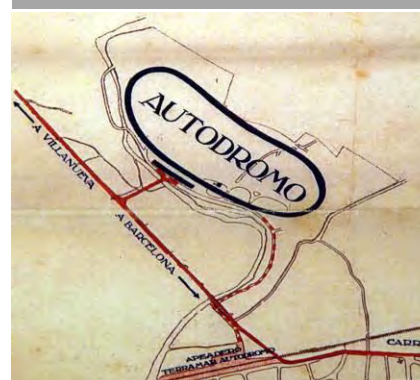




AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA
GENERAL D'ORDENACIÓ
URBANA DE SANT PERE DE RIBES****A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM
TERRAMAR**

Aprovació Inicial

Setembre 2018

Promotor:

Grand Prix Classic (Vincent Goehrs)

**Equip redactor:**

OUA Gestió del Territori i Urbanisme

Carrer Viladomat, 317 Entresòl

08029 Barcelona

Jordi Artigas Masdeu, arquitecte.

Sara Mas, arquitecte.

Marina Blazquez, arquitecta.

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Esteve Riba, enginyer.

Col·laboradors:

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Passatge Sant Benet nº 3, baixos, 08003, Barcelona

B&R (Batlle i Roig)

Manel Florentín Pérez, 15, 08950 Esplugues de Llobregat

SPESA

Av. César Augusto 3 10º C, 50004 Zaragoza

EGAM Enginyeria Estudis i Gestió Ambiental

Aragó 25, 08490 Tordera

PROJECTES URBANS, ARQUITECTURA I TERRITORI

Rambla Prat 2, 1-2, 08012 Barcelona

CONTINGUT

El document de la present **APROVACIÓ INICIAL de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES A L'ÀMBIT DE LA'AUTÒDROM DE TERRAMAR**, al municipi de Sant Pere de Ribes, comarca del Garraf, té el següent contingut:

Volum I:

- Memòria informativa
- Memòria de l'ordenació
- Gestió i pla d'etapes
- Normativa

Volum II:

- Viabilitat econòmica i financera i informe de sostenibilitat

Volum III:

- Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

Volum IV:

- Documents gràfics d'informació i ordenació

Volum V:

- Annex 1. Estudi d'avaluació ambiental estratègica
- Annex 2. Estudi d'impacte i integració paisatgística

Volum VI:

- Annex 3. Estudi acústic
- Annex 4. Fitxes OVC-Registre

Volum VII:

- Annex 5. Estudi inundabilitat

Volum VIII:

- Annex 6. Actuació específica en SNU
- Annex 7. Master plan i Proposta d'Ordenació

El document de la present **APROVACIÓ INICIAL de MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES A L'ÀMBIT DE LA'AUTÒDROM DE TERRAMAR**, al municipi de Sant Pere de Ribes, comarca del Garraf, té el següent contingut::

ÍNDEX

MEMÒRIA INFORMATIVA	1
1 ANTECEDENTS I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	3
1.1 ANTECEDENTS I INICIATIVA	3
1.2 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT	5
1.3 OBJECTE DEL DOCUMENT	5
2 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ	6
2.1 ENCAIX EN EL TERRITORI.....	6
2.1.1 La comarca	6
2.1.2 Situació geogràfica.	7
2.1.3 Indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del municipi.....	8
2.1.4 Estudi de la viabilitat de la implantació de l'ús hotel·ler a la zona	10
2.1.5 El Medi físic.....	13
2.1.6 El Medi natural	13
2.2 ENCAIX EN EL LLOC	14
2.3 TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS	15
2.4 VALORS HISTÒRICS	21
2.5 VALORS AMBIENTAL I PAISATGÍSTICS	25
2.5.1 Pla Especial d'Interès Natural "Massís del Garraf", paratge dels Colls i Miralpeix	28
2.5.2 Xarxa Natura 2000. ES5110013 – Serres del litoral central.....	29
2.5.3 Hàbitats d'interès comunitari.	30
2.5.4 Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona.....	30
2.6 CONDICIONANTS I RISCOS	31
2.7 SITUACIÓ RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT I DE SERVEIS	33
2.7.1 Infraestructures de la mobilitat	33
2.7.2 Xarxes de servei	35
2.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	36
3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA. PLANEJAMENT VIGENT	37
3.1 EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB)	37
3.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC)	45
3.3 PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL	47
3.3.1 Classificació.....	47

3.3.2	Qualificació	50
3.4	ALTRES DOCUMENTS EN TRÀMIT	52
3.4.1	Modificació de Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes que afecta a la UA-26 Rocamar, UA-10 Minivilles i SUND Autòdrom (no aprovada)	52
3.4.2	Pla Especial de protecció i restauració de la riera de Ribes.....	53
4	MARC LEGAL URBANÍSTIC	54
	MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ	55
1	INTRODUCCIÓ.....	57
2	JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU	58
2.1	JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA.....	58
2.2	JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	59
3	PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	60
3.1	TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	60
3.2	CONTINGUT DOCUMENTAL	61
4	OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA MPPGOU	61
4.1.1	Objectius de la MPPGOU	61
5	DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA ORDENACIÓ.....	72
5.1	ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓ.....	72
5.2	ORDENACIÓ DE DETALL DE L'ACTUACIÓ	77
5.2.1	Usos i activitats	77
5.2.2	Impacte econòmic i llocs de treball	81
5.2.3	Ordenació de les zones.....	81
5.2.4	El sostre i l' ordenació de l'edificació	85
5.2.5	L'ordenació dels sistemes d'espais lliures i equipaments.....	87
5.2.6	El sistema viari. Accessibilitat i mobilitat	88
5.2.7	Aparcament	94
5.2.8	Paisatge i medi ambient	95
5.2.9	Inundabilitat.....	96
5.2.10	Impacte acústic de les activitats	97
5.2.11	Urbanització i instal·lacions.....	97
5.2.12	Els serveis tècnics i les xarxes de serveis.....	98
6	CLASSIFICACIÓ, QUALIFICACIÓ, ORDENACIÓ I CESSIONS.....	104
6.1	CLASSIFICACIÓ.....	104
6.2	QUALIFICACIÓ.....	105
6.2.1	Delimitació del sol urbanitzable no delimitat	105

6.2.2 Sistemes	108
6.2.3 Zones.....	108
6.3 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ	110
6.4 CESSIÓNS.....	111
6.5 ÀMBITS D'ACTUACIÓ.....	112
7 QUADRE RESUM COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MPGOU	113
8 JUSTIFICACIÓ I CUMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE.....	114
8.1 JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL I ADAPTACIÓ A LA LEGISLACÓ VIGENT.....	114
8.2 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR	115
8.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL TRLU	116
8.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS D'AVUACIÓ AMBIENTAL.....	119
8.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE.....	120
9.1 MESURES RELACIONADES AMB L'APROVACIÓ INICIAL DEL DOCUMENT.....	121
9.2 MESURES POSTERIORES A L'EXPOSICIÓ PÚBLICA DEL DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL	121
GESTIÓ I PLA D'ETAPES	125
1 SISTEMA D'ACTUACIÓ	127
2 DIVISIÓ POLIGONAL	127
3 PLA D'ETAPES.....	128
4 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT.....	128
5 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC.....	130
5.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT.....	130
5.2 CONCRECIÓ I CONDICIONS DE LA CESSIÓ DEL SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC	130
6 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ	131
7 COMPROMISOS QUE ADQUIREIXEN ELS PROMOTORS DEL PLA	132
7.1 CESSIÓNS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA	133
7.2 COMRPOMSIOS ADDICIONALS DELS PROMOTORS DEL PLA.....	133
NORMATIVA.....	135
TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE SANT PERE DE RIBES	137
article 1. Objecte de la Modificació Puntual	137
article 2. Àmbit de la Modificació Puntual.....	137
article 3. Marc legal.....	137
article 4. Contingut de la Modificació Puntual	138
article 5. Interpretació de les Normes Urbanístiques	138

article 6. Vigència	138
article 7. Modificació dels plànols d'Ordenació i Qualificació	139
article 8. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes modificats per la modificació puntual	139
article 9. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes incorporats per la modificació puntual	139
article 10. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes eliminats per la modificació puntual.....	140
TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS AL PGOU DE SANT PERE DE RIBES	140
CAPÍTOL I-ARTICLES MODIFICATS	140
article 11. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució PGOU del PGOU de Sant Pere de Ribes modificats per la modificació puntual	140
article 12. Nou redactat de l'article 128-Usos en principi periurbans.....	141
article 13. Nou redactat de l'article 130-Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat	141
article 14. Nou redactat de l'article 131-Classificació dels usos específics	142
article 15. Nou redactat de l'article 132-Definició dels usos específics	144
article 16. Nou redactat de l'article 481-Edificacions i elements construïts existents.....	144
article 17. Nou redactat de l'article 487-Usos incompatibles amb caràcter general	147
article 18. Nou redactat de l'article 488-Precisions sobre les activitats incompatibles en el sòl no urbanitzable.....	148
article 19. Nou redactat de l'article 495-Límits a l'edificació	149
article 20. Nou redactat de l'article 496-Condicions d'ús.....	150
article 21. Nou redactat de l'article 502- Límits a l'edificació	151
article 22. Nou redactat de l'article 504-Condicions d'ús.....	152
article 23. Nou redactat de l'article 507- Límits a l'edificació	153
article 24. Nou redactat de l'article 508-Condicions d'ús.....	153
article 25. Nou redactat de l'article 517-Sectors del sòl urbanitzable	155
article 26. Nou redactat de l'article 524- Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable	156
article 27. Nou redactat fitxa Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 2. UA-10. Urbanització Minivilles.....	160
article 28. Nou redactat fitxa Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 18 UA-26. Rocamar.....	160
CAPÍTOL II-ARTICLES INCORPORATS AL PGOU.....	164
article 29. Articles del PGOU de Sant Pere de Ribes incorporats per la modificació puntual.....	164
article 30. Nova fitxa Annex Normatiu I. 2. Àrees a desenvolupar pel planejament parcial en sòl urbanitzable. Fitxa 18. SUPP 17.2 Autòdrom de Terramar. Ç	164
CAPÍTOL III-ARTICLES ELIMINATS DEL PGOU	168
article 31. Articles del PGOU de Sant Pere de Ribes eliminats.....	168
TÍTOL III. ORDENACIÓ DETALLADA DE L'ÀMBIT DE PP 17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR	170
CAPÍTOL I –DISPOSICIONS GENERALS DE L'ÀMBIT DE PP 17.2	170

article 32. Àmbit de la Ordenació detallada	170
article 33. Interpretació de les normes urbanístiques del l'àmbit del PP 17.2.....	170
article 34. Vigència	170
CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	170
article 35. Iniciativa	170
article 36. Divisió poligonal	170
article 37. Sistema d'actuació.....	170
article 38. Desenvolupament i execució del Pla.....	170
article 39. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització.....	171
article 40. Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització.	171
article 41. Altres condicions relatives al projecte d'urbanització.	171
article 42. Edificació simultània a les obres d'urbanització.	171
article 43. Llicències.....	171
CAPÍTOL III – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	172
article 44. Condicions generals de l'edificació.....	172
article 45. Qualificació del sòl.....	172
article 46. Tipus de sistemes.....	172
article 47. Tipus de zones	172
article 48. Definició de conceptes.....	173
article 49. Definició de conceptes específics.....	173
CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DELS SISTEMES	174
article 50. Disposició general	174
article 51. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.....	174
article 52. Sistema d'Espais Lliures. (A)	175
article 53. Sistema d'Espais Lliures. Parc Forestal públic. (A1*)	175
article 54. Sistema d'Espais Lliures. Parcs, jardins i places públiques. (A2)	175
article 55. Sistema d'Espais Lliures. Valls de Riera (A3)	175
article 56. Sistema d'Espais Lliures. Valls de Riera (A3-DPH)	175
article 57. Sistema Viari (B1).....	175
article 58. Sistema de serveis. Infraestructures Serveis tècnics (C1)	176
article 59. Sistema d'equipaments (D1/D4)	176
CAPÍTOL VI – REGULACIÓ DELS ZONES	177
article 60. Disposició general	177
article 61. Zona Autòdrom. Centre esdeveniments (clau 12.4.A).....	177
article 62. Zona Autòdrom. Espai conference (clau 12.4.B)	178
article 63. Zona Autòdrom. Espai porta-mirador (clau 12.4.C).....	180
article 64. Zona Autòdrom. Espai (Auto)drom (clau 12.4.D)	181

article 65. Elements inclosos dins llistat d'elements del catàleg i elements d'interès històric-artístic i arqueològic.....	182
article 66. Regulació de la dotació de places d'aparcament.....	183
article 67. Condicions de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència.....	183
VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DESOSTENIBILITAT (VOL.II).....	187
ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (VOL.III)	189
DOCUMENTS GRÀFICS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ (VOL. IV).....	191
LLISTAT DE PLÀNOLS	193
ANNEXOS.....	195
ANNEX 1. ESTUDI EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA (VOL. V)	197
ANNEX 2. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (VOL. V)	197
ANNEX 3. ESTUDI ACÚSTIC. (VOL. VI)	197
ANNEX 4 -FITXES OVC-REGISTRE (VOL. VI)	197
ANNEX 5. ESTUDI D'INUNDABILITAT. (VOL VII)	197
ANNEX 6. ACTUACIÓ ESPECÍFICA EN SNU ANNEX (VOL VIII)	197
ANNEX 7 MASTER PLAN I PROPOSTA D'ORDENACIÓ. (VOL VIII).....	197

1 ANTECEDENTS I OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

1.1 ANTECEDENTS I INICIATIVA

La present iniciativa té per objecte la implantació d'un centre d'esdeveniments a l'Autòdrom de Terramar així com del programa hotel·ler i terciari complementari vinculat a aquesta activitat principal com a projecte estratègic del municipi de Sant Pere de Ribes i de la Comarca.

Durant molt anys l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, una àrea d'accessibilitat privilegiada al municipi de Sant Pere de Ribes llindant amb sòl urbans consolidats i urbanitzables amb caràcter estratègic on conflueixen diversos valors paisatgístics, històrics i culturals ha estat objecte de nombroses iniciatives frustrades. La classificació d'aquest àmbit entorn l'antic circuit històric com a sòl urbanitzable no delimitat (no sectoritzat) –Sector 17.2-, amb uns paràmetres d'ordenació notablement allunyats de la realitat actual i desconsideradors de molts dels criteris inclosos en el legislació urbanística més recent: aparició del planejament territorial, protecció dels sòl amb pendents elevades, previsió de reserves de sistema, preservació dels valors mediambientals, etc no han facilitat el seu desenvolupament.

Finalment, les condicions específiques de la present iniciativa, que preveu la implantació d'un Centre d'esdeveniments on conviuran de forma integrada activitats relacionades amb el món eqüestre i del motor, i altres esdeveniments de caràcter esportiu, cultural, de lleure i d'esbarjo a l'aire lliure així com les activitats terciàries complementàries, amb nivells molts baixos d'ocupació i implantació molt respectuosa amb els valors ambientals i paisatgístics del lloc consolidada, definitivament, una proposta i activitats coherents amb els valors culturals, ambientals i paisatgístics, i amb un impacte socioeconòmic positiu al territori que han permès donar un ampli consens a la seva implantació.

La iniciativa ha estat consolidada després d'un dilatat calendari de reunions: amb l'administració local -l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes-, les persones propietàries i veïns de l'entorn de l'àmbit, l'administració autonòmica amb potestat sobre l'activitat urbanística -Direcció General d'Urbanisme-Arc Metropolità i els departaments amb competències sectorials que podien incidir en la proposta -Agència Catalana de l'Aigua, Diputació, Mancomunitat de Municipis, Carreteres, Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental- on s'ha donat acord a l'estratègia d'implantació en el territori.

En aquest llarg procés, previ a la presentació del present document, la definició de l'estratègia d'encaix urbanístic de l'actuació en el territori ha estat un element canviat:

-En una primera fase, i després d'haver-ho consensuat amb tots els agents implicats amb potestat urbanística la iniciativa (només programa centre d'esdeveniments) va ser presentada davant de l'administració municipal al mes de Gener de 2017 en forma de Document d'Avanç de Pla Especial. Aquesta havia estat consensuada amb les administracions competents en aquesta matèria en base a les previsions el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant LUC) per a les quals mentre no es produeixi la transformació del sòl urbanitzable no delimitat, la LUC en el seu article 52 "Transformació i règim d'ús del sòl urbanitzable" estableix que aquests sòls s'han d'ajustar al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per al sòl no urbanitzable. I per a aquest tipus de sòl exposa que és possible autoritzar-ne els usos i les obres que regula l'article 47. Igualment la legislació urbanística estableix (en l'article 92.1 del Reglament de la LUC) que els Plans Especials Urbanístics són la figura adequada per redactar els projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable a què fa referència l'article 47.4 de la LUC.

Donant resposta al lliurament del document d'avanç del PE, al Maig de 2017, la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la Generalitat de Catalunya (en endavant DGU), va aportar reflexions i nous criteris respecte a la fórmula urbanística de tramitació. A fi i efecte de donar seguretat jurídica i consolidar el valor estratègic de la proposta en el territori, la Generalitat va plantejar la necessitat d'introduir un canvi en la tramitació urbanística establerta fins al moment passant d'una tramitació via Pla Especial en sòl no urbanitzable a la delimitació i ordenació, per mitjà d'una modificació del planejament general vigent, d'un sector de Sòl Urbanitzable Delimitat.

-En una segona fase sota aquest criteris, la proposta va ser re-estudiada i ajustada i es va consensuar novament amb les administracions competents en aquesta matèria un nou encaix urbanístic que va permetre presentar la iniciativa davant de l'administració municipal en forma de Document d'Avanç

de Modificació de Pla General en data Octubre de 2017. Aquest document va iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica dels plans i programes prevista a la legislació vigent. En aquest procés, al març de 2018, aquest document va ser tramès per part de la Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental a la DGU a fi de que aquesta emetés l'informe urbanístic i territorial a l'empara del previst al Text refós de la Llei d'urbanisme. Tot i valorar positivament la iniciativa amb algunes observacions urbanísticament des de la DGU es va plantejar de nou la necessitat de modificació de l'encaix urbanístic de la proposta per donar una millor resposta a les condicions establertes pel planejament territorial i municipal.

-Finalment la proposta va tornar a ser re-estudiada i es va consensuar amb les administracions competents un nou encaix urbanístic. L'anàlisi de les diferents necessitats i realitat del programa del Centre d'esdeveniments i l'objectiu de conjugar les necessitats del planejament territorial i municipal han conduït a definir una nova fórmula d'implantació de l'activitat en el territori donant resposta a les compatibilitats de les activitats amb els diferents règims de sòl. Aquest encaix urbanístic, va ser presentat a l'Ajuntament i validat pels serveis territorials de la Direcció General d'Urbanisme en data Juliol de 2018.

De forma consensuada i acordada la implantació de l'Actuació del Centre d'Esdeveniments de l'Autòdrom de Terramar, i per tant la seva tramitació urbanística es divideix en dos àmbits d'acord amb el règim del sòl ocupats:

-Un àmbit de Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que incorpora la delimitació del sector i ordenació detallada (en endavant MPPGOU) en els sòls urbans i urbanitzables que acull l'activitat i sostre principals i

-Un Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable que completa aquesta iniciativa i ha de permetre la implantació d'una part de l'activitat eqüestre complementaria, menys visible però imprescindible per al funcionament de l'activitat eqüestre principal, que és el motor del centre d'esdeveniments.

La ordenació conjunta dels dos àmbits, que es defineixen i es concreten a la present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i al Projecte d'actuació específica annex s'han d'analitzar i entendre amb una concepció conjunta de tot el territori i actuació. Aquestes iniciatives, conjuntament, han de garantir i regular el desenvolupament d'aquesta Nova Àrea Estratègica de Sant Pere de Ribes, de forma compatible amb els valors i necessitats pròpies de cada un dels règims de sòl en els que s'implanten.

	SUPERFÍCIE	
TOTAL ÀMBIT	668.749,53 m²s	100,00%
MODIFICACIÓ DE PGOU*	572.814,08 m²s	85,65%
ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÈS GENERAL EN SNU	95.935,45 m²s	14,35%

* No inclou càrrega externa en SNU al TM. Sitges de 2.240m²s

Superfícies i encaix urbanístic de l'Actuació



Imatge encaix urbanístic de l'Actuació

En aquest context l'Ajuntament inicia la present modificació puntual del PGOU que ha de permetre i definir la possible implantació al municipi de l'Actuació i que es tramita simultàniament al Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable annex.

1.2 DELIMITACIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit del territori al que es refereix aquest document inclou els sòls localitzats al la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de Minivilles i Rocamar.

1.3 OBJECTE DEL DOCUMENT

L'objecte d'aquest document és la redacció raonada i justificada de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, delimitació del sector i ordenació detallada de l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, establint les condicions urbanístiques que garanteixin la implantació d'un Centre d'esdeveniments així com del programa hotel·ler i terciari complementari vinculat a aquesta activitat principal com a projecte estratègic del municipi de Sant Pere de Ribes.

La previsió de desenvolupament del sector de forma immediata permet acollir-se l'excepció prevista a l'art. 58.7 del TRLU que possibilita establir la ordenació detallada del sòl de l'àmbit sense que sigui necessari la formulació i configuració d'un expedient independent de Pla Parcial Urbanístic.

El Centre es planteja com un espai multifuncional en el qual s'ubiquen i conviuen de forma integrada activitats relacionades amb el món eqüestre i del motor, i altres esdeveniments de caràcter esportiu, cultural, de lleure i d'esbarjo a l'aire lliure.

2 CARACTERÍSTIQUES DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

2.1 ENCAIX EN EL TERRITORI

2.1.1 La comarca

Des d'una escala àmplia les característiques concretes de l'àmbit per a la implantació del Centre d'esdeveniments de l'Autòdrom de Terramar es consideren úniques.

- La localització a la comarca del Garraf bàsicament respon a quatre interessos: bon clima, proximitat amb un aeroport (el Prat), accessibilitat, entorn atractiu, de qualitat i amb una oferta cultural, gastronòmica i paisatgística atraient i finalment oferta de serveis i allotjaments qualificats.

-Actualment al Garraf, que és la comarca que segons criteris anteriors millor compleix amb els requisits del programa a localitzar, només existeixen, segons previsions PTMB 1 Sectors de sòl urbanitzable Àrees especialitzades terciàries (Sector SUND17.2 Autodrom-Sant Pere de Ribes) i 1 sector Àrees especialitzades de caràcter mixt (Sector Sobre l'Aragai-Vilanova i la Geltrú) que compleixi amb els requeriments de superfície necessaris per a la implantació del programa llavor (Esdeveniments eqüestres competitiu). I d'aquests dos el sector Sobre Aragai –Vilanova i la Geltrú està definida com a Àrea d'extensió Urbana d'interès Metropolità del PTMB. Hipotecar aquest potencial del sector mixt o l'ús residencial o industrial previst en el planejament municipal per qualsevol de les altres àrees especialitzades previstes no sembla adequat en el marc del PTMB recentment aprovat. Plantejar la implantació fora d'aquests àmbits existint encara sòl delimitat amb condicions atractives tampoc.

-Quant a encaix territorial destaca també que des del punt de vista de les infraestructures no hi ha cap altre àmbit a la comarca que disposi de les mateixes condicions d'accessibilitat i connectivitat (presents i futures) que l'àmbit de l'Autòdrom.

L'àmbit garanteix l'accessibilitat general des del sistema viari (C-264a i B-211) i des de la futura xarxa ferroviària. El PTMB incorpora dins l'àmbit del Garraf propostes de millora de la connexió viària amb el Penedès (C-15) i la compleció i millora del sistema viari a escala comarcal per tal d'articular millor el sistema urbà existent (Vilanova, Sant Pere i Sitges) al sud de l'àmbit.

També preveu en la ordenació de la xarxa ferroviària una nova estació al sud del sector de La Plana de Sitges que permeten que aquest àmbit, i per proximitat l'Autòdrom de Terramar, pugui admetre intensificacions de la seva urbanitat fins a convertir-se en àrees de nova centralitat, amb habitatge intensiu, activitat econòmica d'oficines i comercial, i equipaments qualificadors.

- Des del punt de vista dels espais oberts la part nord de l'àmbit (finques rústiques situades al Pla de les Torres) –el planejament territorial les qualifica de sòl de Protecció Especial d'interès natural i agrari. Es tracta d'un àmbit amb realitats físiques diferenciades (espai forestal i espai agrícola de vinya) incorporat dins el sistema de protecció especial per dos motius:

L'espai forestal al nord-oest actua com a garant de la connectivitat ecològica, especialment en l'acompanyament del paper de la Riera de Ribes . Aquesta riera connecta l'àmbit de SNU protegida per part del PDUSC, al sud de la C-264a i que arriba fins al litoral, amb els espais interiors, més concretament amb el Parc Natural del Garraf. Per altra banda l'espai agrícola de vinya i forestal al sud-est actua com a garant de la correcta gestió i planificació de l'espai intersticial i periurbà i dona suport a la voluntat de configuració del PTMB d'un model d'assentaments basat en la reducció de sòl, en la continuïtat i en la compactació dels teixits urbans. Així mateix a l'oest de l'àmbit, i tot i que només incorporat de forma puntual, l'espai de la Riera de Ribes és on a nivell ambiental s'identifica un major interès per a la connectivitat ecològica. Aquest espai actua com a garant de la connexió potencial dels espais protegits PN Garraf-Riera de Ribes-Colls-Miralpeix.

-Cal destacar la posició estratègica de l'àmbit del sector de l'Autòdrom de Terramar dintre de l'àrea d'influència del Sistema del Garraf. En aquest àmbit funcional i en el conjunt de determinacions previstes pel l'àrea en el marc del planejament territorial..

--Des del punt de vista dels assentaments l'àmbit incorpora la totalitat de l'àrea especialitzada terciària amb capacitat de desenvolupament de L' Autòdrom de Terramar. (SUD17.2 del PGOU de Sant Pere de Ribes). Aquesta s'ubica reconeixent un element existent (autòdrom Terramar) d'alt valor patrimonial i potencial dinamitzador d'activitats econòmico-turístiques qualificat en continuïtat al sòl urbà consolidat de Sant Pere de Ribes i Sitges.

- Així mateix i espacialment rellevant l'àmbit s'emplaça en contacte amb l'Àrea d'extensió Urbana d'interès Metropolità de La Plana de Sitges, definit com espai de nova centralitat urbana de desenvolupament nodal. Alhora destaca també pel seu emplaçament en continuïtat a l'Àrea especialitzada d'equipaments ubicada entre l'urbanització de Rocamar, Minivilles i aquest àmbit de La Plana de Sitges.

-De la mateixa manera seguint els criteris de desenvolupament urbanístic sostenible, atès que es tracta d'una àrea on conflueixen diversos valors paisatgístics, històrics i culturals, que està actualment en desús, densament ocupada per edificacions agrícoles, l'indant amb sòl urbans consolidats i urbanitzables amb caràcter estratègic (àrea nova centralitat urbana La Plana de Sitges) i majoritàriament classificada com a sector de sòl urbanitzable no delimitat, convergeixen dins l'àmbit una sèrie de condicions que la fan escaient per conjuminar i desenvolupar a través d'una bona ordenació un pol creixement econòmic amb preservació dels recursos naturals i valors culturals.



Plànol emplaçament

2.1.2 Situació geogràfica.

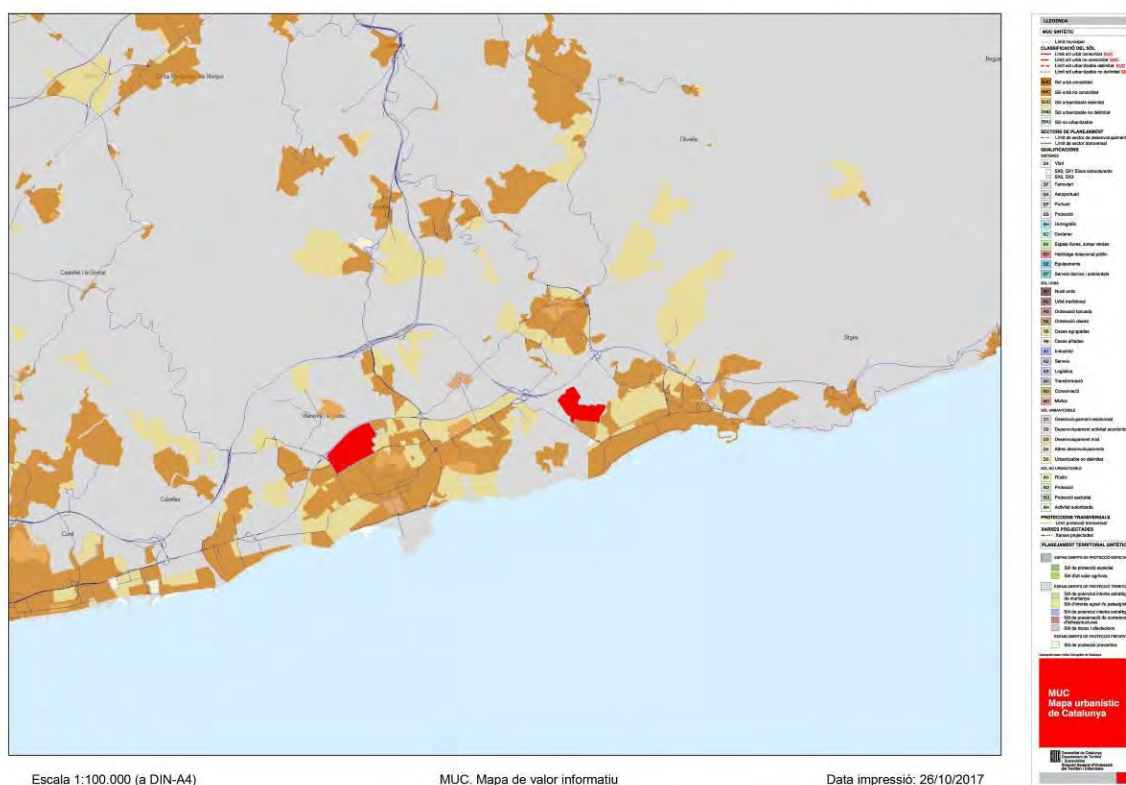
Sant Pere de Ribes és un municipi proper a la costa catalana, ubicat a la comarca del Garraf, província de Barcelona, el municipi -de 40,79 km²- toca el mar en 658 metres de litoral. Té una població resident de 29.842 habitants (any 2016 segons IDESCAT), amb 2.198 habitants que marxen en períodes estivals (ETCA, equivalent a temps complet anual) i disminuint la població fins arribar a 27.468 habitants.

El massís del Garraf representa l'extrem sud de la Serralada Litoral i concretament a Sant Pere de Ribes aquest relleu es suavitza i forma una depressió amb una sèrie de pujols i elevacions que configuren el

paisatge que li és característic. El terme limita pel nord amb el municipi de Canyelles i d'Olivella, a l'est també amb el d'Olivella, pel sud amb Sitges i la petita franja del mar i per l'oest amb el municipi de Vilanova i la Geltrú.

Es tracta d'un municipi polinuclear amb entitats municipals descentralitzades, dels quals Ribes i les Roquetes són els nuclis més poblats. Alhora un gran conglomerat d'urbanitzacions -com Mas Parés de Dalt, Els Cards, Mas Alba, Can Pere de la Plana, Vallpineda, Els Garrofers, Rocamar, Can Llores-Can Marcer, Viñedos-Can Macià, Mas d'en Serra i els Colls- es dispersen pel territori municipal.

Les comunicacions són especialment bones en sentit transversal, és a dir cap a Barcelona i Tarragona, mitjançant la C-31 i la C-32. Encara que també en direcció nord, cap a Vilafranca del Penedès – mitjançant la C-15 – la comarca queda ben connectada amb les comarques interiors; i el més important, té un fàcil accés a l'autopista AP-7, gran eix estructurant del territori català.



Imatge emplaçament territorial dins Garraf en Àrees Especialitzades terciàries (Font MUC)

2.1.3 Indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del municipi

Població i desenvolupament

Demogràficament el municipi ha experimentat creixements superiors a la mitjana catalana que es poden relacionar amb una localització privilegiada i que per tant ha generat moviments migratoris en aquesta direcció.

La construcció de l'Autopista del Garraf el 1990, tot i el peatge, i l'existència de serveis ferroviaris de velocitat comercial i freqüència alta, han fet que la segona residència de Sitges, i Sant Pere de Ribes entre d'altres municipis del Garraf, es converteixin en primera, duplicant-se la població resident total de la comarca.

Durant els darrers anys tant Sant Pere de Ribes com Roquetes han experimentat grans creixements en el nombre d'habitants mentre que els sector comercial i de serveis no s'ha desenvolupat al mateix

ritme. La població no nascuda al municipi arriba a un 90% , la majoria procedent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Base econòmica

L'anàlisi de la població ocupada per sectors d'activitat permet observar les dinàmiques econòmiques, així com realitzar una comparativa territorial tant a nivell municipal com provincial.

A nivell econòmic Sant Pere de Ribes és un municipi turístic i residencial on el 82'83% de la població ocupada es dedica al sector serveis, mentre a la indústria ho fa el 9'8%, i a la construcció el 7'9%. L'activitat agrícola continua tenint cert pes en l'economia local, tot i que la gent que es dedica a l'agricultura ho fa en gran part com a activitat secundària.

En comparació amb les dades provincials a Sant Pere de Ribes l'ocupació en el sector serveis i de la construcció és superior a nivell percentual i és inferior en el sector agrícola i industrial.

Amb tot, com a la resta de Catalunya, hi ha una terciarització de l'economia.

	Assalariats								
	agricultura		indústria		construcció		serveis		Total
Sant Pere de Ribes	4	0,09%	394	9,18%	339	7,90%	3.555,00	82,83%	4.292
Província de Barcelona	2.696	0,14%	308.574	16,04%	78.402	4,08%	1.533.651	79,74%	1.923.323

Població ocupada per sectors. Dades del 2on trimestre de l'any 2016 (Diputació de Barcelona, indicadors socioeconòmics Hermes)

Font: Diputació de Barcelona.

Actualment hi ha una major presència d'empreses i professionals dels sectors del comerç al detall i de la construcció que orienten la seva activitat a la fabricació de mobles, als serveis de neteja i conservació d'edificis, pelleteria fina, estructures d'acer, articles plàstics diversos, productes alimentaris variats i herbolaris, contractistes generals, etc.

A nivell agrícola segueix predominant l'agricultura de secà, amb el conreu de la vinya com a activitat agrícola més destacada. El vi té denominació d'origen "Penedès", la qual cosa el fa competitiu.

L'atur registrat de la població en els últims anys ha anat augmentat presentant el seu màxim a l'any 2012, amb una clara tendència al descens els anys 2014 i 2015.

Pel que fa l'atur registrat segons el sector d'activitat, en els últims anys (2009-2015) hi ha la tendència a l'increment de l'atur en el sector serveis i agrícola, per contra al sector industrial i de la construcció la tendència és a la disminució.

Any	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Sense ocupació anterior
2015	2,74%	10,47%	14,68%	66,71%	5,40%
2014	2,32%	10,74%	16,58%	65,00%	5,36%
2013	1,84%	11,73%	18,81%	62,75%	4,87%
2012	1,57%	10,83%	19,70%	62,73%	5,16%
2011	1,44%	11,60%	20,87%	60,39%	5,70%
2010	0,86%	12,51%	22,10%	58,16%	6,37%
2009	0,56%	13,54%	24,18%	58,10%	3,62%
2008	0,99%	14,77%	18,77%	62,81%	2,67%
2007	1,07%	15,91%	12,11%	67,50%	3,41%
2006	1,23%	14,69%	12,71%	67,90%	3,47%
2005	1,20%	13,60%	14,04%	66,56%	4,60%

Atur registrat a Sant pere de Ribes. 2005-2015. Font: Idescat

Dinàmiques econòmiques

Actualment malgrat el procés de descentralització d'empreses experimentat per Barcelona ciutat i la disponibilitat de sòl que encara ofereix el Garraf per ser utilitzat per a usos industrials, principalment, en el municipis de Vilanova i La Geltrú i Sant Pere de Ribes, el creixement dels llocs de treball ubicats a la zona, ha estat minso en comparació a l'augment de la població resident ocupada.

Aquesta dinàmica territorial és, per tant, l'amenaça principal que té plantejat el municipi per assolir, en un futur més o menys immediat, un creixement econòmic equilibrat i sostenible.

Per contra, tot i l'elevat grau de residencialisme, la proximitat al port, aeroport i els centres de Barcelona i Vilanova, són un gran valor per atraure empreses al municipi de Sant Pere de Ribes. La conjuntura de l'activitat econòmica local, tant turística com metropolitana, donen un doble paper que comporta moltes possibilitats pel desenvolupament econòmic del municipi.

2.1.4 Estudi de la viabilitat de la implantació de l'ús hotel·ler a la zona

Reflexió particular del cas de Sant Pere de Ribes

Al municipi de Sant Pere de Ribes l'activitat compta amb presència del sector turístic, que atrau visitants i professionals, però curiosament tot i ubicar-se amb un entorn amb forta presència del sector turístic, on Sitges té activitats turístiques i hoteleres de prestigi internacional, el municipi de Sant Pere de Ribes no disposa d'una oferta hotelera important ni d'un sector turístic diversificat. El teixit actualment existent desenvolupa una oferta característica i centrada en els recursos culturals, gastronòmics i tradicionals, aprofitant l'enclavament estratègic del municipi.

Des del punt de vista turístic el municipi gaudeix d'atractius d'interès tant per al públic de proximitat resident a l'àrea metropolitana de Barcelona com per al públic internacional: bon clima, proximitat amb un aeroport (el Prat) i a un destí turístic capdal (Barcelona), accessibilitat, entorn atractiu (mar i natura), de qualitat i amb una oferta cultural, gastronòmica i paisatgística atraient i finalment una oferta rica de serveis qualificats.

Per tant qualsevol projecte de nova planta hotelera haurà d'aplicar una visió ampliada més enllà del propi municipi i dirigida a dos tipus de públic, el de proximitat i el provinent de mitges i llargues distàncies.

Potencialitats econòmiques vinculades a sector turístic

Com es pot constatar, malgrat l'oferta turística actual del municipi és escassa, la seva localització i les seves qualitats climàtiques i ambientals el transformen en una destinació turística privilegiada.

Sant Pere de Ribes forma part de la marca turística Costa de Barcelona que inclou quatre comarques (Maresme, Garraf, Baix Llobregat i Alt Penedès), totes elles a menys d'una hora en cotxe de la capital catalana. Aquesta és la quarta marca turística catalana, amb més de 32.700 viatges, 88.800 pernотacions i un grau d'ocupació promig del 27,9% (dades idescat 2017).

A la comarca del Garraf, Sitges i Vilanova centralitzen actualment l'oferta turística existent. Concretament Sitges, que llinda amb l'àmbit de l'actuació, representa una destinació singular i líder a Catalunya i es constitueix com un element de prestigi amb més de 47 hotels i més de 4.700 places hoteleres.

En aquest entorn la proposta de localitzar un espai econòmic i turístic integrat pot afegir valor i rentabilitat als equipaments i infraestructures de primer ordre que ja existeixen a la zona i alhora a tota l'estructura turística de la Costa Barcelona.

Tal i com defineix el Pla de Qualitat turística de Sitges 2017-2021: "El futur del sector turístic passa per un desenvolupament sostenible i intel·ligent que equilibri les vessants econòmiques, socials i de convivència i benestar de la població local i que posi en valor i ajudi a preservar els trets propis dels territoris com a atractius turístics a través de productes estratègics, d'alt potencial i d'interès específic".

Els actius turístics de Sant Pere de Ribes, i en especial la presència d'un element tan singular i icònic com l'Autòdrom de Terramar, poden servir per a desenvolupar i atraure inversions de sectors d'alt valor afegit, enfortir la marca turística i consolidar el municipi com una destinació de prestigi, competitiva,

sostenible i innovadora. D'acord amb els valors essencials del lloc els productes econòmica-turístics a implantar a l'àmbit han d'esdevenir una font de riquesa pel municipi que haurien de garantir la resposta a 6 punts bàsics diferencials:

-Sant Pere de Ribes destinació Mediterrània integral. (rural/ natural, enoturisme, i sol i platja)). Extracció del valor dels recursos naturals i paisatgístics del lloc i de l'entorn. Mantenir i potenciar els valors mediterranis del lloc.

-Sant Pere de Ribes destinació Cultural. Tradicions, esdeveniments i patrimoni local. Extracció del valor dels recursos culturals i del patrimoni local.

-Sant Pere de Ribes destinació Esportiva. Creació d'un espai específic per a l'organització d'esdeveniments competitiu i alhora crear un destí integral, que permeti satisfer de manera integrada totes les necessitats de l'activitat esportiva principal.

-Sant Pere de Ribes destinació de Congressos i Convencions. Creació d'un espai específic per a l'organització d'esdeveniments que complementi el Convention Bureau de Sitges i permeti organitzar un gran projecte i espai de referència en l'organització de grans esdeveniments.

-Sant Pere de Ribes destinació turística. Creació de l'oferta hotelera complementària de les activitats econòmiques principals que permeti atraure inversions ambicioses amb allotjaments singulars i d'alt valor afegit. És necessari afavorir a través del valor afegit de l'oferta turística i de la planta hotelera més pernотacions i dies d'estada i un turisme de més qualitat.

-Sant Pere de Ribes aprofitador de sinèrgies: Barcelona/ Penedès/Parc del Garraf/ Montserrat/Altres.

Visió de la oferta

Per tipus d'allotjament l'oferta existent al municipi és segons dades recents (Idescat 2016) molt minsa en relació al seu context. L'oferta hotelera del municipi representa així només un 3,38% de l'oferta hotelera total del Garraf. Sant Pere disposa només de 5 hotels amb 159 places hoteleres i 24 places de turisme rural. Per contra Vilanova i la Geltrú disposa actualment de 8 hotels amb 354 places hoteleres, 3 càmpings amb 5.058 places (6,52% oferta del Garraf) i Sitges disposa de 47 hotels amb 4.793 places hoteleres, 2 càmpings amb 2.238 places (88,9'09% oferta del Garraf).

Sectores econòmics	Sant Pere de Ribes	Garraf	Catalunya
Alojamientos turísticos. 2015			
Hoteles	5	64	2.941
Plazas de hoteles	160	5.428	306.691
Campings	0	6	348
Plazas de campings	0	8.526	268.842
Turismo rural	2	4	2.367
Plazas de turismo rural	24	47	18.737

Establiments hotelers Sant Pere de Ribes								
	Hotels							
	d'1 estrella	de 2 estrelles	de 3 estrelles	de 4 estrelles	de 5 estrelles	Total	Hostals i pensions	Total
2015	0	0	3	1	0	4	1	5
2014	0	0	3	0	0	3	1	4
2013	0	0	3	0	0	3	1	4
2012	0	0	3	0	0	3	0	3
2011	0	0	3	0	0	3	0	3
2010	0	0	2	0	0	2	0	2
2009	0	0	1	0	0	1	1	2
2008	0	0	1	0	0	1	1	2
2007	0	0	1	0	0	1	1	2
2006	0	0	1	0	0	1	1	2
2005	0	0	1	0	0	1	1	2
2004	0	0	0	0	0	0	1	1
2003	0	0	0	0	0	0	1	1
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Coneixement. Advertiment.								

Places hoteleres Sant Pere de Ribes								
	Hotels							
	d'1 estrella	de 2 estrelles	de 3 estrelles	de 4 estrelles	de 5 estrelles	Total	Hostals i pensions	Total
2015	0	0	128	12	0	140	20	160
2014	0	0	128	0	0	128	20	148
2013	0	0	128	0	0	128	20	148
2012	0	0	128	0	0	128	0	128
2011	0	0	128	0	0	128	0	128
2010	0	0	100	0	0	100	0	100
2009	0	0	20	0	0	20	34	54
2008	0	0	20	0	0	20	34	54
2007	0	0	20	0	0	20	37	57
2006	0	0	20	0	0	20	37	57
2005	0	0	20	0	0	20	37	57
2004	0	0	0	0	0	0	37	37
2003	0	0	0	0	0	0	37	37
Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Coneixement. Advertiment 1. Advertiment 2.								

Quadre Dades Idescat

Visió de la demanda

La demanda d'allotjament per part del viatges dins l'àmbit es preveu que pugui ser diversa:

-demanda provinent del sector turístic que actualment ja és intensa a la Costa de Barcelona i que és susceptible d'experimentar un notable creixement.

-demanda provinent del sector negocis de persones treballadores que han de romandre destacats a prop de les empreses o per estàncies prolongades. Es preveu que aquesta demanda, especialment per la proximitat a Barcelona continuï creixent en els propers anys.

-demanda provinent del sector vinculat a alguna oferta específica d'activitat en l'entorn. El posicionament d'alguns espais com a referència territorial en alguns aspectes (centre d'investigació,

centre d'oci, centre esportiu, centre de convencions, etc) genera sovint demanda lligada a aquestes activitats. En el cas que ens ocupa: per un cantó l'activitat eqüestre competitiva, en concursos eqüestres que es perllonguen durant dos setmanes implica la pernoctació obligada dels participants en allotjaments propera a l'entron. Així mateix la presentació i mostratge de novetats tècniques i presentació de vehicles per part de les firmes especialitzades demanda espais de referència on allotjar de forma periòdica nombroses persones vinculades a aquest sectors. Així mateix la creació d'un espais de referència per a l'organització de grans esdeveniments pot generar una demanda vinculada a l'activitat puntual desenvolupada dins l'àmbit. Aquesta demanda es caracteritza pel seu caràcter desestacional.

Cal destacar que totes les demandes a la Costa de Barcelona estan en evolució i creixement constant.

2.1.5 El Medi físic

Clima

El clima de Sant Pere de Ribes és un clima mediterrani, influenciat per la presència propera del mar. En general es tracta d'un clima amb hiverns suaus i estius secs i càlids. Les temperatures no solen baixar dels 6°C i les glaçades són poc freqüents, la mitjana anual de les temperatures és d'uns 16-17° C. Les pluges són més abundants a la tardor i a la primavera i els vents predominants son el migjorn (S) i el garbí (SW).

Relleu i geologia

El sòl de Sant Pere de Ribes és bàsicament argilós, format per la descomposició de les roques calcàries dels petits pujols dels voltants, sobretot del Montgròs que és la màxima elevació del municipi. El curs hidrològic principal del terme -la riera de Ribes- ha anat excavant aquest sòl formant les anomenades timbes, com la de Sant Pau, Can Fontanals, Can Coll, can Quadres de la Timba, Ca l'Escolà i el Ralet. A la zona de ponent del terme municipal, hi ha sorra del Miocè, anomenada sauló, una de les riqueses naturals del municipi, que s'utilitza per la fabricació de vidre, ceràmica, ciment i foneria en general.

Xarxa hidrogràfica

La xarxa hidrogràfica del municipi no porta aigua de manera permanent, sinó que depèn del règim de pluges -torrencial i intermitent- característic de la costa Mediterrània. La riera de Ribes, es forma per la confluència de diversos torrents, com la riera de Vilafranca, des del seu naixement fins a arribar a Sant Pere de Ribes; la riera de Begues, que té el seu origen a la població de Begues i rep aigües del massís del Garraf; la riera de Jafre, que també rep aigües del massís o el torrent de l'Esplugu, amb aigües procedents del Montgròs. En la confluència dels termes de Sant Pere de Ribes, Canyelles i Vilanova, neix el torrent de la Piera que desemboca a la platja de Sant Cristòfol de Vilanova i la Geltrú.

2.1.6 El Medi natural

Entorn natural

Sant Pere de Ribes està situat al cor de la comarca del Garraf i gran part del seu territori està dins del Parc del Garraf. La llum solar, les suaus temperatures i precipitacions i els pocs vents han influït en la singular aparença de l'entorn natural que l'envolta, diferent a la zona litoral. No obstant, també disposa d'una petita franja costanera que forma part del Consorci dels Colls i Miralpeix.

El Parc del Garraf acull una vegetació on destaca el margalló, l'única palmera autòctona d'Europa. El paisatge està dominat per la formació de coves, avencs, dolines i rasclers. Aquest original resultat és un dels principals atractius ecològics del parc.

L'activitat agrícola encara hi és molt viva i, conjuntament amb les masses forestals disperses, forma un mosaic d'un alt valor paisatgístic. També cal tenir en compte d'altres valors singulars del patrimoni natural (arbres, camins, marges, barraques de pedra seca, etc.) així com la importància de les rieres que fan de connectors biològics i en determinats trams esculpeixen el seu llit amb originals i curioses timbes.

Des de Sant Pere de Ribes es poden realitzar rutes a peu per conèixer tot aquest entorn. Existeixen recorreguts senyalitzats que mostren la riquesa del patrimoni natural i cultural del Parc. Partint del nucli de Ribes s'arriba al peu del puig Montgròs, de 358m, el pic més alt de la comarca.

L'entorn natural del municipi és un dels valors més alts dels quals disposa.

Vegetació

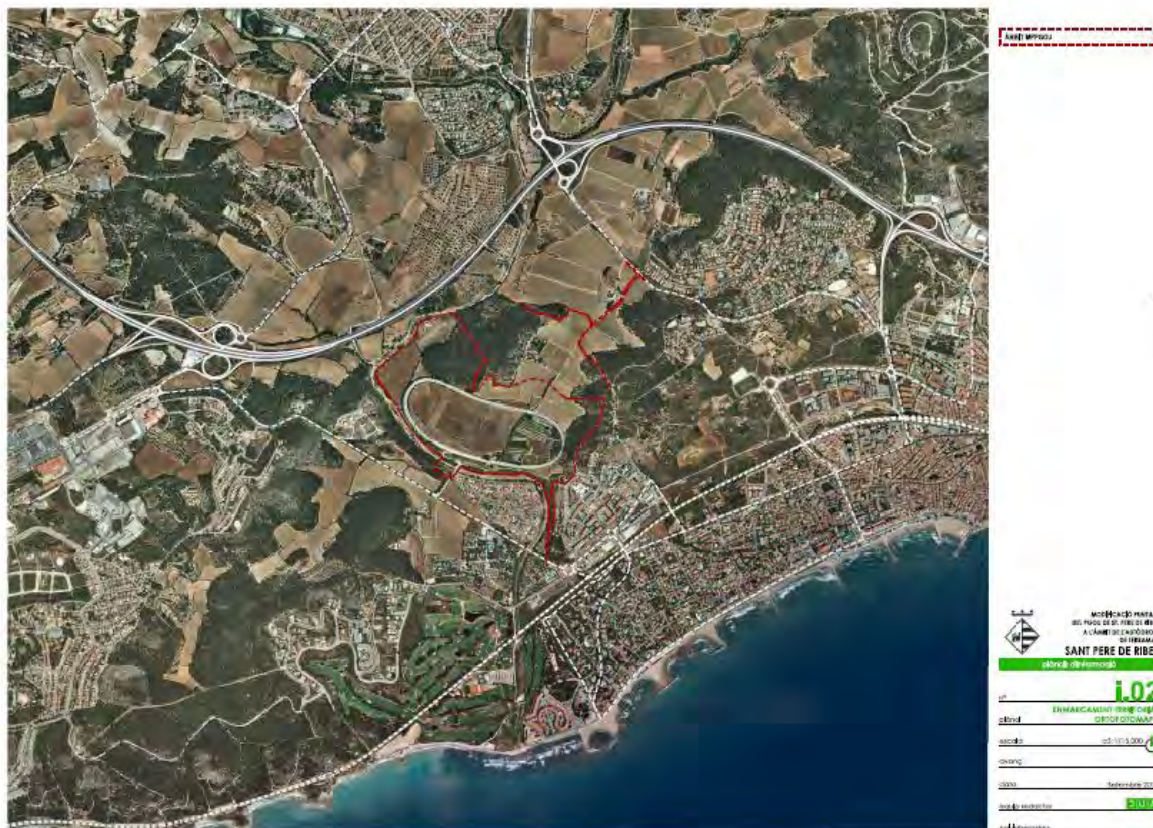
El Garraf ofereix un paisatge mediterrani meridional. La vegetació es caracteritza per un matollar dens de fins a tres metres d'alçària on hi dominen el garric i el llentiscle i on apareixen de forma més singular el margalló -única palmera autòctona d'Europa-, el càrritx i altres espècies de procedència africana. A l'interior, el paisatge varia, es conforma per fragments d'alzinars i pinedes de pi blanc -en gran part afectats per incendis forestals i que avui es troben en procés de regeneració-. L'activitat agrícola del municipi és activa i, juntament amb les masses forestals disperses, forma un mosaic d'un alt valor paisatgístic.

Fauna

Al massís, atesa la gran insolació, la manca d'aigua i el relleu abrupte, no hi ha una fauna rica i exuberant. Tot i això, les espècies que s'hi troben tenen un gran interès, en ell hi destaquen: la merla roquera, la merla blava, el còlit negre i el còlit ros, l'hortolà, la cogullada fosca i el trobat. A més, aquestes condicions ambientals tan particulars han permès que hi visquin algunes espècies que es troben en perill d'extinció com el falcó i l'àliga perdiguera, a part d'altres rapinyaires. El vessant litoral del massís ofereix hàbitat als ocells marins.

La poca distància que separa el massís de la ciutat de Barcelona és un factor que fa augmentar l'interès científic existent, ja que en facilita l'estudi. D'altra banda, aquesta mateixa proximitat accentua el perill de degradació i, per tant, exigeix més esforç de preservació i consciència.

2.2 ENCAIX EN EL LLOC



Plànol de l'àmbit de la MPPGOU

L'àmbit del present document d'aprovació inicial de MPPGOU s'ubica en el límit entre Sant Pere de Ribes i Sitges a tocar de la riera de Ribes i abraça els sòls de l'Autòdrom Terramar, algunes finques entorn el bosc de Can Baró i bosc de Can Bruguera i algunes de les finques al límit al pla de les Torres.

Amb una superfície total de 572.814,08 m², limita al nord el Pla de les Torres i amb el bosc de Can Bruguera, a l'est amb el camí de carena del coll de Sant Bàrbara, el collet de la Cisterna i la urbanització de "cases del sord" i la zona de Can Pei i La Plana de Sitges, a l'oest amb el bosc de Can Baró i la riera de Ribes i pel sud un altre cop amb la riera que va rodejant el sector fins a arribar a les urbanitzacions de Rocamar i Minivilles, ja en contacte amb la zona urbana del terme de Sitges.

L'element més destacable de l'àmbit de la MPPGOU és el circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar, que amb una llargada de pista d'uns dos kilòmetres i uns pronunciats peralts -de 60° a 90°-, es conserva intacte des de la seva inauguració l'any 1923.

2.3 TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

Topografia

La topografia de l'àmbit de la MPPGOU és majoritàriament suau, amb una lleugera pendent descendent cap al mar de gairebé un 3%. Tot i això, en el seu perímetre, als límits est i nord-oest hi destaquen i s'hi acumulen remarcats desnivells (Bosc de Can Baró i Can Bruguera) que configuren una cubeta que rodeja i protegeix el sector.

Usos i activitats en l'àmbit de la modificació

Actualment en la part nord de la MPPGOU hi predominen els sòls agrícoles de secà (conreus, vinyes, etc.), rodejats de forestals als laterals. Per contra en el interior del circuit hi ha un ambient eminentment antropitzat, que ha incorporat amb el pas dels anys els usos agrícoles i ramaders. La finca de l'Autòdrom un cop en desús, s'ha dedicat a la pagesia i a l'activitat agrícola. A la part sud, fora de l'anella del circuit conflueixen espais antropitzats amb espais de pas i superfícies cobertes de vegetació entorn la Riera de Ribes.

La propietat sempre ha respectat els elements propis del circuit, considerant-los patrimoni del municipi, pel seu valor històric i arquitectònic i dotant a la finca d'una forta personalitat fins a la data d'avui. Actualment l'accés a la instal·lació està totalment tancat i -tot i mantenir un acceptable estat de conservació-, no s'hi celebra cap tipus d'activitat esportiva relacionada amb el món del motor. La gran tradició automobilística catalana i el caràcter històric de la instal·lació, fa que no siguin pocs els curiosos que accedeixen furtivament a la finca per passejar pel traçat.



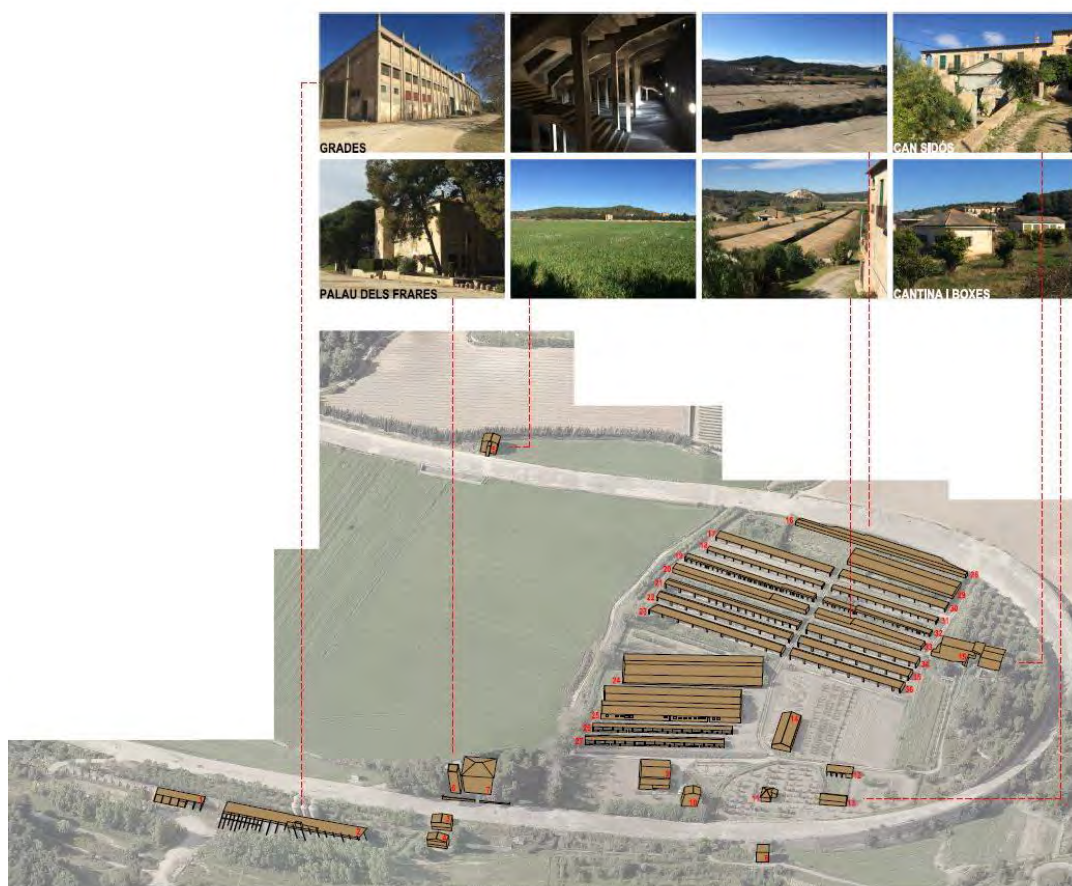
Plànol topogràfic l'àmbit de la MPPGOU

Edificacions en l'àmbit de la modificació

Dins de l'àmbit hi trobem majoritàriament construccions dedicades a l'explotació agrícola i ramadera i algunes edificacions residencials i no residencials incloses al catàleg de patrimoni.

