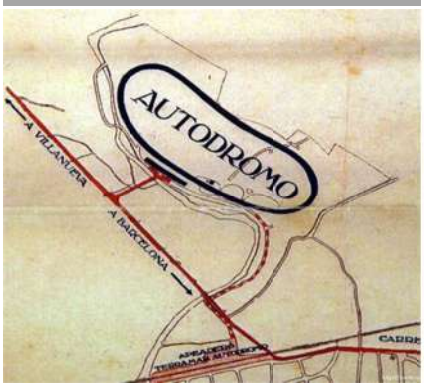
C/ Viladomat 317, entlo · 08029 Barcelona · Telf. 93 217 86 28 · Fax. 93 217 57 41

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 provisional

Desembre 2019

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

Ona Altimires Bielsa, 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 PROVISIONAL 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 1a. Estudi ambiental estratègic i Estudi ambiental estratègic document comprensiu
- Annex 1b. Document resum del procediment d'avaluació ambiental.
- Annex 1c. Document comprensiu
- 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

Volum IX:

- Annex 8. Estudi de viabilitat de l'ús hoteler a la zona
- Annex 9. Estudi de gestió de fem de cavall generat per l'activitat eqüestre

Volum X:

- Annex 10. Tràmit d'informació pública i participació ciutadana

Volum XI:

-Annex 11. Estudi de reconeixement de riscos

El document de la present **APROVACIÓ PROVISIONAL 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 6

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. 8

2.1.3 Indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del municipi 9

2.1.4 Estudi de la viabilitat de la implantació de l'ús hoteler a la zona 11

2.1.5 El Medi físic 14

2.1.6 El Medi natural 14

2.2 ENCAIX EN EL LLOC 15

2.3 TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS 16

2.4 VALORS HISTÒRICS 22

2.5 VALORS AMBIENTAL I PAISATGÍSTICS 26

2.5.1 Pla Especial d'Interès Natural "Massís del Garraf", paratge dels Colls i Miralpeix 29

2.5.2 Xarxa Natura 2000. ES5110013 – Serres del litoral central 31

2.5.3 Hàbitats d'interès comunitari. 32

2.5.4 Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona 32

2.6 CONDICIONANTS I RISCOS 33

2.7 SITUACIO RESPECTE A LES INFRAESTRUCTURES DE LA MOBILITAT I DE SERVEIS 35

2.7.1 Infraestructures de la mobilitat 35

2.7.2 Xarxes de servei 37

2.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT 38

3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA. PLANEJAMENT VIGENT 40

3.1 EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB) 40

3.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC) 48

3.3 PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA MUNICIPAL 50

3.3.1 Classificació. 50

3.3.2 Qualificació 53
3.4 ALTRES DOCUMENTS EN TRÀMIT O PROJECTES RELACIONATS AMB L'ÀMBIT 56
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) 56
3.4.2 Pla Especial de protecció i restauració de la riera de Ribes 57
3.4.3 Projecte de mesures correctores d'inundabilitat de la unitat d'actuació UA-26 Rocamar a Sant Pere de Ribes. 57

4 MARC LEGAL URBANÍSTIC 58

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ 61

1 INTRODUCCIÓ 63

2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DE PGOU 64
2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA 64
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT 65

3 PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ 66
3.1 TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL 66
3.2 CONTINGUT DOCUMENTAL 67

4 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA MPPGOU 67
4.1.1 Objectius de la MPGOU 67

5 DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA ORDENACIÓ 78
5.1 ESTRUCTURA GENERAL DE LA ORDENACIÓ 78
5.2 ORDENACIÓ DE DETALL DE L'ACTUACIÓ 84
5.2.1 Usos i activitats 84
5.2.2 Impacte econòmic i llocs de treball 88
5.2.3 Ordenació de les zones 89
5.2.4 El sostre i l'ordenació de l'edificació 93
5.2.5 L'ordenació dels sistemes d'espais lliures i equipaments 95
5.2.6 El sistema viari. Accessibilitat i mobilitat 96
5.2.7 Aparcament 105
5.2.8 Paisatge i medi ambient 108
5.2.9 Inundabilitat 108
5.2.10 Impacte acústic de les activitats 109
5.2.11 Els serveis tècnics i les xarxes de serveis 110

6 CLASSIFICACIÓ, QUALIFICACIÓ, ORDENACIÓ I CESSIONS 119
6.1 CLASSIFICACIÓ 119
6.2 QUALIFICACIÓ 120
6.2.1 Delimitació del sol urbanitzable no delimitat 120

6.2.2 Sistemes 122
6.2.3 Zones 123
6.3 ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ 126
6.4 CESSIONS 126
6.4.1 Cumpliment de l'estàndar mínim legal de sistema d'espais lliures 127
6.4.2 Cumpliment de l'estàndar mínim legal de sistema d'equipaments 128
6.5 ÀMBITS D'ACTUACIÓ 128

7 QUADRE RESUM COMPARATIU PLANEJAMENT VIGENT VS MPGOU 128

8 JUSTIFICACIÓ I CUMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE 130
8.1 JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL I ADAPTACIÓ A LA LEGISLACÓ VIGENT 130
8.2 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT DE RANG SUPERIOR 131
8.3 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL TRLU 132
8.4 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS D'AVALUACIÓ AMBIENTAL 135
8.5 JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LES DETERMINACIONS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE 137

GESTIÓ I PLA D'ETAPES 141

1 SISTEMA D'ACTUACIÓ 143

2 DIVISIÓ POLIGONAL 143

3 PLA D'ETAPES 144

4 DEURES DELS PROPIETARIS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT 145

5 CESSIÓ DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC 146
5.1 JUSTIFICACIÓ DE LA CESSIÓ DEL 10% DE L'APROFITAMENT 146
5.2 CONCRECIÓ I CONDICIONS DE LA CESSIÒ DEL SÒL AMB APROFITAMENT URBANÍSTIC 147

6 LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ 147

7 COMPROMISOS QUE ADQUIREIXEN ELS PROMOTORS DEL PLA 149
7.1 CESSIONS DE SÒL I OBRA URBANITZADORA 149
7.2 COMRPOMSIOS ADDICIONALS DELS PROMOTORS DEL PLA 150

NORMATIVA 151
TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE SANT PERE DE RIBES 153
article 1. Objecte de la Modificació Puntual 153
article 2. Àmbit de la Modificació Puntual 153
article 3. Marc legal 153
article 4. Contingut de la Modificació Puntual 154
article 5. Interpretació de les Normes Urbanístiques 154

article 6. Vigència 155

article 7. Modificació dels plànols d'Ordenació i Qualificació 155

article 8. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes modificats per la modificació puntual 155

article 9. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes incorporats per la modificació puntual 155

article 10. Articles i fitxes Instruments de planejament i unitats d'execució del PGOU de Sant Pere de Ribes eliminats per la modificació puntual 155

TÍTOL II. ARTICLES MODIFICATS AL PGOU DE SANT PERE DE RIBES 156

CAPÍTOL I-ARTICLES MODIFICATS 156

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 156

article 12. Nou redactat de l'article 128-Usos en principi periurbans 156

article 13. Nou redactat de l'article 130-Tipus d'usos periurbans segons grau d'artificialització i reversibilitat 157

article 14. Nou redactat de l'article 131-Classificació dels usos específics 158

article 15. Nou redactat de l'article 132-Definició dels usos específics 159

article 16. Nou redactat de l'article 481-Edificacions i elements construïts existents 160

article 17. Nou redactat de l'article 487-Usos incompatibles amb caràcter general 163

article 18. Nou redactat de l'article 488-Precisions sobre les activitats incompatibles en el sòl no urbanitzable 164

article 19. Nou redactat de l'article 495-Límits a l'edificació 165

article 20. Nou redactat de l'article 496-Condicions d'ús 165

article 21. Nou redactat de l'article 502- Límits a l'edificació 167

article 22. Nou redactat de l'article 504-Condicions d'ús 167

article 23. Nou redactat de l'article 507- Límits a l'edificació 169

article 24. Nou redactat de l'article 508-Condicions d'ús 169

article 25. Nou redactat de l'article 517-Sectors del sòl urbanitzable 170

article 26. Nou redactat de l'article 524- Determinacions bàsiques de les zones del sòl urbanitzable 171

article 27. Nou redactat fitxa Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 2. UA-10. Urbanització Minivilles 175

article 28. Nou redactat fitxa Annex Normatiu 1. Unitats d'actuació. Fitxa 18 UA-26. Rocamar 175

CAPÍTOL II-ARTICLES INCORPORATS AL PGOU 179

article 29. Articles del PGOU de Sant Pere de Ribes incorporats per la modificació puntual 179

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. 179

CAPÍTOL III-ARTICLES ELIMINATS DEL PGOU 183

article 31. Articles del PGOU de Sant Pere de Ribes eliminats 183

TÍTOL III. ORDENACIÓ DETALLADA DE L'ÀMBIT DE PP 17.2 AUTÒDROM DE TERRAMAR 185

CAPÍTOL I –DISPOSICIONS GENERALS DE L'ÀMBIT DE PP 17.2 185

article 32. Àmbit de la Ordenació detallada. 185
article 33. Interpretació de les normes urbanístiques del l'àmbit del PP 17.2 185
article 34. Vigència 185
CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT 185
article 35. Iniciativa 185
article 36. Divisió poligonal 185
article 37. Sistema d'actuació 185
article 38. Desenvolupament i execució del Pla 185
article 39. Tipus d'obres d'urbanització i projectes d'urbanització 186
article 40. Règim relatiu a les obres i al projecte d'urbanització. 186
article 41. Altres condicions relatives al projecte d'urbanització. 186
article 42. Edificació simultània a les obres d'urbanització. 188
article 43. Llicències 188
CAPÍTOL III – RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL 189
article 44. Condicions generals de l'edificació 189
article 45. Qualificació del sòl 189
article 46. Tipus de sistemes 189
article 47. Tipus de zones 189
article 48. Definició de conceptes 190
article 49. Definició de conceptes específics 190
CAPÍTOL IV – REGULACIÓ DELS SISTEMES 191
article 50. Disposició general 191
article 51. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes 191
article 52. Sistema d'Espais Lliures. (A) 192
article 53. Sistema d'Espais Lliures. Parc Forestal públic. (A1*) 192
article 54. Sistema d'Espais Lliures. Parcs, jardins i places públiques. (A2) 192
article 55. Sistema d'Espais Lliures. Valls de Riera (A3) 192
article 56. Sistema d'Espais Lliures. Valls de Riera (A3-DPH) 192
article 57. Sistema d'Espais Lliures. Itinerari de vianants (A5) 192
article 58. Sistema Viari (B1) 193
article 59. Sistema de serveis. Infraestructures Serveis tècnics (C1) 193
article 60. Sistema d'equipaments (D4.1/D1.1/D2.1/D3.1) 193
CAPÍTOL VI – REGULACIÓ DEL LES ZONES 194
article 61. Disposició general 194
article 62. Zona Autòdrom. Centre esdeveniments (clau 12.4.A) 194
article 63. Zona Autòdrom. Espai conference (clau 12.4.B) 196
article 64. Zona Autòdrom. Espai porta-mirador (clau 12.4.C) 198
article 65. Zona Autòdrom. Espai (Auto)drom (clau 12.4.D) 199

article 66. Elements inclosos dins llistat d'elements del catàleg i elements d'interès històrico-artístic i arqueològic. 201
article 67. Regulació de la dotació de places d'aparcament 202
article 68. Condicions de sostenibilitat ambiental, ecoeficiència i integració paisatgística 202
article 69. Condicions de benestar animal 203

VIABILITAT ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DESOSTENIBILITAT (VOL.II) 207

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (VOL.III) 209

DOCUMENTS GRÀFICS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ (VOL. IV) 211

LLISTAT DE PLÀNOLS 213

ANNEXOS 217

ANNEX 1. ESTUDI EVALUACIÓ AMBIENTAL ESTRATÈGICA (VOL. V) 219
ANNEX 2. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA (VOL. V) 219
ANNEX 3. ESTUDI ACÚSTIC. (VOL. VI) 219
ANNEX 4 -FITXES OVC-REGISTRE (VOL. VI) 219
ANNEX 5. ESTUDI D'INUNDABILITAT. (VOL VII) 219
ANNEX 6. ACTUACIÓ ESPECÍFICA EN SNU ANNEX (VOL VIII) 219
ANNEX 7 MASTER PLAN I PROPOSTA D'ORDENACIÓ. (VOL VIII) 219
ANNEX 8 ESTUDI DE VIABILITAT DE LÚS HOTELER A LA ZONA (VOL XI) 219
ANNEX 9 ESTUDI DE GESTIÓ DE FEM . (VOL XI) 219
ANNEX 10 TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA I PARTICIPACIÓ CIUTADANA (VOL X) 219
ANNEX 11 ESTUDI DE RECOONEIXEMENT DE RISCOS(VOL XI) 219

MEMÒRIA INFORMATIVA

1

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 hoteler 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 consolida, 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 del plans i programes prevista a la legislació vigent. En aquest procés ,al març de 2018, aquest document va ser tramés 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 conduit 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 divideixi en dos àmbits d'acord amb el règim del sòls 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

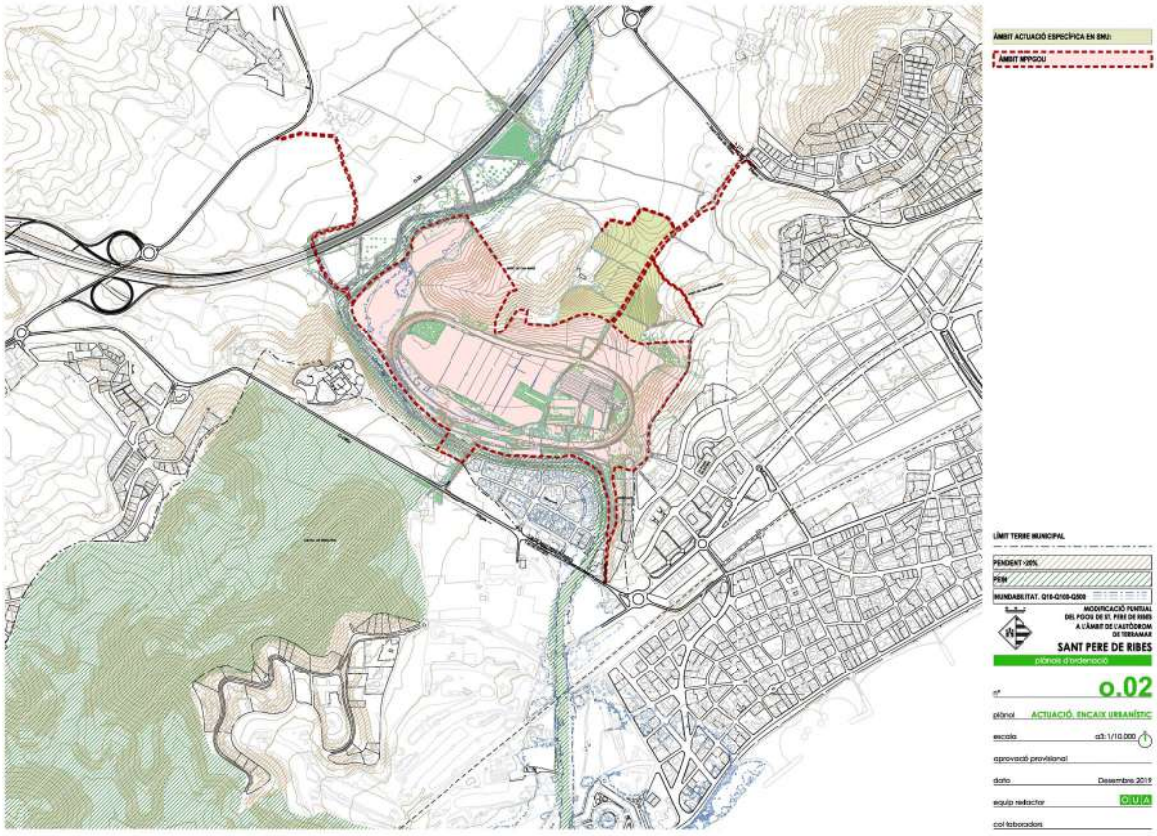
-Un Projecte d'actuació específica en sòl no urbanitzable que completa aquesta iniciativa i ha de permetre la implantació d' una part de l'activitat eqüestre complementaria, menys visible però imprescindible per al funcionament de l'activitat eqüestre principal, que és el motor del centre d'esdeveniments.

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.

ACTUACIÓ AUTÒDROM DE TERRAMAR		
	SUPERFÍCIE	
TOTAL ÀMBIT	**677.245,30 m²s**	**100,00%**
MODIFICACIÓ DE PGOU*	**581.791,71 m²s**	**85,91%**
ACTUACIÓ ESPECÍFICA D'INTERÈS GENERAL EN SNU	**95.453,59 m²s**	**14,09%**

* No inclou càrrega externa en SNU al TM. Sitges de 2.295,90 m²s

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.

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en Ple de 27 de novembre de 2018 va aprovar inicialment la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom de Terramar, aquesta va ser publicada al BOPB el 13 de desembre del mateix anys.

Posteriorment i tal i com preveu el TRLUC en el seu article 8 –Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics-, va ser publicat i sotmès a informació pública. Paral·lelament a la informació pública es van sol·licitar informes als organismes que per llurs competències sectorials es podien veure afectats.

El present document d'Aprovació Provisional modificació puntual del PGOU a l'àmbit de Autòdrom de Terramar, sota les bases del document inicial recull i incorpora les consideracions estimades i prescripcions del informes rebuts.

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 hoteler 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 tèrciaries (Sector SUND17.2 Autodrom-Sant Prere 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 competitius). 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 els 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 sòl no urbanitzable 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 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, llindant 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

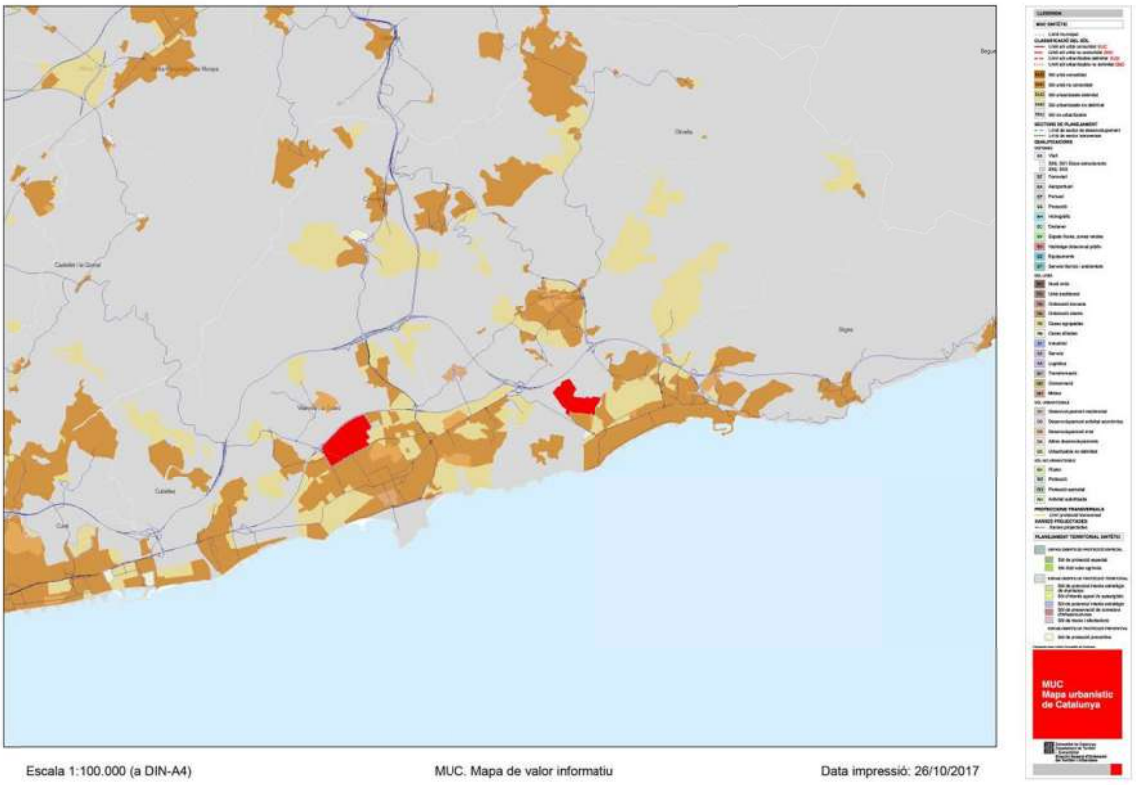
2.1.2 Situació geogràfica.

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 km^2- 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 27.468habitants.

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 Lloses-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 Arees Especialitzades terciaries (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 hoteler 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 e Barcelona com per al púbic internacional: bon clima, proximitat amb un aeroport (el Prat) i a un destí turístic cabdal (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 pernoctacions 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 vessats econòmiques, socials i de convivència i benestar de la població local i que posi en valor i ajudi a preservar els trets propis dels territori com a 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 competitius 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 ambiciones 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 pernoctacions 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 económicos	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 dels 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 espasi com a referència territorial en alguns aspectes (centre d'investigació, centre d'oci, centre esportiu, centre de convencions, etc.) genera sovint demanada 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'entorn.

-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.

-Igualment 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 així mateix que totes les demandes a la Costa de Barcelona estan en evolució i creixement constant.

El present document s'acompanya d'un Estudi de viabilitat de l'ús hoteler a la zona (Sant Pere de Ribes i municipis veïns) que avalua la conveniència i viabilitat econòmica de la implantació de l'activitat hotelera. (Annex 8) i 'l'impacte que pot provocar el seu desenvolupament des de la vessant de planificació turística. Des de la vessant de la planificació turística el projecte és viable, encaixa en el territori i pot tenir un impacte econòmic i de promoció turística del municipi molt positiu.

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 6ºC i les glaçades són poc freqüents, la mitjana anual de les temperatures és d'uns 16-17º 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'Espluga, 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 581.791,71m^2, 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.

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 60º a 90º-, es conserva intacte des de la seva inauguració l'any 1923.

2.3 TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS

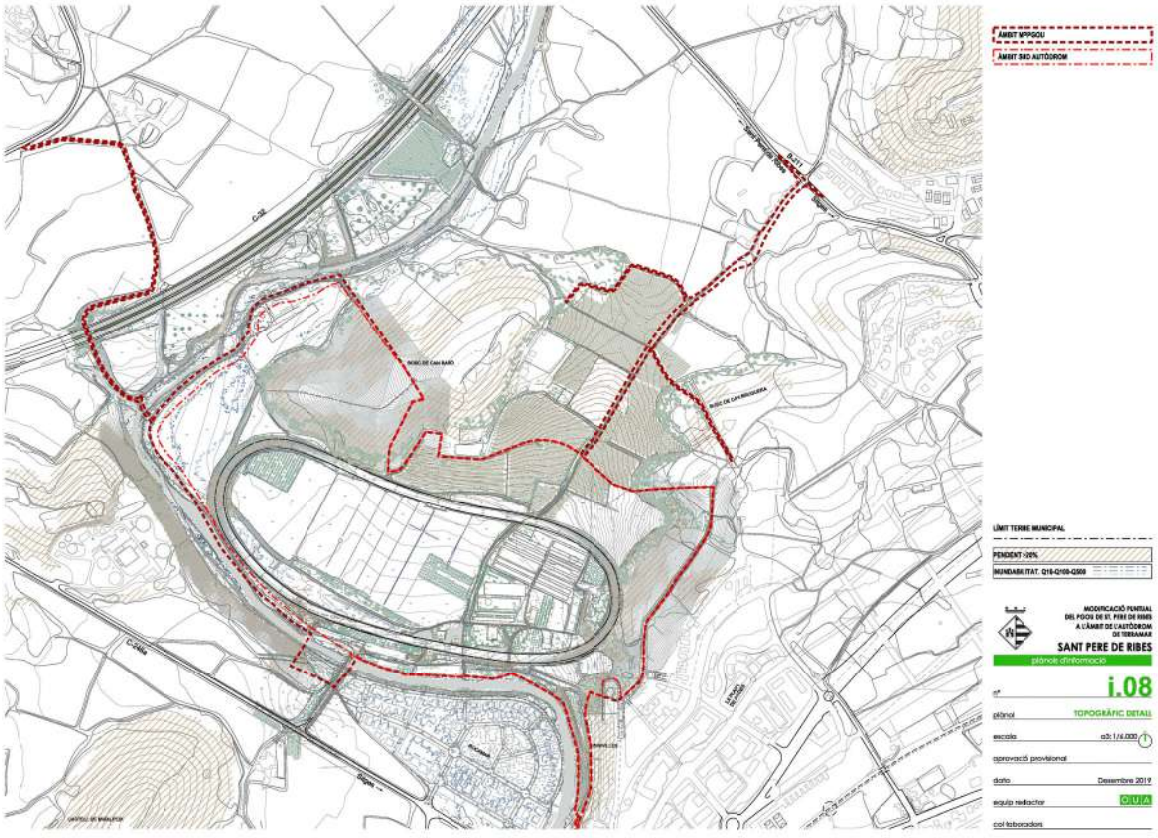
Topografia

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.



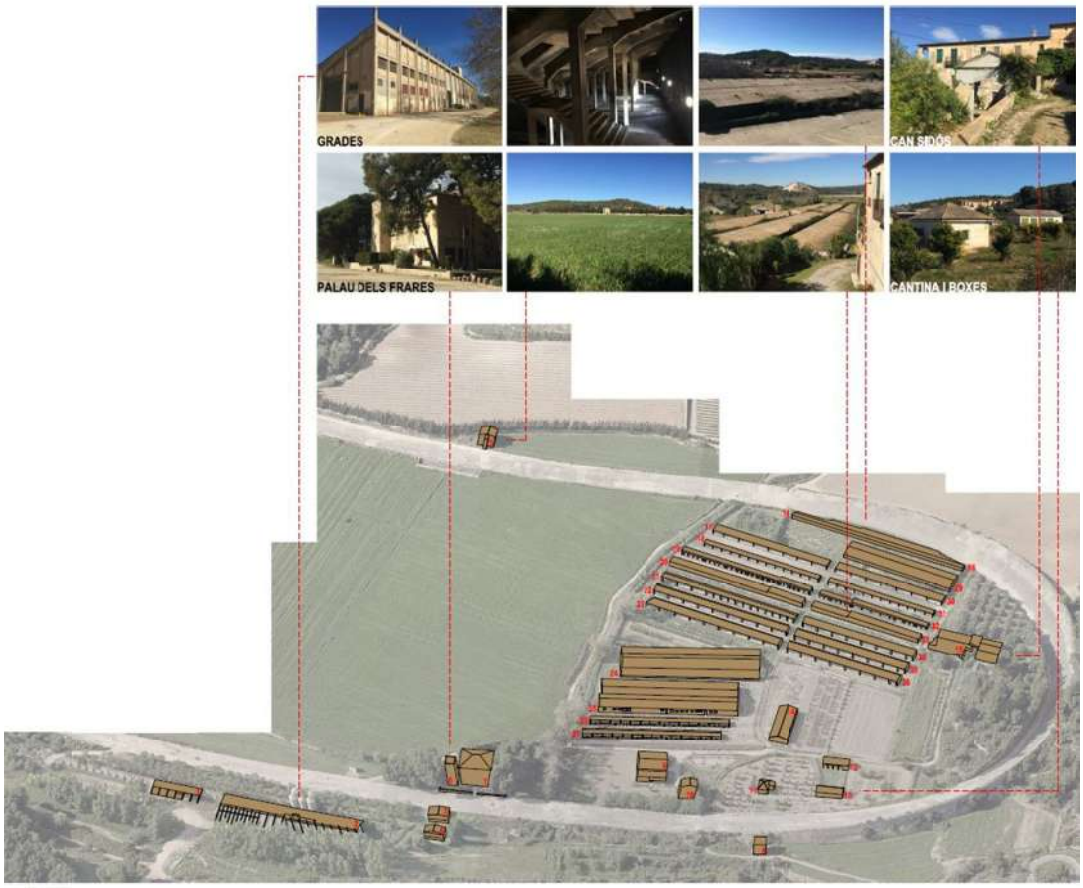
Plànol topogràfic l'àmbit de la MPPGOU

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 m^2 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 15.000m^2 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'Holandés	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	Clot d'en Sidós* (97c)	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 (superfíci 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

Pel que fa al patrimoni arquitectònic a l'àmbit de la modificació existeixen diversos elements protegits. Existeixen elements arquitectònic inclosos al catàleg de patrimoni del PGOU de Sant Pere de Ribes i inventari de patrimoni de Catalunya (BCIL): La Torre Clot dels Frares (element BCIN-1526-MH), la Masia del Clot dels Frares (element 69c BCIL núm. 4999-I i), i el propi Circuit(element 3e i BCIL núm. 4908-I). Així com també el Clot d'en Sidós (Element 97c)

La masia del Clot dels Frares i l'edificació de Clot d'en Sidós[1] 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 històrico-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

1 . La masia del Clot dels Frares i l'edificació del Clot d'en Sidós consten en el llista 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

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 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 malmetten, 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 esgrafiat 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 composa 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'obre1 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*

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

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 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 60º 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 masies*[3].

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

Autòdrom de Terramar. Estat actual

Patrimoni arqueològic

Pel que fa al patrimoni arqueològic l'inventari corresponent situa a l'entorn de l'àmbit de l'Autòdrom dos jaciments arqueològics: Can Baró de la Cabreta i El Padruell.

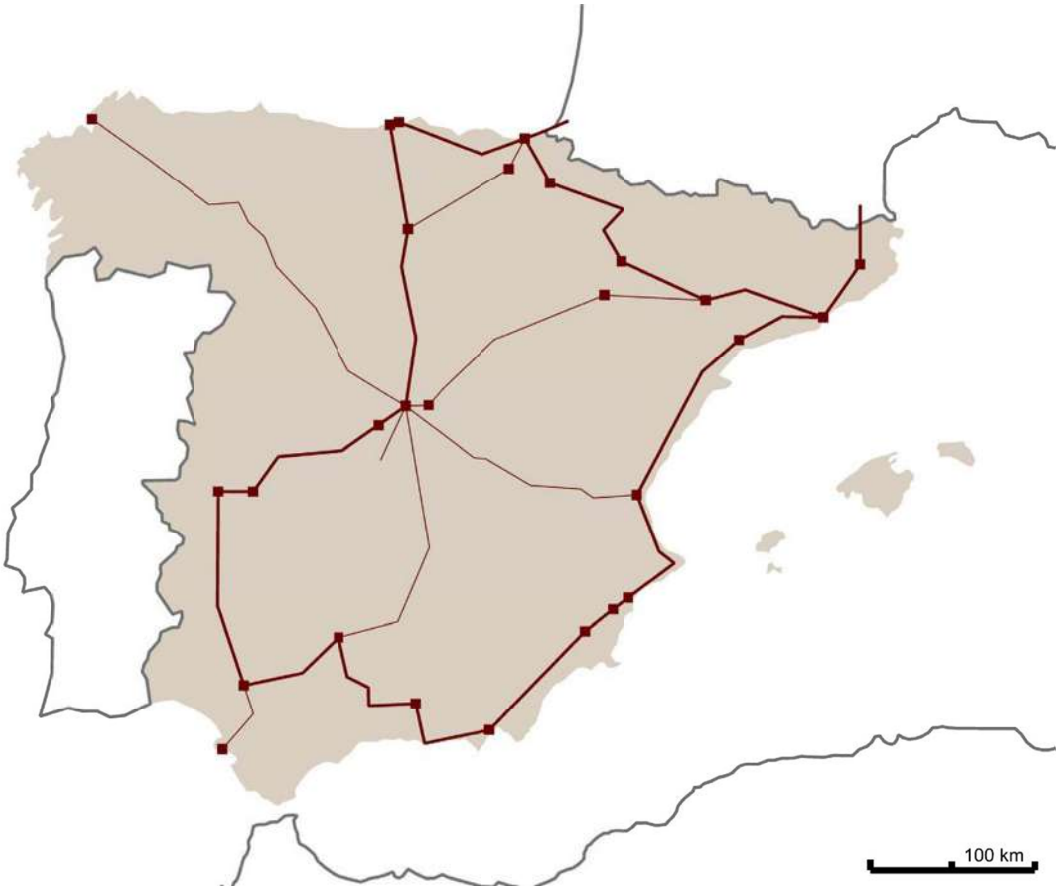
-El jaciment de Can Baró de la Cabreta fou recollit dins l'inventari d'Àrees d'expectativa Arqueològica del PGOU de Sant Pere de Ribes (codi A15). El jaciment està situat a 250m al nord-oest del mas homònim, entre les vinyes i una petita pineda.

-El jaciment de El Padruell fou recollit dins l'inventari d'Àrees d'expectativa Arqueològica del PGOU de Sant Pere de Ribes (codi A9).

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'Autòdromde 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'empara de la ciutat jardí de Terramar[4]- 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-246a), com pel pas del ferrocarril que discorrent 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 Mª 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 m^2- 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 Mª 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.

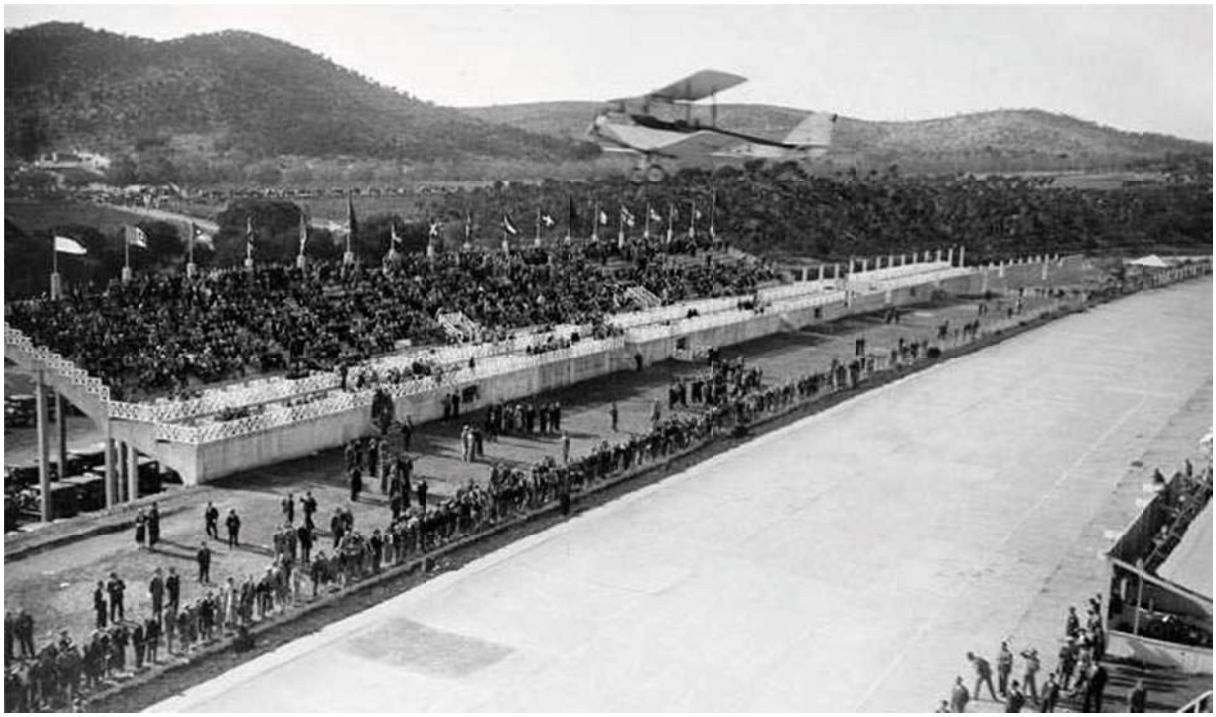
Imatge d'un cartell publicitari de l'Autòdrom Terramar, any 1923

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.

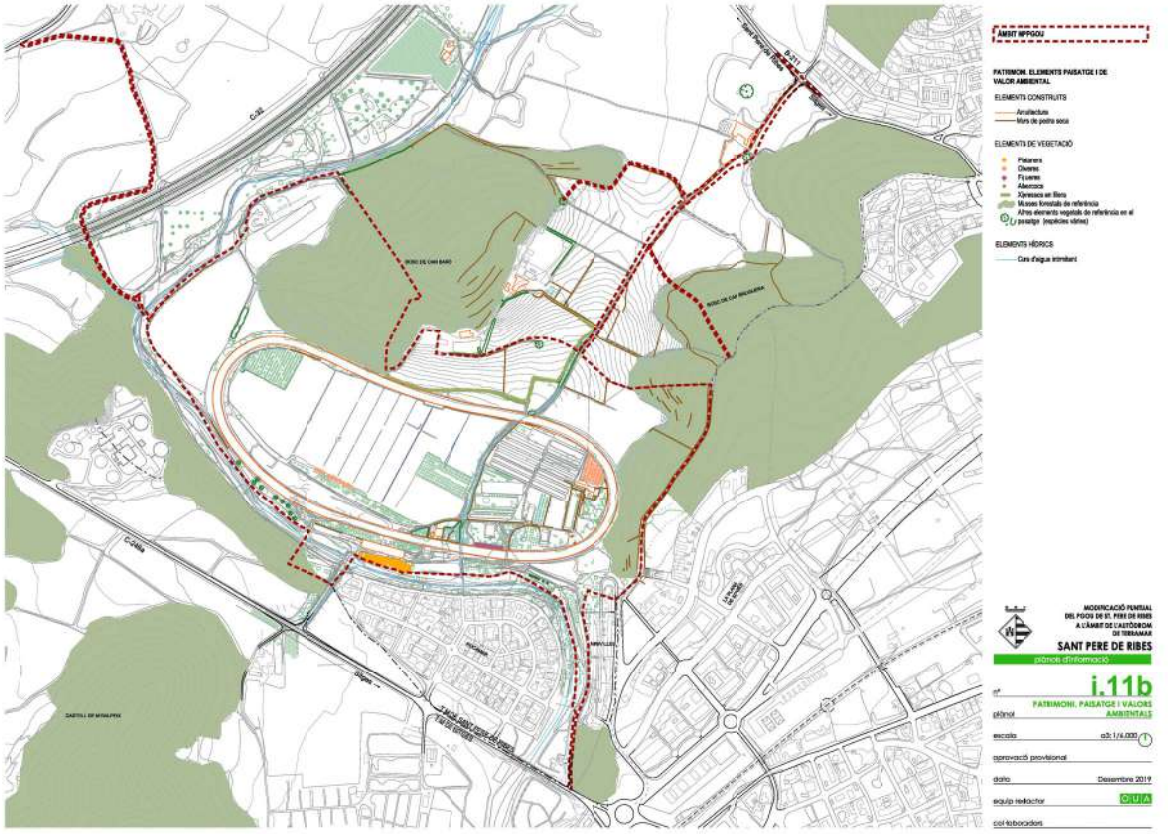
Ortofotomapa de l'any 1948. Font: Institut Cartogràfic de Catalunya.

