

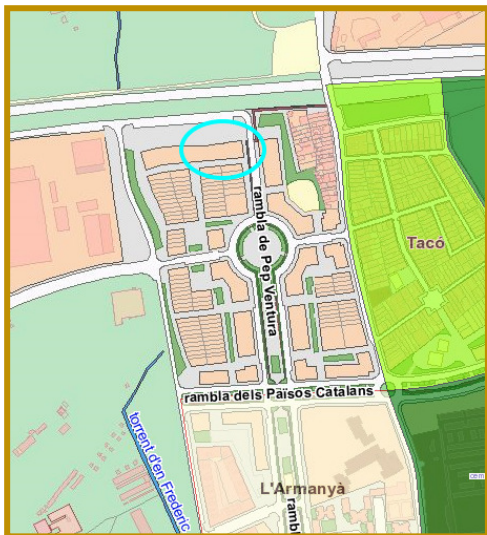


INFORME TÈCNIC SOBRE LA SITUACIÓ URBANÍSTICA D'UNA FINCA MUNICIPAL (BÉ 287/1) SITUADA AL CARRER DELS GRALLERS DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

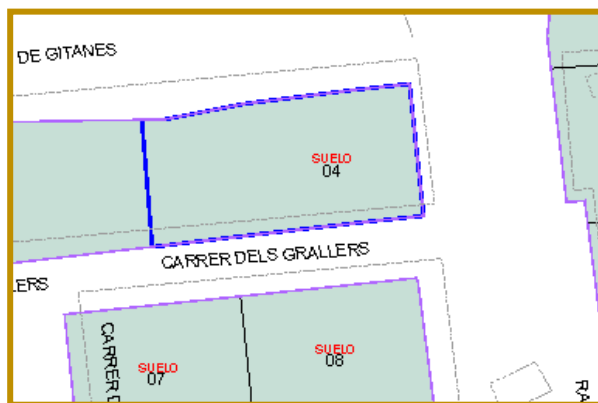
Per encàrrec del Regidor d'Urbanisme, Habitatge i Projectes i Obres d'Urbanisme i en relació a l'inventari dels Béns immobles de la Corporació, sol·licitant l'expedició d'un informe urbanístic de la finca municipal amb referència cadastral 3159704CF9635N0001JI, la tècnica sotasignada informa del següent:

1.- Situació i emplaçament

La finca objecte d'aquest informe es troba ubicada al Nord de la ciutat, entre la ronda Ibèrica i la carretera C-31.



Està situada a l'extrem d'una illa del sector Llimonet 3, amb façana al carrer dels Grallers, al carrer del Ball de Gitanes i a la rambla de Pep Ventura.



carrer dels Grallers s/n



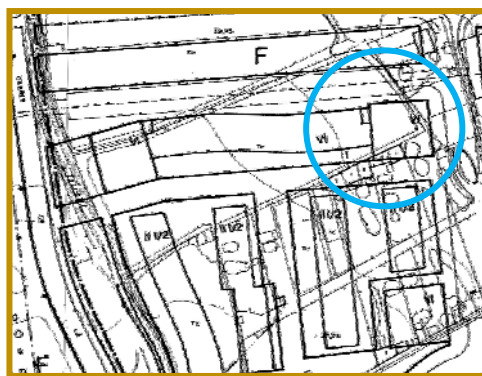
2.- Planejament vigent

- Pla Parcial Llimonet, aprovat definitivament el 13 de setembre de 1995.
- Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), aprovada el 29 de juny de 2001 i publicada el 02 d'agost de 2001 (DOGC núm. 3444).
- Modificació puntual de les Normes Urbanístiques i correcció d'errades de 16 de març de 2005, publicat al DOGC de 27 de juliol de 2005. El planejament general incorpora les determinacions del pla parcial.
- En data 07 d'agost de 2007 la Junta de Govern Local va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del polígon 3 del Pla parcial Llimonet.
- En data 13 de novembre de 2008 va tenir entrada en el Registre de la Propietat de Vilanova i la Geltrú núm. 2 el document de Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del polígon 3 del Pla parcial Llimonet i va ser inscrit en data 10 de desembre de 2008.
- En data 14 de maig de 2012 es va signar l'Acta de lliurament i recepció de l'obra, corresponent a les "Obres del Projecte d'Urbanització dels polígons 2 i 3 del sector Llimonet" de Vilanova i la Geltrú", aprovada per Junta de Govern Local, en sessió ordinària, en data 10 de juliol de 2012.

