3) IMPACTE URBANISTIC DE LES INFRAESTRUCTURES

3 IMPACTE URBANISTIC DE LES INFRAESTRUCTURES

Les infrastructures existents i futures tenen una gran incidència sobre el creixement urbà, el tipus de creixement (pot ser residencial o industrial) i la forma de creixement (pot ser en cases unifamiliars, en cases adossades o en pisos en el cas de creixement residencial i en el tipus d'indústria segons estudis fets sobre la comarca de l'Alt Penedès les previsions de creixement són tal que:

INCREMENT HABITANTS:

- Habitants actuals: 73.000 habitants.
- Previsió de creixement any 2015: 120.000 habitants (creixement de 47.000 habitants).

. INCREMENT HABITATGES:

Habitatges actuals: 30.105 habitatges.

Habitatges primera residència: 20.829 habitatges.

Previsió habitatges nous: 47.000/2,3=20.435 habitatges nous.

Es desestimen els habitatges de no 1ª residència en relació a l'ocupació de l'increment de població, al considerar aquesta última de 1ª residència al 100%, acord amb la tendència actual.

INCREMENT SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

La previsió de sòl residencial urbanitzable delimitat o no delimitat es basarà en les següents determinacions:

a)Model de ciutat compacta, amb edificabilitat bruta de 0,60 m2t/m2s.

b)Habitatge tipus de 85,00 m2t. De superfície construïda, que d'acord amb l'estàndard de 2,3 habitants/habitatge, determinem una previsió de 1.736.975 m2t. (20.435*85=1.736.975 m2t).

c)D'acord amb el sostre fixat de 1.736.975 m2t i el paràmetre urbanístic d'edificabilitat bruta de 0,60 m2t/m2s, es fixa una previsió teòrica aproximada de 289,49 hectàrees de sòl per al creixement previst de població. (1.736.975/0,60=289,49 ha), (47.000/289,49=162 habitants/ha).

d)Aquestes previsions i els paràmetres urbanístics fixats ens donen una densitat de 70,58 habitatges/hectàrea, inferior a 100 habitatges/ha (art.58.6 llei urbanisme 2/2002 de 14 de març).

Això dona un alta idea de les possibilitats de creixement a Sant Sadurní d'Anoia vist que es pot considerar el segon pol de la comarca de l'Alt Penedès.

3.1) CREIXEMENT RESIDENCIAL

3.1) CREIXEMENT RESIDENCIAL

En el cas de Sant Sadurní d'Anoia s'estudien els tres plans parcials urbanístics últims que s'han efectuat, aquests plans poden estar induïts per la demanda de habitatge a Sant Sadurní d'Anoia que al seu torn pot estar influïda per la comunicació existents a sant Sadurní d'Anoia amb les poblacions més importants.

La creació de noves infrastructures com les sortides cap a Tarragona ha impulsat la demanda de habitatge (creació de noves indústries) però sobretot el cost de la habitatge a Barcelona provoca que Sant Sadurní d'Anoia pugui esdevenir una ciutat dormitori de Barcelona vist la seva proximitat via l'autopista A-7 (30 minuts fins a la entrada de Barcelona) o per rodalies de RENFE (36 minuts fins a Sants Estació)

Les previsions de creixement residencial a la comarca de l'Alt Penedès són:

Vilafranca, Sant Sadurní, Olèrdola, La Granada i Els Monjos sumen 45.136 habitants aproximament dels 72.999 totals de la comarca. Resultant per a la resta dels 22 municipis una població de 27.836 habitants.

En aquests 22 municipis es preveurà un increment màxim del 10% de la seva població actual, concentrant l'increment de població de la comarca principalment en les illes metropolitanes de Vilafranca i Sant Sadurní d Anoia, com reforçament clar de l'eix principal de la comarca i d'acord amb els criteris de sostenibilitat del model territorial.

Per tant es preveurà un increment poblacional de 2.784 habitants en aquests 22 municipis, proporcionalment a la seva població.

Així doncs l'increment de població en les illes metropolitanes, principalment a Vilafranca, i secundàriament en Sant Sadurní, com a reforç del corredor central de la comarca serà d´uns 45.000 habitants.

Al municipi de Sant Sadurní es proposa un augment del 79 % de la seva població actual. És a dir, un augment en 7.500 habitants.

Al municipi de Vilafranca, considerant la tipologia d'illa metropolitana, conjunt urbà de reequilibri, principalment per la seva centralitat degut a l'esquema actual de carreteres, que presenta una estructura fortament marcada pels dos corredors de la comarca amb l'encreuament d'aquests a Vilafranca (El Vendrell-Vilafranca-Sant Sadurní-Martorell, A-7, C-243 i parcialment N-340), i (Vilanova-Vilafranca-Igualada, C-244), es preveu la previsió de creixement per a la configuració del nou sistema territorial de la comarca de l'Alt Penedès, fixat en uns 37.000 habitants.

Els increments de sòl urbanitzable residencial en Vilafranca i Sant Sadurní serà de:

a)Sant Sadurní: 29,70 hectàrees.

b)Vilafranca: 259,92 hectàrees.

Aquest increment de sòl urbanitzable s'adapta a les previsions de creixement de cada municipi, d'acord amb els criteris de sostenibilitat del model territorial, en aquest cas de la Comarca de l'Alt Penedès.

Es tracta d'evitar la dispersió sobre el territori i afavorir les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis, alhora que afavorir la cohesió social i consolidar un model de territori globalment eficient (art. 3 de la Llei 2/2002 de 14 de març de l'Urbanisme).

D'altra banda es respecta la previsió d'ordenació territorial determinada pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona, referent a la Comarca de l'Alt Penedès.

