

DILIGÈNCIA per fer constar que aquest document va ser aprovat inicialment pel Ple de l'Ajuntament, celebrat en sessió ordinària en data 17 de desembre de 2024.

Santiago Blanco Serrano, Secretari General Accidental
Sant Pere de Ribes, data signatura electrònica

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ PER A LA
MODIFICACIÓ DE L'ÚS EDUCATIU, COM A ÚS COMPLEMENTARI, A LA
CLAU 13.2 DEL PGOU DE SANT PERE DE RIBES**

OCTUBRE DE 2024

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ PER A LA
MODIFICACIÓ DE L'ÚS EDUCATIU, COM A ÚS COMPLEMENTARI A LA
CLAU 13.2 DEL PGOU DEL MUNICIPI DE SANT PERE DE RIBES**

ÍNDEX

Document I

MEMÒRIA

Document II

NORMES URBANÍSTIQUES

Document III

PLÀNOLS

-Plànol núm. 1: Situació E: 1/ 35.000

-Plànol núm. 2: Emplaçament E: 1/ 5.000

-Plànol núm. 3: Àmbit de la MP PGOU
(Ordenació proposada qualificació urbanística del sol) E: 1/ 5.000

-Plànol núm. 4: Àmbit de suspensió de llicències E: 1/ 5.000

DOCUMENT I

MEMÒRIA

1.- INTRODUCCIÓ

La Rambla del Garraf de Sant Pere de Ribes s'ha convertit en un eix vertebrador, no solament del municipi, si no també d'àmbit comarcal, a on es porten a terme activitats diverses de caire social, esportiu, educatiu, d'activitat econòmica, etc.

La ubicació de la rambla al peu de l'autopista C-32, a mig camí entre el municipi de Vilanova i la Geltrú i el nucli de Ribes, ha permès convertir aquest àmbit en un nou nucli de dinamització facilitant la implantació de diverses activitats que han permès dinamitzar aquest àmbit generant una nova centralitat del municipi.

A la Rambla del Garraf s'han implantat tres Escoles Internacionals generant també una dinàmica a on l'activitat educativa s'ha convertit en una de les activitats principals a la Rambla.

La presència d'aquesta àmplia oferta educativa suposa també la necessitat de generar nous espais per al desenvolupament complementàries relacionades amb l'àmbit educatiu, com poden ser entre d'altres l'oferta d'activitat extraescolar o espais que permetin generar una nova activitat educativa a l'entorn.

Aquesta modificació es planteja amb la voluntat de consolidar l'activitat educativa a la Rambla del Garraf i en conseqüència ampliant l'àmbit en el que es poden dur a terme aquestes activitats de caire educatiu, de caràcter complementari, el que potenciarà l'oferta i diversitat de les mateixes i la dinamització social de la zona.

Aquesta activitat educativa complementària juntament amb l'activitat comercial, d'oci i econòmica a la Rambla del Garraf permetrà una diversitat d'usos que generarà una nova sinèrgia a l'àmbit contribuint, com es deia anteriorment, a generar una nova centralitat al municipi a on les persones podran gaudir de diversos serveis i activitats desplaçant-se a peu, a on la Rambla del Garraf serà l'eix conductor, essent una Avinguda àmplia i dissenyada especialment pensant en la mobilitat dels vianants.

La finalitat d'ampliar els llocs a on es pot desenvolupar l'activitat educativa, com planteja aquesta proposta, contribuirà a la dinamització de la Rambla del Garraf, complementant els usos actuals, i en conseqüència, la consolidarà com a eix vertebrador, integrat i estructurador del municipi i també de la comarca.

La proposta que es presenta s'ha redactat d'acord amb les directrius que estableix el Pla Territorial Metropolità i també tenint en compte l'avant projecte del Pla Territorial Parcial del Penedès (PTPP) que es va sotmetre a informació pública per acord de la Conselleria de Territori de data 29 de gener de 2024. Els documents anteriorment referits, com és el cas d'aquesta modificació, plantegen una política urbanística integradora i compacta ampliant les activitats i serveis en un eix vertebrador ja consolidat com és el cas de l'actual Rambla del Garraf.

De la mateixa manera aquests documents promouen un desenvolupament urbanístic sostenible, equilibrat i integrat, d'acord amb els següents criteris:

1. **Diversificació d'Usos:** Promoció de la multifuncionalitat dels espais urbans per millorar la qualitat de vida i fomentar la cohesió social. La modificació proposada en relació als usos educatius a la clau 13.2 és un reflex directe d'aquesta directriu, oferint serveis essencials en una àrea clau del municipi.
2. **Desenvolupament Sostenible:** Tant el Pla Territorial Metropolità, com el PTPP subratllen la importància d'aprofitar les infraestructures existents i evitar la sobreexplotació del territori. La proposta de no requerir noves obres d'urbanització i utilitzar les infraestructures actuals està en línia amb aquest objectiu.
3. **Cohesió Social i Eficàcia Urbana:** Integrar serveis educatius en les àrees urbanes contribueix a la cohesió social i a la creació de comunitats més fortes i resilients. Aquesta proposta ajuda a dinamitzar l'economia local i proporciona serveis essencials propers als residents.
4. **Protecció del Medi Ambient:** Pel que fa al mediambient els documents de referència prioritzen la protecció del medi ambient en el desenvolupament urbà. Els usos proposats són compatibles amb l'entorn urbà existent, garantint que no es produeixin impactes ambientals addicionals de cap tipus.

2.- INICIATIVA

La iniciativa d'aquesta Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (endavant MP PGOU) ha estat de la mercantil Naumasalba SL amb NIF B66715657, domicili al carrer Drets Humans nº 35, Polígon Mas Alba (08870), Sitges (Barcelona) i la formulació i tramitació de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

3.- MARC I BASE LEGAL

La present modificació de planejament s'ha redactat d'acord amb les següents normes:

- a. El Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC 2010), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5.8.2010), en la redacció vigent.
- b. El Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, en la seva redacció vigent, en tot allò que no contradigui el TRLUC, d'acord amb la disposició transitòria divuitena de TRLUC en la redacció donada per la Llei 3/2012.

També s'han tingut en compte els següents documents:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010.
- Pla de desenvolupament econòmic i social del Garraf 2014-2020.

- Pla Territorial Parcial del Penedès (PTPP) sotmès a informació pública per acord de la Conselleria de Territori de data 29 de gener de 2024.

