AJUNTAMENT DE SANT PERE DE RIBES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE SANT PERE DE RIBES

MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA A L'ÀMBIT DE LA UA-26 ROCAMAR

novembre 2013

InDret advocats Penedès

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ

A. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA
2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
3. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL DOCUMENT

B. NORMATIVA

C. ANNEXES

D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

A. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1. OBJECTE
1.2. MARC GEOGRÀFIC
1.3. ELS DÈFICITS URBANÍSTICS
1.4. ANTECEDENTS URBANÍSTICS
1.5. EL PGOU VIGENT
1.6. LA MODIFICACIÓ DEL PGOU EN TRÀMIT
1.7. CONSOLIDACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

OBJECTE 1.1

La present modificació puntual del PGOU té per objecte introduir una regulació normativa sobre la superfície i condicions de les parcel·les de l'àmbit de la UA-26 Rocamar més adequada al desenvolupament urbanístic que ha tingut al llarg dels anys.

L'àmbit de la UA-26 Rocamar prové del desenvolupament de l'antic Pla Parcial de Rocamar, redactat per l'arquitecte José Grau Barberà i aprovat per la Comissió d'Urbanisme i Arquitectura en data 11 de juliol de 1966.

Fruit d'aquest desenvolupament urbanístic de l'antic pla parcial s'han anat consolidant un important nombre de parcel·lacions, amb edificacions construïdes, que incompleixen algun o varis paràmetres normatius que s'estableixen en el PGOU per a les parcel·les mínimes edificables.

En aquesta conjuntura, i atès que l'àmbit arrossega dèficits urbanístics que no han estat resolt al llarg de la vigència dels diferents planejaments generals i derivats des del pla parcial de 1966 l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, per acord de la Junta de Govern Local en sessió de data 22 de març de 2011, va aprovar definitivament el canvi del sistema d'actuació previst per l'àmbit de la UA-26 Rocamar, substituint-lo pel de cooperació.

A partir d'aquell moment és l'Ajuntament qui pren la iniciativa i qui, mitjançant Decret d'Alcaldia núm. 232/2013, de 22 de maig, resol l'adjudicació dels treballs de reparcel·lació de l'àmbit de la UA-26 Rocamar.

Fruit dels primers estudis tècnics sobre la realitat urbanística del sector a reparcel·lar es detectà un elevat percentatge de parcel·les que, com ja s'ha apuntat, incompleixen un o varis paràmetres normatius relatius a les condicions de les parcel·les mínimes edificables.

Aquesta realitat, i el fet que d'un procés de reparcel·lació no poden resultar parcel·les que incompleixin els requeriments normatius de parcel·la mínima edificable, fa inviable el procés reparcel·latori del sector que l'Ajuntament està duent a terme per a obtenir els sòls públics així com per a resoldre els dèficits urbanístics que s'arrosseguen des dels orígens de l'àmbit de la UA-26 Rocamar.

En conseqüència, es proposa amb la present modificació puntual del PGOU, una nova regulació que, amb caràcter transitori, reguli les parcel·lacions urbanístiques preexistents al planejament general vigent.

MARC GEOGRÀFIC 1.2

L'àmbit de la UA-26 Rocamar es troba al sud del municipi, entre la riera de Ribes i la C-246a, en el límit municipal amb Sitges.

Es va començar a construir a primers dels anys 60 del segle passat, d'acord amb les determinacions del pla parcial que va ser aprovat l'11 de juliol de 1966.

Aquest àmbit, com ja s'ha dit, limita al sud amb la carretera C-246a, al nord i a l'est amb la riera de Ribes, i a l'oest amb sòl no urbanitzable.

La topografia de l'àmbit és essencialment plana, amb lleugers desnivells que varien entre les cotes +31 i +28, aproximadament.

L'àmbit té un alt grau de consolidació de les edificacions de les quals una part important són de primera residència. L'any 2011, la UA-26 ja comptava amb 428 habitants empadronats.

ELS DÈFICITS URBANÍSTICS 1.3

Des del juliol de 1966, data en que es va aprovar l'ordenació del pla parcial, fins l'actualitat, l'àmbit de la UA-26 s'ha desenvolupat sense haver completat l'execució de tots els serveis urbanístics bàsics.

En el límit sud del sector amb el terme municipal de Sitges hi resta pendent l'obertura d'un vial i el condicionament de la zona verda. El final del carrer de la Ronda Amèrica amb el límit del sector de l'Autòdrom i el pas sobre la riera de Ribes s'han d'acabar d'urbanitzar i adaptar la topografia a l'estudi de mesures de prevenció de risc d'inundacions a l'àmbit de la U.A-26 Rocamar. La xarxa viària, amb amplada de voreres d'entre 1,00 m i 1,30 m, així com les zones verdes, presenten diferents mancances pel que fa a la normativa d'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda.

L'entitat AGUAS DE ROCAMAR SA, que abastia d'aigua potable al sector procedent d'un pou, va comunicar el cessament en el subministrament d'aigua a la comunitat de veïns. Ateses les circumstancies, el Ple de la corporació municipal, en data 15 de març de 2011, va acordar l'ampliació de la concessió del servei de subministrament d'aigua potable a l'àmbit de Rocamar a Aigües de Sant Pere de Ribes SA, procedint-se a realitzar una obra d'infraestructura per a la connexió del sector a la xarxa local. Aquestes obres varen finalitzar el mes de novembre de 2011 i han consistit en la instal·lació d'una canalització que prové del dipòsit de la Mata fins la sortida existent dels dipòsits del sector de la U.A-26 mitjançant una canonada de fosa dúctil de diàmetre 125 mm. Amb la finalització de l'obra recentment executada l'abastament l'aigua potable actual és suficient per a l'àmbit.

Actualment hi ha xarxa de sanejament d'aigües residuals i pluvials unitària en la qual s'està estudiant realitzar-hi algunes intervencions puntuals a partir de l'anàlisi de l'estat actual: aquesta xarxa aboca al col·lector en alta existent a la riera de Ribes.

El projecte d'urbanització ha de preveure les mesures de protecció enfront dels riscos d'inundació de la riera de Ribes ajustades a les determinacions de l'Agencia Catalana de l'Aigua.

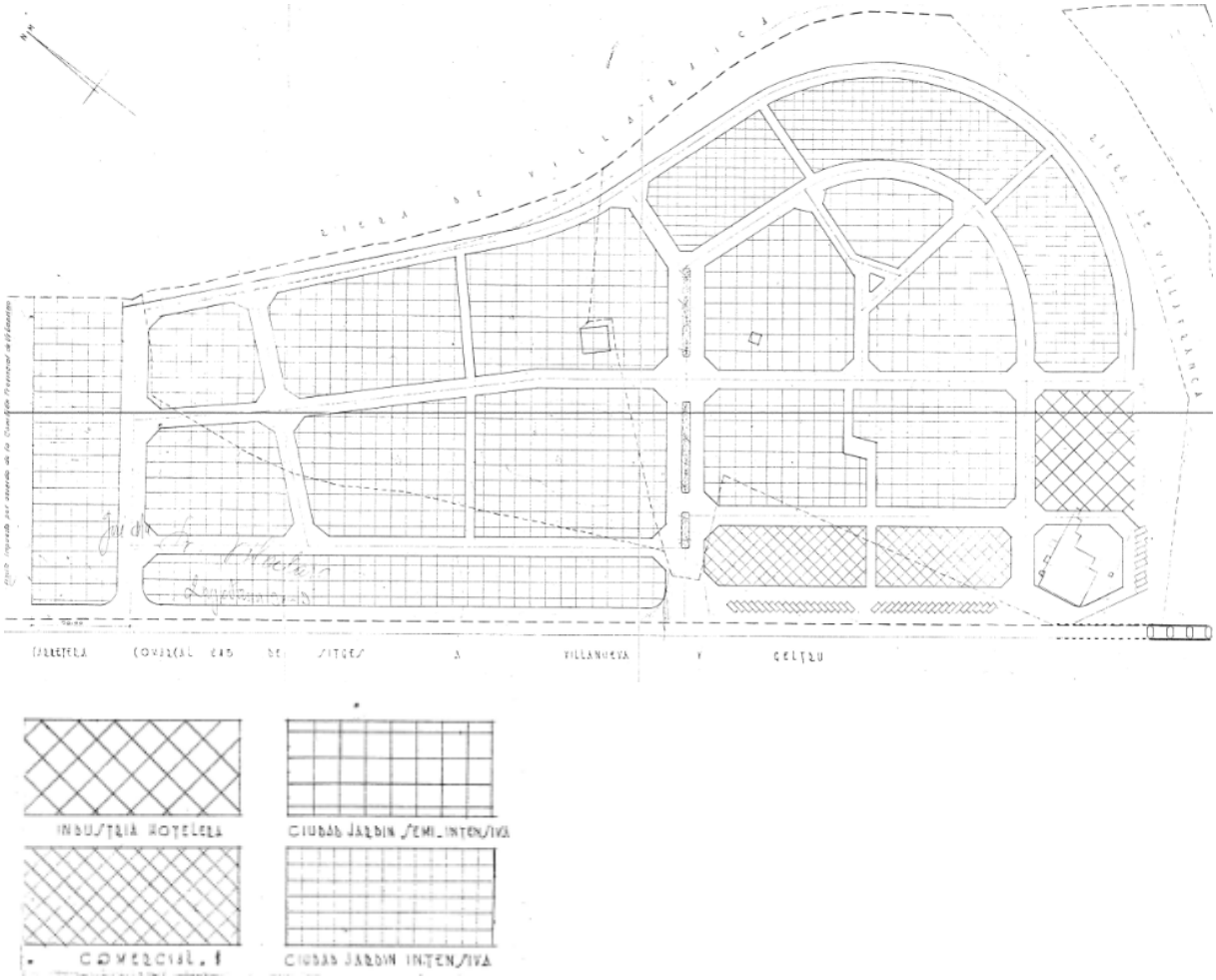
ANTECEDENTS URBANÍSTICS 1.4

* Pla Parcial d'Ordenació de Rocamar

L'àmbit de la UA-26 Rocamar té el seu origen en el desenvolupament del pla parcial d'ordenació que es va aprovar l'11 de juliol de 1966, a l'empara del pla general de Sant Pere de Ribes de 14 de juny de 1965, així com de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de maig de 1956.