Com es pot comprovar Sant Sadurní d'Anoia té grans demandes d'habitatges relacionat directament amb les infrastructures existents i les de futur.

Aquestes demandes s'absorbeixen amb l'elaboració de plans parcials a Sant Sadurní d'Anoia com són els plans parcials del Pla del Mestres. La Triola i El Gat Cendrer que es presenten a continuació.

3.1.1. PLA D'EN MESTRES (SECTOR 18)

3.1.1. PLA D'EN MESTRES (SECTOR 18)

El pla parcial del Pla d'En Mestres, ubicat en el sector 18 del pla General urbanístic, va ser aprovat en juny de 2002 i en la actualitat esta pendent de fer-se el projecte d'urbanització corresponent a aquest pla.

Les característiques d'aquest pla són les següents (dades de l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia):

Aquest sector 18 "Pla d'en Mestres" està classificat en el PGOU com a Sòl Urbanitzable No Programat.

El mes de juliol de 1998, els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia, van redactar la Modificació Puntual del Pla General referent a l'àmbit del sector 18 "Pla d'en Mestres", qualificant-lo com a Sòl Urbanitzable Programat.

En data de 30 de setembre de 1998 el Ple de l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia va aprovar provisionalment en sessió ordinària la Modificació Puntual del Pla General referent a l'àmbit del sector 18 A "Pla d'en Mestres".

La modificació feia referència als següents apartats:

> Modificació de l'enllaç previst en el PGOU en la cruïlla de la ctra. de Sant Quintí i el carrer Alacant.
> Modificació dels límits del sector d'acord amb el nou enllaç entre la ctra. de Sant Quintí i el carrer Alacant.
> Programar el sector de Sòl Urbanitzable no Programat Sector 18 "Pla d'en Mestres".
> Modificació i ajust de les condicions d'ordenació.

Amb sessió de 17 de març de 1999 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va prendre l'acord de suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació Puntual fins a la incorporació de la prescripció següent:

> Mantenir com a sistema general d'espai lliure de sistema general (clau 4/A2) la superfície de terreny de 2.500 m^2 delimitat pel sector del "Pla d'en Mestres" i el carrer Alacant i la carretera de Sant Quintí, així com els aproximadament 36.000 m^2 grafiats amb destí a aquest mateix sistema pel PGO per aquest sector, sense perjudici d'ajustar els seus límits en funció de l'ordenança concreta del sector.

Per donant compliment a aquesta resolució l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia, redacta la Modificació Puntual en data d'abril de 2002.

En data de 30 d'abril de 2002, el Ple de l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia va aprovar inicialment l'esmentada modificació puntual.

SITUACIÓ I ÀMBIT

El Pla Parcial del Polígon Residencial del sector 18 "Pla d´En Mestres", al terme municipal de Sant Sadurní d´Anoia (Alt Penedès), es desenvoluparà en dos àmbits discontinus, amb la superfície següent:

18 A de 107.487 m^2
18 B de 20.901 m^2

L'àmbit del sector 18 té una superfície total de **128.388 m^2.**

L'àmbit 18A té una superfície de 107.487 m^2 limitat al:

Nord: amb el Camí dels Paperers, que separa aquest sector del sector 15 "El Gat Cendrer".
Sud : amb la ctra. BP-2151 a la Llacuna, on hi ha la gasolinera de Sant Sadurní d'Anoia.
Est: amb el carrer Alacant.
Oest : amb la carretera BP-2141 a Capellades.

L'àmbit 18 B té una superfície de 20.901 m^2 limita al:

Nord: amb el Torrent de les Solanes.
Sud : amb els terrenys de la U.A. núm.7 del PGOU vigent.
Oest : amb la U.A. núm.2 del PGOU vigent.

TOPOGRAFIA I GEOTÈCNIA

La zona objecte d'estudi està situada en la Depressió Prelitoral, coneguda com a Vallés- Penedès, limitada al NW per la Serralada Prelitoral Catalana i al SE per la Litoral. Aquestes dues serralades estan en contacte amb la depressió mitjançant dues grans falles de direcció SW, N-E; això es manifesta clarament tant pel contrast topogràfic com de materials .

La naturalesa del terreny és la pròpia de la formació geològica del període miocènic, caracteritzat per sediments argilós, margosos i calcaris, amb terrasses a diversos nivells i gorges provocades per l'erosió torrencial.

Els agents més importants que donen forma al relleu són la litologia i la tectònica, però gran part de la labor erosiva ha estat portada a terme per les conques hidrogràfiques.

En el límit nord de l'àmbit 18B, es troba el Torrent de les Solanes.

A priori, la zona no presenta problemes de cara a l'actuació, ja que els materials antics són resistents i estables.

Es tracta d'una topografia que presenta una inclinació suau del terreny direcció WE al voltant del 5 %.

HIDROLOGIA I DRENATGE

S'han seleccionat les estacions pluviomètriques del servei Meteorològic Nacional, que per la seva proximitat a la zona del projecte proporcionen informació per obtenir les dades pluviomètriques, necessàries per al dimensionament de les obres de pas del cabals existents i de drenatge.

Les dades extretes de la publicació "Precipitaciones Máximas de España" (F.Elias), són les següents:

PRECIPITACIÓ	N	M	Sx	Yn	Sn
Castellví de la Marca	**22**	**62,6**	**20,8**	**0,5268**	**1,0754**
Sant Sadurní d´Anoia	**30**	**72,4**	**26,8**	**0,5362**	**1,1124**
Gelida	**17**	**79,0**	**27,9**	**0,5176**	**1,0396**
Martorell	**30**	**61,4**	**18,7**	**0,5362**	**1,1124**

N = núm. d'anys d'observació.
M = mesura de les precipitacions màximes diàries en els anys d'observació.
Sx = error típic dels valors màxims anuals.
Yn = mesura típica de la variació reduïda per una sèrie N d'anys.
Sn = desviació típica de la variable reduïda per una sèrie N d'anys.