D'acord amb l'establert a l'article 94 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic com a disposició administrativa de caràcter general té vigència indefinida i és susceptible de suspensió, modificació i revisió. Aquesta facultat de l'Administració per modificar i revisar el planejament urbanístic es coneix com a "ius variandi" i es la que dona lloc a la present proposta de modificació.

Aquesta facultat de l'Administració d'adaptació del planejament urbanístic ha de respondre a la satisfacció de les necessitats socials i a l'interès públic que, com la pròpia societat, és canviant i en conseqüència les modificacions de les figures de planejament urbanístic han de justificar la necessitat, oportunitat i conveniència de la modificació, com es fa en el present document.

Pel que fa a la tramitació de la present MP PGOU, aquesta s'efectua de conformitat amb l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

4.- OBJECTIU

La present modificació puntual té per objectiu la modificació de la regulació de l'**ús educatiu** en els sols qualificats com a clau 13.2 als terrenys del polígon industrial Vilanoveta.

La modificació que es proposa va referida exclusivament a la regulació dels usos permesos i no afecta cap dels altres paràmetres urbanístics de la mencionada clau i sector, ni suposa en cap cas increment d'ocupació, edificabilitat, densitat, alçades permeses ni nombre de plantes, ni disminució de superfície de parcel·la mínima o de separacions a vials o límits, o qualsevol altre paràmetre urbanístic vigent.

5.- ÀMBIT

L'àmbit d'aquesta MP PGOU són els sòls qualificats com a Zona Industrial Intensitat II, clau 13.2, que segons recull l'article 459 del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes *"inclou els terrenys edificables del polígon industrial Vilanoveta, en sòl urbà, ubicats a primera línia de la Rambla de Garraf (C-246)."*

L'àmbit de la modificació no afecta als solars amb qualificació urbanística clau 13.2 del Pla de millora Urbana PMU-6 Sector de reconversió d'ús Vilanoveta.

S'incorpora com a plànol número 1, plànol de situació i l'àmbit està gràficament representat en el plànol número 2 d'aquesta MP PGOU.

6.- PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent en l'àmbit de la MP PGOU és el següent:

- Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes, aprovada definitivament per acord de la C. U. B. de 18 de juliol de 2001.
- Modificació puntual del PGOU per ampliar els usos permesos de la Rambla del Garraf i regular l'ús de taller artesanal, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 25/04/2013 i data de publicació 16/07/2013.
- Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes per afegir l'ús educatiu dins dels usos compatibles a la Rambla del Garraf 14-16, aprovat definitivament per la CUTB el 29 de gener 2014.
- Modificació Puntual del PGOU de Sant Pere de Ribes per afegir l'ús de gran establiment comercial dins dels usos compatibles, aprovat definitivament per la CUTB el 9 d'octubre de 2019.

7.- SITUACIÓ URBANÍSTICA

La classificació urbanística dels sòls compresos dins de l'àmbit de la MP PGOU és de Sòl Urbà Consolidat. El sector es troba totalment urbanitzat i edificat en la seva major part.

8.- PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

Aquesta proposta de MP PGOU consisteix en la **modificació de la reglamentació d'usos de les Normes Urbanístiques (endavant NNUU) del PGOU a fi i efecte de modificar l'ús educatiu en la clau 13.2.**

De fet aquest ús ja està inclòs en aquesta clau però limitat segons la seva reglamentació actual a les parcel·les que corresponen a la finca situada a la Rambla del Garraf núm 14-16, pertanyent a la illa amb front a la Rambla del Garraf entre el carrer Tambori i el Torrent de la Masia Nova.

La modificació consisteix en **introduir l'ús educatiu entre els usos admesos, com a ús complementari, a la clau 13.2.**

En aquest sentit es proposa modificar el quadre de reglamentació detallada d'usos de l'article 461 de la Normativa del PGOU segons el proposat en el punt 9 de la present proposta de modificació.

9.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I MOTIVACIÓ DE LA MP PGOU

La justificació de la necessitat i la conveniència de la MP PGOU que aquí es planteja, s'ha desenvolupat en el punt 1 (introducció) d'aquest document i com s'ha posat de manifest, consisteix en el interès de desenvolupar un àmbit ampli de serveis i usos que generi interès i aporti l'oferta de productes i serveis que la població demanda, donant així resposta a les necessitats de la població.

La proposta de modificació **no altera els paràmetres urbanístics de l'àmbit sinó que té com a objectiu la modificació de la regulació dels usos permesos a les zones amb Clau 13.2**, per tal de fomentar **l'activitat educativa** així com els seus serveis complementaris consolidant aquest àmbit com un espai a on els ciutadans poden gaudir d'activitats diverses, serveis, educació, comerç i/o activitat econòmica, entre d'altres, proporcionant una diversitat sostenible d'usos dins del model de compatibilitats del planejament i del model d'ordenació establert pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona, Pla Territorial Parcial del Penedès i el propi Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes.

Tal i com s'ha indicat en el punt anterior, la present modificació tant sols planteja modificar les activitats permeses actualment a la clau 13.2 i concretament, **incloent l'ús educatiu, com a ús complementari**, (que com s'ha dit ja estava inclòs però amb restriccions de localització), entenent doncs, que es tracta d'una modificació de caràcter menor, sense que impliqui un major aprofitament.

La zona de la Rambla del Garraf, ha patit una gran transformació des del Pla de Millora aprovat per l'ajuntament de Sant Pere de Ribes, fins la implementació i corresponent Modificació de Planejament aprovada definitivament el 25 d'abril del 2013 per ampliar els usos permesos de la Rambla del Garraf que va permetre la implementació a la zona SUPP-12, d'un eix comercial i de serveis referent a la zona i una segona modificació d'usos en data 2 d'octubre de 2019.

Aquesta proposta, segons criteris del Pla Territorial Metropolità i el Pla Territorial Parcial del Penedès contribueix a facilitar una política urbanística integradora i compacta ampliant les activitats i serveis en un eix vertebrador consolidat com ja és l'actual Rambla del Garraf. Sens dubte, la possibilitat d'ampliar les activitats de caràcter educatiu permet una diversitat d'oferta i serveis consolidant i millorant l'activitat actual.

