

DILIGÈNCIA per a fer constar que aquest document s'ha **aprovat definitivament** pel Ple de la Corporació, en sessió ordinària, de data 19 de juliol de 2022.

Laura Tomás Sánchez
Secretaria accidental
Per decret d'Alcaldia 2022001362, de l'11 de juliol.

Sant Pere de Ribes, data signatura digital

ESTUDIO LIMITADO DE LA ORDENACIÓN EN UNA PARCELA

**C/ DE L'ANOIA, 11
SANT PERE DE RIBES**

Arquitecto: Edgar Esteller Roig
Propiedad: Habitage BIVAMOS
Fecha: Setiembre 2021

INDICE

1.	MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1.	INFORMACIÓN GENERAL.....	3
1.2.	PROMOTOR	3
1.3.	ARQUITECTO	3
1.4.	PROPIEDAD	3
1.5.	CARTOGRAFIA.....	3
2.	DATOS URBANISTICOS	4
2.1.	EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN	4
2.2.	NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE	4
2.3.	ANTECEDENTES	5
2.4.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	5
3.	DOCUMENTACIÓN GRAFICA	8

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. INFORMACIÓN GENERAL

El presente proyecto pretende definir las actuaciones necesarias para la definición de la ordenación en una parcela existente correspondiente a la calle d'Anoia número 11 del municipio de Sant Pere de Ribes, código postal 08810 de la provincia de Barcelona.

1.2. PROMOTOR

Habitatge BIVAMOS
NIF B67492843
C/ Rafael Llopart,74. 08870 – Sitges
Telf: +33 662 800 662

1.3. ARQUITECTO

Edgar Esteller Roig, miembro del COAC nº72.043
DNI 45794716Z
Avenida Miquel Utrillo, 59.- 08870 Sitges
Telf.: 938112414 / 647610012
Email.: edgaresteller@gmail.com

1.4. PROPIEDAD

En esta caso la propiedad coincide con el Promotor.

1.5. CARTOGRAFIA

Se dispone de un levantamiento topográfico de la parcela actual con objeto de tener conocimiento de la superficie real, siempre en coordinación con las diferentes administraciones competentes, y de esta forma poder contabilizar el estudio para la ordenación de dicha parcela.

2. DATOS URBANISTICOS

2.1. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Calle de l'Anoia número 11, 08810. Sant Pere de Ribes. Barcelona.

Referencia catastral: 0582502DF0608S0001DY.

La parcela corresponde a la parcela resultante del Plan Parcial Mas Alba, el cual se encuentra recepcionado con todos los servicios urbanísticos disponibles.

La parcela resultante corresponde a una superficie de 2.891,00 m² según datos catastrales, a 2.923,44m² según levantamiento topográfico, y de 2.896,83m² según nota simple registral.

Actualmente la parcela se encuentra libre de cualquier edificación.

Definición del perímetro de la parcela según Nota simple registral:

“LINDA: Norte, fachada de sesenta y cuatro metros ochenta y tres centímetros, más diez metros ochenta y tres centímetros, con la calle Anoia de veintiocho metros cincuenta y un centímetros, más diez metros ochenta y tres centímetros con la calle Riu de Bitlles, entrando a la izquierda, de veintiséis metros cincuenta centímetros, con la finca R-17/2; fondo, de ochenta y un metros noventa y cuatro centímetros, con las fincas R-17/3 y R-17/4.”

Del análisis de este documento y comparando los parámetros obtenidos tanto del registro catastral como la nota simple, se puede apreciar un pequeño desajuste de 85cm en el lado oeste (límite con la finca R-17/2) que define la nota simple y la alineación a vial que define el levantamiento topográfico, prevaleciendo así este último, y como resultado obtenemos una parcela de 2.923,44 m² con los siguientes lindes físicos:

Fondo, Norte: Una fachada interior de ochenta y dos metros y setenta y dos centímetros (82,72m) que limita con parcelas libre de edificaciones correspondientes a carrer Segre número 30 (parcela resultante R 17/3) y 32 (parcela resultante 17/4).

Derecha, Este: Fachada que da a la Calle Riu de Bitlles de treinta metros y veintitrés centímetros (30,23m) más diecisiete metros y noventa y cuatro centímetros. (17,94m).

Frente, Sur: Fachada que da a la Calle d'Anoia, en curva, de un total de sesenta y siete metros con noventa y tres centímetros (67,93m).

Izquierda, Oeste: Fachada que linda con parcela libre de edificaciones correspondiente a la calle Valira, parcela resultante R 17/2, de veintiséis metros y diez centímetros (26,10m).

2.2. NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE

Planeamiento: Plan General de Ordenación Urbana

Pla General d'Ordenació del municipi de Sant Pere de Ribes. Año 2001.