El Pla Parcial establia quatre zones:

- Ciutat Jardí Intensiva:
  - Parcel·la mínima: 200 m^2
  - Ocupació màxima: 40%
- Ciutat Jardí semi-intensiva:
  - Parcel·la mínima, 400 m^2
  - Ocupació màxima: 30%
- Comercial:
  - Parcel·la mínima: 125 m^2
  - Ocupació màxima: 80%
- Indústria hotelera:
  - No s'estableix parcel·la mínima.
  - Edificabilitat: 3 m^3/m^2 aplicats a la superfície de parcel·la


INDUSTRIA HOTELERA
CIUDAD JARDIN /EMI_INTENSIVA
COMERCIAL
CIUDAD JARDIN INTENSIVA

* Pla General d'Ordenació Municipal de 1981

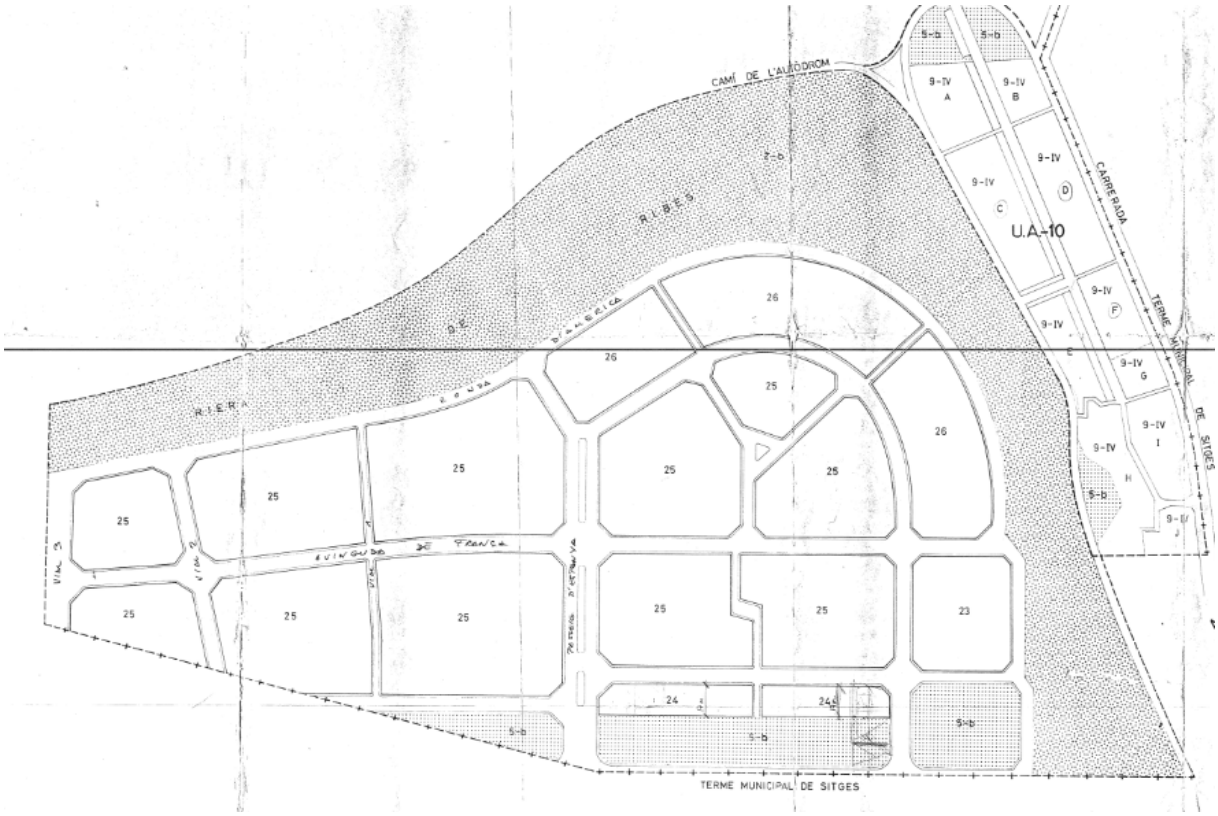
L'any 1982, s'aprova un nou Pla General del municipi i amb ell s'introdueixen alguns canvis en la regulació i zonificació de l'antic pla parcial Rocamar.

Concretament, pel que fa a la zonificació, aquell Pla General substituia la nomenclatura de les claus urbanístiques del Pla parcial segons el següent detall:

Pla Parcial 1966	Pla General 1982
Ciutat Jardí Intensiva: Parcel·la mínima, 200 m^2 Ocupació màxima, 40%	Clau 26
Ciutat Jardí semi-intensiva: Parcel·la mínima, 400 m^2 Ocupació màxima, 30%	Clau 25
Comercial: Parcel·la mínima, 125 m^2 Ocupació màxima, 80%	Clau 24
Indústria hotelera: No s'estableix parcel·la mínima. Edificabilitat, 3 m^3/m^2 aplicats a la superfície de parcel·la	Clau 23

Les úniques modificacions que s'introdueixen, a banda d'alguns ajustos en la delimitació de l'àmbit, consisteixen en la reducció de la superfície destinada a zona comercial (nova clau 24) tot substituint-la parcialment per zona verda pública en la part que afronta amb la C-246a.

Cal posar de relleu que no s'introdueixen variacions en els paràmetres normatius relatius a la superfície de les parcel·les mínimes, així com tampoc en els aprofitaments urbanístics, ni en els usos admesos.



5-b	INCORPORAT AL SISTEMA LOCAL D'ESPAIS LLIURES.
2-b	SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES.
23	INDUSTRIA HOTELERA
24	COMERCIAL
25	CIUTAT JARDÍ SEMI-INTENSIVA
26	CIUTAT JARDÍ INTENSIVA
	U.A.10 :
9-IV	VOLUMETRIA ESPECÍFICA, GRAU IV (veure art. 186 i següents, de les normes urbanístiques)

EL PGOU VIGENT 1.5

El PGOU vigent de Sant Pere de Ribes, aprovat definitivament en data 18 de juliol de 2001 en substitució de Pla General d'Ordenació Urbana de 1982 recull, en l'àmbit de la UA-26 Rocamar, una zonificació heretada del Pla General de 1982, tot i que introduint algunes variacions que es detallaran tot seguit.

El PGOU vigent va delimitar la Unitat d'Actuació UA-26 Rocamar en sòl urbà, coincidint bàsicament amb l'àmbit del PEIRI de Rocamar del Pla General de l'any 1982, i va excloure de l'àmbit la UA-10 Minivilles.

L'annex normatiu I (Instruments de planejament i unitats d'actuació del PGOU) fixa la UA-26 Rocamar en sòl urbà amb l'objectiu de materialitzar les cessions pendents i finalitzar l'obra urbanitzadora, tot establint el sistema d'actuació per compensació per a la seva execució, fixant en el pla d'etapes el 1er Quadrienni com a termini pel seu desenvolupament.

Es detalla a continuació la fitxa normativa de la UA-26 Rocamar:

Fitxa ANNEX NORMATIU I. Instruments de planejament i unitats d'execució.

U.A-26, Rocamar

UNITAT D'ACTUACIÓ	UA - 26
DENOMINACIÓ:	ROCAMAR
DELIMITACIÓ:	Coincideix amb la urbanització del mateix nom, llindant a llevant amb la UA-10 Minivilles.
RÈGIM DEL SÒL:	Sòl urbà
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA:	P.G.O.
OBJECTIUS:	Es fixa la unitat d'actuació per tal de materialitzar els compromisos i cessions pendents que estableix el planejament.