La precipitació màxima de càlcul s'obté aplicant el mètode estadístic de Gumbel segons la fórmula següent:

$$X_T = M + \frac{Y_T - Y_n}{S_n} * S_x$$

El valor de Y_T en funció del període de retorn considerat segons l'expressió:

$$Y_T = -\,Ln\,(Ln\frac{T+1}{T})$$

Així, per a un període de retorn de 500 anys les precipitacions màximes diàries per a cada estació seran les següents:

PRECIPITACIÓ MÀXIMA DIÀRIA (mm/dia)

Castellví de la Marca	**173**
Sant Sadurní d´Anoia	**209**
Gelida	**232**
Martorell	**157**

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit del Pla Parcial del Sector 18 "Pla d´en Mestres", és de 128.388 m^2, i consta de dos àmbits discontinus amb la següent superfície:

18 A de 107.487 m^2
18 B de 20.901 m^2

L'àmbit 18A està qualificat urbanísticament pel PGOU de Sant Sadurní d'Anoia com a Sòl Urbanitzable No Programat de desenvolupament urbà de caràcter residencial.

L'àmbit 18B està qualificat urbanísticament com a Sòl No Urbanitzable.

Els terrenys afectats pel Pla Parcial estan conreats i estan destinats al cultiu de la vinya. El tamany d'aquestes parcel·les és variable, però en general, són mitjanes.

Els usos d'aquest sectors seran els de zona residencial segons els Tipus II que preveu les tipologies edificactòries següents:

a) Unifamiliar aïllada	(alçada màxima PB+1,5)
b) Unifamiliar en filera	(alçada màxima PB+2).
c) Unifamiliar doble bessona	(alçada màxima PB+1).
d) Plurifamiliar	(alçada màxima PB+3).

Si s'introdueixen noves tipologies s'assimilaran a alguna de les descrites.

Com a mínim el 60 % del sostre correspondrà al tipus d'habitatge Unifamiliar aïllat, en filera i doble bessona.

38.516 m^2 sostre x 60 % = 23.109 m^2 < 25.915 m^2

Com a màxim el 25 % del sostre podrà ser d'habitatge Plurifamiliar de Planta Baixa més tres plantes pis.

38.516 m^2 sostre x 25 % = 9.629 m^2 > 7.929 m^2 sostre ús d'habitatge exclòs PB comercial

En l'àmbit 18B es situaran els equipaments docents i part dels sistemes generals d'espais lliures.

CONNEXIÓ AMB ELS SISTEMES GENERALS I TERRITORIALS

L'estructura de vials del Pla Parcial ha estat dissenyada tenint en compte la relació amb els sistemes generals i territorials que l'envolten.

Àmbit 18A

Connexió amb la carretera BP-2151, on es troba la gasolinera de Sant Sadurní d'Anoia.

Connexió amb un dels carrers del nucli urbà, el carrer Alacant.

També, es manté la connexió amb el camí dels Paperers, que separa aquest sector, del sector 15 "El Gat Cendrer".

Àmbit 18B

Connexió amb la Unitat d'Actuació UA-7.

SISTEMA VIARI

La proposta d'estructura urbana del Pla Parcial consisteix en la creació d'una xarxa formada per sis carrers. Aquests carrers són els següents i la seva secció està representada en el plànol que a continuació s'adjunta : Vialitat. Seccions tipus dels carrers:

Carrer 1: és l'eix principal del sector que connecta transversalment el carrer Alacant i el camí dels Paperers pertanyent al sector veí del "Gat Cendrer". Té una amplada de 19 m en el tram entre l'edificació Plurifamiliar i els equipaments (secció A-A') i 17 m en el tram entre l'edificació en filera 1 i el sistema d'espais generals (secció B-B').

Carrer 2: és un carrer interior paral·lel a l'eix principal (carrer 1) que connecta amb el carrer Alacant i dona accés a la zona residencial. Té una amplada de 16 m en el tram que discorre entre l'edificació Plurifamiliar (secció C-C') i 14 m en el tram entre l'edificació Unifamiliar aïllada i la Unifamiliar doble bessona (secció D-D').

Carrer 3: correspon al carrer Alacant, és la ampliació del vial existent fins a 33 metres (secció E-E'), d'acord amb la secció definida en el Pla Parcial del "Gat Cendrer".

Carrer 4: és un carrer perpendicular a la BP-2151 que connecta aquesta carretera amb l'eix principal del sector (carrer 1). Té una amplada de 14 m (secció F-F').

Carrer 5: és un carrer perpendicular a la BP-2151 que connecta aquesta carretera amb el carrer Alacant. Té una amplada de 17 m (secció G-G').

Carrer 6: format per dos eixos perpendiculars que envolten la zona residencial d'edificació aïllada. Té una amplada de 10 m (secció H-H').

DESCRIPCIÓ DE L'ACTUACIÓ

L'àmbit 18A es destinarà a l'ús residencial, amb intensitat baixa d'utilització, similars a les dels sectors veïns de sòl residencial de Sant Sadurní d'Anoia.

L'àmbit 18B està destinat a equipaments docents i part a sistemes generals d'espais lliures.

SECTOR 18 A

La **zona d'ús residencial** es distribueix en àmbits amb les següents superfícies:

Zona d'edificació Unifamiliar Aïllada (Clau UA) :

UA1 : 10.899 m^2, limita amb els carrers núm. 6, 2, amb el Sistema d'espais lliures (ZV1) i el sector del Gat Cendrer.

