

**ESTUDIO LIMITADO DE LA ORDENACIÓN
EN UNA PARCELA**

**C/ DEL SEGRE, 32
Urbanización Mas Alba
SANT PERE DE RIBES**

Arquitecto: Esteller Arquitectura, S.L.P.
Propiedad: Espai Alba, S.L.
Fecha: Setiembre 2022

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 dirección calle del Segre número 32 de la urbanización Mas Alba, del municipio de Sant Pere de Ribes, código postal 08810 de la provincia de Barcelona.

1.2. PROMOTOR

Espai Alba, S.L.
CIF: B-10984987
Avinguda Josep Tarradellas, 123-125 5º planta. Barcelona.
Representant: Montserrat Prats Buitrago
DNI: 39.693.850-J.

1.3. ARQUITECTO

ESTELLER ARQUITECTURA SLP
NIF B63571129
Avda. Miquel Utrillo, 59.- 08870 Sitges
Telf.: 938112414
Email.: esteller@coac.net
Jaume Esteller i Ruedas, miembro del COAC
DNI 46220434-W
Telf.: 938112414
Email.: esteller@coac.net

1.4. PROPIEDAD

En este caso la propiedad coincide con el Promotor.

1.5. CARTOGRAFIA

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

2. DATOS URBANISTICOS

2.1. EMPLAZAMIENTO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Calle del Segre número 32. Urbanización Mas Alba. 08810. Sant Pere de Ribes. Barcelona.
Referencia catastral: 0582501DF0608S0001RY.

La parcela corresponde a la parcela resultante R 17/4 del Plan Parcial Mas Alba, el cual se encuentra recepcionado con todos los servicios urbanísticos disponibles.

La parcela resultante corresponde a una superficie de 1.180,29 m² según levantamiento topográfico realizado.

Actualmente la parcela se encuentra libre de cualquier edificación.

Los lindes que definen la parcela se tratan de los siguientes:

Norte, en esquina entre las calles del Segre y del Riu de Bitlles, en curva, una longitud de 12,86 metros.
Noreste, en fachada con la calle del Riu de Bitlles, en tres tramos, con longitud de 17,76 en línea recta, 2,21 metros en línea curva, y 7,85 metros en línea recta.

Sureste, en medianera con la propiedad calle Anoia número 11, parcela resultante R 17/1, en línea recta, con una longitud de 35,35 metros.

Suroeste, en medianera con la propiedad calle del Segre del 30, parcela resultante R 17/3, en línea recta, con una longitud de 34,97 metros.

Noroeste, en fachada con la calle del Segre, en línea recta, con una longitud de 23,05 metros.

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 $0,60\text{m}^2/\text{m}^2\text{s}$

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 conocida a la administración competente de su ordenación para que esta sea aprobada y permita la solicitud de licencias para la promoción proyectada.

2.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Topografía

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

La cota de menor nivel corresponde a la fachada con la calle del Segre, y asciende gradualmente hasta el lateral opuesto, colidante a la medianera de la parcela de dirección Anoia número 11.

La diferencia máxima de cota en el total de la parcela es de aproximadamente 3,00 metros.

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, de 1.180,29 m², la edificabilidad máxima permitida para la parcela será de 708,17 m².

Al mismo tiempo, la ocupación máxima permitida será de 354,09 m² con un máximo de 4 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 = 708,17 m ²	708,17 m ²
Ocupación	30%=354,09 m ²	354,09 m ²
Densidad	40 viv /hectarea = 4,72 = 4	4 viviendas
Uso dominante	Residencial	Residencial
Uso principal	Univivienda/Plurivivienda	Plurivivienda
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
Aparcamiento	-	1 cada 130m ² útiles
Vallado vial	-	1,60m opaco + 0,40 translucido
Vallado vecinos	-	2,00m opaco + 0,50 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 un volumen plurifamiliar aislado con 4 unidades de vivienda y espacios exteriores de uso privativo.

Cada vivienda constará de una planta baja más planta primera.

