



EDICTE de l'aprovació definitiva de l'Estudi de Detall de la finca R-17/1, del sector de Mas Alba.

En data 19 de juliol de 2022, pel Ple de la Corporació en sessió ordinària, es van aprovar els acords que a continuació es traslladen:

PRIMER:-APROVACIÓ DEFINITIVA de l'Estudi de Detall finca R-17/1, del Sector Mas Alba presentat per l'empresa HABITATGE BIVAMOS.

SEGON:-INFORMAR a la Comissió d'Urbanisme sobre l'Aprovació definitiva de l'Estudi de Detall finca R-17/1, del Sector Mas Alba presentat per l'empresa HABITATGE BIVAMOS.

TERCER:-NOTIFICAR als interessats afectats per l'Estudi de Detall de l'acord d'aprovació definitiva i adjuntar còpia del mateix.

QUART.-PUBLICAR la resolució al BOP i a la Seu electrònica de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

De conformitat amb l'acord quart, a continuació la proposta d'ordenació aprovada:

#### "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.

#### Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes  
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: [ajuntament@santperederibes.cat](mailto:ajuntament@santperederibes.cat)  
[www.santperederibes.cat](http://www.santperederibes.cat)

La tipología de ordenación es de edificación aislada.

La edificabilidad neta se fija en 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

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 complementario 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 conocedora 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 Riu 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 2.923,44m<sup>2</sup> 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 los 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 1.754,06m<sup>2</sup>.

Al mismo tiempo, la ocupación máxima permitida será de 877,03 m<sup>2</sup> 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
<b>Clave</b>	10.2f- Jardí en Unihabitatge-plurihabitatge.	Intensitat VI
<b>Ordenación</b>	Edificación aislada	Edificación aislada
<b>Edificabilidad</b>	0,60m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s = 1754,06 m <sup>2</sup>	1.754,06 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación</b>	30%=877,03 m <sup>2</sup>	877,03 m <sup>2</sup>
<b>Densidad</b>	40 viv /hectarea = 11,56 = 11	6 viviendas
<b>Uso dominante</b>	Residencial	Residencial
<b>Uso principal</b>	Univivienda/Flurivivienda	Univivienda
<b>Uso complementari</b>	Aparcamiento	Aparcamiento
<b>Parcela mínima</b>	-	400m <sup>2</sup>
<b>Fachada mínima</b>	-	12 metros
<b>Separación vial</b>	-	6 metros
<b>Separación resto</b>	-	3 metros
<b>Altura máxima</b>	-	8 metros
<b>Nº plantas máximo</b>	-	PB+1PP
<b>Sótano</b>	-	Se admite
<b>Ocupación edif.aux</b>	-	5% (dentro del 30% de la ocupación principal)
<b>Altura edif. Aux</b>	-	4 metros
	-	Se puede adosar a medianera si es garaje
<b>Aparcamiento</b>	-	1 cada 130m <sup>2</sup> útiles
<b>Vallado vial</b>	-	2,00m opaco + 0,50 translucido
<b>Vallado vecinos</b>	-	1,60m opaco + 0,40 translucido
<b>Proporción taludes</b>	-	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.

#### Volumetria

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.

#### Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes  
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat  
www.santperederibes.cat

## Alineaciones y rasantes

Las alineaciones y rasantes indicadas en la Documentación Grafica 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 Anoaia 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 <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s)	Oc.aux. (5% incl. oc.prnpl)	
Parcela resultante 1	505,29	151,59	303,17	25,26	m <sup>2</sup>
Parcela resultante 2	457,02	137,11	274,21	22,85	m <sup>2</sup>
Parcela resultante 3	498,34	149,50	299,00	24,92	m <sup>2</sup>
Parcela resultante 4	523,15	156,95	313,89	26,16	m <sup>2</sup>
Parcela resultante 5	421,08	126,32	252,65	21,05	m <sup>2</sup>
Parcela resultante 6	518,56	155,57	311,14	25,93	m <sup>2</sup>
<b>TOTAL c/Anoia 11</b>	<b>2923,44</b>	<b>877,03</b>	<b>1754,06</b>	<b>146,17</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Aquesta resolució es publicarà mitjançant l'edicta i la normativa urbanística corresponents al tauler d'anuncis municipal electrònic, dins de la seu Electrònica: [www.santperederibes.cat/ajuntament/anuncisedictes](http://www.santperederibes.cat/ajuntament/anuncisedictes), a la pàgina web d'aquesta Corporació: [www.santperederibes.cat](http://www.santperederibes.cat) i en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB).

També es publicarà l'edicta al Diari de Vilanova.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar potestativament recurs de reposició davant l'òrgan que ha dictat l'acte, en el termini D'UN MES a comptar des de l'endemà de la publicació de l'edicta en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, o bé directament recurs Contenciós-Administratiu davant la Sala de lo Contenciós-Administratiu de Barcelona, en el termini de DOS MESOS a comptar des de l'endemà de la seva publicació.

En cas d'interposició de recurs de reposició, aquest s'haurà de resoldre per l'òrgan competent en el termini D'UN MES.

Si transcorregut aquest període, l'Ajuntament no ha resolt, la petició s'entendrà denegada per silenci administratiu, podent interposar recurs contenciós-administratiu en el termini de SIS MESOS, a comptar des de l'endemà del dia en que dit recurs de reposició s'entengui desestimat.

Sant Pere de Ribes, 20 d'agost de 2022  
Abigail Garrido Tinta  
Alcaldessa