Clasificación:

Según Plan General, clasificación de Suelo Urbano Consolidado.

Actualmente la urbanización se encuentra recepcionada con todas las figuras de planeamiento derivado ejecutadas según el Plan Parcial Mas Alba, lo que actualmente se trata de Suelo Urbano Consolidado con todos los servicios urbanísticos disponibles.

Calificación:



Clave 10.2f- Jardí en Unihabitatge-Plurihabitatge. Intensitat VI.

La zona tiene correspondencia con la antigua zona a desarrollar con Estudio de Detalle en el sector de Mas Alba.

La tipología de ordenación es de edificación aislada.

La edificabilidad neta se fija en 0,60m²/m²s

La ocupación máxima del total de la edificación será del 30% de la superficie del solar.

La densidad máxima de viviendas será de 40 viviendas por hectárea.

El uso dominante es el de residencial.

El uso específico se trata de univivienda o plurivivienda como usos principales.

También se aceptan usos compatibles como el pequeño comercio, solo permitido en planta baja; oficinas y servicios; industria artesanal, restringidos a talleres artesanos, explotación familiar y adscrita a edificaciones por univivienda; ocio, en todo el ámbito se permiten los jardines y miniareas ajardinadas privadas con el mantenimiento obligado para los vecinos. Los solares vacantes se les podrá asignar un uso temporal de miniareas ajardinadas; el uso deportivo, al servicio de la edificación.

Se acepta como uso complementarios el aparcamiento, de acuerdo a los estándares de las plazas mínimas establecidas para cada tipología de edificación en función de su uso específico.

2.3. ANTECEDENTES

Atendiendo a la normativa expresada en las diferentes figuras de planeamiento mencionadas, ya sean las de tipología general como las derivadas el promotor tiene la intención de realizar el Estudio limitado de la parcela objeto en el presente informe y hacer conocida a la administración competente de su ordenación para que esta sea aprobada y permita la solicitud de licencias para la promoción proyectada.

Este expediente irá condicionado a lo indicado en el Proyecto de Parcelación en la calle de l'Anoia número 11, también presentado delante el Ayuntamiento de Sant Pere de Ribes.

2.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Topografía

La topografía de la parcela actual no presenta un gran desnivel.

La cota de mayor nivel corresponde a la esquina de la calle de l'Anoia con la calle Riud de Bitlles. Sin embargo, la cota de menor nivel corresponde a la esquina contraria de la parcela inicial, la esquina oeste.

La diferencia máxima de cota en el total de la parcela es de aproximadamente 4,00 metros.

Parcelación:

La parcela inicial corresponde a la dirección calle de l'Anoia número 11, 08810. Sant Pere de Ribes. Barcelona. Referencia catastral: 0582502DF0608S0001DY.

Esta corresponde a la parcela resultante del Plan Parcial Mas Alba, el cual se encuentra recepcionado con todos los servicios urbanísticos disponibles.

La parcela resultante corresponde a una superficie de 2.923,44m² según levantamiento topográfico, la cual será parcelada en diferentes unidades en el pertinente expediente de Proyecto de Parcelación de dirección calle de l'Anoia 11, el cual no es objeto del presente Estudio limitado de Ordenación de la misma parcela.

Normativa propuesta

La normativa que definirá el estudio limitado de la parcela viene dada por la Normativa urbanística vigente que marca el Plan General sobre la parcela objeto, según lo especificado en la Clave 10.2f- Jardí en Unihabitatge-Plurihabitatge. Intensitat VI.

Atendiendo a la superficie real de la parcela, la edificabilidad máxima permitida para la parcela será de 1.754,06m².

Al mismo tiempo, la ocupación máxima permitida será de 877,03 m² con un máximo de 11 unidades de vivienda según los datos expresados en la pertinente clave urbanística.

En relación al resto de parámetros urbanísticos, se han determinado teniendo en cuenta la propiedades y características que definen la mayoría de las parcelas de la Urbanización Mas Alba,

asumiendo de esta forma una uniformidad del presente Estudio Limitado de la Ordenación con su entorno.