UA2 : 7.271 m^2, limita amb els carrers núm. 6 i 2.

UA3 : 6.570 m^2, limita amb els carrers núm. 2, 5, 6 i la carretera BP-2151.

Zona d'edificació Unifamiliar en filera (Clau UF) :

UF1 : 3.024 m^2, limita amb els carrers núm. 1, 5 i la zona d'edificació Unifamiliar doble bessona (UDB1) i el sector del Gat Cendrer.

UF2 : 2.208 m^2, limita amb els carrers núm. 1, 4, 5 i la zona d'edificació Unifamiliar doble bessona (UDB2).

Zona d'edificació Unifamiliar Doble Bessona (Clau UDB) :

UDB1 : 4.673 m^2, limita amb els carrers núm. 2, 5 i la zona d'edificació Unifamiliar en filera
(UF1) i el sector del Gat Cendrer.

UDB2 : 3.514 m^2, limita amb els carrers núm. 2, 4, 5 i la zona d'edificació Unifamiliar en filera
(UF2).

Zona d'edificació Plurifamiliar (Clau PL) :

PL1 : 4.213 m^2, limita amb els carrers núm. 2, 3, 4 i el sistema d'espais lliures (ZV3).

PL2 : 3.153 m^2, limita amb els carrers núm. 1, 2, 4 i el sistema d'espais lliures (ZV4).

Els **sistemes d'espais lliures** (Clau ZV) es distribueixen en els àmbits següents:

ZV1 : 6.597 m^2, limita amb la carretera BP-2151 i està envoltada per la zona d'edificació Unifamiliar aïllada (UA1).

ZV2 : 10.397 m^2, limita amb la benzinera que es troba a la carretera BP-2151, amb la i amb els carrers núm. 2, 4 i 5.

ZV3 : 2.018 m^2, limita amb la carretera BP-2151, els carrer núm. 3,4, 2 i amb la zona d'edificació plurifamiliar (PL1).

ZV4 : 723 m^2, limita amb el camí dels Paperers, el carrer núm. 3, 4, 1 i amb la zona d'edificació plurifamiliar (PL2).

ZV5 : 904 m^2, limita amb els carrers núm. 3, 1, 5 i amb el sistema d'equipaments (EQ1).

ZV6 : 8.425 m^2, limita amb els carrers núm. 3, 1, 5 i amb el límit del sector.

L'àmbit del **sistema d'equipaments** (Clau EQ) té la superfície següent:

EQ1 : 5.483 m^2, limita amb els carrers núm. 1, 5 i amb el sistema d'espais lliures (ZV5).

SECTOR 18 B

L'àmbit del **sistema d'espais lliures** (Clau ZV) té la superfície següent:

ZV7 : 11.466 m^2.

L'àmbit del **sistema d'equipaments** (Clau EQ) té la superfície següent:

EQ2 : 9.435 m^2.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

El sector 18 "Pla d'en Mestres" compren els terrenys definits per al PGOU com a Sòl Urbanitzable No Programat de desenvolupament urbà de caràcter residencial, d'acord amb la Modificació Puntual del Pla General aprovada inicialment per l'Ajuntament de Sant Sadurní d'Anoia, en data de 3 de maig de 2002.

Quantitativament, aquest sector està compost pels sistemes i les zones següents:

ZONA	ÚS DOMINANT	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	SUPERFÍCIES	%
Residencial Pla Parcial Sector 18	Residencial	Unif. aïllada Unif. en filera Unif. doble bessona Plurifamiliar	128.388 m^2	100%
SECTOR 18 A				
SISTEMA VIARI			27.415	21,35
SISTEMES D'ESPAIS LLIURES			29.064	22,64
EQUIPAMENTS			5.483	4,27
			61.962	**48,26**
SECTOR 18 B				
SISTEMES D'ESPAIS LLIURES			11.466	8,93
EQUIPAMENTS			9.435	7,35
			20.901	**16,28**
TOTAL SÒL PÚBLIC			**82.863**	**64,54**

SECTOR 18 A		
UNIFAMILIAR AÏLLADA	24.740	19,27
UNIFAMILIAR EN FILERA	5.232	4,08
UNIFAMILIAR DOBLE BESSONA	8.187	6,38
PLURIFAMILIAR	7.366	5,74
TOTAL SÒL D'APROFITAMENT PÚBLIC	**45.525**	**35,46**

JUSTIFICACIÓ DEL SOSTRE MÀXIM

Superfície total del sector : 128.388 m^2 x 0,3 = 38.516 m^2 sostre màxim.

La distribució del sostre màxim assignat a cada tipologia edificatòria és la següent:

	SOLAR	COEFICIENT	SOSTRE
UNIFAMILIAR AÏLLADA	24.740	0,50	12.370
UNIFAMILIAR EN FILERA	5.232	1,35	7.065
UNIFAMILIAR DOBLE BESSONA	8.187	0,79	6.480
PLURIFAMILIAR (PL1)	4.213	1,80	7.585
PLURIFAMILIAR (PL2)	3.153	1,59	5.016
TOTAL SÒL RESIDENCIAL	**45.525**		**38.516**

QUADRES DE DADES

QUADRE COMPARATIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL I EL PLA PARCIAL

Paràmetres	Modificació del Pla General de Sant Sadurní d'Anoia	Pla Parcial Pla d'en Mestres
Superfície total sector Àmbit 18 A Àmbit 18 B	129.900 m^2 109.600 m^2 20.300 m^2	128.388 m^2 107.487 m^2 20.901 m^2
Sistemes espais lliures Àmbit 18 A Àmbit 18B	40.530 m^2	 29.064 m^2 11.466 m^2
Índex edificabilitat	0,3 m2st/m2/sol	0,3 m2st/m2/sol
Sostre màxim	38.980 m^2	38.516 m^2
Nombre màxim Habitatges	236	231

