalde

TOPOGRÀFIC
 E:1/500

4565550
 4750

4565550
 4000

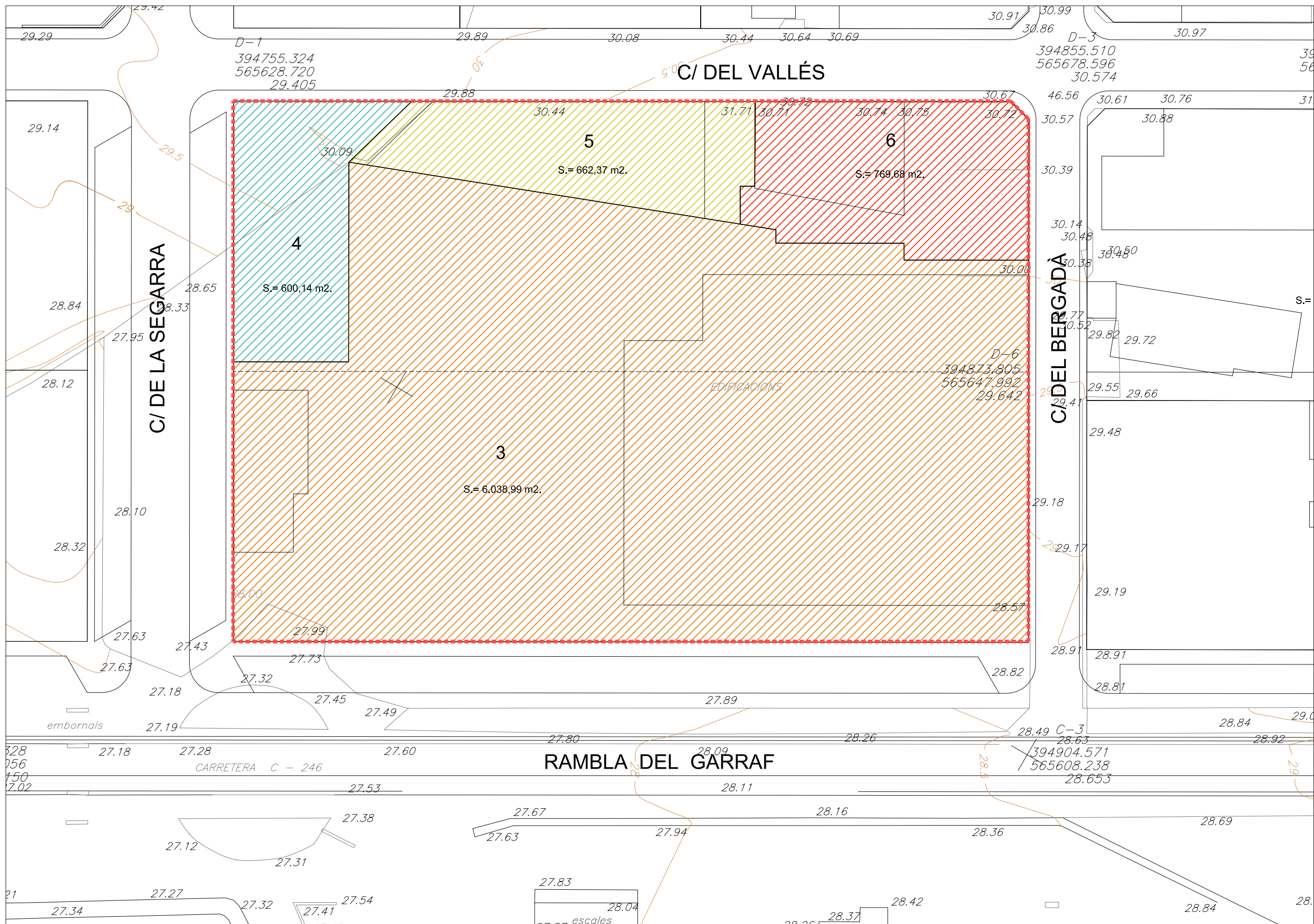
PLA DE MILLORA URBANA
 POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA núm.2
 "PAU-2"

DEL
 PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR VILANOVETA
 (PMU-6) TEXT REFÓS

MANUEL MARQUEZ PONCELA

TOPOGRÀFIC
 Febrer 2012

Plànol n° **3**



..... ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

PROPIETAT

FINCA núm. A-3 (finca registral 18557): 6038,99 m2 de superfície. Titular: Macabeu, SA (100%), en plena propietat.