Concretament hi ha un total de 18,664 m² de sostre existent dintre de l'àmbit de la modificació. 3.647m² amb algun valor, estigui catalogat o no, i 15.017,69m² de sostre a desmantellar. Recentment el grup promotor d'aquesta MPPGOU ha avançant en la millora de l'espai, i ha promogut i desenvolupat els treballs de desmantellament de totes les cobertes d'amiant (material altament contaminant) que cobrien les edificacions agrícoles de l'àmbit (aproximadament 15.000m² d'amiant).

Les edificacions de l'àmbit objecte d'estudi es resumeixen en el següent esquema i quadre:



Esquema edificacions existents en l'Autòdrom Terramar. Patrimoni

QUANTIFICACIÓ SOSTRE ÀMBIT MPPGOU

Núm	Descripció	Sostre existent
1	Edifici gardes 1	188,00 m2st
2	Edifici gardes 2	1479,00 m2st
3	Edificació menor 1	93,00 m2st
4	Casa de l'Holandès	73,00 m2st
5	Torre Nord	68,00 m2st
6	Torre de Guaita. Oficina Gran Prix	90,00 m2st
7	Palau dels Frares*. (69c)Oficina Gran Prix	500,00 m2st
8	Edificació menor 2	26,00 m2st
9	Edifici hivernacle	421,00 m2st
10	Casa Colons	175,00 m2st
11	Cantina	58,00 m2st
12	Boxes 1	93,00 m2st
13	Boxes 2	96,00 m2st
14	Edifici Champion. Fabrica Champions	350,00 m2st
15	Can Sidós* (43c)	795,00 m2st
16	Granja	292,00 m2st
17	Granja	538,00 m2st
18	Granja	362,00 m2st
19	Granja	394,00 m2st
20	Granja	528,00 m2st
21	Granja	666,00 m2st
22	Granja	687,00 m2st
23	Granja	685,00 m2st
24	Nau 24	2160,00 m2st
25	Nau descoberta	1953,00 m2st
26	Granja	388,00 m2st
27	Granja	543,00 m2st
28	Granja	580,00 m2st
29	Granja	926,00 m2st
30	Granja	494,00 m2st
31	Granja	321,00 m2st
32	Granja	471,00 m2st
33	Granja	425,00 m2st
34	Granja	558,00 m2st
35	Granja	574,00 m2st
36	Granja	573,00 m2st
39	Cobert	25,57 m2st
40	Cobert	18,12 m2st
	Pista (superfície sòl artificialitzada)	36542,85
TOTAL SOSTRE EXISTENT DINS L'ÀMBIT		18666,69 m2st
	A mantenir	3591,00 m2st
	A enderrocar	15075,69 m2st

Quadre sostre existent en l'Autòdrom Terramar

Patrimoni arquitectònic

En total existeixen 3 elements inclosos al catàleg de patrimoni del PGOU de Sant Pere de Ribes i inventari de patrimoni de Catalunya (BCIL): Masia Clot dels Frares (69c i BCIN), Can Sidós (43c) i el propi Circuit.

La masia del Clot dels Frares i l'edificació del Can de Sidós¹ i el recinte de l'Autòdrom són elements catalogats pel Pla General de Sant Pere de Ribes inclosos dins el llistat d'elements del catàleg i inventari d'elements d'interès històric-artístic, arquitectònic i arqueològic del PGOU de Sant Pere de Ribes de 2001. Alhora la pista de l'Autòdrom per la disposició addicional 1a de la Llei 9/1993 del PCC va passa a tenir consideració Bé cultural d'interès local i queda inclòs dins el Catàleg de Patrimoni Cultural català. La pista suposa una superfície de 36.542m2 de sòl artificialitzat, i annex hi ha l'espai de grades actualment consolidat com a edifici.

La normativa del PGOU, en el seu article 21 preveu la redacció del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic en el terme. Aquest Pla Especial no s'ha redactat fins a la data i per tant

1 . La masia del Clot dels Frares i l'edificació del Clot de Sidós consten en el llistat d'elements catalogats del pla general de Sant Pere de Ribes, concretament en l'art. 412 de les normes urbanístiques, 69c i 97c respectivament. Clot dels Frares BCIN 1526-MH

l'inventari era l'element inicial de diagnosi per conèixer el territori i saber quins elements s'havien de catalogar.

Segons les determinacions del catàleg cada bé gaudirà d'un nivell de protecció en funció dels seus valors: integral, conservació, parcial, protecció ambiental, documenta. Així mateix també es pot valor necessària una protecció de l'entorn.

En el cas que ens ocupa entenem que la protecció del patrimoni dins la present MPPGOU, en tant no existeixi Catàleg i fitxa específica, ha de garantir la protecció i preservació del edificis inclosos dins el conjunt en base a la seva forma original. Les intervencions hauran de ser coherents amb el nivell de protecció 2 –conservació– i garantir que en qualsevol cas les actuacions no malmeten, perjudiquen o desvirtuen el bé.

-. El Clot dels Frares (Art. 412 NNUU. Edificis i masies. Element 69c del PGOU i BCIN 1526-MH), és una masia amb una torre de guaita situada a un dels seus costats, *"la masia és de planta baixa, pis i golfes amb coberta de teula a quatre vessants, la porta d'accés és d'arc de mig punt amb gran dovelles de pedra. Té a banda i banda, dues obertures rectangulars que corresponen a una intervenció posterior. Al primer pis hi ha tres obertures allindades de pedra, els elements decoratius de les quals es troben força malmesos, llevat de l'escut situat damunt la finestra central. Les obertures de les golfes han estat així mateix modificades. La torre és de planta quadrada i conserva restes d'un esgrafiats barroc. Un pont comunica la masia amb la torre."* (...) *"És possible que la denominació completa del Clot dels Frares tingui el seu origen en la instal·lació al lloc, el 1413, d'una comunitat de religiosos jerònims, o bé en el període posterior, ja que a començament del segle XVIII, el Clot era propietat de la companyia de Jesús"*.²



Edificacions de l'Autòdrom Terramar: Clot dels Frares. Estat actual

-Clot d'en Sidós (Art. 412 NNUU. Edificis i masies Element 97c), és una masia situada dins del circuit automobilístic de Rocamar. És un edifici aïllat de planta rectangular que es compon de dos cossos adossats en paral·lel. Està construïda aprofitant el desnivell del terreny, pel que un volum consta de planta baixa i dos pisos i l'altre de planta baixa i pis. El primer té la coberta a una sola vessant i el segon a dues vessants amb el carener paral·lel a la façana. El frontis del primer volum presenta dos portals d'arc de mig punt arrebossat, entorn els quals hi ha diverses finestres d'arc pla arrebossat disposades de forma aleatòria. A nivell del segon pis, sobre un dels portals, hi ha una finestra amb sortida a un balcó de baranes forjades. Al mateix pis, a l'extrem de ponent de la façana, s'obreix un pòrtic d'arc de mig punt amb impostes, que es prolonga formant una galeria amb dos pòrtics més a la façana de ponent i un altre a la de tramuntana. El revestiment dels murs es manté arrebossat. A l'extrem de llevant d'aquest volum hi ha unes escales que condueixen al segon volum, que sobresurt respecte la resta de la construcció. Presenta una galeria al pis superior amb cinc pòrtics d'arc de mig punt, un dels quals s'ha habilitat com a accés. Aquest es fa a través d'una escala exterior adossada al mur de forma

2 . Text extret de les fitxes de l'inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya (Sant Pere de Ribes).

paral·lela. L'acabat exterior és arrebossat i pintat de color carbassa. Davant les façanes hi ha dues portalades d'accés a la finca; una d'elles amb una porta forjada amb l'any 1862 i l'altra amb forma de frontó i oberta en arc escarser.



Edificacions de l'Autòdrom Terramar: Clot d'en Sidós

-Autòdrom de Terramar (Art. 412 NNUU. Altres elements arquitectònics. Element 3e i BCIL). Es tracta Circuit automobilístic situat a l'indret del Clot dels Frares, a l'extrem sud del terme municipal. Està format per un traçat ovalat de dos quilòmetres de recorregut i 15 metres d'amplada. Les corbes tenen uns peralts destacats, d'uns 60° de desnivell. S'hi conserva el paviment de ciment sobre una base de grava, malgrat que alguns trams es troben deteriorats. En un extrem del circuit s'hi mantenen les grades, que posteriorment van ser reformades per acollir una indústria. A l'espai agrícola de l'interior del circuit hi ha la cantina, els paddocks i una fàbrica de pistons, a més de d'unes naus i dues masies³.



³ Text extret de les fitxes de l'inventari del patrimoni arquitectònic de Catalunya (Sant Pere de Ribes).



Autòdrom de Terramar. Estat actual

2.4 VALORS HISTÒRICS

La introducció del vehicle a Espanya va ser tardana i, en conseqüència, la modernització de la xarxa viària també –al 1900 a l'Estat Espanyol només hi havia tres vehicles matriculats-. Fins que l'automòbil no va prendre protagonisme al ferrocarril ("los caminos del hierro"), la consciència d'una transformació no es va fer necessària i, en el cas de l'estat espanyol, aquest impuls va ser possible gràcies al foment del turisme. El país comença a ser conscient del seu potencial com a destí turístic i en conseqüència de la importància d'adequar els seus camins al nou tipus de tracció.

D'aquesta manera, al 1923 –any de construcció de l'Autòdrom Terramar- la Societat d'Atracció de Forasters de Barcelona va sol·licitar al govern espanyol la creació d'un Circuit Nacional de Turisme per carretera, de 3.160 km. Petició a la que el Reial Automòbil Club de Catalunya (RACC) s'hi sumà al maig de 1924, enviant una segona instància a Primo de Rivera. Al voltant d'aquests anys i en aquestes circumstàncies apareixen les primeres iniciatives espanyoles en matèria d'automoció i l'Autòdrom n'és un clar exemple.



Imatge del Circuit Nacional de Turisme, any 1923

L'Autòdrom de Terramar, és el primer circuit automobilístic d'Espanya, es va construir en només 300 dies i el seu cost d'excussió va ser de 4 milions de pessetes. Es va inaugurar el 28 d'octubre de 1923 -amb motiu de la celebració del Primer Gran Premi d'Espanya de Fórmula 1- pel general Miguel Primo de Rivera, juntament amb Francesc Armengol, promotor de la urbanització de Terramar a Sitges i un dels principals inversors del circuit. En el moment de la seva construcció a Europa només existien els circuits de Brooklands al Regne Unit i el de Monza a Itàlia i a Estats Units, el d'Indianapolis.

A finals del segle XIX i principis del XX, Sitges va viure la seva època més esplendorosa. L'obertura al món de l'art i la cultura -amb la presència de Santiago Rusiñol- l'aparició dels primers barcelonins per establir la seva residència estiuenca, així com el sol, el mar i el clima suau van fer créixer el poble, amb una de les primeres ciutats jardí d'Espanya, ubicada al sector del Vinyet i Terramar.

Aquesta rellevància que va anar adquirint Sitges va ser la que va atraure a un grup d'aficionats del motorisme a proposar la creació d'una primera cursa, la Copa Catalunya, que es celebrà el 28 de maig de 1908 i significà un circuit de 40 km. que discorria per Sitges, Sant Pere de Ribes, Canyelles, Vilanova i la Geltrú i tornava a Sitges, acabant en la recta del Vinyet. A aquesta primera carrera li va seguir una segona, l'any 1909, però la 3ª Copa Catalunya per raons diverses es traslladà al Maresme.

Davant d'aquesta pèrdua, l'industrial sabadellenc Francesc Armengol, va pensar en construir un recinte on es poguessin celebrar assíduament competicions automobilístiques, així va ser com va néixer -a l'empena de la ciutat jardí de Terramar⁴- el projecte de l'Autòdrom. El circuit havia de ser el complement perfecte del projecte residencial que amb hotels i zones enjardinades s'unís a una illa artificial que contindria casino i biblioteca, mitjançant la construcció d'un "pier".

4 . La ciutat jardí Terramar, es va dissenyar sota els criteris estètics del Noucentisme i com un projecte urbanístic que fomentava el lleure, el repòs, l'art i l'esport.

L'envergadura del projecte requeria dues coses, en primer lloc proximitat amb la urbanització Terramar i en segon terme disposició de sòl, exigències que foren possibles gràcies a l'adquisició de dues peces de terra: la finca del Clot dels Frares i la del Clot d'en Sidós.⁵ Aquests terrenys a més tenien molt bona accessibilitat, tant per la seva proximitat amb la carretera de Barcelona a Santa Cruz de Calafell, que uneix Sitges amb Vilanova (C-246), com pel pas del ferrocarril que discorren pròxim a la costa va preveure la construcció d'un baixador que funcionés els dies de competició.

Els arquitectes autors del projecte van el senyor Jaume Mestres Fosses i el senyor Josep M^a Martino Arroyo. El primer calculava i dirigia la construcció del traçat de les pistes, mentre que el segon cuidava de la construcció de les tribunes i llotges, de manera que tinguessin una bona visibilitat.

El projecte de l'Autòdrom a part de la pista de carreres perimetral, preveia en els terrenys interiors construir dues pistes més, una de terra per a cavalls i una altra de ciment per a motos, i just al centre proposava que hi poguessin aterrar avionetes. Els terrenys adquirits -516.000 m²- reunien les condicions topogràfiques adients per disposar les rectes i corbes del circuit a fi de què els vehicles poguessin aconseguir les velocitats necessàries de la competició.

La pista construïda de 2 km té una amplada de pista de 18 metres en els trams rectes i de 22 en els viratges, és de formigó, amb una secció de 12cm i amb les juntes de dilatació corresponents. Les corbes van ser calculades per a què els vehicles poguessin circular a 200 km/h.

Les tribunes foren projectades per l'arquitecte Josep M^a Martino Arroyo, es construïren orientades al nord per no perjudicar la visió dels espectadors més privilegiats i es connectaren a sales de estar (que servien de menjador), sales de fumadors, serveis sanitaris, etc. Alhora es preveia restaurant i serveis per al públic assistent, un club i uns garatges amb tallers per a atendre els vehicles participants i infermeria. La graderia popular estava prevista per a 30.000 espectadors.

Es van projectar dos accessos des de la carretera, un des de la masia de Can Panxampla i l'altre just enfront a Can Girona, camí que es va eixamplar per fer l'entrada principal. També, es va preveure la creació una esplanada que servís per a aparcar 4.000 cotxes.

El 28 d'octubre de l'any 1923, va ser la inauguració, essent la primera cursa de 700 km de recorregut que equivalia a 350 voltes.

5 . El preu convingut dels terrenys va ser de 100.000 pessetes.



Imatge d'un cartell publicitari de l'Autòdrom Terramar, any 1923

Durant els anys següents diverses associacions varen organitzar curses en les que el públic va demostrar un gran entusiasme, però això no impedia que els problemes econòmics de la Sociedad Autòdrom Nacional existissin i s'anessin agreujant, fins al punt, que l'any 1927 el recaptador de contribucions de la zona va iniciar el procediment d'apremi pels deutes concrets a fi de procedir a l'embargament dels terrenys. Les esmentades finques passaren a ser propietat de l'Estat.

Aquesta fou la propietat fins que l'any 1930, quan el senyor Edgar de Morawitz va comprar l'Autòdrom per 210.000 pessetes, amb la pista, tribunes, edificacions i plantacions. Aquest aristòcrata, aficionat i pilot, va organitzar algunes carreres i espectacles, com per exemple el desafiament entre avionetes i cotxes de l'any 1931, alhora que l'any següent va iniciar obres de reforma per podar al dia la pista, per aconseguir celebrar –al 1933– el Campionat de Espanya de motos. A partir d'aquest any no consta cap més celebració oficial en l'àmbit objecte d'estudi.

Amb l'arribada de la Guerra Civil -any 1936– es van paralitzar les activitats econòmiques, esportives i culturals de tot el país i l'Autòdrom s'utilitzà per fer la instrucció militar dels joves que havien d'anar al front. El propietari es situà de la banda del general Franco i anys després de la guerra les instal·lacions encara s'utilitzaren per allotjar soldats.

Amb el temps la situació econòmica del senyor Edgar de Morawitz va empitjorar, alhora que tampoc tenia l'entusiasme necessari per tornar a les competicions del passat, els vehicles adquirien velocitats superiors a les que el circuit podia admetre, deixant sense vida l'Autòdrom Terramar. Els seus propietaris veient que les propostes esportives no solucionaven el problema econòmic, van dedicar els sòls a l'ús agrícola i ramader, en lloc de camps per l'aterratge d'avionetes les finques es van convertir en una productiva plantació agrícola.



Espectacle aeri a Autòdrom Terramar

2.5 VALORS AMBIENTAL I PAISATGÍSTICS

Des d'abans de l'any 1956 –data en què l'Autòdrom deixa de funcionar- el sòl rodejat per la pista ovalada es destina a usos agrícoles –conreus llenyosos i herbacis-. De la mateixa forma, sobre la C-246a i el camí de Can Bruguera a l'Autòdrom (traçat de la riera Clot dels Frares) hi recolzen d'altres parcel·les agrícoles que durant anys s'han conreat i han donat a l'entorn de Sant Pere i de Sitges un caràcter agrícola actiu. Rodejant aquests sòls productius hi ha d'altres de forestals que coincidint amb les carenes i punts baixos dels cursos d'aigua creen un mosaic agro-forestal de gran valor a la zona.



Ortofotomapa de l'any 1948. Font: Institut Cartogràfic de Catalunya.



Entorn de l'Autòdrom, any 1948



Entorn de l'Autòdrom, any 1967.



Entorn de l'Autódrom, any 1983.

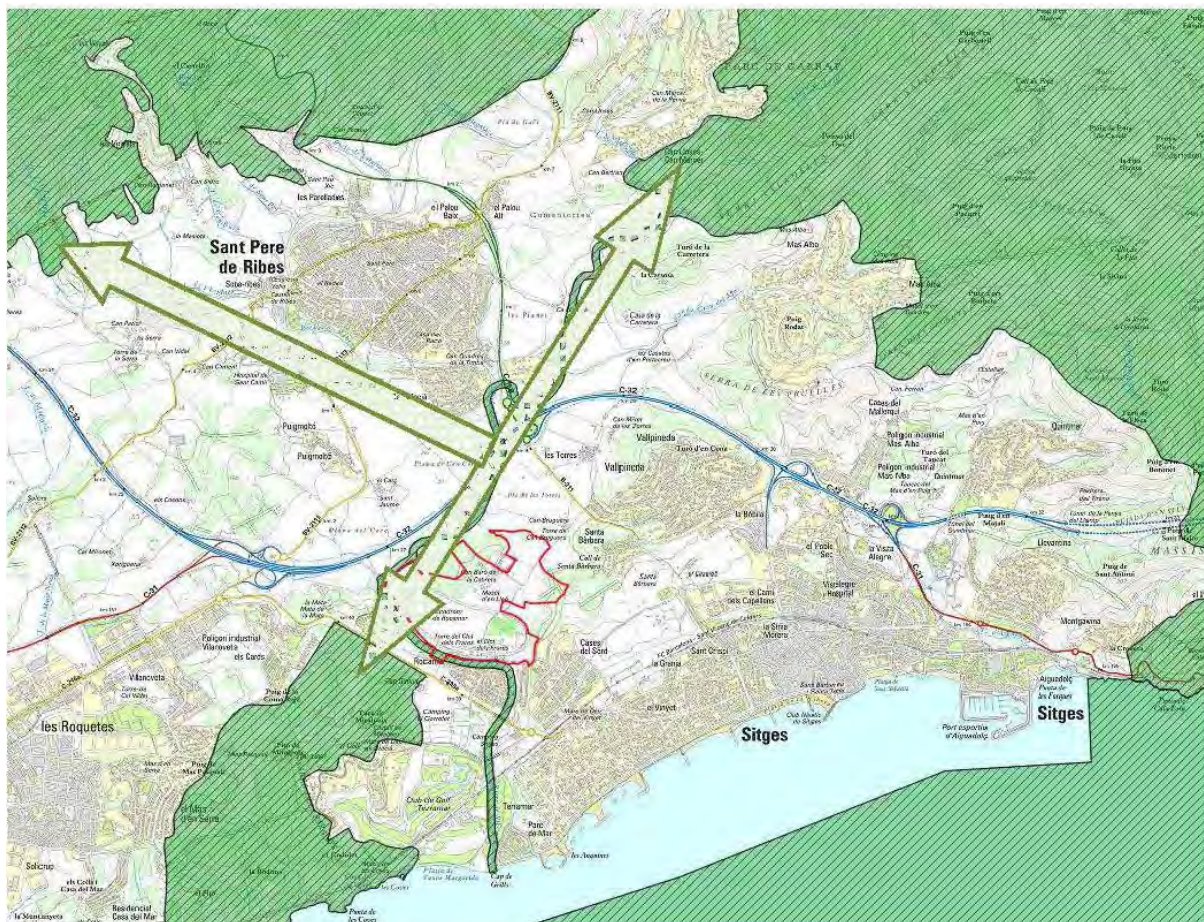
2.5.1 Pla Especial d'Interès Natural "Massís del Garraf", paratge dels Colls i Miralpeix

El Pla Especial del Parc del Garraf va ser aprovat l'any 1986 (publicat en el DOGC núm. 805 de 18 de febrer de 1987). Ha estat modificat en data 22 de novembre de 1995 (DOGC núm. 2157 de 22 de gener de 1996) i el 19 de novembre de 2001 (DOGC núm. 3592 d'11 de març de 2002).

El paratge dels Colls Miralpeix (inclòs dins d'aquest l'Espai d'Interès Natural del massís del Garraf) és un espai agro-forestal costaner que amb 379 ha. de superfície esdevé una de la majors zones litorals sense urbanitzar entre Barcelona i Tarragona. El 70% del territori pertany a Sitges, mentre que la resta està situat entre Sant Pere de Ribes (nuclis de Roquetes) i Vilanova. Anteriorment els plans generals d'ordenació urbana dels tres municipis havien previst plans parcials que afectaven bona part d'aquest espai, però en les seves revisions aquests municipis van desclassificar el sòl en favor de la preservació i la protecció d'aquest espai.

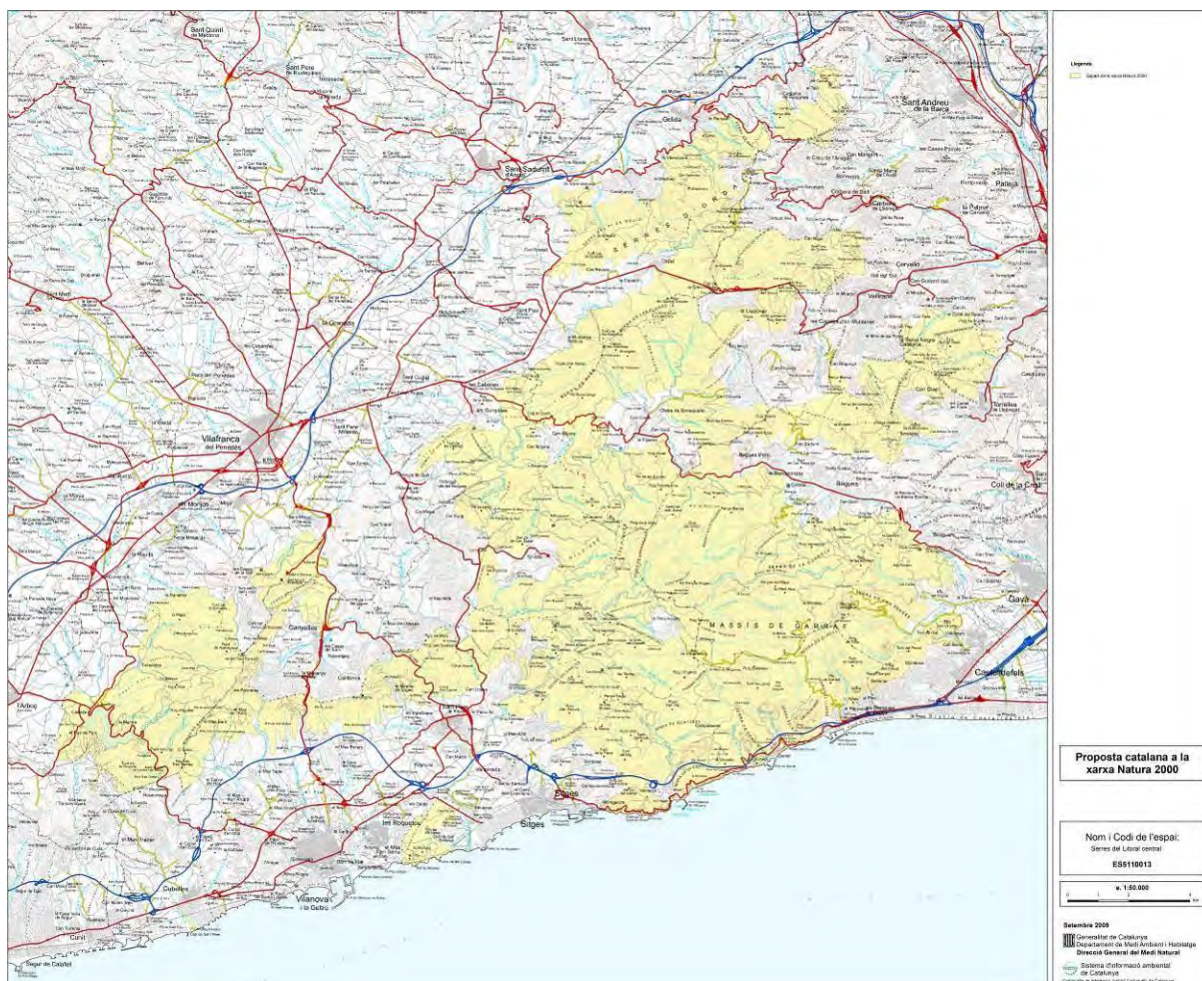
Actualment l'espai de Colls i Miralpeix permet la connexió entre el àmbit marí i el terrestre, bàsicament a través de l'espai fluvial de la riera de Ribes i dels espais forestals i agrícoles interiors. Aquesta connectivitat transversal permet la connexió amb espais protegits de l'interior, com la resta del Massís del Garraf i/o les Serres del Litoral Central Olèrdola-Foix, alhora que permet reforçar la pròpia connectivitat del PEIN del Massís del Garraf amb d'altres espais d'interès natural.

Igualment –l'any 2011- per a la riera de Ribes es va redactar un MPPGOU de protecció i restauració, que té com a objectius principals protegir el connector fluvial, restaurar-ne els trams degradats i recuperar la llacuna litoral de la desembocadura. La riera en el seu tram final forma una llacuna d'aigua salabrosa inclosa dins l'Inventari de Zones Húmedes de Catalunya, com a "Desembocadura de la riera de Ribes" (codi: 0270900), essent un espai que té associades comunitats d'interès natural i hàbitats d'interès comunitari segons la Directiva Hàbitats.



Imatge espais PEIN - Connectivitat

2.5.2 Xarxa Natura 2000. ES5110013 – Serres del litoral central



Plànol Xarxa Natura 2000, costes del Tarragonès ES5140007.

Complementant l'anteriorment enunciat, la xarxa Natura 2000⁶ proposa la protecció de les serres del litoral central (codi ES5110013), que es proposa com a lloc d'importància comunitària (LIC) i com a zona d'especial protecció per les aus (ZEPA). Aquest espai té una superfície total de 25.132 ha, i inclou en el seu àmbit territori de 23 municipis de les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat i el Garraf entre ells Sitges i Sant Pere de Ribes.

L'espai, que està conformat per un sistema càrstic singular, destaca per la fauna cavernícola del lloc i es situa en l'extrem septentrional de moltes espècies de caràcter mediterrani meridional. Les comunitats vegetals s'han d'incloure dins tres dominis de vegetació: l'alzinar litoral, la màquia litoral i les comunitats permanents de fonoll marí en els penya-segats.

Les característiques del relleu determinen un predomini de la fauna mediterrània, amb una notable diversitat de les biocenosis rupícoles i litorals. Les muntanyes estan formades per un sistema càrstic amb masses de calcàries mesozoiques i dipòsits de sediments marins que donen cos a un característic relleu calcari.

6. Xarxa d'espais especials de conservació a nivell europeu creada per la Directiva hàbitats.

Gairebé la pràctica totalitat del territori s'ha d'incloure dins el domini de l'alzinar litoral on dominen les comunitats secundàries com les garrigues o brolles que conviuen amb comunitats permanents d'hàbitats específics, com els rupícoles o els boscos de caducifolis d'alguns fons de vall.

2.5.3 Hàbitats d'interès comunitari.

Dins l'àmbit s'hi detecta la presència de dos hàbitats d'interès comunitari considerats com a no prioritaris. En concret 2:

-L'hàbitat anomenat Pinedes mediterrànies (9540) que coincideixen majoritàriament amb les masses forestals del nord-oest i est de l'àmbit i on s'ha evidenciat la presència de margalló i altres espècies arbòries d'interès.

-L'hàbitat de Matollars termomediterranis i predesèrtics (5330) localitzats majoritàriament fora de l'àmbit però que afecta un partit sector de l'accés sud.

2.5.4 Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

El Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, es va aprovar definitivament l'11 de desembre de 2014 i estableix els sòls objecte d'estudi dins de la unitat "Plana del Garraf". Els trets distintius d'aquesta unitat són: la plana costanera de pendent suau i força uniforme vers el mar, la presència d'una alineació de turons que aïlla Sitges de la resta i que arriba al mar pels penya-segats dels Colls, el referent visual del mar, el paisatge rural tradicional marcat per les extenses hortes situades a la vora dels nuclis, els petits claps de pineda que ocupen els terrenys improductius i la ocupació residencial intensiva.



Interpretació de la Unitat de Paisatge, plana del Garraf

El document exposa que la zona costanera dels Colls és una de les que millor es conserven de tota la Regió Metropolitana de Barcelona, gràcies al difícil accés i a la barrera que suposa el ferrocarril. Les

pinedes de pi blanc i les platges no presenten cap alteració a banda dels terraplenats de la via. Tot i això, en la darrera dècada ha estat molt transformada pels creixements urbanístics residencials.

Els petits turons i terrenys no transformats de la unitat es troben fragments en estat variable de conservació de màquies de garric i margalló i alguns fragments de fenassars, hàbitat d'interès prioritari. Però el predomini en aquests ambients és de les pinedes mediterrànies amb sotabosc de màquies o garrigues.

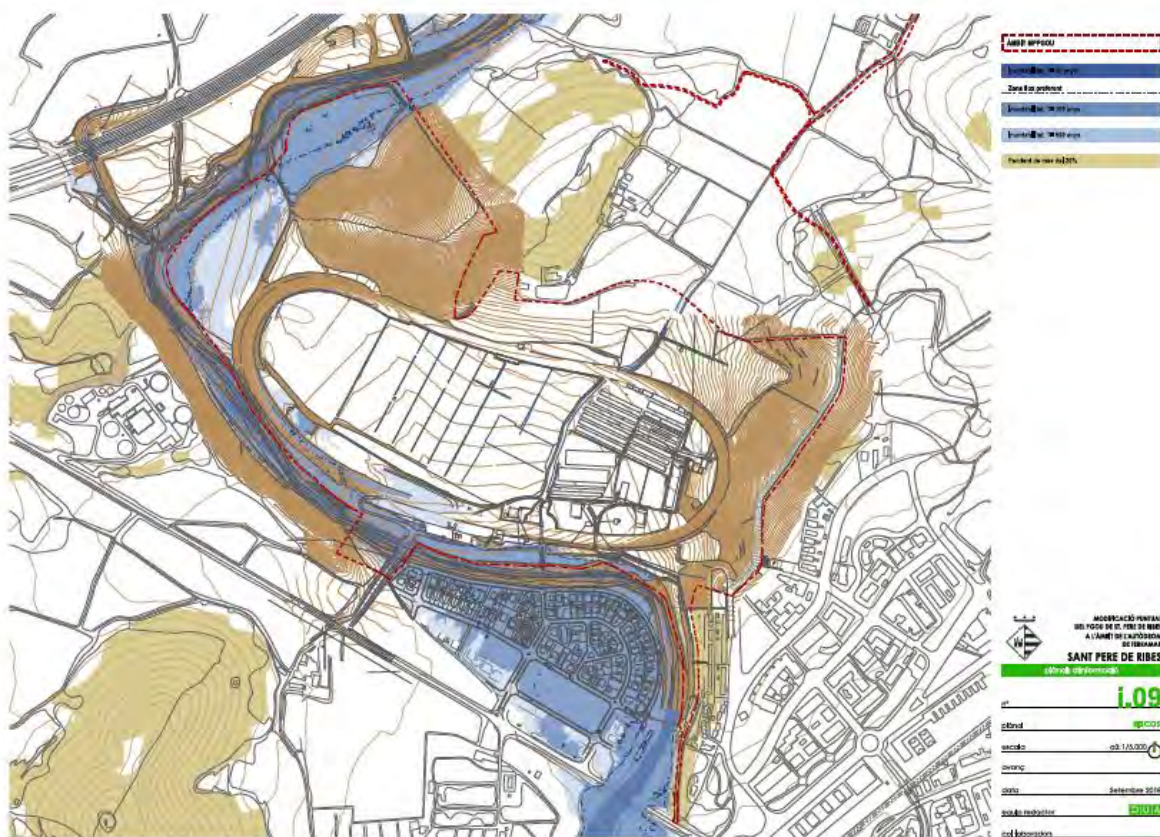
El castell de Ribes manté encara fortes relacions amb el seu entorn agrari. Però sens dubte els valors històrics més interessants corresponen al segle XIX i XX, quan la industrialització va alterar la vida tradicional de la plana i, amb ella, els seus paisatges. Són testimonis de la puixança industrial les torres d'estiueig de Terramar i de la Farola i Autòdrom, tot i que avui està ocupat per vinyes i altres cultius, fins i tot a l'interior de la pista. El Catàleg reafirma que la pista es manté en bon estat, tot i estar en ús ben poc temps.

2.6 CONDICIONANTS I RISCOS

Pendents

Al Garraf es distingeixen clarament els territoris més planers en contacte amb el mar de les zones de major relleu i pendent situades cap a l'interior. Prop de l'àmbit d'estudi, resseguint el nucli de Sitges, la serralada dels Gegants desemboca al mar pel Coll de Miralpeix.

El recinte de l'Autòdrom pel seu costat dret queda delimitat per la serra d'en Coma, pel nord-oest per un petit turó de 66 metres (bosc de Can Baró) i pel sud –un cop creuada la C246a- pel turó de Miralpeix de 104 metres i amb el Castell com a mirador. Els turons del bosc de Can Baró i de Miralpeix, delimitats dins l'àmbit de la SUND 17.2 previst pel PGOU vigent incorporen les zones de major pendent de la present modificació, amb nombrosos espais amb pendents superiors al 20%.



Riscos dins l'àmbit de la modificació

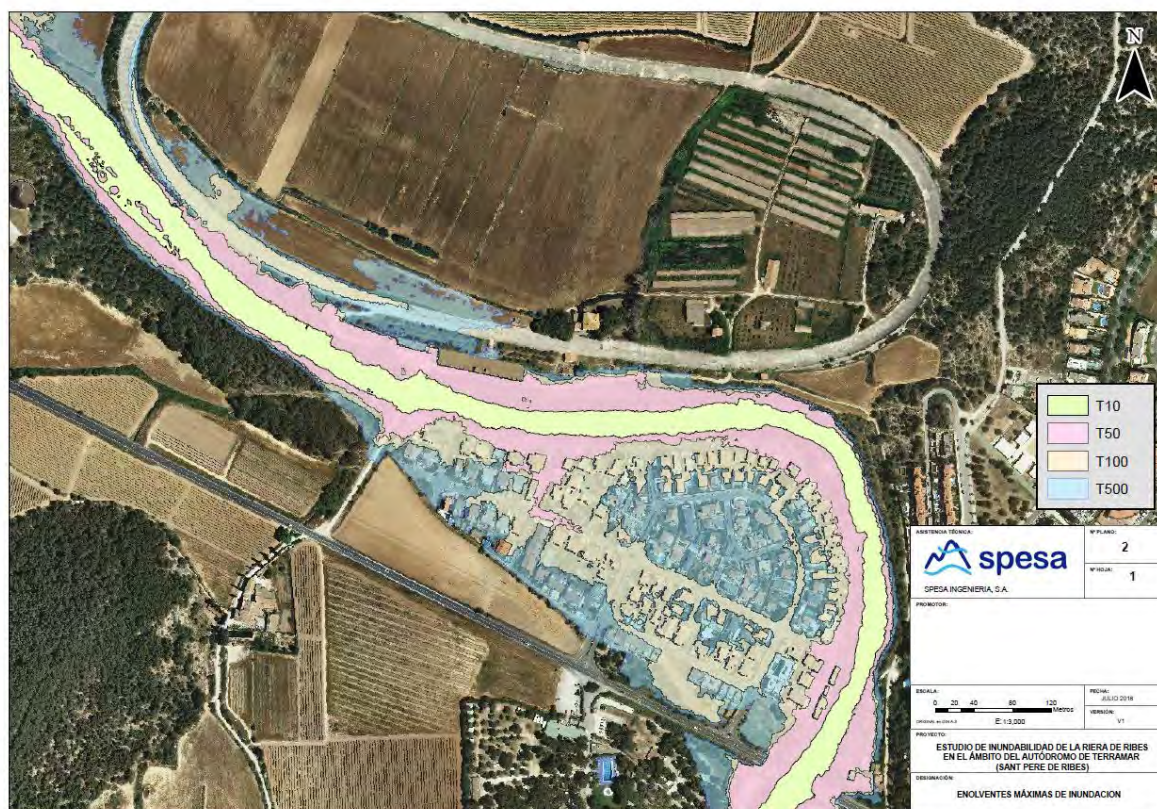
Inundabilitat

La Riera de Ribes, amb un recorregut total de 18 Km., recull diversos cursos d'aigua que discorren per les comarques barcelonines de l'Alt Penedès i el Garraf. Després de rodejar l'Autòdrom pel seu costat oest, entra al terme de Sitges, desembocant cap al mar Mediterrani, per la zona coneguda com el "Cap dels Grills".

La riera, recull la pluja d'una conca de 250 km² i desaigua en un període molt curt de temps (20 minuts) degut a la inclinació del relleu i a la impermeabilització del sòl en cotes superiors. En aquest tram final del recorregut, la riera augmenta considerablement el seu cabal, generant unes làmines d'inundació per 100 i 500 anys que entren dins la urbanització Rocamar.

Per poder evacuar bé l'aigua d'una riera, aquesta ha de poder discorre ràpid, no s'ha d'estancar. El cabal (Q) és igual a l'Àrea (A) per la Velocitat (V), i com que els dos primers venen donats (Q per les pluges i A pel lloc), la única eina de treball per regular l'evacuació d'aigua és velocitat, es tracta de aconseguir que l'aigua surti ràpidament i així hi hagi menys acumulació.

D'acord amb l'estudi d'inundabilitat realitzat per Spesa –per aquest document d'aprovació inicial d-, l'avinguda d'aigua corresponent al període de retorn de 10 anys (el que la llei d'urbanisme obliga a qualificar com a domini públic hidràulic) incideix només de forma tangencial sobre els sòls de l'Autòdrom Terramar o de la urbanització Rocamar. La urbanització de Rocamar comença a veure's afectada a partir del període de retorn de 50 anys. Per al període de retorn de 100 anys, l'aigua incideix tant dintre del circuit com entra sobre la urbanització –pel carrer Portugal i l'Avinguda Ucraïna- i finalment per al període de 500 anys ambdós sectors es veuen afectats, l'Autòdrom pels punts en què la pista toca a terra i l'entorn de les grades i la urbanització en tot el seu conjunt.



Planta de inundabilitat actual per un període de retorn de 10-50-100-500 anys

Sismicitat

Segons les dades de l'Institut Cartogràfic, el terme municipal de Sant Pere de Ribes, es troba situat en una zona d'intensitat sísmica Z1, de grau VI per a períodes de retorn de 500 (MSK que va de l'I al a XIII), intensitat moderada a l'escala catalana. En conseqüència -atès que el risc sísmic no es considera baix- caldrà adoptar les recomanacions indicades a la Norma de Construcció Sismorresistent NCSE-02 i

realitzar un estudi geotècnic d'acord amb les directrius actuals del "Código Técnico de la Edificación" (CTE) quan s'iniciï la redacció dels projectes d'edificació.

Incendis

En relació al risc d'incendis, per la tipologia del relleu i de la vegetació de la comarca, el risc d'incendi forestal, segons el Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya (mapa de risc d'incendi tipus per Catalunya), és molt alt. Cal tenir en compte que aquesta classificació és el resultat de la integració dels factors que intervenen en el perill d'incendi forestal: perill d'ignició i perill de propagació, per la realització del qual s'ha utilitzat el mapa de models d'inflamabilitat i de combustible, el model d'elevacions del terreny, el mapa de dèficit hídric anual, alhora que sèries meteorològiques. Aquesta és una classificació bàsica, i el risc real d'incendi forestal varia dia a dia segons les condicions climàtiques, el grau de sequedat, la humitat i la intensitat del vent.

Contaminació acústica

La zona on es vol situar l'activitat es troba en una zona agroforestal, amb un ambient sonor agradable. A l'entorn de l'autòdrom, les fonts de soroll principals són la carretera B-211, que transcorre al nord de l'àmbit i la C-246 que transcorre pel sud, així com l'autopista C-32 que transcorre per l'oest. Aquestes infraestructures afecten acústicament els habitatges i receptors més propers a elles.

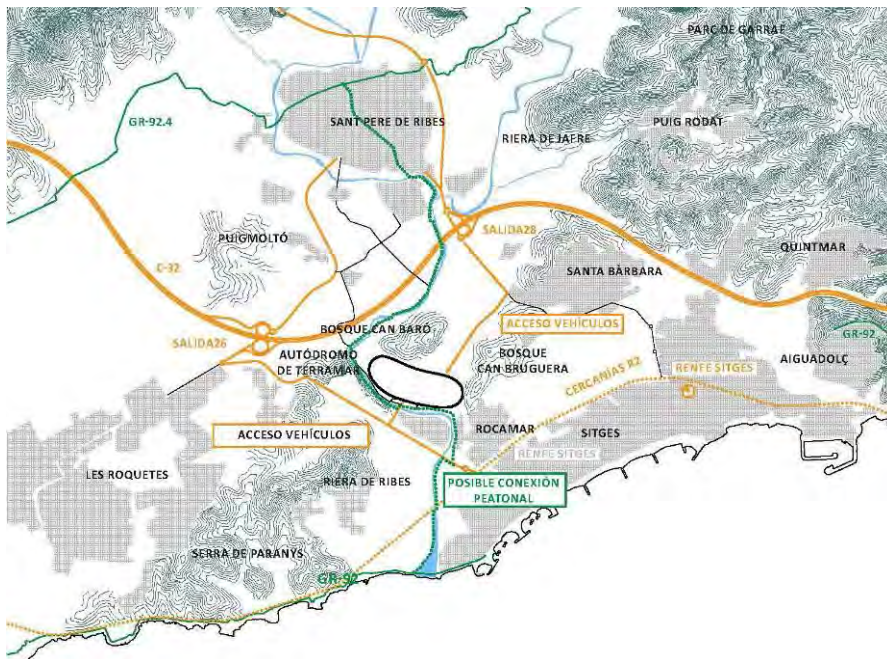
D'acord amb la Llei de protecció contra la contaminació acústica de l'any 2009, Ordenança reguladora de sorolls i les vibracions i mapa de capacitat acústica de Sant Pere de Ribes la major part dels receptors de l'entorn de l'activitat es troben en zones urbanitzades (urbanitzacions), i els pertoca una sensibilitat A4, segons els mapes de capacitat acústica, on els valors límits són de 60dBA de dia i vespre i de 50 dBA en període nocturn. Mentre que els receptors que es troben a prop d'infraestructures viàries (carreteres) els pertoca una sensibilitat moderada B1, on els valors límit són de 65dBA de dia i vespre i de 55dBA en període nocturn.

El present document s'acompanya d'estudi acústic que avalua l'impacte que pot provocar el desenvolupament dels usos i activitats previstes al planejament tenint en compte l'Annex 3 de l'Ordenança reguladora dels sorolls i les vibracions i mapa de capacitat acústica de Sant pere de Ribes (BOPB 28/12/2012)

2.7 SITUACIO RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT I DE SERVEIS

2.7.1 Infraestructures de la mobilitat

A nivell viari l'àmbit de la modificació limita a poca distància al nord-est amb l'autopista C-32, que disposa de 2 sortides de connexió (nº25 i 26) amb les vies B-211 i C-246. Concretament s'ubica en connexió directa pel nord-oest amb la carretera B-211 i pel sud amb la carretera C-246a i en conseqüència disposa d'una molt bona accessibilitat i localització dins la comarca i dins l'àrea metropolitana.



Imatge accessibilitat de la MPPGOU. Autors B&R

Accessibilitat rodada

L'accessibilitat a l'àmbit de la MPPGOU és possible a nivell rodat de varies maneres:

A sud des d'aquesta darrera carretera C-246a, mitjançant dos camins limítrofs amb la urbanització Rocamar i Minivilles: El principal que creua la riera de Ribes (gual) i seguint un traçat sinuós penetra a la finca pel seu costat sud i un de secundari que partint de Can Panxampla arriba al sector pel seu costat sud-est. Ambdós accessos entronquen amb la comarcal, directament sense cap rotonda o carril d'incorporació.

A nord s'hi accedeix a través del camí rural de Can Pei i Can Baró, que connecta el recinte de l'Autòdrom amb la B-211.

A est és possible l'accés a l'àmbit tant a través del viari urbà existent a la zona urbana de la Plana de Sitges al llinar sud-est com a través del camí rural de carena, carrerada, que delimita els termes municipals de Sitges i Sant Pere de Ribes i que funciona com a límit de l'àmbit a ponent.

Accessibilitat vianants

L'accés per a vianants és possible principalment a través d'aquests camins rurals i des dels sòls urbans consolidats al voltant de l'àmbit de la MPPGOU.

Existeix una densa xarxa de camins rurals que estructuren el territori al perímetre de l'àmbit de la MPPGOU. A límit nord i est destaca el camí estructurant paisatgístic vinculat a la riba nord de la riera de Ribes i el camí de connexió amb el nucli de Sant Pere de Ribes. Al límit sud destaca el camí de carena, carrerada, que delimita els termes municipals de Sant Pere i Sitges. Altres camins menors de caràcter públic i privat sense continuïtat territorial garanteixen també l'accés al sòl agrícola i forestal de la part nord de l'àmbit.

Accessibilitat ciclada

Segons el plànol de la xarxa ciclable de la Regió Metropolitana de Barcelona existeix una xarxa bàsica planificada entorn l'àmbit de la present modificació. Aquesta xarxa és compartida en alguns trams amb la xarxa de camins rurals, i la xarxa viària bàsica.

Transport col·lectiu

En transport col·lectiu la cobertura d'accés a l'àmbit de la MPPGOU és també bona:

A nivell ferroviari l'àmbit de l'autòdrom limita al sud amb el terme municipal de Sitges i s'ubica en proximitat a la línia de Ferrocarril que creua en aquest terme (Línia R2 rodalies Renfe) i que disposa de

parada al centre del municipi de Sitges. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona preveu sobre aquesta línia, i en gran proximitat a l'àmbit de l'actuació, a una distància de 450m de l'Autòdrom cap a Can Pei, la implantació d'una nova estació de ferrocarril.

Existeixen també parades de transport col·lectiu de bus interurbà en proximitat que donen servei regular en proximitat (menys de 500m) de l'àmbit de la modificació. A sud hi ha parades del bus urbà a la urbanització de Rocamar i a l'accés del càmping Sitges a la carretera C-246a, a l'est existeix una parada a la zona de la Plana de Sitges. A la part nord hi ha dos parades a la carretera B-211 vinculades als accessos amb la urbanització de Vallpineda.

2.7.2 Xarxes de servei

Respecte a les infraestructures existents cal dir:

Xarxa de clavegueram

En tot l'àmbit de l'autòdrom Terramar de Sant Pere de Ribes no hi ha cap xarxa de clavegueram. Les aigües pluvials s'infiltra al subsòl o acaben davallant fins el Torrent Clot dels Frares; mentre que les aigües residuals generades en els diferents habitatges de l'àmbit (mas principal Clot dels Frares, Can Sidos, casa de l'holandès, taller...) son abocades a fosses sèptiques.

Xarxa d'aigua potable

L'aigua potable s'obté d'un pou d'uns 25m de fondària situat al davant del mas principal Clot dels Frares. Disposa d'una bomba submergida que impulsa l'aigua fins dos dipòsits situats a les golfes del mas, i d'allà, per gravetat, es satisfan les necessitats de l'habitatge, però també de la casa de l'holandès (que hi ha just al davant) i del taller situat al costat de les grades.

Quan aquests dos dipòsits estan plens, l'aigua es dirigeix cap un tercer dipòsit molt més gran (de 6m de diàmetre) situat al costat de la masia Can Sidos. D'allà s'abasteix la pròpia masia, els galliners, l'edifici "Champion", l'antiga cantina, l'edifici hivernacle, la casa de tres plantes i un bassa pel reg dels camps.



Un dels dos dipòsits situats a les golfes del mas principal i dipòsit més gran al costat de Can Sidos

Xarxa elèctrica.

Actualment l'autòdrom està alimentat per mitjà d'una ET existent situada al sud-est de la finca. Dins d'aquest edifici hi ha un trafo propietat de la companyia que transforma l'energia que l'hi arriba aèria en mitja tensió a baixa tensió per tal de satisfer les necessitats de l'autòdrom. Així doncs, de l'ET surt una línia elèctrica aèria de baixa tensió amb pals de fusta que alimenta la casa de tres plantes, l'edifici hivernacle, l'edifici "Champion", els galliners i la masia de Can Sidós.

També surt una segona línia elèctrica de baixa, en aquest cas soterrada, per alimentar el pou, i d'allà el mas principal Clot dels Frares, la casa de l'holandès, les grades i el taller.

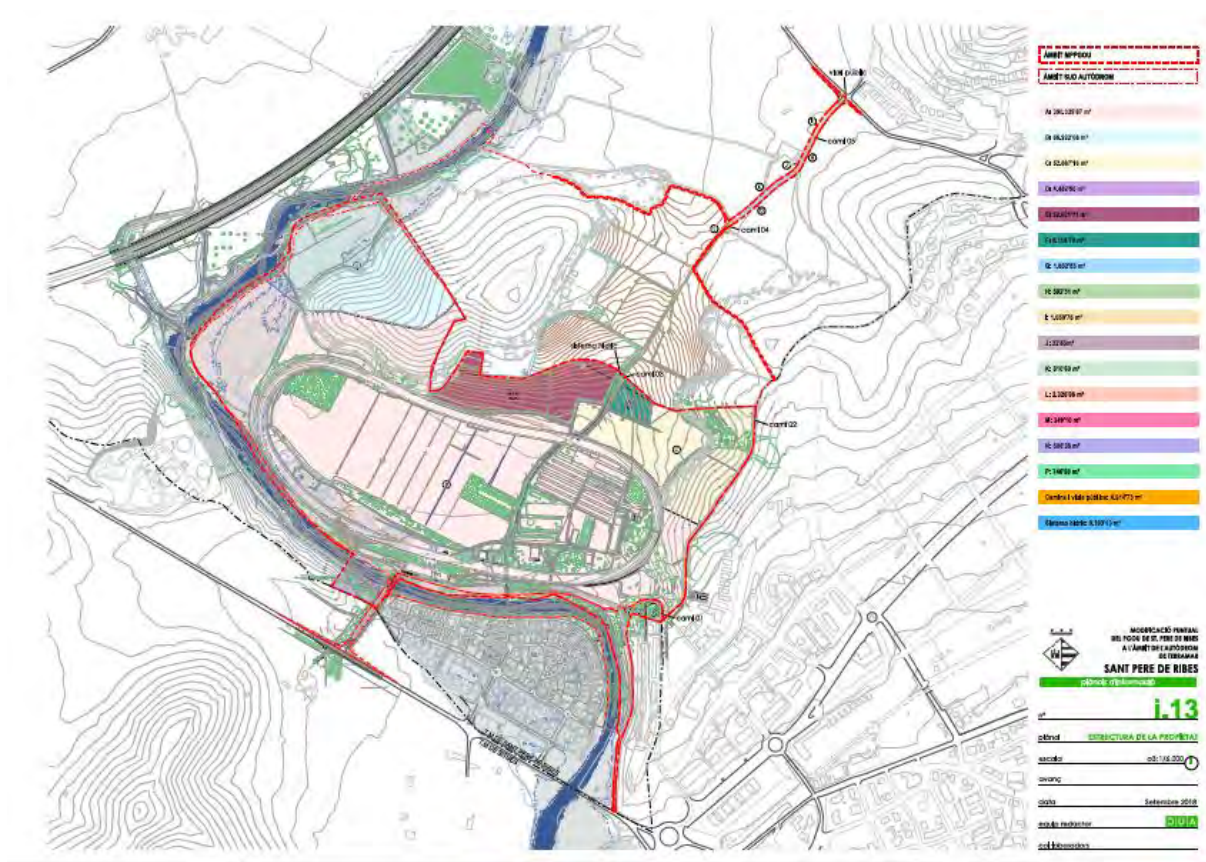


Estació transformadora existent situada al costat de l'autòdrom.

Xarxa telefònica

Actualment l'autòdrom està alimentat per mitjà d'una línia aèria de telefònica amb origen la urbanització Rocamar. Mitjançant una primera alineació de pals de fusta i línia aèria s'alimenta la casa de tres plantes i la masia de Can Sidós. I amb una segona alineació, també aèria, s'alimenta el mas principal Clot dels Frares, la casa de l'holandès i el taller.

2.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



Plànol de cadastre OVC

Les superfícies de les finques incloses dins l'àmbit segons les dades subministrades per la OVC⁷ son:

Tipus de propietat	ID	Superfície topogràfica dins àmbit MPPGOU	Percentatge	Percentatge dins àmbit amb aprofitament
privada	A + Ab	390.339,87	68,14%	69,85%
privada	B	66.922,08	11,68%	11,98%
privada	C	52.687,10	9,20%	9,43%
privada	D	4.482,50	0,78%	0,80%
privada	E	32.001,71	5,59%	5,73%
privada	F	5.114,70	0,89%	0,92%
privada	G	1.032,53	0,18%	0,18%
privada	H	592,30	0,10%	0,11%
privada	I	1.050,76	0,18%	0,19%
privada	J	32,83	0,01%	0,01%
privada	K	610,60	0,11%	0,11%
privada	L	2.326,86	0,41%	0,42%
pública	M	349,10	0,06%	0,06%
pública	N	506,38	0,09%	0,09%
pública	P	746,90	0,13%	0,13%
pública	Vialitat i Camins	4.914,73	0,86%	
pública	Sistema hídic ⁸	9.103,13	1,59%	
TOTAL ÀMBIT FÍSIC REPARTIMENT		572.814,08	100,00%	100,00%
TOTAL ÀMBITS AMB APROFITAMENT		558.796,22		

Quadre propietats

3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA. PLANEJAMENT VIGENT

Els terrenys objecte d'aquesta MPPGOU estan ordenats per diversos documents de planejament que s'han anat superposant en el temps. El primer document que estableix l'ordenació dels sòls és la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal de Sant Pere de Ribes (PGOU), aprovada definitivament el 17 d'octubre del 2001 i publicada el 21 de novembre del mateix any.⁸ En segon lloc, l'any 2005 es van aprovar els dos Plans Directors Urbanístics del Sistema Costaner, el primer –Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner de Catalunya- al maig i el segon –Pla Director Urbanístic dels àmbits del Sistema Costaner integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense Pla Parcial aprovat- al desembre del mateix any. I finalment al 2010 el Govern de Catalunya va aprovar el Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona, publicat al DOGC 5.627 el 12 de maig del mateix any.

3.1 EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB)

Aprovació definitiva: 20/04/2010. DOGC 5627 de 12/05/2010

7. Oficina Virtual del Cadastre.

8. Al 2003 es va aprovar un Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) que no va aportar cap determinació respecte l'àmbit objecte d'estudi.

El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona (PTMB) comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental, el Vallès Oriental i el Garraf (amb el municipi de Sant Pere de Ribes inclòs), 3.236 km² repartits entre 164 municipis. El PTMB preveu per a Sant Pere de Ribes i Sitges un creixement de tipus moderat i li atribueix una polaritat de tipus comarcal.

L'àmbit de l'Autòdrom s'ubica dins l'Àrea d'influència del PDU del sistema urbà del Garraf. Aquesta àrea s'inclou dins els àmbits per als quals el Pla preveu l'elaboració de plans directors urbanístics específics i d'altres que, sense previsió de desenvolupar-ne cap, mostren una estructura interna de funcionament o uns trets singulars. Sobre aquests àmbits el PTMB concreta estratègies i determinacions força unitàries, malgrat les deficiències de forma, caràcter urbà i mida.

- Pel que fa al sistema d'espais oberts, el Pla proposa completar i estructurar les àrees actualment protegides amb una sèrie d'espais de protecció especial d'interès natural i ambiental que lliguin les anteriors àrees entre si i amb el front costaner.

- El Pla fixa estratègies de nucli per a tots els assentaments de la comarca, llevat del seu centre, format pel continu urbà de Vilanova-Roquetes. Aquest continu s'identifica com una àrea de reforçament nodal de nivell metropolità a desenvolupar a mig i llarg termini.

- Pel que fa a les infraestructures de transport, el Pla para una especial atenció al "mallat" de la xarxa ferroviària, amb noves connexions no "radials" i proposa el ferrocarril orbital Vilanova-Vilafranca (a Vilanova inclou el trasllat de la línia per ocupar una part més cèntrica de la ciutat i té en compte futurs desenvolupaments) i aprofita la nova línia per tal de dotar de servei ferroviari els nuclis urbans actualment desatsos de Roquetes, Sant Pere de Ribes i Canyelles.

Altrament, el Pla proposa la millora de la connexió viària amb el Penedès (C-15) i la compleció i millora del sistema viari a escala comarcal per tal d'articular millor el sistema urbà existent (Vilanova, Sant Pere i Sitges).

El pla proposa per l'àmbit corresponent a l'Autòdrom (507.450 m²) una àrea especialitzada terciària amb capacitat de desenvolupament, mentre que per la part nord i sud no incloses al sector (finques rústiques situades al Pla de les Torres) -160.936 m²- qualifica el sòl de Protecció Especial d'interès natural i agrari. Finalment –ja fora del sector- destaca la riera de Ribes com a un important connector fluvial.

Concretament en l'article 1.16 -Adequació del planejament urbanístic- del PTMB s'estableix que el document no afecta al planejament urbanístic vigent, excepte pel que fa al sòl no urbanitzable i als sectors i àmbits de desenvolupament d'àrees especialitzades –com és el cas-. El planejament urbanístic general que es revisi ha de ser coherent amb les determinacions del Pla Territorial.

Respecte a l'àrea corresponent a l'Autòdrom Terramar, en l'article 3.19 el PTMB especifica que és possible desenvolupar àrees especialitzades, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, sempre i quan s'especifiqui en els plànols d'ordenació del propi pla i es faci segons el que estableix l'article 3.24 i supòsits article 3.20. En aquests darrers es preveu la possible ampliació d'àrees d'activitat econòmica existents o qualificades quan es tracti d'una activitat econòmica espacialment unitària d'especial interès pel municipi.

Article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades

1. Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis o àrees urbanes complexes i, en tot cas, la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que, per causa del seu ús, hagin d'estar aïllades. Són, per tant, propostes coherents amb els objectius del Pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades.