A la vista de l'anterior són aspectes d'interès públic a tenir en compte la conveniència de compaginar i fer compatibles els diversos usos i activitats en el entorn de la Rambla del Garraf mitjançant la regulació des d'un punt de vista urbanístic afavorint la millora i ampliació de les diverses activitats contribuint a la consolidació urbanística del sector, no solament generant, com ja s'ha dit, una nova centralitat si no facilitant un ús racional del sol en una zona clarament urbana i de serveis, que permet també un accés als mateixos dels ciutadans i facilita la prestació d'aquests serveis a les zones residencials properes amb una evident facilitat d'accés per als diversos residents.

Taula resum de la modificació proposada

	Normativa Actual	Normativa proposada
ZONA INDUSTRIAL INTENSITAT II, Clau 13.2 Article 461	<u>Usos principals</u> - Industrial agrupada - Comerç mitjà - Comerç petit - Comerç gran - Oficines i Serveis <u>Usos compatibles</u> - Unihabitatge - Taller artesanal - Indústria Urbana - Restauració - Taller de reparació de vehicles - Magatzem - Logística i transport - Recreatiu (exclosos bingos, les discoteques i els salons recreatius, exclosos els bars musicals d'aforament superior a 150 persones. - Sanitari. - Assistencial. - Esportiu - Educatiu, limitat a la part de la illa amb front a la Rambla del Garraf, entre el carrer de les modistes i el carrer dels Pastors. - Cultural. Només s'admet l'ús Cultural a la Finca situada a la Rambla del Garraf nº 48-60 <u>Usos complementaris</u> <u>Aparcament</u> <u>Espai no edificat</u>	<u>Usos principals</u> - Industrial agrupada - Comerç mitjà - Comerç petit - Comerç gran - Oficines i Serveis <u>Usos compatibles</u> - Unihabitatge - Taller artesanal - Indústria Urbana - Restauració - Taller de reparació de vehicles - Magatzem - Logística i transport - Recreatiu (exclosos bingos, les discoteques i els salons recreatius, exclosos els bars musicals d'aforament superior a 150 persones. - Sanitari. - Esportiu. - Educatiu, limitat a la part de la illa amb front a la Rambla del Garraf, entre el carrer de les modistes i el carrer dels Pastors. - Cultural. Només s'admet l'ús Cultural a la Finca situada a la Rambla del Garraf nº 48-60 <u>Usos complementaris</u> <u>Aparcament</u> <u>Espai no edificat</u> <u>Educatiu</u>

Com es pot comprovar a la taula resum anterior **la única modificació proposada consisteix en incorporar l'ús educatiu com a ús complementari a la clau 13.2.**

La proposta de modificació de l'articulat de la normativa del PGOU es recull en el document II de la present proposta de modificació, no obstant s'incorpora en aquest punt

l'article 461 amb l'actual redactat i posteriorment el redactat proposat per a una millor comprensió i identificació de la proposta de modificació.

Normativa urbanística vigent amb l'actual redactat

Pla General d'ordenació urbanística de Sant Pere de Ribes

Art. 461 - Condicions d'ús
(NB)

Es mantenen els usos actuals en tant no es procedeixi a la transformació d'ús.

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Industrial
Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Industrial agrupada (1)
Comerç mitjà (1)
Comerç petit (1)
Comerç gran (1)
Oficines i serveis (1)

Usos compatibles: Unihabitatge (2)
Taller artesanal
Indústria urbana
Restauració
Taller de reparació de vehicles
Magatzem
Logística i transport
Recreatiu (5) (7)
Sanitari (6) (7)
Assistencial (6) (7)
Esportiu (7)
Educatiu (8)
Cultural (9)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (3)
Espai no edificat (4)

4. Condicions especials:

(1) Es permet la compartimentació tant de l'ús industrial com del comercial amb un mínim de 150 m² construïts.

1.a) Fora dels límits de la Concentració Comercial "Polígon Industrial Vilanoveta", els únics establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars. Aquests establiments, els quals es detallen amb l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT

i es poden implantar en tots els àmbits o en planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei esmentat)

1.b) Dins els límits de la Concentració comercial esmentada, els establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i PEC, MEC i GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configuren un establiment comercial col·lectiu dels descrits a l'article 5 del Decret Llei esmentat, en cap cas, podran superar els 2.499 m2 de superfície de venda.

(2) S'admet l'ús residencial en unihabitatge, estrictament vinculat a la implantació industrial, com l'habitatge per a vigilants, limitat a un únic unihabitatge per cada establiment amb ocupació mínima de 800 m2 o en cas d'agrupació, per a cada 1.500 m2 construïts. En qualsevol cas l'habitatge quedarà integrat dins l'edifici industrial

(3) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic

(4) Els espais no edificats de cada parcel·la només podran destinar-se a jardí, vial interior i aparcament.

(5) Exclosos els bars musicals i altres activitats musicals definides al Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el reglament d'espectacles públics i activitats recreatives d'aforament superior a 150 persones; distància mínima en línia recta entre locals de 70m. Exclosos els bingos, discoteques i els salons recreatius.

(6) Només s'admeten clíniques veterinàries, consultoris laboratoris i similars. Queda exclòs l'allotjament de qualsevol tipus.

(7) Exclusivament a les illes de les zones industrials (claus 13.1 i 13.2) situades a l'entorn de la Rambla del Garraf, tal com es grafien en els plànols O-1 de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes per tal d'ampliar els usos permesos a la Rambla del Garraf i regular l'ús de taller artesanal al municipi.

(8) Solament s'admet l'ús educatiu a la finca situada a la Rambla del Garraf núm 14-16, pertanyent a la illa amb front a la Rambla del Garraf entre el carrer Tambori i el Torrent de la Masia Nova, tal com es grafia en el plànol O-1 de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes per tal d'ampliar els usos permesos a la Rambla del Garraf, 14 – 16

(9) Només s'admet l'ús Cultural a la Finca situada a la Rambla del Garraf nº 48-60 pertanyent a la illa amb front a la Rambla del Garraf i a l'est confronta amb l'Avinguda Roquetes.

Normativa urbanística proposada amb identificació de la modificació del redactat

Pla General d'ordenació urbanística de Sant Pere de Ribes

Art. 461 - Condicions d'ús
(NB)

Es mantenen els usos actuals en tant no es procedeixi a la transformació d'ús.