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES PER ILLES DEL PLA PARCIAL

NÚM. ILLA	CLAU ZONA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	SUPERFICIE PARCEL.LA	OCUPACIO PLANTA BAIXA	M2 SOSTRE	NÚM HABITATGES
1	UA1	UNIFAMILIAR AILLADA PB+1,5	10.899	5.450	5.450	20
2	UA2	UNIFAMILIAR AILLADA PB+1,5	7.271	3.635	3.635	16
3	UA3	UNIFAMILIAR AILLADA PB+1,5	6.570	3.285	3.285	14
4	UF1	UNIFAMILIAR EN FILERA PB+2	3.024	1.386	4.158	19
	UDB1	UNIFAMILIAR DOBLE BESONA PB+1	4.673	1.800	3.600	20
5	UF2	UNIFAMILIAR EN FILERA PB+2	2.208	969	2.907	13
	UDB2	UNIFAMILIAR DOBLE BESONA PB+1	3.514	1.440	2.880	16
6	PL1	PLURIFAMILIAR PB+3	4.213	3.115	7.585	64
7	PL2	PLURIFAMILIAR PB+3	3.153	1.557	5.016	49
TOTAL			45.525	22.637	38.516	231

JUSTIFICACIÓ DE L'OCUPACIÓ I EL SOSTRE PER ILLES DEL PLA PARCIAL

NÚM ILLA	CLAU ZONA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	FAÇANA	FAÇANA	AGRUP	OCUPACIÓ	PLANTA	SOSTRE
1	UA1	UNIFAMILIAR AILLADA PB+1,5				5.450		5.450
2	UA2	UNIFAMILIAR AILLADA PB+1,5				3.635		3.635
3	UA3	UNIFAMILIAR AILLADA PB+1,5				3.285		3.285
4	UF1	UNIFAMILIAR EN FILERA PB+2	110,88	12,50		1.386	3	4.158
	UDB1	UNIFAMILIAR DOBLE BESONA PB+1	22,50	16,00	5	1.800	2	3.600
5	UF2	UNIFAMILIAR EN FILERA PB+2	77,52	12,50		969	3	2.907
	UDB2	UNIFAMILIAR DOBLE BESONA PB+1	22,50	16,00	4	1.440	2	2.880
6	PL1	PLURIFAMILIAR PB+3	64,98	12,00		780		
			59,17	12,00		710		
		PLANTES PIS				1.490	3	4.470
		PLANTA BAIXA						3.115
								7585
7	PL2	PLURIFAMILIAR PB+3	49,44	12,00		593		
			46,67	12,00		560		
		PLANTES PIS				1.153	3	3.459
		PLANTA BAIXA						1.557
								5.016

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL

Aquest sector està format pels sistemes i les zones següents:

ZONA	ÚS DOMINANT	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	SUPERFÍCIES	%
Residencial Pla Parcial Sector 18	Residencial	Unif. aïllada Unif. en filera Unif. doble bessona Plurifamiliar	128.388 m^2	100%
SISTEMES				
SISTEMA VIARI			27.415	21,35
SISTEMES D'ESPAIS LLIURES			40.530	31,57
EQUIPAMENTS			14.918	11,62
TOTAL SISTEMES			**82.863**	**64,54**

ZONES		
UNIFAMILIAR AÏLLADA	24.740	19,27
UNIFAMILIAR EN FILERA	5.232	4,08
UNIFAMILIAR DOBLE BESSONA	8.187	6,38
PLURIFAMILIAR	7.366	5,74
TOTAL ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	**45.525**	**35,46**

CONCLUSIONS:

Segons s'ha pogut apreciar a aquest estudi la forma de creixement utilitzat en el Pla d'en Mestres es sobretot en unifamiliars aïllades en superfície.

Això representa 231 habitatges que a una mitja de quatre persones per habitatge suposa 924 persones lo que suposa un increment vora del 10 % de la població actual de sant Sadurní d'Anoia.

Si es porta a execució aquest pla es perquè es considera altament probable aquest creixement. Tot això esta influït per el creixement d'indústria (directament relacionat amb les infrastructures) i de les infrastructures existents i de nova implantació.

PLÀNOLS

3.1.2. LA TRIOLA (SECTOR 13)

3.1.2. LA TRIOLA (SECTOR 13)

El pla parcial de la Triola, ubicat en el sector 13 del pla General urbanístic, va ser aprovat en agost de 2000 i en la actualitat esta en procés de construcció.

Els antecedents d'aquest pla són:

En data novembre de 1999 s'aprova inicialment aquest pla.
S'aprova la modificació puntual en data maig de 1999
Incorporar un accés des del vial 1 a través de l'illa 11 al sistema general.
Redefinir la volumetria de l'illa 11 i l'illa 12 al sud del carrer 1.

Característiques del pla:

El sector té una superfície de 12,479 ha.

El límit del sector coincideix amb el final de les edificacions del nucli urbà, amb el que confronta mitjançant el carrer Gelida per la banda sud. Per la banda est confronta amb el cementiri municipal mitjançant el camí de Can Codorniu. Per la banda oest confronta part amb el casc urbà i part amb el sector el Gat Cendrer mitjançant el carrer del Mas Ferrer. Per la banda nord, el sector limita amb la ronda de circumval·lació del nucli urbà de Sant Sadurní d'Anoia.

El sol per ús residencial tindrà una superfície de 11,036 ha amb un índex d'edificabilitat de 0,553 m2st/ m2 sol lo que dona un sostre màxim de 69.020 m2. Això es tradueix amb 690 habitatges.