2. Quan sigui necessari per a facilitar la supressió de qualificacions urbanístiques existents que possibiliten el desenvolupament de noves

àrees especialitzades en localitzacions contradictòries amb els objectius del Pla, les revisions del POUM podran proposar, en substitució, increments de sòl urbanitzable dels nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades que continguin similar nombre d'habitatges o superfície d'activitat econòmica, sempre que es respectin les condicions que assenyala l'article 3.24.

La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

3. El Pla recull la realitat de la implantació o la possibilitat de desenvolupament, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, de les àrees especialitzades existents en el territori i que s'assenyalen en els Plànols d'ordenació. A totes aquestes àrees és d'aplicació el que, amb caràcter general, disposen aquest article i l'article 3.24.

4. En algunes àrees especialitzades el Pla expressa la necessitat de reorientar el seu desenvolupament per tal que sigui més coherent amb els objectius d'ordenació territorial, mitjançant l'assenyalament d'alguna de les estratègies següents:

a) Canvi d'ús/reforma. S'assenyala en aquelles àrees que caldria transformar perquè tinguin una funció en el territori que aprofiti millor, des del punt de vista de l'interès públic, els avantatges de la seva localització.

b) Reducció o extinció. S'assenyala en aquelles àrees previstes pel planejament urbanístic, i fins i tot existents, que comporten una extrema contradicció amb els criteris de planejament territorial, en les quals, ja sigui pel seu escàs grau de consolidació o per la gran afectació dels valors territorials que comporten, es considera socialment rendible abordar la seva reducció o extinció.

Sempre que sigui possible, el planejament urbanístic ha d'optar per l'extinció de les àrees especialitzades assenyalades. En cas contrari, s'ha d'aplicar la reducció màxima possible en cada cas.

L'edificabilitat corresponent a aquestes àrees es pot traslladar als nuclis urbans amb estratègies de continuus urbans o de nucli, segons especifica l'article 3.15.

5. El desenvolupament de les estratègies requereix la seva concreció mitjançant els instruments de planejament urbanístic adequats en cada cas.

6. El Pla admet la creació de noves àrees especialitzades d'activitats econòmiques, ja sigui perquè l'ús i característiques d'aquestes àrees no permeten integrar-les en els creixements dels nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades formats per teixits complexos o perquè convé que constitueixin un nou punt de referència territorial. Les condicions per a la creació de noves àrees especialitzades d'activitats econòmiques s'especifiquen als articles 3.24 i 5.3

Article 3.24 Creació d'espais per a l'activitat econòmica

1. És un objectiu del Pla avançar en la proximitat i la integració espacial dels habitatges i els llocs de treball i, en conseqüència, recomana que el planejament urbanístic faciliti sempre que sigui possible la convivència d'activitat econòmica i habitatge en els teixits urbans existents i en els de nova creació. Tanmateix, tenint en compte que els requeriments funcionals i tipològics de determinades activitats poden fer molt problemàtica la seva convivència amb els teixits amb domini de l'ús d'habitatge, es considera plenament coherent amb els objectius del Pla la creació de noves àrees destinades específicament a activitats econòmiques que no tenen cabuda en els teixits urbans amb habitatge.

2. La creació de noves àrees específiques per a l'activitat econòmica s'ha de fer d'acord amb les pautes i procediments establerts per aquestes Normes d'ordenació territorial i, llevat que hi hagués justificació suficient en sentit contrari, ha de respectar els criteris generals següents:

a) S'ha de tendir a assolir una correspondència entre habitatges i llocs de treball en l'àmbit de l'àrea urbana, el municipi o el sistema urbà quan sigui l'àmbit adient per a un tractament funcional dels desplaçaments habitatge-treball. Quan l'àrea d'activitat econòmica, tant si es tracta de sòl classificat pel planejament vigent o de noves propostes d'actuació tingui, per la seva dimensió o pel caràcter de la iniciativa, un abast supramunicipal, el criteri d'equilibri entre llocs de treball i població s'ha de considerar en l'àmbit funcional del mercat de treball que correspongui a l'àrea.

b) En el cas que el nucli o àrea urbana necessiti una àrea específica d'activitats poc compatibles funcionalment o tipològicament amb els teixits d'habitatge, pot crear-la en l'àmbit del seu sòl urbà o de les extensions que d'acord amb l'estratègia establerta pel Pla puguin portar-se a terme. **Aquestes àrees d'activitat econòmica han de fomentar l'autocontenció de la mobilitat laboral tot tractant d'equilibrar els llocs de treball i població ocupada resident en el municipi. Així mateix, aquestes àrees s'han de disposar en continuïtat o articulades físicament amb les trames urbanes existents o previstes pel planejament i s'ha de tractar acuradament la seva imatge arquitectònica, en especial la transició tipològica amb els teixits existents.** Donat el cas que la implantació de l'àrea d'activitat hagi de comportar un canvi important en la imatge exterior del nucli o àrea urbana, cal sotmetre-la a les condicions d'integració paisatgística que assenyalen les directrius del paisatge.

c) S'ha d'evitar en l'ordenació d'àrees d'activitat econòmica que estan clarament diferenciades dels teixits urbans amb habitatge l'admissió d'aquells usos **-comercials, hotelers, etc.-** que podrien integrar-se en aquests teixits com a factors d'estructuració urbana. **Tanmateix, s'admeten com a usos de l'àrea d'activitat econòmica quan responguin a necessitats funcionals de la resta d'activitats o quan actuïn com a elements d'articulació entre els teixits específics d'activitat econòmica i la resta de teixits de l'àrea urbana.**

d) S'ha d'evitar la implantació d'usos extensius, generadors de pocs llocs de treball i d'escàs valor afegit en els sòls per a activitat econòmica propers a ciutats de certa entitat o en posicions properes a estacions ferroviàries.

e) S'ha de prioritzar la **ubicació de noves àrees específiques per a l'activitat econòmica sobre eixos existents** o previstos de transport públic quan es tracti de zones riques en creació de llocs de treball **i en posicions d'elevada accessibilitat, i que no afectin la mobilitat urbana i local**, quan es tracti d'activitats que generin una elevada mobilitat de mercaderies.

f) Les iniciatives de noves àrees d'activitat econòmica **han de preveure i garantir en el seu planejament els accessos des de la xarxa viària i la dotació dels subministraments energètics que siguin necessaris en funció de les dimensions de l'àrea i de les activitats previstes.** Així mateix, es preveuran en el planejament de l'actuació les reserves d'espai per a la ubicació de les subestacions de transformació necessàries.

g) S'ha de minimitzar l'impacte sobre les persones i el medi ambient provocat per la mobilitat generada per la nova àrea d'activitat econòmica. Tant per a la mobilitat de les persones com de les mercaderies, i mitjançant la **realització d'un estudi de mobilitat generada**, és necessari estimar el seu increment potencial de desplaçaments, avaluar la capacitat d'absorció de les infraestructures i dels serveis viaris i ferroviaris, i valorar les mesures i actuacions que es proposin per tal que la nova mobilitat generada segueixi unes pautes caracteritzades per l'ús dels mitjans de transport de menor cost social i ambiental. Aquest estudi ha d'elaborar unes disposicions normatives amb l'objecte d'establir les determinacions que permetin la seva gestió sostenible.

3. La creació de noves àrees d'activitat econòmica pot fer-se per alguna de les vies següents:

a) **Mitjançant els plans d'ordenació urbanística municipal**, els quals les poden proposar en transformacions de sòl urbà **o en processos d'extensió urbana en el marc de les estratègies de desenvolupament**

urbanística establertes pel Pla, i d'acord amb el que disposa l'article 3.29.

b) Com a àrees d'interès i iniciativa plurimunicipal, d'acord amb el que disposa l'article 5.3.

c) Com a extensions d'àrees d'activitat econòmica existents o qualificades quan es tracta d'algun dels supòsits assenyalats per l'article 3.20.

d) Mitjançant el procediment que estableix l'article 1.14 en aquells casos en què la nova àrea d'activitat té un interès territorial justificable pel seu valor estratègic i/o pel seu interès plurimunicipal, avalat per un informe favorable de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya.

e) Mitjançant la determinació en plans directors urbanístics, la qual, d'acord amb el que disposa l'apartat 8 de l'article 1.14, comporta també el reconeixement del seu interès territorial.

Les àrees d'activitat econòmica resultants dels processos assenyalats als punts b, d i e poden tenir una localització contigua o separada de les altres àrees d'activitat o àrees urbanes per bé que la continuïtat és en principi preferible.

Mentre no es demostrï que, en l'àmbit comarcal, la quantitat de sòl per activitat econòmica que es pot implantar en el marc de les estratègies de desenvolupament urbanístic establertes pel Pla no permet atendre les necessitats de sòl, les possibilitats que es recullen en els punts b, d i e d'aquest apartat hauran de justificar un elevat valor estratègic

Article 3.20 Extensions de les àrees especialitzades

a) Quan una nova àrea d'activitat econòmica de gestió plurimunicipal se situï en continuïtat en una àrea especialitzada assenyalada pel Pla.

b) En la revisió del planejament d'ordenació urbanística municipal es pot localitzar part de les àrees d'extensió, quantificades en el marc de l'estratègia proposada a l'àrea urbana, com a extensió de les àrees especialitzades que hi siguin contigües.

c) Per a ampliació de les instal·lacions o l'espai que sigui necessària per a la continuïtat d'una activitat econòmica espacialment unitària d'especial interès per al municipi i es donin les següents circumstàncies:

-No és possible realitzar l'ampliació dins de l'àrea especialitzada delimitada en el Pla.

-Es tracta d'activitats intenses de gran projecció territorial i de difícil trasllat o en àrees amb poca activitat econòmica, es tracta d'una activitat d'especial importància pels seus llocs de treball o per la generació de riquesa a escala comarcal o local.

Per al sector "Autòdrom Terramar" el PTMB no n'estableix cap determinació específica llevat d'identificar-la com a àrea especialitzada terciària amb capacitat de desenvolupament.

Respecte a l'àrea nord del sector, qualificada pel PTMB com a sòl de Protecció Especial d'interès natural i agrari. Aquesta categoria de sòl està regulada pels articles 2.5 i 2.6 de les normes d'ordenació territorial del PTMB. Concretament al punt 3 de l'article 2.6, s'exposa la possibilitat d'incorporar aquests sòl dins sectors de planejament com a sistema d'espais lliures i les possibles condicions d'implantació d'edificacions.

Article 2.5 Espais de protecció especial: definició

1. Comprèn aquell sòl que, pels seus valors naturals i agraris o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.

El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.

2. El Pla estableix dues categories d'espais de protecció especial:

a) Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

b) Espais de protecció especial de la vinya. Els espais de protecció especial de la vinya es distingeixen per la presència dominant d'aquest conreu i per constituir en conjunt l'espai agrari de major dimensió del territori. Aquestes característiques motiven que a més d'estar subjecte a les regulacions generals dels espais de protecció especial, sigui objecte de regulacions específiques en atenció a les peculiaritats esmentades.

Article 2.6 Espais de protecció especial: regulació general

1. Els espais de protecció especial han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, i amb aquesta finalitat, i d'acord amb la legislació vigent, serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article.

Excepcionalment, i de manera justificada, es pot incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al sistema d'espais lliures públics que pot resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara de la legislació vigent, s'entén que els espais de protecció especial estan sotmesos a un règim especial de protecció i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols informatius complementaris assenyalen els valors que en cada cas han motivat la protecció especial.

3. En els espais de protecció especial, només **es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:**

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió de l'espai en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen al punt 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.11.

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 4, 5, 6 i 7 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquests espais. Aquestes edificacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.11.

Les edificacions que puguin derivar-se de plans i projectes que afectin de forma apreciable els espais que formen part de la Xarxa Natura 2000 han de ser avaluades atenent a les condicions legals específiques.

(...)

Així mateix, l'article 2.10 i 2.11 d'aquestes normes d'ordenació territorial, assenyalen els condicionants per a la precisió i modificació de límits dels espais oberts i condicions excepcionals d'altres implantacions legalment admissibles en sòl de protecció especial:

Respecte a la precisió i modificació de límits estableix:

Article 2.10 Precisió i modificació de límits

1. Els plànols del Pla assenyalen, amb la precisió que permet l'escala 1/50.000, els contorns dels diferents tipus d'espais que componen el sistema d'espais oberts. Aquests contorns han de ser concretats en delimitacions urbanístiques pels instruments de planejament urbanístic que defineixin l'ordenació a escales més detallades. **La delimitació dels contorns que introdueixin increments o disminucions de la superfície dels espais oberts, ha de seguir criteris d'optimització de les condicions d'ordenació urbanística.** En qualsevol cas, s'han de justificar les variacions de la forma dels contorns d'acord amb els següents criteris:

(...)

-Ajustos de la delimitació per raons de coherència geogràfica i urbana que permetin clarificar els límits del Pla, tot ajustant-los sobre element identificadors del territori

- Compatibilitat entre la protecció dels valors naturals dels espais oberts i l'acabament adequat de la ciutat a les seves vores urbanes, especialment pel que fa a la delimitació dels sòls que els planejament urbanístic qualifiqui de sistemes de parcs urbans, equipaments, vialitat i serveis tècnics d'interès general i titularitat pública.

-Exclusió d'alguns sòls urbans o urbanitzables a mantenir que hagin quedat inclosos en els plànols dins el sistema d'espais oberts.

3. La línia de delimitació entre els espais de protecció especial no procedent de la normativa sectorial o urbanística anteriorment aprovada i les àrees urbanes, **en les quals el Pla defineix estratègies que permeten una extensió de l'ocupació urbana** d'acord amb les determinacions del Títol III, **pot variar com a resultat del planejament urbanístic general que determini l'abast de l'extensió i el traçat detallat d'aquesta línia.**

(...)

Article 2.11 Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

1. El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts els següents:

- a) que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic;
- b) que siguin d'interès públic.

Als efectes d'aquest article, aportar qualitat s'entén com tenir conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació.

2. El Pla considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en els espais oberts la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.

3. Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:

A. Aquelles que aporten qualitat i valor afegit al medi natural, agrari i paisatgístic. La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les masies incloses als catàlegs de masies i cases rurals, les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic. No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i **altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del sòl, com són els càmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.**

C. Aquelles que són d'interès públic d'acord amb la legislació vigent. Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla territorial, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs edílics, antenes de telecomunicacions, instal·lacions de tractament del cicle de l'aigua, plantes de tractament de residus, i altres elements, així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

4. Els camps de golf i **altres implantacions legalment admissibles en sòl no urbanitzable que comporten canvis de certa extensió en la cobertura vegetal**

del sòl poden ser admesos en sòl de protecció especial amb caràcter excepcional, sempre i quan es justifiqui que aporten qualitat al medi natural, agrari o paisatgístic (és a dir, que encaixen en la descripció de les implantacions de tipus A exposada al punt 3 d'aquest article), que són compatibles amb els valors intrínsecs i la funcionalitat del sòl que han motivat el règim de protecció establert pel Pla, i que no existeix una alternativa raonable de localització en el sòl de protecció preventiva o que aquesta és ambientalment desfavorable."

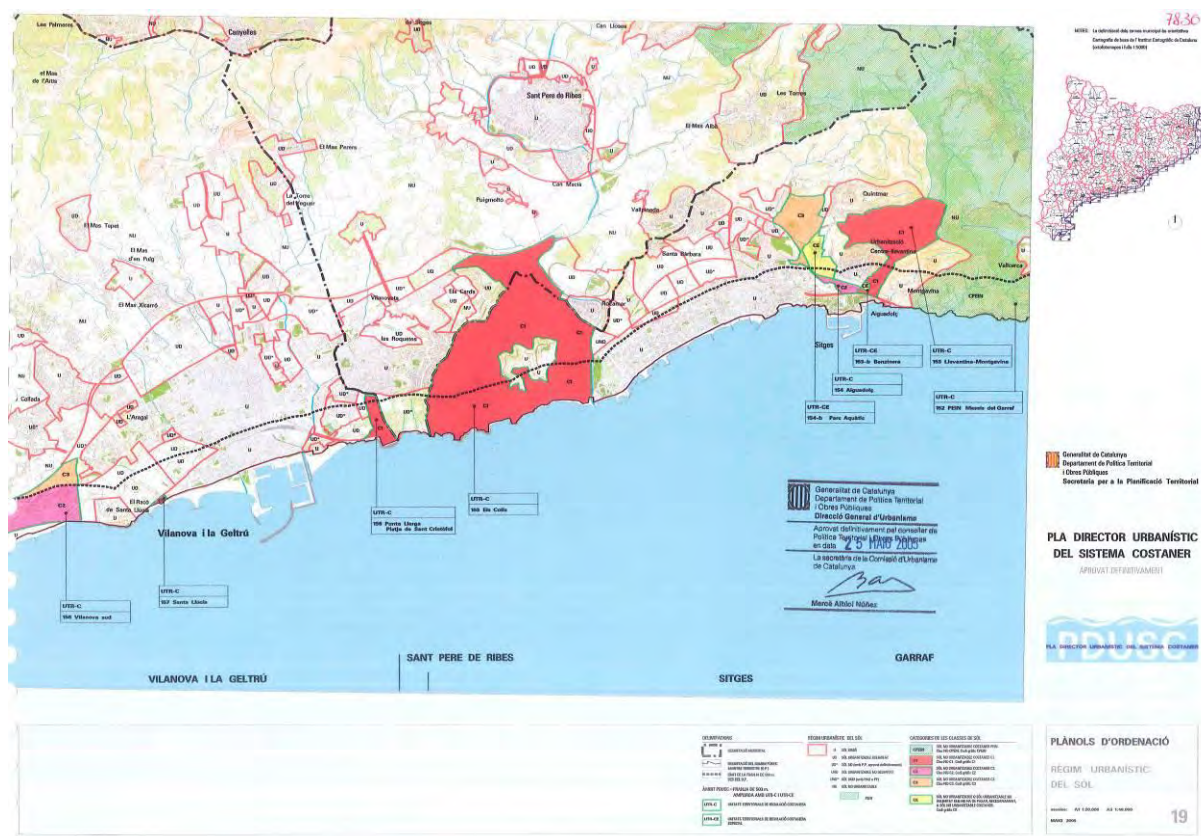
3.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC)

PDUSC-1: Número d'expedient: 2003/008232/C

Aprovació definitiva: 25/05/2005. Publicació del 16/06/2005

PDUSC-2: Número d'expedient: 2004/013194 /C

Aprovació definitiva: 16/12/2005. DOGC 5818 de 15/02/2011



Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner 1

El primer dels dos PDUSC, té per objectiu "identificar els espais costaners que no han sofert un procés de transformació urbanística classificats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable, i preservar-los de la seva transformació i desenvolupament urbà, per garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del territori".

Els sòls de l'Autòdrom Terramar estan qualificats pel PDUSC-1 com a "sòl urbanitzable delimitat" (clau UD)⁹ fora de la franja de 500 metres des del domini públic. Per ells determina, en l'article 12 de la normativa, que no modifica el seu règim urbanístic, però recull de forma expressa les condicions a les que queda sotmesa la seva transformació urbanística (seguint en els articles 17 i 18). Els articles esmentats fan referència a sòls urbanitzables delimitats sense pla parcial vigent i a sòls urbanitzables no delimitats amb programa d'actuació urbanística o pla parcial de delimitació vigents, però regulen únicament aquells que queden dins la franja dels 500m., no aquells que la sobrepassen, com és el cas de l'Autòdrom Terramar.

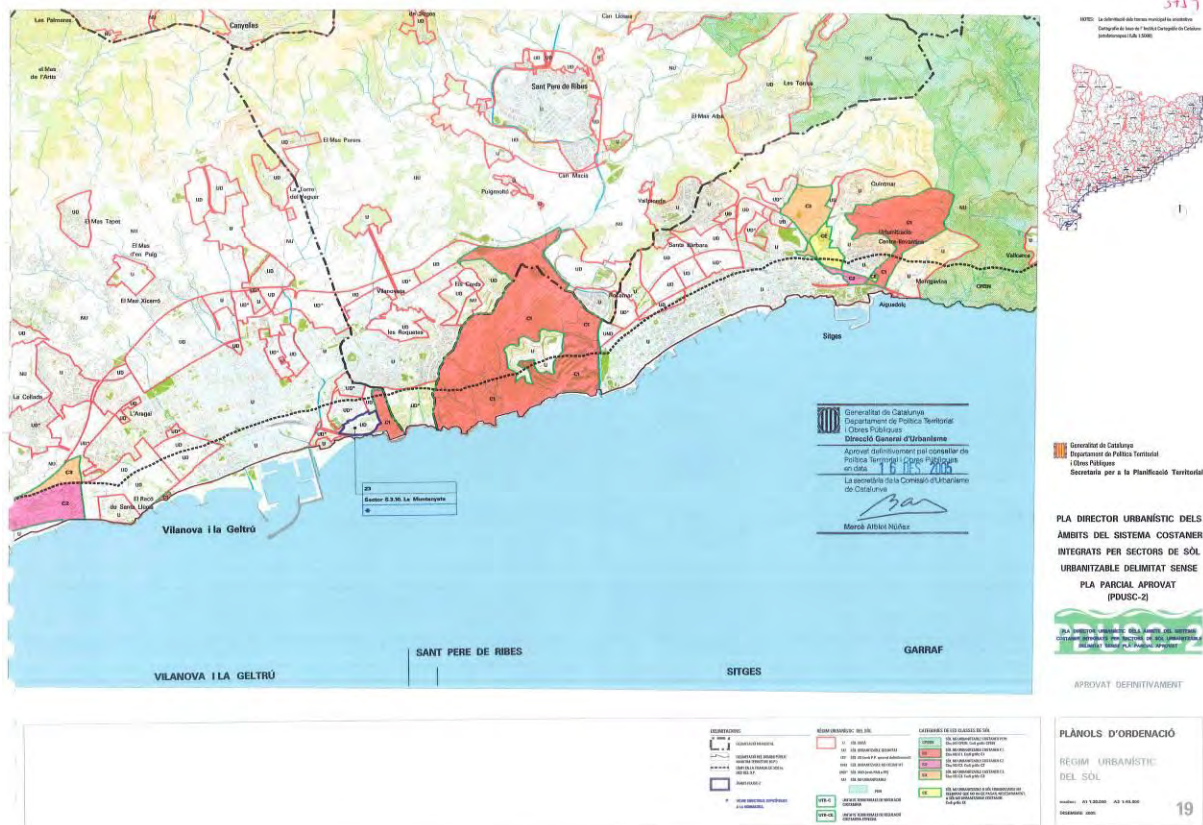
Tot i això, val la pena remarcar que tot el costat sud-oest del sector confronta amb sòl no urbanitzable costaner 1 (clau C1) anomenat "els colls (155)". Aquest sòl es caracteritza per tractar-se de sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació o pla parcial de delimitació vigent que pel seu valor intrínsec o per la seva capacitat connectora entre àmbits del litoral i d'interior el PDUSC els classifica com a no urbanitzable que cal preservar i protegir.

Concretament aquest sòl no urbanitzable costaner, inclou part de l'Espai d'Interès Natural del Massís del Garraf, el golf Terramar, ascendeix cap a l'interior resseguint l'Autòdrom i la riera de Ribes fins arribar a l'autopista C-32.

Per contra el segon PDUSC, té per objectiu "*identificar els espais costaners classificats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat definitivament que per la seva posició territorial amb relació als objectius de protecció del litoral definits al Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques el 25 de maig de 2005 (en endavant PDUSC-1) s'han de preservar de la seva transformació i desenvolupament urbà o bé s'hi ha d'establir directrius i condicions específiques per al seu desenvolupament, a fi de garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del territori*".

En aquest sentit el PDUSC-2 enuncia (en el punt 1 de l'article 5 de la Normativa) el llistat dels sectors de planejament que el pla vol preservar de la seva transformació i desenvolupament i que determina es classifiquin com a sòl no urbanitzable costaner. De la mateixa manera, en el punt 2 del mateix article enumera els sectors que es podran desenvolupar seguint unes directrius i condicions específiques. En cap dels dos llistats enunciats es troba l'Autòdrom Terramar.

9. Tot i que el planejament general de Sant Pere de Ribes classifica aquest sector com a urbanitzable no delimitat (o sectoritzat), veure apartat "Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal.



Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner 2

3.3 PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL

Número d'expedient: 1999/000904/B

Aprovació definitiva: 17/10/2001. DOGC del 21/11/2001

La Revisió del Pla General de Sant Pere de Ribes es va aprovar definitivament el 17 d'octubre del 2001 i publicar al DOGC del 21 de novembre del mateix any.

3.3.1 Classificació.

Aquest document classifica els sòls inclosos en aquesta modificació de l'Autòdrom Terramar i el seu entorn com a: sòl no urbanitzable, sòl urbanitzable no delimitat –Sector 17.2, no sectoritzat– i sòl urbà UA 26 Rocamar i UA 10 Minivilles.

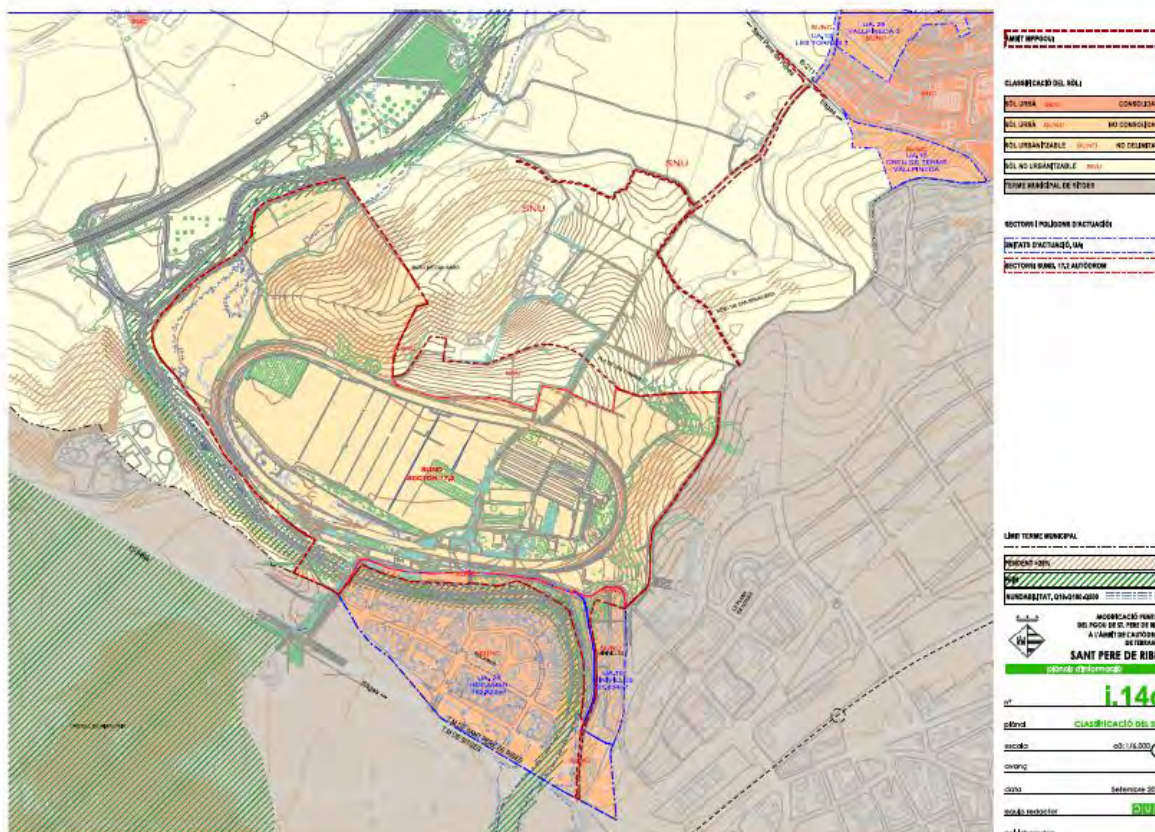
Sòl urbà. Els sòls classificats com a sòl urbà tenen una superfície de 20.128,51m² (un 3,51% de l'àmbit). I es corresponen majoritàriament amb els marges nord i est de la Riera de Ribes inclòs actualment dintre del sòl urbà no consolidat de les Unitats d'Actuació de les urbanitzacions de Minivilles i Rocamar.

Sòl urbanitzable (no delimitat). Els sòls classificats com a sòl urbanitzable no delimitat tenen una superfície de 507.363,07m² (un 88,57% de l'àmbit) i es corresponen íntegrament amb el sector no delimitat 17.2. Autòdrom.

Sòl no urbanitzable. Els sòls classificats com a sòl no urbanitzable tenen una superfície de 45.322,45m² (un 7,91% de l'àmbit) i es corresponen majoritàriament amb les terrasses limítrofes dins el pla de les Torres al límit nord del sector.

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR

RÈGIM		PLANEJAMENT VIGENT PGOU	
TOTAL ÀMBIT		SUPERFÍCIE	
		572.814,08 m²s	100,00%
	sòl urbà	20.128,51 m²s	3,51%
	sòl urbanitzable	507.363,07 m²s	88,57%
	sòl no urbanitzable	45.322,45 m²s	7,91%



Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes. Classificació

Sector 17.2.

El Pla General, classifica els sòls de l'Autòdrom Terramar com a urbanitzable no delimitat (no sectoritzat) –Sector 17.2-, amb els següents paràmetres d'ordenació:

- Superfície: 507.450 m².
- Relació mínima sòl privat 0,40m²/m²
- Cessions màximes de sòl destinat a sistemes: 60% (vialitat, espais lliures, equipaments i dotacions)
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,18 m² sostre/m²sòl.
- Sostre màxim permès: 91.341 m² de sostre.
- Usos principals: parc temàtic o un altre pol dinamitzador d'activitats econòmico-turístiques.
- Usos compatibles: terciari (oficines, comercial), equipaments privats (esportiu, lúdic, educatiu, sanitari, equipament turístic i establiments d'Hosteleria).

DISPOSICIONS GENERALS DEL SÒL URBANITZABLE**Art. 512 - Definició**

El sòl urbanitzable que, als efectes d'aquest Pla General, no tingui la condició d'urbà o de no urbanitzable, tindran la consideració de sòl urbanitzable, i podrà ser objecte de transformació en els termes fixats en la legislació urbanística vigent (art. 10 de la Llei 6 / 1998) i el planejament aplicable.

Art. 513 – Tipus de sòl urbanitzable

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent, el sòl urbanitzable pot trobar-se en dues situacions:

a) Que el planejament general delimiti els seus àmbits o s'hagin establert les condicions pel seu desenvolupament. El present Pla General identificarà aquesta situació amb la denominació de sòl urbanitzable sectorialitzat.

b) Que el planejament general no delimiti els seus àmbits o no s'hagin establert les condicions pel seu desenvolupament. El present Pla General identificarà aquesta situació amb la denominació de **sòl urbanitzable no sectorialitzat**.

2. Els drets i deures dels propietaris d'aquest tipus de sòl urbanitzable, en una i altra situació, vindran definits pel que determina la legislació urbanística vigent (art.15 i 18 de la Llei 6/1998).

3. Dins el sòl urbanitzable recollit pel present planejament es poden distingir tres situacions diferenciades:

a) Aquell que compta amb planejament aprovat i està en vies d'execució .Aquest sòl té la condició d'urbanitzable sectorialitzat.

b) Aquell que el present Pla General inclou en un nou sector de desenvolupament i en conseqüència es troba a l'espera de ser urbanitzat, un cop hagi acomplert la tramitació reglamentària. Aquest sòl té la condició d'urbanitzable sectorialitzat.

c) L'apte per a ser urbanitzat mitjançant la consulta prevista en la Llei 6 / 1998, que actualment a Catalunya es materialitza mitjançant un Programa d'Actuació Urbanística (P.A.U.). Aquest sòl té la condició d'urbanitzable no sectorialitzat.

Art. 514 - Sistemes generals i locals en sòl urbanitzable

1. Aquest Pla assenyala, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos dins dels sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de l'article 25 L.U.R. si estan adscrits al mateix ús, tal i com preveu l'article 90 del Reglament de la Llei de mesures d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

2. Els sistemes generals i locals d'un sector de Pla Parcial o d'un Polígon d'actuació aniran a càrrec dels propietaris de les finques incloses dins del sector.

Art. 516 - Desenvolupament del sòl urbanitzable no sectorialitzat

1. La resta del sòl urbanitzable inclou la finca de l'Autòdrom, una part del bosc de Can Baró de la Cabreta i una franja d'uns 100 m. d'ample fins el terme municipal de Sitges. La seva **superfície total és de 507.450m2**.

2. El desenvolupament urbanístic d'aquest territori **requerirà l'aprovació d'un PAU, o l'instrument que en desenvolupament de la Llei 6 / 1998 correspongui, abans de poder ser redactat els corresponent Pla Parcial**.

3. Els estàndards que aquest PAU haurà de considerar com a mínims seran els següents: **a) Relació sòl privat/superfície total del sector: 0,40m2/m2, b) Màxima edificabilitat bruta 0,18 m2sostre/m2sòl**

4. Per evitar l'excessiu fraccionament del territori, la superfície mínima es fixa en un únic sector.

5. El planejament que es desenvolupi haurà de tenir en compte els elements de masia de l'Autòdrom coneguda com **Clot dels Frares (69c) i l'edificació del Clot**

de Sidós (43c), incorporant-los als sistemes generals que defineixi. **Tanmateix haurà de tenir cura del manteniment de l'Autòdrom.**

6. S'haurà de preveure també la construcció de sengles ponts sobre la riera de Ribes, **garantint l'accés des de l'actual carretera C-246 al sector i establir una bona conjunció urbanística amb els Sectors de Rocamar.**

7. L'ús prioritari serà d'un **Parc Temàtic o un altre pol dinamitzador d'activitats econòmic-turístiques**. Els usos compatibles amb el desenvolupament sectorial d'aquesta resta de sòl urbanitzable seran:

a) El **terciari**, admetent-se el d'oficines, inclòs també el comercial que estigui compost per empreses o entitats diferenciades que ocupin superfícies construïdes no superiors a les admeses legalment en cada moment.

b) Tot tipus **d'equipaments privats**: esportiu, lúdic, educatiu, sanitari.

c) **Equipament turístic i establiments d'hosteleria.**

No s'admetran activitats industrials que no estiguin directament vinculades a activitats comercials, ni aquelles que presentin algun tipus d'incompatibilitat amb els usos dominants.

3.3.2 Qualificació

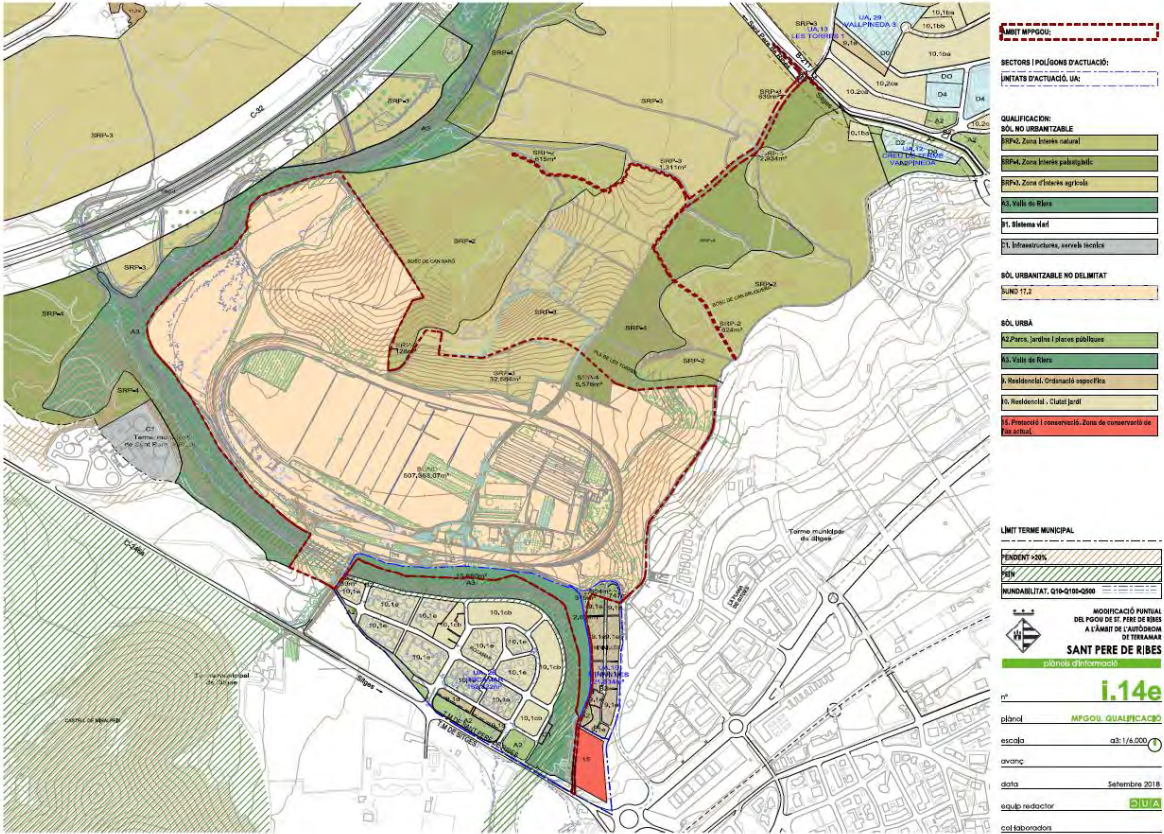
Respecte a les qualificacions presents l'àmbit de la present modificació són les següents:

A nord la part del sòl no urbanitzable fora del SUND17.2 actual conté fins a tres qualificacions: sòl d'interès natural -clauSRP-2- (1366,93 m2), sòl d'interès agrícola -clau SRP-3- (34.535 m2), sòl d'interès paisatgístic -clauSRP-4- (8.531,17 m2) i els sistemes de comunicacions de la xarxa viària B1. (889,40m2)

A la part central el sòl urbanitzable no delimitat SUND Sector 17.2 (507.363,07m2)abasta la totalitat de l'àmbit previst pel Pla General al qual se li atorga l'ús de parc temàtic, com a pol dinamitzador d'activitats econòmic-turístiques.

A sud, fora de l'àmbit del SUND17.2 actual s'incorpora per un cantó la part de l'àmbit de la UA 26 Rocamar amb dos claus: A3-sistema d'espais lliures vols de Riera al marge nord de la Riera de Ribes en contacte directe amb l'espai de l'Autòdrom i els sistemes de comunicacions de la xarxa viària urbana -clau B1, i també part de l'àmbit de la UA 10 Minivilles, concretament el vial perimetral de la xarxa viària urbana -clau B1 que voreja minivilles a cota baixa resseguint el marge de la riera i el sistema de parcs, jardins i places públiques -clau A2- directament limítrofe amb l'àmbit de l'Autòdrom al límit nord de la urbanització. 15.680m2, 2.877m2 i 1.570m2 respectivament.

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT			
PLANEJAMENT		PLANEJAMENT VIGENT PGOU	
TOTAL ÀMBIT		SUPERFÍCIE	
		572.814,08 m²s	100,00%
sòl urbà		20.128,51 m²s	3,51%
SISTEMES		20.128,51 m²s	100,00%
A2. Parcs, jardins i places públiques		1.570,74 m²s	7,80%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)		15.680,11 m²s	77,90%
B1. Sistema viari		2.877,66 m²s	14,30%
sòl urbanitzable		507.363,07 m²s	88,57%
SECTOR. 17.2		507.363,07 m²s	88,57%
SISTEMES		76.104,46 m²s	15,00%
A. Espais lliures		50.736,31 m²s	10,00%
B. Sistema viari			
D. Equipament		25.368,15 m²s	5,00%
C. Serveis tècnics			
ZONES		431.258,61 m²s	85,00%
PP 17.2 Autòdrom Zones		431.258,61 m²s	85,00%
12.4-A. Clau Centre esdeveniments			
12.4-D. Clau Espai Autòdrom			
12.4-B. Clau Espai Conference			
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador			
sòl no urbanitzable		45.322,45 m²s	7,91%
SISTEMES		889,40 m²s	1,96%
B1. Sistema viari		889,40 m²s	1,96%
A3. Valls de Riera		0,00 m²s	0,00%
ZONES		44.433,05 m²s	98,04%
SRP.4. Zona interès pastatgístic		8.531,17 m²s	18,82%
SRP.3. Zona interès agrícola		34.534,95 m²s	76,20%
SRP.2. Zona d'interès natural		1.366,93 m²s	3,02%
Sostre		91.341,00 m²st	



El sistema viari. B1. Xarxa viària territorial i urbana. 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.

El sistema d'espais lliures de parcs, jardins i places públiques. A2. Comprèn 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.

El sistema Valls de Riera. A3. Comprenen l'espai de domini públic hidràulic i els seus entorns immediats.

La zona d'interès natural (SRP-2). Comprèn aquells sòls no urbanitzables d'especial protecció que o bé són limítrofs amb el Parc Natural del Garraf (SRP-1) -i vocacionalment voldrien pertànyer-hi- o bé tenen característiques ecològiques que afegeixen diversitat ambiental al lloc (àrees agrícoles o periurbanes). Aquests terrenys tenen les mateixes funcions que la zona SRP-1 però admeten una gestió més activa alhora que menys restrictiva. En aquesta zona els usos principals són els rurals¹⁰, ecològic de conservació i/o el paisatgístic i s'admeten com a compatibles el forestal, el lleure, l'agrícola, l'educatiu, el cultural i finalment el turisme rural.

La zona d'interès agrícola (SRP-3). Comprèn els terrenys adequats pel conreu, que s'han de preservar i potenciar-ne la seva millora i rendibilitat, en ells s'observa el valor de la productivitat, el paisatgístic i l'ecològic. El pla proposa com a usos principals el rural, l'agrícola tradicional i/o el paisatgístic. Alhora que admet com a compatibles el de lleure, l'educatiu, el cultural, l'habitatge rural, el turisme rural i el de restauració¹¹.

La zona de interès paisatgístic (SRP-4). Comprèn aquells terrenys que independentment de les comunitats biològiques que contingui (naturals o conreus), per la seva orografia, situació i veïnatges, convé preservar o bé intervenir-hi amb accions de restauració o regeneració. S'admeten com a usos principals els rurals, l'agrícola tradicional i el paisatgístic i com a compatibles el de lleure, l'educatiu, el cultural, l'habitatge rural, el turisme rural i el de restauració¹².

3.4 ALTRES DOCUMENTS EN TRÀMIT

3.4.1 Modificació de Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes que afecta a la UA-26 Rocamar, UA-10 Minivilles i SUND Autòdrom (no aprovada)

Document sense Aprovació:

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes va iniciar l'any 2013 la tramitació d'una Modificació de PGOU que afectava parcialment l'àmbit de la present modificació amb els següents objectius principals:

- Finalitzar els processos urbanístics pendents.
- Reajustar el límits de la UA26, UA10 i SUND Autòdrom
- Estudiar mesures de protecció del Risc d'inundació a l'àmbit.
- Ajustar el límit municipal.

10. L'ús rural comprèn aquelles activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació i aprofitament sostenible dels recursos naturals, agrícoles, silvícoles, etc. incloses les petites explotacions de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. S'inclou en l'ús l'aprofitament dels recursos naturals, els usos agrícoles –inclosos els conreus forestals i els conreus forçats-, les activitats ramaderes, els magatzems agrícoles, les activitats d'agroturisme, etc.

11. Només admissible quan estigui estrictament vinculat a l'ús de turisme rural.

12. Només admissible quan estigui estrictament vinculat a l'ús de turisme rural.

Tot i que el document no va arribar a aprovació definitiva tenia com a objectius acabar processos urbanístics pendents al municipi a la zona pròxima a l'Autòdrom, en concret a les urbanitzacions de Rocamar i Minivilles, facilitant la gestió per a la materialització de les cessions i acabant obres d'urbanització que entenem en alguns aspectes són compatibles amb els objectius de la present modificació i poden ser valorats per a ser incorporats:

També era objecte del document l'estudi del comportament hidràulic de la riera de Ribes al seu pas per Rocamar per tal d'evaluar el risc d'inundació i definir les mesures de protecció front els riscos d'inundació a l'àmbit de la urbanització.

En concret, els objectius previstos a la modificació d'iniciativa municipal que pel seu abast poden ser valorats per a la seva incorporació dins l'àmbit de la present modificació són:

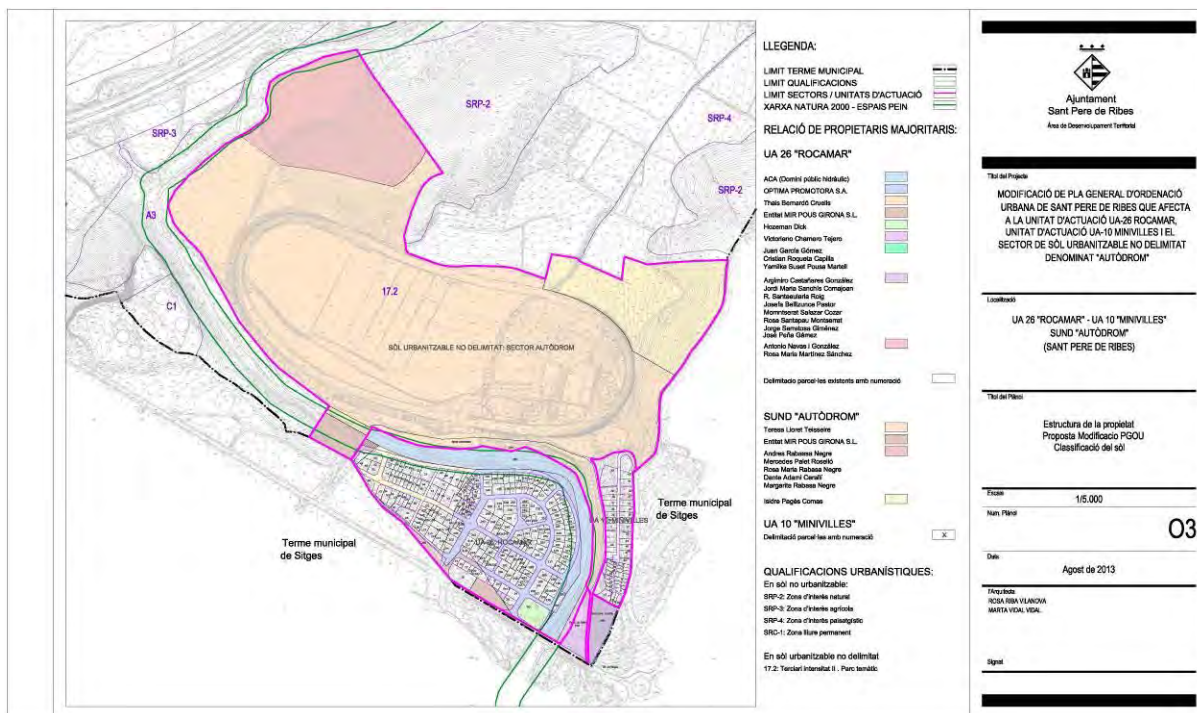
1.5.3. Delimitació del domini públic hidràulic de la Riera de Ribes, tot ajustant-se als plànols cadastrals i delimitació dels espais fluvials segons estudis d'inundabilitats detallats.

1.5.5. Excloure de l'àmbit de la UA26 Rocamar la part inclosa del camí denominat de l'Autòdrom i incorporar aquest tram de camí dins de l'àmbit del sector de l'Autòdrom.

1.5.6. Excloure de l'àmbit del sector de la UA-10 Minivilles la part inclosa del camí denominat de l'Autòdrom i incorporar aquest tram dins de l'àmbit del sector de l'Autòdrom.

1.5.7. Ajustar l'àmbit del sector de en sòl urbanitzable no sectoritzat (no delimitat) de l'Autòdrom a bada sud lliandant amb la Riera de Ribes al domini públic hidràulic de la Riera de Ribes i a la finca de la propietat.

1.5.11. Substituir la denominació de sòl urbanitzable no sectoritzat de l'Autòdrom al que fa referència la normativa del PGOU de sòl urbanitzable no delimitat, tot mantenint les determinacions del PGOU per aquest àmbit i ajustant la superfície total de l'àmbit, a sud al límit cadastral de la Riera de Ribes i a est a la delimitació del terme municipal coincident amb l'eix del camí de la carretera.



M PGOU St. Pere de Ribes àmbit UA-26 Rocamar, UA10-Minivilles i SUND Autòdrom. Proposta (sense vigència)

3.4.2 Pla Especial de protecció i restauració de la riera de Ribes

Document sense Aprovació:

Aquest document s'està redactant per encàrrec del Consorci dels Colls i Miralpeix, per tal de vetllar per la conservació de l'espai de Ribera i l'entorn de la riera de Ribes i afluents, així com per establir les bases per a la restauració del tram final des de Rocamar fins a la desembocadura.

el Pla Especial de la Riera de Ribes. En concret, els objectius específics previstos al pla especial inclouen:

- Delimitar l'espai de protecció i d'actuació
- Definir i establir les figures normatives de gestió i protecció.
- Integrar les consideracions paisatgístiques.
- Regular els usos, activitats i edificacions.
- Prevenir i mitigar els possibles efectes del canvi climàtic.
- Establir una sistemàtica de vigilància i indicadors.
- Redactar un pla d'actuacions.
- Vincular el Pla especial amb les accions de l'Agenda 21 i amb el Pla d'actuacions de gestió integrada de les zones costaneres del Garraf.

En aquest document s'analitzen i identifiquen diferents elements i punts crítics en relació a la connectivitat dins l'àmbit.

4 MARC LEGAL URBANÍSTIC

El present document de modificació puntual de PGOU , al municipi de Sant Pere de Ribes s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística següent:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley del Suelo** y Rehabilitación urbana(Publicat al BOE de 31 d'octubre de 2015).
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el **Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Pla Territorial Metropolità de Barcelona**
- **Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner**
- **Pla Director d'instal·lacions i equipaments esportius** de Catalunya.
- **Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal**
- Llei , de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- Ley 25/1988, de 29 de juliol, de **Carreteras**.
- DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el **Reglament General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 ed maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- **Ley del Sector Ferroviario** 39/2003, de 17 de novembre.
- RD 2387/2004 de 30 de desembre, pel qual s'aprova, el **Reglamento del Sector Ferroviario**.
- **Llei Ferroviària** 4/2006, de 31 de març.
- Ley 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicaciones**.
- DL 1/2000, de 31 de juliol, pel qual s'aprova el **Text únic de la Llei de l'esport**.

1 INTRODUCCIÓ

El present document raona, justifica i comporta la modificació en el règim, qualificacions, usos i altres paràmetres urbanístics de l'àmbit delimitat a la documentació gràfica que acompanya, i per aquest motiu, conforme al previst a l'article. 10 de les Normativa urbanística del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes i en relació a la normativa urbanística vigent, en concret a l'article 94 de la 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 i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant TRLU) i l'article 117 del Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU), procedeix a la tramitació del pertinent projecte de Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar.

La Revisió del Pla General de Sant Pere de Ribes es va aprovar definitivament el 17 d'octubre del 2001 i publicar al DOGC del 21 de novembre del mateix any i classifica els sòls que abraça la present modificació, sòl del recinte de l'Autòdrom Terramar i el seu entorn, com a sòls no urbanitzables, urbanitzables no delimitats –Sector 17.2, i urbans no consolidats.

Amb una superfície total de 572.814,08 m², l'àmbit del territori al que es refereix aquest document inclou els sòls localitzats al la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de Minivilles i Rocamar. Concretament l'àmbit limita al nord el Pla de les Torres i amb el bosc de Can Bruguera, a l'est amb el camí de carena del coll de Sant Bàrbara, el collet de la Cisterna i la urbanització de "cases del sord" i la zona de Can Pei i La Plana de Sitges, a l'oest amb el bosc de Can Baró i la riera de Ribes i pel sud un altre cop amb la riera que va rodejant el sector fins a arribar a les urbanitzacions de Rocamar i Minivilles, ja en contacte amb la zona urbana del el terme de Sitges.

La major part de l'àrea l'abasta l'àmbit previst pel Pla General com a sòl urbanitzable no delimitat SUND17.2 al qual se li atorga –en el planejament vigent- l'ús de parc temàtic, com a pol dinamitzador d'activitats econòmiques-turístiques.

L'element més destacable de l'àmbit de la MPPGOU és el circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar, que forma part de l'inici de l'Automobilisme a Espanya i de la puixança cultural de la vida cultural d'aquesta zona del Garraf i que amb una llargada de pista d'uns dos kilòmetres i uns pronunciats peralts -de 60° a 90°-, es conserva intacte des de la seva inauguració l'any 1923.

En aquest espai, el principal objectiu de la present Modificació Puntual és la implantació d'un Centre d'esdeveniments a l'Autòdrom Terramar, un espai multifuncional de caire municipal i territorial on acollir activitat relacionades amb el món del eqüestre i del motor, i altres activitats de caràcter esportiu, cultural, de lleure i d'esbarjo a l'aire lliure; així com la implantació del sostre hotelier i de serveis complementari de l'activitat principal del recinte.

Com s'ha avançat en els antecedents la implantació de l'Actuació del Centre d'Esdeveniments de l'Autòdrom de Terramar, i per tant la seva tramitació urbanística es divideixi en dos àmbits i iniciatives de tramitació urbanística paral·lela d'acord amb el règim del sòls ocupats que s'han d'analitzar i entendre amb una concepció conjunta de tot el territori i actuació.



Plànol proposta ordenació. Encaix urbanístic de l'actuació

La present Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i el Projecte d'actuació específica annex, que conjuntament, han de garantir i regular el desenvolupament d'aquesta Nova Àrea Estratègica de Sant Pere de Ribes, de forma compatible amb els valors i necessitats pròpies de cada un dels règims de sòl en els que s'implanten.

D'acord amb el previst a l'art. 33 del TRLU, en base a les aportacions rebudes en la fase d'avanç, aquest document d'aprovació inicial incorpora en un únic document la delimitació del sector, pla parcial i ordenació detallada de l'àmbit de 572.814,08m2 del Municipi de Sant Pere de Ribes. La previsió de desenvolupament del sector de forma immediata permet acollir-se l'excepció prevista a l'art. 58.7 del TRLU que possibilita establir la ordenació detallada del sòl de l'àmbit sense que sigui necessari la formulació i configuració d'un expedient independent de Pla Parcial Urbanístic.

2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU

2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA

D'acord amb l'establert a l'article 101 del TRLU; la iniciativa, promoció i redacció del present pla urbanístic és privada, tot i que, en la proposta hi concorren interessos públics i privats. Aquesta iniciativa es desenvolupa a partir de la iniciativa presentada per la societat denominada Grand Prix Classic, promotor de la transformació d'acord amb l'establert a l'article 107.4 del RL. D'acord amb el que estableix l'article anteriorment referit aquesta MPPGOU només es podrà tramitar si l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes assumeix la iniciativa de la proposta.

En relació a la tramitació de la MPPGOU amb ordenació detallada, cal tenir en compte que segons l'article 85.1 de la TRLUC, és competència de l'ajuntament, l'aprovació inicial i provisional del document:

Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.

1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten un territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent.

En cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complert el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.

2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

Com s'ha pogut constatar revisant els antecedents històrics, des de l'aprovació definitiva del PGOU de Sant Pere de Ribes l'any 2001, i després de 16 anys d'intensa activitat i desenvolupament urbanístics aquest àmbit de sòl urbanitzable no delimitat, encara que amb nombroses alternatives explorades s'ha mantingut inalterat. En aquests anys, tot i les condicions de localització privada en el marc territorial metropolità, la necessitat i voluntat de disposar i diversificar l'oferta d'activitats econòmiques al municipi de Sant Pere de Ribes i les aptituds intrínseques pròpies de l'àmbit de l'Autòdrom en sí mateix, el sector no s'ha desenvolupat.

En aquest sentit la conveniència i oportunitat del desenvolupament del present modificació puntual de PGOU es justifica en la concurrència de l'interès públic i privat en el desenvolupament de l'àmbit per implantar activitats estratègiques dins el territori amb un impacte socioeconòmic positiu, amb paràmetres d'ordenació més propers a la realitat actual (que els previstos en el sector no delimitat vigent), consideradors de molts dels criteris inclosos en la legislació urbanística més recent (aparició del planejament territorial, protecció dels sòls amb pendents elevades, previsió alta de sostres de nova implantació, protecció del paisatge etc) i amb criteris d'ordenació compatibles amb la preservació dels valors històrics, culturals i ambientals existents dins l'àmbit.

El centre es planteja com una àrea en el qual s'ubiquen de forma integrada les activitats pròpies de caràcter esportiu, cultural, i d'esbarjo amb els seus serveis corresponents i els usos complementaris terciaris i hotelers vinculats al programa principal. Les condicions del programa esportiu hípic a implantar que són la llavor de l'actuació (Esdeveniments eqüestres competitiu dins el Circuit de la Federació Eqüestre Internacional), la condició de les preexistències de valor cultural, i la voluntat de conservar el valors ambiental i del paisatge del lloc deriven en una exigència de gran espais de sòls, definint un àmbit que es desenvoluparà amb molt baixa ocupació per l'edificació.

L'encaix i abast de l'actuació implica la tramitació d'una MPPGO que permeti , més enllà de l'àmbit del Sector SUND actualment delimitat ajustar els límits per conjugar la qualitat de la implantació i la viabilitat d'implantació dels usos amb les millors relacions possibles amb la natura de l'entorn i els teixits residencials consolidats tot garantint que en el conjunt de la modificació es mantenen i inclús milloren les condicions d'ordenació previstes al planejament vigent respecte a l'interès general.

Concretament, en relació als interessos públics i privats es fonamenta per les següents raons:

- El projecte busca crear un espai esportiu d'oci, lleure i convivència obert a la població local (impacte social).
- El projecte preveu rehabilitar i dinamitzar un monument històric de la cultura automobilística catalana (impacte cultural i esportiu).
- El projecte preveu la ordenació del sòl en coherència amb el grau de consolidació dels teixits urbans i patrons naturals reconeixent els valors a preservar i millorant l'estructura urbana.
- El projecte permet millorar les condicions de protecció ambiental de l'entorn del circuit, potenciant el paisatge del lloc, integrant les actuacions proposades, reutilitzant al màxim les edificacions existents i amb reducció construcció respecte SUND vigent (impacte ambiental i paisatgístic).

- El projecte permet obtenir per part del municipi de Sant Pere de Ribes, de forma gratuïta els sòls de sistema definits que es destinaran a equipament i zones verdes i permeten configurar un sistema de parcs lineals equipats coherents amb els valors i necessitats del programa i del lloc.
- El projecte permet garantir la seguretat y benestar de les persones entorn l'àmbit de la Riera de Ribes amb aportació d'elements de protecció i prevenció de riscos.
- A més aquesta actuació tindrà un impacte econòmic i de promoció turística pel municipi de Sant Pere de Ribes i la comarca del Garraf amb la incorporació de nova oferta d'activitats econòmiques de caràcter desestacional (activitat econòmica de caràcter esportiu i terciària) i aportació de nous llocs de treball.
- A més el projecte justifica la delimitació del sector i garanteix la definició dels àmbits de Planejament i Gestió Urbanística que han de permetre el desenvolupament i regulació urbanística dels sòls.

El projecte es desenvoluparà de forma coherent amb els valors del sòls actualment classificats com a urbanitzables no delimitats, urbans i no urbanitzables en base al seu destí final.

El TRLU en el seu article 26 defineix el sòl urbà com aquell sòl que havent estat havent estat sotmès al procés d'integració en el teixit urbà, te totes els serveis urbanístics bàsics o està comprés en àrees consolidades per l'edificació almenys en dos terceres parts de la superfície edificable.