CARACTERÍSTIQUES:

1.- SUPERFÍCIE TOTAL:		162.996,11	m2
2.- CESSIONS DE SÒL PÚBLIC:			
- Xarxa viària urbana	(clau B.2)	29.818,90	m2
- Parcs, jardins i places públiques	(clau A.2)	9.201,44	m2
- Valls de riera	(clau A.3)	50.796,18	m2
- Infraestructures de serveis tècnics	(clau C.1)	426,90	m2
3.- QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT:			
- Volumetria específica habitatge arrenglarat (intensitat IV)	(clau 9.1d)	2.547,47	m2
- Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat III)	(clau 10.cb)	20.805,26	m2
- Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat V)	(clau 10.1e)	44.733,13	m2
- Zona de conservació de l'ús actual	(clau 15)	4.666,83	m2

CONDICIONS DE GESTIÓ:

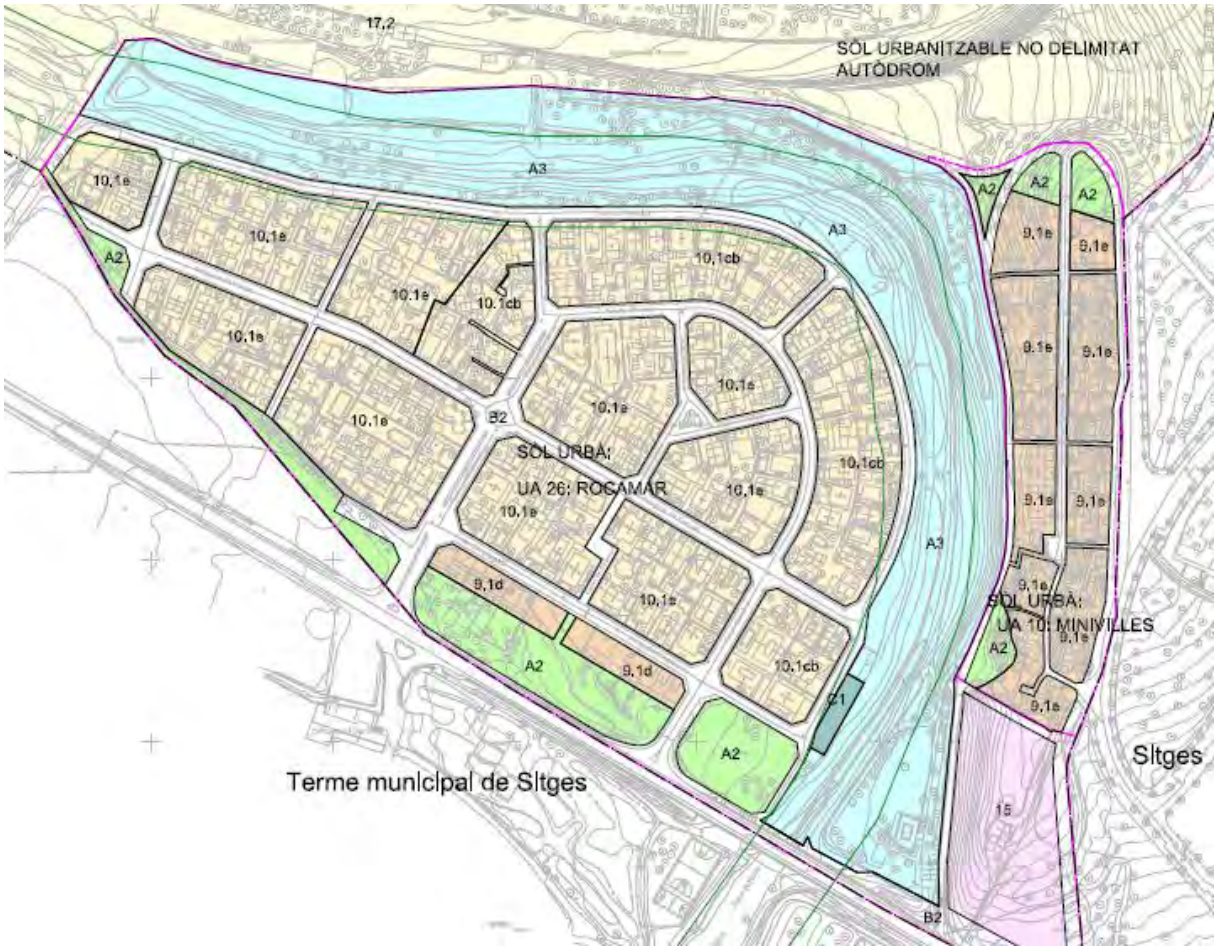
1.- SISTEMA D'ACTUACIÓ:	Compensació
2.- PLA D'ETAPES:	1r. Quadrienni
3.- ALTRES CONDICIONS:	S'hauran de materialitzar les cessions i finalitzar l'obra urbanitzadora

segons PGOU vigent

Cal posar de relleu que el sistema d'actuació que figura a la fitxa del sector va ser modificat per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament en data 22 de març de 2011, passant del sistema de compensació, que estava previst inicialment, al de cooperació.

Altrament, el PGOU defineix les claus urbanístiques de les diferents zones (quin detall podem veure a la normativa urbanística del PGOU vigent):

- Sistemes públics:
  - A3, corresponent a vall de riera
  - A2, corresponent al sistema d'espais lliures. Parcs i jardins públics
  - C1, corresponent a sistemes tècnics
  - B2, corresponent a la xarxa viària pública
- Zones amb aprofitament urbanístic:
  - Clau 9.1d
  - Clau 10.1cb
  - Clau 10.1e



En part de la illa delimitada pel Passeig Espanya, Av. de França, carrer de Portugal i Ronda Amèrica, on amb anterioritat al PGOU de 2001 es van tramitar llicències d'obres per habitatges arrenglerats sobre l'antiga clau 25 de les que posteriorment s'han derivat parcel·lacions i inscripcions registrals que recullen parcel·les inferiors a la mínima que regia per la clau 25, el PGOU introdueix la nova clau 10.1.cb (enlloc de la 10.1.e) en un intent infructuós d'adequar la nova regulació normativa a la realitat existent.

Una altra novetat que s'introdueix en el PGOU de 2001 és la qualificació per usos residencials (clau 10.1.cb) de l'illa que havia estat, fins aleshores, destinada a acollir usos hotelers (antiga clau 23) al costat de la riera.

El PGOU de 2001 també substitueix els usos comercials de l'antiga clau 24 pels residencials (com a usos dominants) regulats per la clau 9.1.d.

LA MODIFICACIÓ DEL PGOU EN TRÀMIT 1.6

Actualment, s'està tramitant, per part de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, una modificació puntual del PGOU, la qual ha estat aprovada inicialment -per dos cops- en dates 20 de març i 24 de juliol de 2012.

L'objectiu i finalitat d'aquesta modificació puntual del PGOU, que aplega diferents àmbits (com el del sector de l'Autòdrom, de la UA-26 Rocamar i de la UA-10, Minivilles), consisteix en l'ajustament d'aquests àmbits als efectes de racionalitzar els seus respectius límits, adequant-los a l'estructura de la propietat, a les directrius de preservació front als riscos d'inundació i al règim jurídic del sòl que els correspon, subsanant a la vegada una errada en la delimitació del terme municipal amb el veí de Sitges.

Els tres sectors de planejament afectats tenen la riera de Ribes com element natural estructurador del territori, Rocamar al nord, l'Autòdrom al sud i Minivilles a l'oest, motiu pel qual la modificació del PGOU abasta els tres àmbits.

La necessitat de finalitzar el procés urbanístic pendent dels àmbits de la UA-26 Rocamar i UA-10 Minivilles ha posat a la vegada també de manifest la necessitat de procedir a reajustar els límits d'aquestes unitats d'actuació i del sector de l'Autòdrom.

L'adequació de l'àmbit de l'autòdrom a l'estructura de la propietat, així com l'ajustament de l'àmbit de la UA-26 Rocamar resultant, essencialment, de l'exclusió de dues finques (que originàriament en el moment d'aprovar-se el vigent PGOU ja disposaven de les condicions per ser considerades sòl urbà consolidat), així com la necessitat d'efectuar determinats ajustaments de les afectacions relatives a la protecció dels sistemes hídrics posades de manifest amb ocasió de l'estudi hidràulic redactat als efectes de redactar el Pla Especial de protecció de la Riera de Ribes, subsanant a la vegada una errada detectada en la delimitació del terme municipal de Sant Pere de Ribes en la delimitació de la UA-26 de l'Autòdrom, són circumstàncies que justifiquen la necessitat de tramitar aquella proposta de modificació puntual del PGOU vigent al municipi de Sant Pere de Ribes.

Aquesta modificació comporta a la vegada el facilitar la finalització del procés urbanístic pendent, consistent bàsicament en la materialització de les cessions de sòl públic i acabar amb la totalitat de les obres d'urbanització dels dos àmbits de sòl urbà.

A partir dels resultats de l'estudi hidràulic de la riera, les determinacions del pla especial de protecció i restauració de la riera de Ribes i el Reglament de la Llei d'Urbanisme es realitza una proposta de zonificació i ajustatge dels espais fluvials:

- La zona fluvial (ZF) corresponen al sistema hidràulic: zona inundable corresponent a una avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals, respectant la seva continuïtat i sense incloure zones urbanes consolidades.
- La zona de sistema hídric (SH): zona inundable corresponent una avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals, respectant la seva continuïtat.
- La zona inundable per episodis extraordinaris (ZI): zona inundable corresponent una avinguda per al període de retorn de 500 anys. Dins de la zona inundable es diferencien tres subzones en funció de les condicions d'inundació que es donin: lleu, moderada o greu.

D'altra banda, és grafia la línia de Domini Públic Hidràulic coincident amb la línia que figura en el cadastre, atès que es superior a la línia de delimitació de dalt del talús dels marges i a la línia de màxima crescuda ordinària (que coincideix aproximadament amb el període de 2,33 anys) segons criteri de l'Agència Catalana de l'Aigua.