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Industrial
Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Industrial agrupada (1)
Comerç mitjà (1)
Comerç petit (1)
Comerç gran (1)
Oficines i serveis (1)

Usos compatibles: Unihabitatge (2)
Taller artesanal
Indústria urbana
Restauració
Taller de reparació de vehicles
Magatzem
Logística i transport
Recreatiu (5) (7)
Sanitari (6) (7)
Assistencial (6) (7)
Esportiu (7)
Educatiu (8)
Cultural (9)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (3)
Espai no edificat (4)
Educatiu (8)

4. Condicions especials:

(1) Es permet la compartimentació tant de l'ús industrial com del comercial amb un mínim de 150 m2 construïts.

1.a) Fora dels límits de la Concentració Comercial "Polígon Industrial Vilanoveta", els únics establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars. Aquests establiments, els quals es detallen amb l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i es poden implantar en tots els àmbits o en planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei esmentat)

- 1.b) Dins els límits de la Concentració comercial esmentada, els establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i PEC, MEC i GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configuren un establiment comercial col·lectiu dels descrits a l'article 5 del Decret Llei esmentat, en cap cas, podran superar els 2.499 m2 de superfície de venda.
- (2) S'admet l'ús residencial en unihabitatge, estrictament vinculat a la implantació industrial, com l'habitatge per a vigilants, limitat a un únic unihabitatge per cada establiment amb ocupació mínima de 800 m2 o en cas d'agrupació, per a cada 1.500 m2 construïts. En qualsevol cas l'habitatge quedarà integrat dins l'edifici industrial
- (3) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic
- (4) Els espais no edificats de cada parcel·la només podran destinar-se a jardí, vial interior i aparcament.
- (5) Exclosos els bars musicals i altres activitats musicals definides al Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el reglament d'espectacles públics i activitats recreatives d'aforament superior a 150 persones; distància mínima en línia recta entre locals de 70m. Exclosos els bingos, discoteques i els salons recreatius.
- (6) Només s'admeten clíniques veterinàries, consultoris laboratoris i similars. Queda exclòs l'allotjament de qualsevol tipus.
- (7) Exclusivament a les illes de les zones industrials (claus 13.1 i 13.2) situades a l'entorn de la Rambla del Garraf, tal com es grafien en els plànols O-1 de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes per tal d'ampliar els usos permesos a la Rambla del Garraf i regular l'ús de taller artesanal al municipi.
- (8) Solament s'admet l'ús educatiu com a **ús compatible** a la finca situada a la Rambla del Garraf núm 14-16, pertanyent a la illa amb front a la Rambla del Garraf entre el carrer Tambori i el Torrent de la Masia Nova, tal com es grafia en el plànol O-1 de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes per tal d'ampliar els usos permesos a la Rambla del Garraf, 14 – 16. **S'admet l'ús educatiu com a ús complementari únicament en plantes superiors a la resta de les parcel·les 13.2, admetent-se el nucli de comunicacions i recepció a la planta baixa.**
- (9) Només s'admet l'ús Cultural a la Finca situada a la Rambla del Garraf nº 48-60 pertanyent a la illa amb front a la Rambla del Garraf i a l'est confronta amb l'Avinguda Roquetes.

10.- ANÀLISI ECONÒMIC

La present MP PGOU no comporta cap increment de sostre edificable, ni de la densitat d'ús residencial, ni de la intensitat d'usos.

La present MP PGOU no implica la reordenació del sòl, ni la realització d'obres urbanitzadores, ni provoca indemnitzacions ni altres despeses.

La present MP PGOU implica exclusivament l'ampliació de l'ús educatiu com activitat complementària a la clau 13.2 sense la limitació de localització que s'estableix en aquest moment, la qual cosa, evidentment no representa una transformació global dels usos.

Els usos principals de la clau 13.2 són el industrial, el comercial, el d'oficines i el de serveis i per tant el valor del sol s'ha de ponderar segons aquests usos essent manifest

i evident que serà superior el valor del sòl en aquest usos que no en el educatiu, com a ús complementari, que a més ja està admès en aquest moment en aquesta clau 13.2.

A més a més s'ha de posar de manifest que la present MP PGOU no es deriva la necessitat de cap obra ni gestió econòmica i, en conseqüència, no cal delimitar cap polígon d'actuació urbanística.

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, i també a les del planejament de caràcter general no adaptat a la legislació urbanística vigent, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part del informe.

En aquest cas, la present Modificació, que se situa en sòl urbà consolidat, no comporta la variació de paràmetres generals en la determinació dels ingressos de la hisenda pública ni de les despeses, ja que es modifica la regulació dels usos però no el còmput general de despeses i ingressos, ni té incidència significativa sobre el manteniment de les infraestructures ja que no es requereix la implantació de nous serveis.

11.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DELS ARTICLES 96, 99 I 100 TRLUC

La lletra c) de l'article 96 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (endavant TRLUC) estableix que les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, o de la intensitat dels usos o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

La present MP PGOU no comporta cap increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, ni de la intensitat d'usos; tan sols una nova regulació puntual dels usos (de fet ja admès de forma limitada) la qual no suposa un increment de l'aprofitament, tal com es justifica en aquesta memòria.

La transformació d'usos en l'àmbit de la MP PGOU és puntual per les següents raons:

- No es modifiquen els usos principals admesos pel planejament vigent que són el industrial, el comercial, el d'oficines i el de serveis.
- No es modifiquen els usos admesos que determinen el valor del sòl que corresponent amb els usos principals.
- L'ús educatiu ja es troba admès a l'àmbit però de forma limitada, aquest ús és de caràcter secundari, no determina el valor del sòl, i no suposa un increment de l'aprofitament, tal com es justifica en aquesta memòria.
- L'ampliació de l'ús educatiu, com a ús complementari, a tota la clau 13.2 és una necessitat per donar els serveis necessaris a la Rambla del Garraf i contribuir a la seva dinamització consolidant-la en una nova centralitat d'activitats i serveis.

Per tant, d'acord amb els anteriors raonaments, la present MP PGOU no es troba en cap dels supòsits previstos a l'article 96.c del TRLUC i, en conseqüència, no està subjecte als requisits establerts per l'article 99 del TRLUC.

Per últim, la present Modificació, pel seu objecte i contingut, no es troba en cap dels supòsits previstos a l'article 100 del referit TRLUC, i per tant no requereix un increment de les reserves per a sistemes urbanístics.