Així mateix, el TRLU en el seu article 33 defineix el sòl urbanitzable, com aquell que el planejament general considera necessari i adequat per a garantir el creixement de la població i de la seva activitat econòmica, dividint-lo en dos tipus el delimitat i el no delimitat. Determina que per a la transformació d'un sector urbanitzable delimitat, únicament cal la formulació, tramitació i aprovació d'un pla parcial urbanístic, mentre que si es tracta de sòl urbanitzable no delimitat, com és el cas, prèviament a la seva redacció i tramitació, el sector s'ha de delimitar (o programar) a través d'un Pla Parcial Urbanístic de delimitació o mitjançant un Programa d'Actuació Urbanística. Documents que han de permetre decidir i valorar la conveniència i la necessitat de la delimitació.

Igualment, el TRLU en el seu article 32 defineix el sòl no urbanitzable, com aquell que mereix un règim especial de protecció pel seu interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus. I per a aquest tipus de sòl exposa que és possible autoritzar-ne els usos i les obres que regula l'article 47.

En aquest cas tots els sòls que conformen el present document d'aprovació inicial de pla (572.814,08 m²), amb tres règims diferenciats, s'entenen com a estratègics per a desenvolupar el Centre d'esdeveniments a l'Autòdrom de Terramar.

3 PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

3.1 TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

La tramitació de la present MPPGOU estarà a allò que disposa el capítol II del títol tercer del TRLU, sobre formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic, pel que fa concretament a les modificacions dels instruments de planejament general.

Aquest document es tramitarà i publicitarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquest acte suficient pel foment de la participació de ciutadans i ciutadanes.

Per altra banda d'acord amb la Llei 16/2015 del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, la present modificació se sotmet a avaluació ambiental estratègica ordinària

Conjuntament al present document de MPPGOU a l'àmbit de l'autòdrom de Terramar es presenta l'Estudi Ambiental estratègic corresponent.

3.2 CONTINGUT DOCUMENTAL

El contingut d'aquesta MPPGOU està integrat pels següents documents:

- Memòria informativa.
- Memòria de l'ordenació
- Gestió i pla d'etapes
- Normativa
- Viabilitat econòmica i finacera i informe de sostenibilitat
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Documents gràfics d'informació i ordenació
- Annexos amb contingut específic relacionat amb la modificació:
 - .Annex1. Estudi d'avaluació ambiental estratègica
 - .Annex 2. Estudi d'impacte i integració paisatgística.
 - .Annex 3. Estudi d'inundabilitat.
 - .Annex4. Estudi acústic.
 - .Annex5. Fitxes OVC-Registre.
 - .Annex 6. Actuació específica en SNU
 - .Annex 7. Master plan i Proposta d'Ordenació

4 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA MPPGOU

4.1.1 Objectius de la MPPGOU

Tal i com s'ha anat exposant en els punts anteriors **la principal finalitat** del present modificació puntual de PGOU de Sant Perer de Ribes és desenvolupar les condicions necessàries per a poder implantar un centre d'esdeveniments a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar, acollint un conjunt d'activitats de caràcter esportiu (eqüestres i motor), cultural, de lleure i d'esbarjo amb els seus serveis corresponents i els usos terciaris complementaris (serveis, oficines, restauració i hotels) al programa principal i seguint allò previst per l'article 58 dels Decrets Legislatius 1/2010 de 3 d'agost i 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme. Es preveu que aquesta modificació incorpori en un únic document la modificació puntual de PGOU, concreció de la delimitació i ordenació urbanística detallada del sector de sòl urbanitzable.

La ordenació que es defineix i es concreta en la present MPPGOU, s'ha d'analitzar i entendre amb una concepció conjunta de l'Actuació del centre d'esdeveniments incloent el sòl urbanitzable delimitat, el sòl no urbanitzable i el sòl urbà que pugui afectar. Per aquesta raó en la definició dels objectius i descripció de la ordenació es farà referència als criteris conjunts que han incidit en la seva definició.

En aquest sentit, mitjançant la tramitació del present document de pla es proposa l'encaix de l'actuació tant des del punt de vista territorial (valors culturals, valors físics i paisatgístics, clima, posició en proximitat a AMB, transport present i futur i oferta de serveis) com des del punt de vista urbanístics (encaix planejament territorial i urbanístic de referència). La modificació ha de permetre la implantació de l'activitat sota els següents objectius específics:

- a) Definir els criteris d'ordenació que permetin **preservar el valor històric del lloc**, revaloritzant, rehabilitant i reutilitzant de nou l'Autòdrom i els elements de valor cultural i patrimonial existents dins l'àmbit.
- b) Establir els criteris d'implantació que permetin desenvolupar el nou sector en coherència amb **la preservació i potenciació dels valors ambientals i paisatgístics del lloc**.

- [illegible]

La proposta de modificació, en base als objectius generals i criteris de la modificació descrits anteriorment afecta sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable i s'estableix sota 4 objectius fonamentals:

Sota aquest objectiu es proposa:

- Article 2.10. Precisió i modificació de límits.**

62

d'optimització de les condicions d'ordenació urbanística. En qualsevol cas, s'han de justificar les variacions de la forma dels contorns d'acord amb els següents criteris:

- Incorporació de sòls no urbanitzables situats a la perifèria de delimitació del sistema d'espais oberts que han rebut una valoració especial derivada d'estudis sectorials sobre el medi natural, el patrimoni d'interès cultural o perquè afavoreixen la connectivitat entre els espais naturals.

- Ajustos de la delimitació per raons de coherència geogràfica i urbana que permetin clarificar els límits del Pla, tot ajustant-los sobre elements reconeixadors del territori.

- Compatibilitat entre la protecció dels valors naturals dels espais oberts i l'acabament adequat de la ciutat a les seves vores urbanes, especialment pel que fa a la delimitació dels sòls que el planejament urbanístic qualifiqui de sistemes de parcs urbans, equipaments, vialitat i serveis tècnics d'interès general i titularitat pública.

D'acord amb els criteris de coherència geogràfica i urbana es preveu l'ajust del límit del sector a la seva part nord incorporant una franja de sòls no urbanitzables d'una amplada mitja de 70 metres actualment inclosos dintre del sòl de protecció especial del pla territorial.

Aquest ajust, que es defineix sobre elements naturals reconeixadors del territori -marge i vegetació existent- permet clarificar els límits de l'actuació sense modificar els valors i funcions que van motivar la protecció especial. Es garanteix una millor coherència en la ordenació del futur sòl urbà i optimització de la transició amb el sòl no urbanitzable a partir dels següents criteris bàsics:

-Definició d'un àmbit de transició entre l'espai urbà i l'espai agrari que permet l'acabament adequat de les vores de l'àrea especialitzada i garanteix l'encaix i compatibilitat dels diferents usos previstos.

-Reconeixement d'elements d'interès en el territori -marges de pedra seca entre camps ocupat per vegetació- que permeten definir el límit de l'actuació i evitar la desfiguració de les fites paisatgístiques vigents al territori de la plana central.

-Respecte i adequació a la morfologia dels camps i mosaic de parcel·les de vinya de l'entorn agrari.

-Protecció de les àrees de major visibilitat dintre de la vall. L'existència d'una línia de xipressos de grans dimensions entre l'anella històrica i aquest següent marge permet posicionar el sostre de les edificacions de quadres imprescindibles pel desenvolupament del programa eqüestre competitiu amb la major ocultació paisatgística possible. Aquesta posició, darrere la línia de xipressos, garanteix, al tractar-se d'una vall altament exposada des de la carena i accés nord una millor integració paisatgística del sostre de quadres d'acord amb les directrius de paisatge del Pla Territorial. L'existència de la filera de xipressos permet també separar visualment les quadres d'altres activitats del circuit garantint una millor coherència en la ordenació del futur sòl urbà.

- b) Es modifica i ajusta el límit del sector redefinint la delimitació a tot el seu perímetre. Aquest ajust de la superfície del sector s'estableix sota el límit d'ajust del 5% definit pel planejament municipal vigent i respon al reconeixement de la topografia de detall i vegetació, especialment a l'entorn de la Riera de Ribes, revisió dels límits de propietat definits sovint per elements físics, definició dels límits de terme municipal i altres elements d'interès reconeguts en el territori durant la delimitació. Els ajustos més destacats es produeixen a l'entorn de la Riera de Ribes, a la part nord sota els objectius descrits al punt anterior i a l'entorn de la desenvolupadura del Torrent de Clot dels Frares a la Riera de Ribes.

Article 38. Precisió i ajust de límits.

Els límits de les zones o sistemes, com també de les Àrees i Sectors de desenvolupament podran precisar-se i ajustar els seus límits en els corresponents Plans Parciais, Plans Especials o Estudis de Detall, d'acord amb els següents criteris:

a) Els ajustos que es produeixin hauran de respondre a:

- Alineacions o línies d'edificació vigents
- Característiques topogràfiques del terreny
- Límits de la propietat rústica o urbana
- Existència d'arbres o d'altres elements d'interès

b) Els ajustos no podran comportar augments ni disminucions en més o menys d'un 5%, en relació amb les superfícies delimitades en el plànol II - 1 (escala 1: 10.000) en els plànols d'ordenació de la sèrie II - 2 (escala 1: 2.000) que es fixen en el Pla General.

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR					
	PLANEJAMENT VIGENT PGOU		PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU		QUADRE RESUM
RÈGIM	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		
TOTAL ÀMBIT	572.814,08 m ² s	100,00%	572.814,08 m ² s	100,00%	0,00 m ² s 0,00%
sòl urbà	20.128,51 m ² s	3,51%	16.748,61 m ² s	2,92%	-3.379,90 m ² s -0,59%
sòl urbanitzable	507.363,07 m ² s	88,57%	531.294,90 m ² s	92,75%	23.931,83 m ² s 4,18%
sòl no urbanitzable	45.322,45 m ² s	7,91%	24.770,57 m ² s	4,32%	-20.551,88 m ² s -3,59%

Quadre comparatiu planejament vigent-planejament proposar. Classificació

En concret l'ajust de límits implica que la superfície del sector de desenvolupament previst al PGOU s'amplia en un 4,18%, passant de 507.363,07m² a 531.294,90m². Al respecte cal detallar:

-Al límit nord-oest aquest ajust pren en consideració el reconeixement del elements de la topografia i de la vegetació de ribera en una mirada de detall sobre la delimitació indicativa establerta pel PEIN.

-Al límit sud-oest aquest ajust implica que s'inclouen dintre de l'àmbit de sòl urbanitzable 3.793,69m² de sòl anteriorment inclosos dintre del sòl urbà qualificats com a A3. Aquesta pèrdua de 3.793 m² de sòl del sistema d'espais lliures local es destinen a la modificació al passeig de vora de la Riera de Ribes i en termes de pèrdua resta compensada amb aquest passeig, que tot i no qualificar-se com a espai lliure per motius de coherència global de la zonificació, respon a les característiques del Sistema d'espais lliures de tipus A.5. Itinerari de vianants previst a l'art. 178 del PGOU de Sant Pere de Ribes que combina les funcions d'oci i els passeig dels vianants amb la circulació rodada.

En qualsevol cas aquest sòl no computaran com a cessió dintre de l'àmbit del SUD, queden clarament compensats per l'aportació d'espais lliures de la modificació al lloc i garanteixen la mateixa funcionalitat. Tot i que s'altera la zonificació no s'altera l'ús de l'espai i en conseqüència no sembla raonable l'aplicació de la tramitació regulada en l'article. Art. 98 del TRLU per garantir-se en l'ajust de la present modificació la incorporació de superfície suficient de sòl amb la mateixa funcionalitat, superfície i localització tal i com es preveu en el seu punt 98.5. Concretament dintre del Pla Parcial es preveu la reserva de 20.187m² de sòl d'espais lliures per sobre de la reserva mínima del 10% prevista a la legislació vigent.

2. Ajustar i modificar les condicions d'ordenació i de gestió de sòls limítrofes entorn l'àmbit vinculats a l'accessibilitat del sector als límits sud-est i nord.. Concretament es preveu l'ajust relatiu als sòls limítrofes al límit sud-est del marge nord de la Riera de Ribes inclosos actualment dins les Unitats d'actuació UA26 Rocamar i UA10 Minivilles, l'ajust de la delimitació dels límits del camí d'accés des de la carretera B-211 al nord de l'àmbit i titularitat pública fins al recinte i la garantia de consolidació d'un nou camí d'ús i titularitat pública que assecuri la connectivitat territorial en sentit est-oest.

Sota aquest objectiu:

- Al límit sud-est es garanteix que els sòls limítrofes a l'àmbit ubicats al marge nord de la Riera, vinculats ara amb les unitats de gestió UA 26 Rocamar i UA 10 Minivilles de caràcter residencial, s'ordenen a partir d'un criteri unitari conseqüent amb les necessitats d'accessibilitat del sector ple límit est. Es garanteix una correcta gestió urbanística i es consolida la seva urbanització vinculant-se com a càrrega al desenvolupament del sector. Aquests sòls, amb una superfície total de 16.749m² s'incorporen a la MPPGOU i es mantenen com a sistemes en sòl urbà.

-Per un cantó s'inclouen els sòls del marge nord de la Riera de Ribes inclosos actualment a la UA26 Rocamar. Aquests passaran a formar part del passeig de vora previst en aquest límit.

-Per altra s'inclouen l'àmbit de zones verdes i vialitat ubicades al límit nord de la UA-10 Minivilles directament limítrofe amb el sector i per altra el vial a sud-est antic camí de l'autòdrom que delimita per la cota inferior amb la urbanització.

b) A la part nord es garanteix incorporar al sòl no urbanitzable dues reserves:

-Per un cantó la reserva de sòl necessari per garantir la connexió entre el recinte de l'Autòdrom i la carretera C-211 a través d'un vial amb caràcter públic. Aquests sòls, amb una superfície total de 4.359,80m² s'incorporen a la MPPGOU i es qualifiquen com a sistemes en sòl no urbanitzable.

-Per altra s'inclou a l'àmbit la reserva de sòl necessari per garantir la continuïtat de la connectivitat del territori a través d'un nou camí públic en sentit est-oest. Aquest sòl amb una superfície total de 2.675,54m² s'incorporen a la MPPGOU i es qualifiquen com a sistemes en sòl no urbanitzable.

Vinculat també a l'accessibilitat del sector però ja fora del terme municipal de Sant Pere de Ribes la modificació preveu també incloure com a càrrega externa al sector de PP els sòls que han de permetre adequar l'accés sud des de la comarcal 246a. Aquests sòls, amb una superfície total de 2.240m² s'incorporen al sector com a càrrega externa i es qualifiquen com a sistemes en sòl no urbanitzable.

En concret l'ajust d'aquests sòls limítrofs implica la modificació de les fitxes del PGOU de les UA -10 Minivilles i de la UA-26 Rocamar per ajustar-ne la delimitació i l'ajust d'algunes qualificacions del sòl no urbanitzable a nord de l'àmbit entorn el camí existent entre la carretera C-211 i el límit de l'Actuació Específica. L'obtenció i urbanització d'aquests sòls s'incorporarà com a càrrega externa al sector.

UA 26. ROCAMAR :		MPGOU
Denominació:	Rocamar	
Delimitació:	Coincideix amb la urbanització del mateix nom , lliandant amb la UA-10 Minivilles	
Règim de sòl:	Sòl urbà	
Planejament que la delimita:	PGO	
Objectius:	Es fixa la unitat d'actuació per tal de materialitzar els compromisos i cessions que estableix el planejament	
Característiques:		
1. Superfície total:	146.369,39 m²s	
2. Cessions de sòl públic:	72.101,24 m²s	49%
Xarxa viària urbana (Clau B.2)	28.887,38 m²s	
Parcs, jardins i places públiques (Clau A.2)	9.976,66 m²s	
Valls de Riera (Clau A.3)	32.772,54 m²s	
Infraestructures de serveis tècnics (Clau C.1)	464,66 m²s	
3. Qualificacions de sòl privat:	74.268,15 m²s	51%
Volumetria específica habitatge arreglerat (Clau 9.1d)	2.545,00 m²s	
Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat III) (Clau 10.cb)	20.805,58 m²s	
Ciutat jardí en unihabitatges (intensitat V) (Clau 10.1e)	43.781,64 m²s	
Zona de conservació de l'ús actual (Clau 15)	7.135,93 m²s	
Condicions de gestió:		
1. Sistema d'actuació:	Cooperació	
2. Pla d'etapes:	1er Quadrienni	
3. Altres condicions	S'hauran de materialitzar les cessions i finalitzar l'obra urbanitzadora	

UA10. MINIVILLES :		MPGOU
Denominació:	Urbanització Minivilles	
Delimitació:	Sector Rocamar. Carrerada que delimita el terme municipal amb Sitges, Autòdrom Terramar, riera de Ribes i sistema d'espais lliures	
Règim de sòl:	Sòl urbà	
Planejament que la delimita:	PGO	
Objectius:	Es tracta d'una unitat d'actuació que té pendent de liquidar amb l'Ajuntament, si més no en part, les infraestructures fixades en el conveni en que es basa la proposta d'ordenació de l'anterior PGOM, per tant resten pendents de recepcionar per l'Ajuntament. Per tant en el seu procés d'urbanització s'haurà de tancar, si fos necessari, a través d'un Pla especial. S'haurà de definir amb major precisió l'ordenament del terreny que queda entre el límit d'aquesta unitat d'actuació i la carretera C-264 i en relació amb la possible integració al sector.	
Característiques:		
1. Superfície total:	18.156,58 m²s	
2. Cessions de sòl públic:	4.285,50 m²s	24%
Parcs, jardins i places públiques (Clau A.2)	723,90 m²s	
Xarxa viària urbana (Clau B.2)	3.561,60 m²s	
3. Qualificacions de sòl privat:	13.871,08 m²s	76%
Volumetria específica habitatge arrenjerat (intensitat V) (Clau 9.1e)	13.871,08 m²s	
Condicions de gestió:		
1. Sistema d'actuació:	Cooperació	
2. Pla d'etapes:	1er Quadrienni	
3. Altres condicions	Cal que es presenti per part del promotor un aval equivalent al cost de les obres d'infraestructura a executar	

3. Delimitar el SUD i concretar de les condicions d'ordenació. Per altra banda es preveu la delimitació del sector SUD i per tant concreció de l'ordenació, usos, i paràmetres que han de garantir la implantació de la major part del programa bàsic dintre del sector i l'estructuració de la proposta amb el territori segons els següents paràmetres i criteris bàsics.

- a) Es delimita el sector concretant la fitxa del Pla Parcial Urbanístic de Delimitació que ha de permetre desenvolupar el planejament urbanístic general i que conté les determinacions bàsiques de la ordenació. En concret:

P 17.2:		MPGOU
Denominació:		Autòdrom de Terramar
Àmbit:		
1. Delimitació:	Inclou els sòls localitzats al la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de Minivilles i Rocamar. Dins el mateix és especialment destacable la presència del circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar.	
2. Superfície	531.294,90 m²s	
Règim de sòl:	Sòl urbanitzable delimitat	
Objectius:		
Desenvolupar les condicions necessàries per a poder implantar un centre d'esdeveniments a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar, acollint un conjunt d'activitats de caràcter esportiu (eqüestres i motor), cultural, de lleure i d'esbarjo amb els seus serveis corresponents i els usos terciaris complementaris i essent coherents amb els valors històrics, culturals, ambientals i paisatgístics del lloc.		
Condicions d'ordenació, edificació i ús		
1. Percentatge mínim de cessió. Relació de sistemes i zones:		
Reserves de sòl públic (sistemes)		34%
Sòl d'aprofitament privat (zones-altres)		66%
2. Edificabilitat:	L'edificabilitat es regularà mitjançant un sostre màxim per a cada una de les zones d'activitat definides. S'estableixen el següents sostres màxims vinculats a cada un dels usos del programa bàsic:	
Sostre màxim		52.682,77 m²st
Sostre esportiu (activitats eqüestres-quadres)		15.151,77 m²st
Sostre terciari-altre:		5.833,00 m²st
Sostre terciari-autòdrom:		8.979,00 m²st
Sostre terciari-hoteler:		22.719,00 m²st
A aquest sostre s'afegirà el sostre necessari per a l'equipament esportiu-leure/educatiu que encara s'ha de definir amb un màxim de 2.000m²st.		
3. Ordenació:		
L'ordenació física del sector s'adjunta al present document. Es consideren vinculant la ubicació dels sistemes grafats a la fitxa.		
Es garantirà l'accessibilitat des de les carreteres C-246 i C-211 i els teixits residencials propers de Minivilles , Rocamar i La Plana de Sitges.		
L'ordenació haurà de tenir cura i garantir la preservació dels elements inclosos dintre del catàleg: masia del Clot dels Freres , Clot de Sidós i el propi circuit de l'Autòdrom i grades.		
4. Usos prioritaris i compatibles:		
L'ús prioritari serà el de pol dinamitzador d'activitats econòmiques-turístiques. Ademetenit:		
4.Residencial especial; 9. Comerç petit; 8. Oficines i serveis; 7.Establiment hotelier; 12. Restauració; 16. Taller; 34. Viari; 37. Aparcament; 20. Magatzem; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 26 Assistencial (limitat a clíniques veterinàries per a cavalls); 27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure; 46. Espai no edificat. 47. Eqüestre		
Cessions:		
1.Cessions de sòl públic:		
Cessió obligatòria i gratuïta dels sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes al PGOU		
2. Cessió d'aprofitament:		
Cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.		
Condicions de gestió i execució.		
1. Sistema d'actuació:		
Iniciativa privada en la formulació del planejament derivat. Sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica		
2. Obres d'urbanització		
El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sense perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores de serveis en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de que es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.		
Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització		
3. Càrregues externes.		
Obtenció i urbanització de la connexió viària i accés sud C-246a (segons aplicació art. 35 RLU)		
Obtenció i urbanització accés nord C-211. Inclou configuració nova parada d'autobus a Les Torres i obtenció i urbanització nou camí circular connexió est-oest al límit nord de l'actuació i (segons aplicació art. 35 RLU)		
Obtenció i urbanització accés sud-oest Can Pei-Minivilles (segons aplicació art. 35 RLU)		
Millors i consolidació recorregut circular		
Millors condicions inundabilitat Rocamar		

secundàries en la part nord del sector. El pla respecte els marges arbrats existents a la part agrícola i en construeix de nous, per tal de mantenir la imatge pròpia d'un parcel·lari agrícola.

-4). Crear nous espais de lleure i gaudi per als ciutadans de Sant Pere de Ribes, tant de sistemes públics de nova creació, com de zones d'activitat per gaudi. Es preveu configurar, d'acord amb el caràcter de territori i necessitats de l'àrea majorment residencial unifamiliar amb espais lliures a cada parcel·la, una xarxa de recorregut de caràcter circular amb valor paisatgístic i de lleure estructurat a partir d'un sistema de parcs lineals. Es preveu connectar les diferents zones verdes, parcs forestals-recorreguts lineals a l'entorn de la riera-parcs de ribera-, i equipaments proposades a l'entorn del centre amb altres recorreguts en el sòl no urbanitzable recuperant l'ús ciutadà i dotant-les de funcionalitat. Concretament es preveuen de dos grans parcs forestals, un parc de ribera, un passeig de vora entorn la riera vinculats a les zones d'interès natural i paisatgístic i als recorreguts existents en el medi rural i crear també d'un equipament esportiu-lleure/educatiu vinculats al món del motor i complementari del programa principal.

Complementant aquest espai de gaudi públics es preveu que el recinte privat es mantindrà en part obert i amb accés lliure controlat durant els esdeveniments de tipus eqüestres.

-5). Potenciar l'activitat econòmica de Sant Pere de Ribes i de la comarca a través de la implantació d'un pol d'activitat econòmica, que millora i diversifica la oferta turística de Sant Pere de Ribes i permet la creació de nous llocs de treball. En aquest sentit la proposta preveu:

-Crear un centre d'esbarjo i d'esdeveniments esportius, culturals i de lleure que alternarà les activitats en funció de la època de l'any (competicions eqüestres, activitats i mostratge amb cotxes- no carreres-, fires, etc.). L'activitat principal del recinte, llavor de l'actuació, seran els esdeveniments eqüestres competitius, que ocuparan l'espai durant més d'un 35% de les setmanes de l'any. Es preveu la implantació de 20.984m² de sostre vinculats al centre d'esdeveniments. 15.151 m²st exclusius vinculats als esdeveniments eqüestre competitius i 5.833 m²st vinculats als usos terciaris complementaris del recinte d'esdeveniments (serveis, oficines, i restauració).

-Crear un sostre terciari- serveis (auto)drom, espai oficines vinculats al motor i al valor cultural i històric del circuit per al desenvolupament d'activitats de mostratge, presentació, formació i exposició entorn el món dels vehicles. Es preveu la implantació de 8.979m² de sostre d'usos terciari d'oficines, espais de showroom, taller, magatzem, aparcament directament vinculats a aquesta activitat que ordenaran la nova façana sud del recinte. Aquest usos es preveu es puguin complementar amb la possible utilització dels espais del Centre d'esdeveniments i de les pistes previstes a la zona de l'equipament esportiu.

-Crear un sostre terciari-hoteler complementari de l'activitat principal que ampli la oferta econòmica i turística de Sant Pere de Ribes. Es preveu la implantació de 22.719m² de sostre per a usos hotelers. Això suposa la implantació d'un mínim de 250-260 noves places hoteleres (4-5*) en 2 tipologies d'hotel. Aquesta oferta hotelera absorbirà entre un 21% i un 38% de les necessitats derivades de la pròpia activitat del Centre d'esdeveniments. L'actuació complementarà l'oferta hotelera de Sant Pere de Ribes que actualment només compta amb una oferta de 140 places hoteleres versus les 4.589 places de Sitges i les 320 places de Vilanova i la Geltrú. Es preveu ordenar el sostre hotelier en dos espais diferenciats, ubicats a l'est de l'actuació. Un espai terciari-hoteler que configura la porta d'accés al Centre des dels teixits residencials consolidats de la carena, Sant Pere de Ribes i Sitges i un espai interior al límit est del propi recinte que consolida un espai de referència dintre de l'oval. Aquest sostre ordenen les façanes est de l'actuació i garanteixen les connexions.

-6). Garantir i millorar les condicions de seguretat i benestar enfront el risc d'inundacions a la zona sud de l'àmbit. Al front sud es planteja la creació d'un vial-parc-passeig de vora que combina les funcions d'oci i passeig dels vianants amb la circulació de vehicles. Aquest passeig elevat parcialment respecte a la cota actual, garanteix la seguretat en l'ús de les zones motor i equipament i permet les circulacions d'oci al límit sud de l'àmbit de forma segura (no inundable en tot el recorregut a Q500). La configuració d'aquesta terrassa sud

portarà associada els murs, ecoleres o talussos corresponents adaptats a les necessitats i reconeixement del valor naturals recorreguts a la Riera.

-7). Garantir i millorar les condicions d'accessibilitat i mobilitat entorn de l'àmbit. Es preveu millorar l'estructura l'accés rodat a la finca de l'Autòdrom, tant pel seu costat nord, com per sud i est, i també les relacions del recinte amb els teixits urbans consolidats de l'entorn a través de la millora de les connexions per a vianants i connexions amb l'estructura de transport públic. La proposta preveu que cada un dels usos previstos que puguin funcionar simultàniament tinguin un accés independent. Concretament es preveu:

- A Nord per Can Bruguera es planteja l'accés principal rodat al Centre d'esdeveniments amb la creació d'un nou enllaç en T des de la B-211 i la consolidació d'un vial principal integrat en el paisatge agrícola del sòl no urbanitzable. (10,5m secció).

- També a nord es preveu la reserva d'un nou camí públic que configura un recorregut circular i possibilita l'accés públic a totes les finques de l'àmbit alhora que garanteix que no hi ha una pèrdua de connectivitat entre els territoris ubicats a oest i a est del recinte de l'Actuació. (3m de secció)

- A l'Est-Carena per La Plana de Sitges-Minivilles a través de la construcció d'un nou vial que dona continuïtat amb el carrer de Can Panxample provinent de la C-246a es planteja l'accés rodat (max8% de pendent) al programa hotel·ler, a l'espai auto(drom) i a l'equipament. Aquest accés s'acompanya d'uns recorreguts per a vianants, que amb pendents accessibles (max6%) ordenen els recorreguts principal d'accés al recinte a peu, es un punt altament vinculat al transport públic i teixits urbans consolidats. Des d'aquest vial per l'est, a través del nou passeig de vora es garanteix també, sense obligació de passar pel gual a sud i amb garanties de seguretat l'accés a l'àrea oest que ocupa l'equipament i el bosc de ribera.

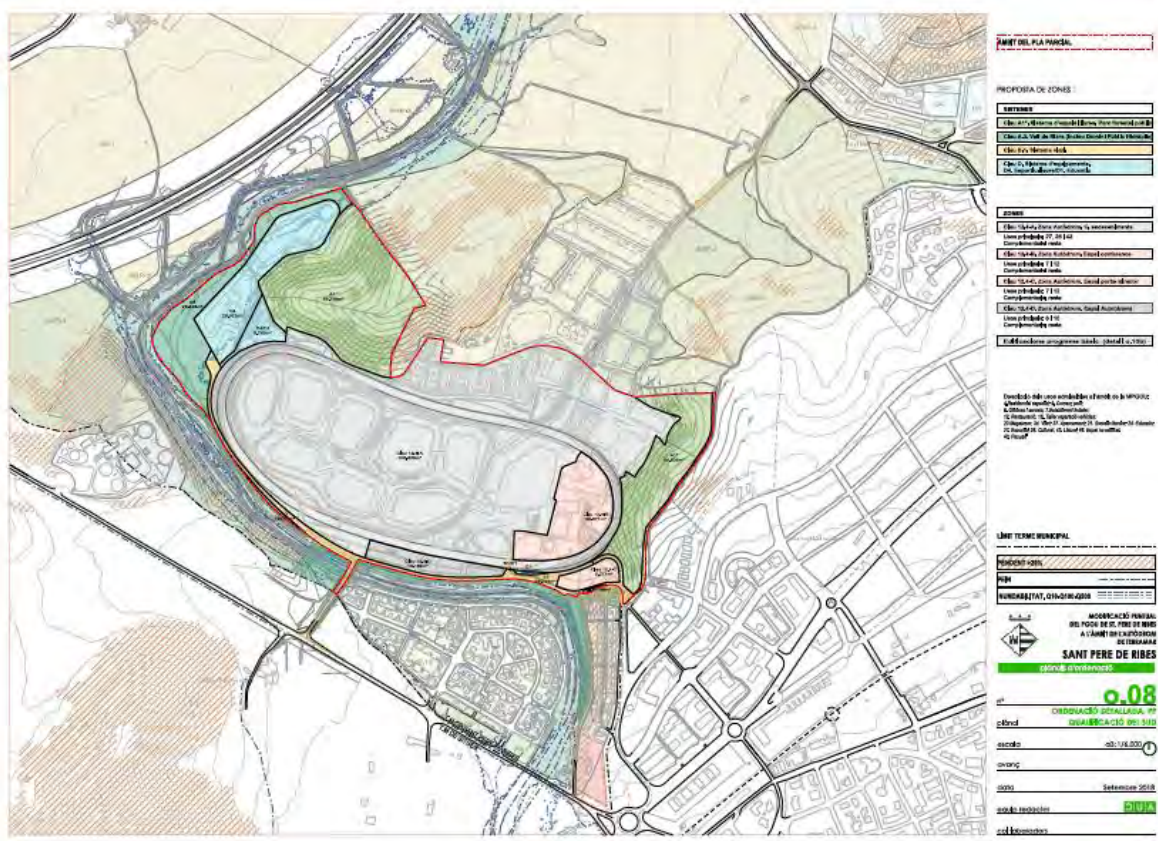
- També a l'Est-riera es preveu la consolidació de l'antic Camí de l'autòdrom per a l'ús dels vianants.

- A sud també es preveu, en continuïtat al nou vial est la construcció d'un vial-passeig de vora vinculat al recorregut de la Riera que permet l'accés segur a l'equipament i al sistema d'espais lliures (parc forestal i bosc de Ribera). Aquest espai combinarà les funcions d'oci i passeig de vianants amb la circulació rodada i garantirà la connectivitat entre els diferents espais lliures i circulacions de vianants/cíclades existents.

- També a sud, per la masia de Can Girona es preveu garantir la connectivitat de l'actuació amb la C-246a mitjançant la realització d'una nova connexió sobre la comarcal que es solucionarà en T a partir de la valoració final dels organismes afectats (Municipi de Sitges i carreteres). La consolidació d'un vial d'accés amb un pas en gual en aquest front permet un accés més directe a la zona de l'equipament i al passeig elevat i dona continuïtat entre tots els recorreguts ciclats i de vianants reconeguts entorn l'àmbit de la Riera. A la vista del flux de vehicles previst la solució del pas en gual a sobre de la Riera permet mantenir el valor ambiental de l'espai i evitar interferències en la inundabilitat en l'accés al recinte. (10,5m secció). La consolidació d'aquest vial permet addicionalment també enllaçar el vial Ronda Americà i donar un segon accés/sortida a la urbanització de Rocamar cap a la C-246.

-8). Definir les condicions i determinacions urbanístiques que han de permetre el desenvolupament del sector garantint l'estructuració del territori i no només el manteniments dels sistemes públics respecte el Pla vigent sinó la millora globals dels sòls de sistemes públics previstos.

-9). Concretar dels paràmetres d'ordenació, edificació i usos que han de permetre la millor implantació de les activitats enunciades. (recuperació dels edificis preexistents, millor integració dels nous en el paisatge, millor adaptació dels usos a les necessitats del programa i entorn).



Plànol proposta ordenació alternativa 1. Imatge MPGOU

4. Introduir canvis a la normativa urbanística del PGOU de Sant Pere de Ribes per permetre l' admissió dels usos d'interès públic en sòl no urbanitzable previstos a la llei d'urbanisme vigent sense canviar en model territorial general. La normativa vigent que regula el sòl no urbanitzable del Pla de Les Torres, qualificat pel planejament vigent com a zones SRP-3 Zona d'interès agrícola i SRP-4 Zona d'interès paisatgístic limita actualment la possible implantació de l'activitat eqüestre necessària i complementària de l'activitat principal i que motiva el desenvolupament del sector. A fi i efecte de possibilitar la implantació d'aquest ús, així com d'altres compatibles amb el règim del sòl no urbanitzable que siguin d'interès públics i que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, es preveu la modificació dels articles de les NNUU que actualment inviabilitzen la implantació d'aquestes activitats i/o equipaments. Aquesta modificació inclou dos aspectes:

- Modificació dels articles generals vinculats amb la regulació dels usos i edificacions a fi de flexibilitzar l'admissió d'aquests usos d'interès públic en el sòl no urbanitzable de forma controlada.
- Modificació dels articulats claus SRP-2, SRP-3 i SRP-4 a fi d'admetre i regular la implantació dels usos i edificacions en aquests sòls per garantir la possible admissibilitat de:
 - l'admissibilitat dels usos d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural vinculats a les infraestructures d'accessibilitat i instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fons renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic i usos associats a les construccions vinculades a l'execució i manteniments de les obres públiques.
 - l'admissibilitat de l'ús eqüestre quan estigui associat a una activitat urbana de caràcter estratègic i siguin indispensables per a la realització d'aquesta.

5 DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA ORDENACIÓ

5.1 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓ

En base als objectius principals i criteris anteriorment descrits l'àmbit s'ordena entorn a quatre vectors: preservar el valor històric del lloc, potenciar-ne els seus valors paisatgístics i ambientals, promoure la polivalència de activitat i garantir la integració i estructuració amb l'entorn.

En coherència amb els mateixos l'ordenació de l'àmbit s'organitza en tres espais clarament diferenciats que conformen l'espai central del pla i una estructura d'espais perimetral de valor paisatgístic amb funcions d'oci i lleure que configuren i connecten les diferents zones verdes i equipaments proposats i els dota de funcionalitat.



Esquema. Les zones

-A l'espai central, vinculat a l'oval històric s'ordena tot el programa Centre d'esdeveniments i usos complementaris terciaris annexos on es desenvoluparà el programa llavor eqüestre competitiu i altres activitats de caràcter esportiu, cultural, de lleure i d'esbarjo a l'aire lliure. Dins aquest espai multifuncional es diferencien tres àmbits: al perímetre la pista històrica de l'Autòdrom, al centre les esplanades multifuncionals que s'organitzen entorn un passeig central amb accés principal per l'est i al nord, darrera de la barrera de xipressos existents, una terrassa on s'emplaça el sostre (quadres) necessari pel desenvolupament de l'activitat eqüestre. La idea és posar en valor el recinte delimitat per la pista, preveient en ell les mínimes construccions possibles a l'interior (catalogades algunes d'elles), donant preferència al paisatge del lloc i retornant a la imatge original del recinte de l'any 1923. Posar en valor el patrimoni del circuit significa no amargar-lo amb edificis i serveis de suport i per aquest motiu a l'interior es preveu molt poca edificabilitat i el principal sostre de l'activitat eqüestre s'emplaça fora del recinte. Aquesta posició proporciona un millor encaix i transició amb el territori proper i garanteix una millor compatibilitat entre els diferents usos previstos dintre del recinte.

-Al límit est, en continuïtat als teixits urbans consolidats de Sant Pere de Ribes i Sitges es preveu la implantació del programa terciari-hoteler complementari de l'actuació que acull la major part del sostre de la MPGOU. Aquest es distribueix en dos àmbits clarament diferenciats: un primer espai exterior al recinte que ordena i configura l'accés principal al Centre d'esdeveniments des dels sòls residencials consolidats a l'Est (Espai porta-mirador) i un segon gran espai integrat al límit est emplaçat ja dintre del recinte històric (Espai Conference). Aquesta posició compactada a l'est de l'actuació garanteix continuïtat, connexió entre els dos espais així com el possible funcionament independent dels programa hotelier i terciari d'aquests espais.

-Al límit sud en paral·lel al circuit es preveu la consolidació d'un espai de coixí entre el circuit i la Riera de Ribes amb tres funcions bàsiques: permetre la implantació del programa terciari-motor que consolidarà la façana sud del recinte, construir un espai de passeig perimetral vinculat a la Riera de Ribes i garantir les condicions d'ús enfront la inundabilitat d'aquesta vora sud del recinte donant sortida segura a tots els espais dins l'àmbit d'ordenació en cas d'avingudes d'aigua.

Aquest espai de coixí entre el circuit i la Riera de Ribes acollirà el sostre (part existent) d'oficines i espais de showroom, magatzem i taller vinculats al desenvolupament d'activitats de mostratge, presentació i exposició del món motor i consolidarà un passeig de vora circular a cota segura enfront el risc d'inundabilitat vinculat al recorregut de la Riera de Ribes amb continuïtat amb els Parcs forestals i de Ribera previstos i equipament esportiu, així com en continuïtat amb els recorreguts preexistents en el sòl no urbanitzable.

La posició d'aquestes peces complementàries del programa principal del Centre d'esdeveniments es vincula a l'estudi detallat de l'àmbit i dels seus valors i a la garantia de funcionalitat autònoma de les mateixes. Aquest espais concentraran el sostre de nova implantació amb tipologies diferenciades que garanteixen la integració en el paisatge i topografia de cada una de les ubicacions.



Esquema. Els sistemes públics.

En relació als sistemes públic donada la naturalesa de l'àmbit i necessitats i realitat tant de l'activitat principal del centre d'esdeveniments (que es configura com un gran parc) com de l'entorn edificat principalment en tipologia residencial unifamiliar les cessions de sistema d'espais lliures s'organitzen en una xarxa al Sud Est i Oest del circuit. En coherència amb els elements i valors preexistents així com en la naturalesa funcional dels mateixos es defineix un sistema de lleure i gaudi vinculat al passeig i recorreguts entorn l'àmbit i als valors paisatgístics de l'entorn. La modificació estructura un recorregut a través dels nous espais lliures i vials, camins públics existents i nous recorreguts que connecta les diferents zones verdes proposades i les dota de funcionalitat. Concretament:

-Al sud com s'ha avançat es preveu la conformació a cota segura enfront el risc d'inundabilitat d'un passeig de vora vinculat al recorregut de la Riera de Ribes que recull tots els camins per a vianants i bicicletes de caràcter territorial que creuen l'àmbit.

-Al límit oest, a la zona més plana mitjançant la creació d'una nova plantació de Bosc de Ribera es preveu la creació d'un parc, on es proposa l'espai d'estada més estàtic de l'àmbit, i en darrer terme –i en períodes greus d'inundació- generar un espai capaç d'absorbir part de les aigües de la riera. A la zona nord d'aquesta àrea es preveu la cessió de gran part del Bosc de Can Baró que s'ordenarà com a parc forestal i es vincularà als recorreguts existents de la xarxa de camins rurals i paisatgístics del municipi.

-A l'Est es preveu la creació d'un altre parc forestal vinculat al Bosc de Can Bruguera i al camí paisatgístic de carena i miradors previstos a "la carrerada" i als àmbits urbans de Minivilles i La Plana de Sitges. La ordenació d'aquest espai ha de permetre millorar i dotar de continuïtat l'estructura urbana en relació al recinte de l'Autòdrom i la seva connexió cap a l'oest del terme. Amb aquest objectiu en aquest límit es configura la connexió a través d'un recorregut accessible cap al nou passeig de vora entorn de la Riera a sud i cap al sòl no urbanitzable a nord. Així mateix en aquest costat est es preveu també millorar la connexió a través del l'antic camí de l'autòdrom que limita amb Minivilles a cota baixa.

Es preveu en tots aquest espais lliures un grau d'urbanització suficient per a garantir la seva funcionalitat però coherent amb l'ús a que estan destinats i el caràcter i valors de cada un dels suports.

La cessió de la reserva d'equipament es modifica en relació a la previsió establerta al pla vigent. Actualment la fitxa del sector preveia la cessió dels elements catalogats de Can Sidós i Clots del Frases, amb un sostre consolidat de 1.295m² com a sistema General. La present modificació, en coherència amb els criteris d'ordenació general, necessitats del possible programa d'equipament i proposta de consolidació d'un recinte central amb les zones d'aprofitament privat proposa recuperar aquests elements, actualment ja privats i en ús, per formar part del programa intern del recinte del centre d'esdeveniments. Les característiques de configuració fragmenta i l'estat d'abandonament actual d'aquest elements, així com la voluntat d'ubicar un únic gran equipament complementari de l'activitat que ajudi a recolzar la proposta de dinamització de l'àmbit i doni servei tant al recinte com a la població local han determinat la configuració d'una reserva única d'equipament esportiu/educatiu fora del recinte històric integrat a l'esplana de reforestació i vinculats als recorreguts de lleure de l'àrea. En aquest sòl es preveu la possible consolidació d'un programa mixt, amb fins a 2000m² de sostre de nova implantació de configuració lliure, més flexible i adaptada al les possibles necessitats del programa educatiu i esportiu. Es preveu que la construcció d'aquest sostre es vinculi al desenvolupament del sector un cop definit el programa de necessitats.

La proposta planteja que aquests sòls de cessió d'equipament es puguin gestionar mitjançant les fórmules previstes a la llei i permetre en aquest espai la implantació d'un programa d'equipament esportiu-lleure/educatiu vinculat al món del motor que té com a funció principal el mostratge i prova puntual de cotxes i/o formació vial (no carreres) que no són possibles dins l'àmbit del propi circuit i també la possible implantació d'un programa amb caràcter educatiu on emplaçar possibles cicles formatius relacionats amb les activitats que es desenvolupin al recinte. Tot amb l'objecte de garantir una oferta d'activitats complementàries que doti d'atractivitat a l'àmbit i doni activitat i servei públic al municipi.

Integrat al bosc de Ribera la proposta d'ordenació preveu que aquest espai tingui capacitat per admetre l'aparcament en el mateix recinte i admetre aigua en casos d'inundació. Només podrà

destinar-se a ús educatiu la part no inclosa dintre del Q500. La urbanització d'aquest espai donarà continuïtat al la plantació de bosc de Ribera annex.



Referències integració pista esportiva en el bosc de Ribera. Estadi atlètic Tossols Basil. RCR arquitectes.

Aquesta posició de les cessions tangencial al programa principal permet garantir l'accessibilitat i funcionament dels mateixos tant en relació als espais urbans consolidats com en relació al sòl no urbanitzable i al sistema de camins rurals i garanteix el seu possible ús de forma complementària però autònoma al recinte.

A nivell d'accessibilitat la proposta ordena nous vials públics rodats i per a vianants a nord, a sud i a l'est (Est-carena i Est-riera) de l'àmbit que garanteixen l'accessibilitat rodada, per vianants/ciclada i des del transport públic i el funcionament separat de les diferents activitats que es puguin desenvolupar aportant estructura dins el sistema urbà i territorial.

A nivell rodats:

- l'accés principal al centre d'esdeveniments es planteja pel nord a través d'un vial amb caràcter públic que permet una connexió en T amb la B-211. Aquest vial en cul-de-sac es configura per permetre l'accés públic i lliure fins al recinte privat, amb un possible espai de gir a l'accés. L'accés fins al sòl urbà per aquest límit es preveu a través de l'àmbit de l'actuació inclòs en el règim de sòl no urbanitzable.
- l'accés principal a l'espai (auto)drom, a l'espai mirador i a l'hotel conference es planteja per l'est-carena amb la construcció d'un nou vial que permet la connexió de l'interior del recinte la C-246 al límit de terme de Sitges.
- l'accés principal a l'equipament es planteja per l'est amb la construcció d'un nou vial passeig i complementàriament pel sud. Es preveu la urbanització de dos nous vials: un nou vial paral·lel al recinte i a la Riera a sud que combina la funció de passeig i accés i un nou vial perpendicular al recinte i a la comarcal 246a, millorar el gual que hi ha sobre la riera de Ribes i construir una nova connexió en la cruïlla amb la masia de Can Girona.

En tots els casos la secció definida per al trànsit de vehicles tindrà una secció mínima de 2,5m (per a zona 30) i de 3m per a la resta de vies.

A nivell vianants:

- A nivell vianants l'accés principal es planteja per a tots els usos vinculat al nou accés est-carena i al nou vial de vora sud. En aquest límit es preveu la construcció d'un recorregut accessible (max 6%) des dels teixits consolidats i les principals connexions amb el transport públic. Aquest vial es complementa amb la consolidació del vial est-riera existent al peu de la urbanització de Minivilles i els corresponents espais per a vianants que completen totes les vies de nova creació previstos a l'àmbit i el possible accés per l'aresta de camins rurals del municipi.

En tots els casos la secció definida per al trànsit de vianant tindrà una secció mínima de 1,8m lliure d'obstacles prevista al decret d'accessibilitat.

Val la pena remarcar que el principal esdeveniment eqüestre es realitzarà entre els mesos de gener i abril, és a dir en un moment de l'any en què el turisme de sol i platja és menor a la costa del Garraf.



A nivell d'usos a l'àmbit objecte d'ordenació s'hi preveuen un seguit d'edificacions i usos que s'organitzen segons 4 tipus bàsics de programa descrits: Programa d'esdeveniments (eqüestres-motor-oci), Programa terciari-serveis, Programa terciari-(auto)drom i Programa terciari-hoteler.



Plànol proposta ordenació. Encaix local de la proposta d'ordenació

5.2 ORDENACIÓ DE DETALL DE L'ACTUACIÓ

5.2.1 Usos i activitats

Potenciar la implantació i polivalència d'activitats és un dels objectius bàsics de la proposta. L'activitat turística-econòmica a implantar dintre de l'àmbit gira entorn diferent eixos d'activitat que es desenvolupen de forma complementària i sinèrgica i permeten organitzar un gran projecte que atraiu inversions ambicioses amb caràcter desestacional. Es preveu en funció de l'època de l'any alternar activitats econòmiques, esportives, culturals i socials dins l'àmbit a fi de garantir un pol d'experiències i d'activitats econòmiques i llocs de treball.

L'Autòdrom té la vocació de convertir-se en un pol d'activitat municipal i comarcal, un espai viu i dinàmic tot l'any, amb diversitat de productes i amb possibilitat d'atraure diferents tipus d'usuaris. La proposta garanteix que totes les activitats funcionaran de forma complementària i que tant els programes esportius com de serveis generaran per si mateixos demanda suficient per garantir el funcionament del programa hotel·ler previst.

Activitats vinculades al món eqüestre.

El primer terme, i com a motor principal del centre d'esdeveniments es preveu la celebració d'esdeveniments eqüestres competitiu, concursos, exhibicions i/o competicions de cavalls similars als que ja organitza l'empresa Grandprix a Fontainebleau¹³. Aquesta activitat esportiva es preveu que es

13. <http://www.grandparquet.com>

Fontainebleau s'ha convertit en un lloc únic dedicat als cavalls i a l'esport. Totalment renovat, aquest recinte modern i funcional encaixa perfectament amb el seu entorn natural (el bosc de Fontainebleau). Es tracta d'un dels espais més reconeguts i més bells per fer competicions a Europa, un lloc d'esdeveniments en tota regla, capaç d'albergar tot tipus d'events professionals i esportius. Té capacitat per a 10 000 persones. Exemples similars de llocs eqüestres amb d'altres activitats: <https://bionicsphere.com> (Samorin, Eslovàquia)

desenvolupi principalment en l'època de gener a abril (desestacional) acollint el mercat Europeu de salts d'hivern. La posició a prop de la frontera aporta una posició competitiva respecte els altres centres similars existents al territori espanyol a un dia menys de transport per carretera. Els cavalls no es preveu que estiguin instal·lats permanentment al recinte, no es tracta d'una hípica, sinó únicament durant els períodes de realització de les proves i aclimatació al clima mediterrani. Al llarg de l'any es preveu diferents tipus d'esdeveniments esportius relacionats amb els cavalls amb una ocupació del voltant de mínim 18 setmanes /any que allotjaràn en funció de la dimensió de l'esdeveniment entre 700 i 2400 cavalls. La durada mitja dels esdeveniments és de dues setmanes i les persones participant requereixen allotjament proper al centre durant tot aquest període.

Aquest programa és el que més condiciona l'ordenació de l'àmbit donat que la quantitat i dimensions de les esplanades multifuncionals (nou en total) són les mínimes considerades per la Federació Eqüestre Internacional (FEI) per a poder a dur a terme una competició de salts de nivell europeu com la que es planteja. De fet, cada pista de competició hauria de tenir una pista d'entrenament confrontant i en aquest centre d'esdeveniments en concret, per a ocupar menys espai, s'està preveient un pista d'entrenament per cada dues de competició. La viabilitat d'explotació d'aquest tipus d'activitat resta condicionada a la capacitat del recinte i cal remarcar que les necessitats d'aparcament previstes al recinte es vinculen directament a aquesta capacitat requerint de grans superfícies d'aparcament per acollir el tipus de transport principal dels cavalls (camions i petits remolcs) .

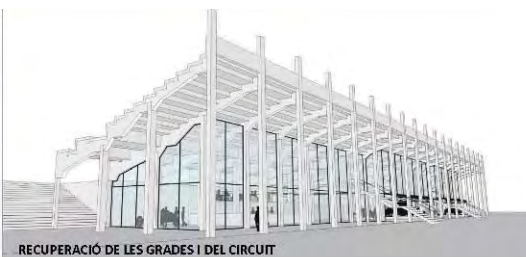
Activitats vinculades al món del (auto)drom -motor

Un dels altres pilars forts de la proposta és el motor, un vector que ve donat pel lloc i la seva història. Atès el valor patrimonial de les instal·lacions existents, es vol utilitzar el recinte per a organitzar festivals i mostres de cotxes d'època, esdeveniments per a aficionats al món de l'automobilisme i/o per a marques que es vulguin ensenyar, realitzar proves, reparacions de peces singulars, etc.



Recuperació grades i circuit

A la vista de les necessitats i demandes exposades per les diferents marques del motor, també de forma complementària es preveu consolidar al front sud, entorn l' edificis de Grades preexistent un conjunt d'edificis unitari que a l'entorn d'aquest espai, consolidi un espai de referència pel món del motor del nostre país. Aquest edificis acolliran espais per oficines, exposició-centre de conferències, taller, magatzem i aparcament que funcionarien independents però complementàriament amb el recinte i amb possible vinculació a l'espai d'equipament on es preveu la implantació d'una pista de mostratge i presentació de vehicles, que permeti activitats de presentació i prova de nous models i formació vial, activitats que no es poden fer en el propi circuit.



Recuperació grades i front sud.



Circuit de mostratge tipus. Exemple pista 200x20m polivalent

Fires i esdeveniments varis.

Aquesta oferta es complementaria amb d'altres tipus d'esdeveniments que puguin aprofitar els espais ordenats com: seminaris, congressos, festivals, mercats, fires, etc., o fins i tot rodatges de pel·lícules o d'espots publicitaris¹⁴.



Perspectiva de l'ordenació. Passeig vertebrador. Autors: Batlle & Roig

Activitats terciària-serveis-oficines-restauració-lleure

Es preveu també a dintre del recinte la implantació d'usos de serveis complementaris que recolzen i possibiliten cada una de les activitats descrites a implementar dins del recinte: restauració-serveis-oficines-lleure i aparcament. Part d'aquest programa es preveu es pugui implantar en edificacions preexistents dintre de l'àmbit

14. Exemple similar: <https://www.monzanet.it>



Implantació activitats en edificacions existents dintre recinte

Activitats terciària-hotelera.

Satisfer de forma integrada les necessitats de pernoctació i de lleure dels usuaris del Centre d'esdeveniments i del Centre (Auto)drom és també un dels objectius de la proposta.

Tal i com s'ha constatat a l'estudi de viabilitat l'oferta turística actual del municipi és molt minsa i les potencialitat molt gran. A fi d'ampliar i consolidar aquesta oferta turística del municipi es preveu la implantació a l'àmbit d'oferta economico-turística que doni servei directe al recinte i complementi l'escassa oferta existent a Sant Pere de Ribes en relació a l'entorn. Concretament es preveu la implantació de 2 hotels dintre de l'àmbit, amb una oferta mínima de 260 places.

Es preveu que la demanda de l'activitat vinculada al propi recinte superi amb escreix la oferta d'allotjament previstadintre de l'àmbit. El dimensionat que es realitza del sostre hotelier es determina a partir d'un encaix previ del mateix de forma coherent i integrada amb les característiques de l'àmbit.

A partir de les dades disponibles de previsió de pernoctacions derivades de l'activitat pròpia del recinte (amb ús eqüestre) el sostre hotelier previst a l'àmbit absorvirà només entre un 21% i un 38% dels requeriments previstos pels diferents esdeveniments del programa d'activitats principal del centre d'esdeveniments garantint una repercussió econòmica directe pel municipi. La resta de la demanda es preveu es cobreixi a l'exterior del centre, aprofitant la oferta ja consolidada als municipis propers.

Per a la resta d'usos es preveu les pernocatcions ocuparan el recinte de forma variable, però amb garantia de consolidació i creixement constant en base també a l'entorn i a la tipologia prevista, que oferirà serveis diferencials i espais de conferències per a garantir el seu èxit i valor.

Cada una de les peces hoteleres previstes es preveu aportin una oferta diferenciada dintre i fora del recinte i puguin funcionar de forma autònoma :

1. Hotel-mirador. 4* 50hab. Ubicat en el límit S-E en contacte directe amb el teixit residencial consolidat i sòl urbà de la Plana de Sitges i Minivilles i alhora en contacte amb el recinte.
2. Hotel-conference (vinculat a l'Edifici de Can Sidós). 4*. 200hab. Ubicat dintre del recinte a l'extrem est i vinculat a l'edifici patrimonial.

5.2.2 Impacte econòmic i llocs de treball

Impacte econòmic en el territori

La implantació de les activitats previstes dintre de l'actuació suposarà un impacte econòmic important en el territori i proporcionarà la creació de nous llocs de treball complementaris i de caràcter desestacional.

Anualment l'impacte econòmic de les activitats realitzades dins de l'Autòdrom només vinculades al centre d'esdeveniments poden significar 1-3 milions d'€. Addicionalment caldrà incloure l'impacte de l'activitat econòmica derivada de la implantació del programa (auto)drom-motor i de l'activitat hotelera dins l'àmbit i l'allotjament dels visitants.

L'actuació suposarà una inversió de 20 milions d'€¹⁵. Anualment l'impacte econòmic de les activitats realitzades dins de l'Autòdrom (sous a pagar) poden significar 1,5-2,5 milions d'€¹⁶ i en l'entorn més local 1,8-3,0 milions d'€¹⁷ (allotjament visitants).

Llocs de treball fixos i temporals

Només l'activitat vinculada al Centre d'esdeveniments implica la creació d'uns 50 llocs de treball permanents (al 2021) i 60-70 llocs temporals cada vegada que s'organitzi un esdeveniment (personal de suport i de serveis, seguretat, neteja).

Addicionalment l'oferta hotelera associada a l'activitat del centre implica també la creació de mínim 71 nous llocs de treball permanent i 20 llocs temporals.¹⁸

També l'oferta de l'espai (auto)drom es preveu pugi aportar la creació d'uns 60 nous llocs de treball permanent o temporal en funció de l'activitat final.

5.2.3 Ordenació de les zones

Com s'ha avançat es diferencien dintre de l'espai d'aprofitament privat quatre espais:

L'espai del Centre d'esdeveniments. El centre d'esdeveniment s'organitza al seu interior en tres àmbits: la pista de l'Autòdrom al perímetre, les esplanades multifuncionals al centre i l'espai de terrasses polivalents al nord.

-La pista de l'Autòdrom (anella 36.542m²) i les esplanades multifuncionals interiors, conformen l'espai de referència del Centre d'esdeveniments. La pista dels anys 20 es rehabilitarà com a espai d'activitats lúdico-esportives, alhora que en l'espai interior de la mateixa es crearà –mitjançant un joc topogràfic¹⁹–

15. Inversió prevista: 20.000.000€
 Gestió implantació activitat: 4.000.000 €
 Infraestructures esportives: 5.110.000 €
 Moviments de terra: 470.000 €
 Aparcaments, accessos i camins: 750.000 €
 Reg: 410.000 €
 Energia: 300.000 €
 Edificis i reformes: 6.400.000 €
 Maquinària: 300.000 €
 Vegetació i paisatge: 160.000 €
 Tecnologia: 250.000 €
 Estudis i tècnics: 250.000 €
 Reserva seguretat: 600.000 €

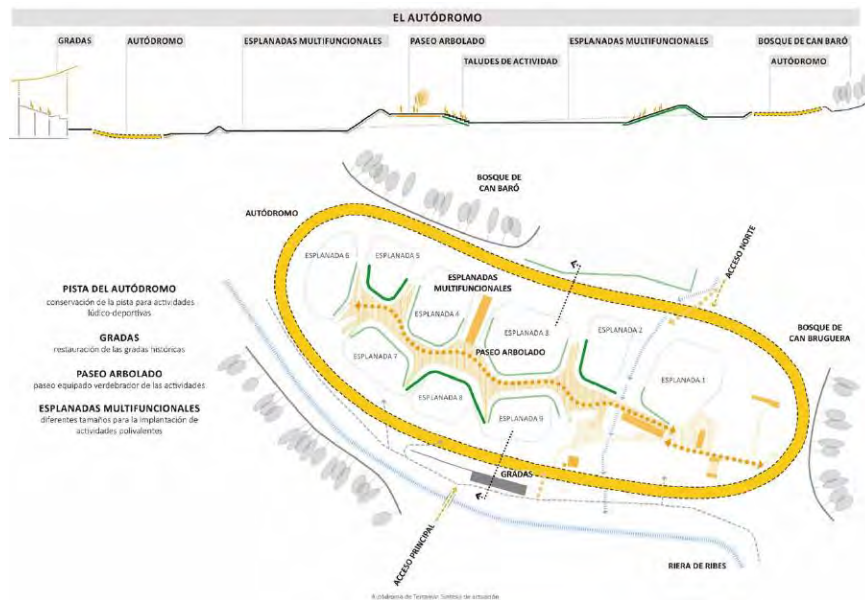
16. Manteniment: 50.000 €/any 2020
 Seguretat: 200.000 €/any 2020
 Neteja: 100.000 €/any 2020
 Subministra alimentari per al restaurant: 1-2 milions €/any 2020
 Varis (lloguer de cotxes, gestos habituals): 100.000 €/any 2020

17. 30.000-50.000 nits d'hotel a 60€ per nit

18. Ratio treballador fix/plaça hotelera 4* 0,36, ratio treballadors màxims/plaça 0,44

19. El balanç del moviment de terres que es preveu realitzar dins de l'àmbit de l'Autòdrom serà 0, es a dir la mateixa quantitat de terres que s'extreguin es recol·locaran en una altra banda del recinte. Moviment de terres igual a 0.

un passeig arbrat (més elevat i estructurador) que actuarà de columna vertebral de les esplanades multifuncionals (més baixes i distribuïdes als costats). Dins d'aquest subsector es troba les principals construccions catalogades del pla: les grades, la pista i la masia del Clot d'En Freres, i en ell es preveu que es realitzin els gran esdeveniments oberts al públic s'emplacin en aquest espai. A més en el projecte es preveu la recuperació de l'edifici que ocupava l'Antiga fàbrica de pistons i d'algunes de les estructures de les naus d'aviram que durant anys van ocupar el recinte.