Descripció de l'actuació:

El sector s'estructura a partir d'un eix principal des d'on es desenvolupen les diferents tipologies edificatòries: Unifamiliar aïllada PB+1, Unifamiliar arrenglerada PB+1 i plurifamiliar PB+2/ PB+3. El sota cobert de totes aquestes tipologies edificatories serà ocupable fins a un màxim del 30 % de la superfície de la planta tipus.

Sistema viari:
La xarxa viària que es proposa neix d'un vial principal de sentit est-oest que travessa de manera longitudinal l'actuació d'on neixen vials secundaris a banda i banda.

QUADRE DE DADES

QUADRE COMPARATIU DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL I EL PLA PARCIAL

Paràmetres	Modificació del Pla General de Sant Sadurní d'Anoia	Pla Parcial La Triola
Superfície total sector	12,479 ha	12,56 ha
Residencial	11,036 ha	11,09 ha
Índex edificabilitat	0,553 m2st/m2/sol	0,54 m2st/m2/sol
Sostre màxim	69.020 m^2	67.861 m^2
Nombre màxim Habitatges	690	676

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES PER ILLES DEL PLA PARCIAL

NÚM. ILLA	CLAU ZONA	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	SUPERFICIE PARCEL.LA	OCUPACIO PLANTA BAIXA	M2 SOSTRE	NÚM HABITATGES
1	1,1	PLURIFAMILIAR PB+2/PB+3	3.028,62	2.466,80	5.221.02	44
2	2,1	PLURI PB+2	1.834,82	938,03	2.916,58	36
	2,2	UNIF PB+1	2.667,56	795,63	1829,95	10
3	3.1	PLURI PB+2	1.904	988,59	3.073,78	38
	3.2	UNIF PB+1	2889	1.002,92	2.306,72	13
4	4.1	PLURI PB+2	1.354,52	673.37	2.093,68	26
	4.2	UNIF PB+1	2321,99	920,88	2.118,02	11
5	5.1	PLURI PB+2	1.312,68	641,74	1.995,34	26
	5.2	UNIF PB+1	1.939,98	689,97	1.586,93	8
6	6.1	PLURI PB+2	1.384	690,63	2.147,35	26
	6.2	UNIF PB+1	1.712,27	635,92	1.462,62	8
7	7.1	PLURI PB+2	1.679,27	841,41	2.616,16	32
8	8.1	PLURI PB+2	1.192,39	392,94	1.221,75	16
	8.2	UNIF PB+1			1.369,17	6
9	9.1	UNIF PB+1	2.738,33		2.386,77	7
10	10.1	PLURIFAMILIAR PB+2/PB+3	4.773,54	4.684,81	12.979,20	139
11	11.1	PLURIFAMILIAR PB+3	4.684,81	1.149,67	4.657,84	56
12	12.1	PLURIFAMILIAR PB+3	2.092,01	553,23	2.241,39	28
13	13.1	PLURIFAMILIAR PB+2/PB+3	1.286,24	1.835,82	6.666,74	82
14	14.1	PLURI PB+2/3	4.460,96	606,34	1986,68	24
	14.2	UNIF PB+1	1.317,66		2.255,49	6
15	15.1	PLURIFAMILIAR PB+3	4.510,97	673,37	2.728,13	34
TOTAL			52.336,82		67.861,30	676

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL LA TRIOLA

ZONA	ÚS DOMINANT	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	SUPERFÍCIES	%
Residencial Pla Parcial Sector 13	Residencial	Unif. Pb+1 Plurifamiliar	125.625,66 m^2	100%
SISTEMES				
SISTEMA VIARI			30.443,75	24,23
SISTEMES D'ESPAIS LLIURES			19.620,30	15,62
EQUIPAMENTS			8.541,71	6,8
SISTEMES GENERALS			14.683,08	11,69
TOTAL SISTEMES			**73.288,84**	**58,34**

ZONES		
UNIFAMILIAR ARRENGLADA PB+1	11.531,60	9,18
UNIFAMILIAR AILLADA PB+1	12.022,84	9,57
PLURIFAMILIAR PB+2/PB +3	28.782,38	22,91
TOTAL ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	**52.336,82**	**41,66**

CONCLUSIONS:

Segons s'ha pogut apreciar a aquest estudi la forma de creixement utilitzat en el Pla de La Triola es sobretot en plurifamilars lo que dona més nombre d'habitatges que el Pla d'en Mestres amb un total de 676 habitatges..

Això representa que amb una mitja de quatre persones per habitatge suposa 2.646 persones lo que suposa un increment vora del 28 % de la població actual de Sant Sadurní d'Anoia.

Aquest pla s'està portant a execució i suposarà un creixement important de Sant Sadurní d'Anoia. Això esta influït per la proximitat de Barcelona, per els preus més competitius i per la bona comunicació per les infrastructures que té Sant Sadurní via Rodalies de RENFE i de l'autopista A-7

3.1.3. EL GAT CENDRER (SECTOR 15)

3.1.3. EL GAT CENDRER (SECTOR 15)

El pla parcial del Gat Cendrer, ubicat en el sector 13 del pla General urbanístic, va ser aprovat en juliol de 1994 i en la actualitat esta en procés de construcció.

Característiques del pla:

Aquest sector , amb una superfície de 130.076 m2, se situa enfront de les Vilarnau, amb la via de ronda en el seu marge nord, el camí dels Paperers al sud, la prolongació de la carretera de Piera a l'oest i el carrer Alacant a l'est i, topogràficament, consisteix en una suau vessant orientada al nord.

El Pla general permet al sector, d'ús predominantment residencial, un sostre màxim edificable de 49.450 m2, i possibilita la construcció de 450 habitatges (en l'apartat quadre de característiques es justifica).