En resum, la modificació puntual del PGOU en tràmit suposa:

- Excloure de l'àmbit de la UA-26 Rocamar les dues finques ubicades a sud de l'àmbit confrontants amb la carretera C-246a, l'una amb la qualificació urbanística amb clau A3, Vall de Riera (La Sínia) i l'altra amb la qualificació urbanística amb clau 15, zona de conservació de l'ús actual (Can Pei).
- Mantenir la classificació del sòl urbà de les finques esmentades, així com la qualificació urbanística actual amb clau 15, zona de conservació de l'ús actual de la finca de Can Pei i modificar la qualificació urbanística d'una part de la finca de la Sínia passant de clau A3, Vall de Riera a clau 15, zona de conservació de l'ús actual.
- Delimitar el domini públic hidràulic de la riera de Ribes, tot ajustant-se als plànols cadastrals i delimitar els espais fluvials de la riera de Ribes resultats de l'estudi hidràulic realitzat:

  - Qualificar el sistema hidràulic (zona inundable corresponent a una avinguda per a un període de retorn de 10 anys)
  - L'àmbit de sistema hídric (zona inundable corresponent a una avinguda per a un període de retorn de 100 anys)
  - La zona inundable per episodis extraordinaris (zona inundable corresponent a una avinguda per a un període de retorn de 500 anys).
- Grafiar l'àmbit de la Xarxa Natura 2000 i del pla Especial d'Interès Natural (PEIN) del tram de la riera de Ribes al seu pas pel sector de la UA-26 Rocamar.
- Excloure de l'àmbit de la UA-26 Rocamar la part inclosa del camí denominat de l'Autòdrom e incorporar aquest tram dins de l'àmbit del sector de l'Autòdrom.
- Excloure de l'àmbit de la UA.-10, Minivillas la part inclosa del camí denominat de l'Autòdrom e incorporar aquest tram dins de l'àmbit del sector de l'Autòdrom.
- Ajustar l'àmbit del sector en sòl urbanitzable no sectorialitzat (no delimitat) de l'Autòdrom a la banda sud confrontant amb la riera de Ribes, al domini públic hidràulic de la riera de Ribes i a la finca de la propietat.
- Petits ajustatges de zones verdes i vialitat, tant a la UA-26 Rocamar, com a la UA-10, Minivilles, per ajustar-se a la realitat executada, tot considerant que hi ha petites diferencies de la transcripció del planejament a una millor base cartogràfica a escala 1/1000 respecte del PGOU 2001.
- Excloure la qualificació clau B2, xarxa viària urbana, d'una porció de les parcel·les de la Sínia i Can Pei, tot considerant que aquesta clau s'ha d'ajustar al límit actual de la carretera.
- Corregir l'error existent en el planejament en el grafiat del límit del terme municipal amb Sitges a la banda sud i est, tot ajustant-ho amb l'eix del camí denominat de la carrerada. Aquest ajustatge afecta, al sud-est, al límit de la finca de Can Pei, i a l'est a la UA-10, Minivilles i l'àmbit de l'Autòdrom.

- Substituir la denominació de sòl urbanitzable no sectorialitzat de l'Autòdrom, al que fa referència la normativa del PGOU, pel de sòl urbanitzable no delimitat del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, tot mantenint les determinacions del PGOU per aquest àmbit i ajustant la superfície total de l'àmbit, al sudl al límit cadastral de la riera de Ribesl i a est a la delimitació del terme municipal coincident amb l'eix del camí de la carrerada.

La superfície total de l'àmbit del PGOU 2001 és de 507.450 m^2 passant a ser amb les modificacions proposades de 519.196,98 m^2.

En definitiva, la tramitació d'aquesta modificació puntual del PGOU, que aplega diferents àmbits, entre els quals es troba la UA-26 Rocamar, no té cap efecte sobre la regulació normativa de les condicions de parcel·la mínima edificable que centra l'interès del present document, raó per la qual es pot tramitar de forma simultània.

Pel que fa a la concreta fitxa normativa de la UA-26 Rocamar, la modificació en tràmit proposa la següent:

Fitxa ANNEX NORMATIU I. Instruments de planejament i unitats d'execució.

U.A-26, Rocamar

UNITAT D'ACTUACIÓ	UA - 26
DENOMINACIÓ:	ROCAMAR
DELIMITACIÓ:	Coincideix amb la urbanització del mateix nom, llindant a sud amb la carretera C-246a, a llevant amb la UA-10, Minivilles, a nord amb el sector de sòl urbanitzable no delimitat de l'Autòdrom i a ponent amb sòl no urbanitzable.
RÈGIM DEL SÒL:	Sòl urbà
PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA:	P.G.O. U.
OBJECTIUS:	La urbanització de Rocamar que prové de l'anterior PGOM, es delimita com a unitat d'actuació per tal de materialitzar les cessions pendents que estableix el planejament i acabar amb la totalitat de les obres d'urbanització

CARACTERÍSTIQUES:

1.- SUPERFÍCIE TOTAL:		131.762,95	m2
2.- CESSIONS DE SÒL PÚBLIC:			
- Xarxa viària urbana	(clau B.2)	23.943,32	m2
- Parcs, jardins i places públiques	(clau A.2)	7.750,08	m2
- Itinerari de vianants	(clau A.5)	2.965,61	m2
- Valls de riera	(clau A.3)	29.903,20	m2
- Infraestructures de serveis tècnics	(clau C.1)	839,19	m2
3.- QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT:			
- Volumetria específica habitatge arrenglarat (intensitat IV)	(clau 9.1d)	2.545,00	m2
- Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat III)	(clau 10.cb)	20.805,58	m2
- Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat V)	(clau 10.1e)	43.010,97	m2

CONDICIONS DE GESTIÓ:

1.- SISTEMA D'ACTUACIÓ:	Cooperació
2.- PLA D'ETAPES:	1r. Quadrienni
3.- ALTRES CONDICIONS:	S'hauran de materialitzar les cessions i finalitzar l'obra urbanitzadora

segons Modificació Puntual en tràmit

CONSOLIDACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 1.7

Amb aquesta situació i evolució de la regulació urbanística, l'àmbit es va anar consolidant per l'edificació fins arribar a l'alt grau de consolidació actual.

Més d'un 95% de les actuals edificacions es van construir, emparades en llicències urbanístiques municipals, amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'actual PGOU l'any 2001.

De manera natural es van atorgar, al llarg del temps, llicències d'edificació en un sector que encara no havia satisfet les seves obligacions urbanístiques tals com la cessió de part dels sòls públics o la finalització de determinades obres d'urbanització.

Aquest fet ha comportat que, davant la necessitat d'obtenir els sòls públics, així com de completar les obres d'urbanització pendents, s'hagi de redactar i tramitar un projecte de reparcel·lació el qual, atenent al grau de consolidació actual, no podrà ser sinó econòmica.

En conseqüència, com ja s'ha dit anteriorment, s'han detectat un elevat nombre de parcel·les que, tot i provenir de segregacions parcel·làries antigues i estar edificades amb les preceptives llicències municipals, no s'ajusten a les determinacions normatives que estableix el PGOU actual per a les parcel·les mínimes edificables. És a dir: hi ha una discordança entre les realitats física i normativa que cal entomar i solucionar.

ANTERIOR PGOU 1982
ENTRE PGOU 1982 I PGOU 2001
ENTRE PGOU 2001 I L'ANY 2013

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ
2.2. NECESSITAT, JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ
2.3. LEGISLACIÓ I NORMATIVA VIGENT
2.4. PROMOTOR
2.5. EQUIP REDACTOR
2.6. TIPUS DE DOCUMENT
2.7. TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT
2.8. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE
2.9. EL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB)
2.10. AGENDA

2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ 2.1

A la vista de tot el que s'ha exposat, el present document pretén establir una nova regulació normativa que, amb caràcter transitori, reconegui la realitat física preexistent en el sector amb anterioritat a l'entrada en vigor del PGOU actual.

Així doncs, la nova disposició transitòria reconeixerà aquelles situacions fàctiques documentalment acreditades (pel que fa a la parcel·lació, edificació i ús) prèvies a l'entrada en vigor del PGOU de l'any 2001, bé per estar emparades en llicències municipals o bé per haver-se'n consolidat pel decurs del temps i haver-ne prescrit les mesures de restabliment de la legalitat urbanística infringida.

NECESSITAT, JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ 2.2

Com ja s'ha assenyalat anteriorment, la present modificació puntual del PGOU resulta del tot necessària per a poder dur a terme la reparcel·lació de l'àmbit.

En la present modificació puntual del PGOU convergeixen els interessos públics amb els privats.

L'interès públic rau, entre d'altres, en la necessitat fonamentada en l'obtenció dels sòls públics destinats a vialitat i zones verdes, així com en repartir les càrregues urbanístiques pendents entre els propietaris del sector, algunes de les quals resulten cabdals per a què una important part del sector pugui assolir totes les condicions pròpies del sòl urbà consolidat. A l'obtenció dels sòls destinats a sistemes com espais lliures o vialitat que, com ja s'ha dit, justifiquen per sí sols l'interès públic de la proposta, cal afegir els interessos particulars dels propietaris, consistents en les millores en l'espai públic o en el repartiment equitatiu del cost de l'execució de les obres d'urbanització pendents (que milloraran sensiblement l'espai públic al servei dels propietaris del sector).

També és d'interès privat la consecució d'un marc normatiu adequat a la realitat física preexistent, superant l'actual situació d'incertesa i eventual conflicte. Cal observar també, dins de l'interès privat dels actuals propietaris de les parcel·les, que amb la present modificació puntual i amb la reparcel·lació del sector, que completarà la formalització de les cessions de la vialitat pública a favor de l'Ajuntament i l'execució de les obres d'urbanització, s'alleugereix els propietaris de les parcel·les de la gestió i manteniment d'aquests espais atès que aquesta passarà a ser responsabilitat del propi Ajuntament.