Esquema d'ordenació. Autors: Batlle & Roig



Perspectiva de l'ordenació. Esplanades multifuncionals i passeig vertebrador. Autors: Batlle & Roig



Perspectiva de l'ordenació. Esplanades multifuncionals. Autors: Batlle & Roig

-Al nord de la pista s'organitzen les terrasses polivalents (3 dintre del sector) que funcionen com a espai de suport al recinte. En aquest espai, concretament darrera de la filera de xipressos existents a l'oest, es preveu la implantació del sostre de quadres permanents (11.274m²), veterinari (630), picadero(1.680m²) i edificis de serveis (1.568m²) i a l'est la ubicació d'espais d'aparcament/o quadres temporals així com els espais de càrrega i descàrrega.



Imatge filera de Xipressos d'ocultació de l'espai de quadres



Anejo. Masterplan y Propuesta de Ordenación.
Autódromo de Terramar, Sant Pere de Ribes

Esquema terrasses nord. Autors: Batlle & Roig

L'accés principal des del vial públic a aquest espai es produirà en transport rodat bàsicament pel nord i pel sud amb caràcter de vianants i des del transport públic. L'espai d'aparcament s'ubica a les terrasses polivalents.

Es preveuen a l'anella activitats lúdico-esportives, mostres de cotxes d'època, etc. A les esplanades interiors s'hi proposa la realització d'activitats polivalents i multifuncionals: competicions i concursos de cavalls, fires, mostres, mercats, etc. i en conseqüència es proposa ubicar dins de l'anella les oficines del circuit, el restaurant i el bar, el village els serveis.

L'Espai hotel-Conference. A l'est del recinte històric es preveu la reserva d'un espai de grans dimensions per a la implantació del programa hotelier Hotel-Conference vinculat a l'edifici patrimonial de Clot d'en Sidós. Aquest programa recuperarà també per a l'ús restauració dos de les antigues edificacions incloses dins l'àmbit.

L'accés principal des del vial públic a aquest espai es produirà en transport rodat i amb caràcter de vianants i des del transport públic des del nou accés sud-est carena. L'espai d'aparcament s'ubica sobre rasant dintre del mateix recinte.

L'Espai porta-mirador. A l'est, exterior al recinte històric, a l'espai de connexió entre el recinte i el sòls urbans consolidats de Sant Pere de Ribes i Sitges, aprofitant la topografia es preveu la construcció d'un

espai mixt, que actúa com a ròtula entre les dues realitats, i que construirà la porta d'accés al recinte des dels teixits urbans consolidats i espai mirador de la carena. La ordenació detallada de l'àmbit ha de garantir conjugar en aquest espai, que s'ubica a cota intermitja entre la carena i l'accés en túnel al recinte la implantació de diferent usos hotelers i terciaris i la construcció del nou vial d'accés. Es preveu a la cota superior amb accés des de la carena la implantació del programa hotelier i la creació d'una gran plaça-mirador i a la cota inferior amb accés des de la Riera la implantació del programa terciari complementari del programa motor (magatzems i aparcament)

L'accés principal des del vial públic a aquest espai es produirà en transport rodat i amb caràcter de vianants i des del transport públic des del nou accés sud-est carena. L'espai d'aparcament s'ubica sota la rasant de l'espai mirador superior aprofitant el desnivell existent.

L'Espai (Auto)drom. Al sud, exterior al recinte històric es preveu vinculat a la recuperació de les grades històriques la consolidació d'un nou front edificat que donant continuïtat al front existent acollirà del programa-terciari vinculat al motor i al valor cultural i històric del circuit i garantirà la construcció d'una façana unitària i consolidació d'un espai segur de passeig entorn l'àmbit contigu de la Riera de Ribes. L'espai d'aparcament s'ubica vinculat al volum de l'espai porta-mirador amb accés des de la cota inferior-riera.

L'accés principal des del vial públic a aquest espai es produirà en transport rodat i amb caràcter de vianants i des del transport públic des del nou accés sud-est carena.



Implantació activitats en noves edificacions al front sud. Autors: Nikken



Implantació activitats en edificacions existents grades al front sud.

5.2.4 El sostre i l'ordenació de l'edificació

A part del sostre dedicat als boxes eqüestres, als serveis i a l'ús hotel·ler, dintre del recinte històric la MPPGOU procura la mínima implantació possible d'instal·lacions i edificacions i per tant, tot i tractar-se d'un sòl urbanitzable es consolida amb poca ocupació i artificialització del terreny.

La proposta busca rehabilitar les construccions existents ubicades dins del circuit -amb valor arquitectònic i històric-, alhora que enderrocar les edificacions aixecades a partir dels anys 50 que han donat cabuda a l'activitat agrícola i ramadera posterior. El MPPGOU permet recuperar i revaloritzar les edificacions d'interès patrimonial, tant les catalogades com el propi traçat del circuit, de gran valor històric.

Del sostre existent construït actualment a l'Autòdrom -18.664 m²st- la proposta d'ordenació implica enderrocar les instal·lacions ramaderes i agrícoles que han anat apareixent en els darrers anys -15.017 m²st-.

Alhora la proposta d'intervenció preveu conservar i rehabilitar no només els 3 elements del catàleg de patrimoni del PGOU de Sant Pere de Ribes i de l'inventari de patrimoni de Catalunya (BCIL) sinó també altres elements del recinte actua element edificats. Aquest elements, actualment privats, en coherència amb els criteris generals i proposta d'ordenació que consolida un recinte central amb les zones d'aprofitament privat es recuperaran i passaran a formar part del programa privat del recinte de l'Autòdrom.

Es preveu mantenir -3.591 m²st-.de sostre actualment edificat. La proposta preveu mantenir i rehabilitar el propi circuit i les grades per a la implementació d'activitats complementaries al motor, el Palau masia Clot dels Frares(69c-que s'usarà com a oficines del recinte) i Can Sidós (43c-que s'usarà com a hotel). Així mateix es preveu mantenir l'edifici de l'Antiga fàbrica de pistons (Fàbrica campions) i dos petits edificis del recinte (boxes).



Recuperació patrimoni edificat

A més es preveuen 49.091 m² de sostre de nova implantació vinculats al nou programa.

En total es preveuen 52.683 m²st. edificable a dintre del sector. Aquest sostre es distribueix vinculat a cada un dels programes de l'activitat:

- Programa centre esdeveniments-eqüestre: 15.152m²
- Programa terciari- lleure-comercial-restauració-oficines: 5.833m²

-Programa terciari-oficines-serveis: 8.979m²

-Programa terciari-hoteler: 22.719m²

La resta d'instal·lacions es preveu que siguin temporals (carpes) i no impliquin nou sostre construït.

PROGRAMA-SOSTRE					
	Núm	Descripció	Sostre existent	Sostre previst	Procedència
Centre	1	Edifici grades 1.	188,00 m2st	1500,00 m2st	Nou
	2	Torre de Guaita. Oficina Gran Prix	90,00 m2st	90,00 m2st	Existent
	3	Palau dels Freres*.Oficina Gran Prix	500,00 m2st	500,00 m2st	Existent
	4	Control accés		110,00 m2st	Nou
	5	Edifici Champion. Fabrica Champions	350,00 m2st	350,00 m2st	Existent
	6	Restauració		120,00 m2st	Nou
	7	Restauració		1152,00 m2st	Nou
	8	Edificacions auxiliars dins l'autòdrom Village		1011,00 m2st	Nou
	9	Edificacions auxiliars dins l'autòdrom (a ubicar)		1000,00 m2st	Nou
total programa centre esdeveniments			1128,00 m2st	5833,00 m2st	4.705,00
Eqüestre	10	Quadres fixes (600 unitats)		11274,00 m2st	Nou
	11	Picadero		1679,77 m2st	Nou
	12	Edifici serveis		1568,00 m2st	Nou
	13	Quadres veterinari		630,00 m2st	Nou
total programa eqüestre			0,00 m2st	15151,77 m2st	15.151,77
Motor	14	Edifici grades 2-Oficines	1479,00 m2st	1479,00 m2st	Existent
	15	Showroom/Taller		3500,00 m2st	Nou
	16	Magatzem		1000,00 m2st	Nou
	17	Aparcament+ Usos complementaris		3000,00 m2st	Nou
total programa motor			1479,00 m2st	8979,00 m2st	7.500,00
Hoteler int	18	Hotel Conference. Pròxim Can Sidós		16735,00 m2st	Nou
	19	Can Sidós*.Hotel	795,00 m2st	795,00 m2st	Existent
	20	Boxes 1	93,00 m2st	93,00 m2st	Existent
	21	Boxes 2	96,00 m2st	96,00 m2st	Existent
Hoteler ext	22	Hotel-Terciari porta/mirador		5000,00 m2st	Nou
total programa hoteler			984,00 m2st	22719,00 m2st	21.735,00
TOTAL			3591,00 m2st	52682,77 m2st	49.091,77

Sostre previst



Esquema. Distribució del sostre

5.2.5 L'ordenació dels sistemes d'espais lliures i equipaments

Com s'ha avançat la naturalesa de l'activitat i de l'entorn condicionen la ordenació dels sistemes públics d'espais lliures i d'equipaments de l'actuació que genera espais de lleure vinculats principalment a l'oci esportiu i al passeig. La proposta ordena un recorregut circular al voltant de l'actuació que vincula tots els sistemes. Destaquen dintre d'aquest sistema circular de recorreguts quatre elements:

-El passeig de vora al sud. Aquest espai alhora de generar un espai d'oci i passeig de vianants compatible amb la circulació rodada garantirà l'accessibilitat i la connectivitat entre els diferents espais lliures i circulacions de vianants i bicicletes existents i la ordenació i consolidació d'un nou front sud a l'àmbit. La definició final de les terrasses que configuren el passeig al límit sud de l'actuació es definiran en el projecte d'urbanització. La concreció detallada portarà associada la solució en mur, escullera o talús corresponent donant compliment als límits establerts en l'estudi d'inundabilitat i al reconeixement dels valors i necessitats mediambientals reconeguts a la Riera de Ribes. La solució i secció adoptada a cada tram s'estudia de forma detallada en base als elements naturals i vegetals existents i topografia de l'àmbit per tal de garantir-ne la millor conservació.



-Els parc de Ribera a l'oest. L'esplanada de reforestació de l'espai fluvial té com a objectiu recuperar els bosc de ribera de la riera de Ribes mitjançant la creació d'una nova plantació, així com d'absorbir part de les làmines d'inundació del curs fluvial en cas de grans avingudes. Aquesta posició garanteix la connectivitat ecològica, especialment en l'acompanyament del paper de la Riera de Ribes com a garant de la connexió potencial dels espais protegits PN Garraf-Riera de Ribes-Colls-Miralpeix. Es preveu en aquest espai l'acondicionament d'un petit espai i repòs i d'un recorregut de vora resseguint el recorregut de la Riera.

-L'equipament esportiu i educatiu a l'oest. Vinculat a l'espai de reforestació de Ribera es preveu la ubicació de l'equipament esportiu-lúdic i educatiu que també disposa d'un aparcament. En aquest espai, a l'àmbit només esportiu en proximitat a l'autopista es preveu la implantació d'una pista d'uns 8.513m² d'asfalt segons dibuix indicatiu. La posició es aquest espai aporta un equipament esportiu-educatiu complementari del centre d'esdeveniments que permet rodar i provar els vehicles sense el possible impacte acústic sobre els potencials receptors i de forma compatibles amb les condicions d'inundabilitat de l'àmbit així com la implementació d'activitat relacionades amb la formació vial. Tanmateix a l'espai annex vinculat i limitat a l'espai no inundable, es preveu també es pugui desenvolupar l'ús educatiu vinculat tant a la formació vial com a les activitats desenvolupades dintre de l'actuació.

-Els parcs forestals del Bosc de Can Baró i del Bosc de Can Bruguera. L'Actuació preveu també la incorporació dels espais forestals de Can Baró i de Can Bruguera. Aquest espais s'ordenen allunyats de la naturalesa dels espais de places i parcs i actuen més com a connectors entre espais naturals, d'equilibri paisatgístic i de protecció dels sòls entorn de l'autòdrom. Es preveu en ells l'acondicionament de petits itineraris que permetin el passeig i l'observació del paisatge.

A banda en el recorregut entorn de la Riera de Ribes en tot el recorregut inclòs dins l'àmbit de l'actuació es reconeix l'entorn fluvial a través del sistema de valls de Riera que comprèn les comunitats i hàbitats d'interès ecològic que s'han de protegir i la zona de sistema hídic.

Finalment val la pena remarcar que l'espai de l'Autòdrom Terramar tot i ser un recinte privat i controlat, quan hi hagin activitats es mantindrà obert en part als ciutadans, es tracta d'oferir a la població un nou espai verd amb accés lliure on poder passejar i esbargir-se.

5.2.6 El sistema viari. Accessibilitat i mobilitat

A nivell d'accessibilitat com s'ha avançat la MPPGOU de l'àmbit garanteix l'accessibilitat general des del sistema viari territorial (C-264a i B-211) i des de la futura xarxa ferroviària i garanteix la connexió amb els teixits urbans consolidats existents a l'entorn, itineraris per a vianants i xarxa viària local. Es preveu la creació de quatre nous vials públics, rodats i per a vianants a nord, a sud i a l'est (Est-carena i Est-riera) de l'àmbit que garanteixen l'accessibilitat rodada, per vianants/ciclada i des del transport públic i el possible funcionament separat de les diferents activitats previstes a l'àmbit. En concret:

Accés nord.

A nord la MPPGOU preveu la reserva de sòl necessari per garantir la connexió entre el recinte de l'Autòdrom i la carretera C-211 a través d'un vial amb caràcter públic. Per aquest punt està previst que hi entri la major part del públic dels esdeveniments (5.000 persones pels de màxima afluència), és a dir uns 1.500 vehicles, atès que una part del públic vindrà amb transport públic.

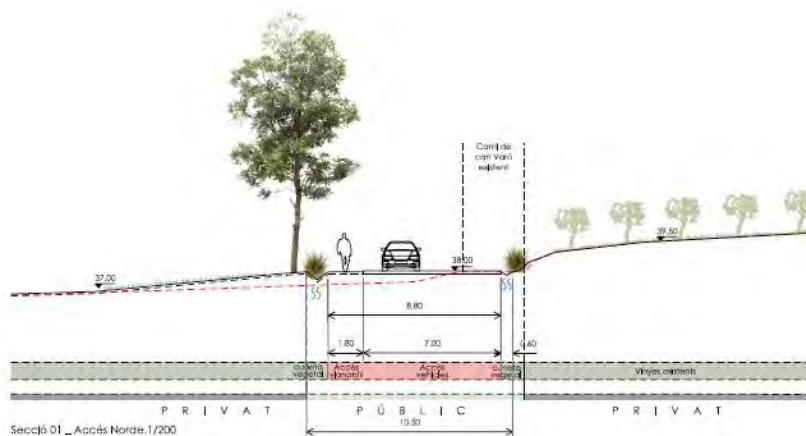
Es proposa crear un nou vial que sortint perpendicularment de la B-211, discorri pel pla de les Torres eixamplant el camí actual d'accés a l'Autòdrom i adequant la via a les noves funcions de accessibilitat.

Donades les condicions de proximitat d'aquest punt amb la rotonda de sortida de l'Autopista, que s'ubica a menys de 700m, la connexió amb la B-211 es preveu mitjançant un accés en T que haurà de

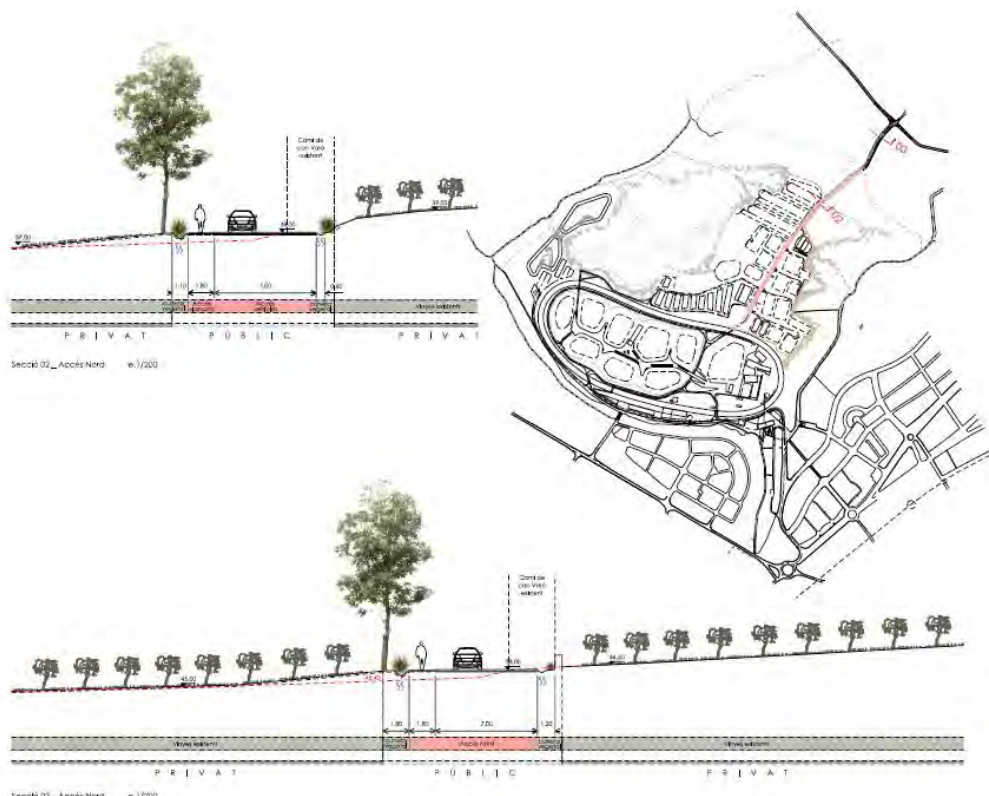
resoldre l'accés principal al recinte de forma compatible amb l'accés a Les Torres existent al costat oposat. A partir de l'anàlisi de la via i els nivells de trànsit existent i previst es proposa una connexió en T i la configuració de cunyes d'entrada i sortida que permetin el canvi de velocitat sense transformacions substancials a la via.

En el cas dels esdeveniments de màxima afluència aquest vial haurà d'absorbir l'arribada d'uns 266 camions (1.900 cavalls) i 285 vehicles lleugers repartits en tres dies d'entre setmana. Es preveu consolidar aquest vial amb la una secció de 10,5m (8,8m de plataforma única) que permeti conjugar les necessitats d'integració amb l'entorn rural i les funcions de la mateixa.

Previ a l'accés al recinte privat es garantirà la previsió d'un espai de gir privat sense invair el recorregut circular.



Esquema secció accés nord.



Projecte: Sant Pere de Ribes

MODIFICACIÓ FINAL DEL PLÀNOL DE L'ORDENACIÓ D'USOS DEL Sòl A L'AMBIT DE CAPSORDA DE TOSCANES

0.111

ORDENACIÓ DETALLADA PP

ACCÉS PRINCIPAL AL RECINTO

escala: 1:200

data: 2015

autor: 0101

col·laboradors:



Imagen estado actual



Imagen estado actual



Imagen estado actual



Imagen estado actual

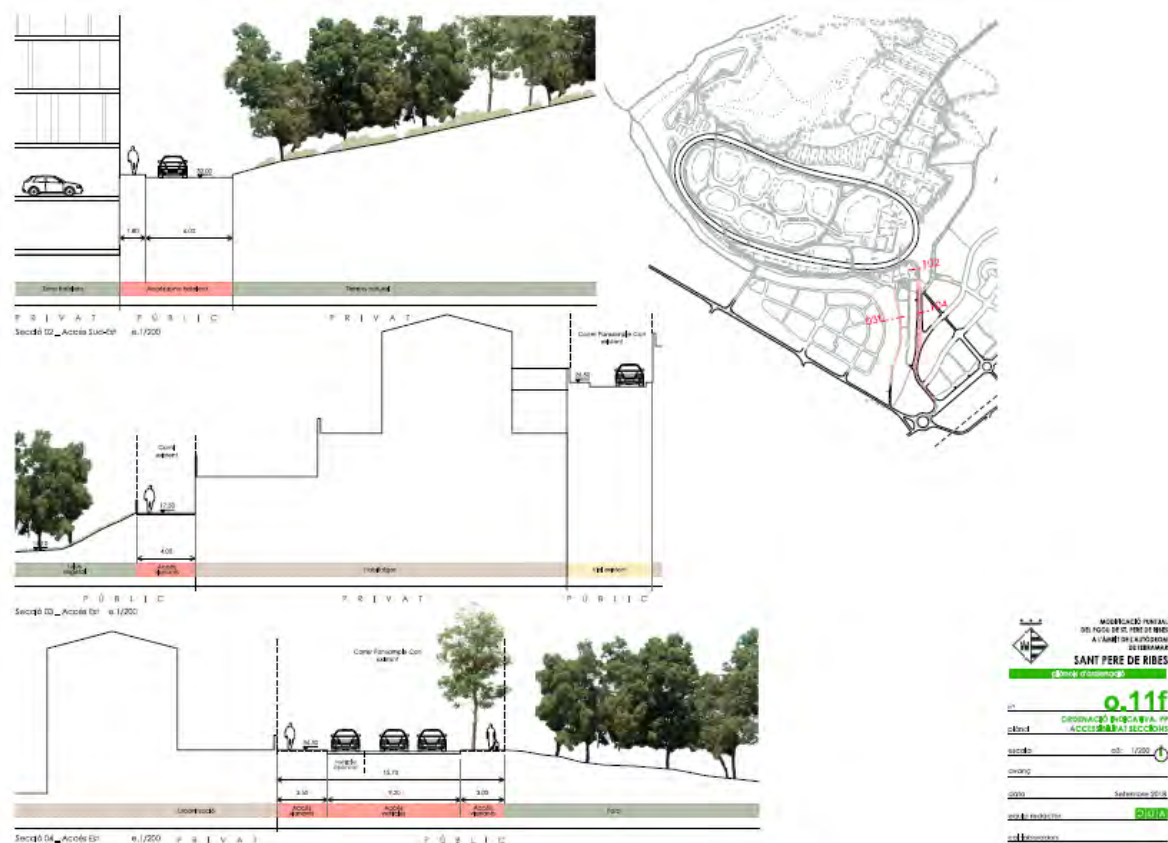
Esquema secció accés nord.

Accés Est-carena.

A l'est la MPPGOU proposa la reserva de sòl necessari per a garantir una nova connexió de recinte amb la zona de La Plana de Sitges i Minivilles al seu punt més alt. Aquesta connexió dona continuïtat al carrer existent Can Panxample (15,70m secció) que connecta directament amb la rotonda amb la comarcal C-246. Es preveu en aquest punt l'accés de forma separada per a vianants i per a vehicles a fi de garantir, tot i les característiques de la topografia, el compliment de les condicions d'accessibilitat per a vianants. Els vehicles circulen de forma tangencial al recinte i els vianants accedeixen a través d'uns espais de rampa enjardinats. Es preveu consolidar l'accés rodat amb una secció de 7,8m de plataforma única.

Accés est-riera

També a l'est-Riera es preveu la millora i urbanització del vial que al límit amb Minivilles que dona accés al recinte amb funció peatonal. Es preveu consolidar aquest accés amb una secció de 4m de plataforma única.



Accés sud –Passeig de vora

Com s'ha anat detallant amb anterioritat la consolidació del front sud del recinte i millora de les condicions enfront el risc d'inundació d'aquest espai inclou la construcció d'un nou vial d'accés des del Vial est-carena cap a l'equipament i d'un passeig que a la vora de la Riera de Ribes consolida un recorregut amb continuïtat a través del recorregut circular definit a l'entorn del recinte.

Es preveu la consolidació d'aquest vial amb una secció de plataforma única segura de mínim 7m que permeti, a la vista de la baixa intensitat de trànsit previst i velocitat reduïda, que vehicles i ciclistes comparteixin espai (carrer tipus zona 30) i que els vianants gaudeixin del seu propi espai. No es preveu separació física entre les persones usuàries de forma que els vianants puguin tenir prioritat en l'utilització de l'espai de calçada. La urbanització i la senyalització del carrer haurà de mostrar clarament que els vehicles tenen un paper secundari en relació als vianants.

Aquesta plataforma de passeig es complementa amb un recorregut exclusiu per vianants, ja a cota no segura enfront el risc d'inundacions, que discorre en paral·lel al principal a través dels espais lliures llindants a la Riera.



Recorregut circular

Així mateix com s'ha anat avançant la proposta consolida un recorregut circular que garanteix la connectivitat del territori. Es preveu la consolidació de la reserva pública de sòl amb una secció de 3m i la consolidació d'una via verda circular que discorre per espais lliures, espais agrícoles i boscos. Aquesta via es caracteritzarà per ser un espai multi ús amb prioritat per a l'ús no motoritzat, amb una tipologia molt variada de persones usuàries i amb un traçat independent de les vies principals. Es preveu la urbanització mínima de 2,5m de plataforma amb materials permeables que es complementarà amb elements de senyalització vertical.

Accés sud-perpendicular a la riera

A sud la MPPGOU preveu també la reserva de sòl necessari per garantir la connexió entre el nou passeig de vora de l'Autòdrom i la carretera C-246. Tot i que es preveu una fluència puntual que ha motivat el manteniment del gual sobre la Riera, s'ha valorat escament la previsió d'aquest nou vial públic a sud (que es desvia lleugerament cap a l'oest). Aquest vial que permet la connexió amb la carretera, aporta una nova sortida a la urbanització de Rocamar, millorar el pas en gual que hi ha sobre la riera de Ribes que connecta en rampa amb el vial de vora que discorre el front sud del recinte, i construeix una nova connexió a la cruïlla amb la masia de Can Girona. La definició d'aquest nus, ja al municipi de Sitges, haurà de resoldre la connectivitat en aquest punt d'acord amb la fluència de vehicles, el possible flux de vehicles provinent de la urbanització i la consideració de l'impacte sobre la circulació ja existent a la C-246 actualment. La solució constructiva final es definirà d'acord a criteri intermunicipal.

L'estudi i diagnosi de totes les variables que afecten aquest accés, amb poca fluència, ha derivat en valorar que el manteniment de pas en gual sobre la riera és la solució que globalment millor dona resposta als diferents requisits:

- Les condicions de protecció de l'espai fluvial de la Riera de Ribes al paratge (PEIN Coll Miralpeix) requereixen que l'actuació de l'accés minimitzi els seu possible efecte sobre els connector fluvial. La solució en gual minimitza l'efecte sobre el connector ecològic.

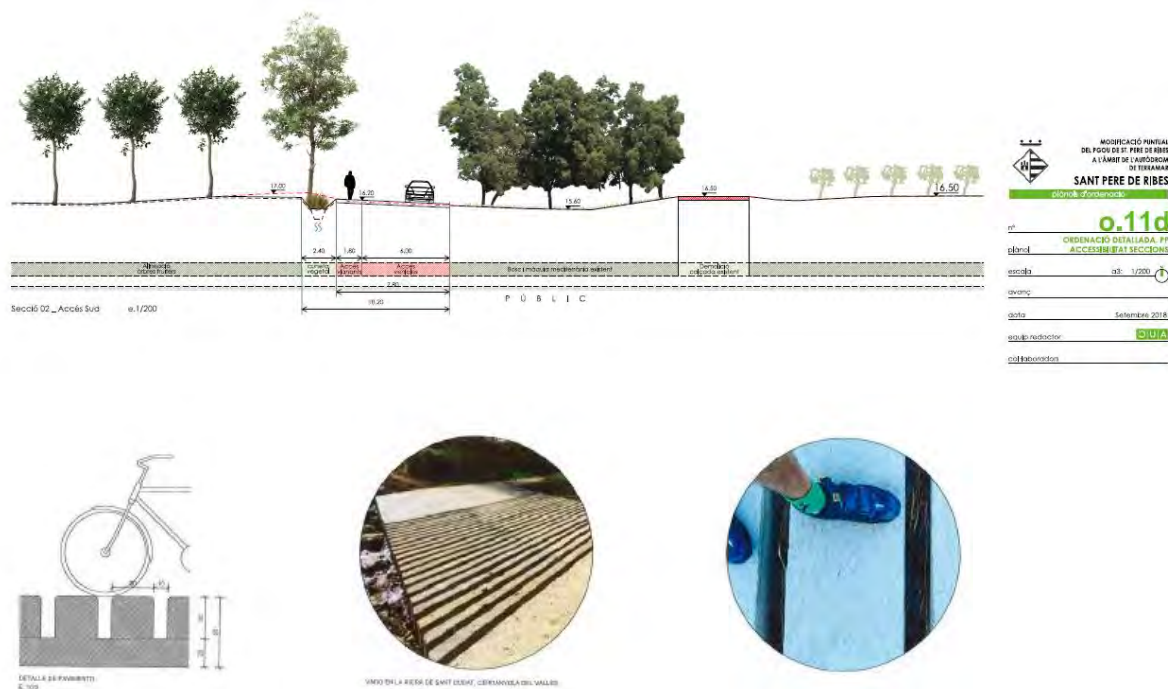
- L'estudi de les condicions d'inundabilitat de la Riera a l'accés sud ha diagnosticat que la millor solució en relació als efectes sobre la inundabilitat de l'entorn de l'àmbit es mantenir la solució d'accés en gual enlloc del pont que es preveia a la fitxa vigent del sector 17.2 al PGOU. La implantació de qualsevol solució tindria efectes negatius en relació a la inundabilitat general de l'àmbit sud, inclosa la urbanització de Rocamar. Es preveu la implementació d'un gual en que l'aigua passi per sobre per a tots els períodes (T10, T100 i T500)

- Qualsevol alternativa que no sigui en gual, estudiades les condicions topogràfiques de l'accés, que és pràcticament pla, i les condicions d'inundabilitat de l'àmbit requeririen una solució tècnica que suposaria la implantació d'un gran artefacte amb accés molt proper a la carretera, incompatible

amb la voluntat de garantir una bona conjunció amb el la urbanització de Rocamar, amb efectes d'obstrucció al flux de la riera i els que és pitjor amb major efecte sobre el paisatge i els valors de l'espai connector del PEIN/Xarxa Natura 2000 i la zona d'habitats d'interès comunitari. .

-La proposta preveu que les condicions d'accessibilitat i de seguretat a dintre del nou àmbit en cas d'avingudes d'aigua es garanteixen a través dels accessos situada a l'est.

Es preveu consolidar aquest accés amb una secció de 10,2m. (7,8 de plataforma) .



Detall solució prevista gual sobre la Riera

Accessibilitat des del transport públic

L'ordenació dona a través de l'ordenació dels accessos una prioritat important a la mobilitat dels vianants i bicicletes i a l'accés des del transport públic. Grans voreres comuniquen amb la futura l'estació de ferrocarril (estació al sud del sector de La Plana de Sitges) i les línies d'autobusos presents i futures on es preveu major freqüència. Aquesta aposta pel binomi vianant-transport públic es basa en raons de sostenibilitat, d'eficiència i de seguretat i se solidaritza amb el col·lectiu que no té accés al vehicle privat, usuari obligat del transport públic i tradicionalment discriminat (els nens, la gent gran i els grups econòmics dèbils).

Accessibilitat en bicicleta

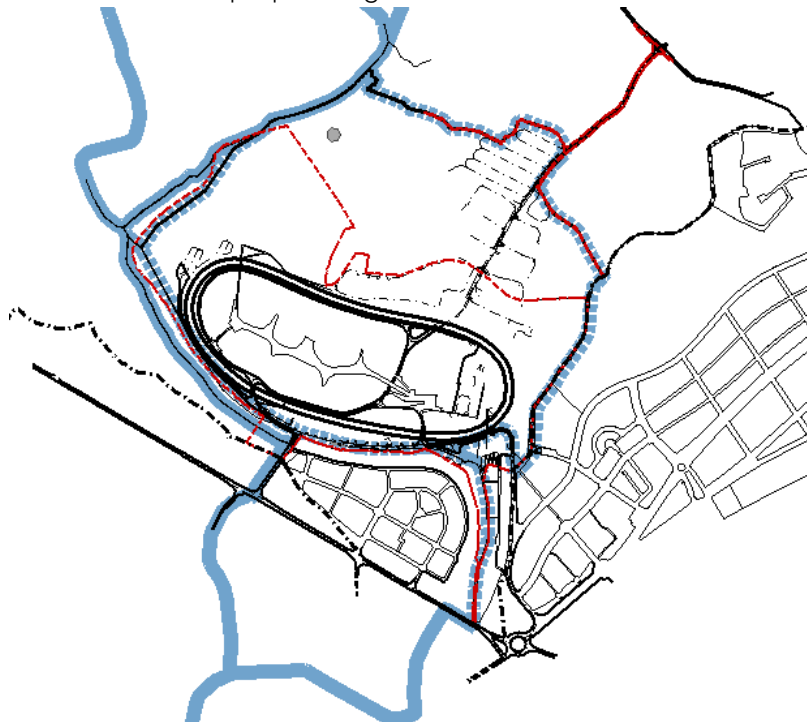
La proposta preveu la incorporació de la bicicleta com a mitjà de transport a través d'un disseny integrat de xarxes viàries. Com s'ha anat avançant al llarg del text en relació a la xarxa ciclada es preveuen les següents actuacions:

-es preveu mantenir els recorreguts de caràcter rural actualment reconeguts com a xarxa ciclada entorn a la Riera de Ribes (marge sud-oest) que tenen continuïtat cap a Ribes i cap a Sitges a través del camí de Can Girona. En coherència també amb les previsions del PE Riera de Ribes.

-entorn l'actuació, al marge sud-est s'incorporen nous recorreguts prioritaris per a l'ús bicicleta on vehicles i ciclistes comparteixin espai entorn la Riera (carrer tipus zona 30) i vianants tenen espai segregat. Aquest nou recorregut des del gual dona continuïtat al recorregut ciclat ja existent donant-li

sortida fins a l'accés est i l'antic camí de l'Autòdrom. Aquest darrer tram restringit a vianants i bicicletes. En coherència també amb les previsions del PE Riera de Ribes.

-entorn l'actuació, es preveu també la consolidació d'un recorregut circular –via verda- amb ús prioritari per a vianants i bicicletes que permet gaudir de l'entorn i connectar amb la resta del territori.



Esquema xarxa ciclada. Existent-Proposta

5.2.7 Aparcament

L'actuació de l'Autòdrom disposa d'espais d'aparcament suficient per donar cabuda a totes les hipòtesis d'utilització del recinte. Com s'ha indicat anteriorment l'aparcament s'ubica en la màxima proximitat a cada un dels usos previstos dintre de l'àmbit sempre que això és possible i vinculat a les terrasses polivalents en el cas del centre d'esdeveniments.

En total es preveu una capacitat màxima d'aparcament per a 3.229 vehicles.

També es preveu la disposició d'aparcament per a bicicletes posicionats en tres punts en proximitat al recinte: vinculat a l'accés nord, vinculat a l'accés sud-est (cota inferior) i vinculats a l'accés de la zona d'equipaments i parc de ribera.

També donada la singularitat dels usos i de l'espai no es preveu reserva d'espais de càrrega i descàrrega vinculats al vial públic, sinó que es preveu que aquestes activitats puguin utilitzar els espais d'aparcament privat d'accés controlat associats a cada un dels usos.

Està previst un funcionament diferenciats d'aquests espais d'aparcament de vehicles en funció del tipus d'esdeveniment que pren en consideració la funcionalitat i la fluència de públic estimat.

En concret, dintre de l'àmbit del sector la disposició de l'aparcament de vehicles es preveu consolidar en la forma i posició següent:

-El centre d'esdeveniments. Es preveu la reserva d'aparcament vinculada a les terrasses polivalents ubicades a nord (places dintre del Sector i la resta ocupant les terrasses polivalents en sòl no urbanitzable) i també a l'espai ubicat en proximitat a l'àmbit de Masia Clot del Frares (min 75places). A l'estudi de mobilitat es detalla el funcionament previst del recinte en cada una de les hipòtesis de funcionament del centre d'esdeveniments.

-L'espai-conference. Es preveu la reserva d'aparcament en superfície vinculada a la mateixa parcel·la dintre del recinte. (mínim 75 places)

-L'espai-porta-mirador. Es preveu la reserva d'aparcament sota rasant vinculada a la cota d'accés des del vial descendent cap al recinte. (mínim 66 places)

-L'espai (auto)drom. Es preveu la reserva d'aparcament en edifici extern en edifici autònom sota l'espai-porta-mirador sota rasant vinculada a la cota d'accés des del vial descendent cap al recinte. (mínim 60 places)

-L'equipament. Es preveu la reserva d'aparcament en superfície vinculada a la mateixa parcel·la. (mínim 20 places)

-Les zones lliures. Amb voluntat de minimitzar l'accés en vehicle privat dintre de l'àmbit es preveu només una reserva mínima de places d'aparcament vinculades als espais lliures, i en concret a l'espai més lúdic(bosc de Ribera), bàsicament pensades per garantir i donar garanties d'accessibilitat a aquests espai públics. (mínim 10 places)



Hipòtesis funcionament centre/aparcament

5.2.8 Paisatge i medi ambient

La proposta per al paisatge i el medi del lloc és potent. Es proposa una ordenació urbanística que organitza el sòl com un mosaic territorial integrat en la matriu ambiental, amb simbiosi entre l'espai urbanitzat i els corredors ambientals. La proposta vol integrar l'actuació mitjançant una intervenció acurada, amb poc impacte arquitectònic i reutilitzant al màxim les edificacions existents, es tracta de dialogar amb l'entorn, rehabilitant i dinamitzant el patrimoni ecològic existent (especialment arbres fruiters i conreus), creant d'un hort mediterrani amb espècies autòctones i explorant maneres i mètodes per minimitzar la petjada ecològica (consums reduïts, materials ecològics i l'ús d'energies sostenibles (solar, geotèrmica, etc.).

Com a temes rellevants per a la qualitat ambiental i paisatgística i sostenibilitat cal citar:

- Es preveu el manteniment dels fluxos d'aigua natural que transcorren l'àmbit.
- Es preveu la recuperació dels valors naturals del paisatge en coexistència amb els elements propis del mosaic agrícola.
- Es preveu l'afavoriment dels espais ambientals de funció connector entre àrees protegides i resta d'espais d'interès natural del territori.
- Es preveu mantenir en la ordenació en la mesura del possible la xarxa de camins tradicionals existents.
- Es preveu la integració paisatgística de les edificacions, garantint minimitzar el seu possible impacte visual.

Amb la voluntat de què tot el recinte sigui un gran espai lliure ben integrat amb l'entorn, amb serveis i bona accessibilitat, la proposta busca crear un actiu per al municipi, un lloc d'oci i de convivència, que generi activitat i atregui el turisme.



Imatge ordenació conjunta Centre esdeveniments. Autors B&R.

5.2.9 Inundabilitat

Respecte a la inundabilitat del sector, el present document d'aprovació inicial incorpora un estudi que té un triple objectiu. En primer lloc analitzar la inundabilitat actual de la riera de Ribes, en segon terme demostrar que les actuacions a realitzar en l'Autòdrom Terramar no incideixen en la urbanització Rocamar i finalment estudiar les condicions de consolidació d'un nou vial front elevat (terrasses) i la construcció d'un vial de vora que des del gual existent doni accés i sortida segura a l'explanada de reforestació fluvial a l'oest i permeti la definició d'un recorregut d'accés segur al llarg del front sud. A la vista dels resultats obtinguts l'estudi conclou:

- L'estudi d'inundabilitat ha constatat el risc d'inundació existent en l'Autòdromo de Terramar i en la urbanització Rocamar.
- Les actuacions que es plantegen a la zona sud de l'Autòdromo (marge esquerra de la riera), no produeixen afeccions significatives a tercers (especialment a la urbanització Rocamar)
 - -No augmenten la superfície inundada.
 - -Augmenten calats localitzadament per sota de 0.3 m.
 - -Augmenten velocitats molt localitzadament entre 0.25 i 0.5 m / s.
 - -Augmenten la perillositat molt localitzadament.

Tot i l'anterior es preveu que l'actuació prevegi com a càrrega externa la integració i implementació de les obres que permetin garantir i millorar les condicions d'inundabilitat de l'àmbit de la urbanització de Rocamar.

-A la vista de les velocitats que s'assoleixen per a $T = 100$ i $T = 500$ anys, es recomana que el peu d'aquests talussos es dissenyi amb proteccions enfront de l'erosió, a definir en fase de projecte.

-La definició final de les terrasses que configuren el passeig al límit sud de l'actuació s'hauran de definir i concretar en el projecte d'urbanització. La concreció detallada portarà associada la solució en mur, escullera o talús corresponent donant compliment als límits establerts en l'estudi d'inundabilitat i al reconeixement dels valors i necessitats mediambientals reconeguts a la Riera de Ribes.

En qualsevol cas les determinacions d'ordenació i implantació d'usos del sector, com s'avança al punt Ordenació general, prenen en consideració les condicions d'inundabilitat determinades per l'estudi d'inundabilitat per a l'extrem sud i nord-oest de l'àmbit.

En aquests espais, tal i com es pot observar al plànol 1.09, l'estudi delimita les línies del Q10-Q100 i Q500, que determinen la freqüència estadística amb la que es pot produir una inundació dins l'àmbit (10-100-500anys). D'acord amb els criteris de zonificació i regulació d'usos de l'espai fluvial la present ordenació preveu la ubicació de les zones d'aparcament, zona verda i equipament d'ús esportiu generant un espai amb funcions i usos compatibles que permetin absorbir part de les aigües de la riera en períodes greus d'inundació evitant danys greus per als bens i les persones.

Seguint els criteris del reglament a les zones de l'àmbit de MPPGOU afectades pel Q100 no es preveu cap ús ni activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny que pugui representar un obstacle al flux d'aigua o alteració règim d'avingudes. Es preveu la consolidació i conservació de l'espai connector amb un bosc de Ribera, reserva d'aparcament i la implantació d'un equipament de tipus esportiu a l'aire lliure. En aquests espais la possible edificabilitat del recinte i/o equipament s'haurà d'emplaçar de forma obligatòria fora de l'àmbit del Q-500 i/o preveure l'execució de les obres necessàries per tal que les cotes definitives resultants de la urbanització compleixin les condicions de grau de risc d'inundació adequades per a la implantació de l'ordenació i usos establerts pel planejament garantint també que no es produeixen afeccions a l'entorn.

5.2.10 Impacte acústic de les activitats

La implantació de les activitats previstes a l'àmbit es preveu tinguin un impacte acústic baix. Dels estudis realitzats s'obté que en tots els casos estudiats es compleix amb els valors límits permesos en totes les situacions de funcionament avaluades segons les sensibilitat acústiques definides als mapes de capacitat acústica i usos del sòl.

En aquest sentit tal i com s'evidencia a l'annex específic l'impacte acústic respecte els nivells sonors ambientals (habituals de la zona), es preveu que sigui baix, excepte quan es duuguin a termes voltes d'exhibició de cotxes ple circuit antic (no curses). En aquesta situació es preveu un increment important principalment al receptor Urbanització de Minivilles i Urbanització de Rocamar. En aquest sentit es proposa que l'ordenació dels edificis de la zona sud-est del circuit històric tinguin en compte l'apantallament del so envers aquests receptors.

5.2.11 Urbanització i instal·lacions

L'actuació procura la mínima implantació possible d'instal·lacions i edificacions sota els límits de necessitats bàsiques establerts pel programa.

Tot els elements i instal·lacions es preveuran amb materials i formes que s'adeqüen amb el paisatge del territori, s'integraran adequadament, tot cercant un espai que presenti un alt valor paisatgístic, ja que aquest és també un dels actius que necessita l'actuació.

En relació a l'activitat eqüestre, es preveu que l'actuació només incorpori 600 boxes permanents i en els esdeveniments de major fluència s'ubiquin en quadres temporals ubicades a les terrasses multifuncionals que tan sols seran operatives en els moments en que l'esdeveniment ho requereixi i per un període curt en el temps.

En el disseny del MPPGOU, es té especial cura en utilitzar el màxim possible paviments tous i substrats permeables per tal de garantir la infiltració d'aigua al terreny.

La integració paisatgística de l'actuació ha treballat en la línia de recuperar l'espai original del circuit, situant els boxes i edificacions secundàries en la part nord del sector i concentrant el programa hotel·ler i motor que concentra l'edificabilitat del programa als límits de l'anella. El pla respecte els marges arbrats existents a la part agrícola i en construeix de nous, per tal de mantenir la imatge pròpia d'un parcel·lari agrícola. En aquest sentit cal dir que l'àmbit no presenta una elevada visibilitat perquè les actuacions del seu interior queden poc exposades.

5.2.12 Els serveis tècnics i les xarxes de serveis

Es preveu la reserva de 387m² de sòl destinats a serveis tècnics. Aquests sòl s'emplaça a marge sud en contacte amb l'accés en túnel al recinte i es preveu donar un tractament

Xarxa de clavegueram d'aigües pluvials

La xarxa projectada a la urbanització de "l'Autòdrom Terramar" de Sant Pere de Ribes és separativa i els conductes utilitzats per a les aigües pluvials són de polietilè corrugat doble capa de DN=315mm (per a les escomeses), 400mm, 500 mm i 630mm.

Hi ha un col·lector pluvial que segueix el carrer públic amb funcionament per gravetat, que recull les aigües de pluja que caiguin a la pròpia calçada, per mitjà d'uns embornals, així com les escomeses que permeten desguassar l'aigua de pluja de les següents parcel·les:

- Parcel·la d'equipaments.
- Parcel·la amb l'edifici grades i taller "Show Room".
- Parcel·la amb l'Hotel Mirador.

En quant a la parcel·la interior de l'autòdrom, es farà una gestió específica de les aigües pluvials generades, i seran eliminades amb rases drenants, altres sistemes SUDS (Sistemes Urbans de Drenatge Sostenible) així com l'abocament al Torrent Clot dels Frares.

Abans d'abocar les aigües de pluja a la llera de la Riera de Ribes, caldrà fer-les passar per un tanc separador d'hidrocarburs, que s'ubicarà a la parcel·la de serveis tècnics, a fi de donar compliment al Reial Decret 1290/2012 de 7 de setembre.

Hi haurà nombrosos pous de registre separats un màxim de 50 metres per a permetre la inspecció i el control de la xarxa. Tots els pous seran circulars normals de 100cm de diàmetre.

Els embornals seran de mides interiors 75x30cm i quedaran situats seguint l'alineació de les rigoles, i sempre en el punt baix de la calçada.

Les tapes dels pous de registre i les reixes dels embornals que es planteja usar seran de fosa dúctil i compliran les prescripcions fixades en les diferents normatives UNE-EN, en concret la norma EN 124 de resistència característica segons la seva ubicació.

Xarxa de clavegueram d'aigües residuals

Es tracta d'una xarxa similar a la pluvial, resolta amb un tub de PE corrugat doble capa de DN-400mm localitzada en la calçada del carrer públic, que recull les aigües residuals generades a les diferents parcel·les de l'àmbit:

- Parcel·la d'equipaments.
- Parcel·la amb l'edifici grades i taller "Show Room".
- Parcel·la amb l'Hotel Mirador.
- Parcel·la interior de l'autòdrom, amb les aigües residuals generades a l'Hotel Conference i restaurants adjacents. La resta d'aigües residuals generades a l'interior de l'autòdrom es depuraran amb dues llacunes naturals de macròfites.

Tots els nous col·lectors que es plantegen tindran un funcionament per gravetat i seran de polietilè corrugat doble capa de diàmetre DN-400mm. Les escomeses a les diferents parcel·les seran amb el mateix tipus de canonada, però d'un diàmetre inferior: DN-250mm.

S'ha cercat que la generatriu superior del tub estigui soterrada respecte la rasant de la calçada un mínim d'1,0 metre.

Les escomeses aniran directament a un pou de registre, i en el cas de que no pugui ser, la unió amb el col·lector principal es farà mitjançant un injert de PVC.

Els diferents pous de registre es col·locaran en els canvis de direcció i en els trams rectes a un màxim de 50 metres per tal de garantir una correcta inspecció de la xarxa. El diàmetre interior dels pous serà de 100cm.

La xarxa de residuals i també la de pluvials, una vegada estiguin totalment finalitzades serà preceptiu efectuar una inspecció amb càmera de vídeo per a justificar la seva correcta execució.

Aquestes aigües residuals generades es faran arribar fins una estació de bombament a ubicar dins la parcel·la de serveis tècnics, i d'allà seran impulsades per mitjà d'una canonada de polietilè del tipus PE-100 de DN-90mm i PN-16 fins l'EDAR de Sant Pere de Ribes-Sitges que hi ha molt propera al nostre àmbit.

Cal posar de manifest, que segons la Informació facilitada pels serveis tècnics de la Mancomunitat Penedès-Garraf, no és possible connectar-nos al col·lector intermunicipal que passa just per davant de l'autòdrom, per sota la llera de la Riera de Ribes, perquè en el moment actual ja presenta molts problemes de manca de capacitat hidràulica, que amb la nostra nova aportació residual, encara s'agreuja més la situació.

Xarxa d'aigua potable

Per l'abastament d'aigua potable caldrà preveure una connexió al dipòsit existent a la urbanització "Els Cards" de Sant Pere de Ribes amb la portada d'una canonada de fosa dúctil de DN-150mm, passant per diferents camins en una llargada de 1.850 metres.



Aquesta canonada principal de fosa dúctil de DN-150mm arribarà fins la porta d'accés a la parcel·la de l'autòdrom, i d'ella es derivaran dos ramals amb una canonada més petita de polietilè PE-100 de DN-110mm i PN-16:

- Un primer ramal anirà fins la parcel·la d'equipaments.
- Un segon ramal anirà fins la parcel·la de l'Hotel Mirador.

A la porta d'accés de l'autòdrom caldrà deixar-hi una bateria de comptadors d'aigua potable de les activitats diferenciades que hi haurà dins del mateix autòdrom, i que permetrà alimentar amb una canonada de propietat privada l'Hotel Conference, els restaurants, les oficines, els punts d'avituallament dels visitants i la beguda dels cavalls. S'haurà de construir amb posterioritat a les obres d'urbanització.

Els hidrants seran soterrats amb dues boques de 70mm, racors Barcelona de la marca "Talleres Llobregat" o equivalent. Hi haurà una vàlvula de quadradet abans de l'hidrant i quedaran repartits de la següent manera:

- Hidrant H1 situat al davant de la parcel·la d'equipaments.
- Hidrant H2 situat davant la parcel·la de l'edifici grades i taller "Show Room".
- Hidrant H3: situat davant la parcel·la de l'Hotel Mirador.

Es compleix la prescripció de que els hidrants han d'estar emplaçats a una distància tal que qualsevol punt d'una façana estigui a menys de 100 metres d'un hidrant.

També s'han disposat vàlvules de comporta pel correcte seccionament de la xarxa.

Durant l'execució de la xarxa d'aigua potable, per tal de facilitar la posterior recepció de la mateixa, caldrà realitzar els següents treballs:

- Proves d'estanqueïtat i pressió sobre les canonades segons les prescripcions del Ministeri de Foment.
- Proves de funcionament comprovant tots els elements de la xarxa.
- Comprovació de l'absència de fuites.
- Neteja interior de les canonades fent circular l'aigua lliurement.
- Desinfecció de les canonades amb hipoclorit càlcic al 70% o sodi líquid entre el 5-15% fins que s'obtingui en el punt més llunyà 25 mg/l transcorregudes 24 hores. El clor residual en dit punt estarà per sobre dels 10 mg/l.

La companyia que gestiona aquest servei es Aigües de Sant Pere de Ribes.

Hi ha tot un seguit d'altres necessitats d'aigua, com la neteja, el regat de les pistes de sorra i les pistes de gespa, el reg dels espais de parc interior i també el reg d'un hort, que està previst cobrir amb una solució cadencial que permetrà iniciar el desenvolupament amb una solució consensuada d'acord amb els pla d'etapes establerts: en una primera fase (provisional) es cobriran les necessitats amb l'aigua del pou de l'autòdrom, el qual s'haurà de legalitzar davant l'Agència Catalana de l'Aigua. I en paral·lel s'iniciarà la construcció d'una canalització que permetrà recuperar l'aigua procedent de la depuradora per als usos de reg previstos de l'actuació i que serà la solució de funcionament normalitzat. Un cop consolidada la fase dos el pou es mantindrà només a efectes complementaris i de com a reserva.

Xarxa elèctrica de mitja tensió

Actualment l'autòdrom està alimentat per mitjà d'una ET existent situada al sud-est de la finca. Dins d'aquest edifici hi ha un trafo propietat de la companyia que transforma l'energia que l'hi arriba aèria en mitja tensió a baixa tensió per tal de satisfer les necessitats de l'autòdrom.

Es proposa utilitzar aquesta mateixa ET existent, separant-la en dos mòduls:

- Un primer mòdul propietat de la companyia on s'ampliarà la seva part mecànica, amb nou trafo i noves cel·les.
- Un segon mòdul que es convertirà en centre de mesura, que serà propietat de l'Autòdrom amb accés de la companyia.



ET existent al costat de l'autòdrom que es planteja reutilitzar.

D'aquesta manera l'autòdrom podrà comprar l'energia elèctrica en mitja tensió i alimentar les seves dues ET's privades situades a l'interior amb una línia de mitja particular.

La xarxa de mitja tensió per la via pública només serà una línia doble que sortint de la ET passarà per davant de l'Hotel Mirador, per tal de que aquest, el dia que es construeixi, pugui disposar d'energia en mitja a peu de parcel·la.

Les altres parcel·les, al tenir unes necessitats de potència més baixes, es poden alimentar amb baixa tensió

Totes les línies de mitja tensió estaran formades per tres cables d'alumini de 240 mm². La seva nomenclatura correcta és: 3x240 mm² Al (18/30 kV).

S'ha fet la següent estimació de necessitats de potència elèctrica, i en base a aquestes dades, caldrà demanar l'assessorament tècnic-econòmic a la companyia ENDESA DISTRIBUCIÓN:

CÀLCUL DOTACIONS ELÈCTRIQUES A L'AUTÒDROM TERRAMAR SE SANT PERE DE RIBES: FASE DE DISSENY					
Tipus de sòl:	Unitats (u):	S.sostre (m2st):	Coef simult:	Consum (w):	P (kW):
Hotel Mirador: habitacions Hotel (5.000/87=57 habitacions)	57	5.000,00	1,0	4.240	241,7
Hotel Mirador: passadissos de l'Hotel (s'estima 15%)		750,00	1,0	30	22,5
Hotel Mirador: passadissos Hotel emergència (s'estima 15%)		750,00	1,0	5	3,8
Hotel Mirador: sales i locals de l'Hotel (s'estima 10%)		500,00	1,0	100	50,0
Hotel Mirador: ascensors de l'Hotel	2		1,0	18.500	37,0
Hotel Mirador: escales de l'Hotel (s'estima 3%)		150,00	1,0	30	4,5
Hotel Mirador: aire acondicionat conjunt Hotel		5.000,00	1,0	35	175,0
Hotel Mirador: sistema SOS de l'Hotel					0,0
				Suma:	534,4
Magatzem adjacent a l'Hotel Mirador		1.000,00	1,0	50	50,0
				Suma:	50,0
Aparcament subterrani Hotel Mirador	109	3.000,00	1,0	20	60,0
Punt de recàrrega de cotxe elèctric	3		1,0	3.680	11,0
				Suma:	71,0
Estació de bombament de les aigües residuals en Serveis Tècnics			1,0	30.000	30,0
				Suma:	30,0
Zona Motor: grades existents que passen a oficines		1.479,00	1,0	100	147,9
Zona motor: taller de vehicles Show-room		3.500,00	1,0	50	175,0
				Suma:	322,9
Edifici d'equipaments	1	1.200,00	1,0	125	150,0
				Suma:	150,0
Enllumenat públic a la vialitat pública		17.555,00	1,0	0,5	8,8
				Suma:	8,8
Hotel Conference: habitacions Hotel (17.530/87=200 habitacions)	200	17.530,00	1,0	4.240	848,0
Hotel Conference: passadissos de l'Hotel (s'estima 15%)		2.629,50	1,0	30	78,9
Hotel Conference: passadissos Hotel emergència (s'estima 15%)		2.629,50	1,0	5	13,1
Hotel Conference: sales i locals de l'Hotel (s'estima 10%)		1.753,00	1,0	100	175,3
Hotel Conference: ascensors de l'Hotel	2		1,0	18.500	37,0
Hotel Conference: escales de l'Hotel (s'estima 3%)		525,90	1,0	30	15,8
Hotel Conference: aire acondicionat conjunt Hotel		17.530,00	1,0	35	613,6
Hotel Conference: sistema SOS de l'Hotel					50,0
				Suma:	1.831,7
Restaurant 1 adjacent a l'Hotel Conference	1	93,00	1,0	150	14,0
Restaurant 2 adjacent a l'Hotel Conference	1	96,00	1,0	150	14,4
				Suma:	28,4
Oficines a la Masia Clot dels Frares		500,00	1,0	100	50,0
Ascensor a la torre de guaita del Clot dels Frares	1	90,00	1,0	7.500	7,5
				Suma:	57,5
Restaurant 1 dins el Centre d'Esdeveniments	1	1.152,00	1,0	150	172,8
Restaurant 2 dins el Centre d'Esdeveniments	1	120,00	1,0	150	18,0
Restaurant 3 dins el Centre d'Esdeveniments	1	350,00	1,0	150	52,5
				Suma:	243,3
Electricitat a les quadres fixes	11	10.608,00	1,0	15	159,1
Electricitat a les quadres temporals (previsió potència de 15 kW)	5		1,0	15.000	75,0
				Suma:	234,1
Enllumenat públic del centre d'esdeveniments			1,0	15.000	15,0
				Suma:	15,0
Sòl no urbanitzable: magatzem 1	1	1.200,00	1,0	50	60,0
Sòl no urbanitzable: magatzem 2	1	320,00	1,0	50	16,0
				Suma:	76,0
Sòl no urbanitzable: edifici serveis costat picadero	1	1.584,00	1,0	100	158,4
				Suma:	158,4
Electricitat a les quadres temporals (previsió potència de 15 kW)	8		1,0	15.000	120,0
Electricitat a zones d'aparcament (previsió potència de 15 kW)	7		1,0	15.000	105,0
				Suma:	225,0
Enllumenat públic del sòl no urbanitzable			1,0	5.000	5,0
				Suma:	5,0
				Suma final:	4.041,5
Necessitat de potència elèctrica en Fase de Disseny a l'Autòdrom Terramar de Sant Pere de Ribes (kW):					4.041,5

Taula 1.- Necessitat de potència elèctrica que s'ha estimat pel conjunt de l'autòdrom.