Entorn de l'Autòdrom, any 1948

Entorn de l'Autòdrom, any 1967.

Entorn de l'Autòdrom, any 1983.

Dins aquest ric aquest mosaic hi destaca la presència d'elements del patrimoni rural que cal tenir en compte en la conservació dels valors ambientals del paisatge: vegetació i exemplars d'espècies arbòries que tradicionalment han estat lligades al conreu de vinya i fruiters: oliveres , garrofers, figueres, etc; vegetacions típicament locals com els margallons; marges de pedra, pous; rases de desaigües i elements torrents, etc.



Elements paisatge i valors ambientals.

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

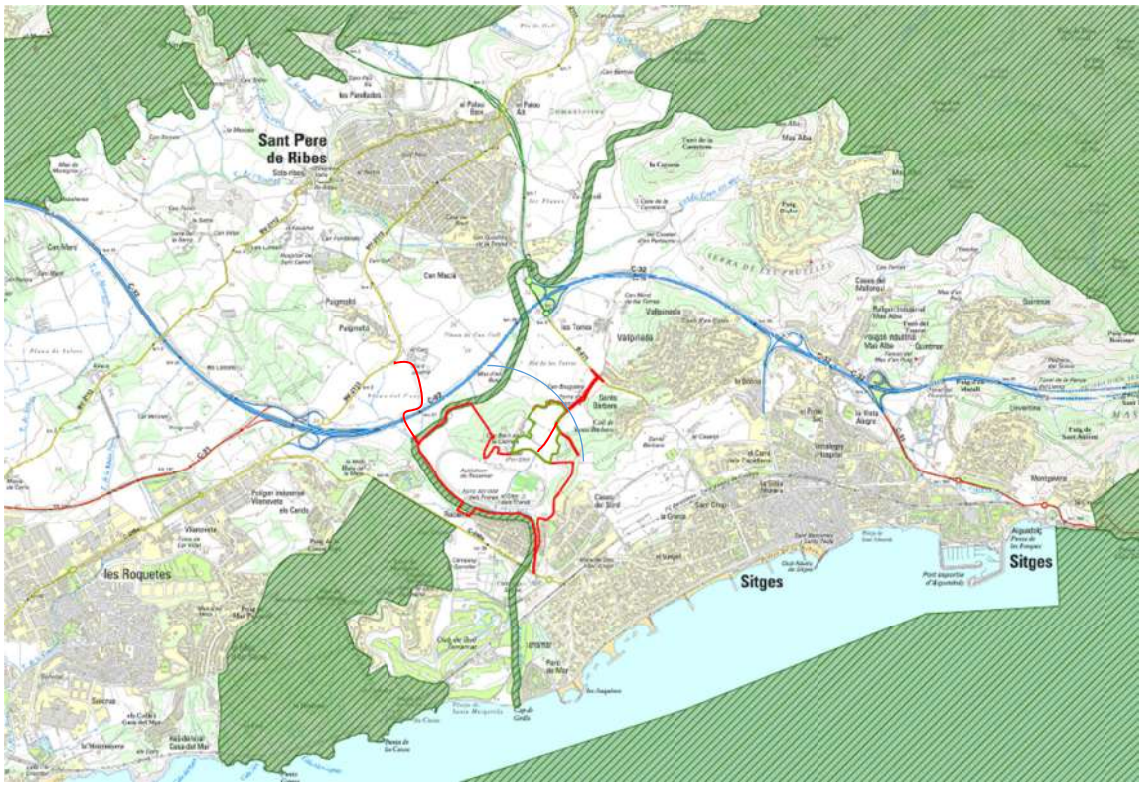
El Pla Especial del Parc del Garraf va ser aprovat l'any 1986 (publicat en el DOGC núm. 805 de 18 de febrer de 1987). Ha estat modificat en data 22 de novembre de 1995 (DOGC núm. 2157 de 22 de gener de 1996) i el 19 de novembre de 2001 (DOGC núm. 3592 d'11 de març de 2002).

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.

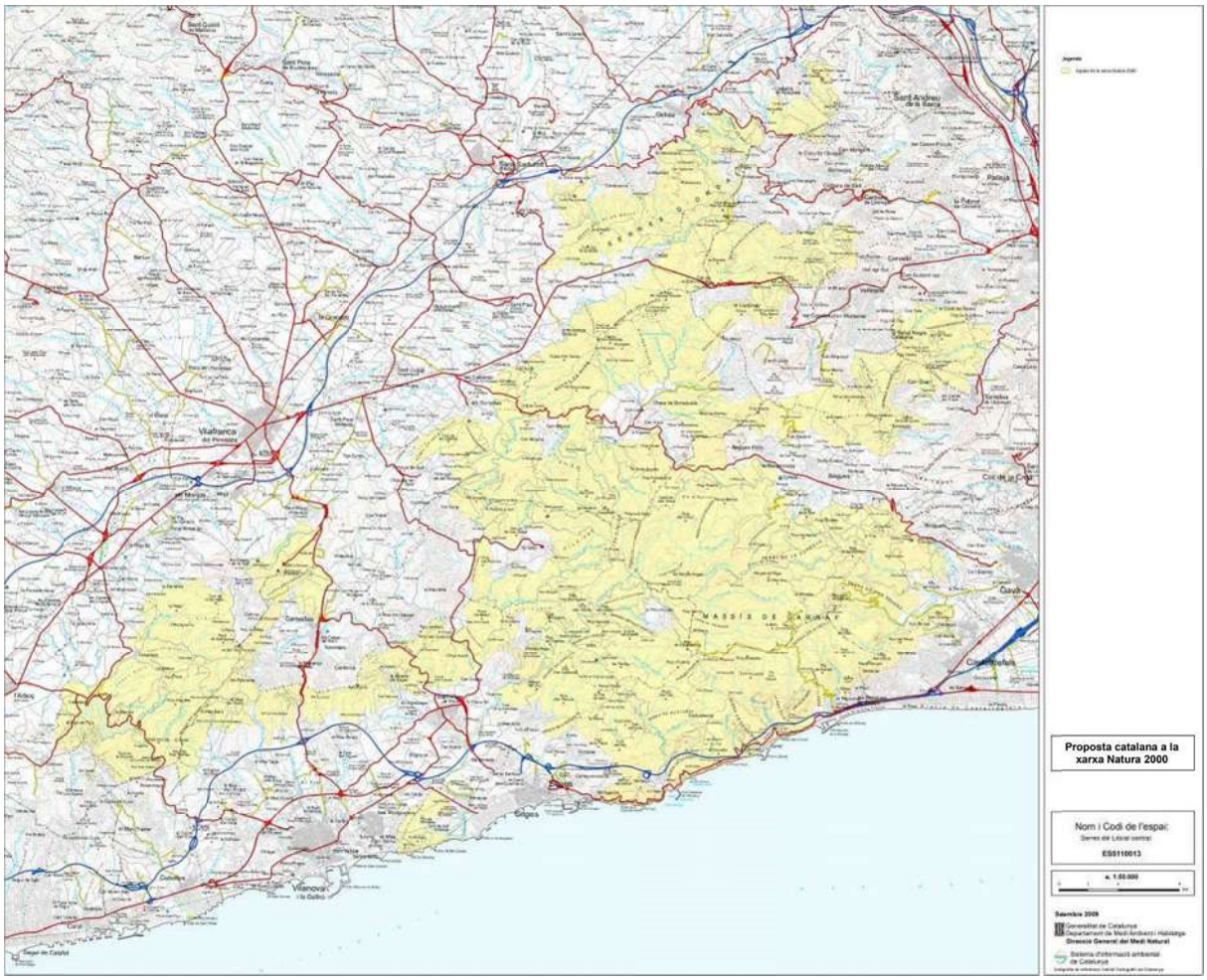
Igualment –l'any 2011- per a la riera de Ribes es va redactar un MPPGOU de protecció i restauració, que té com a objectius principals protegir el connector fluvial, restaurar-ne els trams degradats i recuperar la llacuna litoral de la desembocadura. La riera en el seu tram final forma una llacuna d'aigua salabrosa inclosa dins l'Inventari de Zones Humides 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 2000[6] 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.

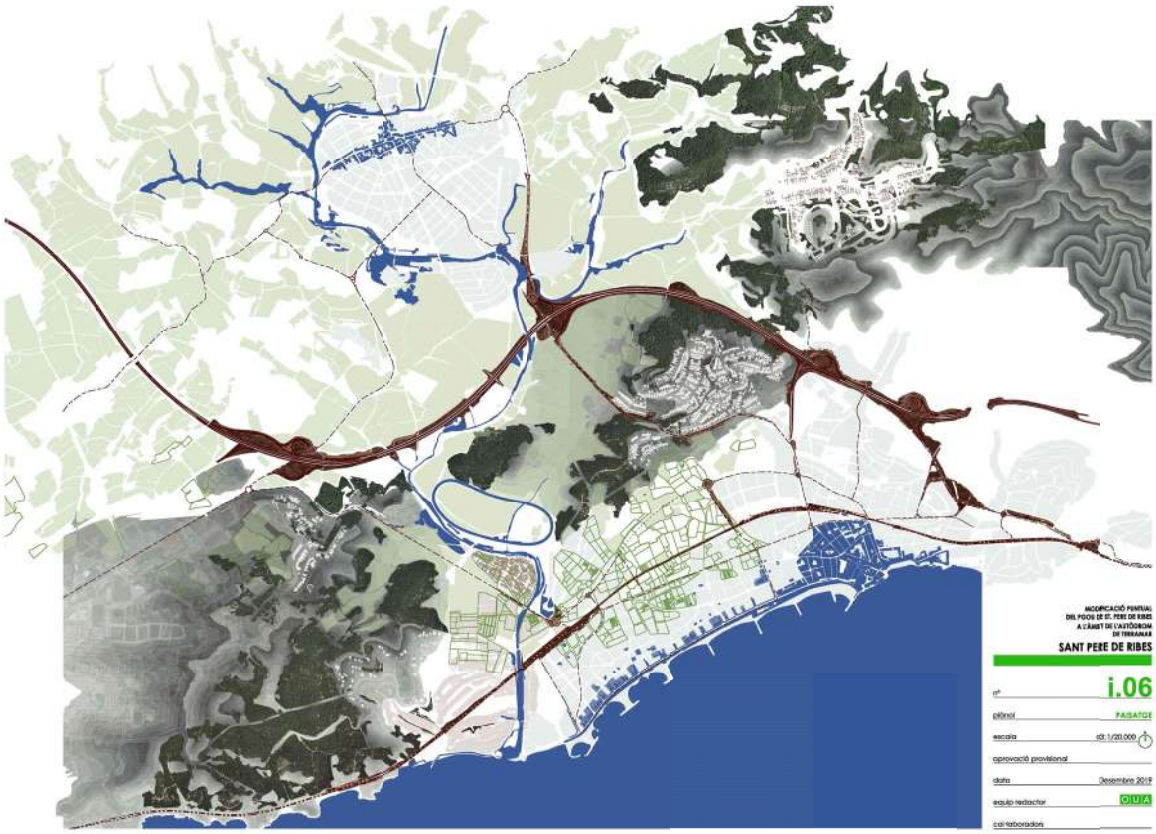
Dins l'àmbit s'hi detecta la presència de dos hàbitats d'interès comunitari considerats com a no prioritaris. En concret 2:

-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'habitat 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.

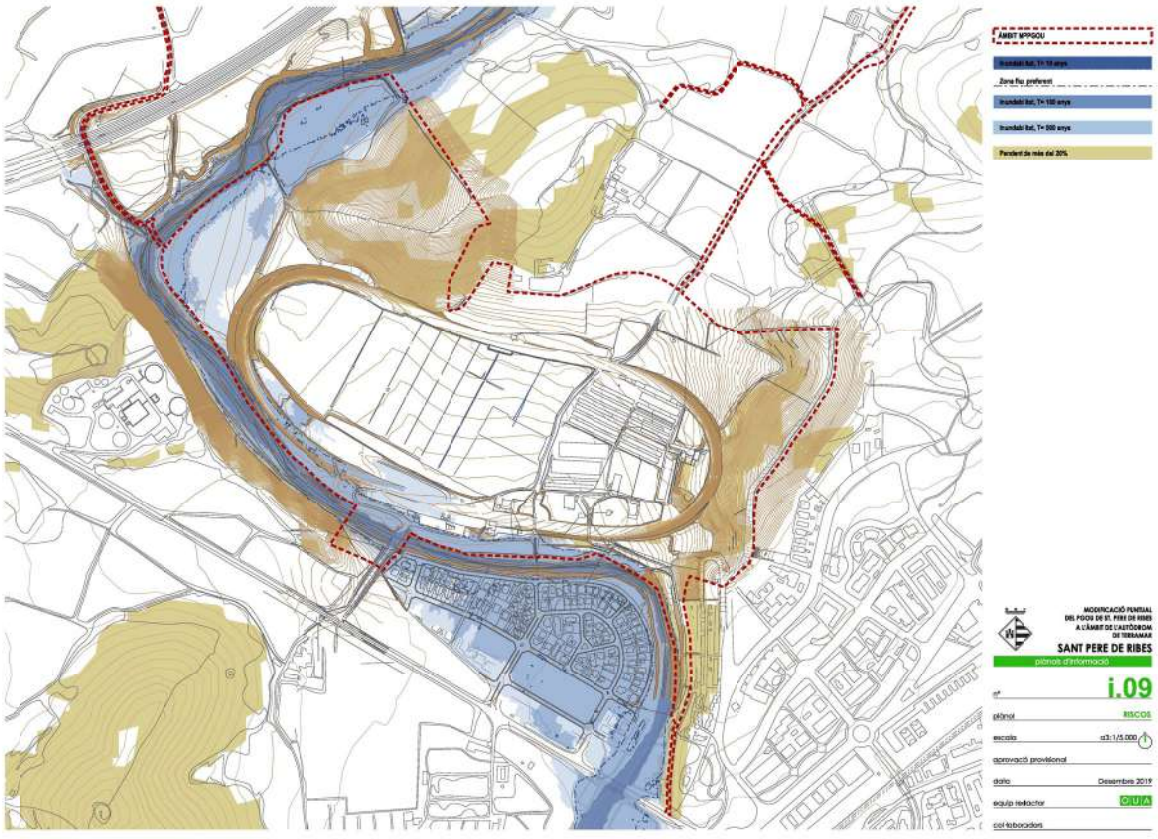
El castell de Ribes manté encara fortes relacions amb el seu entorn agrari. Però sens dubte els valors històrics més interessants corresponen al segle XIX i XX, quan la industrialització va alterar la vida tradicional de la plana i, amb ella, els seus paisatges. Són testimonis de la puixança industrial 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

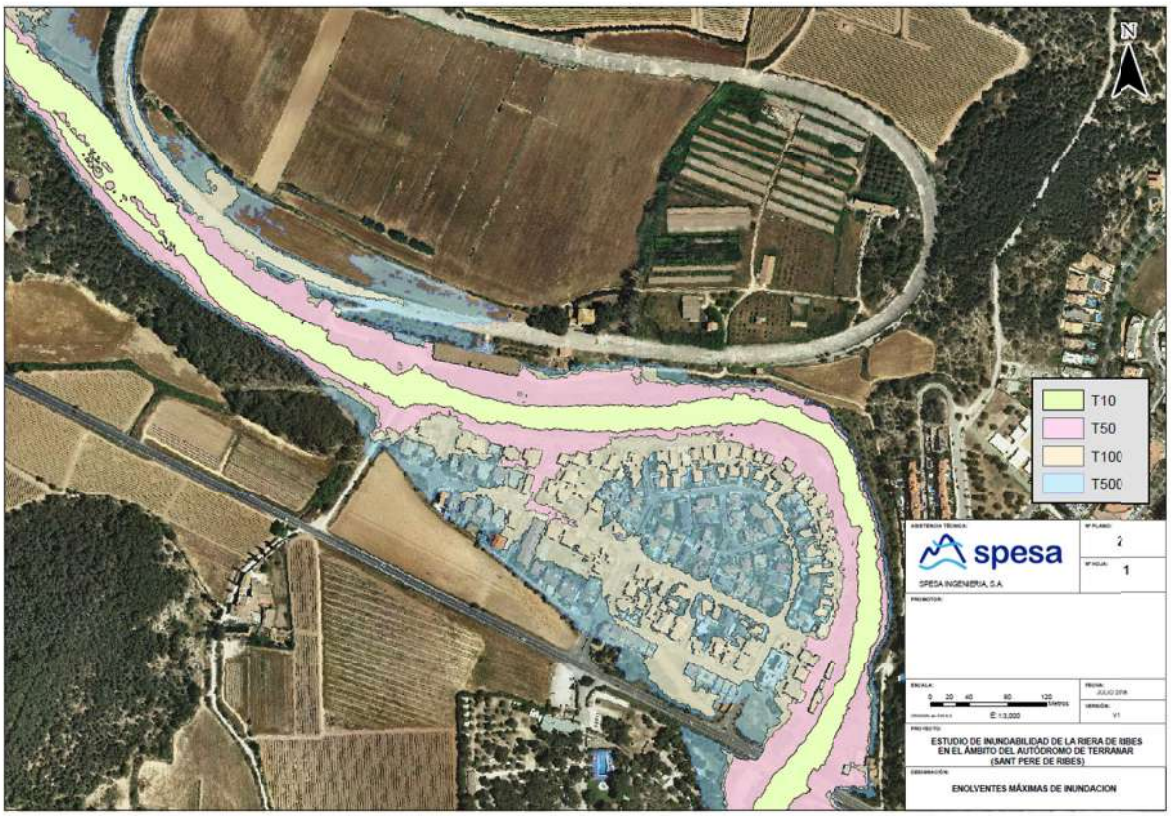
Inundabilitat

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 km^2 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 de100 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-VII 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), el municipi està afectat per un perill alt i té una vulnerabilitat molt alta. 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-246que 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-246a. 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.

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 llindar 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 perímetres de l'àmbit de la MPPGOU. A límit nord-oest 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-est destaca el camí de carena, carrerada, que delimita els termes municipals de Sant Pere i Sitges. Altres camins menors de caràcter públic i privat, alguns sense continuïtat territorial, garanteixen també l'accés al sòl agrícola i forestal de la part nord de l'àmbit.

Accessibilitat ciclada

Segons el plànols 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'infiltren 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, Clot d'en Sidós, 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 Clot d'en Sidós. 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 Clot d'en Sidós

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 Clot d'en 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

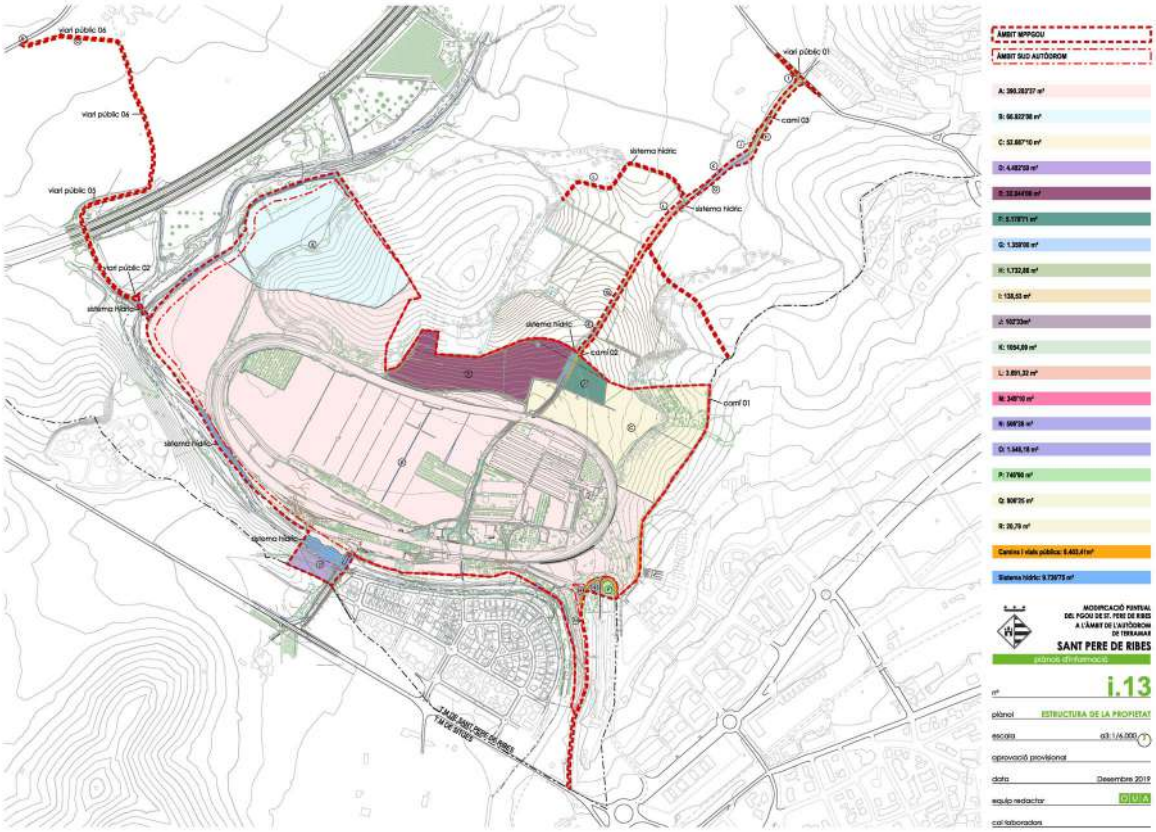
Actualment l'autòdrom està alimentat per mitjà d'una línia aèria de telefònica amb origen la urbanització Rocamar. Mitjançant una primera alineació de pals de fusta i línia aèria s'alimenta la casa de tres plantes i la masia de Clot d'en Sidós. I amb una segona alineació, també aèria, s'alimenta el mas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

2.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

D'acord amb lo establert al TRLU, en el seu article 99:

> *99. Les modificacions d'instruments de planejament general que suposin un increment en el sostre edificable, la densitat d'ús residencial o d'intensitat d'usos, o la transformació dels usos anteriorment establerts hauran d'incloure en la documentació les següents especificacions:*
> *La identitat de tots els titulars o propietaris d'altres drets de les explotacions agràries afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en què hagin adquirit el terreny. Aquesta especificació es realitza incorporant a la memòria una relació d'aquestes persones i les corresponents certificacions emeses pel registre de la propietat i, si escau, pel Registre Mercantil. En cas de no identificació del titular en el cadastre, es registraran les dades del cadastre. També s'ha de registrar en l'informe si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*

Cap d'aquests supòsits és objecte de la present modificació que inclou, dintre del seu àmbit la següent estructura de la propietat:



Plànol de cadastre OVC

Les superfícies de les finques incloses dins l'àmbit segons les dades subministrades per la OVC[7] son:

7 . Oficina Virtual del Cadastre.

Tipus de propietat	ID	Superfície topogràfica dins àmbit MPPGOU	Percentatge	Percentatge dins àmbit amb aprofitament
privada	A+Ab	390.283,37	67,08%	69,24%
privada	b	66.922,08	11,50%	11,87%
privada	c	52.687,10	9,06%	9,35%
privada	d	4.482,50	0,77%	0,80%
privada	e	32.044,06	5,51%	5,69%
privada	f	5.179,71	0,89%	0,92%
privada	g	1.359,00	0,23%	0,24%
privada	h	1.732,86	0,30%	0,31%
privada	i	138,53	0,02%	0,02%
privada	j	102,33	0,02%	0,02%
privada	k	1.054,09	0,18%	0,19%
privada	l	3.691,32	0,63%	0,65%
privada	m	349,10	0,06%	0,06%
privada	n	506,38	0,09%	0,09%
privada	o	1.545,18	0,27%	0,27%
privada	p	746,90	0,13%	0,13%
privada	q	806,25	0,14%	0,14%
privada	r	20,79	0,00%	0,00%
pública	Vialitat i Camins	8.403,41	1,44%	
pública	Sistema hídric	9.736,75	1,67%	
TOTAL ÀMBIT FÍSIC REPARTIMENT		**581.791,71**	100,00%	**100,00%**
TOTAL ÀMBIT AMB APROFITAMENTS		**563.651,55**		

Quadre propietats

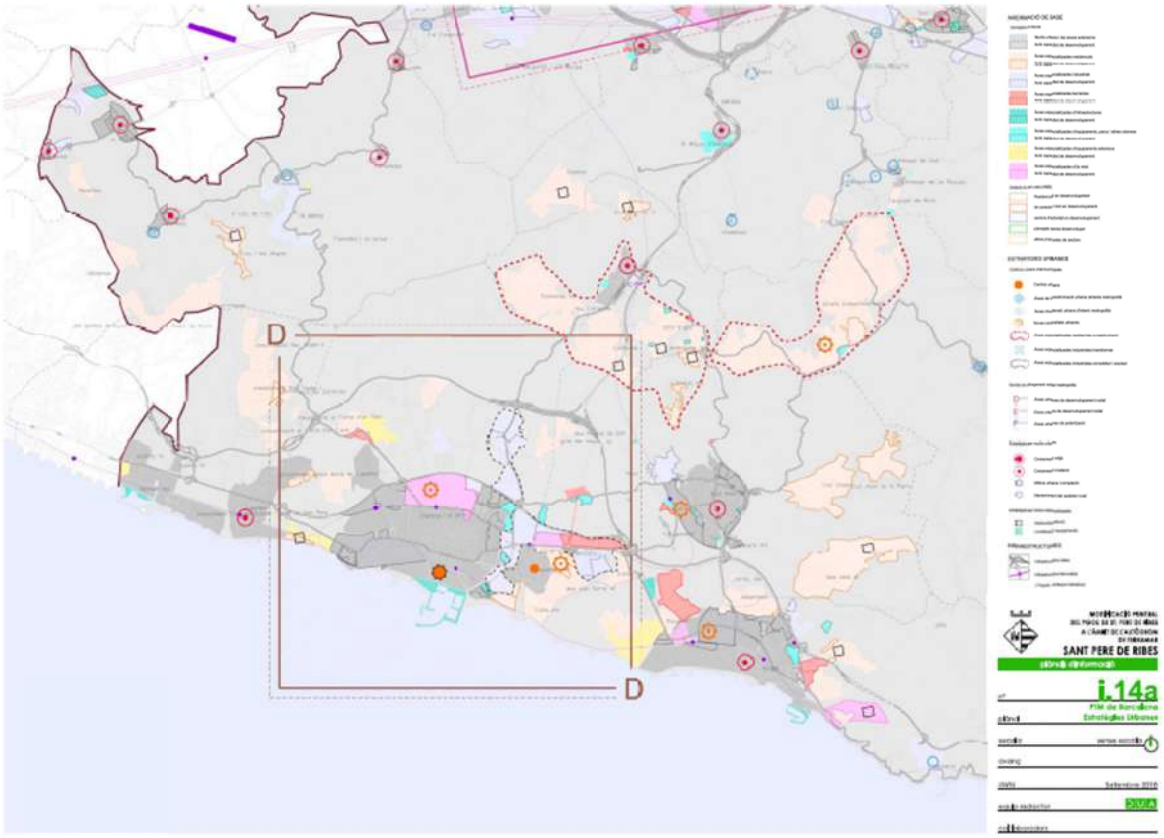
3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA. PLANEJAMENT VIGENT

Els terrenys objecte d'aquesta MPPGOU estan ordenats per diversos documents de planejament que s'han anant 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.

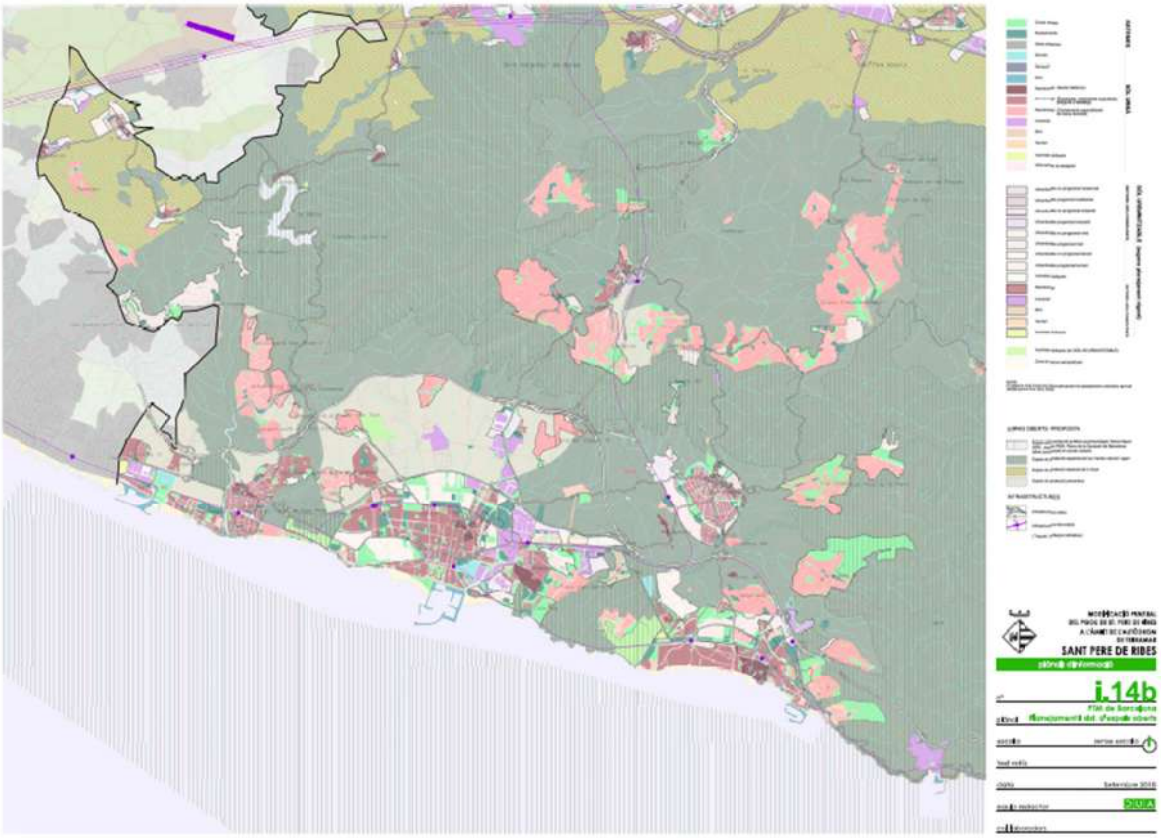
3.1 EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE L'ÀMBIT METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB)

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

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.



Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona, estratègies urbanes.



Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona, planejament i sistema d'espais oberts

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 dels 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 unitari, 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 desatesos 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 m^2) una àrea especialitzada terciària amb capacitat de desenvolupament, delimita una àrea urbana a sud i i per la part nord, (finques rústiques situades al Pla de les Torres) -141.917,43 m^2- no incloses al sector ni al sòl urbà limítrofe qualifica el sòl com 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 continus 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 demostri 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 intensives 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, assenyala 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 justifica 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 eòlics, 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."

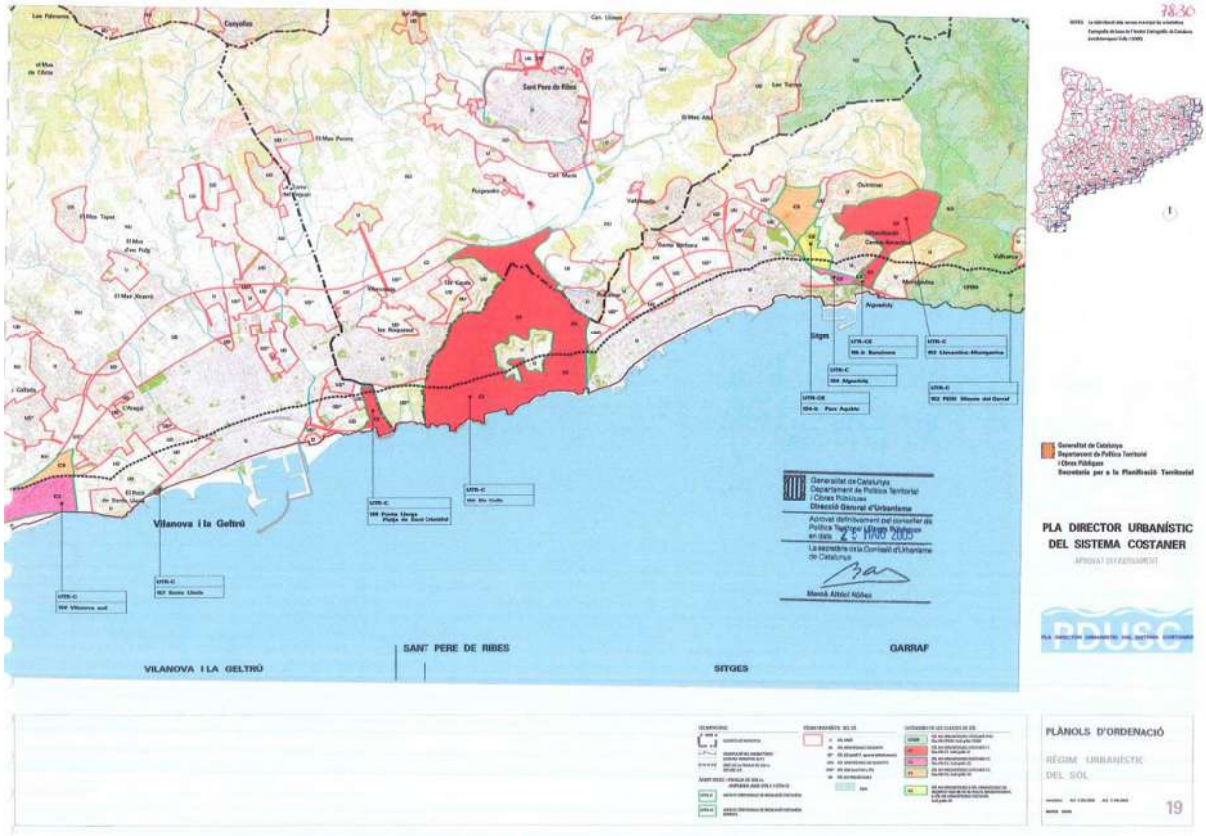
3.2 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC)

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 de15/02/2011



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.

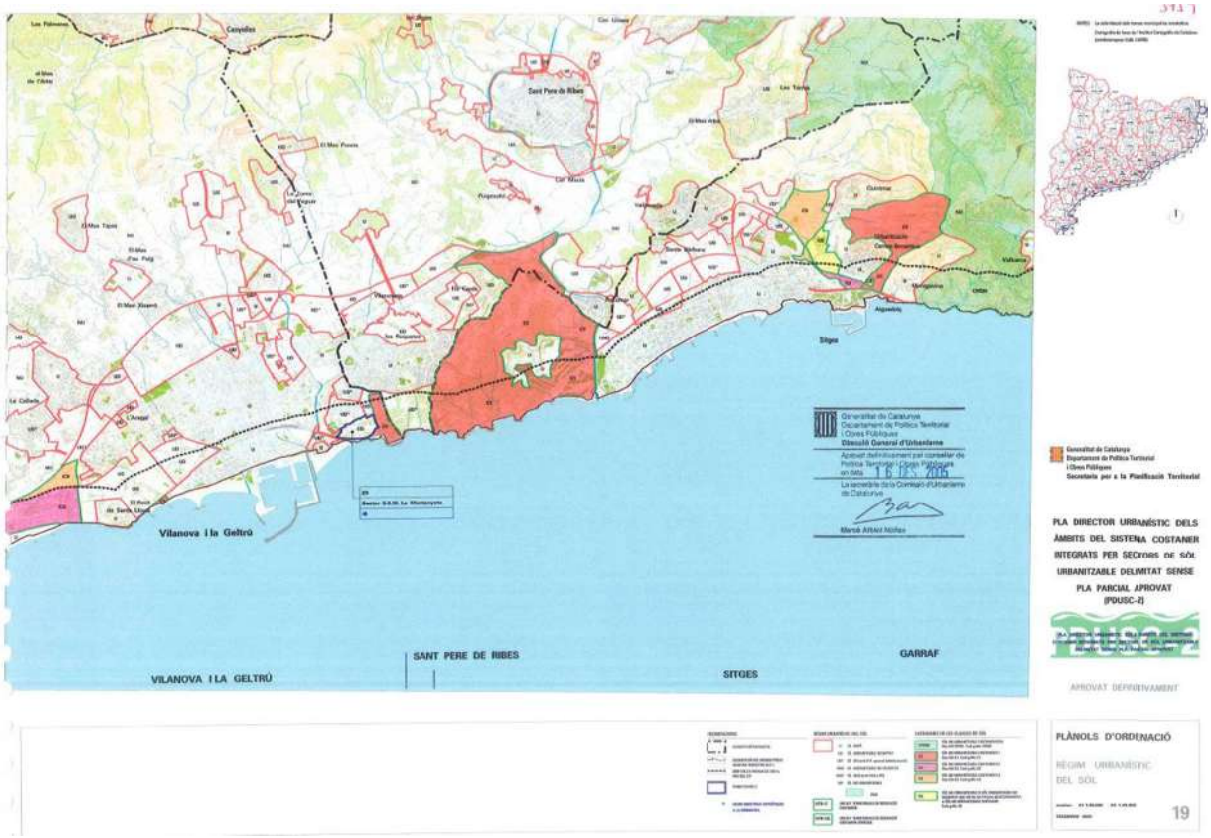
Tot i això, val la pena remarcar que tot el costat sud-oest del sector confronta amb sòl no urbanitzable costaner 1 (clau C1) anomenat "els colls (155)". Aquest sòl es caracteritza per tractar-se de sòl no urbanitzable o urbanitzable no delimitat sense programa d'actuació o pla parcial de delimitació 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.