La volumetría se trata de un cuerpo en forma de prisma de PB+1, y cuatro voladizos de planta baja, todos incluidos en el espacio ocupable de la parcela.

Alineaciones

Las alineaciones establecidas parten de la lógica de seguir con la ortogonalidad volumétrica de la manzana en la que se encuentra la parcela objeto del presente expediente.

El volumen conserva la alineación ortogonal con las dos parcelas a las que comparte medianera; siendo estas la parcela R-17/1, la cual cuenta con Estudio de Detalle aprobado, y la parcela R 17/3, de la que no existe Estudio de Detalle aprobado.

Cuadro resumen de aplicación de los parámetros de ocupación y edificabilidad en la parcela objeto del presente estudio:

Superficie parcela = 1.180,29 m²

Ocupación principal: 30% = 354,09 m²

Edificabilidad: 0,60m²st/m²s = 708,17 m²

Densidad de Viviendas: 40viiv/ha = 4,72 viviendas = 4 viviendas.

Firmado en Sitges, a Setiembre 2022.

Esteller Arquitectura, S.L.P.

3. DOCUMENTACIÓN GRAFICA

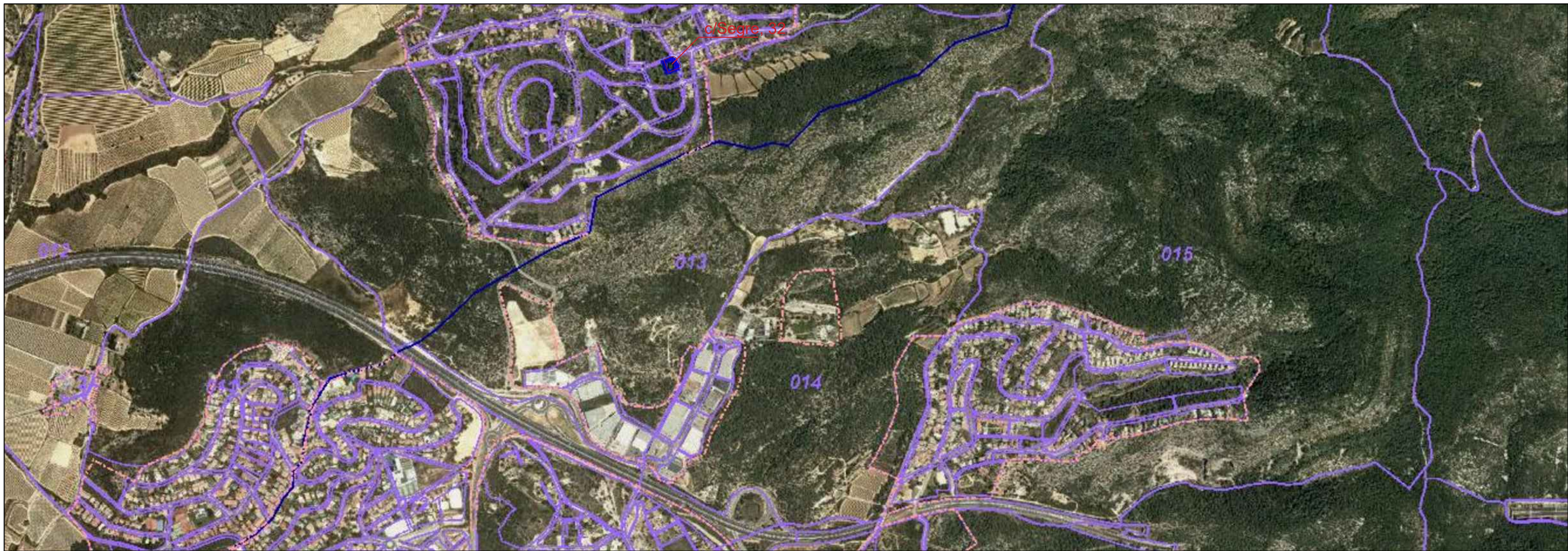
Listado de documentación grafica

01. Situación y emplazamiento. E 1:10.000 y E 1:1.000.

02. Parcela inicial. Cotas, niveles y superficies. Clasificación y calificación urbanística. E 1:300.

03. Ordenación e implantación. E 1:300.

04. Volumetria. E 1:200.



CARRER DEL SEGRE

23.05

R-17/3

A2

R-17/4

Superficie parcela: 1.180,29 m²
 Carrer del Segre, 32. Sant Pere de Ribes.
 Referencia catastral: 0582501DF0608S0001RY
 Clasificación: Suelo Urbano Consolidado. Plan Parcial Mas Alba
 Urbanización recepcionada con todos los servicios urbanos necesarios
 Actualmente Suelo Urbano Consolidado.
 Clave 10.2f-Jardí en Unihabitatge-Plurihabitatge-Intensitat VI

35.35

CARRER DEL MUDEBILLE

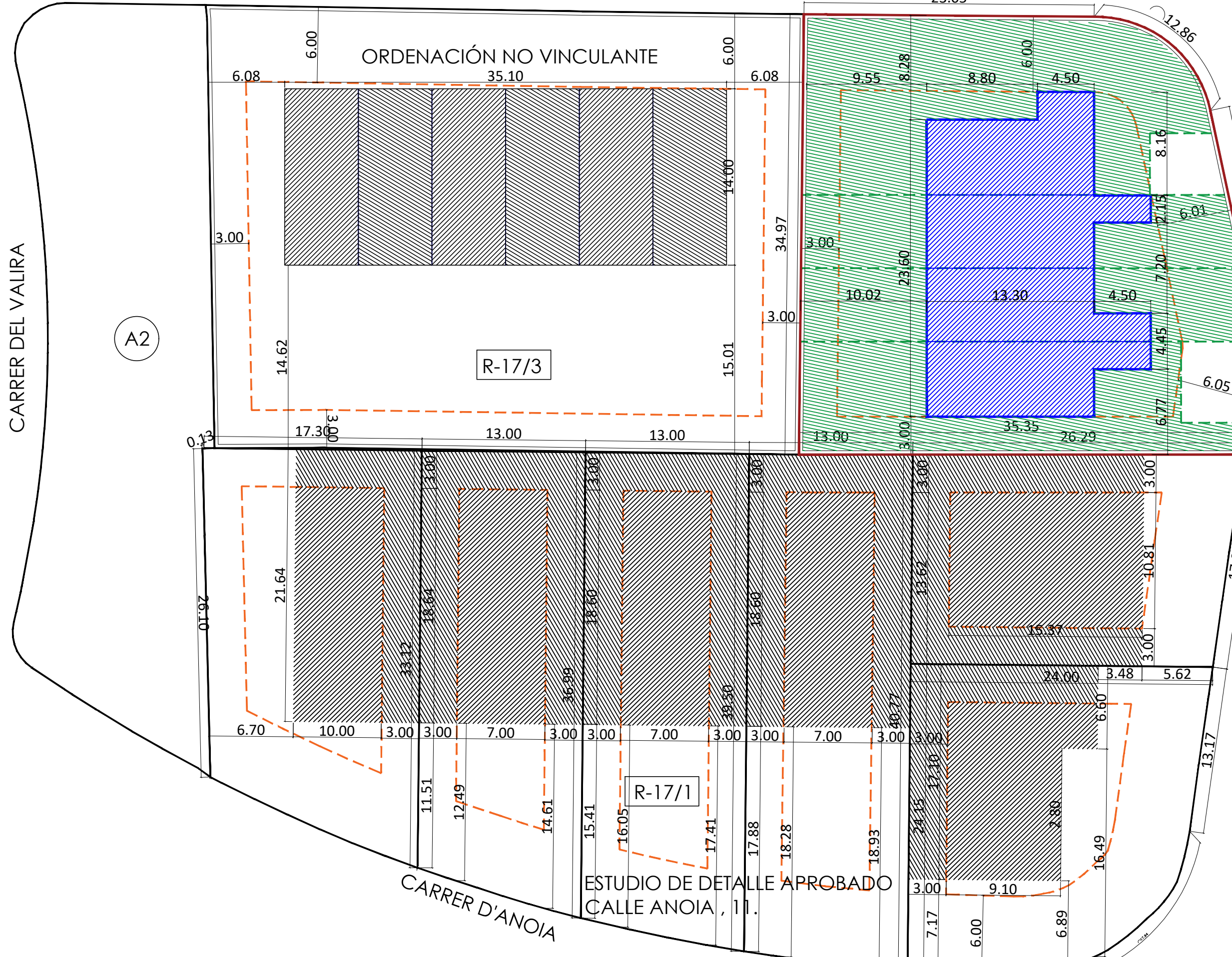
ESTUDIO DE DETALLE APROBADO CALLE ANOIA , 11.