12.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'ARTICLE 118 RLU

L'apartat 4t de l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) estableix que les modificacions de plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent a les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o altres que tinguin repercussió ambiental.

En el present supòsit, en atenció a l'objecte de la modificació, no resulta preceptiva la incorporació d'informe ambiental, tota vegada que l'objecte de la present MP PGOU no es troba dins dels supòsits previstos a l'article 7 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. La MP PGOU no constitueix cap dels supòsits previstos en les lletres a) i d) del referit article 7; tampoc no està contingut en la lletra b) de dit article, en no enquadrar-se dins dels projectes o activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental segons la legislació vigent en la matèria; tampoc es troba dins el supòsit de la lletra c) del reiterat article, que ve referit al sòl no urbanitzable, que no és el cas; i, per últim, no es dona tampoc el supòsit de la lletra e), en trobar-nos dins l'excepció que contempla dit mateix supòsit, és a dir, modificació del planejament urbanístic. Així mateix, tampoc es troba dins les categories previstes a la legislació bàsica estatal sobre avaluació ambiental de plans i programes, atenent que la present modificació no comporta, pel seu propi i concret objectiu, efectes significatius sobre el medi ambient. Per tant, no li resulten d'aplicació les previsions del referit article 118.4 ni de l'article 115 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

I d'altra banda, tampoc es tracta de cap dels supòsits previstos a l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, tota vegada que la present modificació de pla general no comporta una nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

Per últim, en tractar-se d'una modificació que no afecta a un àmbit d'ús residencial, no cal la incorporació de Memòria Social.

En conseqüència, el document de Modificació conté les motivacions, determinacions i documentació que contempla l'article 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

13.- MOBILITAT

De conformitat amb l'article 3.1c) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de la mobilitat generada, aquests s'han d'incloure, com a document independent, entre d'altres, en els instruments de planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

D'acord amb la normativa indicada, s'ha de concloure que no procedeix la incorporació en la modificació d'un estudi de mobilitat generada.

Tot i que la present modificació puntual no es troba en cap dels supòsits que exigeixen la incorporació de l'estudi d'avaluació de mobilitat generada, s'entén procedent indicar

que l'emplaçament de les zones amb clau 13.2 estan situades a la rambla del Garraf on actualment existeixen 4 carrils, 2 per cada sentit.

La xarxa viària de Sant Pere de Ribes i les seves connexions amb altres poblacions de l'entorn, la podem classificar de la següent forma:

- Xarxa bàsica: formada per les autopistes de llarg recorregut.
 - o C-32: La més important, coneguda com el Corredor Mediterrani i que dona accés directa amb tots els municipis costers.
 - o La AP-7 en menor mesura, doncs l'accés a la mateixa no és tant directa.
- Xarxa secundària:
 - o C-15b: Carretera que uneix la C-32 amb la AP-7 passant per Sant Pere de Ribes i Canyelles.
- Xarxa viària comarcal:
 - o Carretera BV-2111: Connecta Sant Pere de Ribes amb Olivella
 - o Carretera B-211: Connecta Sant Pere de Ribes i Sitges
 - o Carretera BV-2112: Connecta Sant Pere de Ribes amb la Carretera C-31 i a Vilanova i la Geltrú.
 - o Carretera BV-2113: Connecta amb la C-32 i amb Roquetes passant per la Rambla del Garraf (C-246a)
 - o Carretera C-246: Connecta Sant Pere de Ribes amb Sitges, passant per la Rambla del Garraf.



Tal i com ja s'ha indicat, la present proposta de modificació puntual del PGOU no altera la mobilitat actual, doncs es sol·licita una modificació d'usos, de caràcter menor doncs l'ús educatiu ja estava previst a l'àmbit, del sòl urbà ja consolidat i per tant, no es demanen canvis que comportin nous drets edificatoris que impliquin nous fluxos de públic.

La Rambla del Garraf s'ha transformat en els últims anys, afegint millores com són la adequació del trànsit de bicicletes i vianants, la millor de l'enllumenat públic, la instal·lació de mobiliari urbà i la jardineria, sent actualment un passeig molt agradable pel trànsit i l'ús dels vianants i un referent comercial del territori.

El transport públic de Sant Pere de Ribes és complet i dona accés a les diferents poblacions i ciutats de l'entorn. El transport majoritari es l'autobús ja que la població no disposa d'estació de tren.

Són diverses les línies existents entre que les que destaquen les diverses connexions amb la ciutat de Barcelona en sentit d'anada i tornada amb més de 35 expedicions diàries, línies de caràcter comarcal i també connexions amb Vilafranca i Vilanova amb parades a Olivella, Ribes i Sitges. També existeixen connexions de bus nocturn.

Tot i que com s'ha indicat la població no té estació de tren pròpia, poblacions veïnes sí que en disposen:

- Estació Renfe Sitges: línia C2
- Estació Renfe Vilanova: línia C2
- Estació Renfe Vilafranca del Penedès: línia C4

14.- SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

En compliment dels objectius propis d'aquesta modificació i a l'empara de l'establert a l'article 73.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), així com a l'art. 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la MP PGOU estableix dins l'àmbit delimitat en el plànol número 3 la suspensió de la tramitació de qualsevol plans urbanístics derivats d'instruments de gestió urbanística i d'urbanització, així com de l'atorgament de totes aquelles llicències, que contradiguin o no compleixin en ambdós supòsits amb la totalitat dels paràmetres tant de la normativa vigent com de la proposada en la modificació.

D'acord amb l'article 102.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, mentre estigui vigent l'esmentada suspensió es podrien atorgar llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions de la modificació puntual del PGOU.

A aquests efectes, d'acord amb el plànol número 3, s'especifica la delimitació de l'àmbit als efectes de les possibles suspensions, d'acord amb l'esmentat al paràgraf anterior.

Sant Pere de Ribes, 21 de octubre de 2024

DOCUMENT II

NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Àmbit

L'àmbit d'aquesta Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana (MP PGOU) són els sòls qualificats de Zona Industrial Intensitat II, clau 13.2. (L'àmbit de la modificació no afecta als solars amb qualificació urbanística clau 13.2 del Pla de millora Urbana PMU-6 Sector de reconversió d'ús Vilanoveta)

La situació de l'àmbit de la MP PGOU està indicada en el plànol número 1.