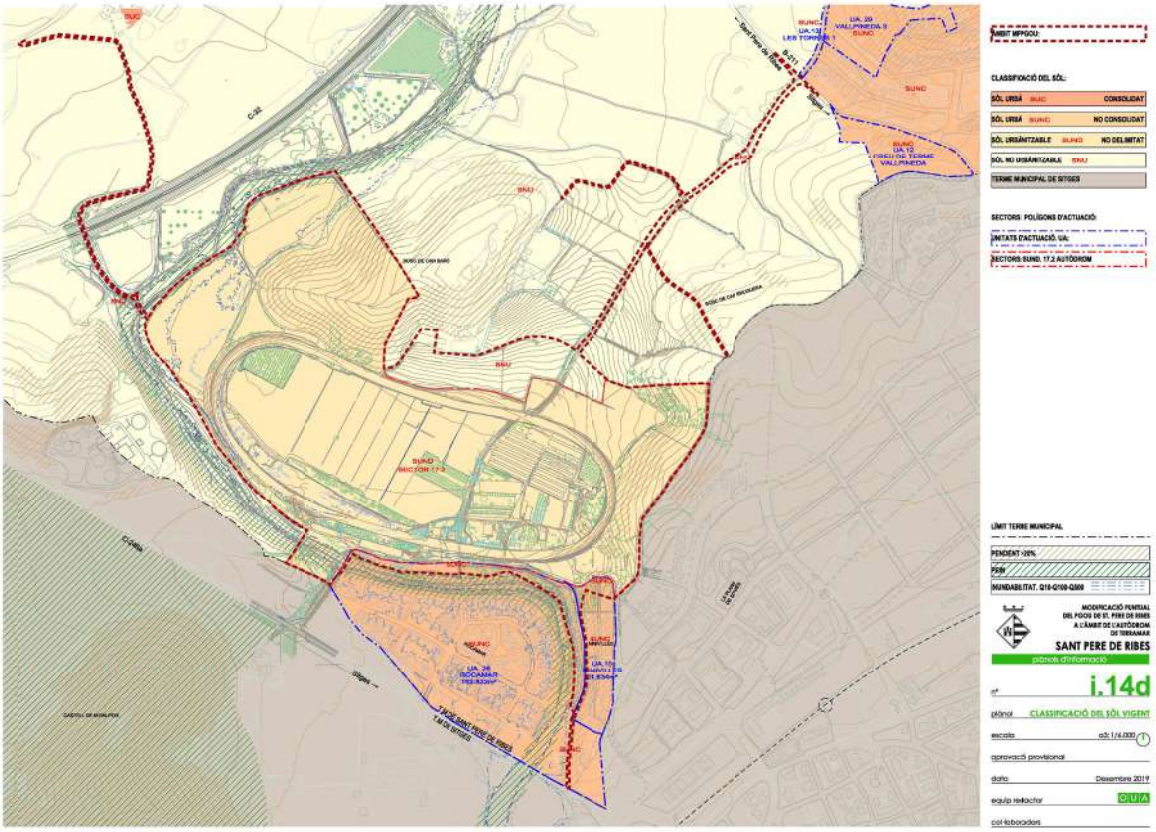
Aquest document classifica els sòls inclosos en aquesta modificació de l'Autòdrom Terramar i el seu entorn com a: sòl no urbanitzable, sòl urbanitzable no delimitat –Sector 17.2, no sectoritzat- i sòl urbà UA 26 Rocamar i UA 10 Minivilles.

Sòl urbà. Els sòls classificats com a sòl urbà tenen una superfície de 20.085,32m² (un 3,5% 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 87,2% 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 54.343,32² (un 9,3% 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			
	PLANEJAMENT VIGENT PGOU		
RÈGIM	SUPERFÍCIE		
TOTAL ÀMBIT	581.791,71 m²s		100%
sòl urbà	20.085,32 m²s		3,5%
sòl urbanitzable	507.363,07 m²s		87,2%
sòl no urbanitzable	54.343,32 m²s		9,3%



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 m^2.
- Relació mínima sòl privat 0,40m^2/m^2
- Cessions màximes de sòl destinat a sistemes: 60% (vialitat, espais lliures, equipaments i dotacions)
- Índex d'edificabilitat bruta: 0,18 m^2 sostre/m^{2}sòl.
- Sostre màxim permès: 91.341 m^2 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 altre 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 (97c)**, 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-246a 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 composat 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- (1.097,63 m2), sòl d'interès agrícola -clau SRP-3- (36.521,34 m2), sòl d'interès paisatgístic -clauSRP-4- (10.844,81 m2) i les zones afectades pel sistema de comunicacions (SRC-1)a nord . (950,56m2

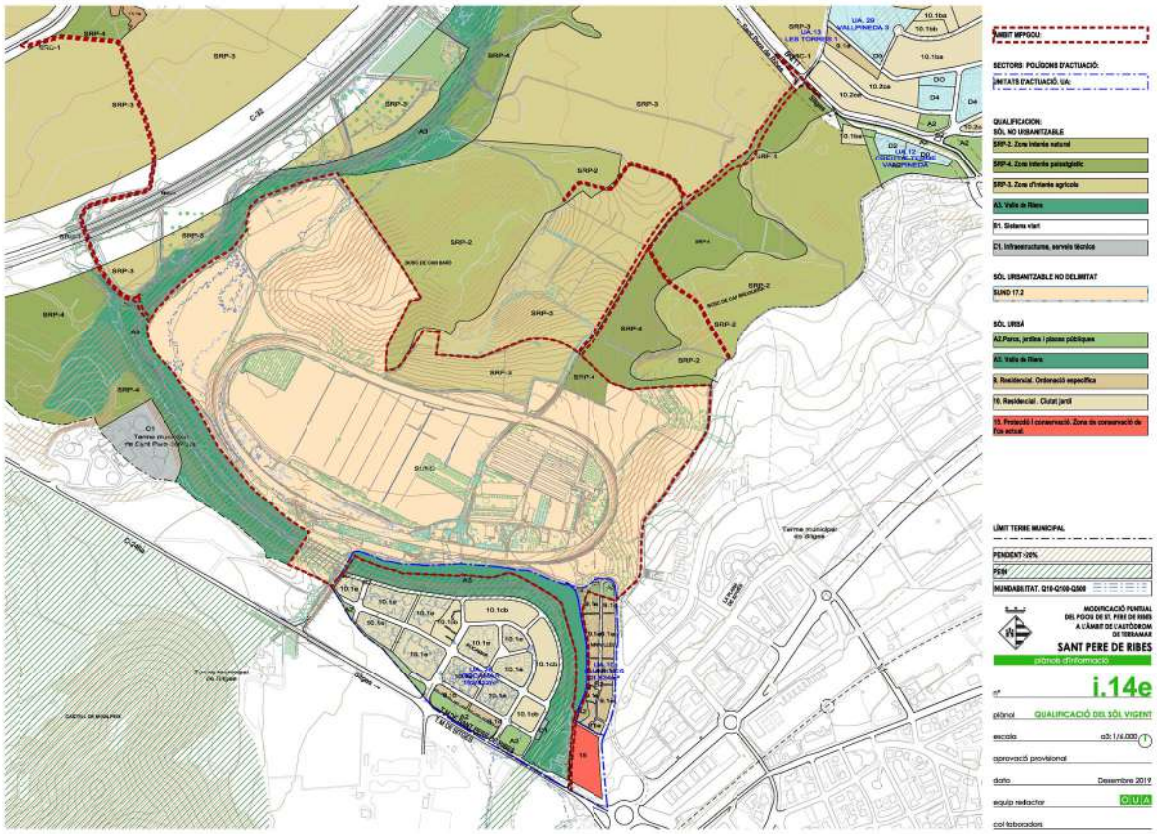
A la part oest les zones afectades pel sistema de comunicacions –clauSRC-1- (1612,8m2), sòls d'interès agrícola -clau SRP-3- (2.600,4 m2) i Valls de riera A3 (457,0m²).

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 Valls 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 viaria 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 limítofe amb l'àmbit de l'Autòdrom al límit nord de la urbanització. 15.626,87m2, 2.907m2 i 1.570m2 respectivament.

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT

	PLANEJAMENT VIGENT PGOU	
PLANEJAMENT	**SUPERFÍCIE**	
TOTAL ÀMBIT	**581.791,71 m²s**	**100%**
sòl urbà	**20.085,32 m²s**	**3%**
SISTEMES	**20.085,32 m²s**	**100%**
A2. Parcs, jardins i places públiques	1.570,74 m²s	8%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	15.626,87 m²s	78%
A5.Itinerari de vianants	0,00 m²s	0%
B. Sistema viari	2.887,71 m²s	14%
sòl urbanitzable	**507.363,07 m²s**	87%
SECTOR. 17.2	507.363,07 m²s	87%
SISTEMES	**76.104,46 m²s**	**15%**
A. Espais lliures	50.736,31 m²s	10%
B. Sistema viari		
D. Equipament	25.368,15 m²s	5%
C. Serveis tècnics		
ZONES	**431.258,61 m²s**	**85%**
PP 17.2 Autòdrom Zones	431.258,61 m²s	85%
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	**54.343,32 m²s**	**9%**
SISTEMES	**456,87 m²s**	**1%**
B.1 Sistema viari	0,00 m²s	0%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	456,87 m²s	0%
ZONES	**53.886,45 m²s**	**99%**
SRP.4. Zona interès pasiatgístic	10.844,81 m²s	20%
SRP.3. Zona interès agrícola	39.121,75 m²s	72%
SRP.2. Zona d'interès natural	1.097,63 m²s	2%
SRC.1 Zona lliure permanent	2.822,26 m²s	5%
Sostre	91.341,00 m²st	



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

El sistema viari. B1. Xarxa viària territorial i urbana. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viaria 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 son els rurals[10], 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.

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.

La zona d'interès agrícola (SRP-3). Comprèn el 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 restauració[11].

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 restauració[12].

La zona lliure permanent (SRC-1). Comprèn els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable que no poden ser urbanitzats en haver quedat afectats per vies de comunicació, o que no són considerats necessaris ni adequats en aquest Pla General pel desenvolupat i creixement urbà previst.

3.4 ALTRES DOCUMENTS EN TRÀMIT O PROJECTES RELACIONATS AMB L'ÀMBIT

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 Autódrom
-Estudiar mesures de protecció del Risc d'inundació a l'àmbit.
-Ajustar el límit municipal.

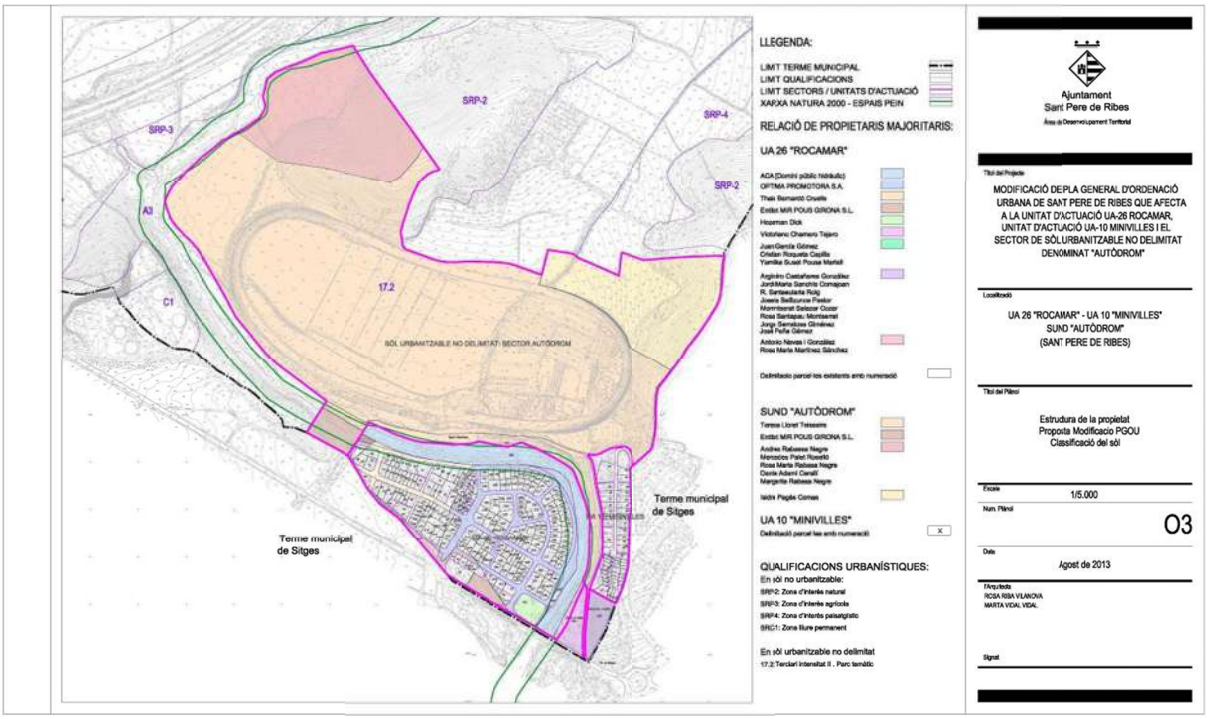
Tot i que el document no va arribar a aprovació definitiva tenia com a objectius acabar processos urbanístics pendents al municipi a la zona pròxima a l'Autòdrom, en concret a les urbanitzacions de Rocamar i Minivilles, facilitant la gestió per a la materialització de les cessions i acabant obres d'urbanització 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'inundabiltats detallats.
1.5.5.Excloure de l'àmbit de la UA26 Rocamar la part inclosa del camí denomitat de l'Autòdrom i incorporar aquest tram de camí dins de l'àmbit dels 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 llindant amb la Riera de Ribes al domini públic hidràulic de la Riera de Ribes i a la finca de la propietat.

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.

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 carrerada.



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 el 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.

3.4.3 Projecte de mesures correctores d'inundabilitat de la unitat d'actuació UA-26 Rocamar a Sant Pere de Ribes.

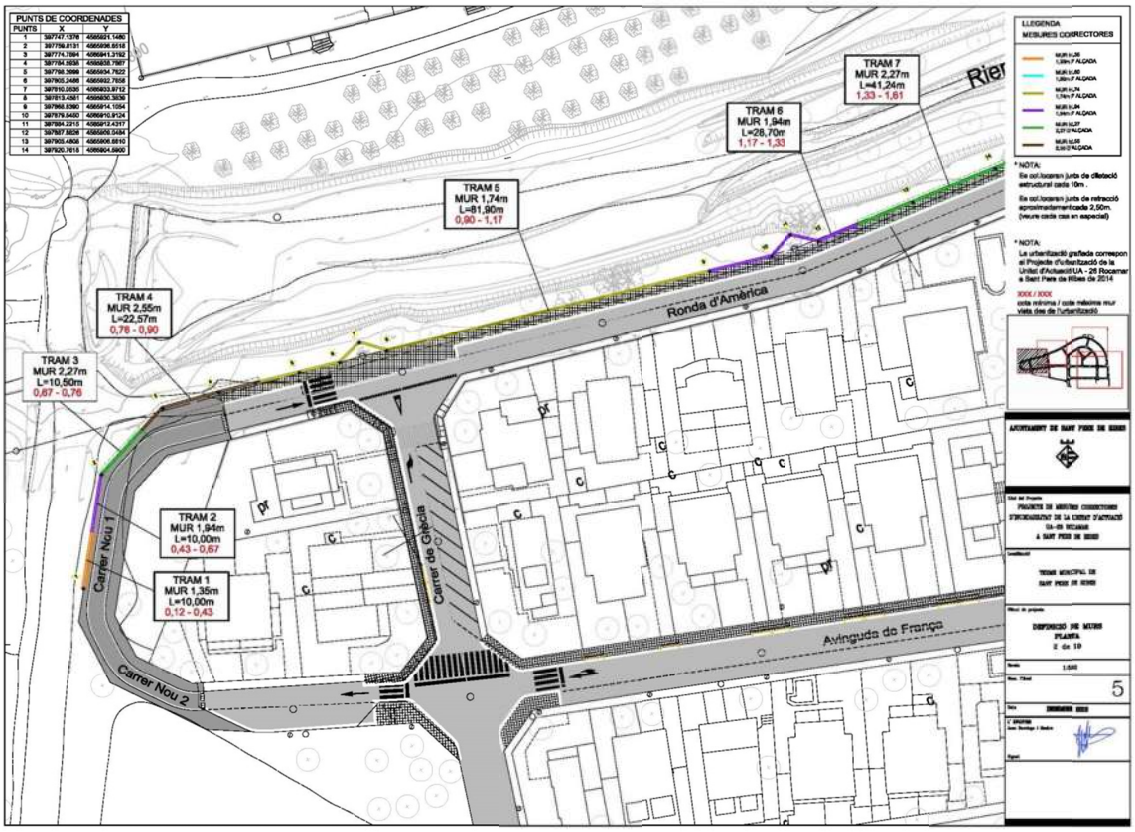
Document aprovat definitivament.

En data 28 de maig de 2019 La Junta de Govern local va adoptar l'acord d'aprovació del projecte de mesures correctores de la unitat d'actuació UA-Rocamar.

En el marc de la convocatòria continguda a la Resolució TES/1486/2017, de 14 de juny , per a la concessió de subvencions per a la realització d'inversions per a l'execució d'actuacions de protecció davant d'avingudes que beneficiïn a una zona urbana, el director de l'ACA va resoldre concedir una subvenció per l'execució de l'endegament del marge dret del mur per un import de 205.227,43€. (60% sobre el pressupost d'actuació: 342.045 PEC sense iva)

El projecte aprovat ha estat redactat per Audingintraesa, Consultoria & Ingenyeria i inclou un estudi d'inundabilitat així com les mesures correctores enfront el risc d'inundabilitat.

L'aprovació d'aquest projecte incorpora la necessitat d'estudiar les connexions de la urbanització de Rocamar amb l'àmbit objecte de modificació de forma coordinada a fi de garantir lla millor integració possible entre ambdues actuacions veïnes a la part sud de l'àmbit.



Imatge projecte de mesures correctores Desembre 2018

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 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**.
- **Decert 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**
- **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**.

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2

1 INTRODUCCIÓ

El present document raona, justifica i comporta la modificació en el règims, 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.

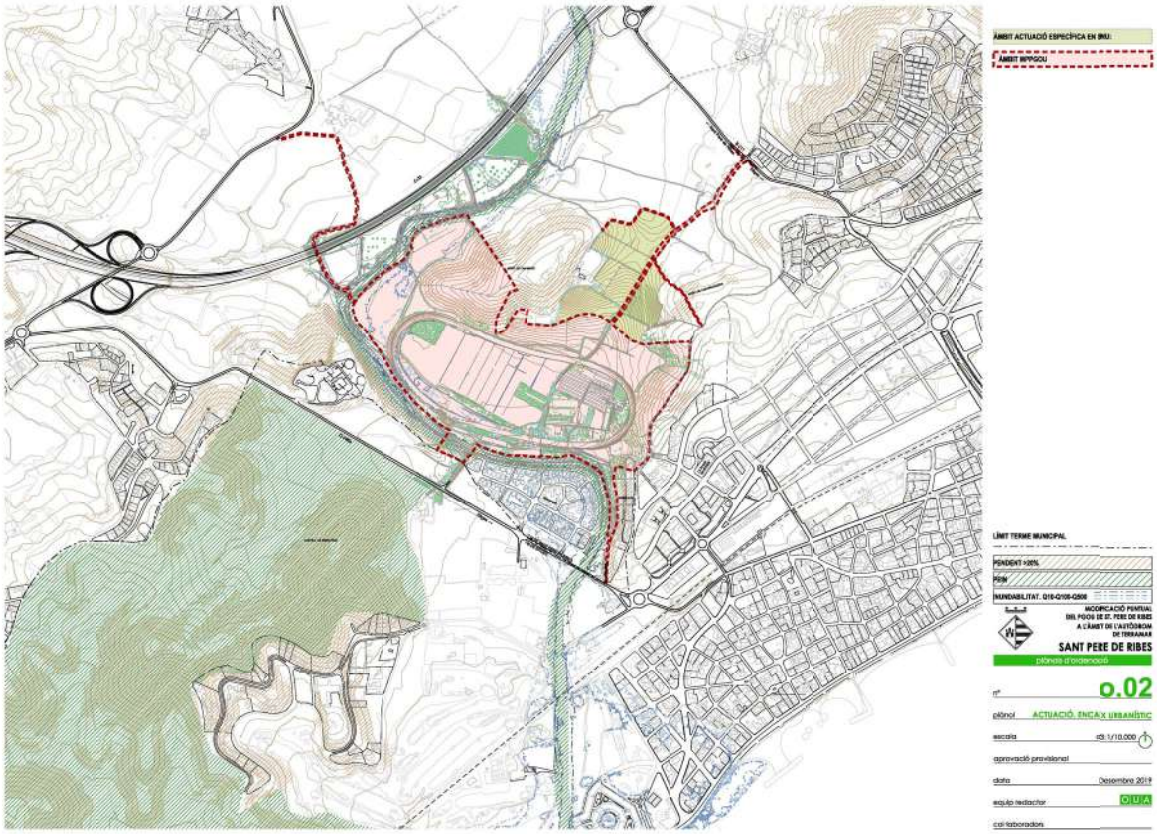
Amb una superfície total de 581.791,71m^2, l'àmbit del territori al que es refereix aquest document inclou els sòls localitzats al la part central del límit sud del municipi de Sant Pere de Ribes, a tocar de la riera de Ribes, just al límit de terme amb Sitges i a prop de les urbanitzacions de Minivilles 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 60º a 90º-, 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 hoteler 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 i la seva posició en el territori.

D'acord amb el previst a l'art. 33 del TRLU, en base a les aportacions rebudes en la fase d'avanç, i fase d'aprovació inicial aquest document d'aprovació provisional incorpora en un únic document la delimitació del sector, pla parcial i ordenació detallada de l'àmbit de 581.791,71m2 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, actualment Terramar 1923, promotor de la transformació d'acord amb l'establert a l'article 107.4 del RLU. D'acord amb el que estableix l'article anteriorment referit aquesta MPGOU 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 pertoquen, 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 privadejada 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), considerador 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 competitius 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 de 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 sòl 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 riscs.

•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 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 el sòls que conformen el present document d'aprovació inicial de pla (577.339,0m^2), 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 financera 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:

.Annex1a. i 1b. Estudi ambiental estratègic i Document resum del procediment d'avaluació ambiental

.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

.Annex 8. Estudi de viabilitat de l'ús hoteler a la zona.

.Annex 9. Estudi de gestió de fem de cavall per l'activitat eqüestre

.Annex 10. Tràmit d'informació pública i participació ciutadana.

.Annex 11. Estudi de reconeixement de riscos

4 OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE LA MPPGOU

4.1.1 Objectius de la MPGOU

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:

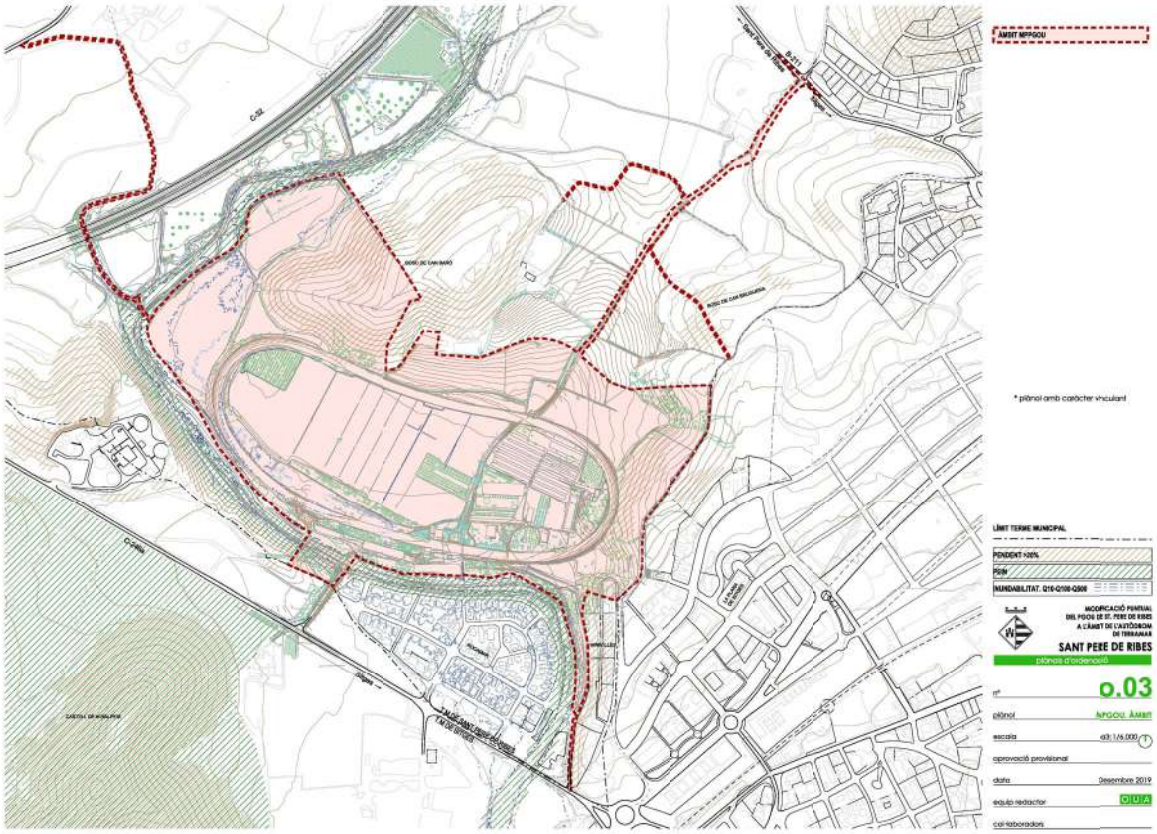
a) Definir els criteris d'ordenació que permetin **preservar el valor històric del lloc,** revaloritzant, rehabilitant i reutilitzant de nou l'Autòdrom i els elements de valor cultural i patrimonial existents dins l'àmbit.

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**.

c) Promoure a través dels criteris d'ordenació **la possibilitat d'implantació i polivalència d'activitats dins l'àmbit** i **l'estructuració del territori en el seu entorn**, amb una gestió eficient del sòl desenvolupat que aporti valor afegit i permeti de forma coherent amb el territori millorar la qualitat del seu medi.

d) Definir les **condicions i determinacions urbanístiques** que han de permetre el desenvolupament del sector de sòl urbanitzable i que s'hauran d'ajustar a les condicions i determinacions en el planejament territorial i municipal vigent.

e) **Concretar els paràmetres i condicions d'ordenació**, de l'edificació i d'usos que permetin implantar i qualificar i encaixar ambientalment el programa bàsic de necessitats.



Plànol proposta ordenació. Àmbit de la MPGOU

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:

1. Redefinir l'àmbit del sòl urbanitzable no delimitat. Per un cantó a fi de dotar de millor coherència el futur sòl urbà es preveu ajustar l'àmbit del sector de SUND reconeixent els valors i elements del territori.

Sota aquest objectiu es proposa:

a) Es preveu la precisió i modificació dels límits dels sòl de sistema d'espais oberts delimitats pel Pla Territorial. En concret es preveu l'ajust del límits del sòl de protecció especial del nord de l'àmbit d'acord amb els criteris de precisió i modificació de límits previstos a l'article 2.10.

> ***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 se 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 reconeixedors 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 reconeixedors 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. Aquest posició, darrera 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 desenvocadura 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 Parcials, 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	581.791,71 m²s	100%	581.791,71 m²s	100%	0,00 m²s	0%
sòl urbà	20.085,32 m²s	3,5%	1.487,74 m²s	0,3%	-18.597,58 m²s	-3,20%
sòl urbanitzable	507.363,07 m²s	87,2%	534.586,58 m²s	91,9%	27.223,51 m²s	4,68%
sòl no urbanitzable	54.343,32 m²s	9,3%	45.717,39 m²s	7,9%	-8.625,93 m²s	-1,48%

Quadre comparatiu planejament vigent-planejament proposar. Classificació

En concret l'ajust de límits implica que la superfície dels sector de desenvolupament previst al PGOU s'amplia en un 4,68 %, passant de 507.363,07m^2 a 534.586,58m^2. 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 i valors ambiental de la riera 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 14.537m2 de sòl anteriorment inclosos dintre del sòl urbà qualificats com a A3 (inclòs sistema hídric). Aquesta pèrdua de 14.537 m^2 de sòl del sistema d'espais lliures(inclòs sistema hídric) local es destinen a la modificació majoritàriament a zona A3, (11.069,17m^2) i al passeig de vora de la Riera de Ribes (3.467,83m^2) 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.

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 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 23.075,2m^2 de sòl d'espais lliures per sobre de la reserva mínima del 10% prevista a la legislació vigent. (sense computar els sòls amb 20% de pendent ni sòl de domini públic hidràulic).

-Al límit sud-est aquest ajust implica que s'inclouen dintre de l'àmbit de sòl urbanitzable 3.231 m2 de sòl anteriorment inclosos com a sòl urbà no consolidat qualificats com a A2 (zones verdes al límit nord de

la UA Minivilles) i B, (antic camí de l'autòdrom). Com en el cas anterior els sòls A2 inclosos dins l'àmbit no computen com a cessió dintre del SUD.

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, sud-oest i nord. Concretament es preveu a sud-est 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, a sud-oest la consolidació d'un accés a l'àmbit des del camí GR-92 que connecta el nucli de Ribes amb el mar, i a nord, d'una banda 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 de l'altre la garantia de consolidació d'un nou camí d'ús i titularitat pública que asseguri la connectivitat territorial en sentit est-oest i la funcionalitat dins aquest àmbit.

Sota aquest objectiu:

a) 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 pel límit est. Es garanteix una correcta gestió urbanística i es consolida la seva urbanització vinculant-se dintre del sector. Aquests sòls, 3.231m2 s'incorporen a la MPPGOU i es mantenen com a sistemes en el sector.

   -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 vialitat (que s'ubica entre zones verdes) ubicades al límit nord de la UA-10 Minivilles directament limítrof 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) b) Al límit sud-oest es consolida un accés a l'àmbit des del camí GR-92 que connecta el nucli de Ribes amb el mar. Aquest recull dos camins estructurants del municipi: el camí en sòl no urbanitzable que partint de l'est del nucli urbà , discorre nord -sud paral·lel a la carretera BV-2113 i creua per sota de l'autopista i el camí que partint de l'est del nucli urbà creua pel nou pont sobre de l'autopista i discorre pel marge nord de la riera fins aquest punt. Es consolida la seva urbanització en gual vinculant-se com a càrrega al desenvolupament del sector. Aquests sòls, amb una superfície total de 1.466,12m^2 s'incorporen a la MPPGOU i es consoliden com a sistemes en sòl no urbanitzable. Així mateix es manté i reordena el camí del Carç en el seu enllaç amb la BV- 2113 amb la consolidació d'aquest tram de camí rural com a vial públic (1089,95m^{2-})

c) 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 B-211 a través d'un vial amb caràcter públic. Aquests sòls, amb una superfície total de 8.733,9m^2 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 i el funcionament i accés de les masies existents a l'entorn de l'actuació. Aquest sòls amb una superfície total de 2.521,1m^2 s'incorporen a la MPPGOU i es qualifiquen com a sistemes en sòl no urbanitzable.

Vinculat també a l'accessibilitat del sector 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 i des de la urbanització de Rocamar un cop desenvolupat el projecte de mesures correctores de la UA Aquests sòls, amb una superfície total de 2.635,58m^2 s'incorporen al sector com a càrrega externa i es qualifiquen com a sistemes en sòl no urbanitzable. (2.295,9 m^2 ja fora del terme municipal de Sant Pere de Ribes) .

En concret l'ajust d'aquests sòls limítrofes 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 B-211 i el límit de l'Actuació Específica. L'obtenció i urbanització d'aquests sòls s'incorporarà com a càrrega externa al sector.

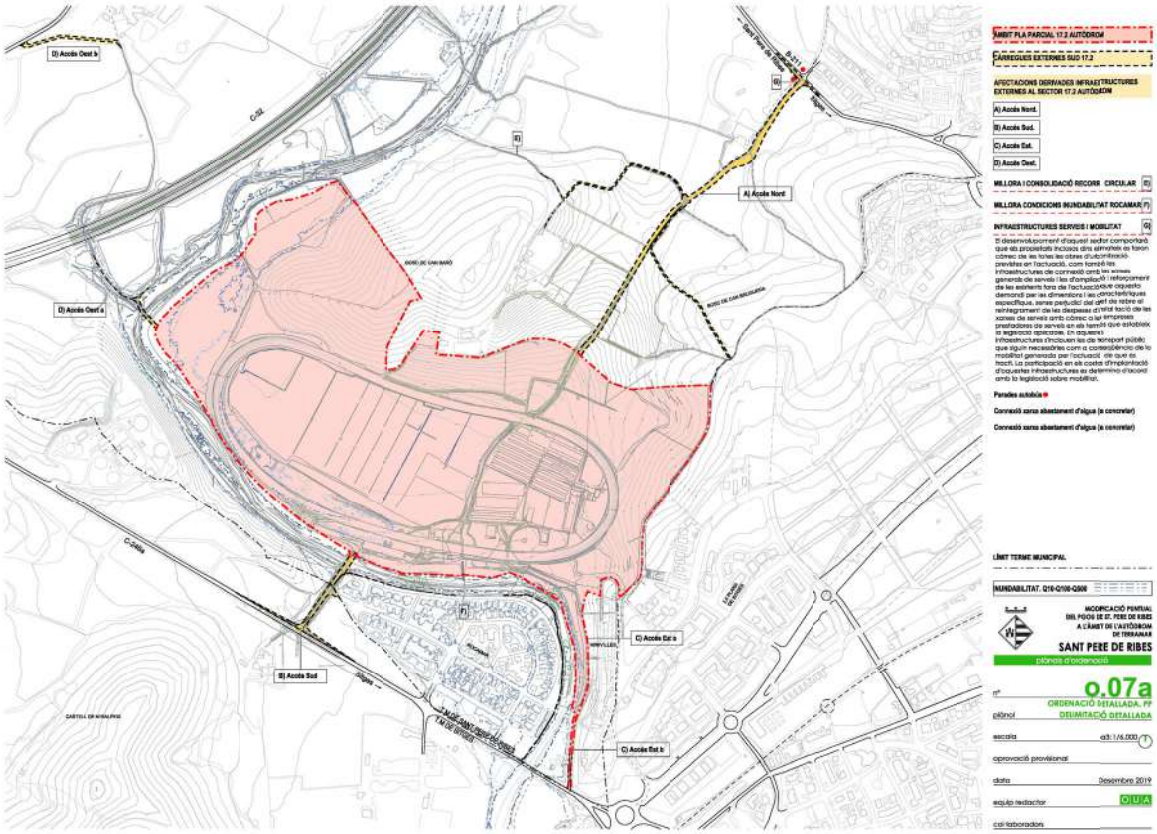
UA 26. ROCAMAR :			**MPGOU**
Denominació:	Rocamar		
Delimitació:	Coincideix amb la urbanització del mateix nom , llindant amb la UA-10 Minivilles		
Règim de sòl:	Sòl urbà		
Planejament que la delimita:	PGO		
Objectius:	Es fixa la unitat d'actuació per tal de materialitzar els compromisos i cessions que estableix el planejament		
Característiques:			
1. Superfície total:		146.364,38 m²s	
2. Cessions de sòl públic:		72.096,23 m²s	49%
Xarxa viària urbana (Clau B.2)		28.806,48 m²s	
Parcs, jardins i places públiques (Clau A.2)		10.035,66 m²s	
Valls de Riera (Clau A.3)		32.789,43 m²s	
Infraestructures de serveis tècnics (Clau C.1)		464,66 m²s	
3. Qualificacions de sòl privat:		74.268,15 m²s	51%
Volumetria específica habitatge arrenglerat (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:		19.643,80 m²s	
2. Cessions de sòl públic:		5.772,72 m²s	29%
Parcs, jardins i places públiques (Clau A.2)		742,00 m²s	
Itinerari de vianants (Clau A.5.)		1.465,05 m²s	
Xarxa viària urbana (Clau B.2)		3.565,67 m²s	
3. Qualificacions de sòl privat:		13.871,08 m²s	71%
Volumetria específica habitatge arrenglerat (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 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:

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	534.586,58 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
Condicions d'ordenació, edificació i ús	
1. Percentatge mínim de cessió. Relació de sistemes i zones:	
Reserves de sòl públic (sistemes)	35,07%
Sòl d'aprofitament privat (zones-altres)	64,93%
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
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 que encara s'ha de definir amb un màxim de 3.000m2st.
3. Ordenació:	L'ordenació física del sector s'adjunta al present document. Es consideren vinculant la ubicació dels sistemes grafiats a la fitxa. Es garantirà l'accessibilitat des de les carreteres C-246 i B-211 i els teixits residencials propers de Minivilles, Rocamar i i La Plana de Sitges. L'ordenació haurà de tenir cura i garantir la preservació dels elements inclosos dintre del catàleg: Torre i masia del Clot dels Frares, Clot d'en 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. Ademetent: 4.Residencial especial (limitat a l'ús d'habitatge per a la guarda i vigilància de l'activitat principal); 9. Comerç petit; 8. Oficines i serveis; 7.Establiment hoteler; 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.
Cessions:	
1.Cessions de sòl públic:	Cessió obligatòria i gratuita 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 carcaterístiques específique, 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 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 viaria i accés sud C-246a (segons aplicació art. 35 RLU). Obtenció i urbanització accés nord B-211. Inclou configuració dues noves parades 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-est Can Pei-Minivilles (segons aplicació art. 35 RLU). Obtenció i urbanització camí d'accés sud-oest Riera de Ribes, d'accés a l'equipament esportiu fins a l'entroncament amb la carretera BV-2113 (Camí l'empedrat del Carç+Camí del carç entre masia i BV-2113) i adeqüació del camí rural des d'aquest punt fins a l'accés a l'equipament. (segons aplicació art. 35 RLU). El projecte d'urbanització haurà de garantir l'existència d'un recorregut accessible (amb guals i passos de vianants adaptats) des de la parada de transport públic més propera provinent de les línies de Sant Pere de Ribes, al nord i al sud del recinte. Millores i consolidació recorregut circular fora àmbit (senyalització i neteja ferm existent) . Millores condicions inundabilitat Rocamar. (import total que es derivi de l'execució de les obres no inclòs a la subvenció de l'ACA+integració paisatgística). Urbanització específica. Plantació de 2.327m2 de pinedes Mediterrànies al límit nord del bosc de Can Baró. (Mesura ambiental compensatòria). S'inclou com a càrregues externes les afectacions del sòl de les xarxes de serveis ja siguin cessions o servituds que es puguin crear.