Xarxa elèctrica de baixa tensió

Del trafo situat dins l'ET surten tot un seguit de línies elèctriques de baixa tensió per alimentar les parcel·les del sector.

Totes les línies de baixa tensió que usarem seran del tipus 3x240+1x150 mm² Al (0,6-1 kV).

Així doncs, de l'ET sortiran cinc línies de baixa tensió:

- La línia que alimenta el quadre d'enllumenat públic i l'estació de bombament d'aigües residuals situades a un costat de l'ET, dins la mateixa parcel·la de serveis tècnics.
- La línia que alimenta l'Hotel Mirador, per tal de que en el moment de construir-lo ja disposi d'una mínima potència elèctrica que permeti demanar amb molta facilitat el "provisional d'obra".
- La línia que alimenta el taller "Show Room"
- La línia que alimenta l'edifici grades.
- La línia que alimenta la parcel·la d'equipaments.

Al tractar-se de subministraments individuals de potència superior a 15 kW, cal disposar a peu de cada parcel·la una CGP (Caixa General de Protecció, del particular) juntament amb una CS (Caixa de Seccionament, de la companyia).

Xarxa d'enllumenat públic

El quadre d'enllumenat públic es situarà al costat de l'ET, dins la parcel·la de serveis tècnics.

L'alimentació dels punts de llum des del quadre es farà amb conductor de coure del tipus RV 0,6/1 kV, o sigui amb aïllament de polietilè reticulat i coberta de PVC, soterrat en el terreny i dins un tub de PEAD de 90mm de diàmetre, als trams sota la vorera, i col·locat en canalització soterrada i formigonada en els trams de calçada. En concret, ens referim a línies de quatre cables (tetrapolars: tres fases i el neutre) que en el nostre cas seran de 4x6 mm². Mentre que el cable que puja per la columna fins la lluminària serà de 3x2,5 mm².

L'encesa es farà mitjançant un interruptor horari astronòmic; dispositiu electrònic que realitza automàticament la maniobra d'apagada i encesa, variant automàticament l'hora d'encesa i apagada al llarg de l'any, segons les coordenades geogràfiques.

Els punts de llum es col·locaran en distribució unilateral, i estaran compostats per:

- Al llarg del carrer públic: columna convencional troncocònica d'acer galvanitzat de 6,0m d'alçada, amb lluminària del model "LOGOS" de la casa comercial "SALVI" o equivalent de potència 55 watts i temperatura de color 3.000°K, equipades amb 32 leds.
- Al voltant de la carretera C-246a: columna convencional troncocònica d'acer galvanitzat de 8,0m d'alçada, amb lluminària del model "SALVI ZOOM/3UP" de potència 82 watts i temperatura de color 3.000°K, equipades amb 21 leds.
- Al llarg del camí peatonal: balisa cilíndrica de DN=200mm i 60cm d'alçada resoltes amb tecnologia led i temperatura de color 3.000°K.

Del nou quadre d'enllumenat públic sortiran tres línies diferents. I es proposa usar un quadre del tipus "CITI-10R 4S GSM" de 25 kVA amb armari tipus ARELSA per a quatre sortides de mides exteriors 1.350x400x1.320mm.

Es col·locaran arquetes de registre de mides 40x40x45cm en els creuaments i canvis de direcció.

Finalment, cal fer esment que tots els elements d'enllumenat projectats compleixen el que estableix la Llei 6/2001 de 31 de maig d'Ordenació Ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn de la Generalitat de Catalunya, així com el Decret 190/2015 de 25 d'agost.

Xarxa de telecomunicacions

Les obres del present projecte consisteixen en la construcció d'una infraestructura subterrània de telecomunicacions per connectar les diferents parcel·les de "l'Autòdrom Terramar" de Sant Pere de Ribes.

Hi ha un prisma amb origen el punt de connexió de fibra òptica que especifiqui la companyia TELEFONICA DE ESPAÑA, resolta amb tres tubs de PE de DN-75mm embolcallats de formigó del tipus HM-20.

L'esmentat prisma permet donar servei a les diferents parcel·les de la urbanització, col·locant al davant de la seva façana una arqueta mitja D, de mides interiors 900x475x1.000mm.

A la porta d'accés de l'autòdrom caldrà deixar-hi un Recinte d'Instal·lacions de Telecomunicacions (RIT) de les activitats diferenciades que hi haurà dins del mateix autòdrom, a construir amb posterioritat a les obres d'urbanització.

Xarxa de gas

L'assessorament facilitat per la companyia GAS NATURAL ha permès conèixer el punt de connexió d'aquesta xarxa: la canonada de gas existent a l'Avinguda França de la urbanització Rocamar.

D'allà sortirà una canonada de polietilè del tipus MOP 0,05 bar de DN-160mm que arribarà fins la porta d'accés de l'autòdrom, on caldrà deixar-hi una bateria de comptadors de gas per a poder donar servei a les activitats diferenciades que hi haurà en el seu interior, i que s'haurà de construir amb posterioritat a les obres d'urbanització.

De la canonada principal sortiran dos ramals amb una canonada més petita de DN-110mm que permetrà alimentar les parcel·les d'equipaments i de l'Hotel Mirador.

6 CLASSIFICACIÓ, QUALIFICACIÓ, ORDENACIÓ I CESSIONS

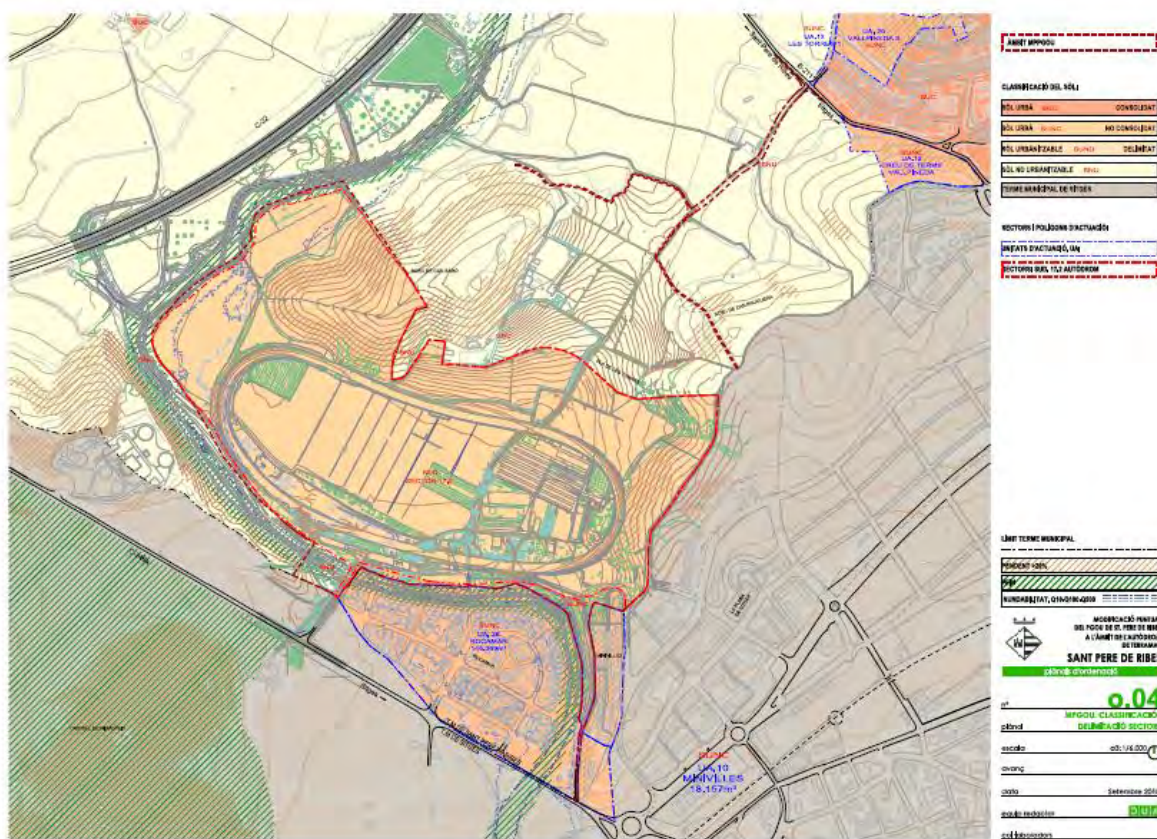
6.1 CLASSIFICACIÓ

La present modificació afecta el règim del sòl del municipi en tant que inclou dins l'àmbit sòls actualment classificats com a sòl urbanitzable no delimitat, sòls urbans i sòl no urbanitzables. Tot i que la pròpia legislació defineix figures de planejament diferent per cadascun dels àmbits els criteris d'ordenació es concreten i defineixen de manera conjunta. En concret aquesta MPPGOU varia la classificació del sòl prevista al PGOU:

	PLANEJAMENT VIGENT PGOU		PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU		QUADRE RESUM	
RÈGIM	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			
TOTAL ÀMBIT	572.814,08 m²s	100,00%	572.814,08 m²s	100,00%	0,00 m²s	0,00%
sòl urbà	20.128,51 m²s	3,51%	16.748,61 m²s	2,92%	-3.379,90 m²s	-0,59%
sòl urbanitzable	507.363,07 m²s	88,57%	531.294,90 m²s	92,75%	23.931,83 m²s	4,18%
sòl no urbanitzable	45.322,45 m²s	7,91%	24.770,57 m²s	4,32%	-20.551,88 m²s	-3,59%

Quadre comparatiu planejament vigent-planejament proposar. Classificació

Els sòls classificats com a sòl urbà tenen una superfície de 16.748,61m² (un 2,92% de l'àmbit). Els sòls classificats com a sòl urbanitzable tenen una superfície de 531.294,90m² (un 92,75% de l'àmbit). Els sòls classificats com a sòl no urbanitzable tenen una superfície de 24.770,57m² (un 4,32% de l'àmbit).



Àmbit MPPGOU, Classificació de sòl proposada

6.2 QUALIFICACIÓ

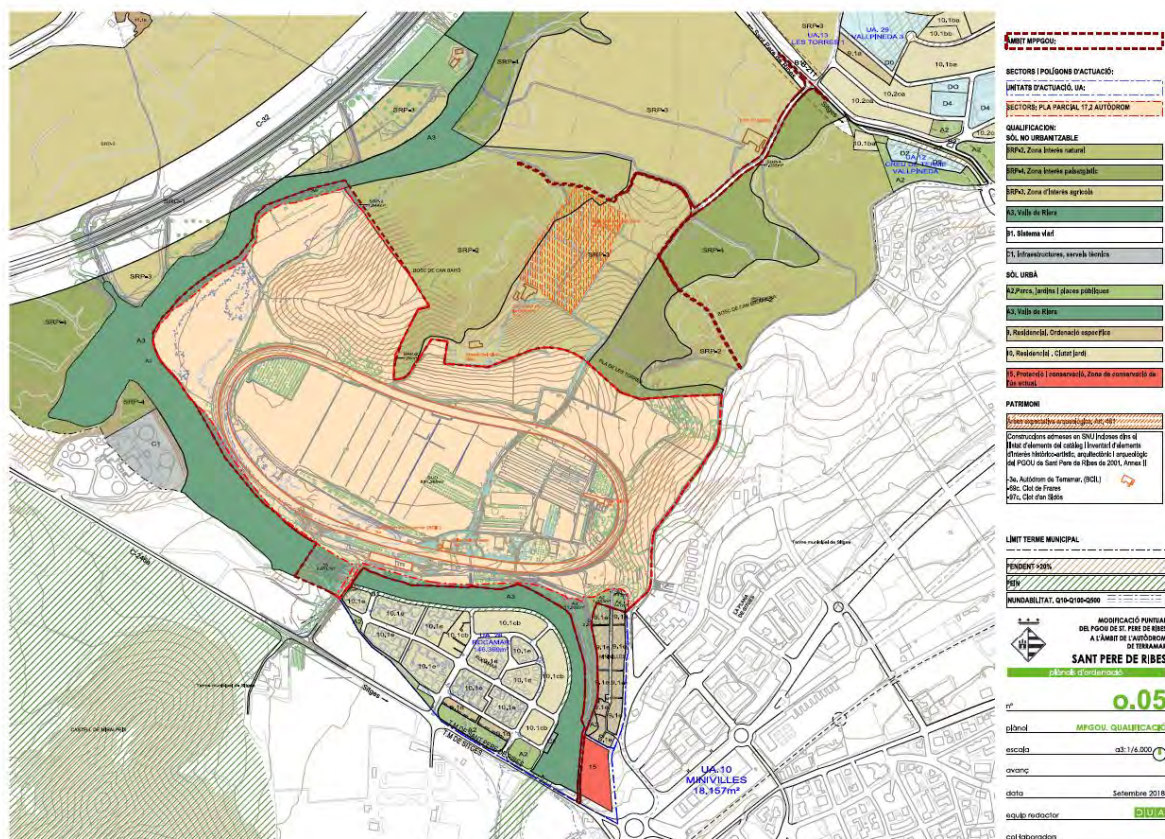
Aquesta modificació preveu delimitar i qualificar les zones i els sistemes dintre de l'àmbit. En general es preveu mantenir les qualificacions generals de sistemes previstes al PGOU només incloent algunes especificacions per a les Claus en sòl no urbanitzable, les noves Claus terciàries i alguns dels sistemes públics.

6.2.1 Delimitació del sol urbanitzable no delimitat

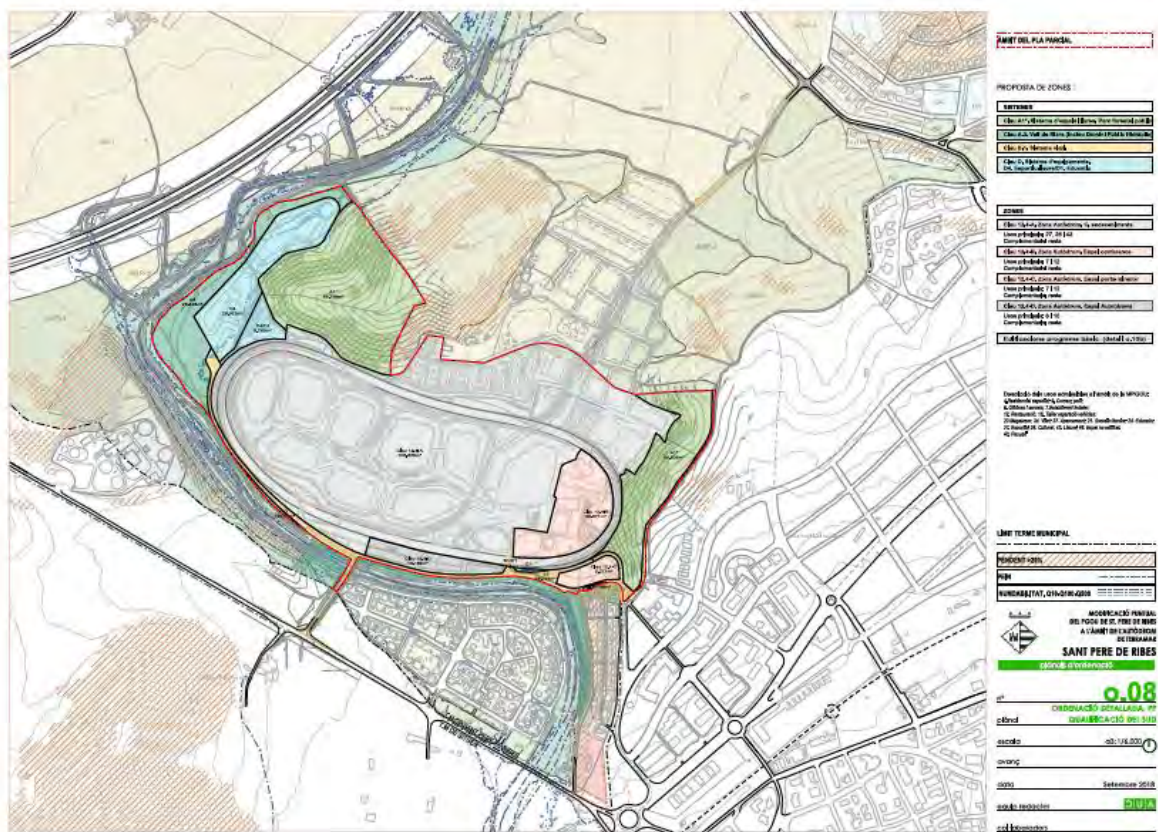
La present modificació redefineix i delimita també el de sòl urbanitzable SUND 17.2 previst al planejament de Sant Pere de Ribes i precisa els seus límits per ajustar-se a la realitat física i condicions del lloc d'acord amb el criteris previstos a l'Art. 38 del PGOU de Sant Pere de Ribes.

Aquest document incorpora la fitxa normativa amb les determinacions necessàries que avalin i garanteixin la correcta implantació del sector respecte el requeriments bàsics que fan referència als sòls públics destinats a espais lliures, equipaments i vialitat.

PP 17.2:		MPGOU
Denominació:		Autòdrom de Terramar
Àmbit:		
1. Delimitació:		Inclou els sòls localitzats al la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de Minivilles i Rocamar. Dins el mateix és especialment destacable la presència del circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar.
2. Superfície		531.294,90 m²s
Règim de sòl:		Sòl urbanitzable delimitat
Objectius:		Desenvolupar les condicions necessàries per a poder implantar un centre d'esdeveniments a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar, acollint un conjunt d'activitats de caràcter esportiu (equèstres i motor), cultural, de lleure i d'esbarjo amb els seus serveis corresponents i els usos terciaris complementaris i essent coherents amb els valors històrics, culturals, ambientals i paisatgístics del lloc.
Condicions d'ordenació, edificació i ús		
1. Percentatge mínim de cessió. Relació de sistemes i zones:		
Reserves de sòl públic (sistemes)		34%
Sòl d'aprofitament privat (zones-altres)		66%
2. Edificabilitat:		0,10
		L'edificabilitat es regularà mitjançant un sostre màxim per a cada una de les zones d'activitat definides. S'estableixen el següents sostres màxims vinculats a cada un dels usos del programa bàsic:
Sostre màxim		52.682,77 m²st
Sostre esportiu (activitats eqüestres-quadres)		15.151,77 m²st
Sostre terciari-altre:		5.833,00 m²st
Sostre terciari-autòdrom:		8.979,00 m²st
Sostre terciari-hoteler:		22.719,00 m²st
		A aquest sostre s'afegirà el sostre necessari per a l'equipament esportiu-leure/educatiu que encara s'ha de definir amb un màxim de 2.000m2st.
3. Ordenació:		L'ordenació física del sector s'adjunta al present document. Es consideren vinculant la ubicació dels sistemes grafats a la fitxa.
		Es garantirà l'accessibilitat des de les carreteres C-246 i C-211 i els teixits residencials propers de Minivilles , Rocamar i La Plana de Sitges.
		L'ordenació haurà de tenir cura i garantir la preservació dels elements inclosos dintre del catàleg: masia del Clot dels Freres , Clot de Sidós i el propi circuit de l'Autòdrom i grades.
4. Usos prioritaris i compatibles:		L'ús prioritari serà el de pol dinamitzador d'activitats econòmiques-turístiques. Ademement:
		4.Residencial especial; 9. Comerç petit; 8. Oficines i serveis; 7.Establiment hotelier; 12. Restauració; 16. Taller; 34. Viari; 37. Aparcament; 20. Magatzem; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 26 Assistencial (limitat a clíniques veterinàries per a cavalls); 27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure; 46. Espai no edificat. 47. Equestre
Cessions:		
1.Cessions de sòl públic:		Cessió obligatòria i gratuïta dels sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes al PGOU
2. Cessió d'aprofitament:		Cessió obligatòria i gratuïta del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.
Condicions de gestió i execució.		
1. Sistema d'actuació:		Iniciativa privada en la formulació del planejament derivat. Sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica
2. Obres d'urbanització		El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sense perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores de serveis en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de que es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
		Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització
3. Càrregues externes.		Obtenció i urbanització de la connexió viària i accés sud C-246a (segons aplicació art. 35 RLU) Obtenció i urbanització accés nord C-211. Inclou configuració nova parada d'autobus a Les Torres i obtenció i urbanització nou camí circular connexió est-oest al límit nord de l'actuació i (segons aplicació art. 35 RLU) Obtenció i urbanització accés sud-oest Can Pei-Minivilles (segons aplicació art. 35 RLU) Millores i consolidació recorregut circular Millores condicions inundabilitat Rocamar



Àmbit MPPGOU, Qualificació de sòl proposada



Àmbit PP, Qualificació de sòl proposada

6.2.2 Sistemes

Els sistemes estan conformats per 7 claus diferents i representen un 34,17% del sòl qualificat dins l'àmbit. Corresponen al espai lliures públics, al sistema hídric, al sistema viari, als sistemes de serveis i als equipaments públics:

-Clau A1*. Sistema d'espais lliures. Parc forestal públic. Comprèn aquelles àrees arbrades, o que actualment presenten comunitats secundàries amb espècies de pinedes, d'extensió variable, que històricament han rebut un impacte humà sostingut, i que es troben properes a zones urbanes o agrícoles periurbanes.

-Clau A2. Sistema d'espais lliures de parcs, jardins i places públiques. Comprèn 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.

-Clau A3. Sistema d'espais lliures. Valls de Riera. Comprèn els entorns immediats a la zona de domini públic hidràulic. Constitueixen el sistema estructurador del paisatge, amb comunitats i hàbitats d'interès ecològic que s'han de protegir i restaurar donat que actuen com a corredors ecològics per a moltes espècies.

-Clau A3 DPH. Domini públic hidràulic. Comprèn l'espai de domini públic hidràulic.

-Clau B1. Sistema viari. Xarxa viària territorial i urbana. 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. Es distingeixen principalment dos tipus de vies: les que transcorren majoritàriament pel sòl urbà, que tindran la condició de vies urbanes i les que transcorren pel sòl no urbanitzable o entorn els espais naturals, que fins a una amplada de 4m tindran la consideració de camins rurals o itineraris paisatgístics.

-Clau C1. Sistema de serveis. Infraestructures de serveis tècnics. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i altres.

-Clau D. Sistema d'equipaments. D1. Educatiu, D4 Esportiu-lleure. Comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans.

A part dels sistemes anteriorment descrits la modificació preveu també, emplaçada al terme municipal de Sitges, la incorporació d'una nova reserva de sòl per a sistema viari. Un cop concretada la definició de l'enllaç viari aquesta reserva es definirà a través d'un projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable.

La superfície de sòls destinada a sistemes dins l'àmbit de la modificació és de 181.548,74m².

6.2.3 Zones

L'àmbit inclou 5 tipus de Claus diferenciades i representen un 65,83% del sòl qualificat dins l'àmbit. Corresponen a les zones d'ajust de límits que es deixen en sòl no urbanitzable i a les zones terciàries incloses dintre del sector:

-Clau SRP-2. La zona d'interès natural. Comprèn aquells sòls no urbanitzables d'especial protecció que o bé són limítrofs amb el Parc Natural del Garraf (SRP-1) -i vocacionalment voldrien pertànyer-hi- o bé tenen característiques ecològiques que afegixen diversitat ambiental al lloc (àrees agrícoles o periurbanes). Aquests terrenys tenen les mateixes funcions que la zona SRP-1 però admeten una gestió més activa alhora que menys restrictiva. En aquesta zona els usos principals són els rurals, ecològic de conservació i/o el paisatgístic i s'admeten com a compatibles el forestal, el lleure, l'agrícola, l'educatiu, el cultural i finalment el turisme rural.

-Clau 12.4.A. Zona Autòdrom. Centre esdeveniments Comprèn la zona per a usos terciaris-vinculades al Centre esdeveniments de l'Autòdrom de Terramar.

-Clau 12.4.B. Zona Autòdrom. Espai conference. Comprèn la zona per a usos terciaris-hotellers inclosos dins el recinte de l'Autòdrom de Terramar.

-Clau 12.4.C. Zona Autòdrom. Espai porta/mirador. Comprèn la zona per a usos terciaris-hotellers annexos a l'est del recinte de l'Autòdrom de Terramar.

-Clau 12.4.D. Zona Autòdrom. Espai Motor. Comprèn la zona per a usos terciaris annexos al sud del recinte de l'Autòdrom de Terramar.

La superfície de sòls destinada a zones dins l'àmbit de la modificació és de 349.746,16m².

El quadre de qualificacions proposades dintre de l'àmbit és el que segueix:

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT		
PLANEJAMENT		PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU
TOTAL ÀMBIT		SUPERFÍCIE
		572.814,08 m²s 100,00%
sòl urbà		16.748,61 m²s 2,92%
SISTEMES		16.748,61 m²s 100,00%
A2. Parcs, jardins i places públiques		2.210,25 m²s 13,20%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)		11.534,62 m²s 68,87%
B1. Sistema viari		3.003,74 m²s 17,93%
sòl urbanitzable		531.294,90 m²s 92,75%
SECTOR. 17.2		531.294,90 m²s 92,75%
SISTEMES		181.548,74 m²s 34,17%
A. Espais lliures		128.869,03 m²s 24,26%
B. Sistema viari		16.706,47 m²s 3,14%
D. Equipament		35.585,94 m²s 6,70%
C. Serveis tècnics		387,30 m²s 0,07%
ZONES		349.746,16 m²s 65,83%
PP 17.2 Autòdrom Zones		0,00%
12.4-A. Clau Centre esdeveniments		308.608,55 m²s 58,09%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom		10.188,84 m²s 1,92%
12.4-B. Clau Espai Conference		25.671,29 m²s 4,83%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador		5.277,48 m²s 0,99%
sòl no urbanitzable		24.770,57 m²s 4,32%
SISTEMES		23.198,90 m²s 93,66%
B1. Sistema viari		7.035,34 m²s 28,40%
A3. Valls de Riera		16.163,56 m²s 65,25%
ZONES		1.571,67 m²s 6,34%
SRP.4. Zona interès pasatgístic		0,00 m²s 0,00%
SRP.3. Zona interès agrícola		0,00 m²s 0,00%
SRP.2. Zona d'interès natural		1.571,67 m²s 6,34%
Sostre		52.682,77 m²st

Quadre comparatiu planejament vigent-planejament proposar MPGOU. Qualificació.

I en detall dintre de l'àmbit de Pla Parcial:

PP AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT			
PLANEJAMENT		SUPERFÍCIE	
TOTAL ÀMBIT		531.294,90 m²s	100,00%
SISTEMES		181.548,74 m²s	34,17%
A. Espais lliures**		128.869,03 m²s	24,26%
A1*. Parc Forestal		49.078,44 m²s	9,24%
A1*. Parc Forestal 20% pendent		52.384,15 m²s	9,86%
A2. Parcs, jardins i places públiques		188,90 m²s	0,04%
A3. Valls de Riera		27.217,54 m²s	5,12%
B1. Sistema viari		16.706,47 m²s	3,14%
D1/D4. Equipament (D1 educatiu-D4 esportiu-lleure)		29.822,64 m²s	5,61%
D4. Equipament esportiu-lleure		5.763,30 m²s	1,08%
C1. Serveis tècnics		387,30 m²s	0,07%
ZONES		349.746,16 m²s	65,83%
12.4-A. Clau Centre esdeveniments		308.608,55 m²s	58,09%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom		10.188,84 m²s	1,92%
12.4-B. Clau Espai Conference		25.671,29 m²s	4,83%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador		5.277,48 m²s	0,99%
Càrregues externes		SUPERFÍCIE	
Accés sud		B1. Sistema viari. T.M de Sitges	
		2.239,83 m²s	
Accés nord		B1. Sistema viari (N-S)	
		4.359,80 m²s	7.035,34 m²s
		B1. Sistema viari (E-O)	
		2.675,54 m²s	
Accés est		A2. Parcs, jardins i places públiques	
		1.679,21 m²s	16.748,65 m²s
		A3. Valls de Riera	
		10.506,25 m²s	
		A3.DPH. Valls de Riera	
		1.028,30 m²s	
		B1. Sistema viari	
		3.534,89 m²s	
Sostre màxim		52.682,77 m²st	
Edificabilitat bruta		0,10 m²st	
PROGRAMA BÀSIC:			
programa centre esdeveniments		5.833,00 m²st	11,07%
programa eqüestre		15.151,77 m²st	28,76%
programa autòdrom		8.979,00 m²st	17,04%
programa hotelier		22.719,00 m²st	43,12%

Quadre comparatiu planejament vigent-planejament proposar MPGOU. Qualificació.Detall àmbit PP

6.3 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

Aquesta modificació preveu la concreció dels paràmetres d'ordenació que han de permetre la implantació del sostre dins l'àmbit de zones i sistemes amb una millor adaptació a les necessitats dels diferents usos, a la topografia i als valors de l'entorn.

Donada la idiosincràsia del lloc es preveu la definició de la ordenació pel sistema de volumetria específica. Es preveu la concreció d'un sostre màxim (apofitament), la regulació de la parcel·la, l'ordenació dels volums edificables a través de la definició de paràmetres i la regulació dels usos.

En el cas de la parcel·la espai porta-mirador s'establirà a més una ordenació tridimensional per permetre la construcció d'un accés per a vianants al recinte en passera a un nivell superior al del nou vial Est-carena descendent d'accés rodat al recinte des de la carena.

En concret es preveu la implantació de 52.682m² de sostre, definit per a cada un dels programes bàsics. La MPPGOU redueix en 38.658m² el sostre previst dins l'àmbit respecte el planejament vigent.

Sostre màxim	52.682,77 m²st
Edificabilitat bruta	0,10 m²st

PROGRAMA Bàsic:		
programa centre esdeveniments	5.833,00 m²st	11,07%
programa eqüestre	15.151,77 m²st	28,76%
programa autòdrom	8.979,00 m²st	17,04%
programa hotelier	22.719,00 m²st	43,12%

Quadre sostre proposta

6.4 CESSIONS

Dins l'àmbit de la modificació es preveu la cessió de 221.496,25m² de sòl de sistemes (un 38,67% del sòl de l'àmbit).

D'aquest percentatge dins de sòl urbà la cessió se sistemes representa un 7,56%, dins de sòl no urbanitzable un 10,47% i la major part s'inclouen dintre del sòl urbanitzable previst dins l'àmbit un 81,97%.

572.814,08 m²s		MPGOU
221.596,25 m²s	100,00%	SISTEMES
16.748,61 m²s	7,56%	Sòl urbà
181.648,74 m²s	81,97%	Sòl urbanitzable delimitat
23.198,90 m²s	10,47%	Sòl no urbanitzable

La superfície de sòl de sistema inclosos dintre de l'àmbit de SUD haurà de complir els requisits previstos al TRLU. Es garanteix que el sector garanteix un percentatge superior al 15% de cessions mínimes previst per la legislació urbanística en el seu Art. 65 Apartat 4.

Es proposa la cessió dels terrenys qualificats com a sistema viari, espais lliures i equipament. Els sòls de sistema d'espais lliures i vialitat es cediran urbanitzats segons criteris que estableix aquesta modificació que seran concretats en el corresponent projecte d'urbanització.

En concret es preveu la cessió de:

SISTEMES	181.548,74 m²s	34,17%
A. Espais lliures**	128.869,03 m²s	24,26%
A1*. Parc Forestal	49.078,44 m²s	9,24%
A1*. Parc Forestal 20% pendent	52.384,15 m²s	9,86%
A2. Parcs, jardins i places públiques	188,90 m²s	0,04%
A3. Valls de Riera	27.217,54 m²s	5,12%
B1. Sistema viari	16.706,47 m²s	3,14%
D1/D4. Equipament (D1 educatiu-D4 esportiu-lleure)	29.822,64 m²s	5,61%
D4. Equipament esportiu-lleure	5.763,30 m²s	1,08%
C1. Serveis tècnics	387,30 m²s	0,07%
ZONES	349.746,16 m²s	65,83%
12.4-A. Clau Centre esdeveniments	308.608,55 m²s	58,09%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom	10.188,84 m²s	1,92%
12.4-B. Clau Espai Conference	25.671,29 m²s	4,83%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador	5.277,48 m²s	0,99%

Espais lliures sense computar sòls amb 20% pendent

76.484,88 m²s	14,40%
---------------	--------

** 3.168m² A3, provinents de sòl urbà no computen a fetes de cessions de Espais lliures dintre del PP

>>

73.316,88 m²s	13,80%
---------------	--------

53.129,49 m²s	10,00%
---------------	--------

>> increment de cessió de zones verdes per sobre estàndar 10% llei

20.187,39 m²s

Ratio m2 sistema/m2 sostre
3,45

En còmput total (incloses només les cessions en sòl urbanitzable, la MPPGOU aporta una superfície de cessió de sistemes major al percentatge de cessions previstes al SUND17.2 vigent determinat en base i proporció al sostre total. (3,45m² de sistema/m²sostre vs 3,33m² sistema/m² sostre.) cercant així que la modificació garanteix tant a nivell de funcionalitat com a nivell de quantitat una milllora que justifiqui el seu interès general.

.Respecte al sistema d'espais lliures com es pot veure, la cessió total de sòl d'espais lliures dintre del Pla Parcial descomptant els sòl amb pendent superior al 20% i els sòls no computables provinents de sòl urbà és de 76.484,88. Un 14,40% > 10%

.Respecte al sistema d'equipaments la cessió total de sòl d'equipaments dintre del Pla Parcial és de 35.585,95. Un 6,70% > 5%.

El sector delimitat vincula també a efectes de llur gestió la inclusió de sòls de sistemes externs a l'àmbit qualificats com a viari, a nord a sud i a l'est, que en règims diferents són necessaris pel seu desenvolupament (càrregues externes). Aquests sòls s'obtindran i es cediran urbanitzats segons criteris que estableix aquesta modificació.

6.5 ÀMBITS D'ACTUACIÓ

La present MPPGOU delimita un polígon d'actuació per a l'ordenació del sector PP 17.2 Autòdrom de Terramar corresponent a l'àmbit delimitat pel present document. En aquest la MPGOU incorpora en la ordenació del Pla Parcial àmbits de sòl i actuacions que es vinculen com a càrrega externa al sector.

Càrregues externes		SUPERFÍCIE	
Accés sud			
B1. Sistema viari. T.M de Sitges		2.239,83 m²s	
Accés nord			
B1. Sistema viari (N-S)		4.359,80 m²s	7.035,34 m²s
B1. Sistema viari (E-O)		2.675,54 m²s	
Accés est			
A2. Parcs, jardins i places públiques		1.679,21 m²s	16.748,65 m²s
A3. Valls de Riera		10.506,25 m²s	
A3.DPH. Valls de Riera		1.028,30 m²s	
B1. Sistema viari		3.534,89 m²s	

Un polígon d'actuació constitueix l'àmbit econòmic-territorial per a la distribució justa i equitativa entre els propietaris afectats per beneficis i càrregues derivades d'aquesta MPPOUM amb ordenació detallada.

L'objecte de la determinació del polígon d'actuació és regular les despeses d'urbanització i l'aportació de les cessions a l'Ajuntament, així com adaptar la configuració de les parcel·les als criteris de l'ordenació detallada del present document.

7 QUADRE RESUM COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MPGOU

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT

	PLANEJAMENT VIGENT PGOU		PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU		QUADRE RESUM	
PLANEJAMENT	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
TOTAL ÀMBIT	572.814,08 m²s	100,00%	572.814,08 m²s	100,00%	0,00 m²s	0,00%
sòl urbà	20.128,51 m²s	3,51%	16.748,61 m²s	2,92%	-3.379,90 m²s	-0,59%
SISTEMES	20.128,51 m²s	100,00%	16.748,61 m²s	100,00%	-3.379,90 m²s	0,00%
A2. Parcs, jardins i places públiques	1.570,74 m²s	7,80%	2.210,25 m²s	13,20%	639,51 m²s	5,39%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	15.680,11 m²s	77,90%	11.534,62 m²s	68,87%	-4.145,49 m²s	-9,03%
B1. Sistema viari	2.877,66 m²s	14,30%	3.003,74 m²s	17,93%	126,08 m²s	3,64%
sòl urbanitzable	507.363,07 m²s	88,57%	531.294,90 m²s	92,75%	23.931,83 m²s	4,18%
SECTOR. 17.2	507.363,07 m²s	88,57%	531.294,90 m²s	92,75%	23.931,83 m²s	4,18%
SISTEMES	76.104,46 m²s	15,00%	181.548,74 m²s	34,17%	105.444,28 m²s	19,17%
A. Espais lliures	50.736,31 m²s	10,00%	128.869,03 m²s	24,26%	78.132,72 m²s	14,26%
B. Sistema viari			16.706,47 m²s	3,14%		
D. Equipament	25.368,15 m²s	5,00%	35.585,94 m²s	6,70%	10.217,79 m²s	1,70%
C. Serveis tècnics			387,30 m²s	0,07%		
ZONES	431.258,61 m²s	85,00%	349.746,16 m²s	65,83%	-81.512,45 m²s	-19,17%
PP 17.2 Autòdrom Zones	431.258,61 m²s	85,00%		0,00%		
12.4-A. Clau Centre esdeveniments			308.608,55 m²s	58,09%		
12.4-D. Clau Espai Autòdrom			10.188,84 m²s	1,92%		
12.4-B. Clau Espai Conference			25.671,29 m²s	4,83%		
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador			5.277,48 m²s	0,99%		
sòl no urbanitzable	45.322,45 m²s	7,91%	24.770,57 m²s	4,32%	-20.551,88 m²s	-3,59%
SISTEMES	889,40 m²s	1,96%	23.198,90 m²s	93,66%	22.309,50 m²s	91,69%
B1. Sistema viari	889,40 m²s	1,96%	7.035,34 m²s	28,40%	6.145,94 m²s	26,44%
A3. Valls de Riera	0,00 m²s	0,00%	16.163,56 m²s	65,25%	16.163,56 m²s	65,25%
ZONES	44.433,05 m²s	98,04%	1.571,67 m²s	6,34%	-42.861,38 m²s	-91,69%
SRP.4. Zona interès pasiatgístic	8.531,17 m²s	18,82%	0,00 m²s	0,00%	-8.531,17 m²s	-18,82%
SRP.3. Zona interès agrícola	34.534,95 m²s	76,20%	0,00 m²s	0,00%	-34.534,95 m²s	-76,20%
SRP.2. Zona d'interès natural	1.366,93 m²s	3,02%	1.571,67 m²s	6,34%	204,74 m²s	3,33%
Sostre	91.341,00 m²st		52.682,77 m²st		-38.658,23 m²s	

8 JUSTIFICACIÓ I CUMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

8.1 JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL I ADAPTACIÓ A LA LEGISLACIÓ VIGENT

D'acord amb allò que estableix l'article 118 del RLUC, relatiu a les determinacions i documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, *les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada.*

En l'apartat 1 d'aquest article s'estableix que en tot cas s'ha de:

- a) *Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.*
- b) *Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.*
- c) *Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.*

Així mateix –en l'article 66.2, en els casos de sectors no delimitats prèviament es preveu la justificació de l'adequació de la promoció al que estableixen els apartats 1d, 1e i 8 de l'article 58.

Alhora, d'acord amb el punt 7 de l'art.58 del TRLU i per tal de poder desenvolupar el sector de l'Autòdrom de Terramar de manera immediata, el present document incorpora a part de la delimitació la ordenació detallada, amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic.

Article 58

Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal

7. En sòl urbanitzable delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal concreten la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus i, per a cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. En el cas dels sectors que és previst de desenvolupar d'una manera immediata, poden establir l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic i altres determinacions pròpies d'aquest instrument, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector si així ho determinen expressament.

Igualment –en l'article 98- es preveu necessitat de justificació la modificació de la superfície dels sistemes d'espais lliures garantint el manteniment de la superfície i funcionalitat. La justificació Justificació que en aquest cas s'escau però s'interpreta s'està dintre dels supòsits establerts en el punt 5 del citat article.

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen així com de l'adequació de la promoció queda establerta en l'apartat 2.2 "Justificació de la conveniència i oportunitat", 4 "Criteris i objectius" i 5 "Descripció de la proposta d'ordenació" d'aquesta memòria.

Alhora la documentació gràfica i escrita d'aquest document identifica i descriu les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.

De manera més concreta: en aquesta memòria s'especifica l'objecte i abast de la modificació, identificant l'àmbit territorial de la mateixa i els aspectes gràfics i normatius a modificar. En els plànols d'informació i d'ordenació s'ha assenyalat l'àmbit -que es dibuixa de manera precisa en el plànol i.08, a escala 1/6.000 i en tots els plànols d'ordenació-, en el plànol o.04, a escala 1/6.000, s'estableix la

classificació del sòl, en el plànol 0.05 i 0.08, a escala 1/6.000 i 0.12 a escala 1/4.000 s'estableixen les qualificacions urbanístiques proposades per aquesta modificació i en el plànol 0.15 es presenta un plànol imatge indicatiu de ordenació un cop ja edificada.

En les normes urbanístiques del present document, s'estableixen les determinacions generals que s'introdueixen en la modificació i que substitueixen les precedents. I per altra banda, s'especifiquen els articles modificats i nous que s'afegeixen al PGOU, establint les condicions d'ordenació i edificació.

En el punt 4 de l'article 118 del RLUC es fa també referència al fet que *"han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístic que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent"*.

A aquests efectes cal recordar que la "Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental" i la llei 6/2009, de 28 d'abril d'Avaluació ambiental de plans i programes", estableix en quins casos les modificacions dels plans i programes s'han de sotmetre a avaluació ambiental. D'acord amb ambdues i atesa la finalitat de la modificació, la mateixa no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental, en tant que la proposta no té efectes significatius pel medi ambient.

Segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3.1.b, els estudis d'avaluació de la mobilitat s'han d'incloure com a document independent en les modificacions del planejament urbanístic general que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable. El present document de modificació puntual de planejament general modifica la classificació del sòl municipal i té objecte la implantació de nous usos i activitats i per tant inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Finalment el document incorpora l'Avaluació econòmica financera, ja que d'aquesta modificació se'n deriva un cost per a l'administració que pot suposar una variació de les finances públiques de les administracions responsables atès que hauran de mantenir les infraestructures i serveis derivats de la modificació.

Ateses les finalitats específiques d'aquesta modificació no s'ha estimat oportú incloure la memòria social previstos en la TRLUC, ja que aquest document no té cap repercussió sobre les polítiques municipals d'habitatge protegit ni en relació als equipaments públics.

8.2 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR

D'acord amb el que estableix el TRLUC en el seu article 9 –Directrius per al planejament urbanístic– els sòls amb pendent superior al 20% s'han de preservar de la urbanització. No obstant, tal i com estableix l'article 7 punt 1b del RLUC, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Prenent en compte aquestes directrius i també el fet de tractar-se d'un sòl actualment classificat urbà i urbanitzable pel planejament vigent, aquesta modificació puntual incorpora prescripcions adequades perquè les construccions s'adaptin a la topografia i l'ambient preexistent. Dels terrenys objecte d'aquesta modificació únicament part de l'àmbit majorment inclosos dins el sistema d'espais lliures, tenen un pendent superior al 20%.

D'acord també amb la base de dades de l'Institut Geològic de Catalunya, l'àmbit de modificació tampoc es troba afectat per cap tipus de probabilitat d'inundació. A aquests efectes, en base al que

determina el RLUC en el seu article 6.4c, es pot concloure que l'àmbit de la modificació no està subjecte en aquest sentit a cap limitació d'usos admissibles.

D'acord amb les determinacions de límits dels espais PEIN, l'àmbit de la modificació incorpora en el seu territori espais delimitats dintre del PEIN Massís del Garraf i Xarxa Natura 2000, en concret un àrea a la riba nord-oest del l'àmbit, una àrea vinculada a l'accés sud i una àrea vinculada a la riba sud.est. La modificació ajusta els límits del sector de Pla Parcial precisant la delimitació de l'àmbit de sòl urbanitzable a partir al reconeixement en detall de la vegetació de ribera i espais hídrics, i deixa en sòl no urbanitzable, sempre que la gestió ho possibiliti (es manté accés sud per no excloure propietari) la resta de sòls delimitats pel PEIN: En qualsevol cas en tots els punts de superposició es manté aquest sòl qualificats dintre del sistema d'espais lliures del municipi, en el règim de sòl corresponent en cada cas.

Finalment, en relació a les determinacions del PTMB relatives a l'àmbit d'actuació, que es recullen en l'apartat 1.3.2. "Pla Territorial Metropolità de Barcelona", dir que la modificació incorpora dins l'àmbit una part del territori inclòs dins la categoria d'espais de protecció especial.

D'acord amb l'article 2.10 el PTMB preveu la possibilitat de precisió i modificació dels límits dels sòls de sistema d'espais oberts optimitzant els criteris d'ordenació urbanística per parts dels instruments d'ordenació detallada sempre que s'ajustin als criteris previstos al mateix article, i en concret preveu d'ajust de límits previstos al per raons de coherència geogràfica i urbana que permetin clarificar els límits del Pla tot ajustant-los sobre elements reconeixadors del territori.

Article 2.10.Precisió i modificació de límits.

1. Els plànols del Pla assenyalen, amb la precisió que permet l'escala 1/50.000, els contorns dels diferents tipus d'espais que componen el sistema d'espais oberts. Aquests contorns han de ser concretats en delimitacions urbanístiques pels instruments de planejament urbanístic que defineixin l'ordenació a escales més detallades. La delimitació dels contorns que introdueixin increments o disminucions de la superfície dels espais oberts, ha de seguir criteris d'optimització de les condicions d'ordenació urbanística. En qualsevol cas, s'han de justificar les variacions de la forma dels contorns d'acord amb els següents criteris:

- Incorporació de sòls no urbanitzables situats a la perifèria de delimitació del sistema d'espais oberts que han rebut una valoració especial derivada d'estudis sectorials sobre el medi natural, el patrimoni d'interès cultural o perquè afavoreixen la connectivitat entre els espais naturals.

- Ajustos de la delimitació per raons de coherència geogràfica i urbana que permetin clarificar els límits del Pla, tot ajustant-los sobre elements reconeixadors del territori.

- Compatibilitat entre la protecció dels valors naturals dels espais oberts i l'acabament adequat de la ciutat a les seves vores urbanes, especialment pel que fa a la delimitació dels sòls que el planejament urbanístic qualifiqui de sistemes

Per tant, tal i com s'ha detallat en el punt 4. Objectius i criteris generals de la Modificació d'aquesta modificació puntual no se'n deriva cap afectació o incompatibilitat amb les determinacions del PTMB.

8.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL TRLU

L'article 65 del TRLUC –Plans Parciais urbanístics- en el seu apartat 4 determina les reserves de sòl mínimes per a sistemes en els sectors d'ús no residencial:

En els sectors d'ús no residencial, els plans parciais urbanístics han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics si s'escau.

L'article 45 del TRLUC -Deure addicional dels propietaris de sòl urbanitzable delimitat- en el seu apartat 1 determina que els propietaris de sòl urbanitzable, a més del que imposa l'article 44 el valor del percentatge de sòl han de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Al seu torn, d'acord amb la disposició transitòria tercera del TRLU, s'estableix quines són les actuacions que es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió de sòl d'aprofitament que estableix l'article 99 del TRLU.

Tercera. Altres règims aplicables en matèria urbanística.

1. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general aprovades inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos establerts abans, es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió del sòl amb aprofitament que estableix l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.

L'article 98 del RLUC –modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius- en el seu apartat 1 determina que la modificació de figures de planejament que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistema general o local han de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objectes de modificació.

L'article 35 del RLUC-Inclusió o vinculació de sistemes urbanístics en sectors o polígons d'actuació-en el seu apartat 2a) determina la possibilitat que en sectors de sòl urbanitzable vinculï terrenys necessaris per a la implantació d'infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit que no formen part del sector, a efectes de llur obtenció.

35.2 El pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'ordenació urbanística municipal també poden, en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:

a) Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

b) Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de llur obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.

35.3 En els casos previstos en l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys vinculats no formen part del sector ni del polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de càlcul de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 d'aquest Reglament.

Atenent als preceptes normatius abans esmentats i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present el següent:

- La MPPGOU de Sant Pere de Ribes delimita una figura de gestió, Polígons d'Actuació Urbanística que garanteixen la gestió urbanística integrada i cessió efectiva dels terrenys de sistemes de dotació de l'àmbit de l'Autòdrom Geltrú segons l'ordenació detallada a la present modificació. m²

-La MPPGOU de Sant Pere de Ribes garanteix el manteniment dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes i equipament. El ajustos proposats dins l'ordenació de l'àmbit permeten:

Incrementar les reserves d'espais lliures en la mateixa posició relativa.

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT

	PLANEJAMENT VIGENT PGOU		PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU		QUADRE RESUM	
PLANEJAMENT	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE	
TOTAL ÀMBIT	572.814,08 m²s	100,00%	572.814,08 m²s	100,00%	0,00 m²s	0,00%
sòl urbà	20.128,51 m²s	3,51%	16.748,61 m²s	2,92%	-3.379,90 m²s	-0,59%
SISTEMES	20.128,51 m²s	100,00%	16.748,61 m²s	100,00%	-3.379,90 m²s	0,00%
A2. Parcs, jardins i places públiques	1.570,74 m²s	7,80%	2.210,25 m²s	13,20%	639,51 m²s	5,39%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	15.680,11 m²s	77,90%	11.534,62 m²s	68,87%	-4.145,49 m²s	-9,03%
B1. Sistema viari	2.877,66 m²s	14,30%	3.003,74 m²s	17,93%	126,08 m²s	3,64%
sòl urbanitzable	507.363,07 m²s	88,57%	531.294,90 m²s	92,75%	23.931,83 m²s	4,18%
SISTEMES	76.104,46 m²s	15,00%	181.648,74 m²s	34,19%	105.544,28 m²s	19,19%
A. Espais lliures	50.736,31 m²s	10,00%	128.969,03 m²s	24,27%	78.232,72 m²s	14,27%
B. Sistema viari			16.706,47 m²s	3,14%		
D. Equipament	25.368,15 m²s	5,00%	35.585,94 m²s	6,70%	10.217,79 m²s	1,70%
C. Serveis tècnics			387,30 m²s	0,07%		
sòl no urbanitzable	45.322,45 m²s	7,91%	24.770,57 m²s	4,32%	-20.551,88 m²s	-3,59%
SISTEMES	889,40 m²s	1,96%	23.198,90 m²s	93,66%	22.309,50 m²s	91,69%
B1. Sistema viari	889,40 m²s	1,96%	7.035,34 m²s	28,40%	6.145,94 m²s	26,44%
A3. Valls de Riera	0,00 m²s	0,00%	16.163,56 m²s	65,25%	16.163,56 m²s	65,25%

Quadre comparatiu i justificatiu de la reserva de sistemes de la MPGOU

En còmput total, incloses només les cessions en sòl urbanitzable, la MPPGOU aporta una superfície de cessió de sistemes major al percentatge de cessions del 15% previst al TRLU. També una superfície de cessió de sistemes major a les previstes al SUND17.2 vigent determinat en base i proporció al sostre total. (3,45m² de sistema/m²sostre vs 3,33m² sistema/m² sostre.) cercant així que la modificació garanteixi tant a nivell de funcionalitat com a nivell de quantitat una millora que justifiqui el seu interès general.

En concret dintre del Pla Parcial

SISTEMES	181.548,74 m²s	34,17%
A. Espais lliures**	128.869,03 m²s	24,26%
A1*. Parc Forestal	49.078,44 m²s	9,24%
A1*. Parc Forestal 20% pendent	52.384,15 m²s	9,86%
A2. Parcs, jardins i places públiques	188,90 m²s	0,04%
A3. Valls de Riera	27.217,54 m²s	5,12%
B1. Sistema viari	16.706,47 m²s	3,14%
D1/D4. Equipament (D1 educatiu-D4 esportiu-llure)	29.822,64 m²s	5,61%
D4. Equipament esportiu-llure	5.763,30 m²s	1,08%
C1. Serveis tècnics	387,30 m²s	0,07%

Espais lliures sense computar sòls amb 20% pendent

76.484,88 m²s	14,40%
---------------	--------

** 3.168m2 A3, provinents de sòl urbà no computen a fetes de cessions de Espais lliures dintre del PP

>>

73.316,88 m²s	13,80%
---------------	--------

>> increment de cessió de zones verdes per sobre estàndar 10% llei

20.187,39 m²s	
---------------	--

Quadre i justificatiu de la reserva de sistemes del PP

.Respecte al sistema d'espais lliures com es pot veure, la cessió total de sòl d'espais lliures dintre del Pla Parcial descomptant els sòl amb pendent superior al 20% i els sòls no computables provinents de sòl urbà és de 76.484,88. Un 14,40% > 10%

.Respecte al sistema d'equipaments la cessió total de sòl d'equipaments dintre del Pla Parcial és de 35.585,95. Un 6,70% > 5%.

- Tal i com s'ha avançat la MPPGOU de Sant Pere de Ribes preveu l'ajust de límits del sector al marge sud-est de la Riera de Ribes modifica la qualificació d'espais lliures locals en aquest marge.

L'ajust implica que s'inclouen dintre de l'àmbit de sòl urbanitzable 3.793,69m² de sòl anteriorment inclosos dintre del sòl urbà qualificats com a A3. Aquesta pèrdua de 3.793 m² de sòl del sistema d'espais lliures local es destinen a la modificació al passeig de vora de la Riera de Ribes i en termes de pèrdua resta compensada amb aquest passeig, que tot i no qualificar-se com a espai lliure per motius de coherència global de la zonificació de l'actuació, respon a les característiques del Sistema d'espais lliures de tipus A.5. Itinerari de vianants previst a l'art. 178 del PGOU de Sant Pere de Ribes que combina les funcions d'oci i els passeig dels vianants amb la circulació rodada.

Art. 178. Itinerari per a vianants. Clau A.5.

1. *Comprèn les zones verdes que combinen les funcions d'oci i 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 traces arbrades de nova plantació, o de potenciació i respecte de les actuacions.*

En qualsevol cas aquest sòls no computaran com a cessió dintre de l'àmbit del SUD, queden clarament compensats per l'aportació d'espais lliures de la modificació al mateix lloc dintre del sector i garanteixen la mateixa funcionalitat.

Tot i que s'altera la zonificació no s'altera l'ús de l'espai i en conseqüència no és d'aplicació la tramitació regulada en l'article. Art. 98 del TRLU per garantir-se en l'ajust de la present modificació la incorporació de superfície suficient de sòl amb la mateixa funcionalitat, superfície i localització tal i com es preveu en el seu punt 98.5. .

- També la MPPGOU de Sant Pere de Ribes preveu vinculat a l'àmbit del SUD i a efectes de llur gestió la inclusió de sòls de sistema externs a l'àmbit, a nord a sud i a l'est, que en règims diferents són necessaris pel seu desenvolupament tal i com preveu l'article 35. Del RLUC.

Per tot l'anterior cal considerar que el planejament en tràmit respecta allò establert a la legislació vigent en matèria urbanística.

8.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS D'AVALUACIÓ AMBIENTAL

El procés d'Avaluació Ambiental de Plans i Programes, inclosos els plans urbanístics, es regeix a

Catalunya per la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de Plans i Programes, i modificada per la llei 10/2011, del 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa.

Aquesta normativa estableix en el seu article 7 la regulació de l'avaluació ambiental de les figures de modificació de plans i programes:

Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental

S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:

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

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

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

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

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

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

En el punt 4 de l'article 118 del RLUC es fa també referència al fet que "han d'incorporar l'**Informe ambiental** corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental. També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent".

En l'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015, estableixen els plans sotmesos a avaluació ambiental estratègica ordinària i els que són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada. Les modificacions puntuals, com és el cas de la present, s'ajusten a l'apartat 6.a, sotmès a **l'avaluació ambiental estratègica ordinària**, atès que es tracta d'una modificació de planejament general d'un sòl urbanitzable no delimitat que confronta amb un espai d'interès natural (PEIN de la Riera de Ribes).

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

La lletra a) de l'apartat quart exposa:

a) Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

Els objectius i determinacions del present document de modificació puntual estan dins dels supòsits d'avaluació ambiental ordinària. Per aquests motius es considera necessària la redacció del Estudi Ambiental Estratègic de la Modificació Puntual del PGOU a l'àmbit de l'Autòdrom Terramar, al terme municipal de Sant Pere de Ribes que acompanya aquest document..

8.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

L'article 118 punt 4 del RLUC, que regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, estableix:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

Segons disposa l'art. 71 del mateix RLUC:

"La documentació del pla d'ordenació urbanística municipal ha d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determina la legislació sobre mobilitat."

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix en l'art. 3.1 relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

"Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."*

El present document de modificació puntual de planejament general modifica la classificació del sòl i te objecte la implantació de nous usos i activitats i per tant inclou l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

9 PARTICIPACIÓ CIUTADANA

9.1 MESURES RELACIONADES AMB L'APROVACIÓ INICIAL DEL DOCUMENT

La primera fase de participació es refereix a l'aprovació inicial d'aquest document de MPPGO de Sant Pere de Ribes, que d'acord amb allò que estableix l'article 85.4 de la TRLUC "un cop se n'ha acordat l'aprovació inicial, s'han de posar a informació pública, per un termini d'un mes. Els edictes de convocatòria de la informació pública s'han de trametre en el termini de deu dies des de l'adopció de l'acord d'aprovació inicial". El termini d'exposició pública es computarà des de la darrera publicació en el butlletí o diari oficial o en el diari de més divulgació al municipi.

La convocatòria d'aquesta informació pública es convocarà mitjançant un edicte que es publicarà "al diari oficial o butlletí oficial que correspongui i a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal", d'acord amb allò que estableix l'article 23.1.b del RLUC. Aquesta convocatòria també es donarà a conèixer per mitjans telemàtics, mitjà pel qual també es podrà consultar el document exposat.

D'acord amb l'establert en l'article 8 del TRLUC –Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics-, conjuntament amb el document de modificació s'exposarà un document compresiu que contindrà:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

Durant el període d'exposició pública totes les persones físiques o jurídiques podran:

- Consultar i obtenir còpia de la documentació, escrita i gràfica, que integra el document de modificació inicialment aprovat, així com el document compresiu anteriorment referit.
- Presentar al·legacions, així com els informes o documents que consideri oportú en relació amb aquest document de modificació puntual sotmès a informació pública.

9.2 MESURES POSTERIORES A L'EXPOSICIÓ PÚBLICA DEL DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL

Les al·legacions presentades durant el període d'exposició pública seran convenientment relacionades i estudiades per tal de valorar la seva incorporació al document d'aprovació provisional. A tal efecte s'elaborarà un informe de valoració de les mateixes i es determinarà de manera justificada si aquestes han quedat recollides o no i en quins termes en el document proposat per a la seva aprovació provisional.

En la memòria del document proposat per a l'aprovació provisional, en l'apartat corresponent a la participació ciutadana, a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades per tal de fomentar la participació ciutadana s'incorporarà una síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes presentats durant el període d'informació pública, així com de les modificacions aspectes incorporats a aquest document a partir de les aportacions realitzades en el procés d'exposició pública del document d'aprovació inicial.

10 JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

En relació a l'efecte de la proposta de MPGOU sobre aspectes ambiental, socials i econòmics al municipi de Sant Pere de Ribes i que tenen també efecte en el paisatge:

-Des del punt de vista ambiental i paisatgístic, aquesta proposta relliga l'àmbit de l'Autòdrom amb el seu territori més proper, doncs es dota de continuïtat als teixits i als sistemes urbans i els sistemes naturals poden travessar la finca còmodament, millorant la qualitat ambiental i paisatgística del sector objecte d'estudi.