És per això que establir el repartiment de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector mitjançant la reparcel·lació és fonamental. Sense reparcel·lació no és possible establir les obligacions de cadascú i en conseqüència tampoc es pot garantir el finançament ni l'execució de les obres pendents.

Així doncs, les modificacions normatives que s'introdueixen en la present modificació puntual del PGOU i que permeten la tramitació de la reparcel·lació de l'àmbit estan plenament justificades en la confluència de l'interès públic i el privat.

LEGISLACIÓ I NORMATIVA VIGENT 2.3

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost de la Llei d'Urbanisme.
Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
Llei 3/2012, de 22 de febrer (DOG 6077 de 29 de febrer de 2012).
Llei 7/2011, de 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres (DOGC 5931 de 27 de juliol de 2011).

PROMOTOR 2.4

La present modificació puntual ha estat promoguda per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes mitjançant Decret d'Alcaldia núm. 381/2013.

EQUIP REDACTOR 2.5

INDRET SERVEIS JURÍDICS SLP

TIPUS DE DOCUMENT 2.6

Aquest document es justifica en l'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (Text Refós de la Llei d'Urbanisme, TRLUC) i en l'article 117 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), ambdós que fan referència a la modificació de les figures i instruments de planejament urbanístic

D'altra banda, pel que fa al contingut, s'està a allò que determinen els articles 58 i 59 del Decret Legislatiu 1/2010, Així com a l'article 118 del decret 305/2006 de 18 de juliol.

Pel que fa a les determinacions i documentació que ha de contenir la modificació puntual del PGOU, s'estarà a les determinacions de l'article 118 del RLUC.

TRAMITACIÓ DEL DOCUMENT 2.7

La tramitació d'aquest document ve regulada per l'article 85 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DE DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE 2.8

La legislació urbanística de Catalunya defineix el desenvolupament sostenible del territori com la utilització racional del mateix i del medi ambient de manera que es puguin conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels valors culturals, naturals, paisatgístics, arqueològics i històrics, tot garantint així la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Desenvolupament sostenible també és l'aposta per un model d'ocupació del territori amb la premissa que aquest és un bé limitat i en conseqüència evitant la dispersió en el territori i afavorint la cohesió social, la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà.

Es tracta, amb aquesta modificació puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes, de disposar les condicions normatives que permetin reparcel·lar l'àmbit en qüestió i repartir les càrregues derivades de l'execució, entre d'altres obligacions urbanístiques, de les obres hidràuliques en el domini públic de la riera, per a tal de garantir les condicions de seguretat de les parcel·les edificables i fer aquestes compatibles amb la preservació de les condicions naturals de la mateixa riera i els seus valors ecològics.

En definitiva doncs, la present modificació puntual del PGOU comportarà millores des dels punts de vista mediambiental, econòmic i social, la qual cosa garanteix que aquesta actuació s'inclou en allò que es descriu a la legislació vigent com a desenvolupament sostenible.

EL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB) 2.9

La present modificació puntual del PGOU s'ajusta i respecta escrupolosament el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, no tenint cap incidència significativa sobre les seves determinacions, doncs aquest defineix l'àmbit de la UA-26 Rocamar com a "àrea especialitzada residencial".

El PTMB distingeix d'una banda, amb la denominació de nuclis i àrees urbanes, els assentaments de naturalesa complexa formats pels nuclis històrics i les seves extensions per continuïtat i, d'altra banda, amb la denominació d'àrees especialitzades, les que són resultat d'implantacions aïllades per al desenvolupament d'usos específics: residencials, industrials, terciaris, equipaments i altres de significatius. Aquest és el cas que ens ocupa i en el que s'emmarca aquesta modificació puntual.

El PTMB no afecta les expectatives del planejament vigent pel que fa al sòl urbà i urbanitzable, llevat dels casos que assenyalés de manera expressa l'objectiu de desclassificació total o parcial com a sòl urbanitzable de determinades peces de sòl, cosa que no ocorre al present supòsit.

AGENDA 2.10

La present Modificació Puntual del PGOU, es tramitarà de manera simultània a una modificació que actualment es troba en fase de tramitació.

Així mateix, el present document també es tramitarà de manera simultània a la redacció i tramitació de la reparcel·lació de l'àmbit, essent l'aprovació definitiva d'aquest document, condició indispensable per a l'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

La present Modificació Puntual del PGOU entrarà en vigor en el mateix moment de la seva publicació al DOGC.

3. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL DOCUMENT

3. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL DOCUMENT

1. RESUM DE LES DETERMINACIONS
2. IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT

3. RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL DOCUMENT

Aquest apartat dóna compliment a allò assenyalat a l'article 8.5.a.Segon del TRLUC.

RESUM DE LES DETERMINACIONS 3.1

Les determinacions de la present Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes es circumscriuen a afegir una Disposició Transitòria TERCERA a les ja existents, referida únicament a l'àmbit de la UA-26 Rocamar, tot incorporant la mateixa a la fitxa corresponent de l'annex normatiu I del PGOU, així com al plànol d'ordenació.

El text concret de la Disposició Transitòria TERCERA afegida és el següent:

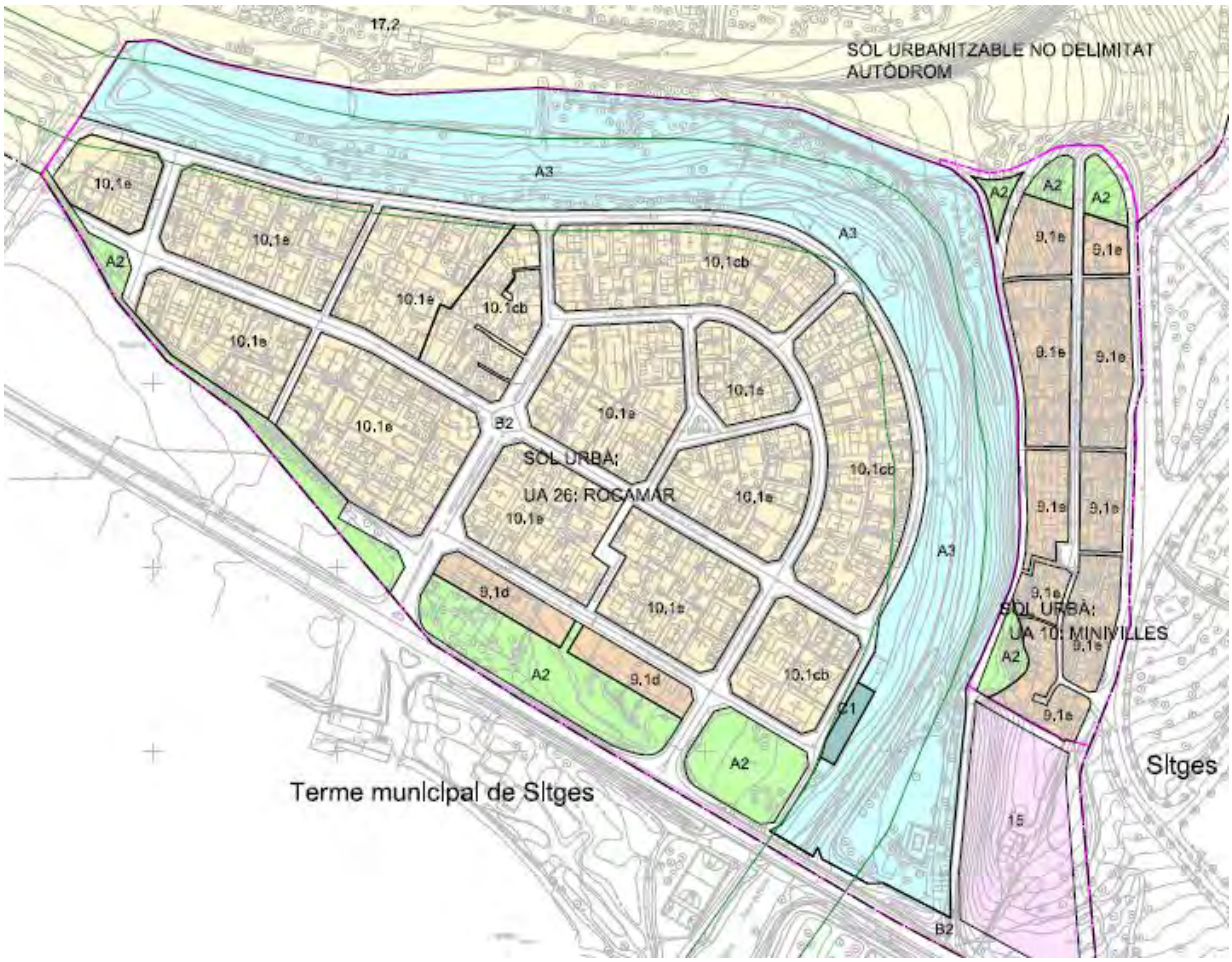
TERCERA.- Parcel·les inferiors a la mínima edificable dins de l'àmbit de la UA-26 Rocamar

Les parcel·les edificades existents a l'àmbit de la UA-26 Rocamar emparades per llicència municipal, mantindran els paràmetres, condicions d'edificació i usos existents en el moment d'entrada en vigor del vigent Pla General d'Ordenació Urbana.

Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat però que incompleixin alguns dels paràmetres d'edificació, podran ampliar-se d'acord amb el que estableixen aquestes normes, ajustant aquells paràmetres a la realitat existent.