Plànol proposta ordenació. Delimitació del PP.

b) Es defineixen els criteris bàsics d'ordenació del sector i estructuració de lla proposta en el territori:

-1). Preservar i potenciar el valor històric. L'actuació preveu revaloritzar, rehabilitar i utilitzar de nou l'Autòdrom de Terramar, una peça patrimonial dels anys 20 que s'ha d'entendre com l'inici de l'Automobilisme a Espanya i de la puixança de la vida cultural d'aquesta zona del Garraf. Es preveu la recuperació de l'edifici de les grades i del circuit i la implementació d'activitats complementàries vinculades al món del motor.

-2). Rehabilitar les edificacions catalogades i preservar els element de valor natural cultural i paisatgístic assegurant-ne la seva pervivència i millora. L'actuació procura la mínima implantació possible d'instal·lacions i edificacions. De fet busca rehabilitar les construccions existents dins del circuit -amb valor -, alhora que enderrocar les edificacions aixecades a partir dels anys 50 que han donat cabuda a l'activitat agrícola i ramadera posterior. L'Actuació preveu la conservació i rehabilitació de 3 elements del catàleg de patrimoni del PGOU de Sant Pere de Ribes i de l'inventari de patrimoni de Catalunya (BCIL i BCIN): Torre i Masia Clot dels Frares (69c), Clot d'en Sidós (97c), i el propi Circuit.

-3). Potenciar el paisatge. Des d'abans de l'any 1956-data en que 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 (riera Clot dels Frares) hi recolzen parcel·les agrícoles que durant anys s'han conreat donant a l'entorn de Sant Pere de Ribes i 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. L'Actuació busca en aquest sentit que tot el recinte sigui un gran espai lliure, ben integrat amb l'entorn, amb serveis i bona accessibilitat. Es busca recuperar l'espai original del circuit, situant els boxes i edificacions 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 amb la major integració topogràfica.

-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 que s'estructuren 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 proposats 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 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 dos equipaments: un equipament esportiu-lleure i una reserva d'equipament (amb ús a definir) vinculat a l'accés principal sud-est, tot complementari del programa principal.

Complementant aquest espais 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 20.984m^2 de sostre vinculats al centre d'esdeveniments. 15.151 m^{2}st exclusius vinculats als esdeveniments eqüestre competitius i 5.833 m^{2}st 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 8.979m^2 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 22.719m^2 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 20% i un 35% 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 hoteler 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 de dues plataformes: Una primera plataforma a acota mínima Q500 que garanteix l'accés des de sud-oest al desenvolupament urbanístic i activitats potencialment vulnerables (zones motor i equipament). I una segona plataforma a cota mínima Q100, que connectada amb la primera configura un vial- passeig de vora que combina les funcions d'oci i passeig dels vianants amb la circulació de bicicletes

en un recorregut des de la cota de l'accés principal a l'est-Minivilles passant vora el gual sud que connecta amb Rocamar i fins al nou Parc equipat a l'oest. Aquesta infraestructura lineal-passeig parcialment elevat respecte a la cota actual, garanteix la circulació segura al límit sud de l'àmbit minimitzant l'impacte sobre l'entorn immediat de la riera i la preservació dels elements naturals de valor i garantint el manteniment d'una franja de transició entre l'espai natural protegit i el recinte de l'Autòdrom. . La configuració d'aquesta doble terrassa a sud portarà associada els murs, esculleres 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 d'accés rodat a la finca de l'Autòdrom, tant pel seu costat nord, com per sud, est i oest, 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 tingui un accés independent. Concretament es preveu:

-A Nord per Can Bruguera es planteja l'accés principal rodat al Centre d'esdeveniments. Es preveu la creació d'un nou enllaç en T des de la B-211 amb cunyes d'acceleració i desacceleració. La consolidació del nou vial es consolida a dos cotes (una plataforma per vianants i bicicletes i una plataforma de trànsit motoritzat) a fi de garantir una millor integració en el paisatge agrícola del sòl no urbanitzable i l'entorn immediat. (8,8m se 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 i masies 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. (3,5m 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 hoteler, a l'espai auto(drom) i a l'equipament-est vinculat a l'accés principal 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 esportiu a l'aire lliure i el bosc de ribera. Aquest accés est es complementa amb un espai d'aparcament en via pública vinculat a la nova zona d'equipament-est i activitats d'aquest accés.

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

-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 al parc equipat i dona continuïtat 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 de bicicletes i garantirà la connectivitat entre els diferents espais lliures i circulacions de vianants/cíclades existents.

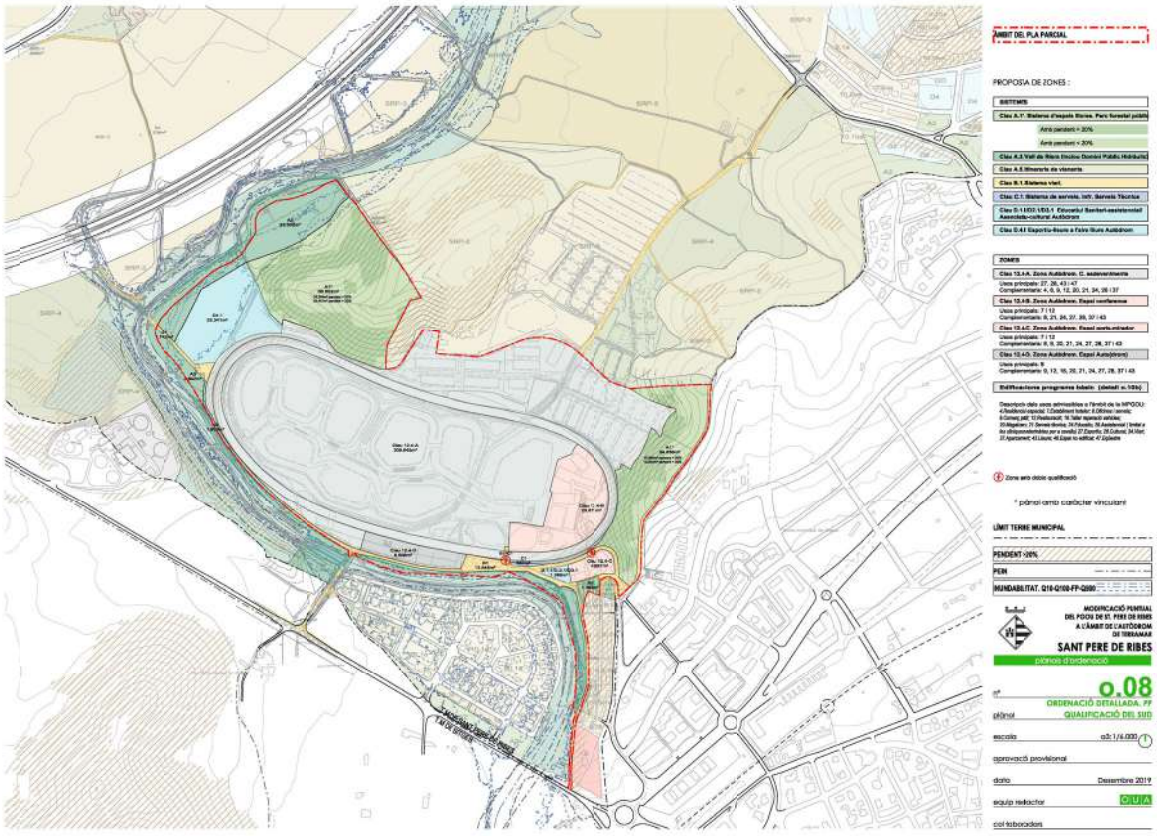
-També a sud, es preveu garantir la connectivitat de l'actuació amb la C-246a i amb la urbanització de Rocamar mitjançant la realització d'una nova connexió sobre la comarcal que es solucionarà en T amb cunyes d'acceleració i desacceleració, vora la masia de Can Girona, i que connectarà el recinte i la urbanització amb la carretera i entre ells . Es preveu que aquesta connexió tingui caràcter rodat només fins a l'accés a Rocamar. La consolidació d'un vial d'accés amb un pas en gual en aquest front permet un accés més directe de Rocamar amb el recinte, la zona dels equipaments i la zona urbana de Minivilles i La Plana i dona continuïtat entre tots els recorreguts ciclats i de vianants reconeguts entorn l'àmbit de la Riera. La solució del pas en gual a sobre de la Riera, i la restricció del trànsit a vianants i bicicletes permet mantenir el valor ambiental de l'espai i evitar interferències en la

inundabilitat en l'accés al recinte. (6,6m se secció del gual). La consolidació d'aquest vial permet addicionalment també enllaçar el vial Ronda Americà amb caràcter vianants i configurar una sortida central a la urbanització de Rocamar cap a la C-246a integrant aquests sòls urbans de forma coherent amb el projecte de mesures correctores de Rocamar recentment aprovat. .

-Finalment a sud-oest es consolida també un pas en gual que dona accés a l'equipament esportiu a l'aire lliure que recull tots els camins rurals provinents del nucli de Ribes en un punt i es reajusta el tram de connexió del Camí del Carç amb la BV-2113.

-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. 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:

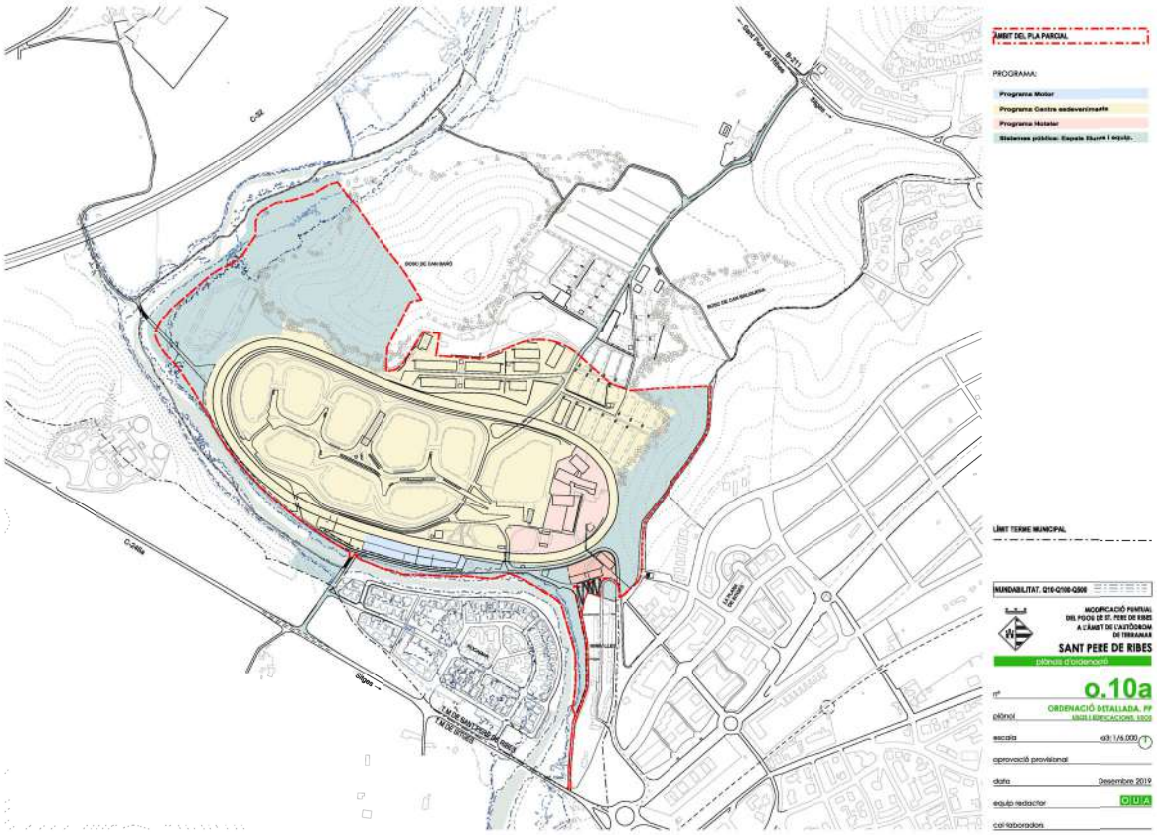
a) Modificació dels articles generals vinculats amb la regulació dels usos i edificacions a fi de flexibilitzar l'admissió d'aquests usos d'interès públic en el sòl no urbanitzable de forma controlada.
b) Modificació dels articulats claus SRP-2, SRP-3 i SRP-4 a fi d'admetre i regular la implantació dels usos i edificacions en aquests sòls per garantir les 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 circuït 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.

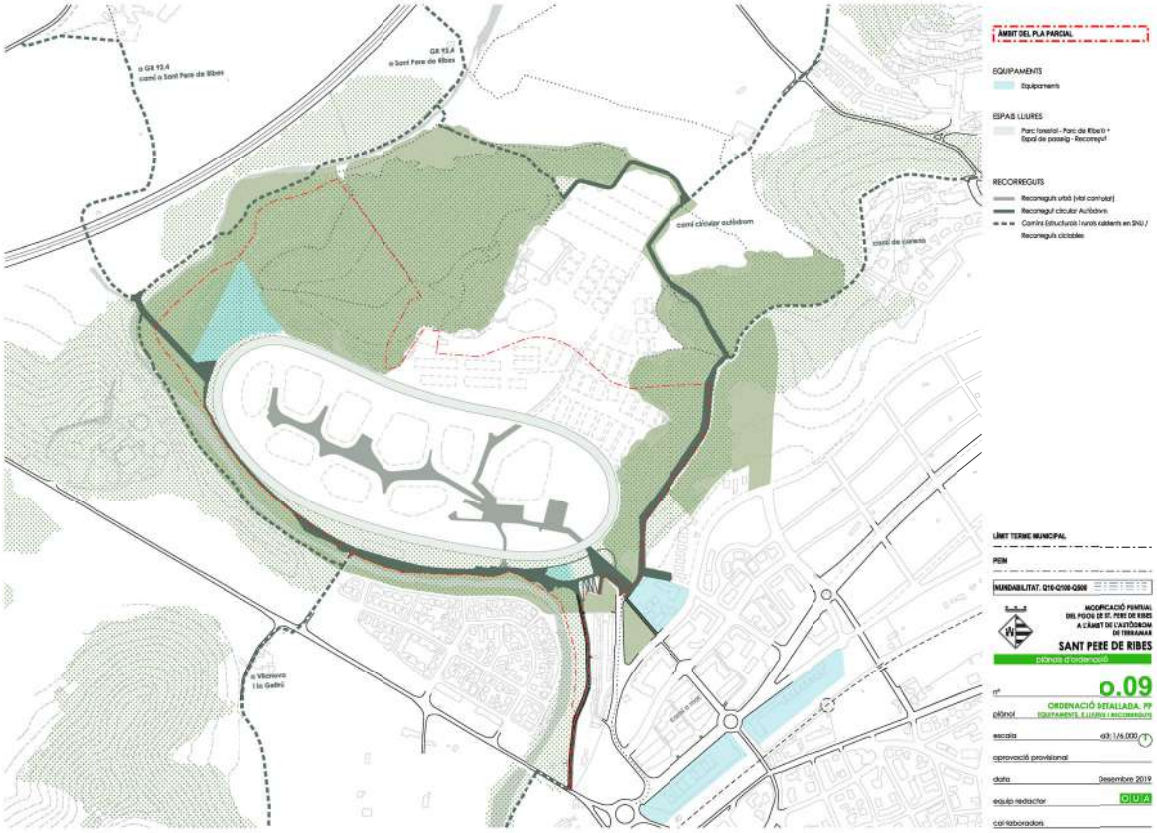
-Al límit est, en continuïtat als teixits urbans consolidats de Sant Pere de Ribes i Sitges es preveu la implantació del programa terciari-hoteler complementari de l'actuació que acull la major part del sostre de la MPGOU. Aquest es distribueix en dos àmbits clarament diferenciats: un primer espai exterior al recinte que ordena i configura l'accés principal al Centre d'esdeveniments des dels sòl 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 hoteler i terciari d'aquests espais. Aquest àmbit acull també la reserva d'equipament on es preveu més activitat dintre de l'actuació.

-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 es consolidarà amb cotes diferenciades i acollirà: a cota Q500el 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; i a cota Q100 un passeig de vora circular que generi un espai de coixí vinculat al recorregut de la Riera de Ribes amb continuïtat amb els Parcs forestals i de Ribera previstos i equipament esportiu a l'aire lliure , 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

garanteixin la integració en el paisatge i topografia de cada una de les ubicacions.



Esquema. Els sistemes públics.

En relació als sistemes públic d'espais lliures, 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 Q100 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 Clot d'en Sidós i Clots del Frases, amb un sostre consolidat de 1.295m^2 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 fragmentada i l'estat d'abandonament actual d'aquest elements, així com la voluntat d'ubicar l' 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 de dos reserves d'equipament fora del recinte històric amb caràcter diferenciat:

-Una reserva d'equipament amb ús obert vinculada a l'accés principal de l'Autòdrom des del sud-est on es preveu concentrar el nou sostre d'equipament de la proposta. En aquest sòl, amb caràcter més urbà, es preveu la possible consolidació d'un programa mixt, amb fins a 3000m^2 de sostre de nova implantació de configuració lliure, més flexible i adaptada al les possibles necessitats d' implantació d'un programa a definir amb possible caràcter educatiu/cultural on emplaçar possibles cicles formatius (per exemple programes educatius relacionats amb les activitats que es desenvolupin al recinte). Es preveu que la construcció d'aquest sostre es vinculi al desenvolupament del sector un cop definit el programa de necessitats.

-Una reserva d'equipament esportiu a l'aire lliure integrat a l'esplanada de reforestació i vinculats als recorreguts de lleure de l'àrea. En aquest sòls, amb caràcter més rural i parcialment inundables tot i formar part del sector ,es preveu poder mantenir l'activitat esportiva a l'aire lliure i potenciar la possible consolidació d'un programa esportiu-lleure de tipus mixt, adaptat a les possibles necessitats del programa de l'activitat principal que podrien fer ús de la mateixa mínima infraestructura per al desenvolupament de les diferents activitats esportives previstes de forma complementària.

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 que no són possibles dins l'àmbit del propi circuit .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 fora de la zona inundable i admetre aigua en casos d'inundació. Aquesta condició vindrà complementada de la previsió d'una sortida d'emergència pel límit nord-est de l'equipament , que donarà sortida en cas d'inundació greu de forma tangent a l'oval, a través de la zona privada de que acull el programa eqüestre. La urbanització d'aquest espai d'equipament donarà continuïtat al la plantació de bosc de Ribera annex i la consolidació de la sortida d'emergència es farà amb la secció mínima imprescindible a fi de garantir la mínima afecció al lseu entorn.

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, a l'est (Est-carena i Est-riera) i a oest 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 rodat:

- 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 per a vehicles lleugers a l'accés (radi nimin 6m). 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. Dins aquest espai, de trànsit, es preveu un espai de gir per a vehicles pesats.

- l'accés principal a l'espai (auto)drom, a l'espai mirador, a l'hotel conference i a l'equipament.est de l'accés principal sense ús definit que concentra el sostre de l'actuació es planteja per l'est-carena amb la construcció d'un nou vial que permet la connexió de l'interior del recinte la C-246a al límit de terme de Sitges.

-l'accés principal a l'equipament esportiu a l'aire lliure es planteja per l'oest amb la construcció d'un nou gual sobre la Riera de Ribes. La tipologia d'equipament esportiu a l'aire lliure, usos i fluència previstos i el fet de no disposar de reserva de sostre en aquest espai es valoren compatible amb l'accés en gual mantenint i millorant el funcionament i accessibilitat a l'activitat actualment existent dins l'àmbit. Aquesta accessibilitat a través del gual es complementa amb una sortida complementària a través del recinte per casos d'emergència.

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

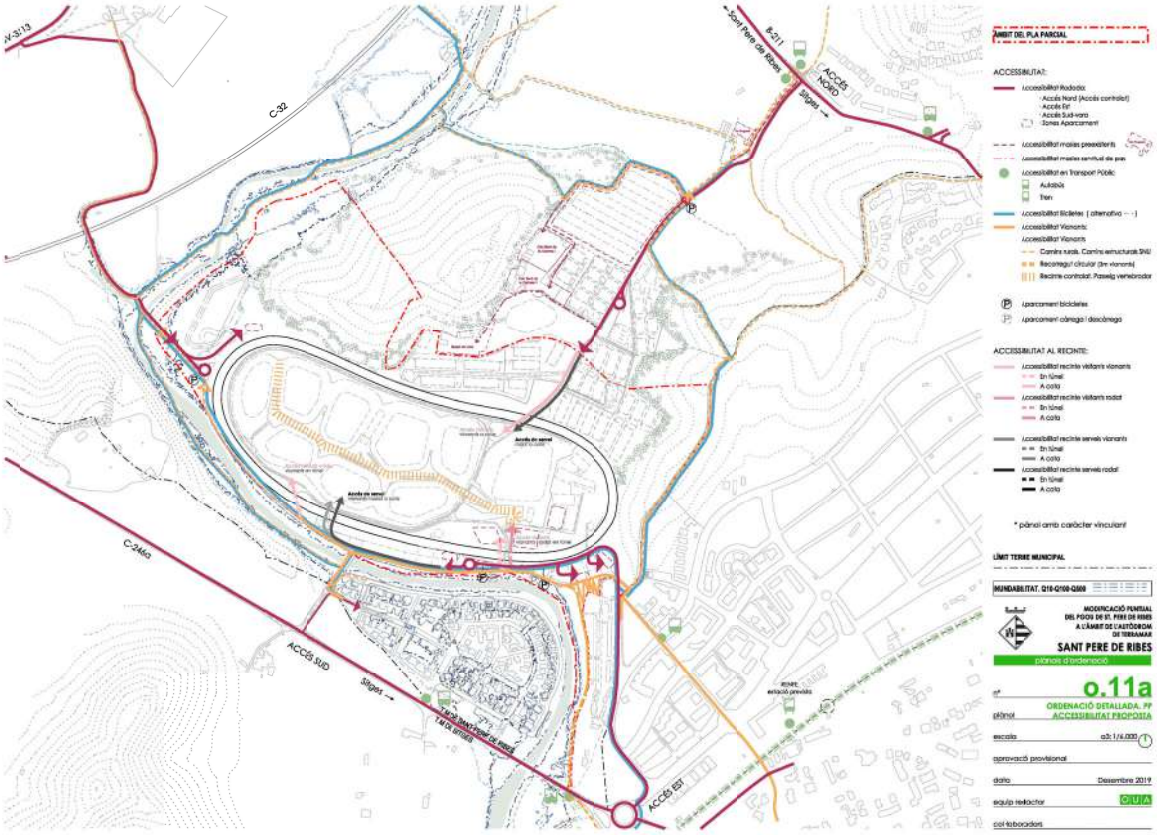
-També es preveu a nivell vianants la creació d'un recorregut per a vianants vinculat a les reserves d' espais lliures i equipaments que ofereix un espai de passeig circular entorn l'àmbit , amb especial valor al front sud. Aquesta anella consolida una xarxa d'ús públic per al lleure i connecta tots els camins territorial que conflueixen a l'àrea amb forma de via verda. Aquest recorregut circular garanteix l'ús i titularitat pública d'aquests sòl que passen a formar part de la xarxa de camins públics del municipi i un cop implantada l'actuació 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.

-Des del nord es preveu també un accés segregat de vianants que, seguint el traçat del camí actualment existent, connecti amb la zona de les Torres i les connexions amb transport públic.

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.

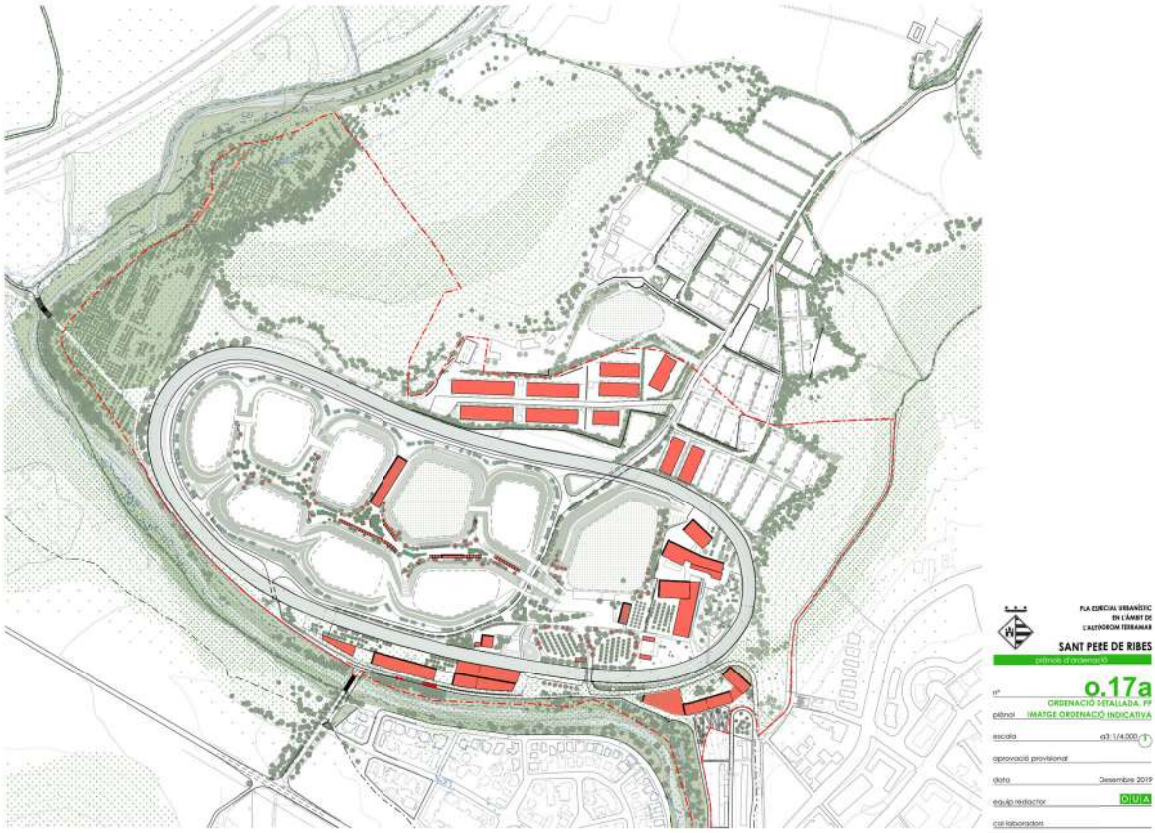
Aquestes obres de millora dels accessos proposats, tot i no estar dins l'àmbit del PP, s'assumiran com a càrregues externes del mateix i la connexió amb la C-246a i B-211 se cedirà a la Diputació de Barcelona.

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.



Esquema. L'accessibilitat.

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 terciarii-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 turístico-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 atrau 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 te 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 hoteler previst.

Activitats vinculades al món eqüestres.

El primer terme, i com a motor principal del centre d'esdeveniments es preveu la celebració d'esdeveniments eqüestres competitius, concursos, exhibicions i/o competicions de cavalls similars als que ja organitza l'empresa Grandprix a Fontainebleu[13]. Aquesta activitat esportiva es preveu que es

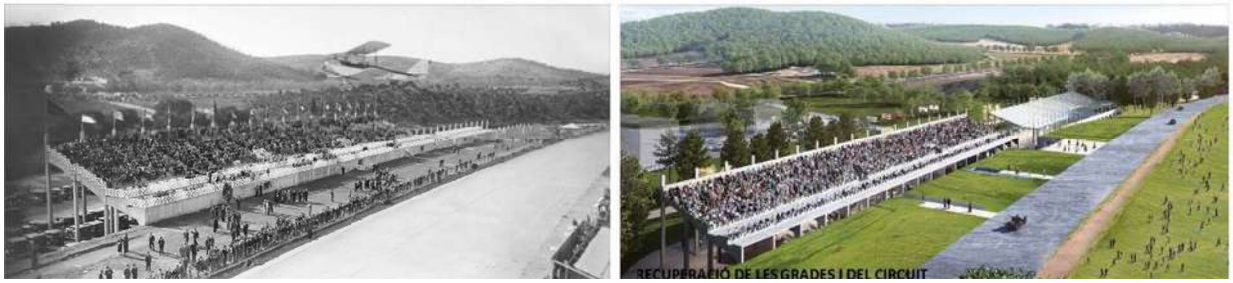
13. http://www.grandparquet.com
Fontainebleau s'ha convertit en un lloc únic dedicat als cavalls i a l'esport. Totalment renovat, aquest recinte modern i funcional encaixa perfectament amb el seu entorn natural (el bosc de Fontainebleau).
Es tracta d'un dels espais més reconeguts i més bells per fer 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, Eslovaquia)

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 econòmico-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 250 places.

Es preveu que la demanda de l'activitat vinculada al propi recinte superi amb escreix la oferta d'allotjament prevista dintre de l'àmbit. El dimensionat que es realitza del sostre hoteler 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 hoteler previst a l'àmbit absorbirà 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 pernoctacions 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 vallor.

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 Clot d'en Sidós). 4*. 200hab. Ubicat dintre del recinte a l'extrem est i vinculat a l'edifici patrimonial.

Implantació activitats hotelera espai-porta mirador. Autors:OUA

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 1-3milions 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 activitat 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 esdeveniments (personal de suport i de serveis, seguretat, neteja).

---

15. Inversió prevista: 20.000.000€
    Gestio 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

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-]

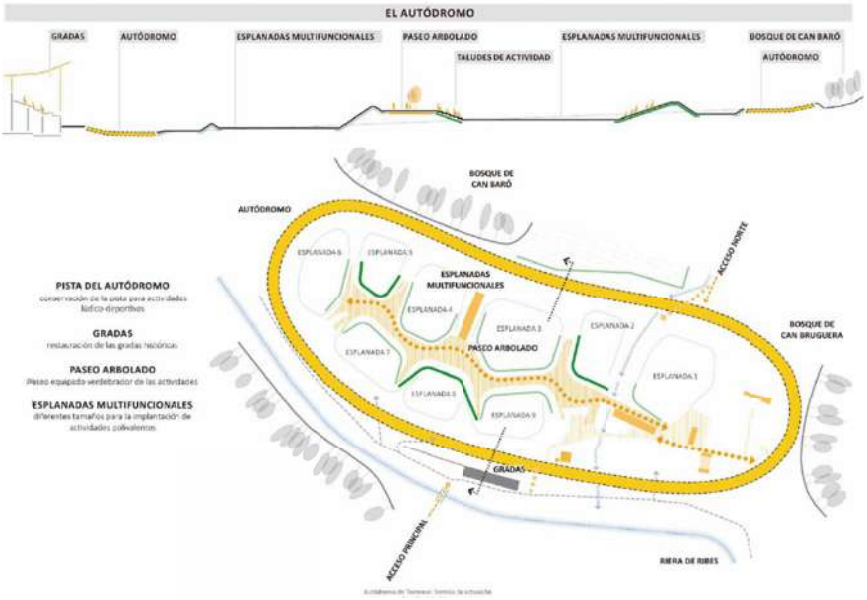
També l'oferta de l'espai (auto)drom es preveu pugi aportar la creació d'uns 60 nous llocs de treball permanent o temporal en funció de l'activitat final.

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 topogràfic[19-] 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 Frares, 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

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.

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 funciones com a espai de suport al recinte. En aquest espais, concretament darrera de la filera de xipressos existents a l'oest, es preveu la implantació del sostre de quadres permanents (11.274m^2), veterinari (630), picadero(1.680m^2) i edificis de serveis (1.568m^2) 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

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 lúdic-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 hoteler 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 actua 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 hoteler 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.

Implantació activitats en noves edificacions espai-porta mirador. Autors:OUA

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 a l'espai autodrom o en proximitat.

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

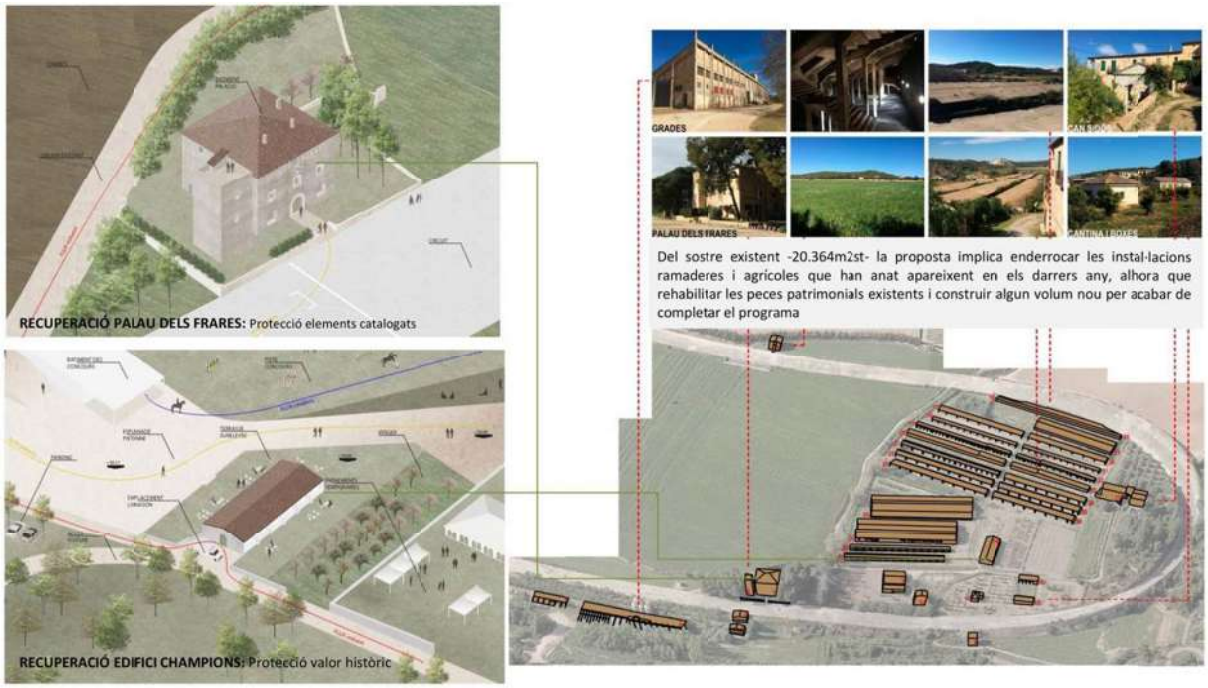
A part del sostre dedicat als boxes eqüestres, als serveis i a l'ús hoteler, dintre del recinte històric la MPPGOU procura la mínima implantació possible d'instal·lacions i edificacions i per tant, tot i tractar-se d'un sòl urbanitzable es consolida amb poca ocupació i artificialització del terreny.

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 m^2st- la proposta d'ordenació implica enderrocar les instal·lacions ramaderes i agrícoles que han anat apareixent en els darrers anys -15.017 m^2st-.

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 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 m^2st-.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 Clot d'en Sidós (97c-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 m^2 de sostre de nova implantació vinculats al nou programa.