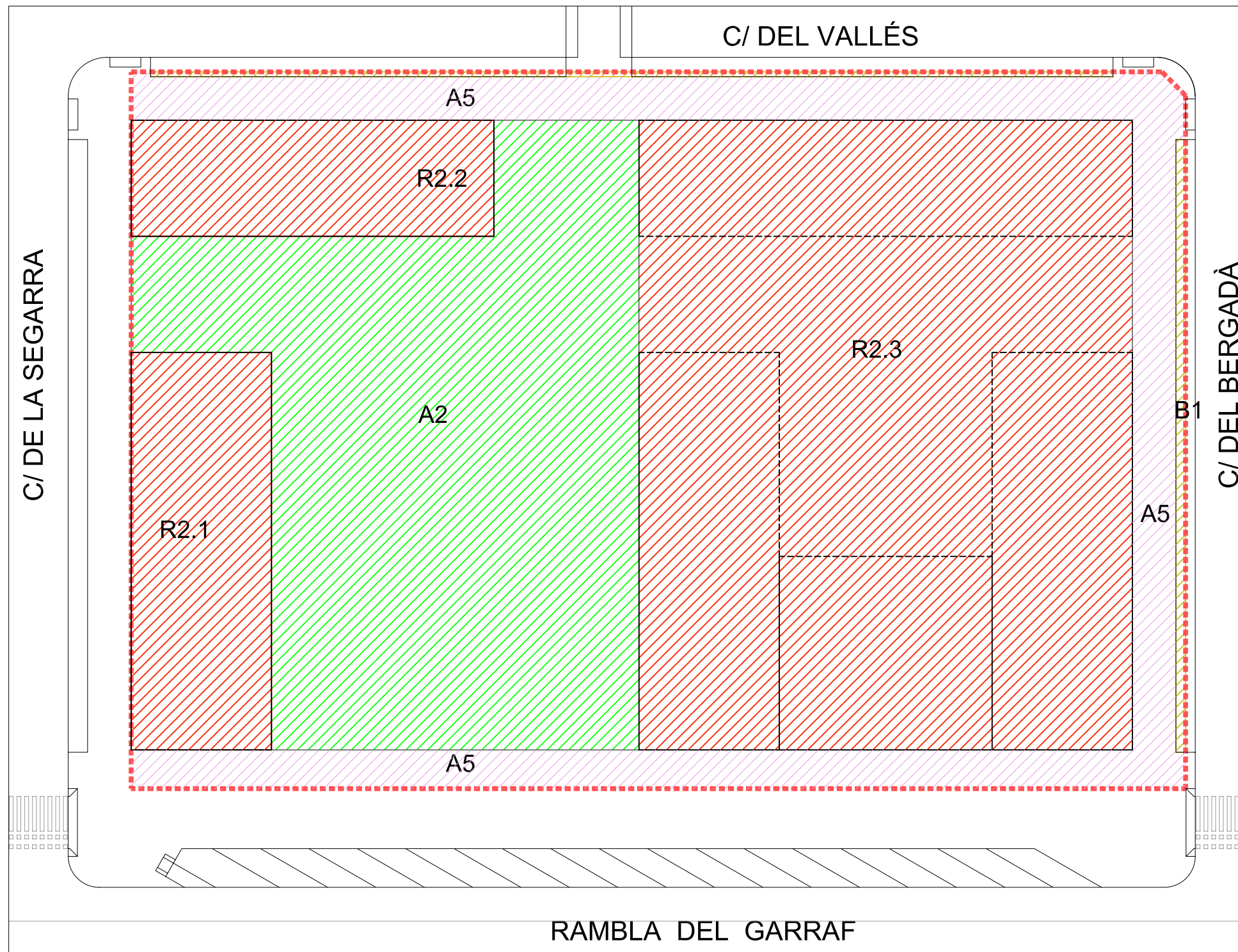
FINCA núm. A-4 (finca registral 18558): 600,14 m2 de superfície. Titular: Macabeu, SA (100%), en plena propietat.

FINCA núm. A-5 (finca registral 18559): 662,37m2 de superfície. Titular: Vilanova Professionals, SL (100%), en plena propietat.

FINCA núm. A-6 (finca registral 18560): 769,68m2 de superfície. Titular: Macabeu, SA (47,84%), en plena propietat; Dolors Company Garriga traspasada; actualment Felicià Masana Company (26,08%), en plena propietat; Joan Masana Company (13,04%), en nua propietat usdefruit M^a Asunción Company Garriga; M^a Dolors Masana Company (13,04%), en nua propietat usdefruit M^a Asunción Company Garriga.

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
E:1/500





Repartiment del sòl

TIPUS			
Nom	Clau	Superfície	%
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	595,59	7,38%
	R-2.2	450,00	5,58%
	R-2.3	3.318,84	41,12%
Total zones		4.364,43	54,07%
Parcs, jardins i places públiques	A-2	2.370,85	29,37%
Itinerari de vianants	A-5	1.210,37	15,00%
Viari	B-1	125,53	1,56%
Total sistemes		3.706,75	45,93%
Total àmbit		8.071,18	100,00%

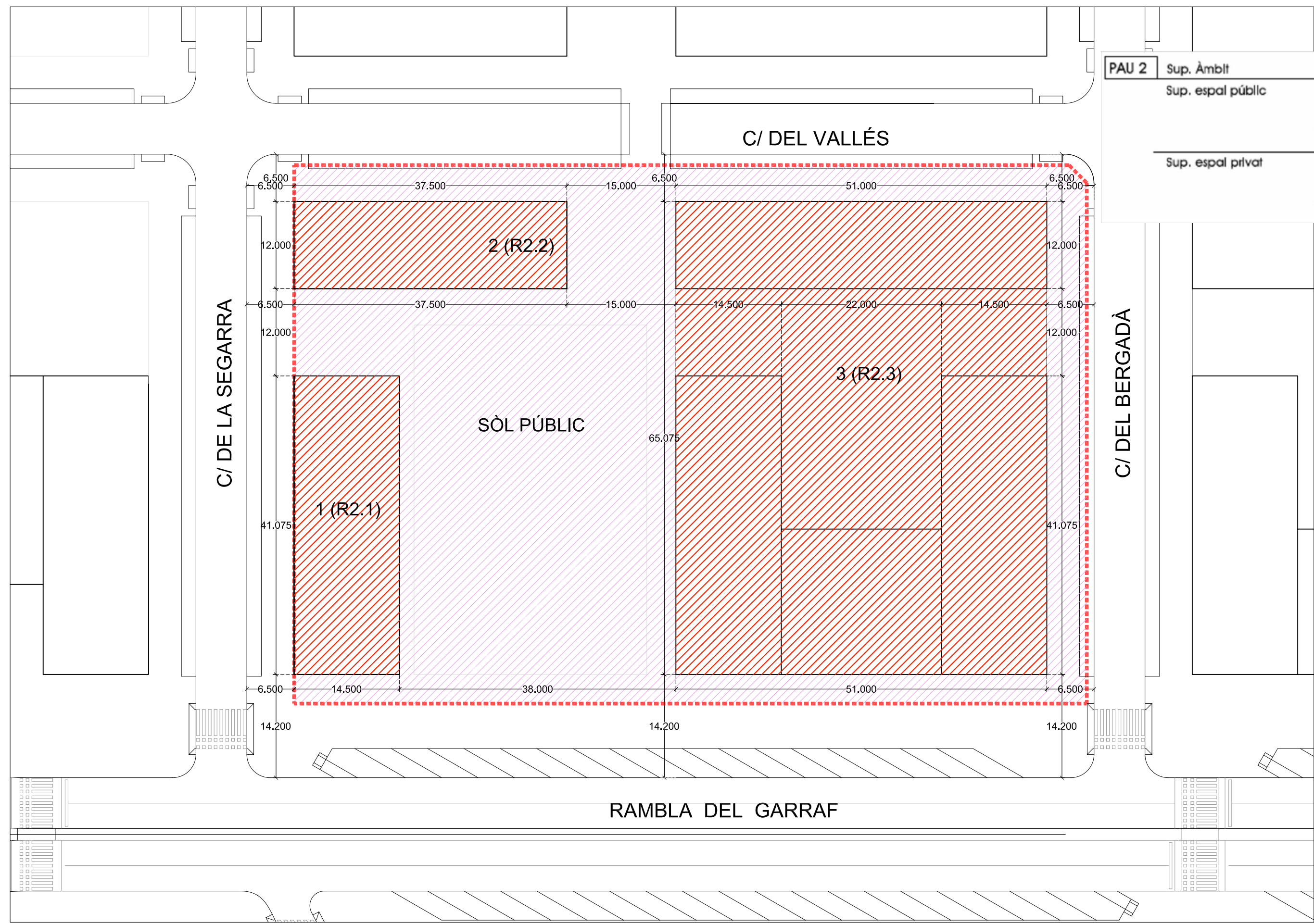
Repartiment del sostre i dels habitatges