A continuación se adjunta cuadro resumen de la Normativa mencionada:

	Normativa	Propuesta estudio limitado ordenación
Clave	10.2f- Jardí en Unihabitatge-plurihabitatge. Intensitat VI	
Ordenación	Edificación aislada	Edificación aislada
Edificabilidad	0,60m ² st/m ² s = 1754,06 m ²	1.754,06 m ²
Ocupación	30%=877,03 m ²	877,03 m ²
Densidad	40 viv /hectarea = 11,56 = 11	6 viviendas
Uso dominante	Residencial	Residencial
Uso principal	Univivienda/Plurivivienda	Univivienda
Uso complementario	Aparcamiento	Aparcamiento
Parcela mínima	-	400m ²
Fachada mínima	-	12 metros
Separación vial	-	6 metros
Separación resto	-	3 metros
Altura máxima	-	8 metros
Nº plantas máximo	-	PB+1PP
Sótano	-	Se admite
Ocupación edif.aux	-	5% (dentro del 30% de la ocupación principal)
Altura edif. Aux	-	4 metros
	-	Se puede adosar a medianera si es garaje
Aparcamiento	-	1 cada 130m ² útiles
Vallado vial	-	2,00m opaco + 0,50 translucido
Vallado vecinos	-	1,60m opaco + 0,40 translucido
Proporción taludes	-	1:3
	-	El centro de gravedad tiene que estar a +/- 1m del TN

Todos los parámetros que incluyen un “-“ se tratan de aquellos que no se encuentran determinados según la clave asignada a la parcela, y los cuales han sido asignados a partir del presente Estudio limitado de ordenación de la parcela. Para su asignación se han aplicado los parámetros urbanísticos que definen el entorno de la parcela en la urbanización Mas Alba, siendo ésta la clave la 10.1cc Mas Alba.

Volumetría

Teniendo en cuenta la información expresada en los apartados anteriores y como resultado del estudio particular del tipo de proyecto y en relación a su situación en el terreno, la propuesta trata de la promoción de la parcela a partir de seis viviendas aisladas de tipología unifamiliar con piscina, una en cada parcela resultante.

Cada vivienda constará de una planta baja más planta primera.

A su vez, cada una contará con su zona ajardinada, zona de acceso vehicular y una zona de aparcamiento, la cual puede adosarse a lateral según lo indicado en el cuadro urbanístico del apartado anterior.

Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes indicadas en la Documentación Gráfica del presente expediente tienen como objetivo las siguientes premisas:

1. Determinación de la alineación frente a los viales para la creación de fachada:

Atendiendo a la jerarquía de viales donde se encuentra la parcela, se entiende que calle Anoia tiene una mayor importancia de vialidad que calle Riu de Bitlles, ya que proporciona una mayor conexión y flujo de circulación al total de la urbanización debido a su longitudinalidad y continuación con el resto de viales.

Debido a ello se entiende:

1.1. Alineación continua con respecto a la calle de l’Anoia, garantizando una continuidad y lógica volumétrica desde ésta.

1.2. Retranqueo en la calle Riu de Bitlles, adaptándose a una menor escala de vial y en correspondencia a las edificaciones ya construidas o en ejecución en dicha calle.

1.3. Separación en el lateral oeste de la parcela vecina para completar una imagen de conjunto.

2. Determinación de separación a laterales

Según lo indicado en el cuadro de normativa, y la edificación principal deberá separarse 3 metros de aquellos laterales que no estén determinados por el criterio 1 de Alineaciones y rasantes.

Esta separación podrá ser invadida, permitiendo el adosamiento a laterales, por uso complementario de aparcamiento en un máximo del 5% de ocupación incluido, y nunca complementario, en el 30% de ocupación principal marcado en la clave 10.2.f asignada a la parcela objeto de este expediente.

Cuadro resumen de aplicación de los parámetros de ocupación y edificabilidad en cada una de las parcelas resultantes:

Cumplimiento de parámetros urbanísticos con las Alineaciones y Rasantes propuestas en el presente Estudio lim					
Parcelación	Superficie	Ocupación máxima (30%)	Edificabilidad (0,60m ² st/m ² s	Oc.aux. (5% incl. oc.prnpal)	
Parcela resultante 1	505,29	151,59	303,17	25,26	m ²
Parcela resultante 2	457,02	137,11	274,21	22,85	m ²
Parcela resultante 3	498,34	149,50	299,00	24,92	m ²
Parcela resultante 4	523,15	156,95	313,89	26,16	m ²
Parcela resultante 5	421,08	126,32	252,65	21,05	m ²
Parcela resultante 6	518,56	155,57	311,14	25,93	m ²
TOTAL c/Anoia 11	2923,44	877,03	1754,06	146,17	m²