IDENTIFICACIÓ DE L'ÀMBIT 3.2

L'àmbit de la present Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes es circumscriu al de la UA-26 Rocamar:



B. NORMATIVA

B. NORMATIVA

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT
2. NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA
3. DISPOSICIONS TRANSITÒRIES RESULTANTS
4. INCORPORACIÓ DE LA REGULACIÓ TRANSITÒRIA A LA FITXA NORMATIVA DE LA UA-26 ROCAMAR

B. NORMATIVA

NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENT B.1

Pel que fa a la regulació transitòria, el PGOU estableix el següent:

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.- Usos existents

Els usos existents amb anterioritat a la segona aprovació inicial d'aquest revisió del Pla General (26.07.00) que no siguin incompatibles amb la nova ordenació, podran mantenir-se i adaptar-se en la mesura que sigui possible a les limitacions de la nova reglamentació.

SEGONA.- Situacions de fora d'ordenació i volum disconforme

S'estarà a les determinacions establertes en els articles 79 a 84 de la la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes

NORMATIVA URBANÍSTICA PROPOSADA B.2

La present modificació puntual afegeix una TERCERA disposició transitòria:

TERCERA.- Parcel·les inferiors a la mínima edificable dins de l'àmbit de la UA-26 Rocamar

Les parcel·les edificades existents a l'àmbit de la UA-26 Rocamar emparades per llicència municipal, mantindran els paràmetres, condicions d'edificació i usos existents en el moment d'entrada en vigor del vigent Pla General d'Ordenació Urbana.

Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat però que incompleixin alguns dels paràmetres d'edificació, podran ampliar-se d'acord amb el que estableixen aquestes normes, ajustant aquells paràmetres a la realitat existent.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES RESULTANTS B.3

La regulació transitòria del PGOU quedarà, rera la incorporació d'una TERCERA, de la següent manera:

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA.- Usos existents

Els usos existents amb anterioritat a la segona aprovació inicial d'aquest revisió del Pla General (26.07.00) que no siguin incompatibles amb la nova ordenació, podran mantenir-se i adaptar-se en la mesura que sigui possible a les limitacions de la nova reglamentació.

SEGONA.- Situacions de fora d'ordenació i volum disconforme

S'estarà a les determinacions establertes en els articles 79 a 84 de la la Secció Segona del Capítol Quart del Títol I d'aquestes Normes

TERCERA.- Parcel·les inferiors a la mínima edificable dins de l'àmbit de la UA-26 Rocamar

Les parcel·les edificades existents a l'àmbit de la UA-26 Rocamar emparades per llicència municipal, mantindran els paràmetres, condicions d'edificació i usos existents en el moment d'entrada en vigor del vigent Pla General d'Ordenació Urbana.

Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat però que incompleixin alguns dels paràmetres d'edificació, podran ampliar-se d'acord amb el que estableixen aquestes normes, ajustant aquells paràmetres a la realitat existent.

INCORPORACIÓ DE LA REGULACIÓ TRANSITÒRIA A LA FITXA NORMATIVA DE LA UA-26 ROCAMAR B.4

La fitxa normativa de l'Annex Normatiu I del PGOU, pel que fa a l'àmbit de la UA-26 Rocamar, tant en la seva actual versió, com en la modificació en tràmit esmentada a l'apartat 1.6 d'aquest document, quedaran modificades tot afegint el text de la Disposició Transitòria TERCERA.

A continuació s'adjunten les fitxes normatives (PGOU vigent i modificació puntual del mateix en tràmit) amb incorporació de la Disposició Transitòria TERCERA:

Fitxa ANNEX NORMATIU I. Instruments de planejament i unitats d'execució.

U.A-26, Rocamar

UNITAT D'ACTUACIÓ	UA - 26
DENOMINACIÓ: ROCAMAR	
DELIMITACIÓ: Coincideix amb la urbanització del mateix nom, llindant a llevant amb la UA-10 Minivilles.	
RÈGIM DEL SÒL: Sòl urbà PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA: P.G.O.	
OBJECTIUS: Es fixa la unitat d'actuació per tal de materialitzar els compromisos i cessions pendents que estableix el planejament.	

CARACTERÍSTIQUES:

1.- SUPERFÍCIE TOTAL: 162.996,11 m2

2.- CESSIONS DE SÒL PÚBLIC:

- Xarxa viària urbana	(clau B.2)	29.818,90	m2
- Parcs, jardins i places públiques	(clau A.2)	9.201,44	m2
- Valls de riera	(clau A.3)	50.796,18	m2
- Infraestructures de serveis tècnics	(clau C.1)	426,90	m2

3.- QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT:

- Volumetria específica habitatge arrenglarat (intensitat IV)	(clau 9.1d)	2.547,47	m2
- Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat III)	(clau 10.cb)	20.805,26	m2
- Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat V)	(clau 10.1e)	44.733,13	m2
- Zona de conservació de l'ús actual	(clau 15)	4.666,83	m2

CONDICIONS DE GESTIÓ:

1.- SISTEMA D'ACTUACIÓ: Compensació

2.- PLA D'ETAPES: 1r. Quadrienni

3.- ALTRES CONDICIONS: S'hauran de materialitzar les cessions i finalitzar l'obra urbanitzadora

4.- DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA. Parcel·les inferiors a la mínima edificable dins de l'àmbit de la UA-26 Rocamar:
Les parcel·les edificades existents a l'àmbit de la UA-26 Rocamar emparades per llicència municipal, mantindran els paràmetres, condicions d'edificació i usos existents en el moment d'entrada en vigor del vigent Pla General d'Ordenació Urbana.
Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat però que incompleixin alguns dels paràmetres d'edificació, podran ampliar-se d'acord amb el que estableixen aquestes normes, ajustant aquells paràmetres a la realitat existent.

al PGOU vigent (segons la present Modificació Puntual)

Fitxa ANNEX NORMATIU I. Instruments de planejament i unitats d'execució.

U.A-26, Rocamar

UNITAT D'ACTUACIÓ	UA - 26
DENOMINACIÓ: ROCAMAR	
DELIMITACIÓ: Coincideix amb la urbanització del mateix nom, llindant a sud amb la carretera C-246a, a llevant amb la UA-10, Minivilles, a nord amb el sector de sòl urbanitzable no delimitat de l'Autòdrom i a ponent amb sòl no urbanitzable.	
RÈGIM DEL SÒL: Sòl urbà PLANEJAMENT QUE LA DELIMITA: P.G.O.U.	
OBJECTIUS: La urbanització de Rocamar que prové de l'anterior PGOM, es delimita com a unitat d'actuació per tal de materialitzar les cessions pendents que estableix el planejament i acabar amb la totalitat de les obres d'urbanització	

CARACTERÍSTIQUES:

1.- SUPERFÍCIE TOTAL: 131.762,95 m2

2.- CESSIONS DE SÒL PÚBLIC:

- Xarxa viària urbana	(clau B.2)	23.943,32	m2
- Parcs, jardins i places públiques	(clau A.2)	7.750,08	m2
- Itinerari de vianants	(clau A.5)	2.965,61	m2
- Valls de riera	(clau A.3)	29.903,20	m2
- Infraestructures de serveis tècnics	(clau C.1)	839,19	m2

3.- QUALIFICACIÓ DE SÒL PRIVAT:

- Volumetria específica habitatge arrenglarat (intensitat IV)	(clau 9.1d)	2.545,00	m2
- Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat III)	(clau 10.cb)	20.805,58	m2
- Ciutat jardí en unihabitatge (intensitat V)	(clau 10.1e)	43.010,97	m2

CONDICIONS DE GESTIÓ:

1.- SISTEMA D'ACTUACIÓ: Cooperació

2.- PLA D'ETAPES: 1r. Quadrienni

3.- ALTRES CONDICIONS: S'hauran de materialitzar les cessions i finalitzar l'obra urbanitzadora

4.- DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA. Parcel·les inferiors a la mínima edificable dins de l'àmbit de la UA-26 Rocamar:
Les parcel·les edificades existents a l'àmbit de la UA-26 Rocamar emparades per llicència municipal, mantindran els paràmetres, condicions d'edificació i usos existents en el moment d'entrada en vigor del vigent Pla General d'Ordenació Urbana.
Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat però que incompleixin alguns dels paràmetres d'edificació, podran ampliar-se d'acord amb el que estableixen aquestes normes, ajustant aquells paràmetres a la realitat existent.

a la Modificació Puntual en tràmit (segons la present Modificació Puntual)

C. ANNEXES

C. ANNEXES

1. INNECESSARIETAT D'INFORME AMBIENTAL
2. INNECESSARIETAT D'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
3. INNECESSARIETAT D'ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
4. INNECESSARIETAT D'ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA

C. ANNEXES

INNECESSARIETAT D'INFORME AMBIENTAL C.1

L'àmbit de la present Modificació Puntual del PGOU és el delimitat per la UA-26 Rocamar.

La Modificació Puntual que es proposa no altera en absolut la intensitat ni la naturalesa dels usos sinó que, únicament, permet reconèixer la realitat física existent amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'actual PGOU quant a parcel·lacions existents i edificacions emparades en les corresponents llicències municipals. Tampoc no representa cap impacte sobre la qualitat ambiental, ni sobre el paisatge urbà existent, ni sobre l'espai públic.

Tot al contrari: permetrà i facilitarà la reparcel·lació de l'àmbit amb la que s'operarà el repartiment de beneficis i càrregues entre llurs propietaris, als efectes de completar les obres d'urbanització.