El planejament general determina la classificació de **sòl urbà 2.1 LLIMONET POLÍGONS 2 i 3** i la qualificació de **clau 14i, Zona de desenvolupament residencial amb planejament derivat aprovat definitivament**, per a la finca objecte del present informe:



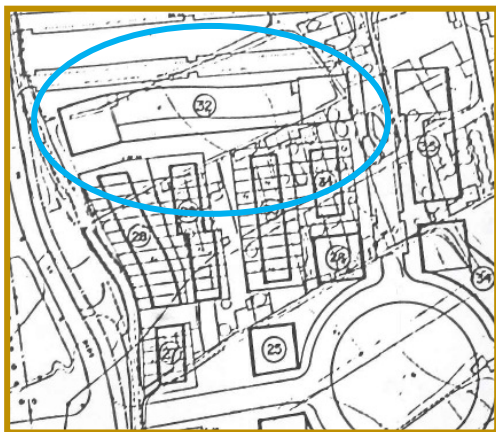
Classificació del sòl, usos globals.
Sòl urbà i urbanitzable segons la
RPGO (sèrie A1)



Zonificació segons la RPGO
(full 8F de la sèrie C)

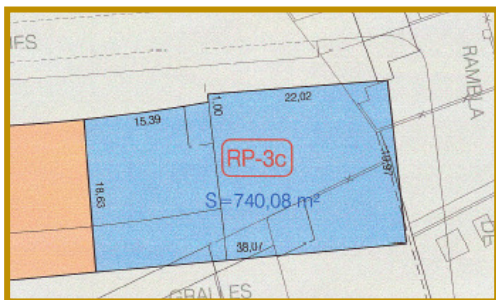


Al Pla Parcial es determina la finca objecte del present informe forma part de la unitat bàsica de composició arquitectònica nº 32.



Plànol O-3. Unitats bàsiques de composició arquitectònica

Al Projecte de Reparcel·lació es determina la finca objecte del present informe com a finca resultant RP-3c (edificació plurifamiliar residencial).



Plànol nº 7 – finques Adjudicades.

3.- Determinacions del Pla General d'Ordenació Urbana. Article 176 i annex 2.

CAPÍTOL SEGON. Zona de desenvolupament residencial (clau 14)

Article 176¹⁰.- Definició

1. Compren els sòls urbanitzables de desenvolupament amb caràcter residencial.
2. Es distingeixen set subzones segons ordre d'intensitat de l'aprofitament urbanístic:
 - a) Subzona de desenvolupament residencial, Intensitat 1 (clau 14a); subzona de desenvolupament residencial, Intensitat 2 (clau 14b); subzona de desenvolupament residencial, Intensitat 3 (clau 14c); subzona de desenvolupament residencial, Intensitat 4 (clau 14d); subzona de desenvolupament residencial, Intensitat 5 (clau 14e) i subzona de desenvolupament residencial, Intensitat 6 (clau 14e.). Aquestes subzones fan referència a sòls a desenvolupar amb baixa o nul·la presència d'edificació i/o parcel·lació producte de processos marginals.
 - b) Subzones de desenvolupament residencial nivell A (clau 14f) i nivell B (clau 14g) per a sòls en bona part ocupats per processos de parcel·lació



- c) Sectors i subsectors o polígons en plans derivats aprovats, abans de l'aprovació provisional d'aquesta Revisió, es regiran per les determinacions d'aquell.

3. Formen part de les diverses claus, els següents plans parcials:

Clau 14i, amb planejament derivat aprovat definitivament:
(paràmetres del planejament derivat):

- 2.1. Llimonet, polígons 2 i 3
- 2.2. Mas Seró: subsector 2 (parcialment)
- 2.9. L'Aragai, polígon 3 (PPO aprovat definitivament)
- 2.10. La Carrerada

4. Les edificabilitats brutes s'entenen per la totalitat del sector o subsector, inclosos els sistemes vinculats.

Fitxa del sector Llimonet, a l'annex 2 del PGOU:

DENOMINACIÓ: LLIMONET (POL. 2 i 3)	SUPERFÍCIE: 10,72 ha.	IDENTIF. 2.1.	CLAU: 14i
---------------------------------------	-----------------------	---------------	-----------

SÒL	URBANITZABLE	FIGURA	PPO		
-----	--------------	--------	-----	--	--

ESCALA 1/.....