ZONA		SOSTRE			Habitatges
Nom	Clau	Comercial	Residencial	Total	
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	544,25	2.152,64	2.696,89	22
	R-2.2	407,05	1.187,02	1.594,07	12
	R-2.3	1.449,25	6.364,96	7.814,21	66
TOTAL		2.400,55	9.704,62	12.105,17	100

- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
- OCUPACIÓ PER L'EDIFICACIÓ
- A5
- A2
- R2-1, R2-2, R2-3
- B1



ZONIFICACIÓ
E:1/500



PAU 2	Sup. Àmbit	8.071,18 m ²
	Sup. espai públic	A2 - 2.370,85 m ² A5 - 1.210,37 m ² B1 - 125,53 m ²
	Total públic	3.706,75 m²
	Sup. espai privat	R2.1 - 595,59 m ² R2.2 - 450,00 m ² R2,3 - 3.318,84 m ²
	Total privat	4.364,43 m²

..... ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

PARCEL·LACIÓ
E:1/500

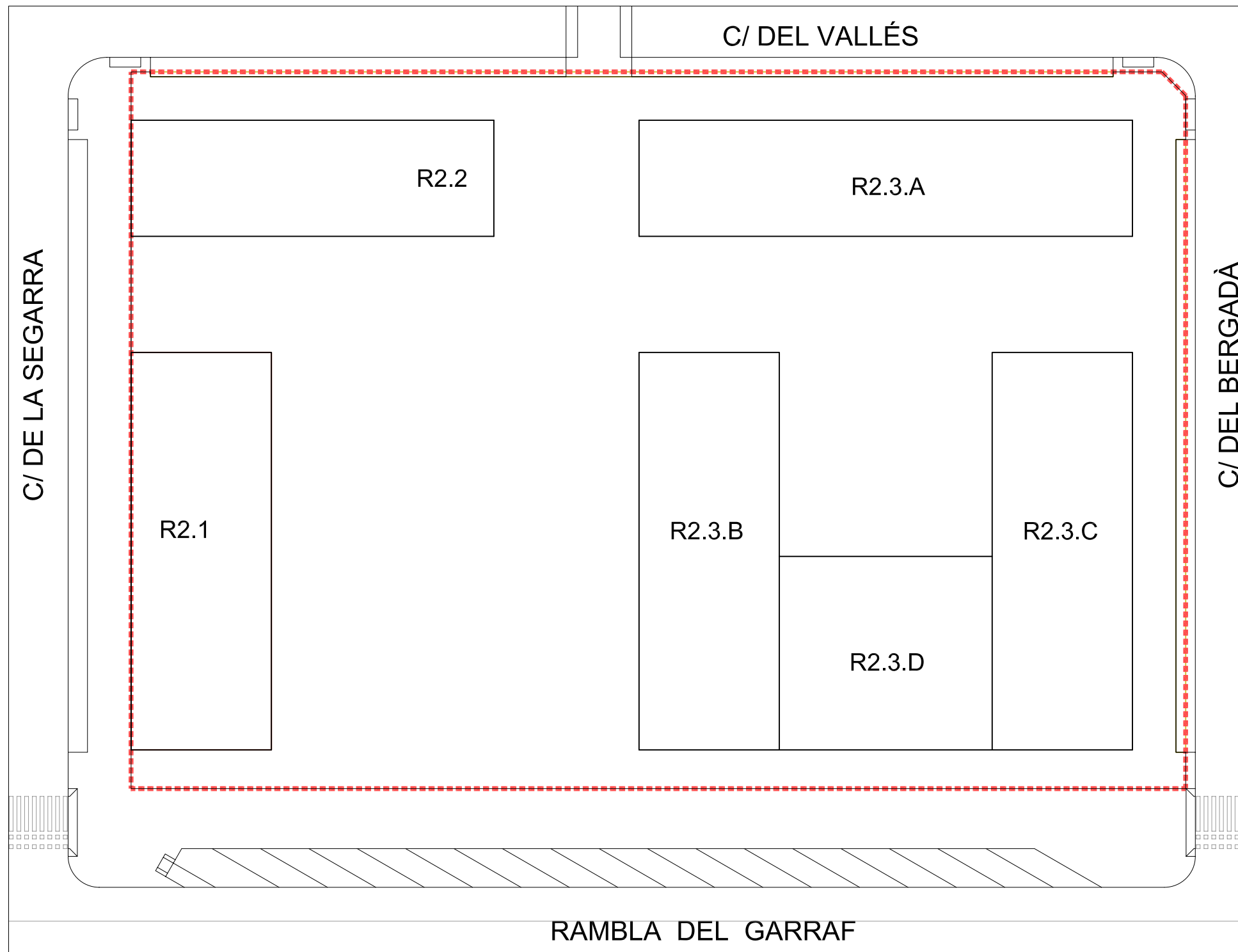
Abatiment de Sant Pere de Ribes
Àrea de Serveis Territorials
Aprova definitivament per Plànol de Corporació
en data de 19 JUNY 2012
L'enginyera



- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
- ALINEACIÓ OBLIGATORIA
- ALÇADA MÀXIMA REGULADORA
- PB: 4,5m
- PB+2PP: 10,5m
- PB+3PP: 13,5m
- PB+4PP: 16,5m