La proposta reforça el caràcter longitudinal de l'àmbit, disposant la xarxa viària segons uns eixos bàsics que connecten i prolonguen els carrers veïns de Castelló i d'Andorra; i amb previsió d'un accés des del sector a les habitatges Vilarnau que constitueix el final d'un recorregut predominament per a vianants com a prolongació de la nova Avinguda Rosell. L'execució de l'àmbit contribuirà, doncs, a la continuitat urbana entre el casc urbà i l'actual assentament de Vilarnau i el desenvolupament urbà previst a l'altre costat de la via de ronda.

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLA PARCIAL EL GAT CENDRER

ZONA	ÚS DOMINANT	TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	SUPERFÍCIES	%
Residencial Pla Parcial Sector 15	Residencial	Unif. Pb+1 Plurifamiliar	130.076 m^2	100%
SISTEMES				
SISTEMA VIARI			45.535	35,00
SISTEMES D'ESPAIS LLIURES			30.325	23.31
EQUIPAMENTS			10.984	8,45
INFRASTRUCTURES DE SERVEIS TÈCNICS			230	0.18
TOTAL SISTEMES			**87.073**	**66,94**

ZONES		
UNIFAMILIAR ARRENGLADA PB+1	3.136	2,41
UNIFAMILIAR EN FILERA PB+1	9.680	7.44
PLURIFAMILIAR PB+2/PB +3	33.129	25,47
TOTAL ZONES D'APROFITAMENT PRIVAT	**43.003**	**33.94**

DISTRIBUCIÓ DE L'EDICABILITAT I NOMBRE D'HABITATGES

TIPUS D'EDIFICACIÓ	SOSTRE RESIDENCIAL	ALTRES USOS	TOTAL	NOMBRE DE HABITATGES
UNIFAMILIAR APARELLADA	3.136 M2		3.136 M2	16
UNIFAMILIAR EN FILERA	9.680 M2		9.680 M2	52
PLURIFAMILIAR AÏLLADA	13.392 M2		13.392 M2	144
PLURIFAMILIAR SEGONS ALINEACIONS DE VIAL	19.737 M2	3.483 M2	23.220 M2	234
TOTAL	**45.945 M2**	**3.483 M2**	**49.428 M2**	**446**

L'índex d'edificabilitat obtingut es del 0,38 m2 st/m2 de sol.

Segons les dades recollides del pla parcial s'obté un nombre total de 446 habitatges, això dona, amb una mitja de quatre persones per habitatge, 1.784 habitants que per una població actual de 9.264 representa un increment del 25 %.

CONCLUSIONS DE L'ESTUDI DELS PLANS PARCIALS

L'anàlisi feta de tres plans recents elaborats a Sant Sadurní d'Anoia dona com a conclusió que s'incrementarà en un termini breu la població de Sant Sadurní d'Anoia en un 63 %.

Si com es veu en el quadre adjunt la població de Sant Sadurní d'Anoia s'ha mantingut gairebé constant en els últims anys es pot concloure que hi un important creixement previst.

Aquest creixement esta directament relacionat amb la bona comunicació existent a Sant Sadurní d'Anoia. Aquesta comunicació s'ha vist incrementat últimament per la posada en servei de dues noves sortides cap a Tarragona de l'autopista.

EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ DE 1985 A 1995

ANYS	NOMBRE HABITANTS	TAXA DE CREIXEMENT ANUAL
1985	8.797	
1986	8.805	1,13
1987	8.854	0,56
1988	8.998	1,63
1989	9.078	0,89
1990	9.209	1,44
1991	9.296	0,94
1992	9.424	1,38
1993	9.475	0,54
1994	9.470	-0,05
1995	9.205	-2,80

3.2 CREIXEMENT INDUSTRIAL ENTORN DE L'AUTOPISTA A-7

3.2 CREIXEMENT INDUSTRIAL ENTORN DE L'AUTOPISTA A-7

El sector industrial esta en constant creixement entorn l'eix Barcelona-Tarragona i sobretot l'autopista A-7/A-7. Com en la comarca del Baix Llobregat ja tenen falta d'espai la propera comarca en l'eix abans esmentat es la de l'Alt Penedès.

La previsió de creixement en la comarca de l'Alp Penedès es la següent en el sector industrial:

El gran creixement a nivell territorial en la comarca es dona en l'illa metropolitana, i dins de la superfície assignada a l'illa metropolitana de 3.038 ha. un 24,69% es correspon al sòl industrial/terciari, i un 10,17% es residencial, restant un 65,14% sistemes d'espais lliures i equipaments, infrastructures i sòl no urbanitzable.

D'acord amb l'apartat "G"(necessitats i previsions a l'any horitzó, illes metropolitanes, 5.6. conjunts urbans de reequilibri) del PTMB, al sòl d'ús industrial se li suposa una edificabilitat mitjana de 0,39 m2sostre/m2s.

Aquesta edificabilitat proposada de 0,39 m2sostre/m2s, seria desfavorable en un equilibri municipal, o a nivell de l'illa metropolitana, en relació a la fiscalitat del conjunt del territori directament afectat per aquest ús industrial i indirectament per a la resta del territori de l'illa metropolitana i més indirectament per al conjunt del territori comarcal, donat el sistema de reequilibri territorial i econòmic proposat.

Aquesta baixa densitat de sostre en l'ús industrial, provoca unes despeses de manteniment d'infrastructures i serveis que poden ser superiors que els ingressos derivats de les activitats que ocupin aquests sols.