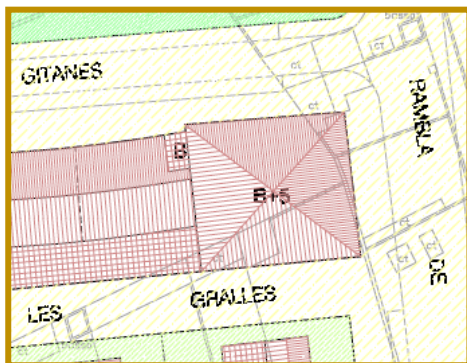
AMBIT Entre el barri del Tacó i el torrent d'en Frederic, entre el polígon 1 del Llimonet i la variant C-246	
OBJECTIUS 1. Completar l'estructura urbana del sector 2. Aportació de sòl per a sistemes (trasvassament de torrents)	
CONDICIONS D'ORDENACIÓ I D'EDIFICACIÓ	- Índex d'edificabilitat bruta 0,80 m²/m² - Índex d'edificabilitat bruta complementària 0,162 m²/m², amb destí a usos 5, 6, 6b, 8, 9, 10, 11, 13 i 15.A i B. - Número habitatges: 762 habitatges - Cessions mínimes: - vialitat 40,407% - espais lliures 31,324% - Tipus d'ordenació volumetria específica

±

CONDICIONS D'US (ART. 40)	- Us predominant: habitatge - Usos compatibles tots excepte 2, 3, 7, 14, 16, 15C a F, 19, 20, 21 - Altres condicions d'ús: obligatori 10% mínim habitatge unifamiliar
CONDICIONS DE GESTIÓ	- Sistema: cooperació amb divisió poligonal



4.- Determinacions del Pla Parcial del sector Llimonet. Plànol d'ordenació i Ordenances reguladores.



Plànol d'Ordenació O-1

nº màxim de plantes de l'edificació: PB+5

Paràmetres urbanístics de la **Unitat bàsica de composició arquitectònica nº32:**

UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA	SOSTRE (m²)				NOMBRE MÀX. D'HABITATGES		
	RESID. UNIF.	RESID. PLURIF.	COM.	TOTAL	UNIF.	PLURIF.	TOTAL
32	-	9.500	2.470	11.970	-	90	90

Plànol O-3. Unitats bàsiques de composició arquitectònica

Document 3: Ordenances reguladores. Articles del 19 al 37.

CAPÍTOL 5. ORDENANCES GENERALS DE L'EDIFICACIÓ

Art. 19. Definició i obligatorietat.

Les definicions i determinacions relatives als paràmetres que regulen l'edificació, l'ocupació del sòl, la geometria de l'espai públic i demés aspectes urbanístics, en tot allò que no resulti específicament regulat en el present pla, subsidiàriament serà d'aplicació les establertes pel PGO o, en el seu cas, les modificacions normatives que hi incideixin.

Art. 20. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació de l'edificació previst en l'àmbit del PP és el de "volumetria específica", amb les particularitats establertes per a cada zona.

Art. 21. Alçada reguladora màxima.

- 1. L'alçada reguladora màxima és la que poden assolir les edificacions d'acord amb els límits establerts pel PP per a cada unitat edificatòria. Es defineix en funció del nombre màxim previst de plantes d'alçada i s'ha de justificar el seu acompliment tant en els projectes bàsics d'obres com en llur concreció*



física, una vegada construïts. Per a cada tipologia edificatòria es defineix el punt d'aplicació i el límit superior, que correspon al pla del forjat de major alçada previst.