ORDENACIÓ I VOLUMETRIA
E:1/500



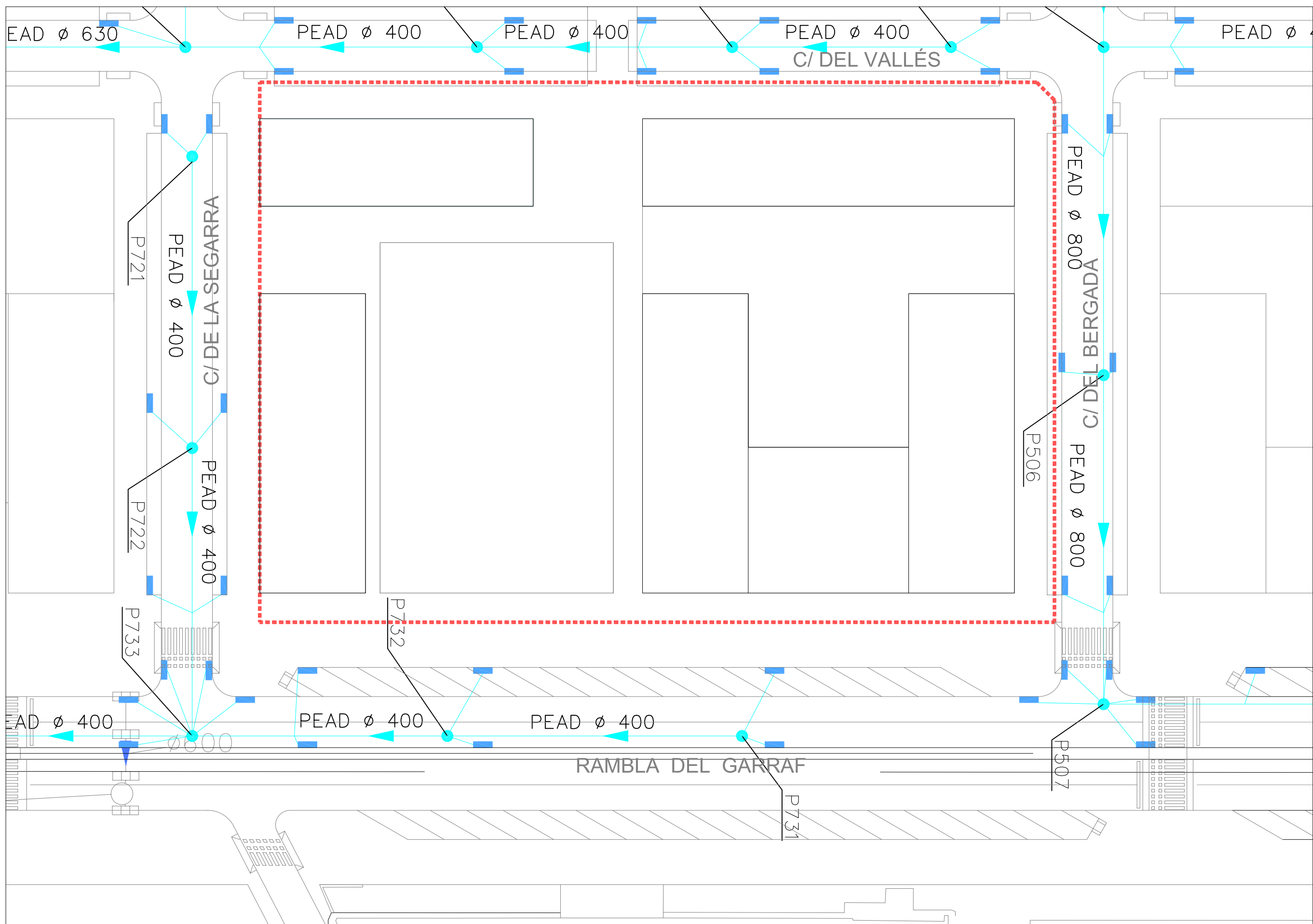


ZONA		SOSTRE RESIDENCIAL					
Nom	Clau	Amb protecció pública			Renda	TOTAL	
		General	PreuC	TOTAL	Lliure		
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	1.159,38	0,00	1.159,38	993,26	2.152,64	
	R-2.2	593,51	0,00	593,51	593,51	1.187,02	
	R-2.3	R-2.3.A	0,00	0,00	0,00	2.059,68	2.059,68
		R-2.3.B	0,00	0,00	0,00	2.152,64	2.152,64
		R-2.3.C	206,79	972,93	1.179,71	972,93	2.152,64
	R-2.3.D	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL		1.959,68	972,93	2.932,60	6.772,02	9.704,62	
		20,19%	10,03%	30,22%	69,78%	100,00%	

ZONA		NOMBRE D'HABITATGES					
Nom	Clau	Amb protecció pública			Renda	TOTAL	
		General	PreuC	TOTAL	Lliure		
De volumetria definida o específica en reconversió d'ús	R-2.1	12	0	12	10	22	
	R-2.2	6	0	6	6	12	
	R-2.3	R-2.3.A	0	0	0	22	22
		R-2.3.B	0	0	0	22	22
		R-2.3.C	2	10	12	10	22
	R-2.3.D	0	0	0	0	0	
TOTAL		20	10	30	70	100	
		20,00%	10,00%	30,00%	70,00%	100,00%	

..... ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
 — BLOCS EDIFICATS

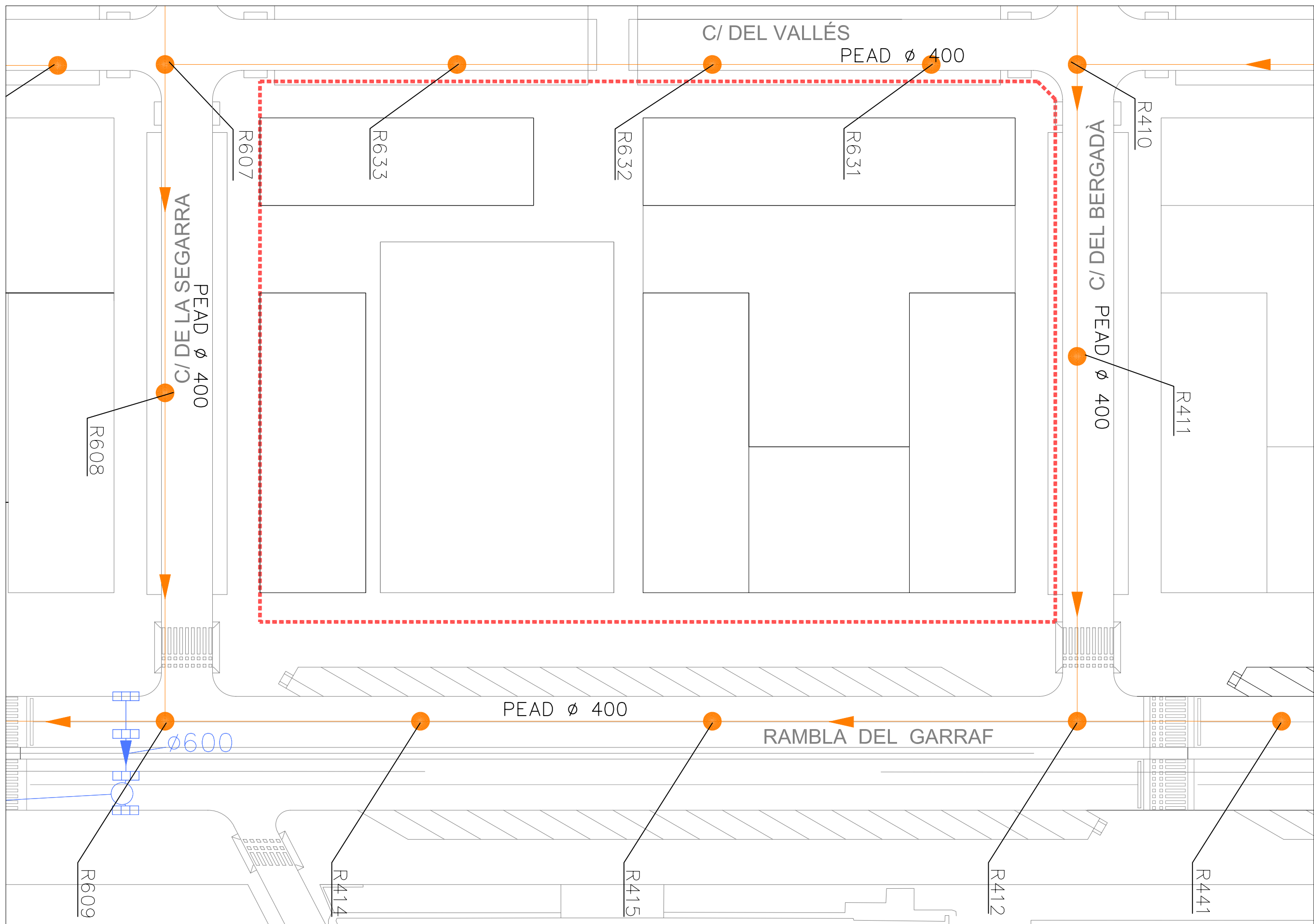
DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES
 E:1/500



- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
- POU
- EMBORNAL
- LÍNIA CLAVEGUERA AIGÜES PLUVIALS

CLAVEGUERAM PLUVIAL
E:1/500

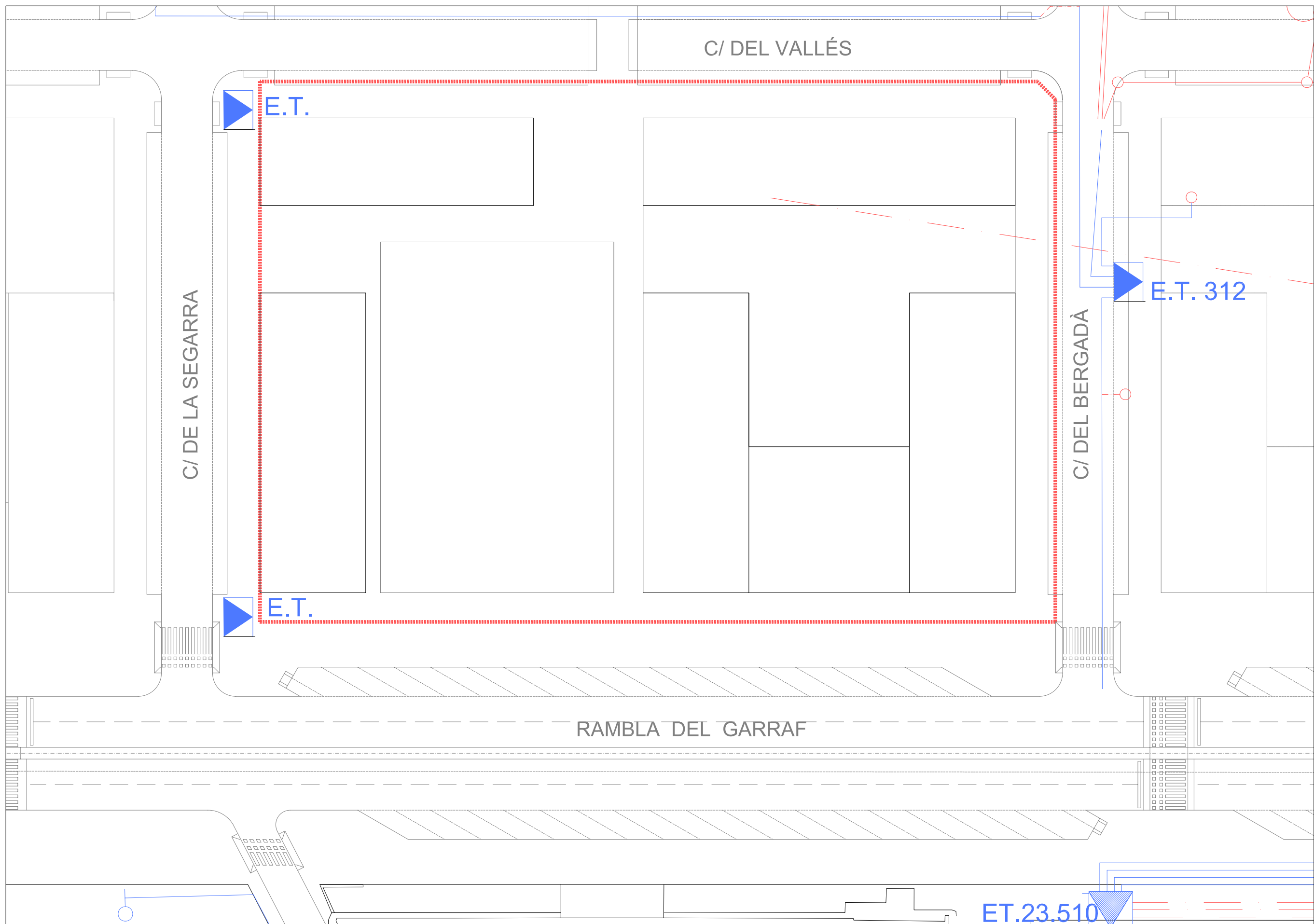




- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
- POU
- LÍNIA CLAVEGUERA AIGÜES RESIDUAL