Tot i així ,de les infrastructures, es deriva un increment de indústria estretament relacionat amb la xarxa de comunicacions de l'Alt Penedès. En el cas concret de Sant Sadurní d'Anoia i sobretot Subirats a proximitat de les noves sortides d'autopista de l'A-7 hi ha un creixement important de indústria de logística o de distribució. Això comporta un gran nombre de camions que poden circular per la xarxa viària cap a Barcelona i Tarragona, Lleida, Madrid, etc.

S'estudien tres casos recents d'implantació de noves indústries com són les de Mercadona en el terme municipal de Sant Sadurní d'Anoia, de Can Bosc on es situa el centre logístic de T.N.T. i el possible implantament d'un polígon industrial en l'illa d'en Formosa en el terme municipal de Subirats tocant a sant Sadurní d'Anoia, si es requalifiquen els terrenys i s'aprova l'estudi d'inundabilitat per part de l'Agencia Catalana de l'Aigua.

3.2.1 POLIGON INDUSTRIAL DE MERCADONA

3.2.1 POLIGON DE MERCADONA

El polígon industrial de Mercadona va ser recentment inaugurat (gener de 2002) i compleix la funció de distribució de les mercaderies dins de Catalunya.

La sortida de l'autopista direcció Tarragona ,de nova creació (any 2000), va ser determinant en la decisió d'implantació d'aquest centre de distribució per ser Mercadona un grup València i per tant amb molt moviment de camions des de i cap a València (autopista A-7 i A-7).

El polígon esta directament connectat a l'autopista per la ronda de Sant Sadurní (que connecta l'autopista cap a la carretera BP-2141 que va a Sant Pere de Riudebitlles) i la carretera cap a Gelida.

La posada en marxa d'aquest Centre Logístic, es d'on es fa el subministrament als supermercats ubicats a Catalunya, l'Aragó, La Rioja i les Balears.

Actualment, Mercadona gestiona a Catalunya 85 supermercats, dels quals 15 es van obrir durant el passat exercici. Els supermercats estan repartits de la forma següent: 58 a Barcelona, 9 a Girona, 5 a Lleida i 13 a Tarragona.

La inversió realitzada en el Centre Logístic de Sant Sadurní ha estat de 55,29 milions d'euros i ha suposat la creació de 600 llocs de treball fixos directes.

El nou Centre Logístic està situat al Polígon Industrial Molí del Racó de Sant Sadurní i ocupa una extensió de 150.000 m2, dels quals han construïts 70.000 m2.

Per tant es pot veure que les noves sortides de l'autopista A-7 han sigut importants per aquesta companya des de on es distribueix mercaderies a tota Catalunya i dons feia falta poder anar en direcció Tarragona i Lleida.

FOTO

3.2.1 POLIGON INDUSTRIAL DE CAN BOSC

3.2.2 POLIGON DE CAN BOSC

El polígon de Can Bosc esta ubicat al terme municipal de Subirats molt a prop Sant Sadurní d'Anoia i del polígon de Mercadona abans esmentat.

Des de octubre de 2002 esta en funcionament el centre logístic de T.N.T al polígon de Can Bosc. Es tracta d'un centre amb un moviment molt important de camions cap a totes les direccions però que sobretot aprofita l'autopista per lo qual es dedueix que les noves sortides de l'autopista van ser decisives en la seva creació.

Per les característiques del polígon l'Ajuntament de Subirats va acordar la requalificació de terrenys a condició de que la empresa que va gestionar i construir el polígon (COPERFIL S.A.) tornes a fer el pont que passa sobre el riu Anoia per poder suportar el tràfic de pesats i complir amb els 500 anys de període de retorn exigibles en un pont.

Veiem doncs que les infrastructures (xarxa viària) són molt important per aquest polígon i que es va fer una forta inversió (al voltant de 115.000.000 de pts) per poder construir un pont que dones servei al polígon. Tot això indica la situació privilegiada del polígon per les infrastructures existents (autopista).

PLÀNOL

3.2.3 ESTUDI DE NOVA IMPLANTACIÓ

3.2.3 ESTUDI DE NOVA IMPLANTACIÓ

Al costat del polígon de Can Bosc abans estudiat s'està pensant ubicar el polígon corresponent a la zona coneguda com La Foradada.

Aquest possible polígon estaria ubicat entre el de Mercadona i el de Can Bosc seguint com els anteriors el riu Anoia i molt a prop de la sortida d'autopista.

Aquests terrenys estan pendents de requalificació i de l'aprovació per part de l'ACA (Agencia Catalana de l'Aigua) de l'estudi d'inundabilitat del polígon.

PLANOLS

3.3 CREIXEMENT COMERCIAL

3.3 CREIXEMENT COMERCIAL

En el creixement comercial a la comarca de l'Alt Penedès es veu una forta implantació de comerços a la capital comarcal (Vilafranca del Penedès) o en la rodalia (hi podem trobar fins a tres sectors amb centres comercials, un a Sant Pere Molanta i dos a Vilafranca, en la sortida cap a Tarragona i la sortida cap a Igualada.

En canvi en les proximitats i en Sant Sadurní d'Anoia no es troben cap gran superfície ni cap planejament futur per que es construeixin. Això es encara més estrany si tenim en compte el nombre d'habitants de Sant Sadurní d'Anoia (prop de 10.000 habitants), de les seves expectatives de creixement i de la implantació d'indústria molt a prop (mes si tenim en compte que hi ha el centre de distribució Mercadona i no hi ha cap supermercat d'aquesta companya en Sant Sadurní d'Anoia).

En un futur s'haurà de donar solució a aquesta manca de comerços per la previsió de creixement estudiada amb anterioritat.

També existeix una manca de sol edificable per aquests usos i s'haurà de fer modificacions de plans parcials per tal de poder implantar grans superfícies.