La Modificació Puntual proposada es desenvolupa en un entorn (àmbit de la UA-26 Rocamar) que no presenta un contingut de patrimoni vegetal i animal d'especial protecció segons la normativa sobre protecció de la fauna i flora silvestre o sobre l'autòctona de Catalunya (atès que només afecta el sòl residencial ja existent).

Així doncs, es considera que no és necessari incorporar a la present Modificació Puntual l'informe mediambiental, més enllà d'allò ja assenyalat aquí.

INNECESSARIETAT D'INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA C.2

La present proposta de modificació puntual del PGOU no comporta la creació de noves infraestructures, nous espais lliures, nous equipaments, ni zones verdes.

Tampoc no s'altera la previsió de xarxes de subministrament d'energia, enllumenat públic, sanejament i evaqüació de residus, superfície de vials i voreres, etc...

En conseqüència, no es modifiquen les previsions de manteniment ni l'impacte que tots aquests sistemes i infraestructures ja tenien sobre les finances municipals.

Per contra, l'aprovació del present document facilitarà que es pugui dur a terme la reparcel·lació del sector.

Igualment, amb l'aprovació d'aquest document, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes (ensems els particulars) es podran beneficiar d'una subvenció, atorgada per part de la Generalitat de Catalunya, per a tal de poder finançar la tramitació dels instruments de planejament, gestió i execució que garanteixin la finalització del procés urbanístic d'acord amb l'ordenació del PGOU.

INNECESSARIETAT D'ESTUDI D'AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA C.3

Les modificacions que s'introdueixen en el present document no comporten noves càrregues urbanístiques, ni increment de cessions obligatòries més enllà de les ja previstes en el planejament urbanístic general vigent.

Així doncs no alteren les previsions del PGOU.

Tot al contrari, el desenvolupament d'aquesta proposta de modificació puntual del PGOU, en contraposició amb el planejament urbanístic actual, permetrà mantenir els actuals usos residencials tal i com existeixen actualment.

INNECESSARIETAT D'ESTUDI DE MOBILITAT GENERADA C.4

Les modificacions normatives que s'introdueixen en aquesta modificació puntual no alteren ni l'estructura de la vialitat pública existent (corresponent a la prevista en el PGOU) ni comporten canvis en la densitat d'habitatges actual, així com tampoc no s'incorporen nous requeriments per als equipaments públics.

De tot plegat es conclou que aquesta modificació puntual no representa cap canvi substancial que es tradueixi en requeriments de mobilitat diferents en relació a l'estructura, usos i intensitats ja previstos en el PGOU, per la qual cosa resulta innecessària l'elaboració d'un nou Estudi de Mobilitat Generada.

InDret advocats Penedès

Isidre Martí Sardà
advocat

Manuel Márquez Poncela
arquitecte i advocat

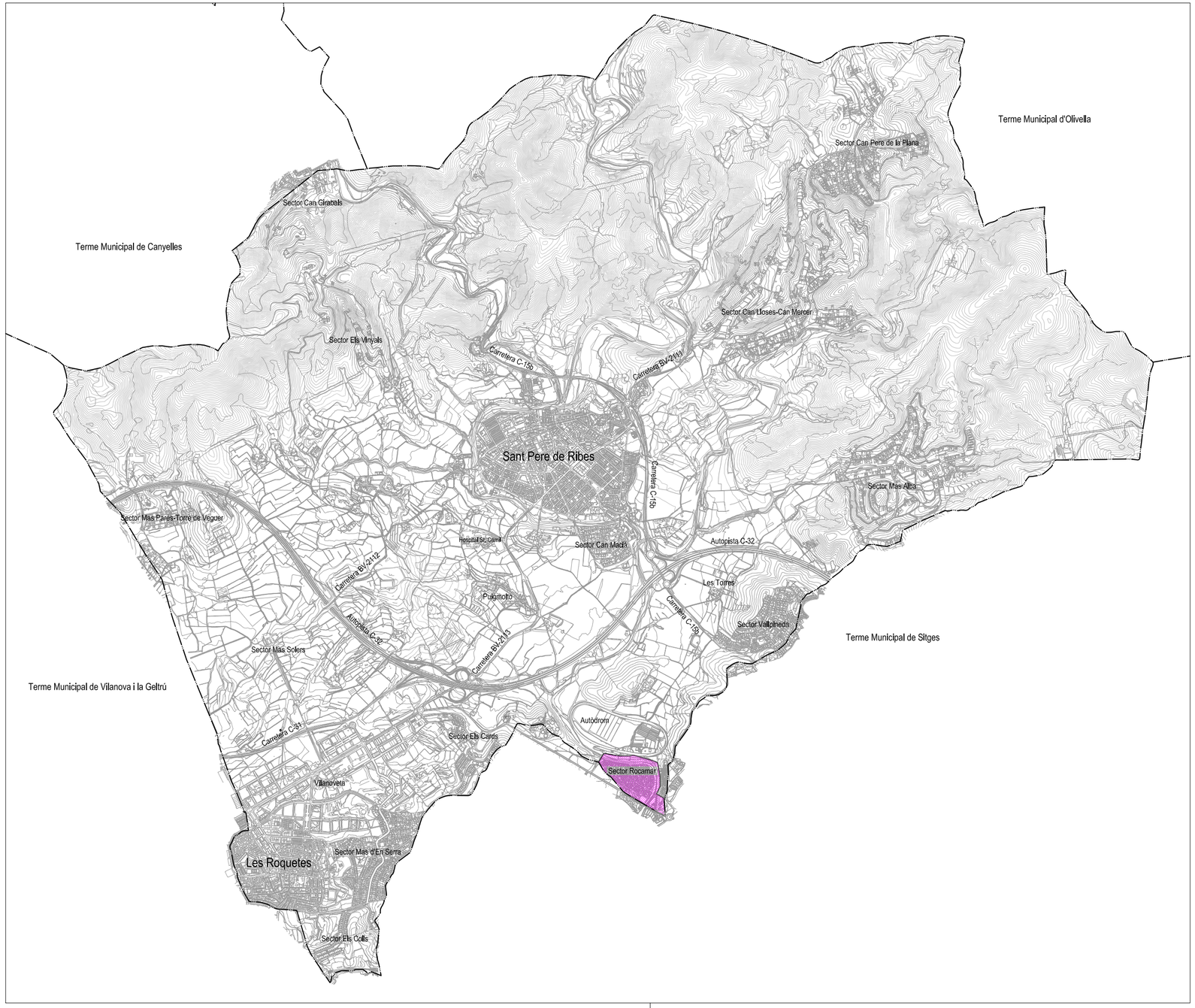
D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

I.1. SITUACIÓ i ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

I.2. ORDENACIÓ URBANÍSTICA VIGENT

O.1. ORDENACIÓ URBANÍSTICA PROPOSADA



LLEGENDA:

LIMIT TERME MUNICIPAL

ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Ajuntament
Sant Pere de Ribes

Àrea de Desenvolupament Territorial

Títol del Projecte

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE SANT PERE DE RIBES
Modificació de la Normativa Urbanística a l'àmbit de la UA-26 "Rocamar"

Localització

UA 26 "ROCAMAR"

(SANT PERE DE RIBES)