CLAVEGUERAM RESIDUAL
E:1/500

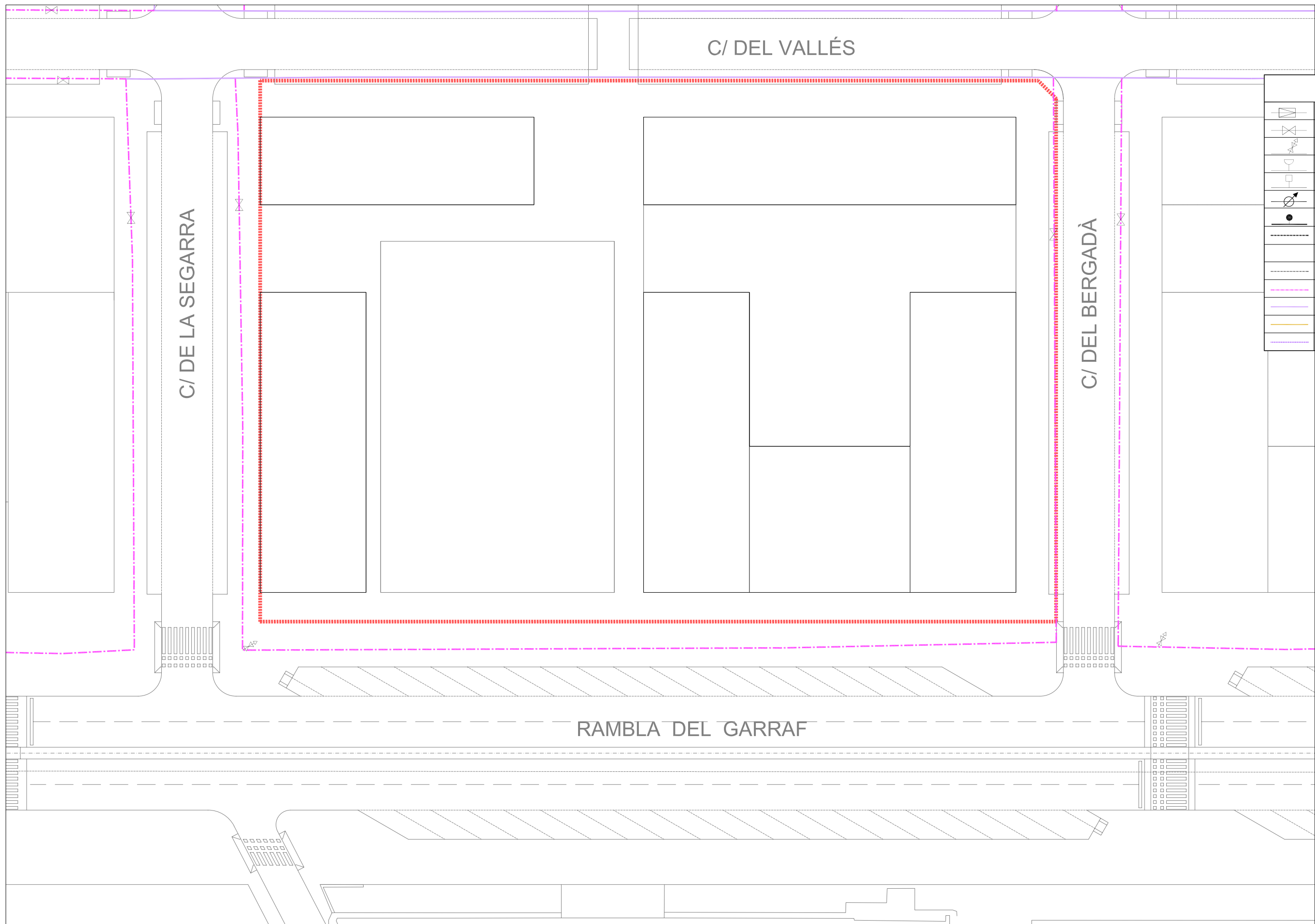




- ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ
- CABLE SUBTERRANI BAIXA TENSIÓ DE 3X240-150mm². AI.
- - - CABLE SUBTERRANI MITJA TENSÓ
- CABLE AERI MITJA TENSÓ
- POSTE
- ▶ ESTACIÓ TRANSFORMADORA E.T.