En total es preveuen 52.683 m^{2}st. edificable a dintre del sector. Aquest sostre es distribueix vinculat a cada un dels programes de l'activitat:

-Programa centre esdeveniments-eqüestre: 15.152m^2

-Programa terciari- lleure-comercial-restauració-oficines: 5.833m^2

-Programa terciari-oficines-serveis: 8.979m^2

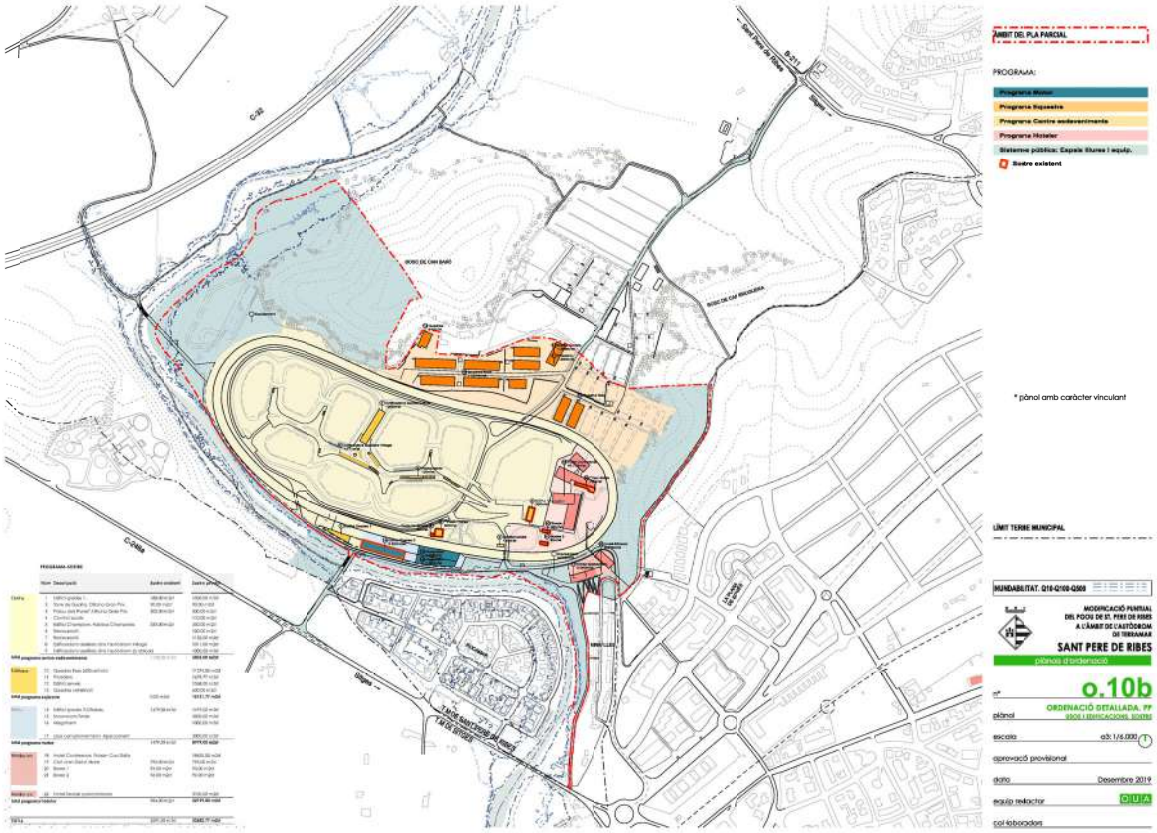
-Programa terciari-hoteler: 22.719m^2

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	Zona	UE	sostre previst	sostre existent	
Centre	1	Edifici grades 1.	188,00 m2st	1500,00 m2st	Nou	12.4-A		1500,00 m2st	188,00 m2st	
	2	Torre de Guaita. Oficina Gran Prix	90,00 m2st	90,00 m2st	Existent	12.4-A		90,00 m2st	90,00 m2st	
	3	Palau dels Frares*.Oficina Gran Prix	500,00 m2st	500,00 m2st	Existent	12.4-A		500,00 m2st	500,00 m2st	
	4	Control accés		110,00 m2st	Nou	12.4-A	UE-2a,	110,00 m2st	0,00 m2st	
	5	Edifici Champion. Fabrica Champions	350,00 m2st	350,00 m2st	Existent	12.4-A	UE-2b,	350,00 m2st	350,00 m2st	
	6	Restauració		120,00 m2st	Nou	12.4-A	UE3	120,00 m2st	0,00 m2st	
	7	Restauració		1152,00 m2st	Nou	12.4-A		1152,00 m2st	0,00 m2st	
	8	Edificacions auxiliars dins l'autòdrom Village		1011,00 m2st	Nou	12.4-A		1011,00 m2st	0,00 m2st	
	9	Edificacions auxiliars dins l'autòdrom (a ubicar)		1000,00 m2st	Nou	12.4-A		1000,00 m2st	0,00 m2st	
total programa centre esdeveniments			1128,00 m2st	**5833,00 m2st**	4.705,00					**5833,00 m2st**
Eqüestre	10	Quadres fixes (600 unitats)		11274,00 m2st	Nou	12.4-A		11274,00 m2st	0,00 m2st	
	11	Picadero		1679,77 m2st	Nou	12.4-A	UE-1	1679,77 m2st	0,00 m2st	
	12	Edifici serveis		1568,00 m2st	Nou	12.4-A		1568,00 m2st	0,00 m2st	
	13	Quadres veterinari		630,00 m2st	Nou	12.4-A		630,00 m2st	0,00 m2st	
total programa eqüestre			0,00 m2st	**15151,77 m2st**	15.151,77					**15151,77 m2st**
Motor	14	Edifici grades 2-Oficines	1479,00 m2st	1479,00 m2st	Existent	12.4-D		1479,00 m2st	1479,00 m2st	
	15	Showroom/Taller		3500,00 m2st	Nou	12.4-D	UE-7	3500,00 m2st	0,00 m2st	
	16	Magatzem		1000,00 m2st	Nou	12.4-D		1000,00 m2st	0,00 m2st	
										5979,00 m2st
	17	Usos complementaris+ Aparcament		3000,00 m2st	Nou	12.4-C	UE-6	3000,00 m2st	0,00 m2st	
total programa motor			1479,00 m2st	**8979,00 m2st**	7.500,00					**3000,00 m2st**
Hoteler int	18	Hotel Conference. Próxim Can Sidós		18635,00 m2st	Nou	12.4-B	UE-4	18635,00 m2st	0,00 m2st	
	19	Clot d'en Sidós*.Hotel	795,00 m2st	795,00 m2st	Existent	12.4-B		795,00 m2st	795,00 m2st	
	20	Boxes 1	93,00 m2st	93,00 m2st	Existent	12.4-B		93,00 m2st	93,00 m2st	
	21	Boxes 2	96,00 m2st	96,00 m2st	Existent	12.4-B		96,00 m2st	96,00 m2st	
										19619,00 m2st
Hoteler ext	22	Hotel-Terciari porta/mirador		3100,00 m2st	Nou	12.4-C	UE-5	3100,00 m2st	0,00 m2st	
total programa hoteler			984,00 m2st	**22719,00 m2st**	21.735,00					**3100,00 m2st**
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:

-L'equipament dinamitzador a l'accés sud-est. La reserva d'equipament on es preveu concentrar el sostre de l'actuació es posiciona en un espai central dins l'àmbit. Aquesta posició garanteix la possible funcionalitat de la reserva d'equipament vinculada a les necessitats de l'entorn urbà ja consolidat i/o complementàries de l'activitat del nou recinte. Alhora la posició al límit dels teixits consolidats facilita l'accessibilitat a peu i des del transport públic i la ordenació d'un espai d'aparcament públic en proximitat a l'accés principal garanteix el bon funcionament per a les persones amb requeriments especials vinculats a la mobilitat.

-El passeig de vora al sud. Aquest espai alhora de generar un espai d'oci i passeig de vianants compatible amb la circulació de bicicletes 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 concretaran en el projecte d'urbanització a partir dels requisits definits pel reglament hídric i criteris d'aquesta modificació. La concreció detallada porta 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.

El passeig de vora al sud

-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 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 a l'aire lliure a l'oest. Vinculat a l'espai de reforestació de Ribera es preveu la ubicació de l'equipament esportiu-lúdic que també disposaria d'un aparcament ubicat a la zona no inundable. En aquest espai, que s'emplaça en la seva totalitat fora del l'àrea de flux preferent i en proximitat a l'autopista. La posició en aquest espai aporta un equipament esportiu-lleure complementari del centre d'esdeveniments que permet generar un espai esportiu a l'aire lliure complementari 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.

-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 hídric.

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 nous vials públics, rodats i per a vianants a nord, a sud i a l'est (Est-carena i Est-riera)i oest 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 B-211 a través d'un vial amb caràcter públic. Per aquest punt està previst que hi entri la major part del públic dels esdeveniments (5.600 persones pels de màxima afluència), és a dir uns 1.500 vehicles, atès que una part del públic vindrà amb transport públic.

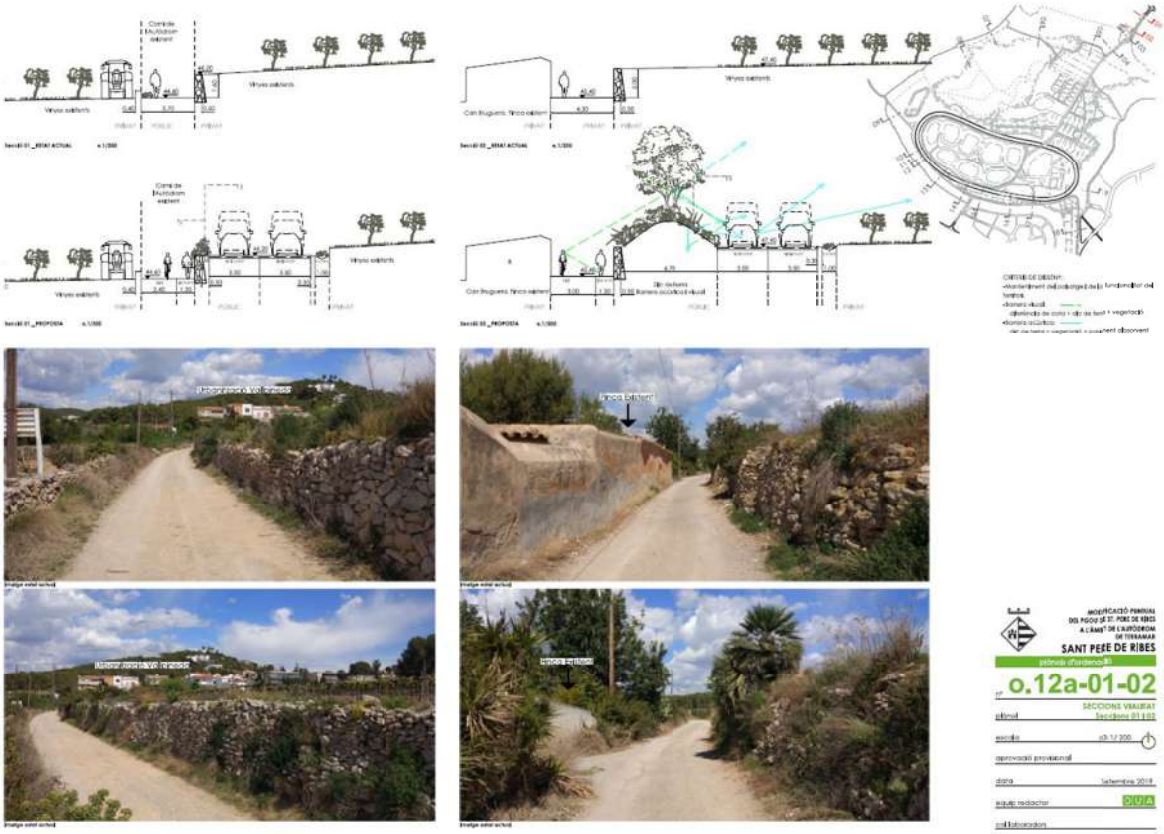
Es proposa crear un nou vial que sortint perpendicularment de la B-211, discorri pel pla de les Torres eixamplant el camí actual d'accés a l'Autòdrom i adequant la via a les noves funcions de accessibilitat.

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 s'ha previst una connexió en T amb cunyes d'entrada i sortida que permetin el canvi de velocitat sense transformacions substancials a la via. Es preveu utilitzar les rotondes més properes a l'accés per fer el canvi de sentit i per accedir a la xarxa bàsica existent.

Detall accés nord

En el cas dels esdeveniments de màxima afluència, i el dia de màxima mobilitat aquest vial haurà d'absorbir l'arribada d'uns 5 camions (1.900 cavalls) i 412 vehicles lleugers. L'arribada i sortida dels camions es preveu en els dies anterior als esdeveniments, amb una arribada màxima d'uns Es preveu consolidar aquest vial amb una secció doble. Aquesta solució permet un recorregut a cotes diferenciades reconeixent i compatibilitzant els diferents usos i tipus de trànsit existent. Zona agrícola (accés a cota-trànsit rodat i de tractors) de 4,30m i zona habilitada amb accés a cota –(trànsit vianants i bicicletes) Es proposa una secció variable de mínim 8,30m (7m de plataforma única) que permeti mantenir els elements del paisatge i garantir, a través de la configuració d'una barrera acústica de terra i vegetació 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 per a vehicles privat sense envair el recorregut circular.



Esquema secció accés nord.

Vista aèria accés nord

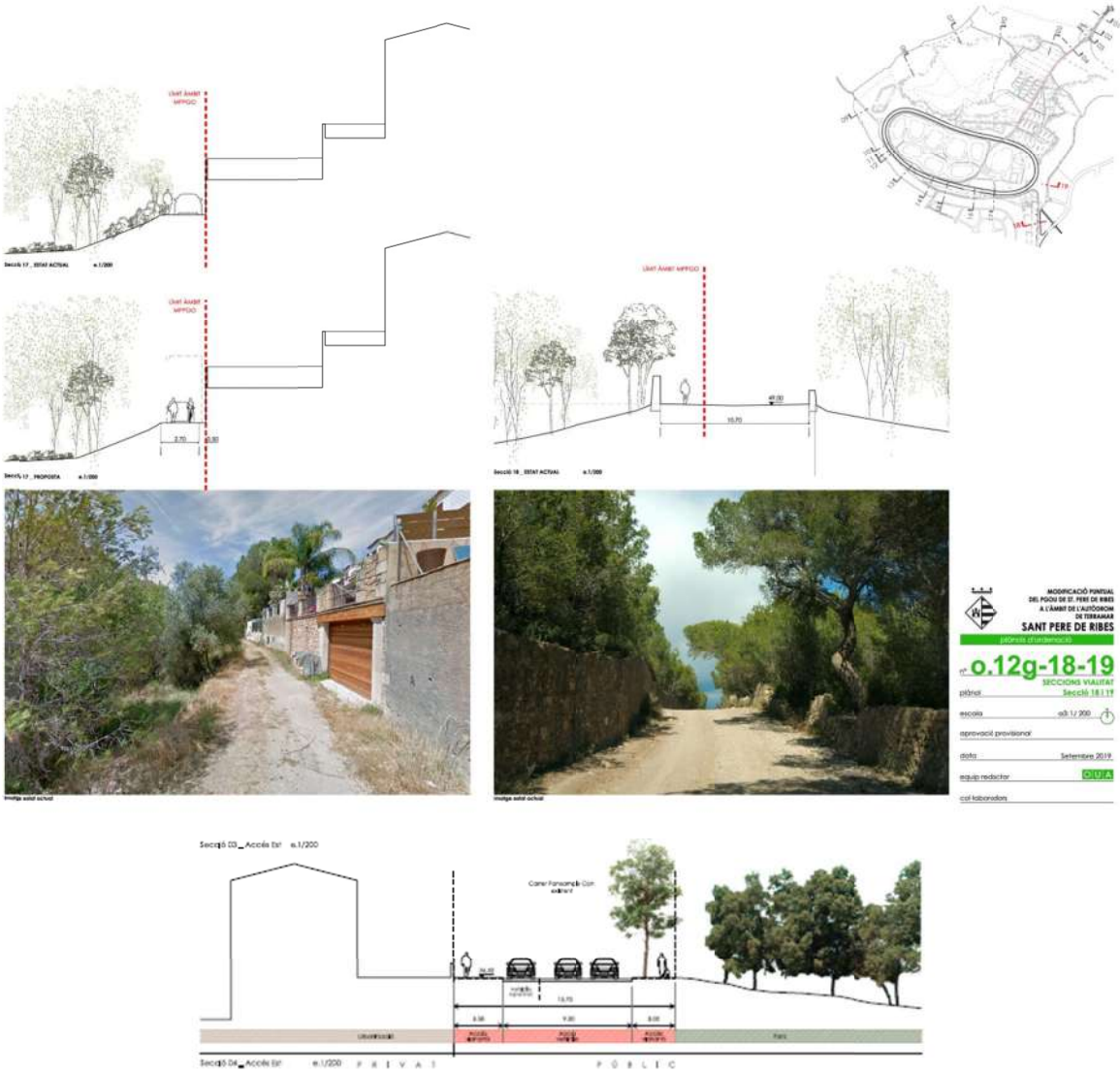
Vista accés nord

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 continuita al carrer existent Can Panxample (15,70m secció) que connecta directament amb la rotonda amb la comarcal C-246a. 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'accesibilitat per a vianants. El 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 vianants-bicicletes. Es preveu consolidar aquest accés amb una secció de 3,2m de plataforma única.

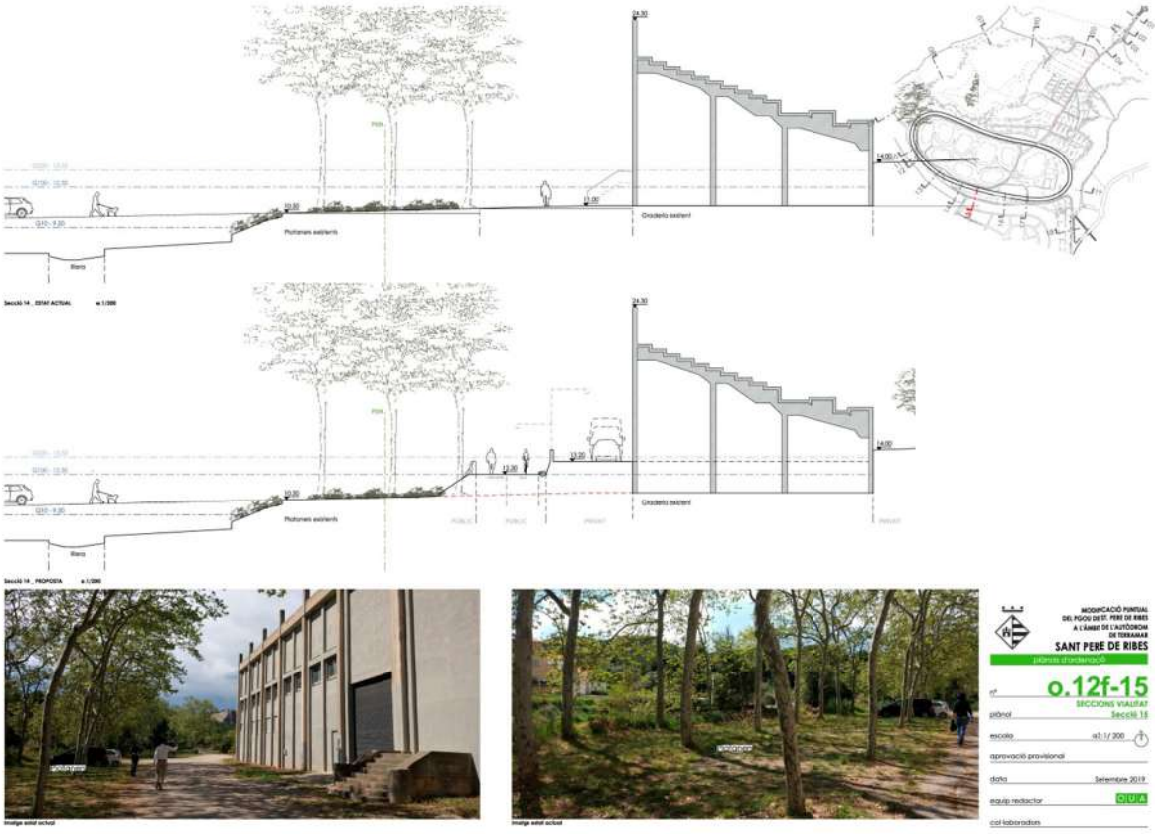


Accés sud –Passeig de vora

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 de passeig i connexió entre el Vial est-carena -Rocamar- l'equipament esportiu a l'aire lliure i que a la vora de la Riera de Ribes consolida el recorregut circular definit a l'entorn del recinte.

Es preveu la consolidació d'aquest vial a fi que permeti que vianants i ciclistes comparteixin espai. No es preveu separació física entre les persones usuàries de forma que els vianants puguin tenir prioritat en la utilització de l'espai. Entre l'accés sud-est i el gual sud amb una secció de passeig de plataforma única segura de mínim 4,4m (4,9msecció) i entre el gual sud i el parc equipat amb un recorregut de vianants integrat a la riba amb una secció mínima i urbanització tipus camí rural (2,5-3m) reconeixent així el caràcter diferenciat d'aquests trams (més urbà al sud i més rural al nord).

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.

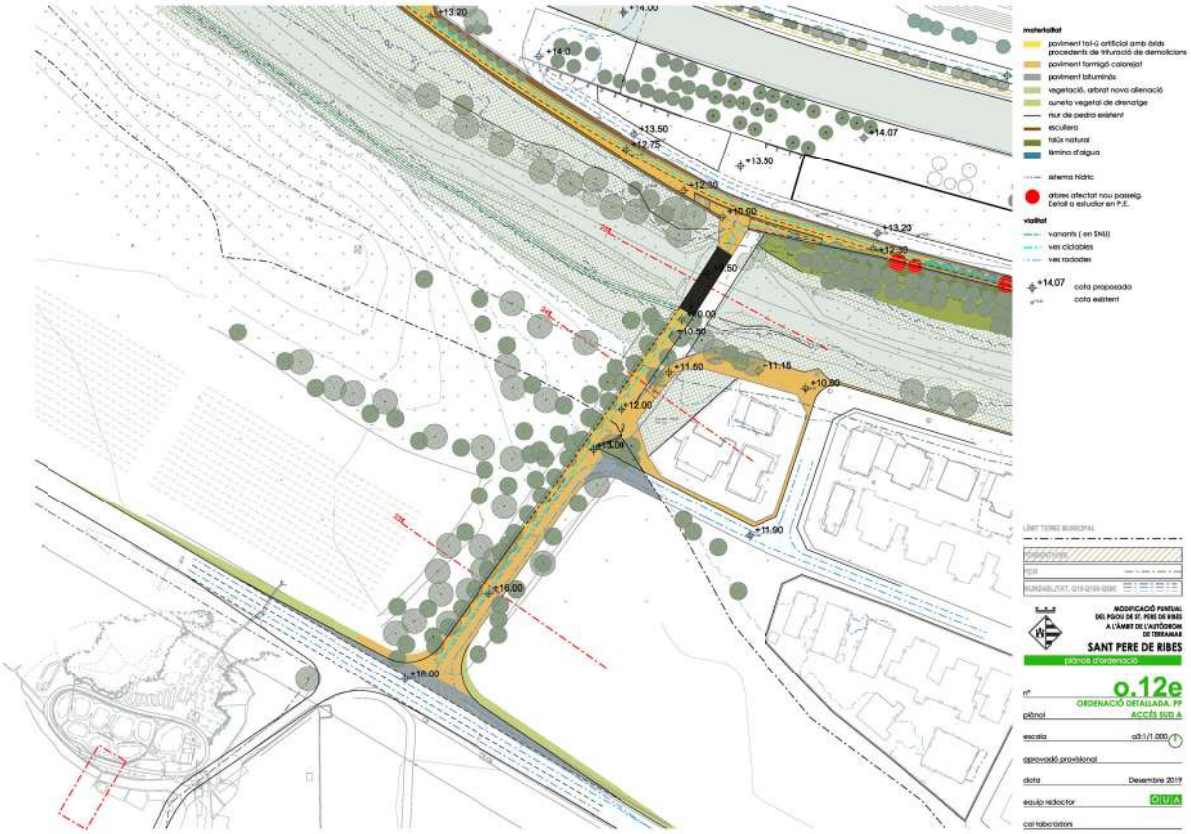


Recorregut circular

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 3,5m en els trams de nova creació , 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 la plataforma amb materials permeables que es complementarà amb elements de senyalització vertical. En els rams que recuperen camins públics existents el camí circular mantindrà la secció actual amb arranjament i senyalització.

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, la urbanització de Rocamar i la carretera C-246a. Tot i que no es preveu una gran fluència de vehicles per aquest accés, s'ha valorat escaient la previsió d'aquest nou vial públic a sud a fi de garantir la connectivitat de l'actuació amb el sòl urbà de Rocamar i la reorganització d'aquest accés un cop desenvolupades les mesures correctores envers la inundabilitat que eliminen la connexió existent amb aquest camí. Es preveu que els vehicles només tinguin accés fins a la nova connexió amb Rocamar i la resta del vial tingui ús restringit per vianants i bicicletes. 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 en T amb cunyes d'acceleració i desacceleració , 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.



Detall accés sud-perpendicular a la riera

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 paratges (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 inundabilitatd 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

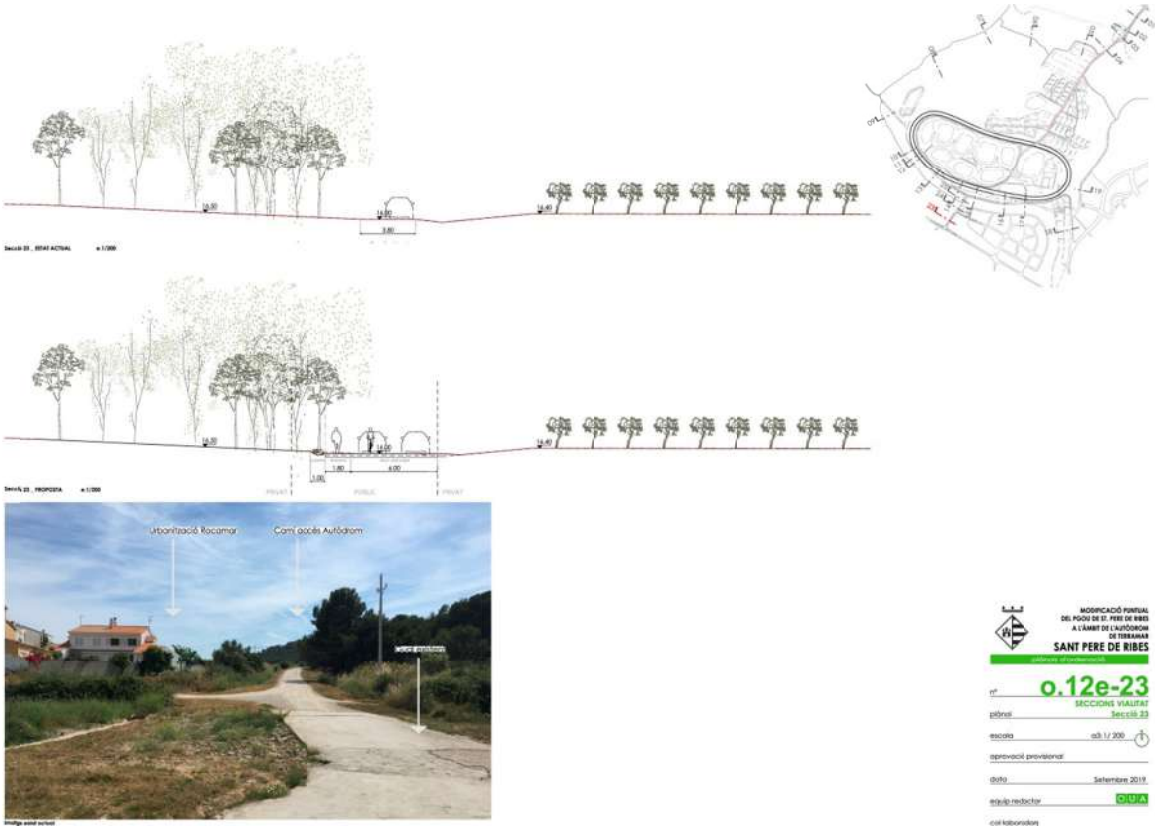
urbanització de Rocamar. Es preveu la implementació d'un gual en que l'aigua passi per sobre per a tots els períodes (T10, T100 i T500)

-Qualsevols 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 8,8m. (7,8 de plataforma)i reducció al gual amb una secció de 6,6m .

Vista accés sud-perperdicular a la riera



Detall solució prevista gual sobre la Riera

Accés oest-perpendicular a la riera

Sota les mateixes consideracions que el gual anterior a oest la MPPGOU preveu també la reserva de sòl necessari per garantir l'accés i la connexió entre el nou Parc de Ribera i equipament esportiu-lleure a l'aire lliure i els camins estructurants en SNU que comuniquen amb el nucli de Ribes (camí empedrat del Carç i amb connexió amb la carretera BV-2113 i camí de Can Girona). La modificació preveu la consolidació de la connexió actual del camí del Carç des del Mas del Cars fins a la BV-2113 com a vial públic, consolidant la xarxa viaria rural i l'accés a l'equipament a través d'aquesta xarxa.

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).

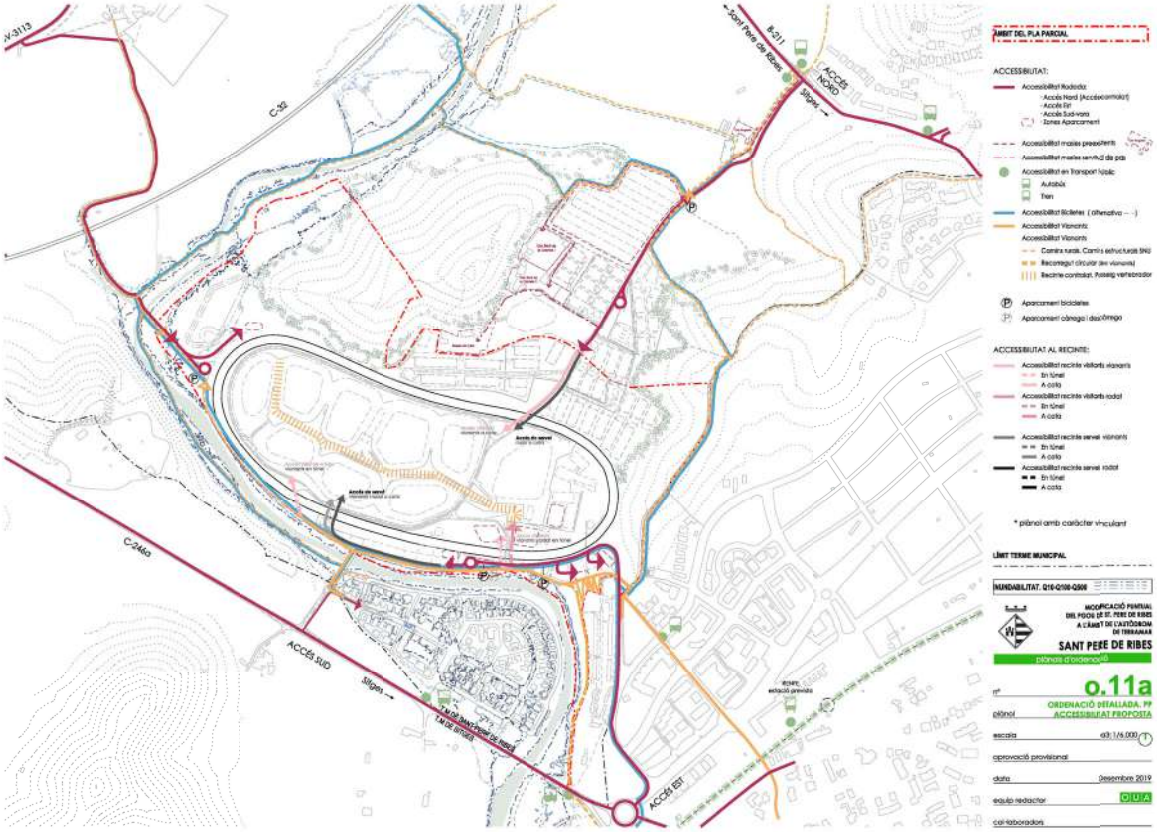
Accessibilitat en bicicleta

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-esti accés nord s'incorporen nous recorreguts prioritaris per a l'ús bicicleta vianants i ciclistes comparteixin espai entorn la Riera. 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 (blau) i aparcament

Accessibilitat a l'interior del circuit-oval històric

La proposta ordena a l'espai central, dintre de l'oval històric, el programa del Centre d'esdeveniments i usos complementaris terciaris. L'accés al mateix, amb un aforament màxim previst de 5.600 persones per a esdeveniments no eqüestres i 1.350 persones durant les proves competitives eqüestres grans es preveu per quatre possibles punts:

-A sud-est, accés principal des de vial públic (en túnel-vianants) es preveu l'accés principal del públic que accedeixen a peu i en transport públic.

-A nord, accés principal des del vial públic que creua l'actuació específica (en superfície-vianants i serveis) es preveu l'accés del públic que accedeixen en vehicle privat i els pas dels vehicles de serveis.

-A sud, a través de la parcel·la privada espai (auto)drom (en superfície-vianants i serveis) es preveu el possible accés del públic i els pas dels vehicles de serveis.

-A sud-oest, des del vial públic -final del passeig de vora, es preveu possible accés a futur (en túnel-vianants).

Aquesta previsió així com la condició general d'espai exterior segur de l'àmbit interior del circuit , amb espais segmentats interconnectats, garantiran les condicions de seguretat tant a l'interior com en l'entrada i sortida del recinte.

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 1.583 vehicles.

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

També donada la singularitat dels usos i de l'espai es preveu reserva d'espais de càrrega i descàrrega vinculats al vial públic només a l'accés sud-est, i a més donada la dimensió de les parcel·les privades es preveu que aquestes activitats puguin utilitzar els espais d'aparcament privat d'accés controlat associats a cada un dels usos. Es preveu també la reserva de places per a persones amb mobilitat reduïda i previsió de places per a vehicles de càrrega elèctrica dins l'espai.

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). 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. (número de places a concretar al corresponent projecte de llicència segons usos finals, mínim98 places)

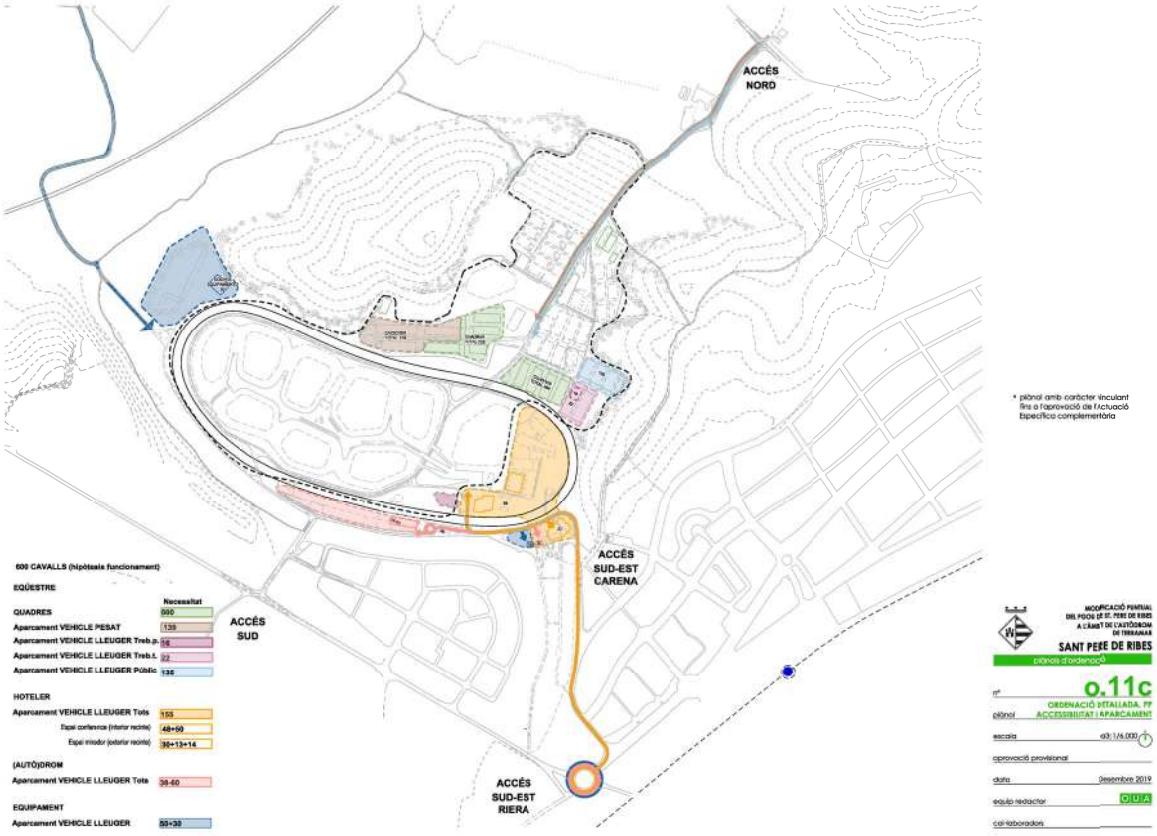
-L'espai-porta-mirador. Es preveu la reserva d'aparcament sota rasant vinculada a la cota d'accés des del vial descendent cap al recinte. (número de places a concretar al corresponent projecte de llicència segons usos finals, mínim 57 places)

-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. (número de places a concretar al corresponent projecte de llicència segons usos finals, mínim 38 places)

-L'equipament. Es preveu la reserva d'aparcament en superfície vinculada a la mateixa parcel·la. (mínim 30 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 bàsicament pensades per garantir i donar garanties d'accessibilitat a aquests espai públics.. Es preveu una reserva en superfície vinculat a l'accés principal a sud-est (bosc de Ribera),

-L'equipament esportiu a l'aire lliure. Es preveu la reserva d'aparcament en superfície vinculada a la mateixa parcel·la. (màxim 50 places)



Hipòtesis funcionament centre/aparcament

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR. Quadre justificatiu reserves aparcament

Zones	Sostre	Necessitats aparcament NN St. Pere de Ribes		Aparcament segons DL 344/2006					Previsió apracament MPGO						
Clau		Vehicles	nº places	Criteri		Vehicles	nº places vehicles	Bicicletes	nº places bicicletes	Criteri	nº places vehicles	posició	nº places bicicletes	posició	càrrega/descàrrega	posició
Clau 12.4 A. C. esdeveniments	15151			es fa per càlcul específic Annex 3 Decert	El Decret no fixa criteris per als usos establerts, i s'han utilitzat experiència prèvia promotors						75	en superfície vinculats Clot dels frares				dintre parcel·les privades
	5833							5 places/100 places d'aforament	325	Reserves segons estudi mobilitat Esd. Eq. 600. Mínim	Entre 139VP - 173VL per esdeveniments equestres	Dintre parcel·la o a menys de 500 m en AE en SNU				
										Reserves segons estudi mobilitat Esd. Eq.1900. Màxim	Entre 409VP - 412VL per esdeveniments equestres	Dintre parcel·la o a menys de 500 m en AE en SNU				
					En el cas dels esdeveniments sense cavalls, es fixa l'aforament a partir de la previsió del nombre d'aparcaments disponibles a plataformes N-O habilitades					Reserves segons estudi mobilitat esd. sense cavalls	1583VL	Dintre parcel·la o a menys de 500 m en AE en SNU				
Clau 12.4-B. Espai conference	19619	1 plaça cada 3 habitacions dobles (1 hab 4* 87m2) (hip. 70% en vehicle privat)	53	El Decret no fixa criteris de places per a usos Hotelers. Ha de ser el propi projecte d'activitat qui avalui places necessàries	s'adopta residencial per ser el més proper del DL en relació a la movilitat generada	1 plaça cada 100m2st	196	2 places cada 100m2st	392	Mínim segons PGO St. Pere	53	Dintre parcel·la. S'adment en soterrani				dintre parcel·les privades
										Reserva treballador EMG	45	Dintre parcel·la. S'adment en soterrani				
Clau 12.4 -C. Espai mirador. Hoteler	3100	1 plaça cada 3 habitacions dobles (1 hab 4* 87m2) (hip. 70% en vehicle privat)	8	El Decret no fixa criteris de places per a usos Hotelers. Ha de ser el propi projecte d'activitat qui avalui places necessàries	s'adopta residencial per ser el més proper del DL en relació a la movilitat generada	1 plaça cada 100m2st	31	2 places cada 100m2st	62	Mínim segons PGO St. Pere	8	Dintre parcel·la. S'adment en soterrani			2	acces sud front equipament
										Reserva treballador EMG	19					
Clau 12.4 -C. Espai mirador. Altres	3000	1 plaça cada 100m2 st	30							Mínim segons PGO St. Pere	30	Dintre parcel·la. S'adment en soterrani				
Clau 12.4-D. Espai (auto)drom	5979	1 plaça cada 100m2 st	60	El Decret no fixa criteris de places per a usos d'oficina. Ha de ser el propi projecte qui avalui places necessàries				1 plaça cada 100m2st	60	Mínim segons PGO St. Pere	38-60	Dintre parcel·la o a menys de 500 m en AE en SNU. Si fora mecanisme jurídics			4	accés sud dins bossa aparcament
		1 plaça cada 100m2 st/ 1 plaça per cada 4 persones que hi treballin	37,5													
Clau D. Equipament	3000	1 plaça cada 100m2 st	30	El Decret no fixa criteris de places per a usos d'equipament. Ha de ser el propi equipament previst qui avalui places necessàries				1 plaça cada 100m2st	30		30	Dintre parcel·la. S'adment en soterrani, 1/o part o a menys de 500 m en bossa aparcament.			2	acces sud front equipament
Clau D4. Equipament esportiu a l'aire lliure	0	1 plaça cada 100m2 st	0					5 places/100 places d'aforament de l'equipament			50	Dintre parcel·la. En superfície				
Clau A3. Vall de Riera.	27832			No requereix places d'aparcament segons el DL				1 plaça cada 100 m2 sol	278							
Clau B1. Sistema viari											30	En superfície	150	Repartits en 4 punts d'estacionament, 3 a sud (Equipament oest Aparcament accés sud-Acces sud-est) i 1 a l'accés nord		

En relació a la previsió d'aparcament: :

Càrrega i descàrrega	El decret només determina la reserva necessària per a usos comercials, que aquí no n'hi ha, i per a l'ús d'oficines, assimilat a l'auto(drom) que n'hi tocarien 3 (1/2.000 m2 de sostre) i se'n preveuen 4. La resta d'usos, les places de càrrega i descàrrega les han de preveure les pròpies activitats que es vagin desenvolupan.
Bicicletes	Els criteris del decret estableixen unes previsions molt altes, s'haurien de posar més de 1.000 places d'aparcament per a bicicletes,i realment la realitat no ho requeriria. A la MP se'n preveuen 150 en diversos punts, de forma que es puguin ampliar en funció de les necessitats futures.
Vehicles	El decret només determina reserves mínimes d'aparcament per a lús residencial. Per a la resta d'usos ha de ser el propi projecte qui evalúai les places necessàries. En elkl cas del recinte de l'Autòdrom, Centre d'esdeveniment: En el cas dels esdeveniments sense cavalls, primer es van comptar les places disponibles en totes les terraces per a vehicles lleugers (1583), i a partir d'aquí, es va arribar a preveure l'aforament màxim (6500 persones). En el cas dels esdeveniments amb cavalls, es comptabilitza tot a partir de les dades que ens van passar els promotors en el seu dia, que previa places d'aparcament en funció del públic visitant, públic competidor, treballadors fixes i treballadors temporals. 70% vehicle privat/3p/veh. Es preveu reserva PRM (2% places aparcament) i punts de recàrrega vehicles elèctrics (2,5% places 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 simbiosis 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.

