



Ajuntament
de Begues

Av. Torres Vilaró, 4
08859 Begues, Barcelona
T. 93 639 05 38 Fax. 93 639 00 18
begues@begues.cat

INFORME DE RÈGIM URBANÍSTIC

Exp.:2240-1017-2025 SERVEIS
TERRITORIALS

FINCA: Camp dels Prats núm. 11-15 cantonada Av. Sitges . Sector "La Parellada"
Finca 22-A . Sector E
REF. CADASTRAL: 9661318DF0796S0002LF

El present informe s'emet de conformitat amb el que disposa l'article 80 de la Llei 39/2015 d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

PRELIMINARS:

La finca 22A és una part (50%), procedent de la divisió horitzontal tombada de la finca resultant 22 del projecte de compensació del sector La Parellada, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 05/04/2006. Totes dues parts de finca tenen la mateixa edificabilitat màxima, però la meitat municipal té un règim urbanístic (clau RP-2p) diferenciat de la part no municipal (clau RP-2) a pesar de ser una finca en divisió horitzontal.

NORMATIVA D'APLICACIÓ:

Pla Parcial "La Parellada" aprovat definitivament en data 13/03/2002.

Modificació puntual del Pla parcial "La Parellada" aprovada definitivament en data 15/04/2010.

De manera accessòria: Pla General d'Ordenació Urbana de Begues , aprovat definitivament en data 15/10/97 , així com les posteriors modificacions puntuals (MP) especialment la MP 3/2000, la MP 12, la MP 13 i la MP 22 . El text refós d'aquesta normativa està disponible al Web municipal : http://www.begues.cat/media/repository/normativa_urbanistica/text_refo%CC%81s_de_les_normes_urbani%CC%81stiques_del_pgo_de_begues.pdf

INFORME:

En relació a l'aprofitament urbanístic de la parcel·la de referència, es pot establir el següent:

1.- La classificació del sòl i la qualificació urbanística venen definides pel Pla Parcial "La Parellada" , aprovat definitivament en data 13/03/02, i la seva Modificació puntual, aprovada definitivament en data 15/04/2010 i publicada en data 28/05/2010.

- Classificació del sòl..... **Sòl Urbà consolidat**
- Qualificació urbanística **R.P.2p – Residencial Plurifamiliar amb protecció oficial**





2.- Els paràmetres d'aprofitament de la clau **R.P.2p** venen definits per l'art. 24 bis de les Normes urbanístiques del Pla Parcial, introduït arrel de la Mod. puntual del document.

3.- Alguns d'aquests paràmetres son els següents:

- | | |
|---|---|
| - Tipus d'ordenació..... | Edificació aïllada. |
| - Parcel·la mínima | 2.400 m2 (computant la part amb qualificació oficial i la part de renda lliure). Segons la reparcel·lació del sector, la part de l'Ajuntament té una sup. de 1.465 m2 i la finca global té 2.935 m2. |
| - Sostre edificable..... | 1.150,- m2 |
| - Ocup. parcel·la | 40 % |
| - Ocup. parcel·la cos auxiliar | No s'admeten. |
| - Nº de plantes | PB+1P+50%2P.S |
| - Alçada reguladora màxima | sotacoberta no ocupable |
| - Façana mínima parcel·la..... | 9,30 m. |
| - Separacions de l'edificació : | 40,00 m. (computant la part amb qualificació oficial i la part de renda lliure). |
| - - Carrer..... | 4,00 m. |
| - - Lateral | 3,00 m. |
| - - Fons | 4,00 m. |
| - - Entre edificis.... | 6,00 m. |
| - Soterranis..... | Pot excedir en un 15% l'edificació principal sense que pugui envair les franges de separació obligatòria a llindars de la parcel·la. |
| - Núm. màxim d'habitatges | 16 habitatges |
| - Ordenació | Caldrà mantenir el caràcter unitari de cada un dels subsectors del Pla Parcial, i en conseqüència el projecte arquitectònic haurà de respectar el paràmetres bàsics d'ordenació i composició de les edificacions adjacents existents dins el mateix subsector pel que fa a volumetria, composició i acabats. La unitat d'edificació és la parcel·la. |
| - Condicions estètiques | La planta segona tindrà cobertes inclinades de pendent no superior al 30%. L'Ajuntament va aprovar el 26/02/2024 avantprojecte dels 4 blocs d'habitatge del sector "E" (exp 2436-630-2023) que ha de servir de guia per al projecte dels |





**Ajuntament
de Begues**

Av. Torres Vilaró, 4
08859 Begues, Barcelona
T. 93 639 05 38 Fax. 93 639 00 18
begues@begues.cat

16 habitatges de Camp dels Prats 11-15 pel que fa a la volumetria i acabats de façana.

- **Aparcament**
Una plaça per cada habitatge fins a 60 m2; 1,5 places per cada habitatge entre 60 i 100 m2 i 2,00 places per cada habitatge de més de 100 m2

4.- El règim d'usos permesos per aquesta parcel·la es el següent :

- **Habitatge plurifamiliar en règim de protecció**
- **Comercial limitat a planta baixa fins a 200 m2 de superfície.**

5.- La parcel·la es troba completament urbanitzada. Les obres foren recepcionades per l'Ajuntament en data 30/10/2009. Els serveis amb que compta la parcel·la son els següents :

- **Accés pavimentat**
- **Servei elèctric**
- **Enllumenat públic**
- **Servei d'aigua potable**
- **Servei de clavegueram**
- **Servei de gas**
- **Infraestructura de telecomunicacions**

La parcel·la es troba completament urbanitzada i té condició de solar.

6.- Existeix la possibilitat d'obtenció de llicència d'edificació ajustada als paràmetres anteriors i condicionada a :

-Presentació d'aval bancari per a la reposició dels possibles danys urbanístics.

7.- Altres condicions venen ampliades per la resta de la legislació urbanística vigent, en especial les Normes Urbanístiques del Pla Parcial i del Pla General de Begues.

Begues, a la data de la diligència electrònica

L'arquitecte municipal

Xavier Teixidor i Bigas