ELECTRICITAT
E:1/500

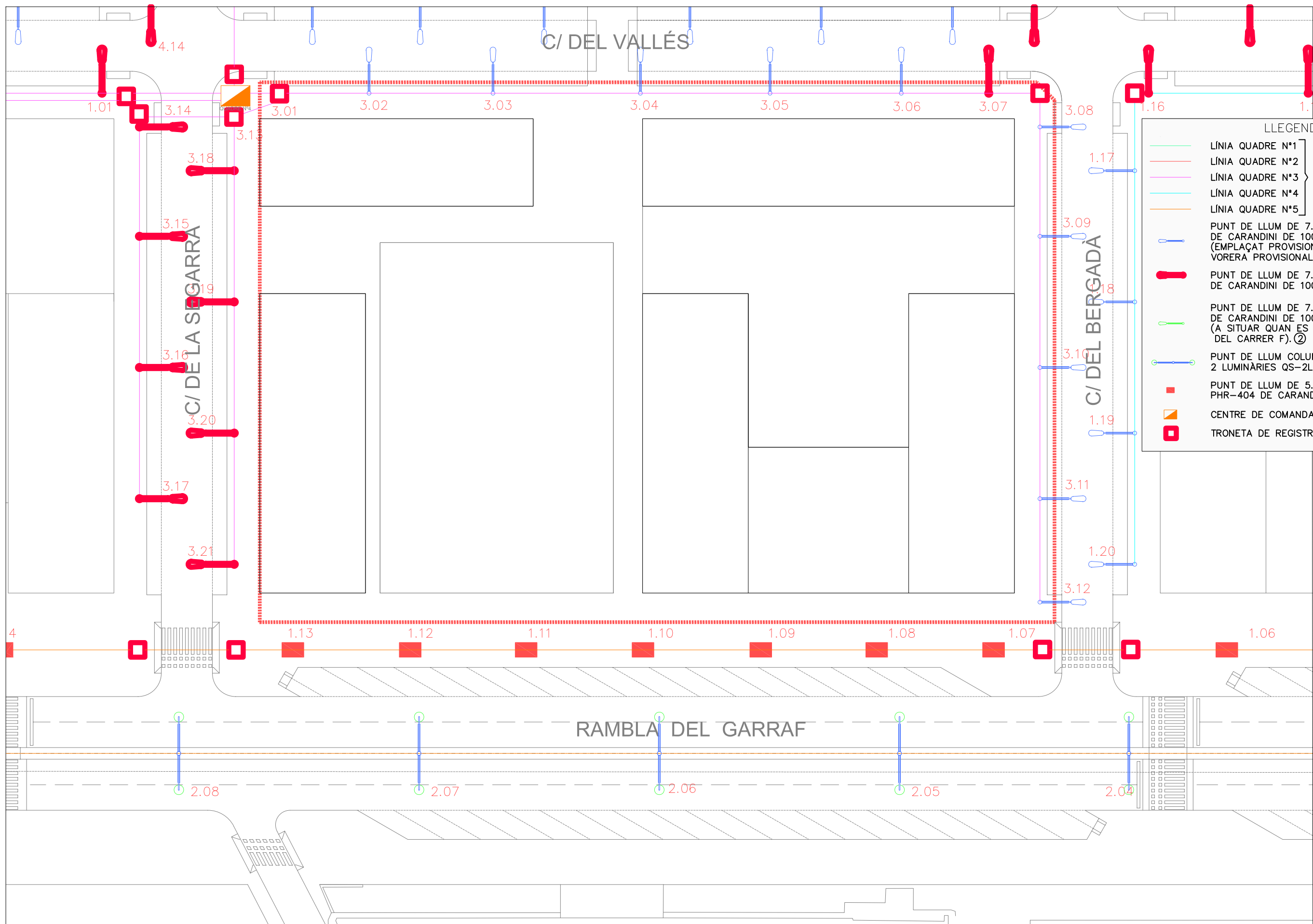




LLEGENDA	
	Valvula reguladora
	Valvula de comporta
	Valvula de descarrega
	Ventosa
	Hidrant
	Comptador
	Boca de Reg
	Canonada <40
	Canonada 50
	Canonada 50 PVC-PE
	Canonada 75 PVC-PE
	Canonada 125
	Canonada 200
	Canonada 300

AIGUA PROJECTE
E:1/500





LLEENDA:

- LÍNIA QUADRE N°1
- LÍNIA QUADRE N°2
- LÍNIA QUADRE N°3
- LÍNIA QUADRE N°4
- LÍNIA QUADRE N°5

VEURE TAULA SE SECCIONS DE DE CONDUCTORS

- PUNT DE LLUM DE 7.00 m AMB LLUMINARIA QS-2V DE CARANDINI DE 100 W VSAP. (EMPLAÇAT PROVISIONALMENT A LIMIT DE LA VORERA PROVISIONAL). ①
- PUNT DE LLUM DE 7.00 m AMB LLUMINARIA QS-2V DE CARANDINI DE 100 W VSAP.
- PUNT DE LLUM DE 7.00 m AMB LLUMINARIA QS-2V DE CARANDINI DE 100 W VSAP. (A SITUAR QUAN ES REALITZI L'URBANITZACIÓ DEL CARRER F). ②
- PUNT DE LLUM COLUMNA "IMPU" DE 9.00 m AMB 2 LLUMINÀRIES QS-2L DE CARANDINI DE 150 W VSAP.
- PUNT DE LLUM DE 5.00 m AMB 2 PROJECTORS PHR-404 DE CARANDINI 150 W VSAP
- CENTRE DE COMANDAMENT
- TRONETA DE REGISTRE

ENLLUMENAT
E:1/500


 Ajuntament de Sant Pere de Ribes
 Àrea de Serveis Territorials
 Aprovat i autoritzat pel Ple de la Corporació
 en sessió de 19 JUNY 2012
 L'arquitecte