- En preveu el manteniment dels elements de vegetació d'interès paisatgístic i/o patrimonial, concretament,es preveu que aquests exemplars, identificats en els plànols de patrimoni, si resten afectats, siguin trasplantats en altres àrees de l'àmbit sempre que sigui tècnicament possible.

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'Autódromo de Terramar i en la urbanització Rocamar.

-Les actuacions que es plantegen a la zona sud de l'Autódromo (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 segons els criteris indicats en aquesta modificació. .

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 verdes i equipament d'ús esportiu-lleure a l'aire lliure 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, i la implantació d'un equipament de tipus esportiu a l'aire lliure. En aquests espais no es preveu edificabilitat i l'aparcament de l' 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 així com la provisió d'una sortida d'emergència a través de l'espai complementari de quadres al nord de l'anella.

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 duguin 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

senti es proposa que l'ordenació dels edificis de la zona sud-est del circuit històric tingui en compte l'apantallament del so envers aquests receptors i que en qualsevol cas amb l'activitat del circuit no es superaran els nivells sonors d'immissió permesos a les zones sensibles de l'entorn del circuit (carrers zonificats al Mapa de capacitat acústica).

5.2.11 Els serveis tècnics i les xarxes de serveis

Es preveu la reserva de 387m^2 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 800mm (el col·lector final de sortida).

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

El camí que accedeix a la parcel·la d'equipaments, pel costat oest, disposarà d'unes reixes interceptores separades unes certes distàncies, que abocaran directament a la llera de la Riera adjacent.

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 de tractament de la primera fracció pluvial, 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 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, restaurants adjacents i resta d'activitats.

Totes les 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 nostre nova aportació residual, encara s'agreujaria més la situació.

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.

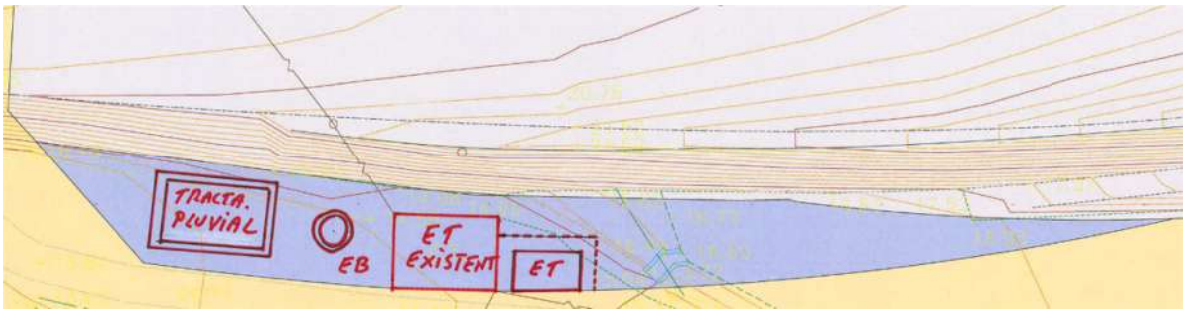
Els diferents pous de registre es col·locaran en els canvis de direcció i en els trams rectes a un màxim de 50 metres per tal de garantir una correcte inspecció de la xarxa. El diàmetre interior dels pous serà de 100cm.

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 correcte execució.

En el cas de que l'estació de bombament tingui una parada accidental o una manca de subministrament elèctric, disposarà d'un sobreeixidor d'emergència que enviarà les aigües residuals fins el tanc de tractament de la primera fracció pluvial que tindrà just al seu costat. D'aquesta manera es disposà d'un element que fa la funció de dipòsit pulmó per evitar abocaments d'aigües residuals al medi.

També es vol posar de manifest que la parcel·la de serveis tècnics que s'ha definiot en el projecte d'urbanització permet instal·lar els diferents elements necessaris:

- Nova ET al costat de l'existent: de mides exteriors 4,48x2,38m envoltada per una vorera d'1,0m d'amplada.
- Tanc de tractament de la primera fracció pluvial, resolt amb formigó armat, de mides exteriors 8,0x5,0m.
- Estació de bombament d'aigües residuals, que serà un pou circular de 2,5m de diàmetre.



Imatge 1.- Posició dels diferents elements dins la parcel·la de serveis tècnics

- Parcel·la activitat eqüestre

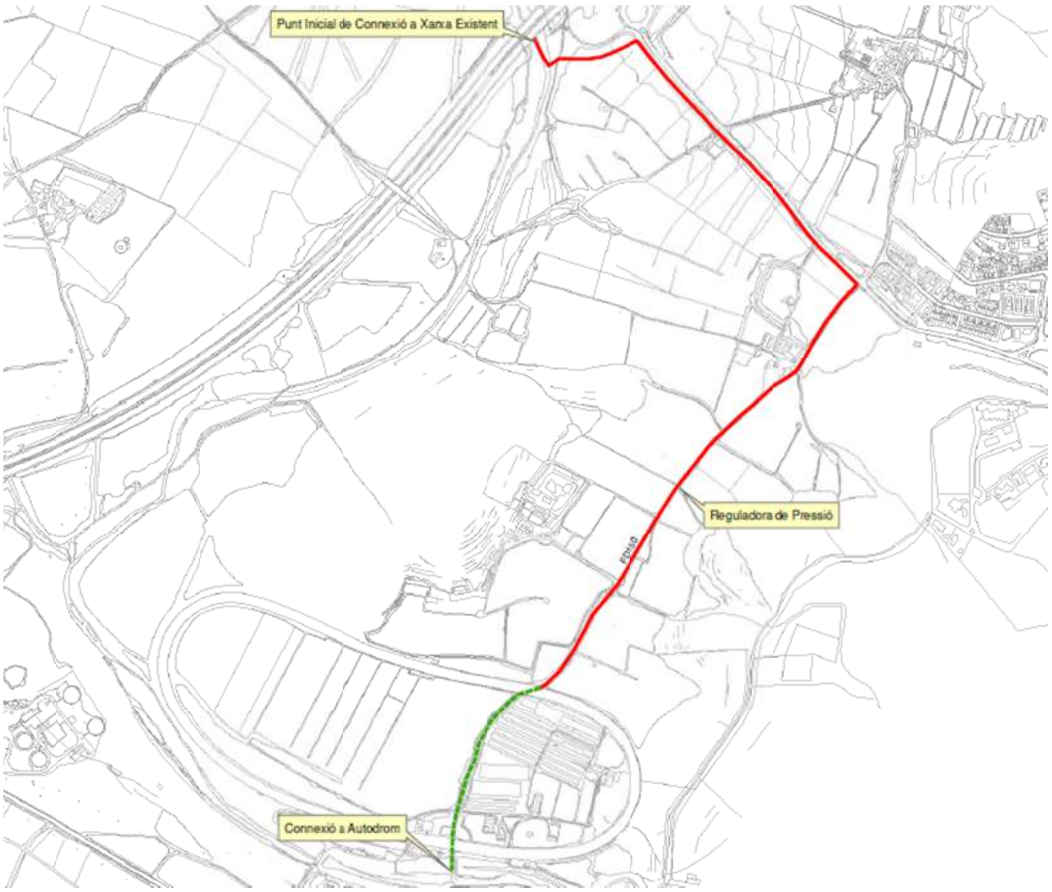
La qualitat de l'aigua residual generada a la parcel·la d'activitats eqüestres possibilitaria un tractament de depuració natural alternatives a la impulsió directa a la EDAR. No obstant, la manca d'una activitat contínua dins de l'àmbit eqüestre dificulta la consolidació d'aquestes alternatives.

Conseqüentment la proposta preveu la implementació d'una xarxa d' impulsió, que canalitzada des les superfícies artificialitzades amb acabats impermeables fixes (plataformes de formigó o similars vinculades als espais d'ús més periòdic on és necessari garantir el control de les possibles infiltracions derivades del la pròpia activitat eqüestre: -control infiltració de lixiviats i contaminació procedent del trànsit de vehicles-. es fa 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.

Tanmateix, es manté en la ordenació de l'àmbit, vinculat al límit nord de l'anella, la reserva d'un espai per a la seva possible implementació d'un sistema aquàtic de llacunatge. que es podria habilitar a futur com a sistemes de tractament terciari o de poliment de les depuració convencional dins l'actuació.

Xarxa d'aigua potable

Per l'abastament d'aigua potable caldrà preveure una connexió a la canonada existent de fosa dúctil de DN-150mm que hi ha al costat del pont de l'autopista C-32, entre el nucli de "*Les Torres*" i la urbanització "*Els Vinyedos*". D'allà, caldrà preveure una nova canonada del mateix material i diàmetre, que haurà de transcórrer 1,7 Km per camins veïnals del municipi fins arribar a les portes de l'autòdrom pel seu costat nord.



Plànol 1.- Proposta de connexió de la xarxa d'aigua potable facilitat per la companyia Aigües de Sant Pere de Ribes

L'esmentada canonada de connexió exterior haurà de creuar tota la propietat de l'autòdrom, fins col·locar-se en el seu costat sud, i d'allà permetre la derivació mitjançant 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 de l'edifici grades i taller "Show Room".
- Un segon ramal anirà fins la parcel·la de l'Hotel Mirador.

La canonada de connexió que creua l'autòdrom permetrà alimentar les activitats diferenciades que hi haurà dins del mateix autòdrom: l'Hotel Conference, els restaurants, les oficines, els punts d'avituallament dels visitants i la beguda dels cavalls.

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 nord de l'actuació, a la porta d'entrada de l'autòdrom per aquell costat.
- 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.

Xarxa de reg

La xarxa de reg prevista a l'autòdrom serà amb aigua tractada no potable. En un primer moment tindrà com origen l'actual pou de l'autòdrom (que s'està en tràmit de legalització davant de l'ACA), fins el moment en que estigui concedida la concessió per usar les aigües residuals tractades per l'EDAR de Sant Pere de Ribes-Sitges (també en tràmit en el moment actual).

Les aigües (primet del pou i després de l'EDAR) s'acumularan en un dipòsit i d'allà passaran per un procés de desal·lació (donat que es tracta d'unes aigües amb una concentració de sals massa elevada), per passar a un segon dipòsit que les clorarà.

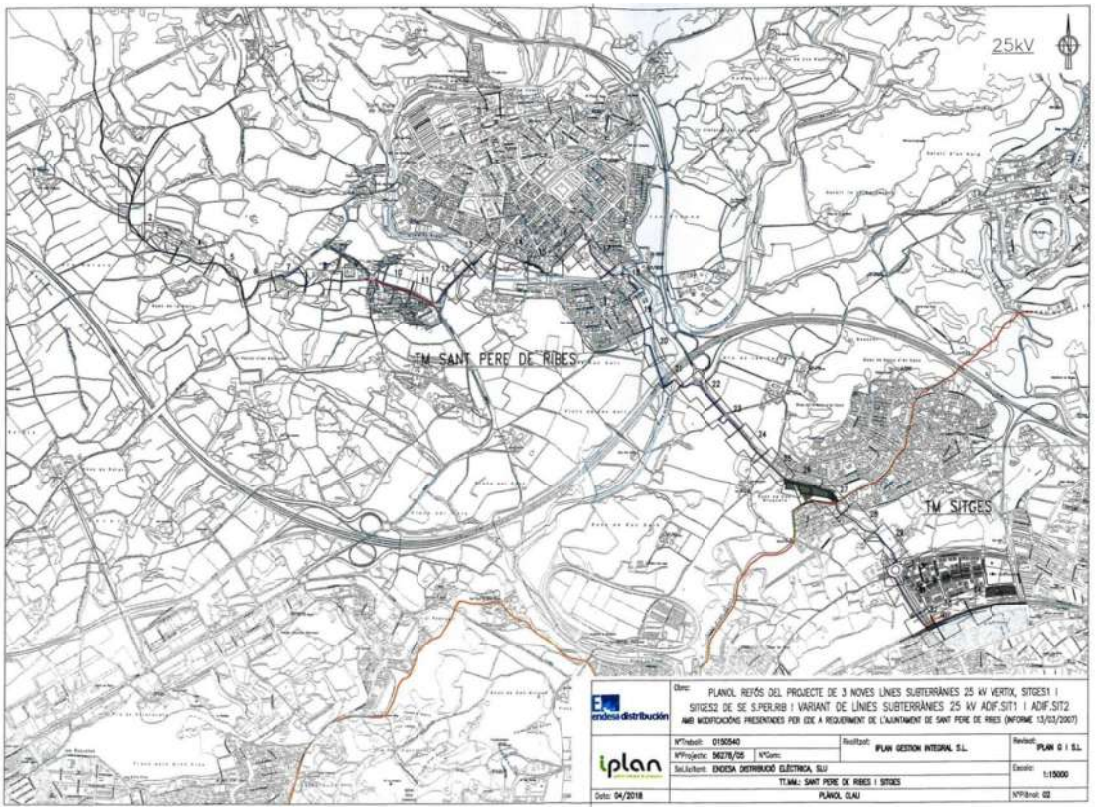
Amb aquesta aigua tractada no potable, es farà la neteja de l`àmbit, la dutxa dels cavalls, el regat de les pistes de sorra, el regat de les pistes de gespa, el reg de tots els parcs i zones verdes previstes en el projecte i també el reg d'un hort.

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.

Però les necessitats elèctriques del futur autòdrom seran molt més elevades. En concret s'ha fet un càlcul on es necessita una potencia de 4.980,7 kW (en fase de disseny i sense coeficients de simultaneïtat).

S'ha fet la petició d'assessorament tècnic-econòmic a la companyia *ENDESA DISTRIBUCIÓN*, la qual ja ha avançat que serà necessari fer una connexió exterior en mitja tensió fins la subestació elèctrica de Sant Pere de Ribes. Arrel de la informació facilitada per l'Ajuntament s'ha consultat també la possibilitat de connexió a la nova línia prevista al nord de l'Autòdrom en el Projecte noves línies subterrànies 25kW Vertix, Sitges 1, i Sitges 2 de Sant Pere de Ribes i variants línies subterrànies Adif SIT 1 i Adif SIT 2. En qualsevol cas la connexió s'ajustarà finalment a les determinacions de la companyia Endesa Distribución i s'inclourà com a càrrega externa.



Plànol 2.- Projecte tres noves línies subterrànies. Possible connexió

Una vegada arribi la mitja tensió a les portes de l'autòdrom, es vol plantejar utilitzar la 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.

- En el cas de que sigui possible usar l'edifici existent separant-lo en dos mòduls, hi ha reserva d'espai suficient per instal·lar dins la parcel·la de serveis tècnics una nova estació transformadora prefabricada que contingui en el seu interior el transformador de 630 kV i les corresponents cel·les.

S'ha fet una estimació de 915,3 kW per la zona de sòl no urbanitzable situat fora de la *Modificació Puntual del PGOU*. La dinàmica de l'activitat i estàndards de serveis dels espais d'activitats competitiva eqüestre fa necessària la previsió de punts de connexió d'aigua a les plataformes polivalents, tant per a les plataformes destinades a quadres temporals com a les destinades a aparcament.

- A les zones d'aparcament els camions aparcats només s'utilitzen pel transport de cavalls. No obstant alguns disposen d'un espai amb l'equipament bàsic (cafetera, petita nevera i punt d'aigua) a fi que el genet pugui anar a descansar durant el dia entre proba i prova. Per aquest motiu es disposen punts de connexió de llum i aigua.

-A les zones de quadres temporals totes les quadres disposen del servei de llum i aigua. Per aquest motiu es disposen punts de connexió de llum i aigua.

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 mm^2. La seva nomenclatura correcte és: 3x240 mm^2 Al (18/30 kV).

S'ha fet la següent estimació de necessitats de potència elèctrica, i en base a aquestes dades, s'ha demanat 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):
PARCEL·LA CLAU 12.4-A: ZONA AUTÒDROM. CENTRE ESDEVENIMENTS					
Superficie total: 308.608 m2					
Sostre total: 20.984 m2st					
Sostre usos eqüestres: 13.151 m2st					
Sostre edifici serveis: 2.000 m2st					
Sostre d'oficines: 550 m2st					
Sostre de restaurants: 5.283 m2st					
Carpes 4x4m en Centre d'Esdeveniments: 92 u (previsió 1,5 kW/u)	92		1,0	1.500	138,0
Escomeses de les pistes: 9+1 u (previsió 5 kW/u)	10		1,0	5.000	50,0
Edificis dels jutges: 6 u de 33 m2	6	33,00	1,0	100	19,8
Edifici de serveis	1	2.000,00	1,0	100,00	200,0
Edifici d'oficines	1	550,00	1,0	100,00	55,0
Restaurants en centre d'esdeveniments	3	5.283,00	1,0	50,00	264,2
			Suma parcial 12.4-A:		***727,0***
PARCEL·LA CLAU 12.4-B: ZONA AUTÒDROM. ESPAI CONFERENCE					
Superficie total: 25.671 m2					
Sostre hoteler: 17.719 m2st					
Hotel Conference: habitacions Hotel (17.719/90≈200 habitacions)	200	17.719,00	1,0	2.000	400,0
Hotel Conference: passadissos de l'Hotel (s'estima 15%)		2.657,85	1,0	30	79,7
Hotel Conference: passadissos Hotel emergència (s'estima 15%)		2.657,85	1,0	5	13,3
Hotel Conference: sales i locals de l'Hotel (s'estima 10%)		1.771,90	1,0	100	177,2
Hotel Conference: ascensors de l'Hotel	2		1,0	18.500	37,0
Hotel Conference: escales de l'Hotel (s'estima 3%)		531,57	1,0	30	15,9
Hotel Conference: aire acondicionat conjunt Hotel		17.719,00	1,0	35	620,2
Hotel Conference: sistema SOS de l'Hotel					50,0
Hotel Conference: aparcament subterrani de l'Hotel	200	5.500,00	1,0	20	110,0
Hotel Conference: punts de recàrrega del cotxe elèctric	5		1,0	3.680	18,4
			Suma parcial 12.4-B:		***1.521,7***
PARCEL·LA CLAU 12.4-C: ZONA AUTÒDROM. ESPAI PORTA MIRADOR					
Superficie total: 5.277 m2					
Sostre total: 11.000 m2st					
Sostre hoteler: 5.0000 m2st					
Sostre comerç + oficines: 3.000 m2st					
Sostre parcel·la d'equipaments: 3.000 m2st					
Hotel Mirador: habitacions Hotel (5.000/90=55 habitacions)	55	5.000,00	1,0	2.000	110,0
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	20	10,0
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
Hotel Mirador: aparcament subterrani de l'Hotel	55	1.512,50	1,0	20	30,3
Hotel Mirador: punts de recàrrega del cotxe elèctric	2		1,0	3.680	7,4
Edifici comercial i d'oficines	1	3.000,00	1,0	100,00	300,0
			Suma parcial 12.4-C:		***700,4***
PARCEL·LA CLAU 12.4-D: ZONA AUTÓDROM. ESPAI AUTO					
Superficie total: 10.189 m2					
Sostre total: 5.979 m2st					
Sostre d'oficines i serveis: 5.979 m2st					
Edifici d'oficines i serveis	1	5.979,00	1,0	100	597,9
			Suma parcial 12.4-D:		***597,9***
PARCEL·LA D'EQUIPAMENTS D4.1					
Superficie total: 25.263 m2					
Sostre total: 0 m2st					
Equipament esportiu a l'aire lliure	1		1,0	0,00	0,0
			Suma parcial D4:		***0,0***
PARCEL·LA D'EQUIPAMENTS D0.1					
Superficie total: 1.389 m2					
Sostre total: 3.000 m2st					
Sostre edifici d'equipaments: 3.000 m2st					
	1	3.000,00	1,0	100	300,0
			Suma parcial D4/D1:		***300,0***
SÒL NO URBANITZABLE (FORA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL PGOU)					
Sòl no urbanitzable: magatzem 1	1	525,00	1,0	50	26,3
Sòl no urbanitzable: edifici serveis costat picadero	1	1.584,00	1,0	100	158,4
Sòl no urbanitzable: picadero	1	1.500,00	1,0	10	15,0
Electricitat a les quadres fixes: 600 boxs fixes (previsió 0,15 kW/box)	600	10.608,00	1,0	150	90,0
Electricitat quadres mòbils: 1.571 boxs mòbils (previsió 0,15 kW /box)	1.571		1,0	150	235,7
Aparcament de camions: 260 ut (previsió 1,5 kW/aparcament)	260		1,0	1.500	390,0
			Suma parcial Sòl NO urbanit:		***915,3***
ALTRES SINGULARS					
Enllumenat públic a la vialitat pública inferior		17.555,00	1,0	0,5	8,8
Enllumenat públic al carrer públic superior			1,0	2.500	2,5
Estació de bombament de les aigües residuals en Serveis Tècnics			1,0	25.000	25,0
Bomba pel pou d'aigua de reg			1,0	10.000	10,0
Desalinitzadora per l'aigua de reg del pou (700 m3/dia)			1,0	25.000	25,0
Enllumenat públic del centre d'esdeveniments			1,0	15.000	15,0
Enllumenat públic del sòl no urbanitzable			1,0	5.000	5,0
Enllumenat públic de la pista pròpiament de l'autòdrom			1,0	10.000	10,0
Bomba que impulsa l'aigua del pou fins el dipòsit de reg			1,0	7.500	7,5
Bomba que impulsa l'aigua del dipòsit fins la desalinitzadora			1,0	7.500	7,5
Desalinitzadora per l'aigua de reg (700 m3/dia)			1,0	75.000	75,0
Bomba que impulsa l'aigua del dipòsit a la xarxa de reg			1,0	10.000	10,0
Bomba que impulsa l'aigua de la desalinitzadora a la xarxa de reg			1,0	10.000	10,0
Sistema de reg de les pistes de sorra (previsió 0,15 kW/u; 6u/pista)	8 pistes		1,0	150	7,2
			Suma parcial altres singulars:		***218,5***
			Suma final:		***4.980,7***

Necessitat de potència elèctrica en Fase de Disseny a l'Autòdrom Terramar de Sant Pere de Ribes (kW):	***4.980,7***

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 sortiran 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 mm^2 Al (0,6-1 kV).

Així doncs, de l'ET sortiran quatre 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.

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

La planificació d'enllumenat pren en consideració les diferents realitats a l'entorn de l'àmbit: una més rural al nord però de trànsit intents, una més urbana al límit sud i est, i una especialment sensible a l'entorn de la riera al límit sud-oest. En conseqüència es proposa una implementació, tipologia i potencia diferenciada.

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 mm^2. Mentre que el cable que puja per la columna fins la lluminària serà de 3x2,5 mm^2.

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 composats 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 3.000ºK, equipades amb 32 leds.
- La xarxa d'enllumenat públic es farà arribar fins la parcel·la d'equipaments amb una major separació dels punts de llum.
- 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 3.000ºK, equipades amb 21 leds.

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 ha especificat la companyia *TELEFONICA DE ESPAÑA* que cal anar a la Ronda Amèrica de la urbanització Rocamar.

El prisma es resoldrà amb tres tubs de PE de DN-75mm embolcallats de formigó del tipus HM-20, i permetrà 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 *NEDGIA* 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 sortirà un ramal amb una canonada més petita de DN-110mm que permetrà alimentar la parcel·la de l'Hotel Mirador.

Emmagatzematge i gestió dels fems.

En aquesta fase, la MPGOU de l'Àmbit de l'Autòdrom de Terramar incorpora en el seu Annex 9. un Estudi de gestió de fem de cavall generat per l'activitat eqüestre que caracteritza, dimensiona i valora les vies de gestió a fi de cercar el millor encaix i la compatibilització del projecte de l'Autòdrom de Terramar amb els principis de valorització territorial, social i ambiental.

La dinàmica de l'activitat eqüestre prevista permet disposar de períodes relativament amplis sense que es produeixi generació de fems(degut a la periodicitat dels concursos eqüestres), i aquesta situació afavoreix la previsió i posterior programació de la gestió dels fems.

El projecte funcional haurà de dimensionar els femers per tal de poder emmagatzemar les dejeccions generades pels cavalls. La capacitat d'emmagatzematge requerida dependrà de si l'explotació disposa d'un sistema de qualsevols altre dels sistemes de gestió previstos a la normativa. En qualsevol cas el femer es trobarà cobert i impermeabilitzat de forma que es minimitzi el risc d'infiltració i contaminació de les aigües superficials o subterrànies.

Caldrà que amb l'actuació es redacti i es validi un Pla de Gestió de Residus ramaders (PGDR). En el Pla de Gestió de les Dejeccions ramaderes (PGDR) es descriuran les instal·lacions i infraestructures per a l'emmagatzematge temporal del volum de fems generat en relació a la capacitat potencial de l'explotació i així mateix s'indicaran les vies de gestió degudament justificades i autoritzades per la normativa sectorial.

Les dejeccions ramaderes es podran comercialitzar sempre que es doni compliment al Decret 136/2009 d'1 de setembre , mitjançant un pla de gestió de dejeccions ramaderes.

Igualment caldrà també que l'actuació s'ajusti al compliment del Real decreto 9/2005, de 14 de gener pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteri i estàndards per a la declaració de sòls contaminants.

6 CLASSIFICACIÓ, QUALIFICACIÓ, ORDENACIÓ I CESSIONS

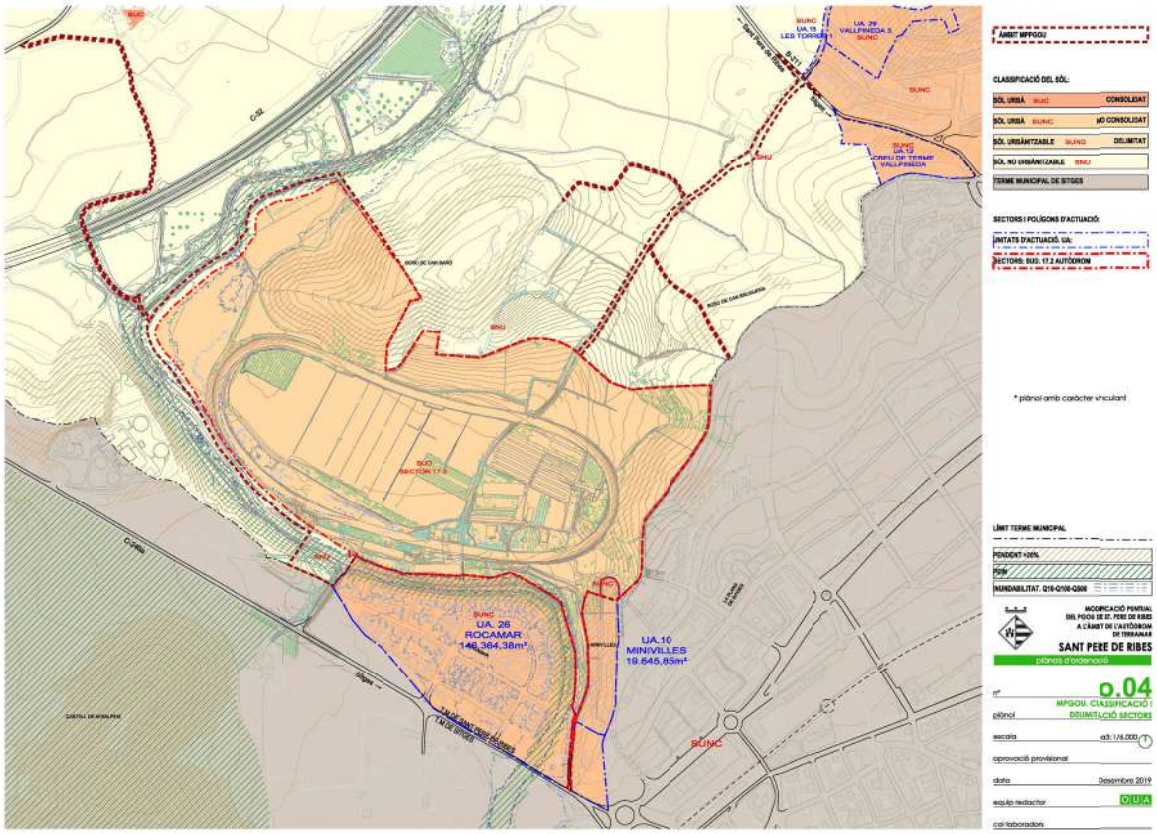
6.1 CLASSIFICACIÓ

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, sols 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:

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR						
	PLANEJAMENT VIGENT PGOU		PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU		QUADRE RESUM	
RÈGIM	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE			
TOTAL ÀMBIT	581.791,71 m²	100%	581.791,71 m²	100%	0,00 m²	0%
sòl urbà	20.085,32 m²	3,5%	1.487,74 m²	0,3%	-18.597,58 m²	-3,20%
sòl urbanitzable	507.363,07 m²	87,2%	534.586,58 m²	91,9%	27.223,51 m²	4,68%
sòl no urbanitzable	54.343,32 m²	9,3%	45.717,39 m²	7,9%	-8.625,93 m²	-1,48%

Quadre comparatiu planejament vigent-planejament proposar. Classificació

Els sòl classificats com a sòl urbà tenen una superfície de 1.487,74m^2 (un 0,3% de l'àmbit). Els sòl classificats com a sòl urbanitzable tenen una superfície de 534.586,58m^2 (un 91,9% de l'àmbit). Els sòl classificats com a sòl no urbanitzable tenen una superfície de 45.717,39m^2 (un 7,9% 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.

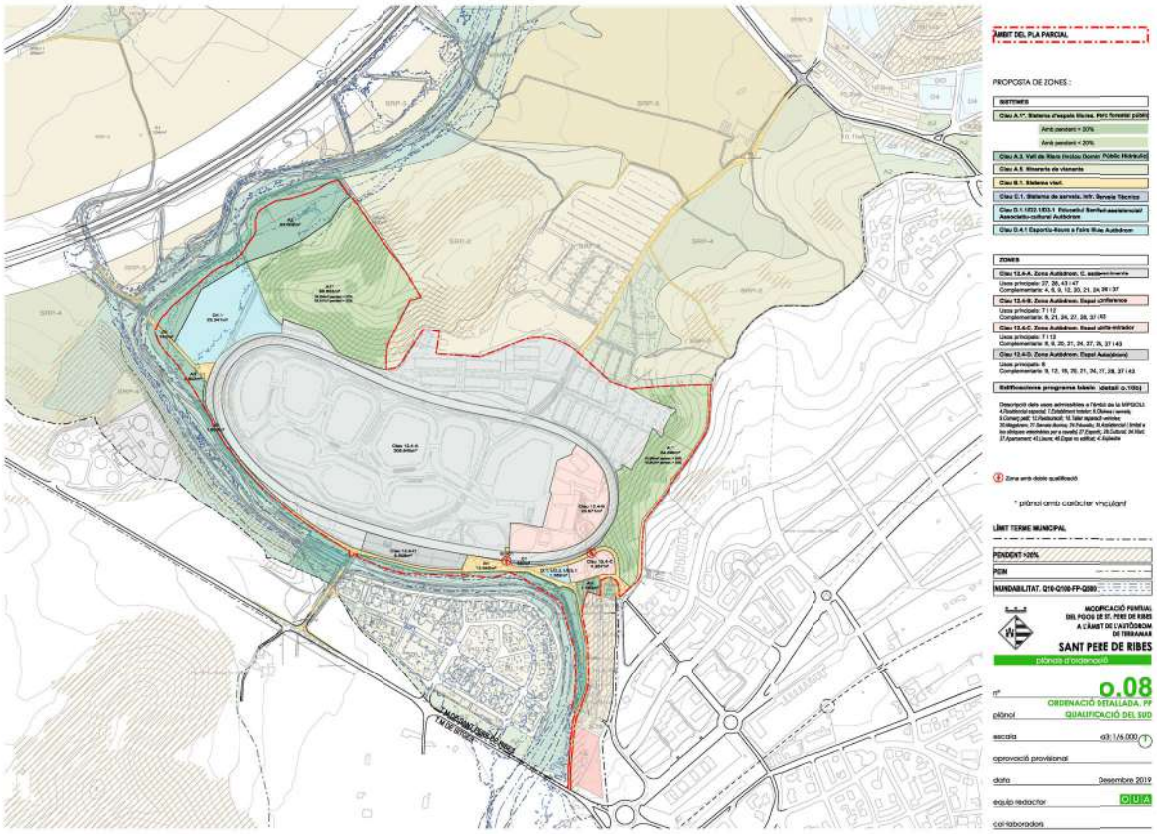
6.2.1 Delimitació del sol urbanitzable no delimitat

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	534.586,58 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)	35,07%
Sòl d'aprofitament privat (zones-altres)	64,93%
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 que encara s'ha de definir amb un màxim de 3.000m2st.
3. Ordenació:	L'ordenació física del sector s'adjunta al present document. Es consideren vinculant la ubicació dels sistemes grafiats a la fitxa. Es garantirà l'accessibilitat des de les carreteres C-246 i B-211 i els teixits residencials propers de Minivilles , Rocamar i i La Plana de Sitges. L'ordenació haurà de tenir cura i garantir la preservació dels elements inclosos dintre del catàleg: Torre i masia del Clot dels Frares , Clot d'en 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. Ademetent: 4.Residencial especial (limitat a l'ús d'habitatge per a la guarda i vigilància de l'activitat principal); 9. Comerç petit; 8. Oficines i serveis; 7.Establiment hoteler; 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 gratuita 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 carcaterístiques específique, 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 viaria i accés sud C-246a (segons aplicació art. 35 RLU) Obtenció i urbanització accés nord B-211. Inclou configuració dues noves parades 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-est Can Pei-Minivilles (segons aplicació art. 35 RLU) Obtenció i urbanització camí d'accés sud-oest Riera de Ribes, d'accés a l'equipament esportiu fins a l'entroncament amb la carretera BV-2113. (Camí l'empedrat del Carç+Camí del carç entre masia i BV-2113 i millores camí i drenatge escorrentia accés a la intersecció entre Camí de l'empedrat del Carç amb Sender dels Cocons. (segons aplicació art. 35 RLU) Millores i consolidació recorregut circular fora àmbit (senyalització i neteja ferm existent) Millores condicions inundabilitat Rocamar. (import total que es derivi de l'execució de les obres no inclòs a la subvenció de l'ACA+integració paisatgística) Urbanització específica. Plantació de 2.327m2 de pinedes Mediterrànies al límit nord del bosc de Can Baró. (Mesura ambiental compensatòria). S'inclou com a càrregues externes les afectacions del sòl de les xarxes de serveis ja siguin cessions o servituds que es puguin crear.