L'emplaçament s'incorpora en el plànol número 2.

La delimitació de l'àmbit de la MP PGOU està representada gràficament en el plànol número 3 d'aquesta MP PGOU.

Article 2. Modificació de l'article 461 de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Sant Pere de Ribes

Es modifica l'article 461 de la Normativa del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de forma que s'incorpora l'ús educatiu com a ús complementari que quedarà redactat de la següent forma:

Art. 461 - Condicions d'ús
(NB)

Es mantenen els usos actuals en tant no es procedeixi a la transformació d'ús.

1. Condicions de l'ús global :

Usos admesos en principi: Urbans

2. Condicions de l'ús general:

Ús dominant: Industrial
Terciari

3. Condicions dels usos específics:

Usos principals: Industrial agrupada (1)
Comerç mitjà (1)
Comerç petit (1)
Comerç gran (1)
Oficines i serveis (1)

Usos compatibles: Unihabitatge (2)
Taller artesanal
Indústria urbana
Restauració
Taller de reparació de vehicles
Magatzem
Logística i transport
Recreatiu (5) (7)

Sanitari (6) (7)
Assistencial (6) (7)
Esportiu (7)
Educatiu (8)
Cultural (9)

Usos no compatibles: La resta d'usos específics.

Usos complementaris: Aparcament (3)
Espai no edificat (4)
Educatiu (8)

4. Condicions especials:

(1) Es permet la compartimentació tant de l'ús industrial com del comercial amb un mínim de 150 m² construïts.

1.a) Fora dels límits de la Concentració Comercial "Polígon Industrial Vilanoveta", els únics establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars. Aquests establiments, els quals es detallen amb l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009, també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT i es poden implantar en tots els àmbits o en planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei esmentat)

1.b) Dins els límits de la Concentració comercial esmentada, els establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i PEC, MEC i GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configurin un establiment comercial col·lectiu dels descrits a l'article 5 del Decret Llei esmentat, en cap cas, podran superar els 2.499 m² de superfície de venda.

(2) S'admet l'ús residencial en unihabitatge, estrictament vinculat a la implantació industrial, com l'habitatge per a vigilants, limitat a un únic unihabitatge per cada establiment amb ocupació mínima de 800 m² o en cas d'agrupació, per a cada 1.500 m² construïts. En qualsevol cas l'habitatge quedarà integrat dins l'edifici industrial

(3) L'ús d'aparcament es considera complementari d'acord amb els estàndards de places mínimes establertes per cada tipus d'edifici en funció del seu ús específic

(4) Els espais no edificats de cada parcel·la només podran destinar-se a jardí, vial interior i aparcament.

(5) Exclosos els bars musicals i altres activitats musicals definides al Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el reglament d'espectacles públics i activitats recreatives d'aforament superior a 150 persones; distància mínima en línia recta entre locals de 70m. Exclosos els bingos, discoteques i els salons recreatius.

(6) Només s'admeten clíniques veterinàries, consultoris, laboratoris i similars. Queda exclòs l'allotjament de qualsevol tipus.

(7) Exclusivament a les illes de les zones industrials (claus 13.1 i 13.2) situades a l'entorn de la Rambla del Garraf, tal com es grafien en els plànols O-1 de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes per tal

d'ampliar els usos permesos a la Rambla del Garraf i regular l'ús de taller artesanal al municipi.

(8) Solament s'admet l'ús educatiu com a ús compatible a la finca situada a la Rambla del Garraf núm 14-16, pertanyent a la illa amb front a la Rambla del Garraf entre el carrer Tambori i el Torrent de la Masia Nova, tal com es grafia en el plànol O-1 de la Modificació del Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes per tal d'ampliar els usos permesos a la Rambla del Garraf, 14 – 16. S'admet l'ús educatiu com a ús complementari únicament en plantes superiors a la resta de les parcel·les 13.2, admetent-se el nucli de comunicacions i recepció a la planta baixa.

(9) Només s'admet l'ús Cultural a la Finca situada a la Rambla del Garraf nº 48-60 pertanyent a la illa amb front a la Rambla del Garraf i a l'est confronta amb l'Avinguda Roquetes.

DOCUMENT III

PLÀNOLS

- Plànol núm. 1: Situació E: 1/ 35.000
- Plànol núm. 2: Emplaçament E: 1/ 5.000
- Plànol núm. 3: Àmbit de la MP PGOU
(Ordenació proposada qualificació urbanística del sol) E: 1/ 5.000
- Plànol núm. 4: Àmbit de suspensió de llicències E: 1/ 5.000

JIMENEZ
GOMEZ
ANTONIO - 52404324C
52404324C
Firmado digitalmente por JIMENEZ GOMEZ ANTONIO - 52404324C
Fecha: 2024.10.29 18:54:15 +01'00'