Títol del Plànol

Emplaçament

Escala

1/30.000

Num. Plànol

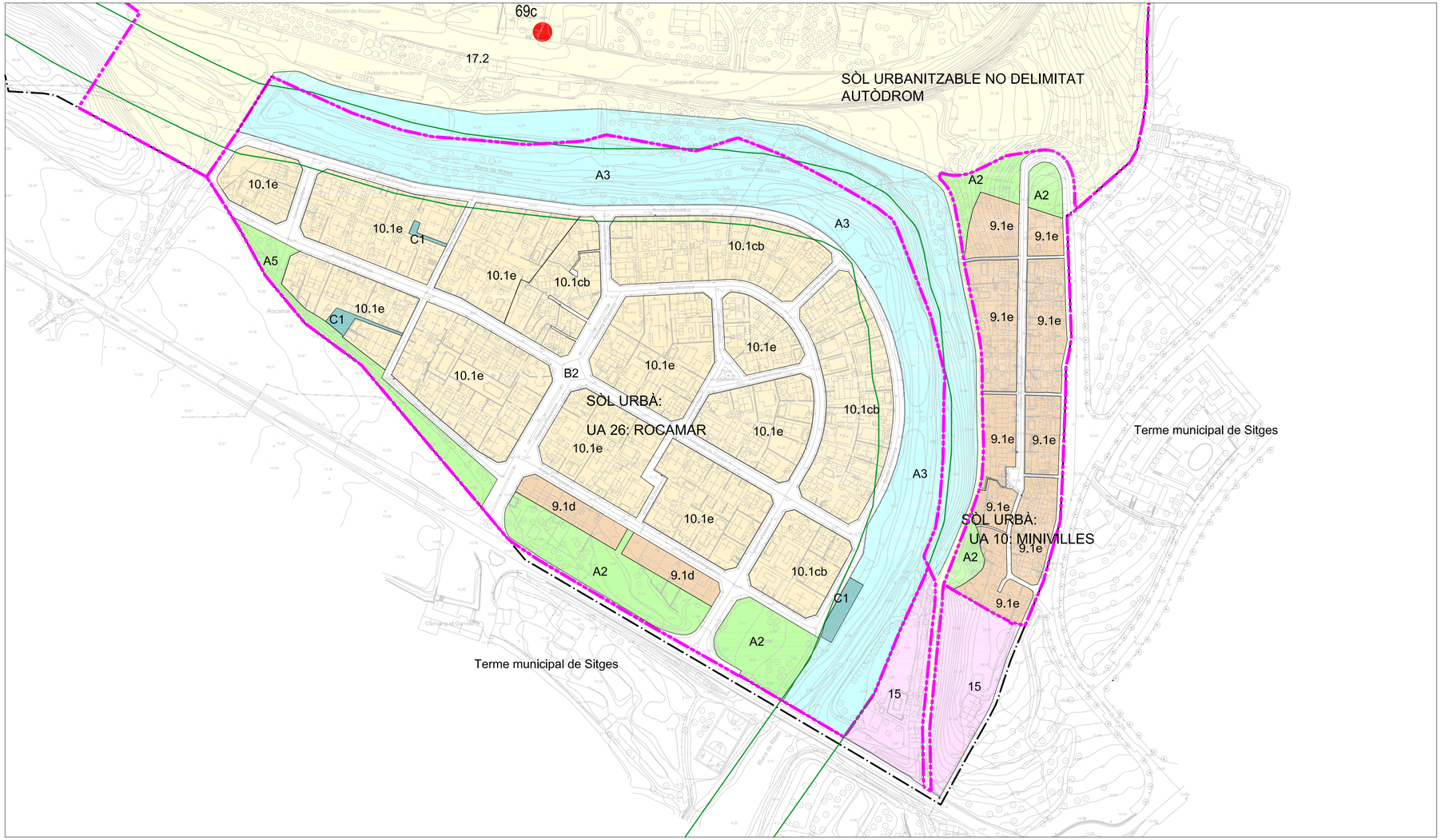
I1

Data

Novembre 2013

Equip Redactor:
Isidre Martí Sardà
Manuel Márquez Poncela

Signat



LLEGENDA:

LIMIT TERME MUNICIPAL
LIMIT QUALIFICACIONS
LIMIT SECTORS-UNITATS D'ACTUACIÓ
XARXA NATURA 2000 - ESPAIS PEIN

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES:

En sòl urbà:

9.1.d: Volum. específica: Hab. arrenglerat Int.IV
9.1.e: Volum. específica: Hab. arrenglerat Int. V
10.1 cb: Rocamar: Ciutat-jardí intensiva
10.1 e: Rocamar: Ciutat-jardí en unihab. Int. V
15: Zona de conservació de l'us actual

En sòl urbanitzable no delimitat

17.2: Terciari intensitat II . Parc temàtic

Sistemes:

A2: Sistema d'espais lliures: Parcs, jardins i places públiques
A3: Sistema d'espais lliures: Vall de riera
A5: Sistema d'espais lliures: Itinerari de vianants
B2: Sistema de comunicacions: Xarxa viària urbana urbana
C1: Sistema de serveis: Infrastructures de serveis tècnics

Altres:

Domini públic hidràulic

Disposició Transitòria Tercera

Parcel·les inferiors a la mínima edificable dins de l'àmbit de la U.A-26 (Rocamar)

Les parcel·les edificades existents a l'àmbit de la U.A-26, Rocamar, emparades per llicència municipal, mantindran els paràmetres i condicions d'edificació i usos existents en el momentd'entrada en vigor del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

Aquelles construccions que no esgotin l'edificabilitat però que incompleixin alguns dels paràmetres d'edificació, podran ampliar-se d'acord amb el que estableixen aquestes normes ajustant aquells paràmetres a la realitat existent.

Ajuntament
Sant Pere de Ribes
Àrea de Desenvolupament Territorial

Títol del Projecte

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE SANT PERE DE RIBES
Modificació de la Normativa Urbanística a l'àmbit de la U.A-26 Rocamar

Localització

UA 26 "ROCAMAR"

(SANT PERE DE RIBES)

Títol del Plànol

Ordenació Urbanística Proposada

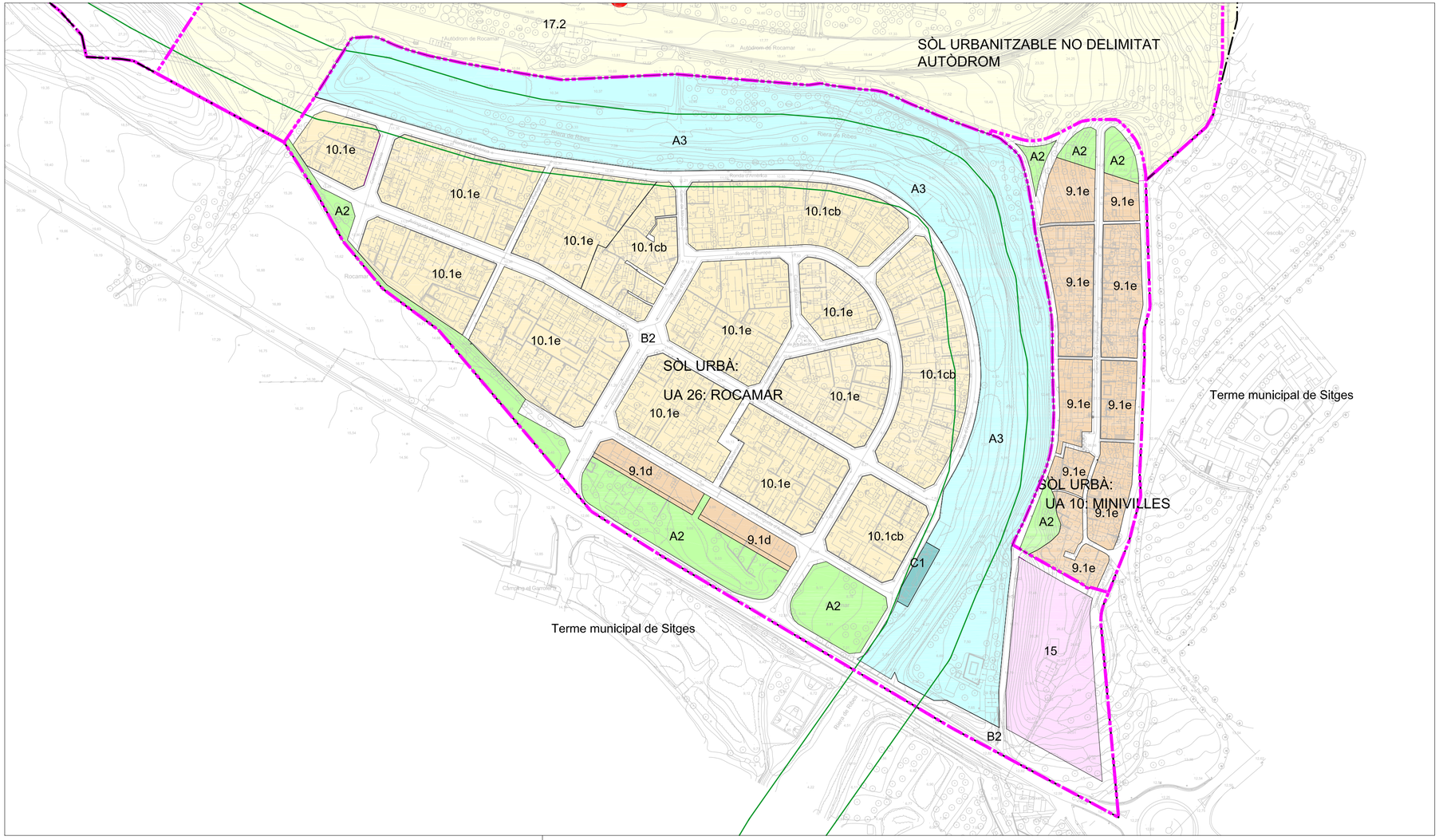
Escala
1/2.000

Num. Plànol
01

Data
Novembre de 2013

Equip Redactor
Isidre Martí Sardà
Manuel Márquez Poncela

Signat



LLEGENDA:

LIMIT TERME MUNICIPAL
LIMIT QUALIFICACIONS
LIMIT SECTORS - UNITATS D'ACTUACIO
XARXA NATURA 2000 - ESPAIS PEIN

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES:

En sòl urbà:

9.1.d: Volum. específica: Hab. arrenglerat Int.IV
9.1.e: Volum. específica: Hab. arrenglerat Int. V
10.1 cb: Rocamar: Ciutat-jardí intensiva
10.1 e: Rocamar: Ciutat-jardí en unihab. Int. V
15: Zona de conservació de l'us actual

En sòl urbanitzable no delimitat

17.2: Terciari intensitat II . Parc temàtic

Sistemes:

A2: Sistema d'espais lliures: Parcs, jardins i places públiques
A3: Sistema d'espais lliures: Vall de riera
A5: Sistema d'espais lliures: Itinerari de vianants
B2: Sistema de comunicacions: Xarxa vàlria urbana urbana
C1: Sistema de serveis: Infrastructures de servels tècnics

Altres:

Domini públic hidràulic

Ajuntament
Sant Pere de Ribes
Àrea de Desenvolupament Territorial

Títol del Projecte

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA DE SANT PERE DE RIBES
Modificació de la Normativa Urbanística a l'àmbit de la U.A-26 Rocamar

Localització

UA 26 "ROCAMAR"

(SANT PERE DE RIBES)

Títol del Plànol

Ordenació Urbanística Vigent

Escala
1/2.000

Num. Plànol
I2

Data
Novembre de 2013

Equip Redactor
Isidre Martí Sardà
Manuel Márquez Poncela

Signat