R-17/1

Superficie de parcela: 1.642 m²
 Ocupación principal 30%: 492,60 m²
 Edificabilidad 0,60m²s/m²t: 985,20 m²
 Densidad viviendas: 40hab/ha = 6,56 viviendas = 6viv.

CARRER DEL SEGRE

Superficie parcela: 1.180,29 m²
 Ocupación máxima: 30% = 354,09 m²
 Edificabilidad máxima: 0,60m²st/m²s = 708,17 m²
 Densidad viviendas: 40viv/ha = 4,72 viviendas = 4viv.
 23.05



- Ocupación máxima: 30%
- Gálibo
- Espacios libres privados de uso plurifamiliar

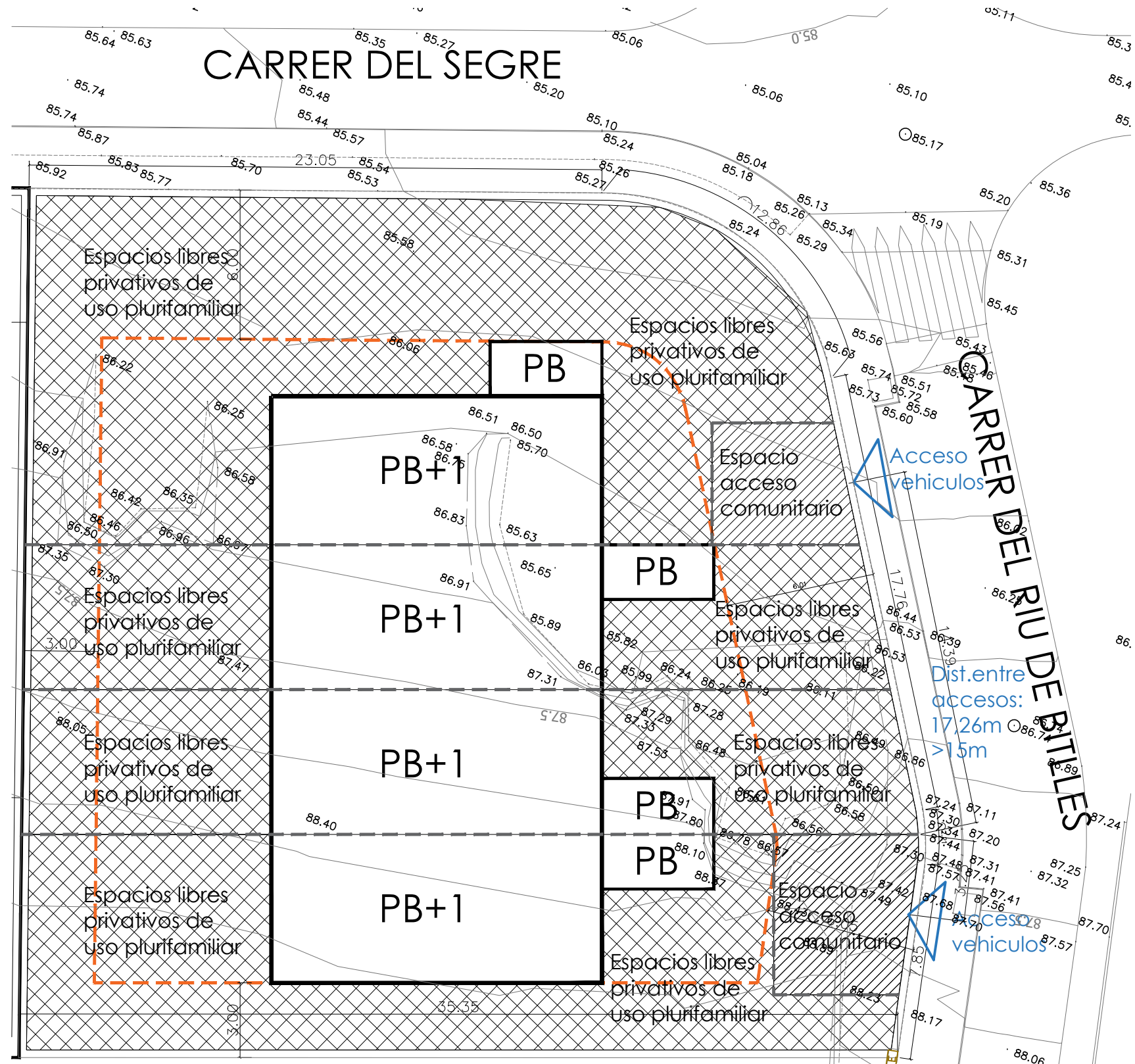
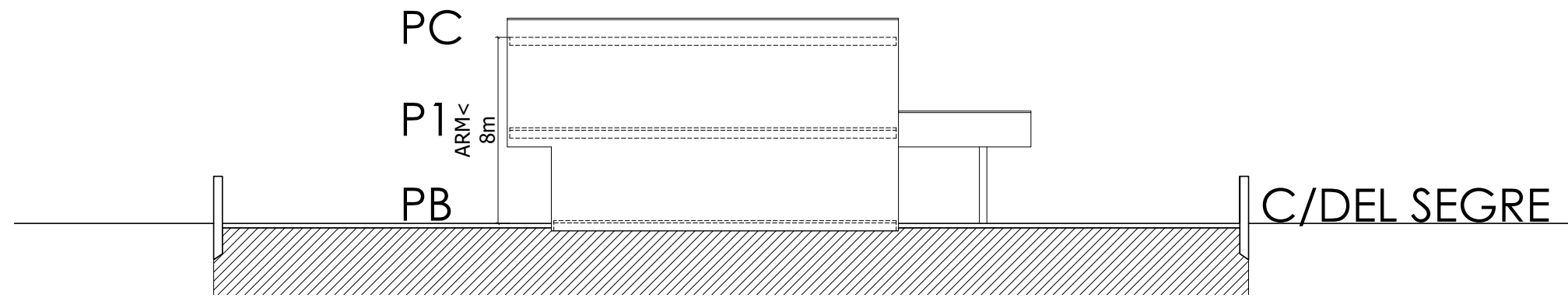
Existirá como máximo 1 gual de vehiculos por cada 15 metros de fachada

A2

R-17/3

R-17/1

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO
 CALLE ANOIA, 11.



Proyecto PROYECTO ESTUDIO LIMITADO DE LA ORDENACIÓN EN UNA PARCELA	Enguanyament CARRER DEL SEGRE, 32. SANT PERE DE RIBES.	Client ESPAI ALBA, S.L.	Arquitecto ESTELLER ARQUITECTURA S.L.P.	Col·legiat JAUME ESTELLER RUEDAS	Títol de plano VOLUMETRIA	Escala 1:200	Fecha SETIEMBRE 2022	nº plano 04
---	---	----------------------------	--	-------------------------------------	------------------------------	-----------------	-------------------------	----------------