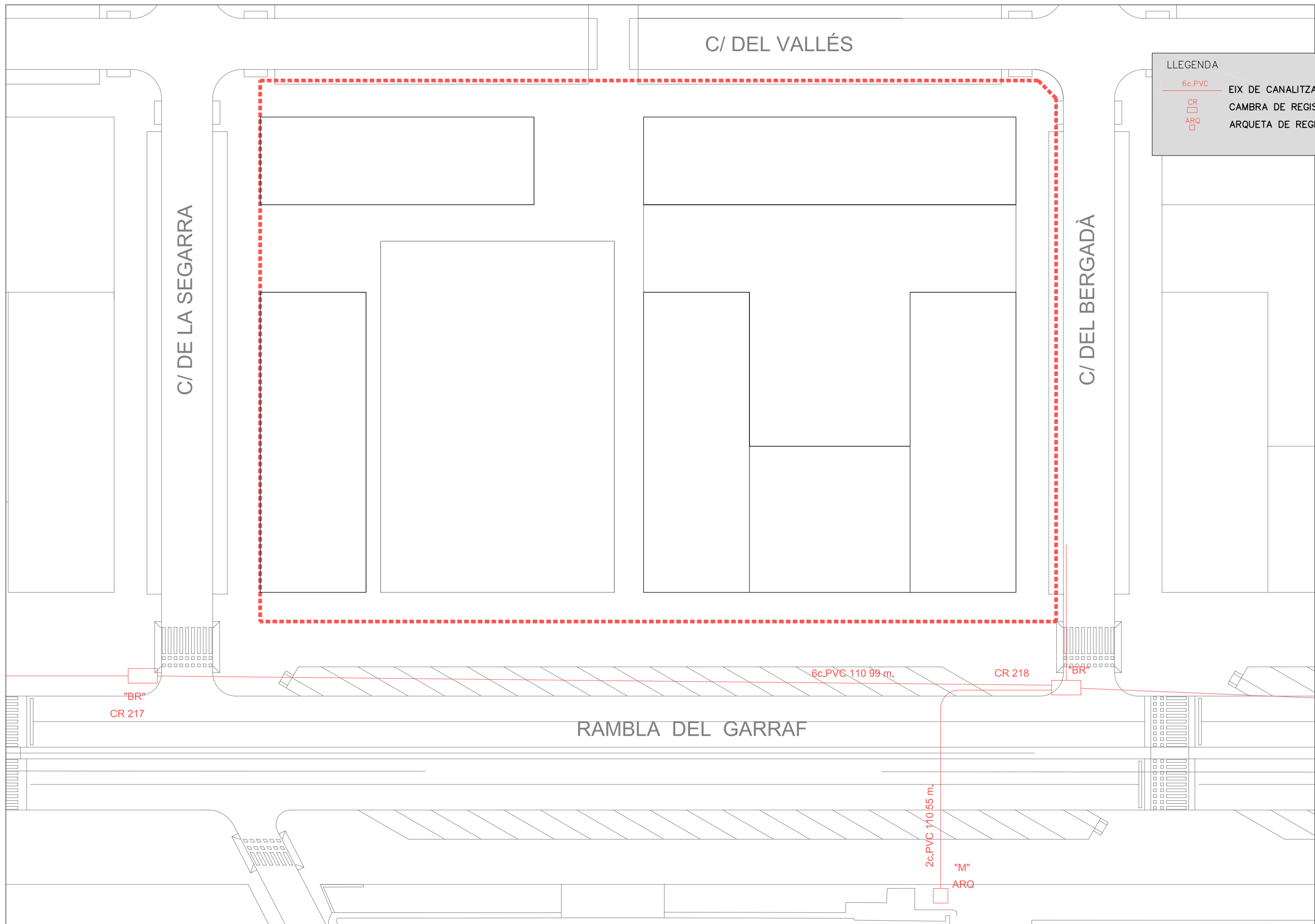
C/ DEL VALLÉS

C/ DE LA SEGARRA

C/ DEL BERGADÀ

LLEGENDA

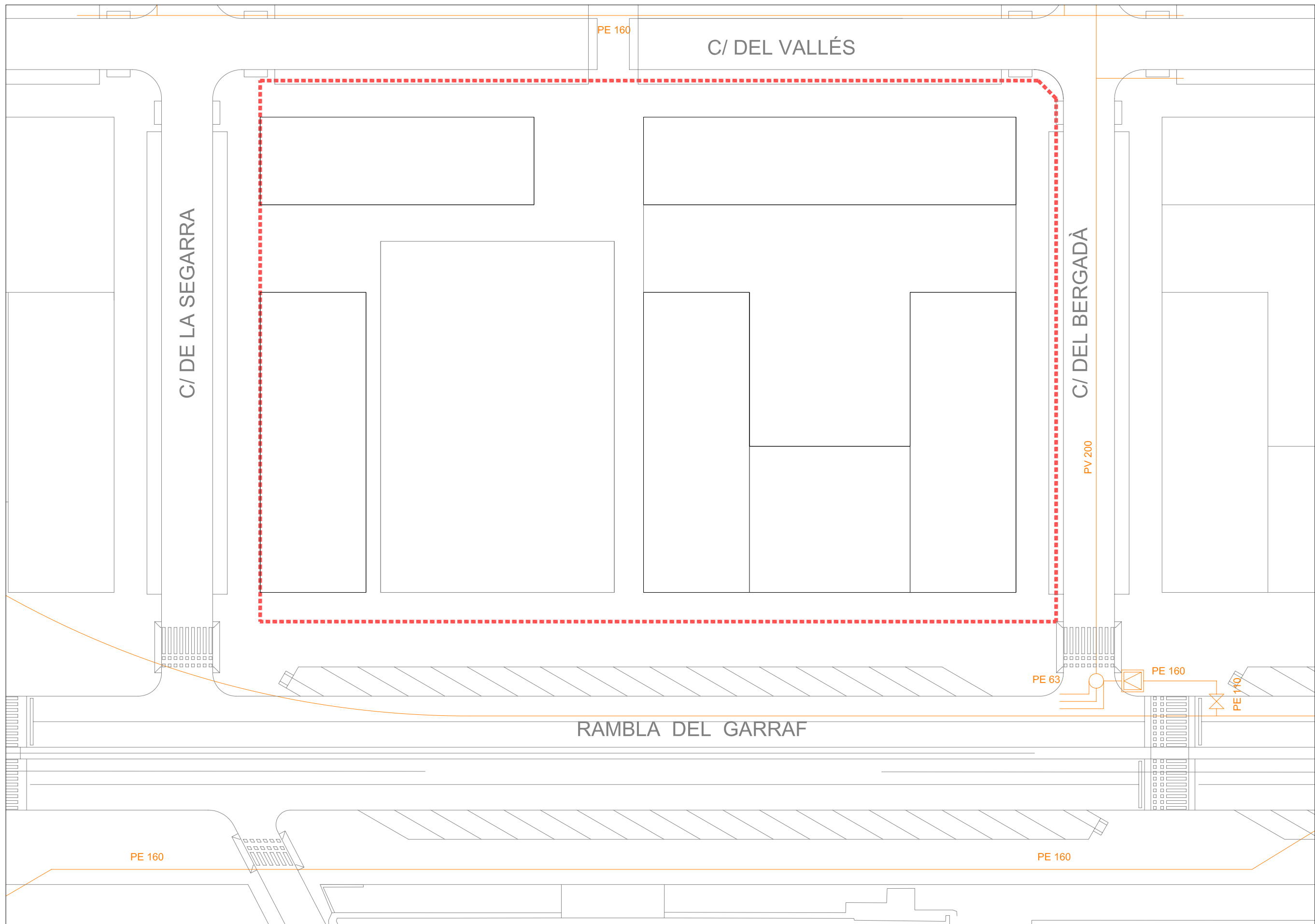
- 6c.PVC EIX DE CANALITZACIÓ DE 6 CONDUCTES DE PVC
- CR CAMBRA DE REGISTRE SUBTERRÀNIA
- ARQ ARQUETA DE REGISTRE SUBTERRÀNIA



TELEFONIA
E:1/500

..... ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

SIMBOLOGIA	
PE	POLIETILE
AO	ACER
SUBTRAMS DE RED (Presió)	
MBP	
ELEMENTS DE RED	
☒	GRUP REGULACIÓ
✕	VÀLVULES



GAS
E:1/500