-Es preveu instal·lar una actuació d'interès públic com és un centre d'esdeveniments a l'Autòdrom Terramar, acollint un conjunt d'activitats de caràcter esportiu (eqüestres i motor), cultural, de lleure i d'esbarjo amb els seus serveis corresponents i els usos terciaris complementaris (serveis, oficines, restauració i hotels) que actuen com a un pol dinamitzador d'activitats econòmiques de caire municipal i territorial.

-Es resol la situació actual d'empitjorament de la instal·lació automobilística, alhora que no potencia l'activitat econòmica de Sant Pere de Ribes i de la comarca a través de l'arribada d'un nou turisme i la creació de nous llocs de treball.

-Per altra banda, cal tenir present que es tracta d'un àmbit classificat pel planejament vigent com a sòl urbanitzable no delimitat, amb un potencial de 91.341 m² de sostre, i que la proposta es limita a desenvolupar tan sols 52.682,77 m²st, que és una edificabilitat lleugerament no tant superior a l'existent (18.664m² st existent).

-La present present proposta de pla posa èmfasi en la utilització d'edificacions i instal·lacions que quedin ben integrades (cobertes vegetals, materials lleugers, ben integrats) i amb una urbanització de paviments tous i substrats permeables.

-També es considera positiu el fet que el centre d'esdeveniments concentra gran part de la seva activitat durant els mesos d'hivern, en temporada baixa, complementant els actius turístics de la costa del Garraf i permeten desestacionalitzar i diversificar l'oferta turística del lloc.

-A més a més, la proposta permet solucionar la inundabilitat de la riera de Ribes en referència a l'àmbit del circuit, aconseguint que en cap cas les làmines dels períodes de retorn entrin dins l'anella ovalada. L'estudi garanteix que les actuacions previstes no impliquen un augment en el risc de inundabilitat aigües avall, entorn a la urbanització Rocamar i preveu com a càrrega externa la millora dels problemes d'inundabilitat en aquest espai.

-Igualment, el desenvolupament de la MPGOU permet millorar la connectivitat ecològica del lloc, en dos sentits: garanteix la protecció com a espai de sistema d'espais lliures públic de l'àmbit proper al connector natural de la Riera de Ribes en tot el seu recorregut entorn del circuit i permet millorar la permeabilitat de la barrera infraestructural que suposa la c-246a.

-Tanmateix es proposa millorar el pas del torrent del Clot dels Frares, augmentant-ne l'amplada i alliberant-la de les edificacions que actualment l'escanyen, alhora que l'escenari pretén connectar els sistemes naturals de dins l'Autòdrom amb els seus circumdants del territori, millorant ambientalment el sector i integrant la instal·lació al lloc.

-Des del punt de vista paisatgístic i patrimonial, recupera l'espai originari del circuit, admetent les menors edificacions possibles i rehabilitant les construccions catalogades o amb valor (masia del Clot

dels Freres, Can Sidós, etc.). L'alternativa busca revaloritzar, rehabilitar i utilitzar de nou l'Autòdrom Terramar, una peça patrimonial dels anys 20 que s'ha d'entendre com un testimoni de l'inici de l'automobilisme a Espanya i de la puixança de la vida cultural d'aquesta zona del Garraf.

-Finalment en la part nord, l'ordenació respecta els marges arbrats existents a la part agrícola, i en construeix de nous, per tal de mantenir la imatge pròpia d'un parcel·lari agrícola. L'àmbit no presenta una elevada visibilitat, pel que les actuacions del seu interior queden poc exposades. Els elements i instal·lacions de nova construcció es proposen amb materials i formes que s'adeqüen amb el paisatge del lloc i amb respecte a les fites paisatgístiques del territori.

-La proposta busca mantenir i rehabilitar les instal·lacions històriques del circuit de cotxes, restituint els elements patrimonials del conjunt i el circuit ovalat que tant el caracteritza, cerca racionalitzar l'ús del sòl proposant la disposició adequada de cadascuna de les peces i en conjunt aconseguir conjugar els requeriments ambientals i paisatgístics, amb les determinacions del planejament de rang superior i les figures de protecció dels espais naturals.

1 SISTEMA D'ACTUACIÓ

Tal i com determina la present modificació que regula les condicions de gestió del sector, el sistema d'actuació serà de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de conformitat amb els articles 124 a 134 de la TRLUC, i els articles 130 a 143 del RLUC

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació, en aquest cas concret, té per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, d'acord amb el present document de planejament urbanístic derivat.

La iniciativa de la modalitat de compensació bàsica correspon als propietaris o propietàries de finques de les quals la seva superfície representi més del 50% de la superfície total del polígon d'actuació urbanística.

Segons l'article 124 del RLUC, l'objecte de la reparcel·lació és el següent:

Art. 124. Objecte de la reparcel·lació

La reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) *La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.*
- b) *La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.*
- c) *La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.*
- d) *La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.*
- e) *La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.*

2 DIVISIÓ POLIGONAL

Tal com estableix l'art. 118 punt 1 del TRLUC els sectors de planejament urbanístic derivat:

Article 118. Polígons d'actuació urbanística

1. *Els polígons d'actuació urbanística són els àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos polígons o més. Els sectors de planejament urbanístic derivat i els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus. Es poden concretar per reglament els supòsits de discontinuïtat.*
2. *Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.*
3. *Els polígons d'actuació urbanística es delimiten tenint en compte els requisits següents:*
 - a) *Que per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació urbanística siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl regulades pel planejament.*
 - b) *Que, dins el mateix sector, estiguin equilibrats uns respecte als altres, pel que fa als beneficis i les càrregues, i permetin fer-ne un repartiment equitatiu; a aquest efecte, s'ha d'aplicar, si escau, el que estableix l'article 93.b.*
 - c) *Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.*
4. *La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat, o bé subjectant-se als tràmits fixats per l'article 119.*

5. *En sòl urbà la delimitació de sectors subjectes a un pla de millora urbana o de polígons d'actuació urbanística que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del pla d'ordenació urbanística municipal o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici del que estableix l'article 70.4.*
6. *La delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es pot efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119. La cessió es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent.*

Donades les característiques i el caràcter de l'actuació així com les condicions de la propietat del sòl, s'estableix un únic polígon d'actuació urbanística per a desenvolupar la totalitat del sector PP17.2 Autòdrom de Terramar.

3 PLA D'ETAPES

El Pla d'Etapes determina la temporalització de l'execució de l'urbanització. Donades les característiques i el caràcter de l'actuació, així com que s'executarà en un sòl polígon d'actuació urbanística la totalitat del sector de pla parcial, es determina una sola etapa d'execució de les obres d'urbanització.

En virtut del que disposa l'art. 83 del TRLUC, els plans parcials urbanístics han d'establir, mitjançant el pla d'etapes, les previsions temporals de l'execució de les obres d'urbanització i de l'edificació. En aplicació de l'esmentat article s'estableix el següent pla d'etapes, el qual s'inicia amb la publicació de l'aprovació definitiva del pla parcial a efectes d'executivitat:

Execució de la urbanització

Es preveu realitzar les obres d'urbanització en dues etapes: la primera amb una durada de dos anys a comptar des de l'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació, urbanització i inscripció al registre de la propietat de les finques resultants, prorrogable justificadament per un any més o realitzable per fases en la que s'inclouran totes les actuacions llevat de l'accés sud perpendicular a la riera. La segona amb una durada de cinc anys en la que es resoldrà aquesta connexió viària a sud amb la C-246.

Per l'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació, urbanització i inscripció al registre de la propietat de les finques resultants s'estima tindrà una durada de 12 mesos.

Execució de l'edificació

Les obres d'edificació del sector es realitzaran en dos etapes: la primera, amb una durada de cinc anys en la que es consolidarà l'edificació a l'interior del recinte. La segona amb una durada de cinc anys més en la que es podran construir la resta del sostre previst a fora del recinte. La definició d'aquestes etapes no impedeixen iniciar la segona etapa fins que no s'hagi finalitzat la primera.

4 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Tal com estableix l'art. 44 del TRLUC els deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat son els següents:

Article 44. Deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat

1. *Els propietaris de sòl urbà no consolidat i els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures comuns següents:*
 - a) *Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.*
 - b) *Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertoqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:*

- c) Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.
 - d) Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.
 - e) Cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.
 - f) Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
 - g) Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - h) Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - i) Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
 - j) Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.

Posteriorment el art. 45 exposa els deures addicionals:

Article 45. Deures addicionals dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat

1..Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

2.L'administració actuant ha de fixar l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació. Per tal d'assegurar la participació de la iniciativa privada en la construcció d'habitatges de protecció pública es pot distribuir la cessió de sòl amb aprofitament proporcionalment entre les diferents qualificacions de zona de l'àmbit d'actuació.

La cessió de sòl a què fa referència l'apartat 1 pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector o del polígon si es pretén millorar la política d'habitatge, o si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, o si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir. En aquests dos darrers casos, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl.

5 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

5.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT

D'acord amb la disposició transitòria tercera del TRLUC, el sector de Pla Parcial 17.2 Autòdrom de Terramar, ha de fer una cessió del 10% de l'aprofitament mig.

Tercera. Altres règims transitoris aplicables

1. Les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general aprovades inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos establerts abans, es continuen regint per la normativa anterior pel que fa a l'establiment del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament que estableix l'article 99 del text refós de la Llei d'urbanisme.
2. El percentatge de cessió de sòl amb aprofitament del 15% que estableix l'article 45.1 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present i, en conseqüència, el percentatge d'aprofitament urbanístic de l'article 40.2 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció de la llei present, **són aplicables als sòls urbanitzables que assoleixin aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament urbanístic general o llurs revisions o modificacions que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present.** Les modificacions dels instruments de planejament general aprovats definitivament de conformitat amb la normativa anterior que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor de la llei present i que comportin un increment del sostre edificable de sectors de sòl urbanitzable han d'establir el percentatge de cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, a part de la cessió ordinària que corresponia al sector.
3. Les determinacions sobre expedients d'expropiació per ministeri de la llei de l'article 114 del text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció d'aquesta llei, s'apliquen als expedients que, quan aquesta entri en vigor, les persones interessades encara no hagin presentat el full d'apreuvament corresponent davant l'administració que pertorqui.

La Revisió del Pla General de Sant Pere de Ribes que va delimitar el sector de sòl urbanitzable no delimitat 17.2 es va aprovar definitivament el 17 d'octubre del 2001 i publicar al DOGC del 21 de novembre del mateix any. La seva aprovació inicial, per tant, segons el previst a la disposició transitòria tercera de TRLU es va produir abans de l'entrada en vigor de l'obligatorietat de cessió del 15% i no es produeix cap canvi per a que aquest percentatge sigui d'aplicació.

5.2 CONCRECIÓ I CONDICIONS DE LA CESSIÓ DEL SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC

La concreció de la ubicació de la cessió de l'aprofitament mig del sector es determinarà en el projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació urbanística amb conformitat del que disposa els articles 44 i 45 de l'TRLUC.

Aquest aprofitament urbanístic podrà ser substituït pel seu valor econòmic en el cas que es donin les circumstàncies que preveu l'art. 43.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006) sobre cessions del sòl amb aprofitament:

43.4 La cessió també pot ésser substituïda totalment o parcialment per l'equivalent del seu valor econòmic quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible, o quan concorrin les circumstàncies previstes en l'article 120.1.d de la Llei d'urbanisme (DL 1/2005) en el sentit que la cessió no es pugui emplaçar en una parcel·la independent. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge que regula l'article 224 d'aquest Reglament.

En qualsevol cas la cessió corresponent a l'aprofitament urbanístic del sector és lliure de càrregues, tal com determina l'art. 46 de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010):

Article 46. Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament.

L'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.

6 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ

L'art. 127 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, diu el següent:

Article 127. Càrregues d'urbanització

127.1 A través dels instruments de gestió urbanística, i en especial de la reparcel·lació, les persones propietàries que integren la comunitat de reparcel·lació assumeixen les càrregues d'urbanització establertes pel planejament d'acord amb l'article 114 de la Llei d'urbanisme. En el sistema d'expropiació les indicades càrregues d'urbanització es dedueixen del valor de l'aprofitament urbanístic del sòl en els termes establerts per la legislació aplicable.

127.2 Les obres d'urbanització a càrrec de les persones propietàries inclouen en tot cas les obres d'urbanització bàsiques i totes aquelles altres obres que estableixi el planejament urbanístic i el projecte o projectes d'urbanització corresponents.

127.3 Són despeses d'urbanització que han de ser assumides per les persones propietàries com a càrrega individualitzada dels corresponents terrenys, i que no van a càrrec del conjunt de la comunitat reparcel·ladora, les següents:

- a) Les despeses que calgui atendre per preparar els terrenys per executar les obres d'urbanització quan la preparació esmentada exigeixi actuacions desproporcionades com a conseqüència de les accions o omissions dels seus propietaris o propietàries. A aquests efectes, són accions o omissions que comporten actuacions no assumibles per la comunitat de reparcel·lació les obres, les instal·lacions, els moviments de terres, els abocaments, les extraccions d'àrids, les alteracions topogràfiques i morfològiques i qualsevol altra variació objectiva dels terrenys que s'hagin executat sense les llicències, ordres o autoritzacions administratives adients o sense ajustar-se a aquestes.
- b) Aquest règim també s'aplica quan les obres de preparació dels terrenys siguin conseqüència de les obligacions imposades a les persones propietàries de sòl per la normativa relativa a sòls contaminats, o de l'incompliment de l'obligació de dur a la pràctica programes de restauració imposats per les llicències o autoritzacions atorgades, així com quan aquesta obligació s'hagi imposat per resolució administrativa dictada per l'administració competent d'acord amb la legislació sectorial que sigui d'aplicació.
- c) Les indemnitzacions que corresponguin per l'extinció d'arrendaments i d'altres drets personals que s'hagin constituït amb posterioritat a l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació, si es tracta de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats directament pel planejament general, o amb posterioritat a l'aprovació inicial del planejament, si es tracta de sectors objecte d'un pla derivat o bé de polígons d'actuació en sòl urbà delimitats mitjançant una modificació puntual del planejament general. Aquestes despeses han de ser assumides per les persones propietàries atorgants dels contractes dels quals es tracti.

127.4 En aquests supòsits, el projecte de reparcel·lació ha d'imputar les despeses corresponents més elevades a les persones propietàries responsables com una càrrega individual, i així s'ha de reflectir al compte de liquidació del projecte de reparcel·lació. Si l'execució és pel sistema d'expropiació, les despeses que, d'acord amb l'apartat 3 d'aquest article, constitueixen una càrrega individualitzada es dedueixen de la valoració de l'immoble expropiat corresponent.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació, inclourà les despeses d'urbanització del propi àmbit de planejament, així com les càrregues externes al sector que es determinen a la present modificació:

- La obtenció dels sòls i reurbanització del sistema viari: tram del carrer Antic camí de l'Autòdrom que queda fora de l'àmbit del pla parcial al peu de la urbanització de Minivilles i de la connexió per a vianant de connexió del camí amb la carena . (segons art. 35 RLUC)

- La obtenció dels sòls i reurbanització del sistema viari: per l'ampliació del camí de Can Pei al límit nord de connexió amb la B-211. (segons art. 35 RLUC) i per obertura d'un nou camí de connexió est-oest al límit nord de l'àmbit de l'actuació.
- La obtenció dels sòls i urbanització del sistema viari: connexió al límit sud amb la C-246. Fora del límit de l'àmbit i fora del municipi de Sant Pere de Ribes (al municipis de Sitges). (segons art. 35 RLUC)
- La sufragació del cost de consolidació del tram de recorregut circular fora de l'àmbit de la MPGOU.
- La sufragació del cost de construcció de les mesures de protecció front el risc d'inundació Q50 a l'àmbit de la urbanització de Rocamar.

És constituirà una Junta de Compensació pel polígon d'actuació d'acord amb el que estableix la legislació sectorial vigent, assumint el cost de les obres d'urbanització la Junta de Compensació. Si es donés el cas de reparcel·lació voluntària, tal i com estableix l'art. 130 del TRLU, la constitució de la junta de compensació no és obligada.

7 COMPROMISOS QUE ADQUIREIXEN ELS PROMOTORS DEL PLA

Els art. 44 i 45 del Decret legislatiu 1/2010, modificat per la Llei 3/2012, estableixen els deures dels propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat. Per tant, els promotors del Pla adquireixen els següents compromisos:

1. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
2. Costejar i executar les obres d'urbanització del propi àmbit, així com les càrregues externes al sector.

El projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació, inclourà la totalitat de les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i comprenen els conceptes següents:

- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector polígon d'actuació urbanística.
 - Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la dita actuació.
 - Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
 - El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
 - Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
 - Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no enriquiment injust.
 - Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.
 - Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament.
3. Cedir a l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes dins del sector, gratuïtament i lliure de càrregues, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.
 4. Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present Pla parcial.

Amb l'objecte d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial Urbanístic, els promotors constituïran, una garantia equivalent al 12% del total del pressupost del projecte d'urbanització, de conformitat amb el que preveu el punt 3 de l'article 107 de la Llei d'Urbanisme. La garantia es formalitzarà mitjançant aval que serà atorgat per un banc oficial o privat inscrit en el registre general de bancs, per una caixa d'estalvis pertanyent a les caixes confederades o per una entitat d'assegurances.

7.1 CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA

En compliment de l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'Ajuntament es compromet a rebre la totalitat de sòl públic i l'obra d'urbanització un cop acabades les obres del present Pla parcial en un termini màxim de tres mesos a partir de la remissió per part de la propietat de l'acta de cessió corresponent.

Si transcorregut aquest termini l'Ajuntament no ha acceptat formalment la cessió, aquesta es considerarà com a realitzada, a no ser que s'al·leguin deficiències tècniques o de qualitat en l'execució, convenientment justificades, i que no representin requeriments diferents dels previstos en el projecte d'urbanització prèviament aprovat.

En el cas que les obres s'executessin per fases, s'aplicarà la condició anterior a cadascuna de les mateixes, procedint únicament a la recepció dels sòls públics i de les obres corresponents a la fase finalitzada.

La propietat s'obliga a la cessió de la totalitat de les obres d'urbanització dels sòls qualificats de sistemes en el moment en què l'Ajuntament signi l'acta de cessió a la qual es fa referència en el punt anterior.

Segons l'art. 127.a del TRLUC, la cessió de dret al municipi en què s'actua, en ple domini i lliures de càrregues, de tots els terrenys de cessió obligatòria, perquè siguin incorporats al patrimoni de sòl o perquè se'n faci l'afectació als usos que determini el pla d'ordenació urbanística.

7.2 COMPROMISSOS ADDICIONALS DELS PROMOTORS DEL PLA

De forma addicional els promotors del pla adquireixen voluntàriament compromisos complementaris que es vehicularan a partir de la redacció dels respectius convenis. Aquests tindran per objecte:

- Per un cantó garantir la constitució d'una Entitat Urbanística de conservació de la urbanització durant un període de 5 anys prorrogable a 5 anys més a contar a partir de la recepció de les obres d'urbanització.

- Per altra banda garantir la compensació per la possible diferència de pèrdua de valor patrimonial de les edificacions de Clot dels Frares i Clot d'en Sidós (valor de construcció) ordenades a la modificació com a sòl privat. Aquest valor es preveu es pugui estudiar compensar en forma de sostre de nova implantació dintre de la parcel·la d'equipament inclosa a l'àmbit de la modificació.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE SANT PERE DE RIBES

article 1. Objecte de la Modificació Puntual

La present modificació del Pla General de Sant Pere de Ribes (en endavant PGOU) té per objecte fonamental la implantació d'un Centre d'esdeveniments a l'Autòdrom Terramar, un espai multifuncional de caire municipal i territorial on acollir activitat relacionades amb el món del eqüestre i del motor, i altres activitats de caràcter esportiu, cultural, de lleure i d'esbarjo a l'aire lliure; així com la implantació del sostre hotel·ler i de serveis complementari de l'activitat principal del recinte.

La proposta de modificació s'estableix sota 4 objectius fonamentals:

- Redefinir l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat.
- Ajustar i modificar les condicions d'ordenació i de gestió de sòls limítrofes entorn l'àmbit vinculats a l'accessibilitat del sector als límits sud-est i nord. Aquest ajust modifica les fitxes Ua Minivilles i UA Rocamar.
- Delimitar el sector SUD i concretar de les condicions d'ordenació.
- Introduir canvis a la normativa urbanística del PGOU de Sant Pere de Ribes per permetre l'admissió dels usos d'interès públic en sòl no urbanitzable previstos a la Llei d'urbanisme vigent.

Fruit d'aquesta modificació serà la delimitació, ordenació i urbanització d'aquesta zona terciària així com la obtenció per part de l'Ajuntament dels sòls de cessió.

article 2. Àmbit de la Modificació Puntual

Els terrenys objecte d'aquesta modificació, ocupen 572.814,08 m², al la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de Minivilles i Rocamar. Concretament l'àmbit limita al nord el Pla de les Torres i amb el bosc de Can Bruguera, a l'est amb el camí de carena del coll de Sant Bàrbara, el collet de la Cisterna i la urbanització de "cases del sord" i la zona de Can Pei i La Plana de Sitges, a l'oest amb el bosc de Can Baró i la riera de Ribes i pel sud un altre cop amb la riera que va rodejant el sector fins a arribar a les urbanitzacions de Rocamar i Minivilles, ja en contacte amb la zona urbana del el terme de Sitges. Es tracta d'un àmbit de modificació que afecta a sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

1. L'àmbit territorial d'aquesta modificació es correspon amb:
 - A) 20.128 m² de sòl corresponent urbà, 507.367m² corresponents al sòl urbanitzable no delimitat SUND17.2 i 45.322m² de sòl no urbanitzable.
2. L'àmbit territorial queda precisat en el plànol i.08 a escala 1/6.000 d'aquesta modificació i en tots els plànols d'ordenació.

article 3. Marc legal

1. La present modificació puntual de les NNUU de Sant Pere de Ribes s'ha redactat de conformitat a:
 - **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de juny, por el que se aprova el **Texto Refundido de la Ley del Suelo** (Publicat al BOE de 26 de juny de 2008).
 - **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprova el **Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo**.
 - **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
 - **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
 - **Decret 64/2014**, de 13 de maig, pel qual s'aprova el **Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística**
 - **Pla territorial Metropolità de Barcelona**

- **Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner**
- **Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana Municipal**
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- Ley 25/1988, de 29 de juliol, de **Carreteras**.
- DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el **Reglament General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 ed maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- Llei 3/2010, de 18 de febrer, de **prevenció i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats infraestructures i edificis**.
- Ley 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicaciones**.

2. Aquesta modificació es desenvolupa d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent en relació a la tramitació i redacció de modificacions de planejament general i, de manera més concreta, amb el que estableixen: els articles 96 i 97 del TRLUC i els articles 107.4, 117, 118, del RLUC.

article 4. Contingut de la Modificació Puntual

MPPGOU de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar està integrada pels següents documents:

- -Memòria informativa.
- -Memòria de l'ordenació
- -Gestió i pla d'etapes
- -Normativa
- -Viabilitat econòmica i finacera i informe de sostenibilitat
- -Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- - Documents gràfics d'informació i ordenació
- -Annexos amb contingut específic relacionat amb la modificació:
- .Annex1. Estudi d'avaluació ambiental estratègica
- .Annex 2. Estudi d'impacte i integració paisatgística.
- .Annex 3. Estudi d'inundabilitat.
- .Annex4. Estudi acústic.
- .Annex5. Fitxes OVC-Registre.
- .Annex 6. Actuació específica en SNU
- .Annex 7. Master plan i Proposta d'Ordenació

article 5. Interpretació de les Normes Urbanístiques

Les presents Normes Urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació. En allò no previst per aquestes s'estarà a les determinacions del PGOU de Sant Pere de Ribes

article 6. Vigència

La vigència d'aquesta modificació puntual s'inicia a partir de la publicació del corresponent acord de l'aprovació definitiva del Text Refós i de llurs Normes Urbanístiques i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

article 7. Modificació dels plànols d'Ordenació i Qualificació

Fruit d'aquesta modificació puntual, únicament a l'àmbit que conformen els terrenys delimitats per la pròpia modificació, es veuen modificats els següents plànols d'ordenació del PGOU de Sant Pere de Ribes.

1. Es modifica el plànol II. 1 "Estructura general i orgànica del territori. Règim jurídic del sòl", únicament en relació a la concreció de la classificació dels terrenys que conformen aquesta modificació i delimitació de UAs i se substitueix pel plànol de Classificació del sòl -o.04-.a
2. Es modifiquen els plànols de la sèrie II.2 Sèrie "Classificació urbanística del sol i sectors de planejament", fulls G4 i F4, únicament en referència a les qualificacions dels terrenys que conformen aquesta modificació i delimitació de UAs i se substitueix pel plànol de Qualificació del sòl -o.05, o.08, i o.12-.

Aquests plànols incorporats o.04, o.05, o.08, o.12 i o.13 tenen valor normatiu mentre que la resta són informatius o indicatius i per tant no són normatius o vinculants.

article 8. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes modificats per la modificació puntual

Com a conseqüència de l'aprovació d'aquest document de modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes es modifica el redactat dels següents articles de la normativa urbanística del mateix Pla:

- Article 126. Definició d'usos periurbans
- Article 128. Usos periurbans
- Article 130. Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat
- Article 131. Classificació dels usos específics
- Article 132. Definició dels usos específics
- Article 481. Edificacions i elements construïts existents
- Article 487. Usos incompatibles amb caràcter general
- Article 488. Precisions sobre les activitats incompatibles en el sòl no urbanitzable.
- Article 495. Límits edificació
- Article 496. Condicions d'ús.
- Article 502. Límits edificació
- Article 504. Condicions d'ús.
- Article 507. Límits edificació
- Article 508. Condicions d'ús.
- Article 517. Sectors del sòl urbanitzable.
- Article 524. Determinacions bàsiques del sòl urbanitzable.
- Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 2. UA-10. Urbanització Minivilles
- Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 18 UA-26. Rocamar

article 9. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes incorporats per la modificació puntual

Com a conseqüència de l'aprovació d'aquest instrument de modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes s'incorpora una nova fitxa a l'Annex Normatiu 1. 2. Àrees a desenvolupar pel planejament parcial en sòl urbanitzable:

- Nova fitxa Annex Normatiu I. 2. Àrees a desenvolupar pel planejament parcial en sòl urbanitzable. Fitxa 18. SUPP 17.2 Autòdrom de Terramar.

article 10. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes eliminats per la modificació puntual

Com a conseqüència de l'aprovació d'aquest document de modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes s'elimina el següent article de la normativa urbanística del mateix Pla:

-Article 516. Desenvolupament del sòl urbanitzable no sectoritzat.

TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS AL PGOU DE SANT PERE DE RIBES

CAPÍTOL I-ARTICLES MODIFICATS

article 11. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució PGOU del PGOU de Sant Pere de Ribes modificats per la modificació puntual

Com a conseqüència de l'aprovació d'aquest document de modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes es modifica el redactat dels següents articles de la normativa urbanística del mateix Pla:

- Article 128. Usos periurbans
- Article 130. Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat
- Article 131. Classificació dels usos específics
- Article 132. Definició dels usos específics
- Article 481. Edificacions i elements construïts existents
- Article 487. Usos incompatibles amb caràcter general
- Article 488. Precisions sobre les activitats incompatibles en el sòl no urbanitzable.
- Article 495. Límits edificació
- Article 496. Condicions d'ús.
- Article 502. Límits edificació
- Article 504. Condicions d'ús.
- Article 507. Límits edificació
- Article 508. Condicions d'ús.
- Article 517. Sectors del sòl urbanitzable.
- Article 524. Determinacions bàsiques del sòl urbanitzable.
- Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 2. UA-10. Urbanització Minivilles
- Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 18 UA-26. Rocamar

A partir de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest document els articles anteriorment assenyalats queden redactats d'acord amb allò que s'estableix en els següents articles d'aquesta normativa.

article 12.Nou redactat de l'article 128-Usos en principi periurbans

Redactat actual article 128-Usos en principi periurbans
En base a les característiques definides a l'article anterior, són en principi periurbans: A. Els usos no rústecs convencionals, però associats complementàriament a una activitat rural per motius d'eficiència en la conservació i realització de l'activitat principal. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana. B. Els usos associats a una activitat principalment periurbana, indispensable per a la realització d'aquesta. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana. C. Els equipaments i dotacions (públics o privats) d'interès col·lectiu, que s'hagin d'ubicar fora del sòl urbà per imperatius altres que el preu del sòl: - C1. Legals, derivats dels requisits establerts en les diferents legislacions sectorials. - C2. Tècnics, pràctics o estratègics per a la realització d'una activitat de caràcter científic, educatiu, d'oci, de patrimoni cultural, de seguretat ciutadana. - C3. d'interès comarcal o d'àmbit superior amb necessitats de gran superfície i bona accessibilitat.

En base a les característiques definides a l'article anterior i a la normativa urbanística, són usos periurbans en el medi rural:

- A. Els usos no rústecs convencionals, però associats complementàriament a una activitat rural per motius d'eficiència en la conservació i realització de l'activitat principal. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana.
- B. Els usos associats a una activitat principalment periurbana, indispensable per a la realització d'aquesta. En aquest cas l'activitat associada no pot considerar-se aïlladament com a periurbana.
- C. Els equipaments i dotacions (activitats, serveis i instal·lacions - públics o privats) d'interès col·lectiu, que s'hagin d'ubicar fora del sòl urbà per imperatius altres que el preu del sòl:
 - C1. Legals, derivats dels requisits establerts en les diferents legislacions sectorials.
 - C2. Tècnics, pràctics o estratègics per a la realització d'una activitat de caràcter científic, educatiu, d'oci, de patrimoni cultural, de seguretat ciutadana.
 - C3. d'interès comarcal o d'àmbit superior amb necessitats de gran superfície i bona accessibilitat.

article 13.Nou redactat de l'article 130-Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat

Redactat actual article 130-Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat
En base a la superfície artificialitzada i a la part edificada d'aquesta superfície els usos periurbans es classifiquen en dos grups: 1. Usos periurbans de nivell 1 Es caracteritzen per un grau d'artificialització baix i reversibilitat fàcil que els acosta als usos rurals tradicionals. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada menor o igual a 1 Ha i amb la part corresponent de superfície edificada menor o igual al 5 %. 2. Usos periurbans de nivell 2 Es caracteritzen per un grau d'artificialització més alt i per una difícil reversibilitat, que els acosta a usos de tipus urbà. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada més gran d'1 Ha o amb la part corresponent de superfície edificada de més del 5 %.

En base a la superfície artificialitzada i a la part edificada d'aquesta superfície els usos periurbans es classifiquen en dos grups:

- 1. Usos periurbans de nivell 1
 - Tipus a. Es caracteritzen per un grau d'artificialització baix i reversibilitat fàcil que els acosta als usos rurals tradicionals. En particular, s'hi inclouen els usos amb una superfície

artificialitzada menor o igual a 1 Ha i amb la part corresponent de superfície edificada menor o igual a un 5%.

-Tipus b. Es caracteritzen per un grau d'artificialització més alt i reversibilitat mitja que els acosta als usos rurals tradicionals. En particular s'hi inclouen els usos amb una superfície de entre 1 i 10Ha i amb la part corresponent de superfície edificada menor o igual al 5%.

2. Usos periurbans de nivell 2.

Es caracteritzen per un grau d'artificialització més alt i per una difícil reversibilitat, que els acosta a usos de tipus urbà. En particular s'hi inclouen els usos amb una superfície artificialitzada més gran de 1Ha o amb la part corresponent de superfície edificada de més del 5%.

article 14.Nou redactat de l'article 131-Classificació dels usos específics

Redactat actual article 131-Classificació dels usos específics	
1.	Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els quaranta - sis usos específics següents:
1.	Unihabitatge
2.	Plurihabitatge
3.	Habitatge rural
4.	Residencial especial
5.	Residencial mòbil
6.	Turisme rural
7.	Hoteler
8.	Oficines i serveis
9.	Comerç petit
10.	Comerç mitjà
11.	Comerç gran
12.	Restauració
13.	Recreatiu
14.	Taller artesanal
15.	Taller
16.	Tallers de reparació de vehicles
17.	Indústria urbana
18.	Indústria agrupada
19.	Indústria separada
20.	Magatzem
21.	Serveis tècnics
22.	Serveis viaris
23.	Estació de servei
24.	Educatiu
25.	Sanitari
26.	Assistencial
27.	Esportiu
28.	Cultural
29.	Associatiu
30.	Administratiu
31.	Religiós
32.	Cementiri
33.	Serveis urbans
34.	Viarí
35.	Ferroviarí
36.	Logístic i transport
37.	Aparcament
38.	Agrícola tradicional
39.	Agro – industrial
40.	Pecuari
41.	Forestal
42.	Extractiu

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 43. Lleure 44. Ecològic – conservació 45. Paisatgístic 46. Espai no edificat |
|---|

1. Als efectes de regular la seva implantació, el Pla defineix i determina els quaranta - set usos específics següents:
 1. Unihabitatge
 2. Plurihabitatge
 3. Habitatge rural
 4. Residencial especial
 5. Residencial mòbil
 6. Turisme rural
 7. Hoteler
 8. Oficines i serveis
 9. Comerç petit
 10. Comerç mitjà
 11. Comerç gran
 12. Restauració
 13. Recreatiu
 14. Taller artesanal
 15. Taller
 16. Tallers de reparació de vehicles
 17. Indústria urbana
 18. Indústria agrupada
 19. Indústria separada
 20. Magatzem
 21. Serveis tècnics
 22. Serveis viaris
 23. Estació de servei
 24. Educatiu
 25. Sanitari
 26. Assistencial
 27. Esportiu
 28. Cultural
 29. Associatiu
 30. Administratiu
 31. Religios
 32. Cementiri
 33. Serveis urbans
 34. Viari
 35. Ferroviari
 36. Logístic i transport
 37. Aparcament
 38. Agrícola tradicional
 39. Agro – industrial
 40. Pecuari
 41. Forestal
 42. Extractiu
 43. Lleure
 44. Ecològic – conservació
 45. Paisatgístic

- 46. Espai no edificat
- 47. Eqüestre

article 15.Nou redactat de l'article 132-Definició dels usos específics

Redactat actual article 132-Definició dels usos específics
El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents: 1. Unihabitatge Es aquell habitatge situat en una parcel·la de façana i superfície mínima independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent. S'admet no obstant l'accés col·lectiu pel garatge - aparcament. (...) 46. Espai no edificat Comprèn aquells espais no edificats destinats específicament a jardí privat. La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

El present Pla General distingeix i defineix els usos específics següents:

1. Unihabitatge
- Es aquell habitatge situat en una parcel·la de façana i superfície mínima independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent.
- S'admet no obstant l'accés col·lectiu pel garatge - aparcament.

(...)

46. Espai no edificat
- Comprèn aquells espais no edificats destinats específicament a jardí privat.

47. Eqüestre

Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats eqüestres en instal·lacions cobertes o com no com poden ser : hípiques, centres de doma, centres de competició. Inclou les instal·lacions estables o llocs de guarda i cura d'animals, emmagatzematge d'aliments, estris per la cura d'animals, etc.

La resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

article 16.Nou redactat de l'article 481-Edificacions i elements construïts existents

Redactat actual article 481-Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat
--

1. Aquest Pla General enumera les edificacions i elements construïts existents en el sòl rural que cal conservar, bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.
2. Es limiten les construccions admeses en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Pere de Ribes exclusivament a les actualment existents, incloses per aquest Pla General com habitatge rural en el següent llistat tancat i que venen grafiades en el plànol II.1 bis a escala 1/15.000
 - 2c CAN CLIMENT
 - 5c LA SERRA
 - 6c CAN MARTÍ DEL MAS ROIG
 - 9c CAN PARÈS
 - 11c XORIGUERA
 - 13c ERMITA DE SANT PAU
 - 17c TORRE DEL VEGUER
 - 19c LA CASA ROJA
 - 32c ELS VINYALS
 - 33c EL RACÓ - Restaurant "Carnívor"
 - 34c ELS SUMIDORS
 - 35c LA TORRETA
 - 36c MAS D'EN GIRALT
 - 37c CORRAL D'EN MASSO
 - 38c CAN L'ALMIRALL DE LA FONT
 - 40c CAN PERE DE LA PLANA
 - 42c MAS DE LES CATALUNYES
 - 44c CAN MASALLERES
 - 45c MONTGRÒS
 - 46c CAN RAMON
 - 47c LA MASIETA
 - 49c CAN ZIDRO
 - 50c LA COMA (CAN BARBA
 - 51c CAN TOMEU
 - 52c CORRAL DE CAPDET
 - 53c CAN PARICI
 - 54c CAN VIDAL DE LA SERRA
 - 56c LA FASSINA
 - 57c EL MUR
 - 59c MAS DE LES FARIGOLES
 - 61c CAN BERTRAN
 - 62c CA L'ESCOLÀ
 - 63c MASIA DE LA CARRETERA
 - 64c LES CASETES
 - 65c CORRAL D'EN PUJOL
 - 66c CAN MIRONET DEL BOSC
 - 67c ELS COCONS
 - 68c LA MATA
 - 70c MAS D'EN BOSC
 - 71c CAN BARÓ DE LA CABRETA
 - 72c CAN BRUGUERA
 - 84c MASET D'EN LLEÓ
 - 85c MAS DE MOSSÈN ALBA
 - 92c MASET D'EN CUADRAS BERTRAN
 - 98c MAS DEL COLL D'ENTREFORT
3. En els habitatges rurals enumerats en el precedent llistat, es permet una ampliació fins el 30 % del seu volum actualment edificat, sempre i quan es destini a usos relacionats amb el turisme rural.
4. Es redactarà un Pla Especial pel restaurant " Carnívor " (ús de restauració) i un altre per " Els Sumidors " (ús hotelier o de restauració) admetent-se una ampliació de fins un 50 %.
5. En el cas de " Xoriguera " es podrà admetre l'ús de residencial especial (casa de colònies). No obstant, es podrà ampliar fins un màxim de 300 m2 més d'edificació per ús d'unihabitatge sempre i quan aquesta ampliació vagi annexionada a l'edifici actualment existent i implícitament es destini a la casa de

colònies.

6. Tant en el supòsit del punt 4 com del punt 5 d'aquest article, tota la infraestructura necessària pel desenvolupament d'aquestes activitats aniran a càrrec dels propietaris.

1. Aquest Pla General enumera les edificacions i elements construïts existents en el sòl urbà que cal conservar , bé per estar integrats en el Patrimoni Històric-Artístic, en qualsevol dels nivells contemplats per la legislació vigent, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic, que corresponen a una estructura correcta de colonització del territori, bé per estar funcionalment vinculat a una explotació agrícola o forestal, o bé per complir un paper dotacional suficientment important i adequat.
2. Es limiten les construccions admeses en el sòl no urbanitzable del terme municipal de Sant Pere de Ribes a:
 - a) Les actualment existents, incloses per aquest Pla General com habitatge rural en el següent llistat tancat i que venen grafiades en el plànol II.1 bis a escala 1/15.000
 - 2c. Can Climent
 - 5c. La Serra
 - 6c. Can Martí del Mas Roig
 - 8c. Can Miret de Les Torres
 - 9c. Can Parès.
 - 11c. Xoriguera
 - 13c. Ermita de Sant Pau.
 - 17c. Torre del Veguer
 - 19c. La Casa Roja.
 - 32c. Els Vinyals.
 - 33c. El racó. Restaurant "Carnívor"
 - 34c. Els Sumidors.
 - 35c. La Torreta
 - 36c. Mas d'en Giralt.
 - 37c. Corral d'en Masso.
 - 38c. Can l'Almirall de la Font.
 - 40c. Can Pere de la Plana.
 - 42c. Mas de les Catalunyes
 - 44c. Can Masalleres.
 - 45c. Montgrós.
 - 46c. Can Ramon
 - 47c. La Masieta.
 - 48c. Can Ramonet.
 - 49c. Can Zidro.
 - 50c. La Coma. (Can Barba)
 - 51c. Can Tomeu
 - 52c. Corral d'en Capdet.
 - 53c. Can Parici.
 - 54c. Can Vidal de la Serra.
 - 56c. La Fassina.
 - 57c. El Mur.
 - 59c. Mas de les Farigoles.
 - 61c. Can Bertran.
 - 62c. Ca l'Escolà.
 - 63c. Masia de la Carretera.
 - 64c. Les casetes.
 - 65c. Corral d'en Pujol.
 - 66c. Can Mironet del Bosc.

- 67c. Els Cocons.
- 68c. La Mata.
- 70c. Mas d'en Bosc.
- 71c. Can Baró de la Cabreta.
- 72c. Can Bruguera.
- 84c. Maset d'en Lleó.
- 85c. Mas de Mosèn Alba.
- 92c. Maset d'en Cuadres.
- 98c. Mas del Coll d'Entrefort.

b) Les instal·lacions i edificacions noves mínimes imprescindibles vinculades als usos d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

3. En els habitatges rurals enumerats en el precedent llistat, es permet una ampliació de fins el 30% del seu volum actualment edificat, del sostre sempre i quan es distini a usos relacionats amb el turisme rural.
Per la resta d'habitatges rurals s'els hi permetrà una ampliació fins a un màxim del 10% del sostre construït sempre i quan no pugui donar lloc a la construcció d'un nou habitatge.
4. Es redactarà un Pla Especial pel restaurant "Carnívor" (ús de restauració) i un altre per "Els Sumidors" (ús hotel·ler o de restauració) admetent-se una ampliació de fins un 50%.
5. En el cas de "Xoriguera es podrà admetre l'ús de residencial especial (casa de colònies). No obstant, es podrà ampliar fins a un màxim de 300m2 més d'edificació per l'ús d'unihabitatge sempre i quan aquesta ampliació vagi annexionada a l'edifici actualment existent i implícitament es destini a la casa de colònies.
6. Tant en el supòsit del punt 2b) i 4 com del punt 5 d'aquest article, tota la infraestructura necessària pel desenvolupament d'aquestes activitats aniran a càrrec dels propietaris.
7. La implantació de projectes d'actuacions específiques en sòl no urbanitzable serà possible mitjançant la redacció d'un Pla Especial o Projecte d'Actuació Específica d'interès públic en el sòl no urbanitzable i sempre ajustant-se a les determinacions fixades per la legislació vigent. En cas de cessament de l'activitat caldrà en tots els casos garantir per part del promotor de l'actuació la restitució de l'àmbit en les condicions ambientals i paisatgístiques preexistents.

article 17.Nou redactat de l'article 487-Usos incompatibles amb caràcter general

Redactat actual article 487 - Usos incompatibles amb caràcter general

1. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.
2. Seran incompatibles en el sòl no urbanitzable els usos següents:

Usos globals:	Urbans
Usos generals:	Comercial
	Terciari
	Industrial
	Logístic
Usos específics:	
· Plurihabitatge	
· Comerç mitjà	
· Comerç gran	
· Oficines i serveis	
· Hotel·ler	
· Recreatiu	
· Indústria urbana	
· Indústria agrupada	
· Indústria separada	
· Magatzem	
· Tallers de reparació de vehicles	
· Estació de servei	

. Restauració (a excepció feta de quan estigui vinculat al turisme rural) . Serveis urbans . Logístic i transport . Aparcament . Extractiu . Pecuari (a excepció feta de quan estigui vinculat al turisme rural o granja-escola) · Aparcament
--

1. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, es declaren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que impliquin transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi.
2. Seran incompatibles en el sòl no urbanitzable els usos següents:
 - Usos globals: Urbans
 - Usos generals:
 - Comercial
 - Terciari
 - Industrial
 - Logístic
 - Usos específics:
 - .Plurihabitatge
 - .Comerç mitjà
 - .Comerç gran
 - .Oficines i serveis
 - .Hoteler
 - .Recreatiu
 - .Indústria urbana
 - .Indústria agrupada
 - .Indústria separada
 - .Magatzem (a excepció feta de quan estigui vinculat a una actuació específica d'interès públic)
 - .Tallers de reparació de vehicles
 - .Aparcament (a excepció feta de quan estigui vinculat a una actuació específica d'interès públic)
 - .Estació de servei
 - .Restauració (a excepció feta de quan estigui vinculat a una actuació específica d'interès públic)
 - .Serveis urbans
 - .Logístic i transport
 - .Extractiu.
 - .Pecuari (a excepció feta de quan estigui vinculat al turisme rural o ganja-escola o a una actuació específica d'interès públic)

article 18.Nou redactat de l'article 488-Precisions sobre les activitats incompatibles en el sòl no urbanitzable

Redactat actual article 488 - Precisions sobre les activitats incompatibles en el sòl no urbanitzable	
1.	Es consideren activitats incompatibles amb les funcions del sòl no urbanitzable i per tant seran activitats prohibides, entre d'altres: a) L'ús industrial de qualsevol tipus b) Les activitats extractives, d'àrids estan prohibides en qualsevol modalitat. Respecte a l'activitat extractiva actualment existent situada entre el terme municipal de St. Pere de Ribes i el terme municipal veí, caldrà regular mitjançant la figura de planejament especial o de detall adient, el límit físic d'explotació, les condicions de funcionament i les mesures a adoptar per tal que, un cop

acabada l'activitat, els terrenys quedin restaurats. Tot això recaptant els permisos i autoritzacions pertinents.

- c) Els hotels, apart-hotels o similars
- d) També són incompatibles els càrtings, camps de golf, nini-golf, parcs aquàtics o similars.
- e) Qualsevol ús recreatiu, com les discoteques, sales de festes, locals recreatius o similars són incompatibles.
- f) Es prohibeix l'emplaçament en el sòl no urbanitzable dels abocadors d'escombraries i residus, cementiris de cotxes (desballestadors) o similars.
- g) No és permesa l'exposició de caravanes, materials de construcció, etc.
- h) No es permès en tot el terme municipal de St. Pere de Ribes l'ús pecuari i les activitats ramaderes
- i) Queden prohibits en les zones del sòl no urbanitzable els hivernacles.
- j) No son permeses les hípiques.

No obstant, en el cas que per interès públic i social es demostrï la idoneïtat de la instal·lació d'un Hipòdrom com activitat esportiva i / o un Parc Temàtic, serà possible ubicar-lo entre Solers, l'Autopista i el terme municipal de Vilanova i la Geltrú, mitjançant la redacció preceptiva d'un Pla Especial

1. Es consideren activitats incompatibles amb les funcions del sòl no urbanitzable i per tant s'erna activitats prohibides, entre d'altres:

- a) L'ús industrial de qualsevol tipus.
- b) Les activitats extractives, d'àrids estan prohibides en qualsevol modalitat.
Respecte a 'activitat extractiva actualment existent situada entre el terme municipal de Sant. Pere de Ribes i el terme municipal veí, caldrà regular mitjançant la figura de planejament especial o de detall adient , el límit físic d'explotació, les condicions de funcionament i les mesures a adoptar per tal que, un cop acabada l'activitat, els terrenys quedin restaurats. Tot això recaptant els permisos i autoritzacions pertinents.
- c) Els hotels, apart-hotels o similars
- d) També són incompatibles els kàrtings, els caps de golf, mini-golfs, parcs aquàtics o similars.
- e) Qualsevol ús recreatius tipus discoteques, a les de festa, locals recreatius o similars són incompatibles.
- f) Es prohibeix l'emplaçament en sòl no urbanitzable dels abocadors d'escombreries i residus, cementiris de cotxes (desballestadors) o similars.
- g) No és permesa l'exposició de caravanes, materials de construcció, etc.
- h) No és permès en tot el terme municipal de Sant Pere de Ribes l'ús pecuari i les activitats ramaderes llevat que estiguin vinculades al turisme rural o granja-escola o a una actuació específica d'interès públic i siguin indispensables per a la realització d'aquesta.
- i) Queden prohibides en les zones de sòl no urbanitzable els hivernacles.
- j) No són permeses les activitats de caràcter eqüestre llevat que estiguin associades complementàriament a una activitat urbana i siguin indispensables per a la realització d'aquesta.

En el cas que per interès públic i social es demostrï la idoneïtat de la instal·lació d'un Hipòdrom com activitat esportiva i / o un Parc Temàtic, serà possible ubicar-lo entre Solers, l'Autopista i el terme municipal de Vilanova i la Geltrú, mitjançant la redacció preceptiva d'un Pla Especial

article 19.Nou redactat de l'article 495-Límits a l'edificació

Redactat actual article 495 - Límits a l'edificació

1. 1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 481 - 2 d'aquestes Normes.
2. 2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents

1. Es prohibeix tota nova edificació no inclosa dins els supòsits enumerats a l'article 481 d'aquestes normes.
2. S'admet únicament la restauració i rehabilitació de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents.

article 20. Nou redactat de l'article 496- Condicions d'ús

Redactat actual article 496 - Condicions d'ús

1. Condicions de l'ús global :
Usos admesos en principi: Rurals
Prohibits Periurbans 2
 Periurbans 1
 Urbans
2. Condicions de l'ús general:
Ús dominant: Rural
3. Condicions dels usos específics:
Usos principals: Ecològic - conservació
 Paisatgístic

Usos compatibles: Lleure (1)
 Forestal (2)
 Agrícola tradicional (3)
 Habitatge rural (3)
 Educatiu (4)
 Cultural (4)
 Turisme rural (5)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Cap
4. Condicions especials:
 - (1) Aquests usos seran compatibles sempre que siguin respectuosos amb el medi com ara la passejada a peu i la passejada a cavall o en bicicleta.
 - (2) S'admeten les pràctiques de gestió tècniques encaminades cap a l'obtenció d'una bona constitució de les comunitats vegetals naturals pròpies de la zona, i aquelles que afavoreixen llur recuperació en cas d'incendi. Les intervencions tècniques en la manipulació dels espais d'interès natural hauran de respondre a un programa d'intervenció que obtingui el vist-i-plau de l'Ajuntament
 - (3) S'admet el ús d'agricultura tradicional i l'habitatge rural vinculat a una explotació agrícola sempre i quan no pertorbi l'ús dominant d'aquesta zona.
 - (4) S'admeten els usos d'investigació científica sempre que siguin respectuosos amb el medi físic i biològic d'aquest espai. Aquestes activitats es realitzaran únicament en edificis existents dins del llistat d'habitacles rurals enumerat per aquestes Normes i hauran de respondre a un programa d'estudi que obtingui el vist-i-plau de l'Ajuntament.
 - (5) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi, vinculat a una explotació agrícola sempre i quan no pertorbi l'ús dominant d'aquesta zona.

1. Condicions de l'ús global:
Usos admesos en principi: Rural
Periurbans 1 (tipus a) (6)
Periurbans 1 (tipus b) (7)

Usos prohibits: Periurbans 2
Urbanos
2. Condicions de l'ús general:
Ús dominants: Rural
3. Condicions de l'ús específic:
Usos principals: Ecològic-conservació
Paisatgístic

Usos compatibles: Lleure (1)
Forestal (2)
Agrícola tradicional (3)

Habitatge rural(3)
Educatiu (4)
Cultural(4)
Turisme rural(5)
Magatzem (7) (8)
Aparcament (7) (8)
Pecuari (7) (8) (9)

Usos no compatibles: la resta d'usos específics

Usos complementaris: cap

4. Condicions especials:

- (1) Aquests usos seran compatibles sempre que siguin respectuosos amb el medi com ara la passejada a peu i la passejada a cavall o en bicicleta.
- (2) S'admeten les pràctiques de gestió tècniques encaminades cap a l'obtenció d'una bona constitució de les comunitats vegetals naturals pròpies de la zona, i aquelles que afavoreixen llur recuperació en cas d'incendi. Les intervencions tècniques en la manipulació dels espais d'interès natural hauran de respondre a un programa d'intervenció que obtingui el vistiplau de l'Ajuntament.
- (3) S'admeten l'ús agricultura tradicional i habitatge rural vinculat a una explotació sempre i quan no pertorbi l'ús dominant d'aquesta zona.
- (4) S'admeten els usos d'investigació científica sempre que siguin respectuosos amb el medi físic i biològic d'aquest espai. Aquestes activitats es realitzaran únicament en edificis existents dins del llistat d'habitatges rurals enumerats per aquestes Normes i hauran de respondre a un programa d'estudi que obtingui el vistiplau de l'Ajuntament.
- (5) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi, vinculat a una explotació agrícola sempre i quan no pertorbi l'ús dominant d'aquesta zona.
- (6) Només s'admeten les infraestructures d'accessibilitat viària, les instal·lacions i obres per infraestructures de serveis tècnics que tinguin un interès d'abast col·lectiu.
- (7) Només s'admet quan estiguin associades complementàriament i limitin amb una activitat urbana principal de caràcter estratègic i siguin indispensables per a la realització d'aquesta.
- (8) Només s'admet vinculat a una actuació específica d'interès públic de caràcter estratègic.
- (9) Limitat a pecuari vinculat a activitats de caràcter eqüestre. S'admeten quadres temporals en instal·lacions tipus carpes desmuntables amb una alçada màxima de 5m amb les infraestructures de serveis, accessos i vialitat necessàries pel seu funcionament.

article 21.Nou redactat de l'article 502- Límits a l'edificació

Redactat actual article 502 - Límits a l'edificació

1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 481 - 2 d'aquestes Normes.
2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents

1. Es prohibeix tota nova edificació no inclosa dins els supòsits enumerats a l'article 481 d'aquestes normes.
2. S'admet únicament la restauració i rehabilitació de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents.

article 22.Nou redactat de l'article 504-Condicion d'ús

Redactat actual article 504- Condicion d'ús	
1. Condicion de l'ús global :	
Usos admesos en principi:	Rurals
Usos prohibits:	Periurbans 2
	Periurbans 1
	Urbans
2. Condicion de l'ús general:	
Ús dominant:	Rural
3. Condicion dels usos específics:	
Usos principals:	Agrícola - tradicional (1)
	Paisatgístic
Usos compatibles:	Habitatge rural (2)
	Turisme rural (3)
	Restauració (4)
	Educatiu (3)
	Cultural (3)
	Lleure
Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.
Usos complementaris:	Cap
4. Condicion especial:	
S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractaments dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu - bosc, i llurs relacions ecològiques.	
S'admet únicament l'habitatge rural inclòs en el llistat d'aquestes Normes	
S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi	
En cas d'existència de masos tradicionals o edificis apropiats, s'admet l'ús de residència temporal, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics.	
Cal que en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.	
L'ús de restauració només serà admissible quan estigui estrictament vinculada a l'ús de turisme rural	

- Condicion de l'ús global:
 - Usos admesos en principi: Rural
 - Periurbans 1 (tipus a) (5)
 - Periurbans 1 (tipus b) (6)
 - Usos prohibits: Periurbans 2
 - Urbans
- Condicion de l'ús general:
 - Ús dominants: Rural
- Condicion de l'ús específic:
 - Usos principals: Agrícola-tradicional (1)
 - Paisatgístic
 - Usos compatibles:
 - Habitatge rural (2)
 - Turisme rural (3)
 - Restauració (4)
 - Educatiu (3)
 - Cultural (3)
 - Lleure
 - Magatzem (6) (7)
 - Aparcament (6) (7)
 - Pecuari (6) (7) (8)
 - Usos no compatibles: la resta d'usos específics

Usos complementaris: cap

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractament dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu-bosc i llurs relacions ecològiques.
- (2) S'admet únicament l'habitatge rural inclòs en el llistat d'aquestes Normes.
- (3) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi. En cas d'existència de masos tradicionals o edificis apropats, s'admet l'ús de residència temporal, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics.
Cal que en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.
- (4) L'ús de restauració només serà admissible quan estigui estrictament vinculada a l'ús de turisme rural.
- (5) Només s'admeten les infraestructures d'accessibilitat viària, les instal·lacions i obres per infraestructures de serveis tècnics que tinguin un interès d'abast col·lectiu.
- (6) Només s'admet quan estiguin associades complementàriament i limitin amb una activitat urbana principal de caràcter estratègic i siguin indispensables per a la realització d'aquesta.
- (7) Només s'admet vinculat a una actuació específica d'interès públic de caràcter estratègic.
- (8) Limitat a pecuari vinculat a activitats de caràcter eqüestre. S'admeten quadres temporals en instal·lacions tipus carpes desmuntables amb una alçada màxima de 5m amb les infraestructures de serveis, accessos i vialitat necessàries pel seu funcionament.

article 23.Nou redactat de l'article 507- Límits a l'edificació

Redactat actual article 507 - Límits a l'edificació
1. Es prohibeix tota nova edificació no relacionada en el llistat d'habitatges rurals enumerat a l'article 471 -2 d'aquestes Normes. 2. S'admet únicament la restauració o reutilització de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents .
1. Es prohibeix tota nova edificació no inclosa dins els supòsits enumerats a l'article 481 d'aquestes normes. 2. S'admet únicament la restauració i rehabilitació de les construccions si aquestes formen part del llistat d'edificacions rurals ja existents.

article 24.Nou redactat de l'article 508-Condicions d'ús

Redactat actual article 508 - Condicions d'ús	
1. Condicions de l'ús global :	
Usos admesos en principi:	Rurals
Usos prohibits:	Periurbans 2
	Periurbans 1
	Urbans
2. Condicions de l'ús general:	
Ús dominant: Rural	
Condicions dels usos específics:	
Usos principals:	Agrícola - tradicional (1)

	Paisatgístic
Usos compatibles:	Habitatge rural (2) Turisme rural (3) Restauració (4) Educatiu (3) Lleure Cultural (3)
3. Usos no compatibles:	La resta d'usos específics.
Usos complementaris:	Cap
4. Condicions especials:	
(1)	S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractaments dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu - bosc, i llurs relacions ecològiques.
(2)	S'admet únicament l'habitatge rural inclòs en el llistat d'aquestes Normes
(3)	S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi. En cas d'existència de masos tradicionals o edificis apropiats, s'admet l'ús de residència temporal, amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics. Cal que en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.
(4)	L'ús de restauració només serà admissible quan estigui estrictament vinculada a l'ús de turisme rural

1. Condicions de l'ús global:

Usos admesos en principi: Rural
Periurbans 1 (tipus a) (5)
Periurbans 1 (tipus b) (6)

Usos prohibits: Periurbans 2
Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominants: Rural

3. Condicions de l'ús específic:

Usos principals: Agrícola-tradicional (1)
Paisatgístic

Usos compatibles: Habitatge rural (2)
Turisme rural (3)
Restauració (4)
Educatiu (3)
Cultural(3)
Lleure
Magatzem (6) (7)
Aparcament (6) (7)
Pecuari (6) (7) (8)

Usos no compatibles: la resta d'usos específics

Usos complementaris: cap

4. Condicions especials:

- (1) S'admeten els usos agrícoles que no introdueixin elements artificials que transformin l'estil del paisatge, ni tractament dels conreus amb substàncies que puguin potencialment pertorbar seriosament les espècies biològiques pròpies del conjunt conreu-bosc i llurs relacions ecològiques.
- (2) S'admet únicament l'habitatge rural inclòs en el llistat d'aquestes Normes.
- (3) S'admet el turisme rural realitzat únicament en els habitatges rurals existents en el municipi. En cas d'existència de masos tradicionals o edificis apropiats, s'admet l'ús

de residència temporal , amb la intenció de facilitar les activitats culturals i de lleure que reforcin i valoritzin el coneixement de l'ecologia i de l'activitat agrícola en els seus vessants tradicionals i paisatgístics.

Cal que en qualsevol cas, la finca mantingui el seu ús principal agrícola.