Ámbit MPPGOU, Qualificació de sòl proposada



Ámbit PP, Qualificació de sòl proposada

6.2.2 Sistemes

El sistemes estan conformats per 8 claus diferents i representen un 39,61% del sòl qualificat dins l'àmbit. Corresponen al espais lliures públics, al sistema hídric, al sistema viari, als sistema 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. Comprenen 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. Comprenen l'espai de domini públic hidràulic.

-Clau A5. Itinerari de vianants. Compren les zones verdes que combines l'oci i passeig dels vianants. La seva funció principal és la connectivitat entre la resta d'espais del sistema d'espais lliures.

-Clau B1. Sistema viari. Xarxa viària territorial i urbana. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viaria 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. D0.1. Reserva d'equipament Autòdrom, D4.1 Esportiu-lleure a l'aire lliure Autòdrom. Comprèn els sòls que es destines 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. 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 230.435,59m^2.

6.2.3 Zones

L'àmbit inclou 5 tipus de Claus diferenciades i representen un 60,39% 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 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 son 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-hotelers 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-hotelers 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 351.356,12m^2.

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

MPGOU AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLAN

	PROPOSTA MODIFICACIÓ PGOU	
PLANEJAMENT	**SUPERFÍCIE**	
TOTAL ÀMBIT	**581.791,71 m²s**	**100,00%**
sòl urbà	**1.487,74 m²s**	**0,26%**
SISTEMES	**1.487,74 m²s**	**100,00%**
A2. Parcs, jardins i places públiques	0,00 m²s	0,00%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	0,00 m²s	0,00%
A5.Itinerari de vianants	747,02 m²s	50,2%
B. Sistema viari	740,72 m²s	49,8%
sòl urbanitzable	**534.586,58 m²s**	91,89%
SECTOR. 17.2	534.586,58 m²s	91,89%
SISTEMES	**187.496,49 m²s**	**35,07%**
A. Espais lliures	144.981,70 m²s	27,12%
B. Sistema viari	15.397,28 m²s	2,88%
D. Equipament	26.730,21 m²s	5,00%
C. Serveis tècnics	387,30 m²s	0,07%
ZONES	**347.090,09 m²s**	**64,93%**
PP 17.2 Autòdrom Zones		0,00%
12.4-A. Clau Centre esdeveniments	308.645,07 m²s	57,74%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom	8.506,73 m²s	1,59%
12.4-B. Clau Espai Conference	25.671,29 m²s	4,80%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador	4.267,00 m²s	0,80%
sòl no urbanitzable	**45.717,39 m²s**	**7,86%**
SISTEMES	**41.451,36 m²s**	**90,67%**
B.1 Sistema viari	13.631,21 m²s	29,8%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	27.820,15 m²s	60,9%
ZONES	**4.266,03 m²s**	**9%**
SRP.4. Zona interès pasiatgístic	0,00 m²s	0%
SRP.3. Zona interès agrícola	0,00 m²s	0%
SRP.2. Zona d'interès natural	1.443,77 m²s	3%
SRC.1 Zona lliure permanent	2.822,26 m²s	6%
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	**534.586,6 m²s**	**100,00%**
SISTEMES	**187.492,4 m²s**	**35,07%**
A. Espais lliures**	144.977,6 m²s	27,12%
A1*. Parc Forestal	50.192,8 m²s	9,39%
A1*. Parc Forestal 20% pendent	52.399,6 m²s	9,80%
A2. Parcs, jardins i places públiques	0,0 m²s	0,00%
A3. Valls de Riera	38.237,8 m²s	7,15%
A3. Valls de Riera (DPH)	785,1 m²s	0,15%
A5. Itinerari de vianants	3.362,4 m²s	0,63%
B1. Sistema viari	15.397,3 m²s	2,88%
D4.1 Equipament (Esportiu-lleure aire lliure)	25.341,3 m²s	4,74%
D1.1/D2.1/D3.1 (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural)	1.388,9 m²s	0,26%
C1. Serveis tècnics	387,3 m²s	0,07%
ZONES	**347.090,1 m²s**	**64,93%**
12.4-A. Clau Centre esdeveniments	308.645,1 m²s	57,74%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom	8.506,7 m²s	1,59%
12.4-B. Clau Espai Conference	25.671,3 m²s	4,80%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador	4.267,0 m²s	0,80%

Càrregues externes	SUPERFÍCIE	
Accés sud		
B.1 (3) Sistema viari. (S)	339,7 m²s	2.635,58 m²s
B.1 (3) Sistema viari. T.M de Sitges	2.295,9 m²s	
Accés nord		
B.1 (2)+SRC-1 Sistema viari (N-S)	8.733,9 m²s	11.254,92 m²s
B.1 (3) Sistema viari (E-O)	2.521,1 m²s	
Accés oest		
B.1 (3) Sistema viari	376,2 m²s	1.466,12 m²s
B.1 (3)+SRC-1 Sistema viari (reajust)	1.089,9 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 hoteler	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 a 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 (aprofitament), 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 futura 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 52.682m^2 de sostre, definit per a cada un dels programes bàsics. La MPPGOU redueix en 38.658m^2 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 hoteler	22.719,00 m²st	43,12%

Quadre sostre proposta

6.4 CESSIONS

Dins l'àmbit de la modificació es preveu la cessió de de 230.435,56 de sòl de sistemes (un 39,61% del sòl de l'àmbit).

D'aquest percentatge dins de sòl urbà la cessió se sistemes representa un 17,99%, dins de sòl no urbanitzable un 0,65% dins el sòl urbà i la major part s'inclouen dintre del sòl urbanitzable previst dins l'àmbit un 81,37%.

581.791,71 m²s		**MPGOU**
230.435,60 m²s	**100,00%**	**SISTEMES**
1.487,74 m²s	0,65%	Sòl urbà
187.496,50 m²s	81,37%	Sòl urbanitzable delimitat
41.451,36 m²s	17,99%	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:

PP AUTÒDROM DE TERRAMAR. QUADRE RESUM PLANEJAMENT		
PLANEJAMENT	**SUPERFÍCIE**	
TOTAL ÀMBIT	**534.586,6 m²s**	**100,00%**
SISTEMES	**187.492,4 m²s**	**35,07%**
A. Espais lliures**	144.977,6 m²s	27,12%
A1*. Parc Forestal	50.192,8 m²s	9,39%
A1*. Parc Forestal 20% pendent	52.399,6 m²s	9,80%
A2. Parcs, jardins i places públiques	0,0 m²s	0,00%
A3. Valls de Riera	38.237,8 m²s	7,15%
A3. Valls de Riera (DPH)	785,1 m²s	0,15%
A5. Itinerari de vianants	3.362,4 m²s	0,63%
B1. Sistema viari	15.397,3 m²s	2,88%
D4.1 Equipament (Esportiu-lleure aire lliure)	25.341,3 m²s	4,74%
D1.1/D2.1/D3.1 (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural)	1.388,9 m²s	0,26%
C1. Serveis tècnics	387,3 m²s	0,07%
ZONES	**347.090,1 m²s**	**64,93%**
12.4-A. Clau Centre esdeveniments	308.645,1 m²s	57,74%
12.4-D. Clau Espai Autòdrom	8.506,7 m²s	1,59%
12.4-B. Clau Espai Conference	25.671,3 m²s	4,80%
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador	4.267,0 m²s	0,80%

Espais lliures total

144.977,6 m²s	27,12%

Espais lliures sense computar sòls amb 20% pendent i DHP

91.792,9 m²s	17,17%

** 14.537m2 A3. provinents de sòl urbà(UA Rocamar) + 804,95 m2 A5 provinents de sòl urbà (UA Miniv illes) no computen a efectes de cessions de Espais lliures dintre del PP

>>

Espais lliures sense computar sòls amb 20% pendent i DHP ni provinents de sòl urbà

76.451,6 m²s	14,30%

Reserva minima necessària d'espais lliures

53.458,7 m²s	10,00%

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

22.992,9 m²s

>> reserva equipament

26.730,2 m²s	5,0%

Ratio m2 sistema/m2 sostre

3,56

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. (3,56m^2 de sistema/m^{2}sostre vs 3,33m^2 sistema/m^2 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.

6.4.1 Cumpliment de l'estàndar mínim legal de sistema d'espais lliures

.Respecte al sistema d'espais lliures com es pot veure, la cessió total de sòl d'espais lliures dintre del Pla Parcial (145.059,9m^2)descomptant els sòls amb pendent superior al 20% (52.399,56m^2) i Domini Públic Hidràulic (780,83m^2) i els sòls no computables provinents de sòl urbà(14.537m2+ 804,95) és de 76.533,9. Un 14,32%>10%

Per tant es compleix el compliment de l'estàndard mínim legal del 10% d'espais lliures públics , tenint en compte que a tal efecte no es pot computa la zona verda amb pendent superior al 20%, la zona verda ja prevista pel planejament en el sòl urbà ni la superfície de zona verda que sigui de domini públic.

Espais lliures total

144.977,6 m²s	27,12%

Espais lliures sense computar sòls amb 20% pendent i DHP

91.792,9 m²s	17,17%

** 14.537m2 A3. provinents de sòl urbà(UA Rocamar) + 804,95 m2 A5 provinents de sòl urbà (UA Miniv illes) no computen a efectes de cessions de Espais lliures dintre del PP

>>

Espais lliures sense computar sòls amb 20% pendent i DHP ni provinents de sòl urbà

76.451,6 m²s	14,30%

Reserva minima necessària d'espais lliures

53.458,7 m²s	10,00%

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

22.992,9 m²s

>> reserva equipament

26.730,2 m²s	5,0%

Ratio m2 sistema/m2 sostre

3,56

6.4.2 Cumpliment de l'estàndar mínim legal de sistema d'equipaments

.Respecte al sistema d'equipaments la cessió total de sòl d'equipaments dintre del Pla Parcial és de 26.730,2. Un 5,00% > 5%.

Per tant es compleix el compliment de l'estàndard mínim legal del 5% d'espais d'equipament.

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, a l'est i a l'oest, 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		
B.1 (3) Sistema viari. (S)	339,7 m²s	2.635,58 m²s
B.1 (3) Sistema viari. T.M de Sitges	2.295,9 m²s	
Accés nord		
B.1 (2)+SRC-1 Sistema viari (N-S)	8.733,9 m²s	11.254,92 m²s
B.1 (3) Sistema viari (E-O)	2.521,1 m²s	
Accés oest		
B.1 (3) Sistema viari	376,2 m²s	1.466,12 m²s
B.1 (3)+SRC-1 Sistema viari (reajust)	1.089,9 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	**581.791,71 m²s**	**100%**	**581.791,71 m²s**	**100,00%**	**0,00 m²s**	**0%**
sòl urbà	**20.085,32 m²s**	**3%**	**1.487,74 m²s**	**0,26%**	**-18.597,58 m²s**	**-3%**
SISTEMES	**20.085,32 m²s**	**100%**	**1.487,74 m²s**	**100,00%**	**-18.597,58 m²s**	**0%**
A2. Parcs, jardins i places públiques	1.570,74 m²s	8%	0,00 m²s	0,00%	-1.570,74 m²s	-8%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	15.626,87 m²s	78%	0,00 m²s	0,00%	-15.626,87 m²s	-78%
A5.Itinerari de vianants	0,00 m²s	0%	747,02 m²s	50,2%	747,02 m²s	50%
B. Sistema viari	2.887,71 m²s	14%	740,72 m²s	49,8%	-2.146,99 m²s	35%
sòl urbanitzable	**507.363,07 m²s**	87%	**534.586,58 m²s**	91,89%	**27.223,51 m²s**	**5%**
SECTOR. 17.2	507.363,07 m²s	87%	534.586,58 m²s	91,89%	27.223,51 m²s	4,68%
SISTEMES	**76.104,46 m²s**	**15%**	**187.496,49 m²s**	**35,07%**	**111.392,03 m²s**	**20%**
A. Espais lliures	50.736,31 m²s	10%	144.981,70 m²s	27,12%	94.245,39 m²s	17%
B. Sistema viari			15.397,28 m²s	2,88%		
D. Equipament	25.368,15 m²s	5%	26.730,21 m²s	5,00%	1.362,06 m²s	0%
C. Serveis tècnics			387,30 m²s	0,07%		
ZONES	**431.258,61 m²s**	**85%**	**347.090,09 m²s**	**64,93%**	**-84.168,52 m²s**	**-20%**
PP 17.2 Autòdrom Zones	431.258,61 m²s	85%		0,00%		
12.4-A. Clau Centre esdeveniments			308.645,07 m²s	57,74%		
12.4-D. Clau Espai Autòdrom			8.506,73 m²s	1,59%		
12.4-B. Clau Espai Conference			25.671,29 m²s	4,80%		
12.4-C. Clau Espai Porta/mirador			4.267,00 m²s	0,80%		
sòl no urbanitzable	**54.343,32 m²s**	**9%**	**45.717,39 m²s**	**7,86%**	**-8.625,93 m²s**	**-1%**
SISTEMES	**456,87 m²s**	**1%**	**41.451,36 m²s**	**90,67%**	**40.994,49 m²s**	**90%**
B.1 Sistema viari	0,00 m²s	0%	13.631,21 m²s	29,8%	13.631,21 m²s	30%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	456,87 m²s	0%	27.820,15 m²s	60,9%	27.363,28 m²s	61%
ZONES	**53.886,45 m²s**	**99%**	**4.266,03 m²s**	**9%**	**-49.620,42 m²s**	**-90%**
SRP.4. Zona interès pasiatgístic	10.844,81 m²s	20%	0,00 m²s	0%	-10.844,81 m²s	-20%
SRP.3. Zona interès agrícola	39.121,75 m²s	72%	0,00 m²s	0%	-39.121,75 m²s	-72%
SRP.2. Zona d'interès natural	1.097,63 m²s	2%	1.443,77 m²s	3%	346,14 m²s	1%
SRC.1 Zona lliure permanent	2.822,26 m²s	5%	2.822,26 m²s	6%	0,00 m²s	0,98%
Sostre	91.341,00 m²st		52.682,77 m²st		-38.658,23 m²s	

Aprovació provisional

8 JUSTIFICACIÓ I CUMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

8.1 JUSTIFICACIÓ DEL CONTINGUT DOCUMENTAL I ADAPTACIÓ A LA LEGISLACÓ 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 o.05 i o.08, a escala 1/6.000 i o.12 a escla1/4.000 s'estableixen les

qualificacions urbanístiques proposades per aquesta modificació i en el plànol o.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 del 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 te 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 especifiques 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- el 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 hídric, 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 punt de superposició es manté aquest sòls 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 reconeixedors 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 se 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 reconeixedors 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 Parcials 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 parcials 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 constinuen 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 TRLUC –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 aparat 2a) determina la possibilitat que en sectors de sòl urbanitzable vinculi terrenys necessaris per a la implantació d'infrestructures 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 còmput 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. m^2

-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	581.791,71 m²s		100%	581.791,71 m²s		100,00%	0,00 m²s	0%
sòl urbà	20.085,32 m²s		3%	1.487,74 m²s		0,26%	-18.597,58 m²s	-3%
SISTEMES	20.085,32 m²s		100%	1.487,74 m²s		100,00%	-18.597,58 m²s	0%
A2. Parcs, jardins i places públiques	1.570,74 m²s		8%	0,00 m²s		0,00%	-1.570,74 m²s	-8%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	15.626,87 m²s		78%	0,00 m²s		0,00%	-15.626,87 m²s	-78%
A5.Itinerari de vianants	0,00 m²s		0%	747,02 m²s		50,2%	747,02 m²s	50%
B. Sistema viari	2.887,71 m²s		14%	740,72 m²s		49,8%	-2.146,99 m²s	35%
sòl urbanitzable	507.363,07 m²s		87%	534.586,58 m²s		91,89%	27.223,51 m²s	5%
SECTOR. 17.2	507.363,07 m²s		87%	534.586,58 m²s		91,89%	27.223,51 m²s	4,68%
SISTEMES	76.104,46 m²s		15%	187.496,49 m²s		35,07%	111.392,03 m²s	20%
A. Espais lliures	50.736,31 m²s		10%	144.981,70 m²s		27,12%	94.245,39 m²s	17%
B. Sistema viari				15.397,28 m²s		2,88%		
D. Equipament	25.368,15 m²s		5%	26.730,21 m²s		5,00%	1.362,06 m²s	0%
C. Serveis tècnics				387,30 m²s		0,07%		
sòl no urbanitzable	54.343,32 m²s		9%	45.717,39 m²s		7,86%	-8.625,93 m²s	-1%
SISTEMES	456,87 m²s		1%	41.451,36 m²s		90,67%	40.994,49 m²s	90%
B.1 Sistema viari	0,00 m²s		0%	13.631,21 m²s		29,8%	13.631,21 m²s	30%
A3. Valls de Riera (inclou DPH)	456,87 m²s		0%	27.820,15 m²s		60,9%	27.363,28 m²s	61%

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. (3,56m^2 de sistema/m^{2}sostre vs 3,33m^2 sistema/m^2 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.

En concret dintre del Pla Parcial

SISTEMES	**187.492,4 m²s**	**35,07%**
A. Espais lliures**	144.977,6 m²s	27,12%
A1*. Parc Forestal	50.192,8 m²s	9,39%
A1*. Parc Forestal 20% pendent	52.399,6 m²s	9,80%
A2. Parcs, jardins i places públiques	0,0 m²s	0,00%
A3. Valls de Riera	38.237,8 m²s	7,15%
A3. Valls de Riera (DPH)	785,1 m²s	0,15%
A5. Itinerari de vianants	3.362,4 m²s	0,63%
B1. Sistema viari	15.397,3 m²s	2,88%
D4.1 Equipament (Esportiu-lleure aire lliure)	25.341,3 m²s	4,74%
D1.1/D2.1/D3.1 (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural)	1.388,9 m²s	0,26%
C1. Serveis tècnics	387,3 m²s	0,07%

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 domini públic hidràulic els sòls no computables provinents de sòl urbà és de 76.451,6 Un 14,30%> 10%

.Respecte al sistema d'equipaments la cessió total de sòl d'equipaments dintre del Pla Parcial és de 26.730,21. Un 5,00% = 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 14.537m^2 de sòl anteriorment inclosos dintre del sòl urbà qualificats com a A3 (inclòs sistema hídric). Aquesta pèrdua de 14.537 m^2 de sòl del sistema d'espais lliures(inclòs sistema hídric) local es destinen a la modificació majoritàriament a zona A3, (11.069,17m$^{2)}$ i al passeig de vora de la Riera de Ribes (3.467,83m^2) 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.

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.*
   Art. 181
4. *(1) L'ús viari admès serà exclusiu per a vianants.*

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.

Al límit sud-est es produeix també un altre ajust on s'inclouen dintre de l'àmbit de sòl urbanitzable 3.231 m2 de sòl anteriorment inclosos com a sòl urbà no consolidat qualificats com a A2 (zones verdes al límit nord de la UA Minivilles) i B, (antic camí de l'autòdrom). Com en el cas anterior els sòls A2 inclosos dins l'àmbit no computen com a cessió dintre del SUD.

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

L'aprovació inicial de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de Sant Pere de Ribes a l'àmbit de l'Autòdrom der Terramar es va realitzar en data 27 de novembre de 2018. Posteriorment i tal i com preveu el TRLUC en el seu article 8 –Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics-, va ser publicat i sotmès a un període d'exposició pública de 45 dies.

a) al BOPB, i rebut en data13 de desembre de 2018
b) al diari Ara, i rebut en data12de novembre de 2018
c) i a la pàgina web de l'ajuntament

Durant aquest període d'exposició públic, fins 21 de febrer de 2019, tots els particulars afectats han pogut formular al·legacions, suggeriments o reclamacions oportunes en relació al planejament.

Alhora, en aquest període d'informació pública s'han realitzat 3 Sessions de presentació pública de la MPPGOU al municipi, a cada un dels nuclis, Roquetes i Ribes, i al propi recinte per informar als veïns més propers a l'àmbit de la modificació.

Presentació pública document MPPGOU

Paral·lelament a l'exposició pública, i d'acord amb l'article 85.5 el TRLUC, s'ha avaluat la necessitat de sol·licitar informes als organismes que per raó de les seves competències sectorials es podien veure afectats. Segons el previst al TRLUC, article 85.5 aquests organismes disposen de dos mesos, llevat que una disposició n'autoritzi un de més llarg, per emetre un informe de valoració de la proposta amb les consideracions o prescripcions que es considerin escaients.

Superats els terminis previstos a la legislació per a la fase d'exposició pública i recepció d'al·legacions i informes es presenten els resultats a l'Annex. 10. Tràmit d'informació pública i participació ciutadana que acompanya el present document.

Aquest document incorpora a més de les mesures adoptades i les actuacions realitzades per tal de fomentar la participació ciutadana, 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 e 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 m^2 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 (Torre i masia del Clot dels Frares, Clot d'en 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 aconsegueix conjugar els requeriments ambientals i paisatgístics, amb les determinacions del planejament de rang superior i les figures de protecció dels espais naturals.

3

GESTIÓ I PLA D'ETAPES

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 incloses dintre del terme municipal.

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:

Redacció documents

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. La presentació i tramitació d'aquests expedients es preveu de forma simultània.

Execució de la urbanització

Es preveu realitzar totes les obres d'urbanització incloses dintre de terme municipal de Sant Pere de Ribes en una etapa, 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 mes o realitzable per fases en la que s'inclouran totes les actuacions incloses dintre del municipi. (incloses les càrregues externes).

Aquesta pròrroga es preveu també pel desenvolupament de l'accés sud, perpendicular a la riera i que te per objecte resoldre la connexió viària a sud amb la C-246a, donat que es troba inclòs dintre del terme municipal de Sitges.

Execució de l'edificació

Les obres d'edificació del sector es realitzaran en tres etapes: la primera, amb una durada de dos anys en la que es consolidarà l'edificació a l'interior del recinte, es preveu s'inici de forma simultània a les obres d'urbanització. La segona amb una durada de dos anys més (4 anys) en la que es podran construir la resta del sostre previst a dintre del recinte, i una tercera amb una durada de dos anys més (6 anys) en la que es podran construir la resta del sostre previst fora del recinte. La definició d'aquestes etapes no impedeixen iniciar la segona i tercera etapa fins que no s'hagi finalitzat la primera ni simultaniejar si es compleixen els requisit l'execució de la urbanització amb l'inici de les obres d'edificació.

PLA D'ETAPES. Previsions temporals desenvolupament

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8	Any 9	Any 10
Redacció de documents										
Aprovació definitiva Proj. Reparcel·lació, urbanització i inscripció registre de la propietat										
Execució de la urbanització										
Des de A def. Proj reparcel·lació, urbanització i inscripció al registre de la propietat (prorrogable justificadament +1A)										
Accés sud al T.M. Sitges, prorrogable justificadament +1A)										
Execució de l'edificació										
Interior recinte centre esdeveniments										
Sostre hoteler dintre del recinte										
Resta de sostre										

Quadre resum previsions temporals de desenvolupament

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 pertoqui, 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 pertoqui, 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 pertoqui, 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 pertoqui, 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'apreuament corresponent davant l'administració que pertoqui.*

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 CESSIÒ 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·latòria, 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:

- Obtenció i urbanització de la connexió viaria i accés sud C-246a (segons aplicació art. 35 RLU)
- Obtenció i urbanització accés nord B-211. Inclou configuració dues noves parades 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-est Can Pei-Minivilles (segons aplicació art. 35 RLU) .
- Obtenció i urbanització camí d'accés sud-oest Riera de Ribes, d'accés a l'equipament esportiu fins a l'entroncament amb la carretera BV-2113 (Camí l'empedrat del Carç+Camí del carç entre masia i BV-2113) i adequació del camí rural des d'aquest punt fins a l'accés a l'equipament. (segons aplicació art. 35 RLU).
- El projecte d'urbanització haurà de garantir l'existència d'un recorregut accessible (amb guals i passos de vianants adaptats) des de la parada de transport públic més propera provinent de les línies de Sant Pere de Ribes, al nord i al sud del recinte.
- Millores i consolidació recorregut circular fora àmbit (senyalització i neteja ferm existent)
- 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. (import total que es derivi de l'execució de les obres no inclòs a la subvenció de l'ACA+integració paisatgística)
- Urbanització específica. Plantació de 2.327m2 de pinedes Mediterrànies al límit nord del bosc de Can Baró. (Mesura ambiental compensatòria).
- S'inclou com a càrregues externes les afectacions del sòl de les xarxes de serveis ja siguin cessions o servituds que es puguin crear.

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 reallotjament.
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 constituiran, 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 COMRPOMSIOS 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 garantir la compensació dels canvis urbanístics realitzats en quant als equipaments i sistemes públics, estudiant mesures mediambientals compensatòries addicionals dins l'àmbit i entorn. Aquestes mesures mediambientals addicionals es lligaran al Pla especial de protecció i restauració de la Riera de Ribes aprovat inicialment i a l'ampliació de les mesures fixades per l'OTAA.

4

NORMATIVA

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 hoteler 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 581.791,71m^2, 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) 20.085,32 m2 corresponent al sòl urbà, 507.363m2 corresponents al sòl urbanitzable no delimitat SUND17.2 i 54.343,32m2 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 financera 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
- Annex 8. Estudi de viabilitat de l'ús hoteler.
- Annex 9. Estudi de gestió de fem.
- Annex 10. Tràmit d'informació pública i participació ciutadana.
- Annex 11. Estudi de reconeixment de riscos

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, o08, i o.14.

Aquests plànols incorporats o.03, o.04, o.05, o.07b, o.08, o.10b, o.11a, o.14 i sèrie o.15 (a-f) tenen valor normatiu mentre que la resta són informatius o indicatius i per tant no són normatius o vinculants. El plànol o.11c té caràcter vinculant fins a l'aprovació de l'Actuació Específica complementària, on esdevé com a normatiu el o.11d.

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 128; Article 130; Article 131; Article 132; Article 481; Article 487; Article 488; Article 495; Article 496; Article 502; Article 504; Article 507; Article 508; Article 517; Article 524; l'Annex Normatiu 1: Fitxa 2 UA-10; i l'Annex Normatiu 1: Fitxa 18 UA-26.

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 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.

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 rurals 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 aperiurbana. 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 rústics convencionals, però associats complementàriament a una activitat rurals 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'artificalització 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'artificalització 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'artifialització 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. 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

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. Religiós
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 com poden ser: hípiques, centres de doma, centres de competició.

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 hoteler 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 hoteler 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 mitjançat 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 previs 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
   · 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 associat i sigui complementari a una activitat periurbana (nivell 1b) que limiti amb el sòl urbà)
.Estació de servei
.Restauració (a excepció feta de quan estiguin 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 granja-escola)

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 demostri 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 serna 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.
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 demostri 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'habitatges 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)

   Usos prohibits:
   Periurbans 1 (tipus b)
   Periurbans 2
   Urbans

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)

   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.

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-Condicions d'ús

Redactat actual article 504- 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 3. Condicions 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. Condicions especials: 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

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)
   Eqüestre (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) 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)
Eqüestre (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) 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 Giralt 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 – 246a
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 incompatibilitat 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 Giralt.

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-246a

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 hoteler 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
	Industria 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
	Industria 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 m2st / m2s
	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 Parc Temàtic.	No sectorialitzat (vegeu article 516)

18 Industrial

18.1 Intensitat I	Índex d'edificabilitat bruta	0,40 m2st / m2s
	Ús general dominant	Industrial
	Alçada màxima:	8,00 m. (PB + 1 P)
18.2 Intensitat II - Parc Tecnològic	Índex d'edificabilitat bruta	0,25 m2st / m2s
	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'edificicabilitat 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 hoteler 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

Industria 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

Industria 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 m2st / m2s

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 Terramar

Índex d'edificabilitat bruta 0,10 m2st / m2s

Sostre màxim 52.682,77 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 m2st / m2s
	Ús general dominant	Industrial
	Alçada màxima:	8,00 m. (PB + 1 P)
18.2 Intensitat II -		
Parc Tecnològic	Índex d'edificabilitat bruta	0,25 m2st / m2s
	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

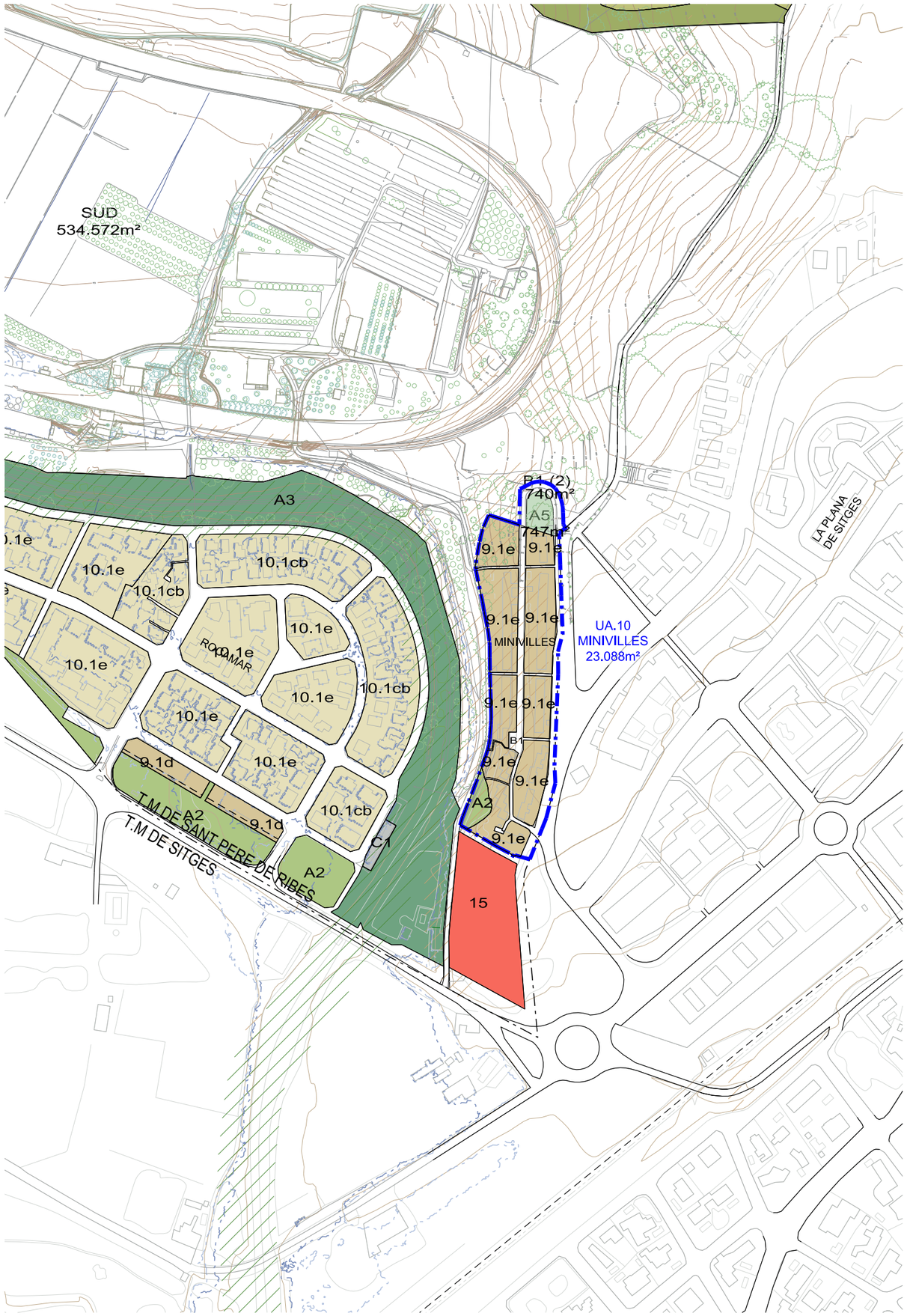
Un 60 % es destinarà a producció i altes tecnologies.

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'edificicabilitat 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



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:		19.643,80 m²s	
2. Cessions de sòl públic:		5.772,72 m²s	29%
Parcs, jardins i places públiques (Clau A.2)		742,00 m²s	
Itinerari de vianants (Clau A.5.)		1.465,05 m²s	
Xarxa viària urbana (Clau B.2)		3.565,67 m²s	
3. Qualificacions de sòl privat:		13.871,08 m²s	71%
Volumetria específica habitatge arrenglerat (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		

LÍMIT TERME MUNICIPAL

LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ U.A MINIVILLES

PENDENT >20%

PEIN

INUNDABILITAT. Q10-Q100-Q500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ST. PERE DE RIBES A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

fitxes polígons

fitxa FITXA UA MINIVILLES

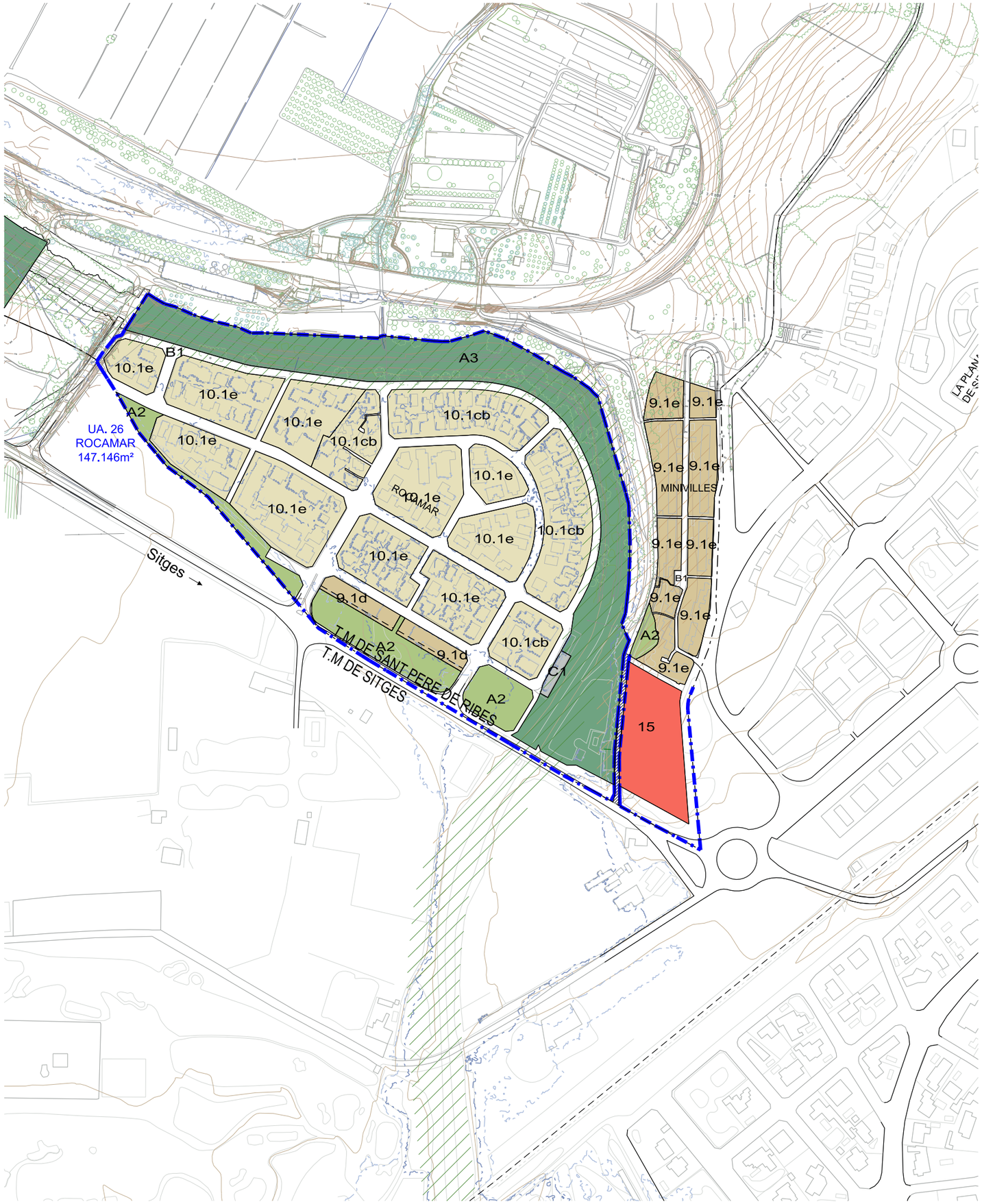
escala a3: 1/4.000

aprovació provisional

data Desembre 2019

equip redactor OUA

UA 26. ROCAMAR :			MPGOU
Denominació:	Rocamar		
Delimitació:	Coincideix amb la urbanització cel mateix nom , llindant 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:		146.364,38 m²s	
2. Cessions de sòl públic:		72.096,23 m²s	49%
Xarxa viària urbana (Clau B.2)		28.806,48 m²s	
Parcs, jardins i places públiques (Clau A.2)		10.035,66 m²s	
Valls de Riera (Clau A.3)		32.789,43 m²s	
Infraestructures de serveis tècnics (Clau C.1)		464,66 m²s	
3. Qualificacions de sòl privat:		74.268,15 m²s	51%
Volumetria específica habitatge arrenglerat (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		



Detall ajust delimitació zonificació
límit oest

LÍMIT TERME MUNICIPAL

LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ U.A ROCAMAR

PENDENT >20%

PEIN

INUNDABILITAT. Q10-Q100-Q500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ST. PERE DE RIBES A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

fitxes polígons

fitxa **FITXA UA ROCAMAR**

escala a3: 1/4.000

aprovació provisional

data Desembre 2019

equip redactor OUA

CAPÍTOL II-ARTICLES INCORPORATS AL PGOU

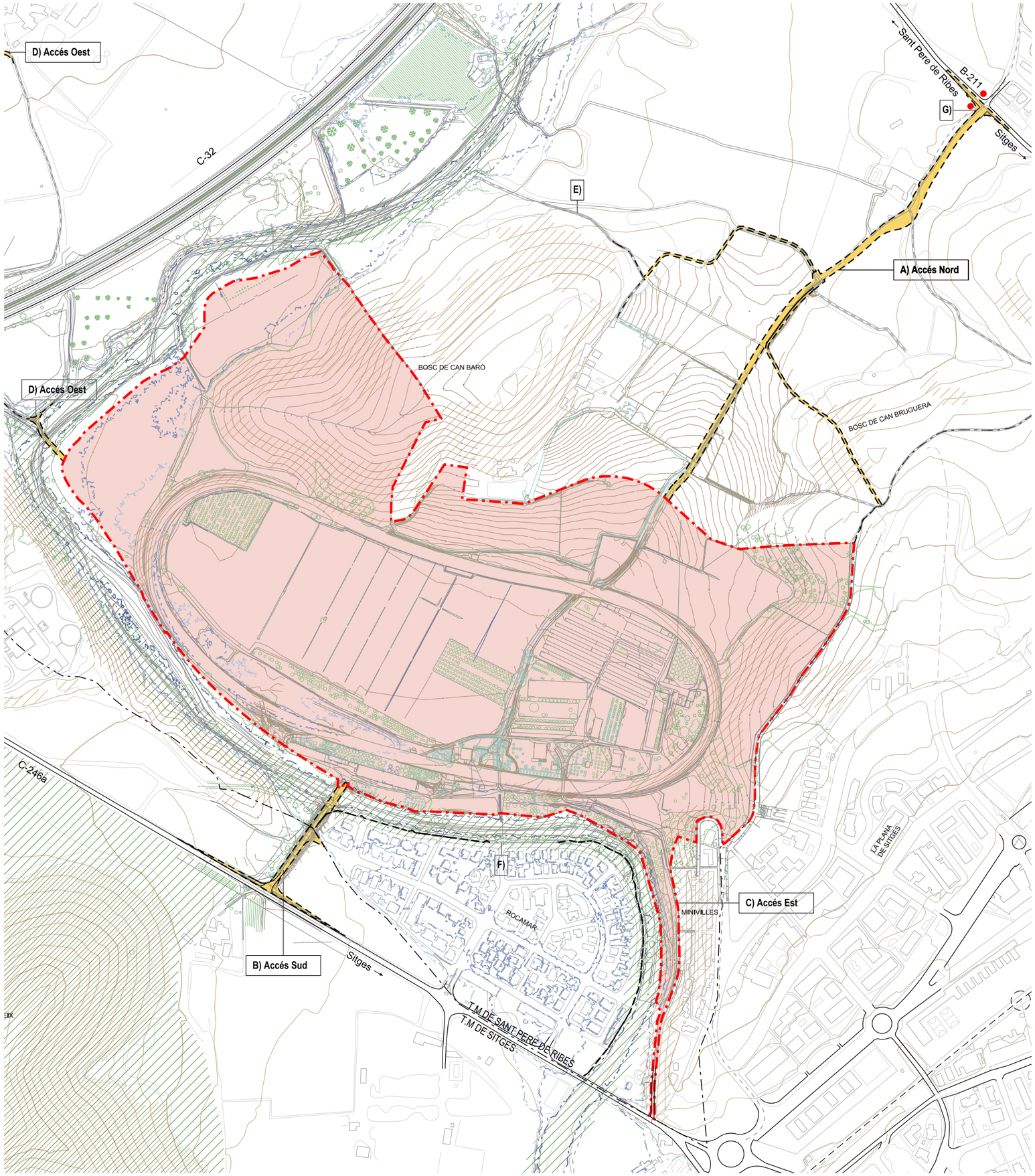
article 29.Articles del PGOU de Sant Pere de Ribes incorporats per la modificació puntual

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.