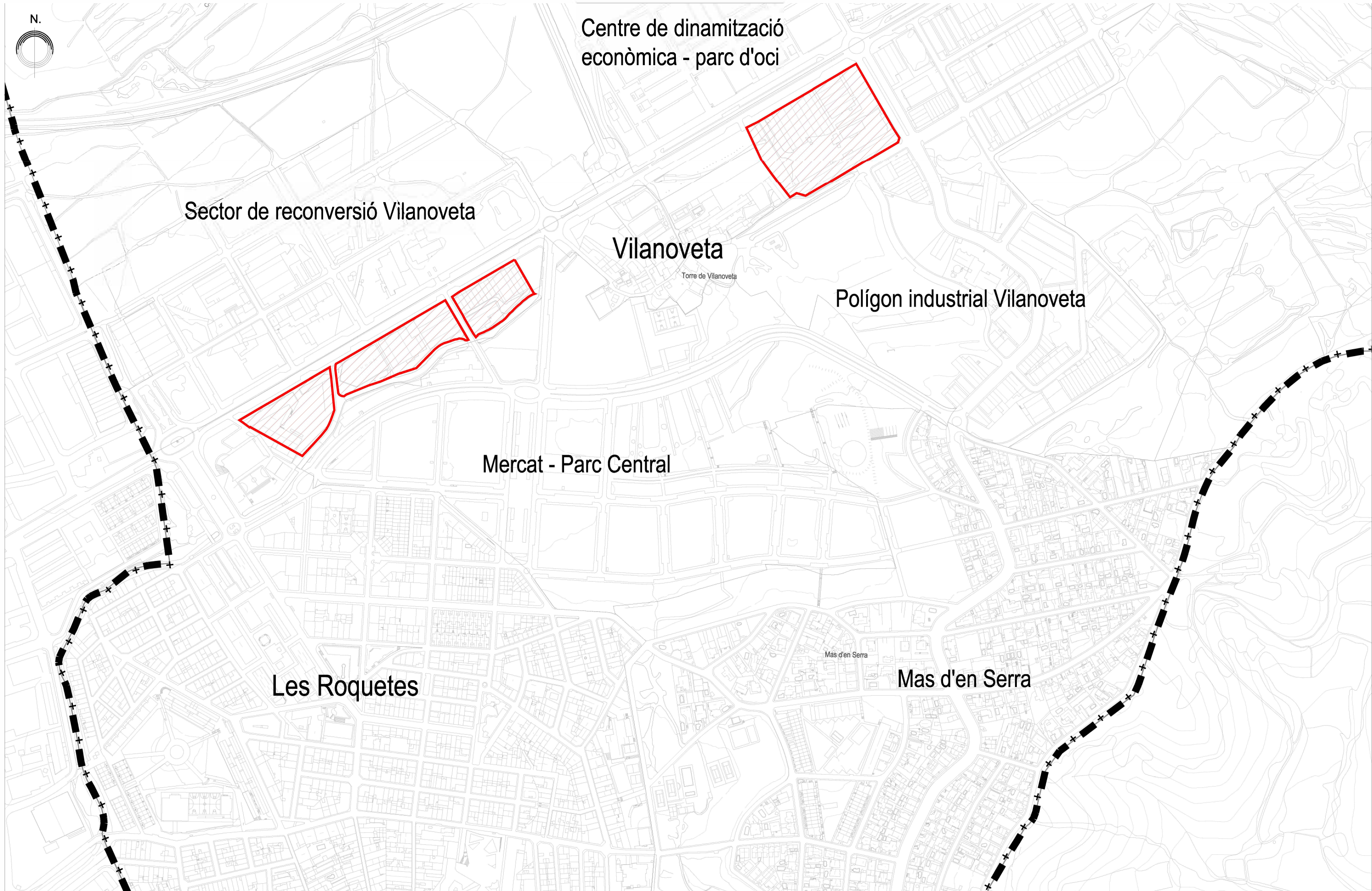
Antoni Jiménez
Advocat Icab 38771

PASTOR
GARCIA,
SUSANA
(FIRMA)
Firmado digitalmente por PASTOR GARCIA, SUSANA (FIRMA)
Fecha: 2024.10.29 22:58:50 +01'00'

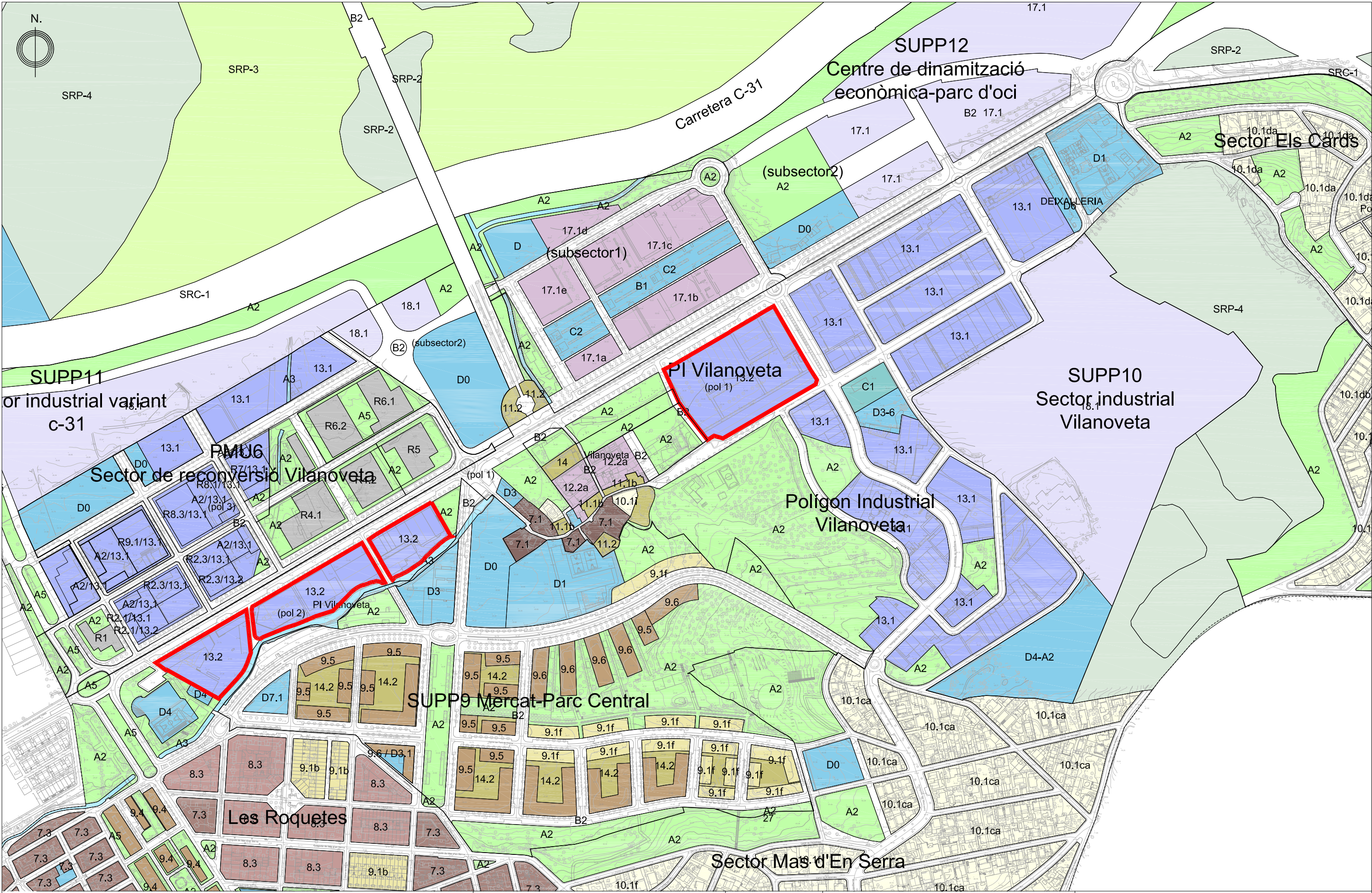
Susana Pastor
Arquitecte



Promotor: NAUMASALBA S.L. B66715657 C/Drets Humans nº35 Polígon Mas Alba Sitges ÀMBIT	signat:	escala: 1/35.000 data: OCTUBRE DE 2024 núm: I,1	plànol d'informació: SITUACIÓ	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU PER A LA MODIFICACIÓ DE L'ÚS EDUCATIU COMPLEMENTARI A LA CLAU 13.2 ZONA INDUSTRIAL-INTENSITAT II
---	--------------------	---	---	--