- (4) L'ús de restauració només serà admissible quan estigui estrictament vinculada a l'ús de turisme rural.
- (5) Només s'admeten les infraestructures d'accessibilitat viària, les instal·lacions i obres per infraestructures de serveis tècnics que tinguin un interès d'abast col·lectiu.
- (6) Només s'admet quan estiguin associades complementàriament i limitin amb una activitat urbana principal de caràcter estratègic i siguin indispensables per a la realització d'aquesta.
- (7) Només s'admet vinculat a una actuació específica d'interès públic de caràcter estratègic.
- (8) Limitat a pecuari vinculat a activitats de caràcter eqüestre. S'admeten quadres temporals en instal·lacions tipus carpes desmuntables amb una alçada màxima de 5m amb les infraestructures de serveis, accessos i vialitat necessàries pel seu funcionament.

article 25.Nou redactat de l'article 517-Sectors del sòl urbanitzable

Redactat actual article 517 - Sectors del sòl urbanitzable

1. Els sectors que aquest Pla General delimita en el sòl urbanitzable són els següents:
 SUPP 1 Can Pere de la Plana
 SUPP 2 Can Lloses - Can Marcer
 SUPP 3 Mas Alba
 SUPP 4 Les Parellades - Can Giralte
 SUPP 5 Can Mestres
 SUPP 6 Can Jove
 SUPP 7 Mas Pares / Torre del Veguer
 SUPP 8 Sector Tecnològic de Can Puig
 SUPP 9 Sector mercat - Parc Central
 SUPP 10 Sector industrial Vilanoveta
 SUPP 11 Sector industrial variant C - 246
 SUPP 12 Centre de dinamització econòmica parc d'oci
 SUPP 13 Els Cards
 SUPP 14 Els Colls
 SUPP 15 Els Vinyals
 SUPP 16 Can Girabals
 SUPP 17 Can Coll
2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es recullen en l'Annex II d'aquestes Normes, quines determinacions són vinculants.
3. La resta del territori classificat com a urbanitzable pendent de sectorialitzar es considera com a sòl apte per urbanitzar que haurà de respectar les incompatibilitats fixades pel Pla General i acatar els criteris establerts per a la delimitació dels sectors de planejament parcial.
 En aquesta situació es troba la finca de l'Autòdrom i una part del bosc de Can Baró de la Cabreta.

1. Els sectors que aquest Pla general delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

SUPP 1. Can Pere de la Plana

SUPP 2. Can Lloses. Can Marcer

SUPP 3. Mas Alba

SUPP 4. Les Parellades-Can Giralte.

SUPP 5. Can Mestres

SUPP 6. Can Jove

SUPP 7. Mas Pares /Torre del Veguer

SUPP 8. Sector tecnològic can Puig.

SUPP 9. Sector mercat.-Parc central

SUPP 10. Sector industrial Vilanoveta

SUPP 11. Sector industrial variant C-246

SUPP12 Centre de dinamització econòmica parc oci

SUPP 13 Els Cards

SUPP 14 Els Colls

SUPP 15 Els Vinyals

SUPP 16 Can Girabals

SUPP 17 Can Coll

SUPP 17.2 Autòdrom Terramar

2. Aquests sectors a desenvolupar pel planejament parcial es recullen a l'Annex I d'aquestes Normes, quines determinacions són vinculants.

article 26.Nou redactat de l'article 524- Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable

Redactat actual article 524 - Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable			
1. Les determinacions de les zones de sòl urbanitzable que estableix el present Pla General s'estableixen per a cada sector en les Fitxes de l'Annex I d'aquestes Normes, amb caràcter vinculant per al seu desenvolupament. 2. Les determinacions bàsiques d'aquestes zones, en quant a Índex d'edificabilitat bruta i ús general dominant són les següents:			
16. Residencial			
16.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,50 m2st / m2s	
	Ús general dominant	Residencial	
16.2 Intensitat II	Índex d'edificabilitat bruta	0,30 m2st / m2s	
	Ús general dominant Residencial		
16.3 Intensitat III	Índex d'edificabilitat bruta	0,20 m2st / m2s (a)	
	Ús general dominant Residencial (b)		
(a) Al sector SUPP - 17 veure complement de sostre per ús hotel·ler i serveis complementaris			
(b) Al sector SUPP - 6 s'estableix l'ús sanitari - assistencial en una proporció mínima del 50 % del sostre edificable			
16.4 Intensitat IV	Índex d'edificabilitat bruta	0,18 m2st / m2s	
Usos de la zona residencial (clau 16)			
Usos principals:	Per les zones 16.1, 16.2		
	Plurihabitatge		
	Per la zona 16.3		
	Unihabitatge		
	Plurihabitatge, només als sectors SUPP - 6 i SUPP - 17		
	Sanitari i Assistencial exclusiu pel sector SUPP- 6 i amb un percentatge mínim del 50 %		
	Per la zona 16.4		
	Unihabitatge aïllat i agrupat		
Usos compatibles:	Per les zones 16.1, 16.2		
	Comercial petit		
	Oficines i serveis		
	Taller artesanal		
	Indústria urbana (1a. i 2a categoria)		
	Educatiu		
	Cultural		

	Associatiu Per la zona 16.3 Hoteler, només als sectors SUPP - 6 i SUPP - 17 Residencial especial, només pel sector SUPP - 6 Comercial petit Oficines i serveis Restauració Indústria urbana (1a. i 2a categoria) Educatiu Cultural Associatiu Per la zona 16.4 Residencial especial Comercial petit Esportiu	
17 Terciària		
17.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta Ús general dominant	0,50 m2st / m2s Terciari
(c) Al sector SUPP- 12 veure altes usos admesos en la fitxa de l'Annex I de les Normes		
17.2 Intensitat II Parc Temàtic.	No sectorialitzat (vegeu article 516)	
18 Industrial		
18.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta Ús general dominant Alçada màxima:	0,40 m2st / m2s Industrial 8,00 m. (PB + 1 P)
18.2 Intensitat II - Parc Tecnològic	Índex d'edificabilitat bruta Usos generals dominants Alçada màxima: Tipus d'ordenació:	0,25 m2st / m2s Industrial - tecnològic Terciari 8,00 m. (PB + 1 P) Edificació aïllada envoltada de jardí. Dins la parcel·la privada l'espai no ocupat per l'edificació haurà de ser com a mínim enjardinat en un 50%
Es defineix aquesta zona com a Parc Tecnològic donat que aquest sector es l'idoni per la ubicació de centres d'investigació i producció d'altres tecnologies, terciari al servei del parc Tecnològic, etc.		
Un 40 % com a mínim del sostre privat es destinarà a l'ús terciari d'oficines i investigació		
Un 60 % es destinarà a producció i altes tecnologies.		
La construcció arquitectònica dels edificis tindrà com a premissa una alta qualitat en la composició i en la utilització dels materials de façana.		
Es permetrà que un 10 % de l'edificabilitat de la zona industrial tecnològica es pugui destinar a edificacions per a instal·lar-hi tallers sempre, que es plantegi un projecte unitari de compartimentació amb petites unitats per ubicar els tallers i altres activitats molestes que hagin de traslladar-se del nucli urbà de Ribes .		

1. Les determinacions de les zones de sòl urbanitzable que estableix el present Pla General s'estableixen per a cada sector en les Fitxes de l'Annex I d'aquestes Normes, amb caràcter vinculant per al seu desenvolupament.
2. Les determinacions bàsiques d'aquestes zones, en quant a Índex d'edificabilitat bruta i ús general dominant són les següents:

16. Residencial

16.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,50 m2st / m2s
	Ús general dominant	Residencial
16.2 Intensitat II	Índex d'edificabilitat bruta	0,30 m2st / m2s
	Ús general dominant	Residencial
16.3 Intensitat III	Índex d'edificabilitat bruta	0,20 m2st / m2s (a)
	Ús general dominant	Residencial (b)

(a) Al sector SUPP - 17 veure complement de sostre per ús hotel·ler i serveis complementaris

(b) Al sector SUPP - 6 s'estableix l'ús sanitari - assistencial en una proporció mínima del 50 % del sostre edificable

16.4 Intensitat IV	Índex d'edificabilitat bruta	0,18 m2st / m2s
--------------------	------------------------------	-----------------

Usos de la zona residencial (clau 16)

Usos principals: Per les zones 16.1, 16.2

Plurihabitatge

Per la zona 16.3

Unihabitatge

Plurihabitatge, només als sectors SUPP - 6 i SUPP - 17

Sanitari i Assistencial exclusiu pel sector SUPP- 6 i amb un percentatge mínim del 50 %

Per la zona 16.4

Unihabitatge aïllat i agrupat

Usos compatibles: Per les zones 16.1, 16.2

Comercial petit

Oficines i serveis

Taller artesanal

Indústria urbana (1a. i 2a categoria)

Educatiu

Cultural

Associatiu

Per la zona 16.3

Hotel·ler, només als sectors SUPP - 6 i SUPP - 17

Residencial especial, només pel sector SUPP - 6

Comercial petit

Oficines i serveis

Restauració

Indústria urbana (1a. i 2a categoria)

Educatiu
Cultural
Associatiu
Per la zona 16.4
Residencial especial
Comercial petit
Esportiu

17 Terciària

17.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,50 m ² st / m ² s
	Ús general dominant	Terciari

(c) Al sector SUPP- 12 veure altes usos admesos en la fitxa de l'Annex I de les Normes

17.2 Intensitat II. Autòdrom de Terciari

Índex d'edificabilitat bruta 0,10 m²st / m²s

Sostre màxim 52.268,77 m²st / m²s

Ús general dominant.....Activitats econòmico-turístiques. Terciari, Lleure i Esportiu

(veure detalls a la fitxa 18 Annex I de les Normes del PP17.2 i ordenació de detall PP 17.2)

18 Industrial

18.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,40 m ² st / m ² s
	Ús general dominant	Industrial
	Alçada màxima:	8,00 m. (PB + 1 P)

18.2 Intensitat II -

<u>Parc Tecnològic</u>	Índex d'edificabilitat bruta	0,25 m ² st / m ² s
	Usos generals dominants	Industrial - tecnològic Terciari
	Alçada màxima:	8,00 m. (PB + 1 P)

Tipus d'ordenació: Edificació aïllada envoltada de jardí. Dins la parcel·la privada l'espai no ocupat per l'edificació haurà de ser com a mínim enjardinat en un 50%

Es defineix aquesta zona com a Parc Tecnològic donat que aquest sector es l'idoni per la ubicació de centres d'investigació i producció d'altres tecnologies, terciari al servei del parc Tecnològic, etc.

Un 40 % com a mínim del sostre privat es destinarà a l'ús terciari d'oficines i investigació

Un 60 % es destinarà a producció i altes tecnologies.

La construcció arquitectònica dels edificis tindrà com a premissa una alta qualitat en la composició i en la utilització dels materials de façana.

Es permetrà que un 10 % de l'edificabilitat de la zona industrial tecnològica es pugui destinar a edificacions per a instal·lar-hi tallers sempre, que es plantegi un projecte unitari de compartimentació amb petites unitats per ubicar els tallers i altres activitats molestes que hagin de traslladar-se del nucli urbà de Ribes .

article 27.Nou redactat fitxa Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 2. UA-10. Urbanització Minivilles

article 28.Nou redactat fitxa Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 18 UA-26. Rocamar

CAPÍTOL II-ARTICLES INCORPORATS AL PGOU

article 29.Articles del PGOU de Sant Pere de Ribes incorporats per la modificació puntual

Com a conseqüència de l'aprovació d'aquest instrument de modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes s'incorpora una nova fitxa a l'Annex Normatiu I. 2. Àrees a desenvolupar pel planejament parcial en sòl urbanitzable:

- Nova fitxa Annex Normatiu I. 2. Àrees a desenvolupar pel planejament parcial en sòl urbanitzable. Fitxa 18. SUPP 17.2 Autòdrom de Terramar.

A partir de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest document els articles anteriorment assenyalats queden inclosos d'acord amb allò que s'estableix en els següents articles d'aquesta normativa.

article 30. Nova fitxa Annex Normatiu I. 2. Àrees a desenvolupar pel planejament parcial en sòl urbanitzable. Fitxa 18. SUPP 17.2 Autòdrom de Terramar. Ç

CAPÍTOL III-ARTICLES ELIMINATS DEL PGOU

article 31. Articles del PGOU de Sant Pere de Ribes eliminats

Com a conseqüència de l'aprovació d'aquest document de modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes s'elimina el següent article de la normativa urbanística del mateix Pla:

-Article 516. Desenvolupament del sòl urbanitzable no sectoritzat.

A partir de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest document l' article anteriorment assenyalat queda eliminat d'acord amb allò que s'estableix en els present article d'aquesta normativa.

TÍTOL III. ORDENACIÓ DETALLADA DE L'ÀMBIT DE PP 17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR

CAPÍTOL I –DISPOSICIONS GENERALS DE L'ÀMBIT DE PP 17.2

article 32. Àmbit de la Ordenació detallada.

1. Els terrenys objecte d'aquesta ordenació detallada ocupen 531.294m² i s'ubiquen dins l'àmbit de la MPPGOU de l'Autòdrom de Terramar. Concretament es corresponen amb el sòl urbanitzable delimitat 17.2 Autòdrom.
2. L'àmbit queda precisat al plànol o.07. Ordenació detallada del PP. Delimitació a escala 1/6.000 i a tots els plànols de la ordenació.

article 33. Interpretació de les normes urbanístiques del l'àmbit del PP 17.2

1. Les presents Normes Urbanístiques juntament amb els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic de l'àmbit del PP. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a les determinacions del PGOU de Sant Pere de Ribes.

article 34. Vigència

1. La vigència d'aquesta ordenació detallada s'inicia a partir de la publicació del corresponent acord de l'aprovació definitiva del Text Refós i de llurs Normes Urbanístiques i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

article 35. Iniciativa

El desenvolupament d'aquesta Ordenació Detallada correspon a la iniciativa privada d'acord amb el marc legislatiu vigent (articles 78 i 101 del TRLU).

article 36. Divisió poligonal

Aquesta Ordenació Detallada estableix un únic polígon d'actuació urbanística.

article 37. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació d'aquest polígon és el de reparcel·lació i serà d'aplicació la modalitat de compensació bàsica pel procés de reparcel·lació, d'acord amb els articles 124 a 134 del TRLU.

article 38. Desenvolupament i execució del Pla

2. Per a l'execució del polígon d'actuació fixat serà necessària la formulació i tramitació del corresponent projecte de reparcel·lació.
3. Per a posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla es redactarà el projecte d'urbanització, o diferents projectes en el seu cas, necessari per a resoldre els diferents tipus d'obres que es regulen a l'article següent d'aquestes Normes.
4. Deure de cessió del sol corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.

article 39. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització

Aquesta Modificació Puntual de POUM amb Ordenació Detallada estableix els següents tipus d'obres d'urbanització:

1. Les obres d'urbanització pròpies del sector, que es corresponen amb les obres d'obligada execució segons la normativa vigent d'aplicació i que es concreta en l'execució del total dels sistemes inclosos en el sector.
2. Necessitat de garantir, en el marc del corresponent projecte d'urbanització del sector, els usos i limitacions en franges de protecció de ferrocarril definides a la legislació sectorial.

article 40. Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització.

Els Projectes d'Urbanització que es redactin com a desenvolupament d'aquesta Modificació Puntual de PGOU amb Ordenació Detallada, són projectes d'obra i tenen com a única finalitat concretar les determinacions corresponents del planejament de referència i la seva realització material.

article 41. Altres condicions relatives al projecte d'urbanització.

1. Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, el Projecte d'Urbanització s'haurà d'adequar a la legislació vigent en matèria de contaminació lumínica, acústica, gestió de residus i eco eficiència.
2. Pels projectes d'urbanització contemplats en aquesta Ordenació Detallada que s'executin, serà preceptiu l'acompliment de les determinacions de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, així com la legislació vigent d'aplicació en aquesta matèria i l'Ordre VIV/561/2010, de 1 de febrer, per la que es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.
3. Amb la finalitat de deixar al descobert el subsòl arqueològic i les possibles restes arqueològiques existents al sector, es recomana realitzar una excavació arqueològica preventiva per part de tècnics arqueòlegs. D'aquesta manera es podran localitzar i documentar les restes arqueològiques existents mitjançant l'extracció de les capes superficials de terres amb mitjans mecànics.

article 42. Edificació simultània a les obres d'urbanització.

D'acord amb allò que estableix l'art. 41 punt 1 del TRLU, podrà edificar-se abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats sempre que s'acompleixi:

- Estiguin aprovats la present Modificació Puntual de POUM, la Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització.
- Les parcel·les disposin dels elements mínims de sanejament, alineacions i rasant.
- Que per l'estat de realització de les obres d'urbanització, l'Administració consideri previsible que a la finalització de les obres, la parcel·la disposarà de tots els serveis necessaris per obtenir la condició de solar.
- Que en l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es compromet a la no utilització de la construcció i/o instal·lacions fins que no estiguin totalment acabades les obres d'urbanització fixades en el projecte d'urbanització.
- Que es garanteixi el cost de les mateixes d'acord amb les prescripcions que es fixa en la reglamentació especificada.

article 43. Llicències

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 187 del TRLU. Tanmateix, és precis obtenir llicència municipal per a tots aquells altres actes establerts en les Normes reguladores del Pla General Vigent.

2. En la memòria del projecte pel que es sol·licita la llicència es justificarà l'acompliment de les normes reguladores que siguin d'aplicació d'aquest Pla parcial urbanístic i de totes les disposicions específiques que el poguessin afectar.

CAPÍTOL III – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 44. Condicions generals de l'edificació

Sempre que en aquest document no s'especifiqui lo contrari, el PGOU de Sant Pere de Ribes, serà d'aplicació directe i amb caràcter general, totes les condicions generals d'edificació fixades en l'esmentat document.

article 45. Qualificació del sòl

La totalitat del sòl inclòs dins l'àmbit d'aquesta Ordenació Detallada s'adscriu a sistemes o zones.

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris i d'espais lliures. En aplicació dels articles 34 i 44 del TRLU són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament, i aquests sòls s'han de cedir urbanitzats.
2. Les zones són el conjunt de peces de sòl, situades de forma contínua o discontinua, sotmeses a un règim uniforme i susceptibles d'aprofitament urbanístic on es poden exercir els drets relatius als tipus d'edificació que es proposen en l'ordenació urbanística i de l'edificació.
3. La identificació de la qualificació del sòl en sistemes i zones en el conjunt de la ordenació s'identifica amb la corresponent clau alfanumèrica en els diferents plànols d'ordenació i en els articles d'aquestes Normes.

article 46. Tipus de sistemes

Aquesta Ordenació Detallada estableix les determinacions generals dels sistemes sens perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Els sistemes previstos per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en el plànol de zonificació, i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

A1*. Parc Forestal	101.562,59 m²s
A2. Parcs, jardins i places públiques	188,90 m²s
A3. Valls de Riera	27.217,54 m²s
B1. Sistema viari	16.706,47 m²s
D1/D4. Sistema d'Equipaments. Esportiu-lleure	29.822,64 m²s
D1/D4. Sistema d'Equipaments. Educatiu/Esportiu-lleure	5.763,30 m²s
C1. Sistema de serveis. Infraestructures Serveis tècnics	387,30 m²s

article 47. Tipus de zones

El sòl susceptible d'aprofitament urbanístic es subdivideix en zones. Aquesta Ordenació Detallada en regula les condicions: de l'ús, de divisió del sòl, distribució de l'edificabilitat i de regulació de l'edificació.

Les zones previstes per aquest Pla es delimiten i s'identifiquen en el plànol de zonificació, i les claus identificatives de les mateixes són les següents:

12.4-A. Zona Autòdrom. Centre esdeveniments	308.608,55 m²s
12.4-B. Zona Autòdrom. Espai conference.	25.571,29 m²s
12.4-C. Zona Autòdrom. Espai porta/mirador.	5.277,48 m²s

12.4-D. Clau Zona Autòdrom. Espai (Auto)drom

10.188,84 m²s**article 48. Definició de conceptes**

Aquesta normativa estableix amb caràcter específic per a l'àmbit territorial del present pla parcial la definició d'una sèrie de conceptes. Per la resta de conceptes i paràmetres no regulats en aquestes Normes, s'estarà al que disposa el PGOU de Sant Pere de Ribes.

article 49. Definició de conceptes específics**1- Plantes dels edificis**

-Planta baixa. La planta baixa es la primera planta per sobre de la planta soterrani.

Tindrà consideració de planta baixa, la planta de la qual la cota es trobi situada com a màxim 0,60 m per sota o per sobre de la cota del terreny modificat (o de la cota del terreny natural, en el cas en què aquest no es modifiqui). En funció de la planta baixa es determina la posició de la resta de plantes, el nombre total d'aquestes i l'alçada de l'edifici.

L'alçada lliure mínim de la planta baixa serà de 2,5m quan es destini a habitatges o aparcament i de 3,10 per a la resta d'usos. Aquesta alçada s'establirà si es modifica a l'art 92 del PGOU de Sant Pere de Ribes s'establirà sempre segons els valors determinats en aquest article del PGOU.

2- Envoltent màxim i perímetre regulador .

Perímetre i/o línia que no pot ser ultrapassada, i dins de la qual s'ha d'inscriure obligatòriament l'edificació.

3- Alçada de l'edificació. Regla general d'amidament

L'alçada reguladora de l'edificació s'estableix de forma diferenciada per a cada zona.

L'alçada s'amidarà verticalment en el pla exterior de les façanes, des de la rasant del vial o des del nivell de planta baixa segons el tipus d'ordenació de l'edificació, fins a la línia d'intersecció amb el pla inferior de la coberta inclinada o, si és d'aquest tipus, o amb el pla superior del sostre estructural en el cas de terrat o coberta plana.

4- Construccions auxiliars

Amb caràcter general no s'admeten les construccions auxiliars de caràcter permanent.

Els elements que estiguin vinculats a la utilització de l'espai lliure de l'edificació, tal com "barbacoes", terrasses, pèrgoles, galeries, piscines descobertes i pistes esportives, amb les seves instal·lacions associades(trampolins, elements de protecció i il·luminació) tindran la consideració d'instal·lacions i no de construccions, (i per tant no computen a l'efecte de sostre i/o ocupació), pel que hauran de complir les següents condicions:

- No podran estar cobertes i/o tancades parcial o totalment
- En qualsevol cas sempre haurà de respectar les distància de un metre al límit del veí.
- La seva ocupació serà inferior al 10% de la superfície de la parcel·la.

En el cas que no es compleixin totes les condicions anteriorment establertes, aquesta construcció i/o instal·lació, no tindrà tal consideració, i per tant, computaran a l'efecte de sostre i/o ocupació.

5- Posició de les plantes i alçada màxima de l'edificació

La cota de referència de la planta baixa, al nivell del seu paviment i el centre de gravetat de la mateixa , se situarà a una cota de entre 0,6 m per sobre i 0,6m per sota de la rasant de la vorera a cada punt d'accés als edificis sobre terreny modificat. Segons plànols de detall sèrie o.13. Les cotes de referència fixades hauran de ser respectades. No obstant es podran variar +-60cm en la definició del projecte d'urbanització i edificació de les parcel·les quan el projecte exigeixi una adaptació o reajust , dintre dels límits, o quan una millor concepció tècnica o urbanística ho aconselli.

El primer soterrani serà la planta situada immediatament per sota de la planta baixa.

L'alçada màxima de l'edificació es defineix com l'alçada màxima que pot assolir una edificació (inclosa la coberta) i que se situa per sota de l'envolvent màxima edificable sobre rasant.

L'alçada de l'edifici i el nombre de plantes permeses es comptarà en cada punt de les façanes a partir de la planta o plantes que tinguin la consideració de baixes.

L'alçada màxima de l'edificació es regirà per l'establert per a cada zona.

Podrà esglaonar-se el volum de l'edifici en funció de les diverses plantes baixes o parts de les mateixes, expectant l'envolvent màxim que correspongui a cada una.

6- Tancament de parcel·la

Les tanques que enfrontin a l'espai públic s'ajustaran a les alineacions i rasant d'aquest; no obstant, es podrà permetre que el tancament reculi en la seva totalitat o parcialment quan faciliti una millor relació entre l'espai públic i les edificacions. En aquest últim cas, els espais de separació es sistematitzaran amb jardineria i el manteniment anirà a càrrec dels propietaris.

L'alçada i material de les tanques es regirà per l'establert per a cada zona. En defecte de regulació específica s'aplicarà el següent:

- Les tanques a parts veïns tindran una alçada màxima de 2m. L'amidament s'efectuarà des de la cota del terreny modificat a cada punt al llarg del partió. Les parcel·les amb pendent per tal de poder fer les tanques graonades s'admetrà que la part opaca oscil·li entre 1,8 i 2,0m.

- Les tanques en alineacions a vial públic seran vegetals o transparents amb una alçada màxima de 1,6m si opacs, i 2m si transparents. L'amidament s'efectuarà des de cada punt de la rasant de la vorera.

En els carrers amb pendent, per tal de poder fer les tanques graonades, s'admetrà una oscil·lació del total de la tanca entre 1,8 i 2,20m.

7- Adaptació topogràfica i moviments de terra

De forma general a l'interior de parcel·la es pot alterar la topografia natural del terreny.

Es podrà alterar el nivell natural del terreny dins dels gàlils màxims establerts per a cada zona.

Aquesta adaptació topogràfica es podrà fer mitjançant plataformes d'anivellació, murs de contenció i/o talussos. En qualsevol cas, els murs de contenció no podran superar l'altura màxima de 2,00 m, i això sempre que en el seu coronament la barana o possible elements de protecció no sigui opac ni els talussos la pendent màxima de proporció 1:1.

CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DELS SISTEMES

article 50. Disposició general

La normativa del Planejament General vigent serà aplicable en tot allò que no s'especifiqui o concreti en les normes reguladores del present Pla.

article 51. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistemes queda vinculat a aquesta destinació, i seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla parcial urbanístic.

article 52. Sistema d'Espais Lliures. (A)

1. Comprèn els sòls sistematitzats com a espais lliures destinats a parcs i jardins, valls de riera i itineraris per a vianants públics d'ús i domini públic, que degut a la seva naturalesa i la seva especialització es mantenen lliures d'edificació i altres usos. Estructuren una xarxa que ordena els espais de lleure i oci dels ciutadans.
2. Els sòls destinats per aquest Pla Parcial a espais lliures es classifiquen de la forma següent: Parc forestal públic (A1*), parcs jardins i places públiques(A2), valls de riera (A3).
3. Els espais lliures es definiran en el projecte d'urbanització de manera unitària i respectant els criteris d'estructura establerts en els plànols d'ordenació d'aquesta Modificació.
4. El projecte de tractament dels espais lliures, seguint les indicacions d'aquesta Modificació, incorporarà la gestió del cicle de l'aigua en el sector, pel que fa a la recollida de les aigües pluvials, el sanejament de les aigües residuals, i la prevenció de la inundabilitat, mitjançant els sistemes adequats a cadascuna d'aquestes finalitats.

article 53. Sistema d'Espais Lliures. Parc Forestal públic. (A1*)

1. Comprèn aquelles àrees arbrades, o que actualment presenten comunitats secundàries amb espècies de pinedes, d'extensió variable, que històricament han rebut un impacte humà sostingut, i que es troben properes a zones urbanes o agrícoles periurbanes.
2. Seran d'aplicació al sistema d'espais lliures A1* aquelles determinacions establertes en els articles 160 a 163 de les Normes urbanístiques del PGOU vigent.

article 54. Sistema d'Espais Lliures. Parcs, jardins i places públiques. (A2)

1. Comprèn 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.
2. Seran d'aplicació al sistema d'espais lliures A2 aquelles determinacions establertes en els articles 164 a 168 de les Normes urbanístiques del PGOU vigent.

article 55. Sistema d'Espais Lliures. Valls de Riera (A3)

1. Comprenen els entorns immediats a la zona de domini públic hidràulic i . Constitueixen el sistema estructurador del paisatge, amb comunitats i hàbitats d'interès ecològic que s'han de protegir i restaurar donat que actuen com a corredors ecològics per a moltes espècies.
2. S'exclou de l'àmbit del sistema d'espais lliures l'espai de domini públic hidràulic.
3. Seran d'aplicació al sistema d'espais lliures A3 aquelles determinacions establertes en els articles 170 a 173 de les Normes urbanístiques del PGOU vigent.

article 56. Sistema d'Espais Lliures. Valls de Riera (A3-DPH)

1. Comprenen l'espai de domini públic hidràulic. Sistema hídic.
2. Seran d'aplicació per al sistema hídic les condicions establertes a la legislació sectorial vigent.

article 57. Sistema Viari (B1)

1. 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. Es distingeixen principalment dos tipus de vies: les que transcorren majoritàriament pel sòl urbà, que tindran la condició de vies urbanes i les que transcorren pel sòl no urbanitzable o entorn els espais naturals, que fins a una amplada de 4m tindran la

consideració de camins rurals o itineraris paisatgístics.

2. La Ordenació Detallada defineix les seccions del vial corresponents (són les que s'indiquen en els plànols corresponents). El repartiment de la secció representada als plànols d'ordenació té caràcter indicatiu, essent obligatòria i normativa l'amplada total assenyalada en el mateix plànol.
3. A l'espai indicat al plànol amb el símbol H, entre la clau Centre esdeveniments i la clau Portamirador, es permet la connexió entre elements privats sobre el sistema viari en les següents condicions: La connexió a través d'estructures lleugeres entre els dos espais haurà de garantir un gàlib inferior mínim de 4,5m mesurat sobre la rasant del carrer. L'estructura de connexió tindrà un ample màxim de 3m i la seva estructura de suport vertical si existeix quedarà sempre fora del sistema viari. Es permet només l'ús vialitat i el possible pas d'altres elements tècnics en aquest espai.
4. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, s'estarà al que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació.

article 58. Sistema de serveis. Infraestructures Serveis tècnics (C1)

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i altres.
2. L'ordenació d'aquesta àrea haurà de respectar la integració en el sector. Les construccions s'integraran en la imatge de l'entorn en que s'ubiquin, es projectaran amb especial cura a la seva imatge i si s'escau es facilitarà la seva integració en el paisatge mitjançant el necessari tractament de vegetació.
3. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, s'estarà al que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació.

article 59. Sistema d'equipaments (D1/D4)

1. Comprèn els sòls que es destinen a usos públics, col·lectius o comunitaris al servei directe dels ciutadans
2. Els sòls qualificats com a sistema d'equipament dins l'àmbit del pla seran de titularitat pública.
3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i dels objectius d'aquest sector.
4. Els usos permesos en el sòl destinat a sistema d'equipaments són els esportiu-lleure i els educatius. L'ús educatiu però queda limitat a la zona exclosa de la zona inundable
5. L'edificació en les àrees d'equipament s'haurà d'ajustar a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals, que haurà de respectar la integració en el sector on s'ubiquin. L'edificació s'haurà de disposar fora de la zona inundable i s'ordenarà per volumetria específica amb un sostre màxim de 2.000m² limitat a PB+1P a ubicar dintre de la zona no inundable.
6. La zona no ocupada per l'edificació ni la pista esportiva haurà d'urbanitzar-se en consonància amb l'espai lliure que hi queda al voltant (bosc de ribera).
7. El que no quedi específicament regulat per aquestes Normes, s'estarà al que disposa la normativa urbanística del Planejament Vigent per aquesta qualificació.

CAPÍTOL VI – REGULACIÓ DEL LES ZONES

article 60. Disposició general

La normativa del Planejament General vigent serà aplicable en tot allò que no s'especifiqui o concreti en les normes reguladores del present Pla.

article 61. Zona Autòdrom. Centre esdeveniments (clau 12.4.A)

1. Definició

Comprèn la zona per a usos esportius-terciaris-de lleure vinculades al Centre esdeveniments de l'Autòdrom de Terramar.

2. Regulació de l'ordenació

El tipus d'ordenació és volumetria específica .

3. Condicions de l'edificació

a) Edificabilitat: Total 20.984m²st.

-UE-2a, UE02b i UE03: 5.833m²st . (1.128m²de st. en edificacions existents) Usos terciaris

-UE -1: 15.151m² st. Usos eqüestres- plataforma nord.

b) Ocupació màxima dins la UE:

-UE-2a, UE02b i UE03: 20%

-UE-1: 50%

c) Alçada edificació segons envoltant màxima:

-UE-1: cota altimètrica +34,00, PB per als edificis de quadres i cota altimètrica +43 , PB+1PP per a l'edifici de picadero i l'edifici de serveis.

-UE-2a: cota altimètrica +28,00, PB+1PP.

-UE-2b: cota altimètrica +32,00, PB+1PP.

-UE-3: cota altimètrica +27,33 PB+2PP. En cap cas l'alçada a qualsevol punts dels edificis pujarà per sobre la cota de coronament final definida en el projecte de l'edifici històric de les grades de l'Autòdrom. Sobre d'aquesta cota de coronament només s'admetrà la possible implantació d' elements de protecció solar per a l'espai de grades i/o nous edificis.

Fora d'aquesta cota no s'admetrà cap element constructiu o instal·lació pròpia de l'edifici excepte en el cas dels elements edificats ja existents dintre de l'àmbit.

d) Parcel·la:

-Superfície mínima: 7.000m².

-La parcel·la haurà de garantir que llinda directament a vial públic.

-Separació als límits de parcel·la: La ubicació dels edificis podrà situar-se discrecionalment dintre del perímetre regulador concretat als plànols amb les limitacions d'edificabilitat, separacions i alçades. A l'espai lliure de parcel·la restant, de forma compatible amb el programa serà obligatori l'enjardinament i acondicionament de la parcel·la.

-Separacions entre edificacions: La ordenació haurà de garantir intimitat i els nivells convenients d'il·luminació i ventilació amb una distància entre edificacions igual o superior a la del cos de major alçada.

e) Cota de referència planta baixa: contada a partir de la rasant de la vorera a cada punt d'accés als edificis sobre terreny modificat. Aquesta cota podrà variar +/-60cm en la definició del projecte d'urbanització i edificació de les parcel·les.

f) Adaptació topogràfica:

-Es permetrà anivellar el terreny en terrasses o plataformes. Els moviments de terres per fer les terrasses d'anivellament del terreny no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de tres metres i mig (3,5m). Només en el cas de l'interior de l'anella (UE-2) aquests moviments podran arribar a generar feixes de fins a cinc metres i mig (5,5m). Els talussos tindran una pendent màxima de 12/7 per tal de garantir i mantenir la vegetació de marge.

-Els moviments de terres per crear terrasses o plataformes a l'espai lliure de parcel·la compliran que el volum total de terraplè no superi el volum de terres desmuntades. El projecte d'obres o acondicionament de la parcel·la ho haurà de justificar mitjançant el càlcul corresponent.

- g) Tanques: seran vegetals o transparents amb una alçada màxima de 1,6m si opacs, i 2m si transparents.
- h) Ordenació edificació. L'ordenació de volums s'haurà de concretar a la llicència urbanística. El projecte d'arquitectura haurà de definir un front edificat d'alineació i composició unitària per a les UE-3 de la zona 12.4-A i la UE-7 de la zona 12.4-D.
- i) Patrimoni. L'àmbit inclou 2 elements inclosos dins el llistat d'elements del catàleg i inventari d'elements d'interès històric-artístic, arquitectònic i arqueològic del PGOU de Sant Pere de Ribes de 2001. Art. 412 NNUU. Edificis i masies. . En concret: i Circuit i grades (Element 3e i BCIL) i Masia Clot dels Frares (Element 69c-BCIN). Les intervencions hauran de ser coherents amb el nivell de protecció 2 –conservació- i 3- protecció parcial- respectivament i garantir que en qualsevol cas les actuacions no malmeten, perjudiquen o desvirtuen el bé.

També s'inclouen dins l'àmbit 2 elements no inclosos específicament al catàleg d'elements d'interès que l'ordenació haurà de considerar: l'Edifici Champions i la Torre de Guaita vinculada a la Masia Clot dels Frares.

4. Condicions d'ús

- a) Condicions d'ús global: urbanitzable
- b) Condicions d'ús general: terciari
- c) Condicions dels usos específics:

Principal: 27.Esportiu, 28.Cultural, 43.Lleure i 47.Equestre

Compatibles: 4.Residencial especial; 9. Comerç petit; 8. Oficines i serveis; 12. Restauració; 20 Magatzem; 37. Aparcament; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 26. Assistencial (limitat a clíniques veterinàries per a cavalls).

L'ús aparcament al servei de l'edifici es considera complementari. La construcció d'una nova edificació comportarà la obligació d'incloure dintre de la parcel·la o a una distància inferior a 500 metres les places d'aparcament amb els estàndards mínims establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes i/o a les necessitats derivades de l'estudi de mobilitat propi de l'activitat si aquesta té un caràcter singular. S'admeten el garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

article 62. Zona Autòdrom. Espai conference (clau 12.4.B)

1. Definició

Comprèn la zona per a usos terciaris-hotellers inclosos dins el recinte de l'Autòdrom de Terramar.

2. Regulació de l'ordenació

El tipus d'ordenació és volumetria específica.

3. Condicions de l'edificació

- a) Edificabilitat: 17.719m²st. (984m²de st. en edificacions existents)
- b) Ocupació màxima dins la UE: 40%
- c) Alçada edificació segons envoltent màxima:

UE-4. Cota altimètrica 47,50m, PB+6PP. En cap cas l'alçada a qualsevol punts dels edificis pujarà per sobre la línia de carena.

Fora d'aquesta cota no s'admetrà cap element constructiu o instal·lació pròpia de l'edifici excepte en el cas dels elements edificats ja existents dintre de l'àmbit.

d) Parcel·la:

-Superfície mínima: 25.550m² sòl

-La parcel·la haurà de garantir que llinda directament a vial públic.

-Separació als límits de parcel·la: La ubicació dels edificis podrà situar-se discrecionalment dintre del perímetre regulador concretat als plànols amb les limitacions d'edificabilitat, separacions i alçades. A l'espai lliure de parcel·la restant, de forma compatible amb el programa serà obligatori l'enjardinament i acondicionament de la parcel·la.

-Separacions entre edificacions: La ordenació haurà de garantir intimitat i els nivells convenients d'il·luminació i ventilació amb una distància entre edificacions igual o superior a la del cos de major alçada. Aquesta separació no serà d'aplicació en relació als edificis existents.

d) Cota de referència planta baixa: contada a partir de la rasant de la vorera a cada punt d'accés als edificis sobre terreny modificat. Aquesta cota podrà variar +-60cm en la definició del projecte d'urbanització i edificació de les parcel·les.

e) Adaptació topogràfica:

-Es permetrà anivellar el terreny en terrasses o plataformes. Els moviments de terres per fer les terrasses d'anivellament del terreny no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de tres metres i mig (3,5m). Els talussos tindran una pendent màxima de 12/7 per tal de garantir i mantenir la vegetació de marge.

-Els moviments de terres per crear terrasses o plataformes a l'espai lliure de parcel·la compliran que el volum total de terraplè no superi el volum de terres desmuntades. El projecte d'obres o acondicionament de la parcel·la ho haurà de justificar mitjançant el càlcul corresponent.

e) Tanques: seran vegetals o transparents amb una alçada màxima de 1,6m si opacs, i 2m si transparents.

f) Ordenació edificació. L'ordenació de volums s'haurà de concretar a la llicència urbanística. El projecte d'arquitectura haurà de definir la composició unitària del conjunt de les edificacions.

En qualsevol cas la ordenació haurà d'estudiar, precisar i garantir que les edificacions no interfereixen amb el manteniment de les vistes de l'espai central de l'Autòdrom des del mirador històric preexistent.

g) Patrimoni. L'àmbit inclou 1 element inclòs dins el llistat d'elements del catàleg i inventari d'elements d'interès històric-artístic, arquitectònic i arqueològic del PGOU de Sant Pere de Ribes de 2001. Art. 412 NNUU. Edificis i masies. En concret: Clot d'en Sidós (Element 43c). Les intervencions hauran de ser coherents amb el nivell de protecció 3- protecció parcial- i garantir que en qualsevol cas les actuacions no malmeten, perjudiquen o desvirtuen el bé.

També s'inclouen dins l'àmbit 3 elements no inclosos específicament al catàleg d'elements d'interès que l'ordenació haurà de considerar: el Mirador històric de l'Autòdrom i les dues edificacions bessones auxiliars.

4. Condicions d'ús

h) Condicions d'ús global: urbanitzable

i) Condicions d'ús general: terciari

j) Condicions dels usos específics:

Principal: 7. Establiment hotel·ler i 12. Restauració

Compatibles: 8. Oficines i serveis; 37. Aparcament; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure.

L'ús aparcament al servei de l'edifici es considera complementari. La construcció d'una nova edificació comportarà la obligació d'incloure dintre de la parcel·la amb els estàndards mínims

establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes. S'admeten el garatge comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

article 63. Zona Autòdrom. Espai porta-mirador (clau 12.4.C)

1. Definició

Comprèn la zona per a usos terciaris-hotellers annexos a l'est del recinte de l'Autòdrom de Terramar.

2. Regulació de l'ordenació

El tipus d'ordenació és volumetria específica.

3. Condicions de l'edificació

- a) Edificabilitat: Total: 9.000m²st.
 - UE-5: 5.000m² vinculats cota accés superior. 5.000m² hotel·ler.
 - UE-6: 4.000m². Vinculats a cota accés inferior.
- b) Ocupació màxima dins parcel·la: 70%:
- c) Alçada edificació segons envoltant màxima:
 - UE-5: cota altimètrica +55,40, PB+4PP
 - UE-6: cota altimètrica +31,40, PB+1PP.

Fora d'aquesta cota no s'admetrà cap element constructiu o instal·lació pròpia de l'edifici excepte en el cas dels elements edificats ja existents dintre de l'àmbit.
- d) Parcel·la:
 - Superfície mínima: 1400m²
 - La parcel·la haurà de garantir que llinda directament a vial públic.
 - Separació als límits de parcel·la: La ubicació dels edificis podrà situar-se discrecionalment dintre del perímetre regulador concretat als plànols amb les limitacions d'edificabilitat, separacions i alçades. A l'espai lliure de parcel·la restant, de forma compatible amb el programa serà obligatori l'enjardinament i acondicionament de la parcel·la.
 - Separacions entre edificacions: La ordenació haurà de garantir intimitat i els nivells convenients d'il·luminació i ventilació amb una distància entre edificacions igual o superior a la del cos de major alçada. Aquesta separació no serà d'aplicació en relació als edificis existents.
- j) Cota de referència planta baixa: contada a partir de la rasant de la vorera a cada punt d'accés als edificis sobre terreny modificat. Aquesta cota podrà variar +-60cm en la definició del projecte d'urbanització i edificació de les parcel·les.
- f) Adaptació topogràfica:
 - Es permetrà anivellar el terreny en terrasses o plataformes. Els moviments de terres per fer les terrasses d'anivellament del terreny no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de tres metres i mig (3,5m). Els talussos tindran una pendent màxima de 12/7 per tal de garantir i mantenir la vegetació de marge.
 - Els moviments de terres per crear terrasses o plataformes a l'espai lliure de parcel·la compliran que el volum total de terraplè no superi el volum de terres desmuntades. El projecte d'obres o acondicionament de la parcel·la ho haurà de justificar mitjançant el càlcul corresponent.
- e) Tanques: seran vegetals o transparents amb una alçada màxima de 1,6m si opacs, i 2m si transparents.
- f) Connexió amb l'interior del recinte: sobre la zona de sistema viari, a l'espai indicat als plànols 0.08 i 0.12 amb el símbol H es permet la connexió entre elements privats en les condicions expressades a la clau del sistema .
- g) Ordenació edificació. Ordenació de volums a concretar a la llicència urbanística. El projecte d'arquitectura haurà de definir un front edificat d'alineació i composició unitària per a les UE-5 i UE-6 que acompanyi els recorreguts descendents cap al recinte.

- h) Places d'aparcament al servei d'altres edificis. Es preveu la possible ubicació de la provisió d'aparcament de la zona 12.4C, UE-7 dintre de la UE-6. d'aquesta parcel·la. Això implica que només es podrà edificar la UE-6 si es fa simultàniament o a posteriori a la garantia jurídica de provisió de l'aparcament de la zona 12.4C, UE-7.

4. Condicions d'ús

- i) Condicions d'ús global: urbanitzable
j) Condicions d'ús general: terciari
k) Condicions dels usos específics:

Principal: 7. Establiment hotel·ler i 12. Restauració

Compatibles: 9. Comerç petit; 8. Oficines i serveis; 20 Magatzem; 37. Aparcament; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure.

L'ús aparcament al servei de l'edifici es considera complementari. La construcció d'una nova edificació comportarà la obligació d'incloure dintre de la parcel·la les places d'aparcament amb els estàndards mínims establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes. S'admeten el garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

article 64. Zona Autòdrom. Espai (Auto)drom (clau 12.4.D)

1. Definició

Comprèn la zona per a usos terciaris annexos al sud del recinte de l'Autòdrom de Terramar

2. Regulació de l'ordenació

El tipus d'ordenació és volumetria específica.

3. Condicions de l'edificació

- a) Edificabilitat: 4.979m²st. (1.479m²de st. en edificacions existents)
- b) Ocupació màxima dins la UE: 60%
- c) Alçada edificació segons envoltant màxima:
- UE-7: cota altimètrica +27,33 PB+2PP. En cap cas l'alçada a qualsevol punts dels edificis pujarà per sobre la cota de coronament final definida en el projecte de l'edifici històric de les grades de l'Autòdrom. Sobre d'aquesta cota de coronament només s'admetrà la possible implantació d'elements de protecció solar per a l'espai de grades i/o nous edificis.
 - Fora d'aquesta cota no s'admetrà cap element constructiu o instal·lació pròpia de l'edifici excepte en el cas dels elements edificats ja existents dintre de l'àmbit.
- d) Parcel·la:
- Superfície mínima: 10.508m²
 - La parcel·la haurà de garantir que llinda directament a vial públic o té accés a un vial públic a través de servitud de pas.
 - Separació als límits de parcel·la: La ubicació dels edificis i construccions auxiliars podrà situar-se discrecionalment dintre del perímetre regulador concretat als plànols amb les limitacions d'edificabilitat, separacions i alçades. A l'espai lliure de parcel·la restant, de forma compatible amb el programa serà obligatori l'enjardinament i acondicionament de la parcel·la.
 - Separacions entre edificacions: La ordenació haurà de garantir intimitat i els nivells convenients d'il·luminació i ventilació amb una distància entre edificacions igual o superior a la del cos de major alçada.
- k) Cota de referència planta baixa: contada a partir de la rasant de la vorera a cada punt d'accés als edificis sobre terreny modificat. Aquesta cota podrà variar +-60cm en la definició del projecte d'urbanització i edificació de les parcel·les.
- e) Adaptació topogràfica:

-Es permetrà anivellar el terreny en terrasses o plataformes. Els moviments de terres per fer les terrasses d'anivellament del terreny no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de tres metres i mig (3,5m). Els talussos tindran una pendent màxima de 12/7 per tal de garantir i mantenir la vegetació de marge.

-Els moviments de terres per crear terrasses o plataformes a l'espai lliure de parcel·la compliran que el volum total de terraplè no superi el volum de terres desmuntades. El projecte d'obres o acondicionament de la parcel·la ho haurà de justificar mitjançant el càlcul corresponent.

- f) Tanques: seran vegetals o transparents amb una alçada màxima de 1,6m si opacs, i 2m si transparents.
- g) Ordenació edificació. Ordenació de volums a concretar a la llicència urbanística. El projecte d'arquitectura haurà de definir un front edificat d'alineació i composició unitària per a les UE-3 de la zona 12.4-A i la UE-7 de la zona 12.4-D.
- h) Patrimoni: L'àmbit inclou 1 element inclòs dins el llistat d'elements del catàleg i inventari d'elements d'interès històric-artístic, arquitectònic i arqueològic del PGOU de Sant Pere de Ribes de 2001. Art. 412 NNUU. Edificis i masies. . En concret: Grades del circuit (Element 3e i BCIL). Les intervencions hauran de ser coherents amb el nivell de protecció 2 –conservació- i garantir que en qualsevol cas les actuacions no malmeten, perjudiquen o desvirtuen el bé.
- i) Places d'aparcament al servei de l'edifici. Es preveu la possible ubicació de la provisió d'aparcament dintre de la parcel·la o a fora a una distància inferior a 500 metres. En el cas que la reserva d'aparcament s'ubiqui fora de la parcel·la caldrà establir els mecanismes jurídics que garanteixen la seva viabilitat. No es podrà edificar aquesta parcel·la si no és prèvia o simultàniament a la de consolidació de l'aparcament.

4. Condicions d'ús

- a) Condicions d'ús global: urbanitzable
- b) Condicions d'ús general: terciari
- c) Condicions dels usos específics:

Principal: 8.Oficines i serveis i 10. Comerç petit

Compatibles: 12. Restauració; 16. Taller reparació vehicles; 20 Magatzem; 37. Aparcament; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure.

L'ús taller de reparació de vehicles es considera complementari i haurà d'anar vinculat a un ús principal.

L'ús aparcament al servei de l'edifici es considera complementari. La construcció d'una nova edificació comportarà la obligació d'incloure dintre de la parcel·la o a una distància inferior a 500 metres les places d'aparcament amb els estàndards mínims establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes. S'admeten el garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

article 65. Elements inclosos dins llistat d'elements del catàleg i elements d'interès històric-artístic i arqueològic.

1. Per als elements inclosos dins el llistat d'elements del catàleg i inventari d'elements d'interès històric-artístic, arquitectònic i arqueològic del PGOU de Sant Pere de Ribes de 2001. Art. 412 NNUU. Edificis i masies). En concret: Masia Clot dels Frares (Element 69c i BCIN), Clot d'en Sidós (97c) i Circuit i grades (Element 3e i BCIL).les intervencions hauran de ser coherents amb el nivell de protecció 2 –conservació- i nivell de protecció 3 i hauran de garantir que en qualsevol cas les actuacions no malmeten, perjudiquen o desvirtuen el bé. En concret serà d'aplicació:
 - Circuit i grades (Element 3e i BCIL). Nivell de protecció 2. Conservació.
 - Masia Clot dels Frares (Element 69c i BCIN), Clot d'en Sidós (97c) . Nivell de protecció 3. Parcial.
2. S'entén per nivell de protecció 2 Conservació: Aquest nivell de protecció implica que en termes generals són permeses les actuacions encaminades a la seva conservació i posta en valor i a la recuperació d'aquells aspectes que s'hagin vist alterats. En aquests edificis i elements, les

actuacions permeses seran les de restauració dels seus valors primitius mitjançant projectes unitaris de reforma i/o restauració. El grau de protecció, en el cas dels edificis, afectarà la composició i elements constitutius de façanes principals i secundàries visibles des del carrer, volums generals –és a dir, límits exteriors dels edificis, cobertes, i aquells espais interiors que, en cada cas particular, tinguin un valor espacial i artístic, com ara vestíbuls, escales, sales nobles, torres, etc.. Aquest nivell de protecció implica també la conservació in situ dels elements d'interès que, es troben en els edificis, com poden ser arcs, llindes, elements escultòrics, paviments, vidrieres, elements ceràmics, peces d'ofici, pintures murals exteriors o interiors, etc.

3. S'entén per nivell de protecció 3 Parcial: aquest nivell de protecció implica que en termes generals són permeses obres sempre i quan no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció. Aquesta protecció és aplicable a béns els valors dels quals resideixen principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana, i en la disposició dels elements comuns (vestíbuls i caixes d'escala), que serien les parts protegides sempre que no siguin incompatibles amb el programa implantar; la resta de l'edifici podrà ser afectat per actuacions de rehabilitació.

article 66. Regulació de la dotació de places d'aparcament

4. Les actuacions en l'àmbit hauran de fer la reserva de places d'aparcament fora del sistema viari segons la major dotació i dimensions de places que resulti de les següents normatives sectorials aplicables:
 - Decret 378/2006 pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
 - La Revisió del Pla General de Sant Pere de Ribes es va aprovar definitivament el 17 d'octubre del 2001
5. Per al cas de les bicicletes, caldrà fer una reserva de places per bicicletes d'acord amb l'estudi de mobilitat generada de la present Modificació Puntual del POUM.
6. En els aparcaments es tindran en compte les instal·lacions previstes al Reial Decret 1053/2014 Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics.

article 67. Condicions de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència

Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, s'atendrà als següents criteris de forma adequada:

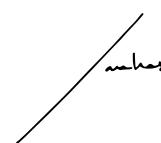
1. Condicions generals de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència en la urbanització:

- Ambient atmosfèric: Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica i protecció del cel nocturn, incidint en un correcte disseny de l'enllumenament públic i maximitzant l'estalvi i eficiència energètica.
- Cicle de l'aigua: Preservar el sector del risc d'inundació, i deixar lliures les zones inundables (després de l'aplicació de les mesures correctores de l'estudi de inundabilitat. Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua per al reg de les zones verdes, així com una bona permeabilització d'aquests sòls.
- Gestió dels materials i els residus en la urbanització i l'edificació: Bones pràctiques en la gestió dels residus durant la construcció. Dotar a la nova zona de les infraestructures i equipaments de recollida selectiva de residus.
- Qualitat del paisatge: Afavorir el manteniment dels elements naturals i paisatgístics diferenciadors del territori mitjançant una planificació adient. Ús d'espècies arbòries pròpies i vegetació autòctona en el tractament dels espais públics.

2. Condicions generals de sostenibilitat ambiental i ecoeficiència en l'edificació i activitats:

- Ambient atmosfèric: Contemplar totes les mesures i actuacions necessàries per evitar la dispersió lumínica i protecció del cel nocturn, incidint en un correcte disseny de l'enllumenament privat exterior i maximitzant l'estalvi i eficiència energètica. No alterar qualitat atmosfèrica de la zona, i minimitzar risc de contaminació atmosfèrica derivada de la implantació de les noves activitats.
- Cicle de l'aigua: Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en les noves construccions, així com en la mesura del possible una bona permeabilització de l'aigua al sòl en els àmbits lliures d'edificacions.
- Gestió dels materials i els residus en la urbanització i l'edificació: Bones pràctiques en la gestió dels residus durant la construcció. Complir amb la legislació vigent respecte a la manipulació i eliminació de residus industrials.
- Qualitat del paisatge: Integrar les edificacions i instal·lacions en el paisatge, incorporant materials i elements constructius adients al territori

Barcelona, setembre 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of a long diagonal stroke followed by a cursive script that appears to read 'mas'.

Sara Mas Ibañez

Arquitecte col·legiat 55.298

LLISTAT DE PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMACIÓ

- i.01. Emplaçament. 1/150.000
- i.02. Emmarcament territorial. Ortofotomapa. 1/15.000
- i.03. Emmarcament territorial. Topogràfic entorn. 1/15.000
- i.04. Emmarcament territorial. Cobertura entorn. 1/15.000
- i.05. Emmarcament territorial. Accessibilitat territorial. 1/15.000
- i.06. Paisatge. 1/20.000
- i.07a. Evolució de l'entorn. Usos i activitats .1948 1/10.000.
- i.07b. Evolució de l'entorn. Usos i activitats .1967 1/10.000
- i.07c. Evolució de l'entorn. Usos i activitats. 1983 1/10.000
- i.08. Topogràfic detall. 1/6.000
- i.09. Riscos. 1/6.000 (inundabilitat i pendents)
- i.10a. Preexistències. Sostre existent. 1/6.000
- i.10b. Preexistències. Sostre existent. Imatges s/e
- i.11. Patrimoni 1/6.000
- i.12. Vies, carrers i camins rurals. 1/6.000
- i.13. Estructura de la propietat del sòl. 1/6.000
- i.14a. Planejament vigent. PTMB. Estratègies urbanes s/e
- i.14b. Planejament vigent. PTMB. Planejament i sist. D'espais oberts s/e
- i.14c. Planejament vigent. Pla Especial PEIN Massís del Garraf. 1/15.000
- i.14d. Planejament vigent. Classificació del sòl. 1/6.000
- i.14e. Planejament vigent. Qualificació del sòl. 1/6.000

PLÀNOLS ORDENACIÓ

- o.01. Àmbit actuació. Ortofoto 1/10.000
- o.02. Encaix urbanístic de l'actuació 1/10.000
- o.03. Àmbit MPGOU. 1/6.000
- o.04. Classificació i delimitació sectors MPGOU 1/6.000 (veure fitxes sectors) 1/6.000
- o.05. Qualificació MPGOU 1/6.000
- o.06. Números MPGOU
- o.07. Delimitació detallada del sector. (SUD+àmbit càrregues externes) 1/6.000
- o.08. Qualificació del SUD 1/6.000 (sistemes i zones)
- o.09. Estructura equipaments, espais lliures i recorreguts 1/6.000
- o.10. Estructura Usos i edificacions 1/6.000
- o.11a. Accessibilitat. Proposta 1/6.000 (4 tipus)
- o.11b. Accessibilitat. Tipologies viàries 1/6.000
- o.11c. Accessibilitat. Traçats. 1/6.000
- o.11d. Accessibilitat. Traçats. 1/6.000

- o.11e. Accessibilitat. Traçats. 1/6.000
- o.11f. Accessibilitat. Detall seccions 1/6.000
- o.11g. Accessibilitat. Detall seccions 1/6.000
- o.11h. Accessibilitat. Detall seccions 1/6.000
- o.11i. Accessibilitat. Detall seccions 1/6.000
- o.11j. Accessibilitat. Detall seccions 1/6.000
- o.11k. Accessibilitat i aparcament 1/6.000. Esquemes funcionament.
- o.11l. Accessibilitat i aparcament 1/6.000. Esquemes funcionament.
- o.12. Qualificació detallada del SUD 1/4.000
- o.13a. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/4.000
- o.13b. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000
- o.13c. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000
- o.13d. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000
- o.13e. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000
- o.14. Números SUD
- o.15a. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/4.000
- o.15b. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000
- o.15c. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000
- o.15d. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000
- o.15e. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000
- o.15f. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000
- o.16a. Seccions indicatives de la ordenació.
- o.16b. Seccions indicatives de la ordenació.
- o.16c. Seccions indicatives de la ordenació.
- o.16d. Seccions indicatives de la ordenació.
- o.16e. Seccions indicatives de la ordenació.
- o.16f. Seccions indicatives de la ordenació.
- o.17a. Imatge ordenació indicativa. Encaix territorial. 1/10.000
- o.17b. Imatge ordenació indicativa. Encaix territorial. 1/10.000 (valors ambientals)
- o.18.01 Xarxes de serveis. Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials.
- o.18.02. Xarxes de serveis. Xarxa de clavegueram. Aigües residuals.
- o.18.03. Xarxes de serveis. Xarxa d'abastament aigua potable.
- o.18.04. Xarxes de serveis. Xarxa elèctrica. Mitja tensió.
- o.18.05. Xarxes de serveis. Xarxa elèctrica. Baixa tensió
- o.18.06. Xarxes de serveis. Xarxa d'enllumenat públic.
- o.18.07. Xarxes de serveis. Xarxa de telecomunicacions.
- o.18.08. Xarxes de serveis. Xarxa de gas
- o.19.09. Xarxes de serveis. Alineacion i rasants del sistema viari.



ANNEX 1. ESTUDI EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA (VOL. V)

ANNEX 2. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (VOL. V)

ANNEX 3. ESTUDI ACÚSTIC. (VOL. VI)

ANNEX 4 -FITXES OVC-REGISTRE (VOL. VI)

ANNEX 5. ESTUDI D'INUNDABILITAT. (VOL VII)

ANNEX 6. ACTUACIÓ ESPECÍFICA EN SNU ANNEX (VOL VIII)

ANNEX 7 MASTER PLAN I PROPOSTA D'ORDENACIÓ. (VOL VIII)