Firmado en Sitges, a Setiembre del 2021, Edgar Esteller Roig

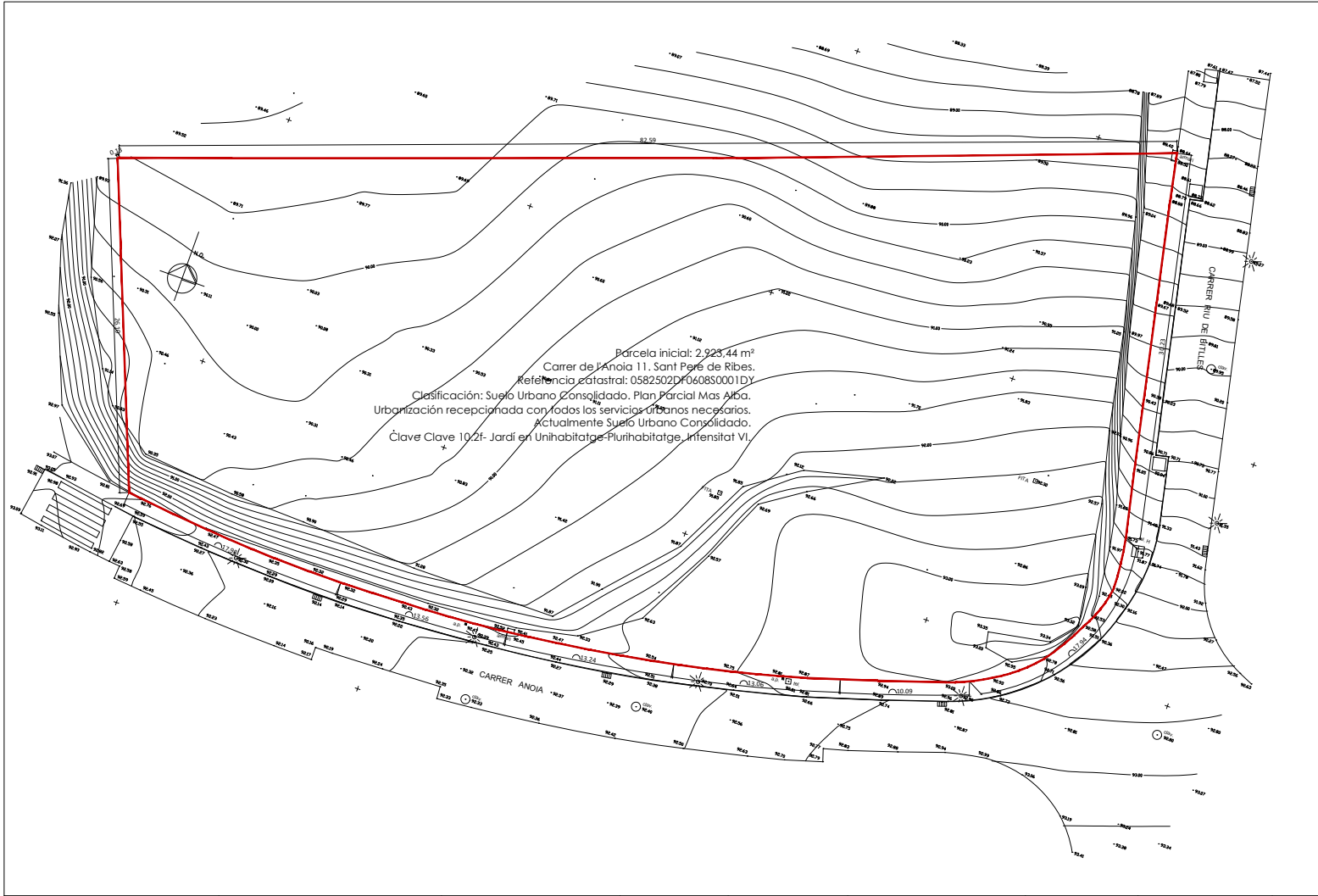
3. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

Listado de documentación grafica

01. Situación y emplazamiento
02. Parcela inicial. Cotas, niveles y superficies. Clasificación y calificación urbanística.
03. Parcelación. Parcelas resultantes según Proyecto Parcelación (vinculado a expediente aparte).
04. Alineaciones y rasantes.



ESTUDIO LIMITADO DE LA ORDENACIÓN EN UNA PARCELA	CARRER DE L'ANDOIA, 11. SANT PERE DE RIBES.	HABITAGE BIVANOS	EDGAR ESTELLER ROIG	72.043	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	SEPTIEMBRE 2021	01
--	---	------------------	---------------------	--------	---------------------------	---------------------------	-----------------	----



<p>ESTUDIO LIMITADO DE LA ORDENACIÓN EN UNA PARCELA</p>	<p>CARRER DE L'ANOIA, 11, SANT PERE DE RIBES.</p>	<p>HABITAGE BVAMOS</p>	<p>EDGAR ESTELLER ROIG</p>	<p>72.043</p>	<p>PARCELA ACTUAL, TOPOGRAFIA Y NORMATIVA.</p>	<p>1.250</p>	<p>SEPTIEMBRE 2021</p>	<p>02</p>
---	---	------------------------	----------------------------	---------------	--	--------------	------------------------	-----------