Promotor: NAUMASALBA S.L. C/ Drets Humans nº35 Polígon Mas Alba Sitges  ÀMBIT	signat:	escala: 1/5.000 data: OCTUBRE DE 2024 núm: 1.2	plànol d'informació: EMPLAÇAMENT	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU PER A LA MODIFICACIÓ DE L'ÚS EDUCATIU COMPLEMENTARI A LA CLAU 13.2 ZONA INDUSTRIAL-INTENSITAT II
---	--------------------	--	--	--



Promotor:
NAUMASALBA S.L.
C/ Drets Humans nº35
Polígon Mas Alba
Sitges

 **ÀMBIT**
CLAU 13.2 ZONA INDUSTRIAL. INTENSITAT II

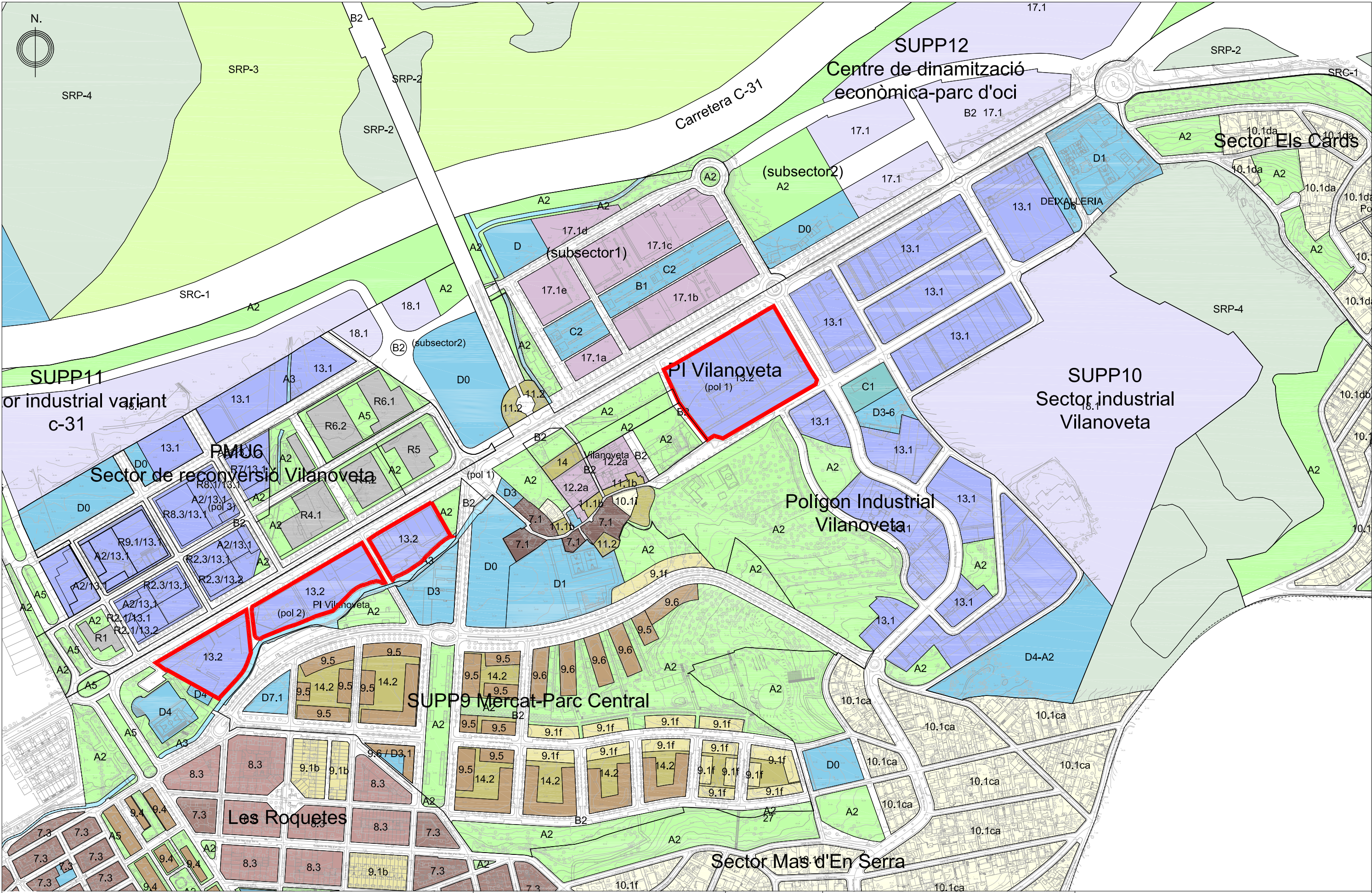
signat:

escala:
1/5.000
data:
OCTUBRE DE 2024
núm:
0.1

plànol d'ordenació:

ORDENACIÓ PROPOSADA
QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU
PER A LA MODIFICACIÓ DE L'ÚS EDUCATIU
COMPLEMENTARI A LA CLAU 13.2
ZONA INDUSTRIAL-INTENSITAT II



Promotor: NAUMASALBA S.L. C/ Drets Humans nº35 Polígon Mas Alba Sitges	ÀMBIT	escala: 1/5.000 data: OCTUBRE DE 2024 núm: 0.2	plànol d'ordenació: ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU PER A LA MODIFICACIÓ DE L'ÚS EDUCATIU COMPLEMENTARI A LA CLAU 13.2 ZONA INDUSTRIAL-INTENSITAT II
--	--------------	--	--	--