PP 17.2:	MPGOU
Denominació:	Autòdrom de Terramar
Àmbit:	
1. Delimitació:	Inclou els sòls localitzats al lc 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 Miniwilles i Rocamar. Dins el mateix és especialment destacable la presència del circuit ovalat de l'Autòdrom Terramar.
2. Superfície	534.586,58 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 (ecüestres 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
Condicions d'ordenació, edificació i ús	
1. Percentatge mínim de cessió. Relació de sistemes i zones:	
Reserves de sòl públic (sistemes)	35,07%
Sòl d'aprofitament privat (zones-altres)	64,93%
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
Sostre màxim	52.682,77 m²st
Sostre esportiu (activitats ecüestres-quadres)	15.151,77 m²st
Sostre terciari-altres	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 que encara s'ha de definir amb un màxim de 3.000m2st.
3. Ordenació:	L'ordenació física del sector s'adjunta al present document. Es consideren vinculant la ubicació dels sistemes grafiats a la fitxa. Es garantirà l'accessibilitat cies de les carreteres C-246 i B-211 i els teixits residencials propers de Miniwilles, Rocamar i i La Plana de Sitges. L'ordenació haurà de tenir cura i garantir la preservació dels elements inclosos dintre del catàleg: Torre i masia del Clot dels Frares, Cot d'en 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. Ademetent: 4.Residencial especial (limitat a l'ús d'habitatge per a la guarda i vigilància de l'activitct principal); 9. Comerç petit; 8. Oficines i serveis; 7.Establiment hoteler; 12. Restauració; 16. Taller; 34. Viari; 37. Aparcament; 20. Magatzem; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 26 Assistencial (limitat a clíniques veterinàries per c cavalls); 27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure; 46. Espai no edificat.
Cessions:	
1.Cessions de sòl públic:	Cessió obligatòria i gratuita dels sòl reservat pel planejament destinct 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 derivct. 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 c'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les carcaterístiques específique, 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 Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització. Obtenció i urbanització de la connexió viària i accés sud C-246a (segons aplicació art. 35 RLU). Obtenció i urbanització accés nord B-211. Inclou configuració dues noves parades d'autobus a Les Torres i obtenció i urbanització nou camí circular connexió est-oest al límit nord de l'cctuació i (segons aplicació art. 35 RLU). Obtenció i urbanització accés sud-est Can Pei-Miniwilles (segons aplicació art. 35 RLU). Obtenció i urbanització camí d'accés sud-cest Riera de Ribes, d'accés a l'equipament esportiu fins a l'entroncament amb la carretera BV-2113 (Camí l'empedrat del Carç+Camí del carç entre masia i BV-2113) i adeqüació del camí rural des d'aquest punt fins a l'accés a l'equipament. (segons aplicació art. 35 RLU). El projecte d'urbanització haurà de garantir l'existència d'un recorregut accessible (amb guals i passos de vianants adaptats) des de la parada de transport públic més propera provinent de les línies de Sant Pere de Ribes, al nord i al sud del recinte. Millores i consolidació recorregut circular fora àmbit (senyalització i neteja ferm existent) . Millores condicions inundabilitat Rocamar. (import total que es derivi de l'execució de les obres no inclòs a la subvenció de l'ACA+integració paisatgística). Urbanització específica. Plantació de 2.327m2 de pinedes Mediterrànies al límit nord del bosc de Can Baró. (Mesura ambiental compensatòria).
3. Càrregues externes.	S'inclou com a càrregues externes les afectacions del sòl de les xarxes de serveis ja siguin cessions o servituds que es puguin crear.

LÍMIT TERME MUNICIPAL

LÍMIT ÀMBIT PLA PARCIAL17.2 AUTÒDROM

CÀRREGUES EXTERNES SUD 17.2

AFECTACIONS DERIVADES INFRAESTRUCTURES EXTERNES AL SECTOR 17.2 AUTÒDROM

MILLORA I CONSOLIDACIÓ RECORREGUT CIRCULAR

MILLORA CONDICIONS INUNDABILITAT ROCAMAR

PENDENT >20%

PEIN

INUNDABILITAT. Q10-Q100-Q500

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU DE ST. PERE DE RIBES A L'ÀMBIT DE L'AUTÒDROM DE TERRAMAR

SANT PERE DE RIBES

fitxes polígons

fitxa FITXA PP 17.2

escala a3: 1/6.000

aprovació provisional

data Desembre 2019

equip redactor OUA

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 531.138m2 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 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.
5. En el desenvolupament del sector caldrà donar compliment a les normatives sectorials específiques

en matèria de riscos :

-Pel que fa al risc d'inundacions caldrà donar compliment a les limitacions del Reial Decret 879/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH) modificat el 29 de desembre de 2016 pel Reial decret 638/2016, de 9 de desembre, sobretot pel que fa a la zona de flux preferent (articles 9bis i 9 ter) i a la zona inundable (article 14 bis).

-Pel que fa al risc d'incendis en les zones forestals properes a la trama urbana, a edificacions i/o instal·lacions caldrà garantir la disponibilitat i manteniment de la franja de protecció respecte de la forest en funció de les necessitats normatives indicades a la legislació vigent sobre prevenció d'incendis forestals

Així mateix al trobar-se la totalitat de l'àmbit de la "Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació Urbana de Sant Pere de Ribes" inclosa en les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, es recorda que l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors-incloses les pales-, mitjans necessaris per a la construcció (incloses les grues de construcció i similars)) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 de Decret 584 / 1972 en la seva actual redacció, circumstància que s'ha de recollir en els documents de planejament.

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. Les obres d'urbanització vinculades com a càrregues externes. Concretament les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics generals exteriors a l'actuació urbanística i les obres per a l'ampliació o el reforçament de les xarxes generals de serveis i que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de l'actuació.

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. Així mateix, en el projecte d'urbanització, pel que fa a la configuració del passeig de vora adjacent a la riera de Ribes, la qual portarà puntualment associada l'execució de murs, esculleres o talussos corresponents, caldrà, sempre que sigui possible, utilitzar preferentment tècniques de bioenginyeria respecte d'altres solucions de tipus dur. A la vista de les velocitats que s'assoleixen, es recomana

que el peu d'aquests talussos es dissenyi amb proteccions enfront de l'erosió, a definir en fase de projecte.

4. Igualment, atès que la proposta preveu consolidar una zona de restauració forestal de ribera a l'extrem oest del sector, en el desenvolupament de la proposta d'urbanització de l'àmbit A3. Vall de Riera, caldrà redactar un projecte específic de restauració dels hàbitats de ribera que concreti les actuacions plantejades en aquest àmbit, amb l'objectiu de recuperar la funcionalitat connectora de la riera, garantir la compatibilitat de ús d'equipament i millorar la qualitat paisatgística del conjunt.
5. Quant a la proposta d'adequació del gual sobre la riera, es recomana l'ús de pedra natural enlloc de formigó, per tal de generar una estructura més respectuosa amb el medi on s'insereix. Aquesta proposta haurà de ser valorada en el projecte d'urbanització, de forma coherent amb les solucions constructives definides per al conjunt dels recorreguts de l'actuació i d'acord amb els criteris establerts amb l'Agència Catalana de l'Aigua.
6. Quan a la proposta d'accés pel Nord, en la connexió amb la carretera B-211 caldrà tenir present les següents consideracions a confirmar i validar amb el gestor de la via:

   - Aquest accés funcionarà exclusivament amb gir a la dreta tant d'entrada com de sortida. Per connectar el nou trànsit generat de sortida de l'equipament amb la xarxa bàsica C-32 un cop incorporats a la carretera B- 211 sentit Sitges s'haurà d'habilitar un punt per realitzar el canvi de sentit o en el seu defecte establir com itinerari la continuació per la carretera B-211 fins el passeig de la Tramontana de Sitges per incorporar-se a la sortida 30 de la C-32.

   - L'accés Nord haurà de disposar de carrils d'acceleració i desacceleració d'acord amb les prescripcions de la Instrucció 3.1IC "Trazado" del Ministeri de Foment.

   - En el cas que no sigui possible l'accés a la xarxa bàsica (C-32) per cap dels sistemes anteriorment indicats, serà necessària la construcció d'una rotonda de diàmetre mínim 36 mts. per permetre realitzar els girs a l'esquerre en la cruïlla de la Ctra. B-211 amb l'accés nord i condicionar segons el disposat en el següent punt fins disposar d'una amplada 6/7 fins la sortida 28 de la C-32.

   - Atès que la carretera B-211, entre el PK 9+175 i el PK 9+605, te actualment una amplada de calçada de 6,00 m amb vorals d'aproximadament 20 cm. i amb una IMD actualment de 7.741 vehicles/dia, aquestes característiques no fan aconsellable la previsió d'incorporar més vehicles pesants a la carretera en aquestes condicions. Per aquesta raó, es garantirà una plataforma 6/7m en tot el recorregut de la ctra. B-211 que definitivament hagin de realitzar els vehicles per accedir i sortir des de l'Autòdrom fins la xarxa bàsica (C-32). Per obtenir aquesta secció, es construiran cunetes de seguretat de 1,20 mts. d'amplada, de seguretat (pendent 1V:6H) formades per 20 cm. de formigó HM-25 i armades amb malla electrosoldada 20x20#10.

   -Atès que la imposició de la limitació de gir a l'esquerre a l'accés Nord en l'encreuament amb la B-211 limitarà a la vegada els girs d'entrada i sortida de l'accés secundari a la urbanització Vallpineda confrontant amb l'accés Nord, caldrà disposar en el moment de sol·licitar l'autorització d'obres en aquesta Gerència de l'informe favorable del titular de l'accés (possiblement l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes) sobre l'eliminació dels girs a l'esquerre en aquest. La no disposició del referit informe favorable anul·larà la solució definida d'enllaç en T i comportarà l'adopció de la solució en rotonda.

   - En el cas que un cop en funcionament el nou accés es comprovi l'existència de IMD de l'accés Nord superior en més d'un 50% de la màxima prevista en la Taula 16 del document aportat (1.307 vehicles diaris) serà necessària l'adopció de la mesura definida en l'apartat b) sent de compte i càrrec del sol·licitant la modificació necessària.

   - Es garantirà una permeabilitat de la carretera segura, pel trànsit de bicicletes i vianants previst que accedeixen des de l'accés Nord a l'Àmbit en transport públic i des dels camins rurals. EL projecte d'urbanització haurà de dotar de continuïtat pels vianants des de la cruïlla de l'accés Nord amb la carretera B-211 fins els punts on ja disposin d'espai segregat i segur respecte el trànsit de la carretera.

7. Quan a la proposta d'accés pel Sud, en la connexió amb la carretera C-246a caldrà tenir present les següents consideracions a confirmar i validar amb el gestor de la via:

   - A la cruïlla de l'accés Sud (connexió amb la urbanització Rocamar) s'han de preveure cunyes d'acceleració i desacceleració segons Norma 3.1-IC de Traçat.

   - Es prohibiran els girs a esquerre des de l'accés i des de la carretera. Es garantirà la visibilitat necessària a l'accés segons Norma 3.1-IC de Traçat de carreteres.

8. Quan a la proposta d'accés per l'Oest, en la connexió amb la carretera BV-2113 caldrà tenir present les següents consideracions a confirmar i validar amb el gestor de la via:

   - Els girs a l'esquerre d'aquest accés es realitzaran des dels nusos existents a ambdós costats del mateix (rotonda de connexió amb la ctra. C-32 al pk. 2+330 i l'accés a l'Hospital Sant Camil en el pk. 0+850).

9. Addicionalment es preveuen les següents recomanacions a tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui:

   - Es recomana preveure, vinculat a la organització d'esdeveniments de màxima afluència, l'habilitació d'un servei de bus llançadora des de l'estació de tren del municipi de Sitges fins a l'accés sud del recinte del sector.

   - Es recomana preveure, vinculat a la organització d'esdeveniments de màxima afluència, d'un sistema de gestió de l'accés i sortida a l'àmbit en aquells dies de major mobilitat.

   - Es recomana aportar dades del nombre de desplaçaments en bicicleta previstos.

   - Es recomana fer una anàlisi de l'oferta de transport públic nocturn, amb l'objectiu d'obtenir una diagnosi sobre l'accessibilitat en transport públic en un horari en què la percepció de seguretat en matèria de gènere és menor, a més a més de garantir bons nivells d'il·luminació.

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 comprometi 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 precís 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·liciti 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 discontínua, 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	102.592,4 m²s
A2. Parcs, jardins i places públiques	0 m²s
A3. Valls de Riera (+ inclou DDPH)	38.237m²s+ 785,1m²s
A5. Itinerari de vianants	3.362,4m²s
B1. Sistema viari	15.397,3 m²s
D4.1. Sistema d'equipamentsesportiu-lleure a l'aire lliure Autòdrom	25.341,3 m²s
D1.1/D2.1/D3.1. Sistema d'equipament Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural Autòdrom	1.388,9 m²s
C1. Sistema de serveis. Infraestrucrures 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	308.645,07 m²s
12.4-B. Zona Autòdrom. Espai conference.	25.671,29 m²s
12.4-C. Zona Autòdrom. Espai porta/mirador.	4.267,00 m²s
12.4-D. Clau Zona Autòdrom. Espai (Auto)drom	8.506,73 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- Envolvent 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. Excepcionalment , i només si es validat per la llicència municipal s'admetrà incorporar noves cotes de referència en el projecte d'urbanització i edificació a fi de minimitzar els canvis sobre el terreny natural.

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 partions 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 gàlibs 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) i Itineraris de vianants (A5).
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 hídric.
2. Seran d'aplicació per al sistema hídric les condicions establertes a la legislació sectorial vigent.

article 57. Sistema d'Espais Lliures. Itinerari de vianants (A5)

1. Comprenen les zones verdes que combinen les funcions d'oci i els passeig dels vianants.
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 laterals esta constituïdes fonamentalment per les traces arbrades de nova plantació o de potenciació i respecte de les actuacions.

article 58. Sistema Viari (B1)

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per al traçat de la xarxa viaria 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 , entre la clau Centre esdeveniments (12.4-A) i la clau Porta-mirador (12.4-C), 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. En el marc de la present MPGOU es preveu la qualificació com a sistema viari del camí de Can Bruguera que discorre des de la B-211 fins al límit del sector. Es preveu que quan es produeixn esdeveniments dintre l'àmbit dees pugui sol·licitar temporalment l"accés restringit (referit només a l'àmbit que discorre dintre de l'Actuació Específica d'interès públic complementària) entenent el caràcter i funcionament necessàriament unitari i controlat de l'actuació que es desenvolupa en règims de sòl diferenciat.
5. Igualment en el marc de la present MPGOU es preveu la consolidació del sistema viari del camí de l'empedrat del carç en el seu recorregut des de l'equipament esportiu fins a l'entroncament amb la carretera BV-2113 i el reajust del traçat actual (Camí l'empedrat del Carç+Camí del carç entre masia i BV-2113.
6. 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 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 60. Sistema d'equipaments (D4.1/D1.1/D2.1/D3.1)

1. Comprèn els sòls que es destines 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 sòls destinat a sistema d'equipaments són:

   -D4.1. Esportiu-lleure a l'aire lliure Autòdrom.

   -D1.1/D2.1/D3.1 Reserva d'equipament (Educatiu/Sanitari-assistencial/Associatiu-cultural Autòdrom.
5. L'edificació només serà admissible a la zona D1.1/D2.1/D3.1. Aquesta 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'ordenarà per volumetria específica amb un sostre màxim de 3.000m^2 limitat a PB+2P. El projecte d'arquitectura haurà de definir un front edificat d'alineació obligatòria al passeig de vora sud. Aquesta alineació serà vinculant en un mínim d'un 1/3 de la façana del volum edificat.
6. A la zona D4.1 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 61. 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 62. 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: 5.833m^{2}st . (1.128m^{2}de st. en edificacions existents) Usos terciaris

   -UE -1: 15.151m^2 st. Usos eqüestres- plataforma nord.

b) Ocupació màxima dins la UE:

   -UE-2a, UE02b i UE03: 20%

   -UE-1: 50%

c) Alçada edificació segons envolvent màxima:

   -UE-1: cota altimètrica +38,00, 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: 308.645,07m²

-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 moviment 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 històrico-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 Torre i Masia Clot dels Frares (Element 69c-BCIL i 1526MH BCIN). 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.

A les intervencions a l'element Torre Clot dels Frares (BCIN 1526MH) fora convenient que les noves construccions al seu entorn es plantegin com si existís un entorn de protecció segons els criteris establerts a l'art. 35.3 de la Llei 9/1993 de 30 de Setembre del Patrimoni Cultural Català. En cas que la proposta contemplés la realització d'obres en aquest bé protegit s'hauran de realitzar seguint els criteris establerts a l'article 35.1 de la mateixa llei. En ambdós caso caldrà que prèviament la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona n'autoritzi les intervencions.

Els promotors d'obres i altres intervencions en aquesta zona (concretament obres a la zona nord fora de l'anella) hauran de presentar, juntament amb la sol·licitud de llicències d'obres, un estudi de la incidència que les obres poden tenir en les possibles restes arqueològiques, elaborat per un professional especialitzat en aquesta matèria. Aquest estudi concretarà l'àrea d'expectativa arqueològica de Can Baró de la Cabreta i les intervencions que caldrà efectuar en cas d'afectació.

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.Eqüestre

Compatibles: 4.Residencial especial (limitat a l'ús d'habitatge per a la guarda i vigilància de l'activitat principal); 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).

Les plantes soterranis, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Això no obstant, podran autoritzar-s'hi altres usos, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.

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 establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes i a les necessitats derivades de l'estudi de mobilitat propi de l'activitat donat que aquesta te un caràcter singular. S'admeten el garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

L'admissió de l'ús comercial resta subjecta al compliment de la normativa sectorial vigent, decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Segons la mateixa els únics equipaments comercials que es podran implantar són els següents:

- Els PEC no singulars, individuals o col·lectius, els quals es poden implantar en els equipaments de caràcter turístic o que generin un afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte a l'activitat principal. Aquests establiments, en cap cas, no poden configurar un GEC col·lectiu o un GECT, d'acord amb l'article 9.2 de decret Llei 1/2009.

-Els establiments comercials singulars (ECS) detallats a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen en PEC, MEC GEC i GECT. Aquests establiments es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial, d'acord amb l'article 9.5 del decret llei esmentat

L'ús eqüestre requerirà que es redacti i validi un la de Gestió de Residus Ramaders (PGDR) per gestionar els fems a genera. Aquesta es podrà tramitar de forma singular o conjuntament amb el projecte de l'Actuació Específica que es preveu tramitar en paral·lel.

article 63. Zona Autòdrom. Espai conference (clau 12.4.B)

1. Definició

Comprèn la zona per a usos terciaris-hotelers 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: 19.619m2st. (984m^{2}de st. en edificacions existents)

b) Ocupació màxima dins la UE: 40%

c) Alçada edificació segons envolvent 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: 25.550m^2 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 històrico-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 97c). 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.

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 hoteler i 12. Restauració

Compatibles: 8. Oficines i serveis; 37. Aparcament; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure.

Les plantes soterranis, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Això no obstant, podran autoritzar-s'hi altres usos, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.

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 un número de places a concretar al corresponent projecte de llicència segons usos finals, amb els estàndards establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes amb un mínim de 98 places. S'admeten el

garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

Els allotjaments turístics que es vulguin implantar en l'àmbit de projecte, s'han d'ajustar a les tipologies, denominacions i requisits establerts per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

article 64. Zona Autòdrom. Espai porta-mirador (clau 12.4.C)

1. Definició

Comprèn la zona per a usos terciaris-hotelers 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: 6.100m2st.

-UE-5: 3.100m^2 vinculats cota accés superior. 3.100m2 hoteler.

-UE-6. 3.000m$^{2.}$ Vinculats a cota accés inferior.

b) Ocupació màxima dins parcel·la: 70%:

c) Alçada edificació segons envolvent màxima:

-UE-5: cota altimètrica +50,80, PB+3PP

-UE-6: cota altimètrica +42,40, PB+5PP

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: 800m^2

-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.

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). 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) Connexió amb l'interior del recinte: sobre la zona de sistema viari, a l'espai indicat als plànols o.08 i o.12 amb el símbol ⫲ es permet la connexió entre elements privats en les condicions expressades a la clau del sistema .

i) Ordenació edificació. Ordenació de volums a concretar a la llicència urbanística. El projecte d'arquitectura haurà de definir un front edificat d'alineació obligatòria al front sud.

El projecte d'arquitectura haurà de definir un front edificat d'alineació unitària per a les UE-5 i UE-6 que acompanyi els recorreguts descendents cap al recinte. Aquesta alineació serà vinculant en un mínim d'un 1/3 de la façana del volum edificat.

j) 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 un número de places a concretar al corresponent projecte de llicència segons usos finals, amb els estàndards mínims establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes . S'admeten els garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

4. Condicions d'ús

a) Condicions d'ús global: urbanitzable

b) Condicions d'ús general: terciari

c) Condicions dels usos específics:

Principal: 7.Establiment hoteler 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.

Les plantes soterranis, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Això no obstant, podran autoritzar-s'hi altres usos, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.

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 establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes amb un mínim de 57 places. S'admeten el garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

Els allotjaments turístics que es vulguin implantar en l'àmbit de projecte, s'han d'ajustar a les tipologies, denominacions i requisits establerts per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

L'admissió de l'ús comercial resta subjecta al compliment de la normativa sectorial vigent, decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Segons la mateixa els únics equipaments comercials que es podran implantar són els següents:

- Els PEC no singulars, individuals o col·lectius, els quals es poden implantar en els equipaments de caràcter turístic o que generin un afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte a l'activitat principal. Aquests establiments, en cap cas, no poden configurar un GEC col·lectiu o un GECT, d'acord amb l'article 9.2 de decret Llei 1/2009.

-Els establiments comercials singulars (ECS) detallats a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen en PEC, MEC GEC i GECT. Aquests establiments es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial, d'acord amb l'article 9.5 del decret llei esmentat

article 65. 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: 5.979m2st. (1.479m^{2}de st. en edificacions existents)

b) Ocupació màxima dins la UE: 60%

c) Alçada edificació segons envolvent 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: 8.500m^2

-La parcel·la haurà de garantir que llinda directament a vial públic
-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.

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.

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 històrico-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, dintre de la parcel·la Zona Autòdrom. Centre esdeveniments (clau12.4A) o Zona Autòdrom Espai Conference (clau 12.4B). 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

Compatibles: 9. Comerç petit; 12. Restauració; 16. Taller reparació vehicles; 20 Magatzem; 37. Aparcament; 21. Serveis tècnics; 24. Educatiu; 27. Esportiu; 28. Cultural; 43. Lleure.

Les plantes soterranis, només podran destinar-se a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades i similars. Això no obstant, podran autoritzar-s'hi altres usos, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió i altres i el desallotjament, amb seguretat, de les persones en aquests casos.

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 un número de places, a concretar al corresponent projecte de llicència segons usos finals, amb els estàndards establerts a les normes del PGOU de Sant Pere de Ribes amb un mínim de 38 places. S'admeten el garatges comunitaris en planta soterrani al servei de diverses edificacions sense sobrepassar l'ocupació establerta.

L'admissió de l'ús comercial resta subjecta al compliment de la normativa sectorial vigent, decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Segons la mateixa els únics equipaments comercials que es podran implantar són els següents:

- Els PEC no singulars, individuals o col·lectius, els quals es poden implantar en els equipaments de caràcter turístic o que generin un afluència en visitants significativa. En aquests casos, l'ús comercial és complementari i secundari respecte a l'activitat principal. Aquests establiments, en cap cas, no poden configurar un GEC col·lectiu o un GECT, d'acord amb l'article 9.2 de decret Llei 1/2009.

-Els establiments comercials singulars (ECS) detallats a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que també es classifiquen en PEC, MEC GEC i GECT. Aquests establiments es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial, d'acord amb l'article 9.5 del decret llei esmentat

article 66. Elements inclosos dins llistat d'elements del catàleg i elements d'interès històrico-artístic i arqueològic.

1. Per als elements inclosos dins el llistat d'elements del catàleg i inventari d'elements d'interès històrico-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 67. Regulació de la dotació de places d'aparcament

1. 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

2. 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.
3. En els aparcaments es tindran en compte les instal·lacions previstes al Reial Decret 1053/2014 Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics. Es preveurà un 2% de places d'aparcament per a vehicles elèctrics.
4. En els aparcaments es tindran en compte les necessitats de places per a persones amb mobilitat reduïda (PMR). Es preveurà un 2,5% de places d'aparcament per a PMR
5.

article 68. Condicions de sostenibilitat ambiental, ecoeficiència i integració paisatgística

Sense perjudici de la normativa vigent que sigui aplicable, s'atendrà als següents criteris de forma adequada:

1. Condicions generals de sostenibilitat ambiental, ecoeficiència i integració 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.

  -En relació a la previsió d'enllumenat a l'entorn de la riera, el projecte d'urbanització haurà de recollir un tractament diferenciat en coherència amb el reconeixement de dos realitats diferenciades a l'entorn de la riera: una realitat de caràcter urbà entre Minivilles i el gual de Rocamar i una realitat de caràcter rural al nord d'aquest espai.

- 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.

  -En relació i al manteniment dels elements de vegetació d'interès paisatgístic i/o patrimonial, ,es preveu que aquests exemplars, identificats en els plànols de patrimoni i.11b, si resten afectats, siguin trasplantats en altres àrees de l'àmbit sempre que sigui tècnicament possible. Al projecte

d'urbanització es lliurarà un inventari de detall que inclogui, abans de l'inici de les actuacions ubicació i fotografies de cadascun dels elements reconeguts al plànol i.11b.

-Es prioritzarà l'ús d'espècies arbòries pròpies i vegetació autòctona en el tractament dels espais públics.

-S'evitaran les espècies al·lòctones en el enjardinaments d'acord amb els criteris de la Generalitat de Catalunya –Àrea de Medi Natural

2. Condicions generals de sostenibilitat ambiental, ecoeficiència i integració 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.

  -En relació a la previsió d'enllumenat a l'entorn de la riera, el projecte d'urbanització haurà de recollir un tractament diferenciat en coherència amb el reconeixement de dos realitats diferenciades a l'entorn de la riera: una realitat de caràcter urbà entre Minivilles i el gual de Rocamar i una realitat de caràcter rural al nord d'aquest espai.

  - En relació a l'impacte acústic de les activitats es regularà segons els segons el que estableix l'Ordenança municipal. En qualsevol cas amb l'activitat del circuit caldrà complir que no es superaran els nivells sonors d'immissió permesos a les zones sensibles de l'entorn del circuit (carrers zonificats al Mapa de capacitat acústica).

- 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.

  -En el disseny de les noves edificacions caldrà adoptar mesures d'integració paisatgística incorporant criteris constructius d'ús de materials, tipologia aparent, acabats i colors que garanteixin la correcta inserció de les edificacions a les condicions paisatgístiques de l'entorn i el seu cromatisme.

  -En relació i al manteniment dels elements de vegetació d'interès paisatgístic i/o patrimonial, ,es preveu que aquests exemplars, identificats en els plànols de patrimoni i.11b, si resten afectats, siguin trasplantats en altres àrees de l'àmbit sempre que sigui tècnicament possible.

  -Es prioritzarà l'ús d'espècies arbòries pròpies i vegetació autòctona en el tractament dels espais públics.

  -S'evitaran les espècies al·lòctones en el enjardinaments d'acord amb els criteris de la Generalitat de Catalunya –Àrea de Medi Natural

- Consum energètic: Caldrà garantir que els nous edificis s'ajustin a la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul establerta a la disposició addicional quarta del reial decret 56/22016, de 12 de febrer, pel qual es transporta la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012.

article 69. Condicions de benestar animal

- En relació al benestar animal, caldrà instaurar i justificar a la llicència habilitant de l'activitat, si procedeix, el desenvolupament d' una activitat que prioritzi la'higiene i seguretat per als animals. S'hauran de garantir en tot moment les mesures de Bioseguretat i condicions contemplades a la normativa relativa al benestar animal en activitats de caràcter esportiu.

Barcelona, setembre 2019

Sara Mas Ibañez

Arquitecte col·legiat 55.298

DOCUMENTS GRÀFICS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ (VOL. IV)

7

LLISTAT DE PLÀNOLS

PLÀNOLS INFORMACIÓ

i.01. Emplaçament 1/50.000

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.11a. Patrimoni. 1/6.000.

i.11b. Patrimoni. Paisatge i valors ambientals. 1/6.000.

i.12. Vies, carrers i camins rurals. 1/6.000.

i.13. Estructura de la propietat del sòl. 1/20.000

i.14a. Planejament Vigent. PTMB. Estratègies urbanes s/e

i.14b. Planejament Vigent. PTMB. Planejament i Sistema d' Espais oberts. s/e

i.14c. Planejament Vigent. Pla Especial del 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 d'actuació. 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.07a. Delimitació detallada del sector. (SUD+àmbit càrregues externes) 1/6.000

o.07b. 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.10a. Estructura Usos i edificacions 1/6.000

o.10b. Estructura Usos i edificacions. Sostre 1/6.000

o.11a. Accessibilitat. Proposta 1/6.000 , 1/10.000

o.11b. Accessibilitat. Tipologies viàries 1/6.000

o.11c. Accessibilitat i aparcament 1/6.000. Esquemes funcionament.

o.11d. Accessibilitat i aparcament 1/6.000. Esquemes funcionament.

o.12. Accessibilitat. Seccions i materialitat. 1/6.000

o.12a. Accessibilitat. Planta. Accés nord. 1/1.000

o.12a. Accessibilitat. S01 i S02. Accés nord. 1/200

o.12a. Accessibilitat. S03. Accés nord. 1/200

o.12a. Accessibilitat. S04 i S05. Accés nord. 1/200

o.12a. Vista secció. Accés nord. s/e

o.12a. Vista secció aèria. Accés nord. s/e

o.12b. Accessibilitat. Planta. Accés nord masies. 1/1.000

o.12c. Accessibilitat. Planta. Accés Sud Oest equipament. 1/1.000

o.12c. Accessibilitat.S08. Accés Sud Oest equipament. 1/200

o.12c. Accessibilitat.S09. Accés Sud Oest equipament. 1/200

o.12d. Accessibilitat. Planta. Accés Sud Oest . 1/1.000

o.12d. Accessibilitat. S10. 1/200

o.12d. Accessibilitat. S11. 1/200

o.12d. Accessibilitat. S12. 1/200

o.12d. Accessibilitat. S13. 1/200

o.12e. Accessibilitat. Planta. Accés Sud . 1/1.000

o.12e. Accessibilitat.S23. 1/200

o.12e. Accessibilitat.S24. 1/200

o.12e. Accessibilitat.S25. 1/200

o.12e. Accessibilitat. Vista gual s/e

o.12e. Accessibilitat. Vista integració s/e

o.12f. Accessibilitat. Planta. Accés Sud Est Riera. 1/1.000

o.12f. Accessibilitat.S14. 1/200

o.12f. Accessibilitat.S15. 1/200

o.12f. Accessibilitat.S16. 1/200

o.12f. Accessibilitat.S17. 1/200

o.12g. Accessibilitat. Planta. Accés Sud Est Carena. 1/1.000

o.12g. Accessibilitat. S18 i S19. 1/200

o.12g. Accessibilitat. S20. 1/200

o.12g. Accessibilitat. S21. 1/200

o.12g. Accessibilitat. S22. 1/200

o.12g. Accessibilitat. S26. 1/200

o.13a. Accessibilitat. Traçats 1/6.000

o.13b. Accessibilitat. Traçats 1/6.000

o.13c. Accessibilitat. Traçats 1/6.000

o.14. Qualificació detallada del SUD 1/4.000

o.15a. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/4.000

o.15b. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000

o.15c. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000

o.15d. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000

o.15e. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000

o.15f. Ordenació detallada de l'edificació. Normativa 1/2.000

o.16. Números SUD

o.17a. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/4.000

o.17b. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000

o.17c. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000

o.17d. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000

o.17e. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000

o.17f. Imatge ordenació indicativa. Encaix local. 1/2.000 (A1)

o.18a. Seccions indicatives de la ordenació. Secció 05

o.18b. Seccions indicatives de la ordenació. Secció 06

o.18c. Seccions indicatives de la ordenació. Secció 07 i 08

o.18d. Seccions indicatives de la ordenació. Secció 09

o.18e. Seccions indicatives de la ordenació. Secció

o.18f. Seccions indicatives de la ordenació. Secció

o.19a. Imatge ordenació indicativa. Encaix territorial. 1/10.000

o.19b. Imatge ordenació indicativa. Encaix territorial. 1/10.000 (valors ambientals)

o.20a. Imatge virtual passeig de vora s/e

o.20b. Imatge virtual accés nord s/e

o.20c. Imatge. virtual port-amirador s/e

o.20d. Imatge. virtual recinte interior s/e

o.20e. Imatges virtual recinte interior. s/e

o.20f. Imatges aèria del centre d'esdeveniments. s/e

o.21. 01 Xarxes de serveis. Xarxa de clavegueram. Aigües pluvials.

o.21. 02. Xarxes de serveis. Xarxa de clavegueram. Aigües residuals.

o. 21. 03. Xarxes de serveis. Xarxa d'abastament aigua potable.

o.21. 04. Xarxes de serveis. Xarxa elèctrica. Mitja tensió.

o.21. 05. Xarxes de serveis. Xarxa elèctrica. Baixa tensió

o.21. 06. Xarxes de serveis. Xarxa d'enllumenat públic.

o.21. 07. Xarxes de serveis. Xarxa de telecomunicacions.

o.21. 08. Xarxes de serveis. Xarxa de gas

o.22. Protecció civil

o.23. Pla d'etapes

ANNEXOS

A

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)

ANNEX 8 ESTUDI DE VIABILITAT DE LÚS HOTELER A LA ZONA (VOL XI)

ANNEX 9 ESTUDI DE GESTIÓ DE FEM . (VOL XI)

ANNEX 10 TRÀMIT D'INFORMACIÓ PÚBLICA I PARTICIPACIÓ CIUTADANA (VOL X)

ANNEX 11 ESTUDI DE RECOONEIXEMENT DE RISCOS(VOL XI)