2. *En general, l'alçada reguladora màxima s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana. La determinació del punt de referència, o punt d'origen per l'amidament de l'alçada, dependrà de la rasant del vial a que doni front, directa o indirectament si l'edifici és reculat.*
3. *En els edificis corresponents a totes les zones definides pel PP, excepte la d'edificació residencial unifamiliar s'aplicaran les següents regles:*
 - a) *Si la rasant del carrer, presa o traslladada a la línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el centre de la mateixa és menor de 0,60m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà en el centre de la voravia en aquest punt.*
 - b) *Si la diferència de nivells és major de 0,60m, l'alçada reguladora màxima s'amidarà a partir d'un nivell situat a 0,60m per sota de la cota de l'extrem de la línia de façana de major cota.*
 - c) *Quan l'aplicació de la regla anterior doni lloc a que, en determinats punts de la façana, la rasant de la voravia es situï a més de 3m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, la façana es dividirà en els trams necessaris per que això no succeeixi. En cadascun dels trams l'alçada reguladora s'amidarà d'acord amb l'especificat en els apartats anteriors, com si cada tram fos façana independent.*
 - d) *En el cas d'edificis que donin front a més d'un vial, formant cantonada, s'aplicarà la regulació establerta en els apartats anteriors, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fos una de sola.*
 - e) *Per a la zona d'edificació residencial unifamiliar, l'alçada reguladora màxima s'aplicarà en cada punt a partir del pla del forjat que determini el paviment de la PB.*
En cap cas, les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més-menys 1,50m, en relació amb la cota natural del terreny. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la PB.

Art. 22. Planta Baixa.

1. *En totes les zones establertes, excepte la d'edificació residencial unifamiliar, es determina la cota de definició de la PB en més-menys 0,60m respecte de la rasant del vial. Aquesta acotació s'estendrà a tot el perímetre circumdant de l'edificació, respecte de la rasant definitiva de la resta d'espais lliures perimetrals.*
2. *En cap cas es permet el desdoblament de qualsevol PB, ni l'establiment d'altells.*

Art. 23. Usos.

Dins de la classificació d'usos establerts a l'article 28 de les Normes Urbanístiques del PGO, per a cadascuna de les zones en que es qualifica el sòl es determinen els usos admesos amb les limitacions específiques, si escau.



Art. 24. Garatge-aparcament.

La previsió de places d'aparcament a l'interior de les edificacions de nova planta destinades a habitatges serà d'1 plaça per a cada habitatge fins a 70m² útils, 1,5 places per a cada habitatge de més de 70m² fins a 110m² útils. Tanmateix, s'hauran d'acomplir les exigències establertes en l'article 267 de les Normes Urbanístiques per a altres usos que es puguin implantaren el propi edifici o en un d'independent.

Art. 25. Cobertes.

1. *S'entén per coberta aquell element, o conjunt d'elements constructius, que tenen per finalitat assegurar la protecció de l'edificació, per sobre del forjat superior, especialment respecte de l'acció de les aigües pluvials.*
2. *Les cobertes podran ser planes o inclinades. En qualsevol cas, podran volar fins 0,45m més enllà del perímetre exterior de les edificacions, formant el ràfec. Els cossos sortints resten exclosos de l'esmentat perímetre regulador.*
3. *Per sobre del pla del forjat inferior de la coberta solament s'admetran els elements tècnics de les instal·lacions, definits a l'article 45 de les NNUU, restant expressament prohibit qualsevol ús vinculat a l'habitatge en possibles espais tancats que es puguin generar sota cobertes inclinades.*
4. *Les cobertes inclinades tindrà un pendent màxim del 30%. El carener es situarà paral·lel i equidistant respecte de les façanes de major dimensió longitudinal.*
5. *Els plans de les cobertes inclinades es generaran a partir del perímetre superior de l'últim forjat de l'edificació, encara que aquest no assoleixi l'alçada reguladora màxima.*
6. *Resten expressament prohibides les cobertes de pissarra i teula de color negre.*
7. *En cada "unitat bàsica de composició arquitectònica", en el cas que es desenvolupin mitjançant projectes independents, s'haurà de garantir especialment, la coherència compositiva en la configuració de les cobertes.*

Art. 26. Edificabilitat.

1. *A efectes del càlcul de l'edificabilitat, computaran tots els espais tancats i coberts situats a PB i superiors. També s'inclouran els cossos sortints tancats i semi-tancats i els sota coberta d'alçada lliure superior a 1,80m.*
2. *Les superfícies del patis de llums no computaran a efectes del càlcul del sostre edificable, d'acord amb el previst a l'article 49.3 a) de les NNUU.*

Art. 27. Unitat arquitectònica.

A l'objecte de garantir una mínima coherència arquitectònica de l'edificació que es realitzi al sector, en el cas de que aquesta es preveïés desenvolupa mitjançant projecte de menor abast que les "unitats bàsiques de composició arquitectònica", definides en el plànol d'ordenació O-3, amb el primer projecte d'obres que es presenti a l'Ajuntament per a sol·licitar la corresponent llicència, s'acompanyarà un



Estudi Previ de la resta d'edificació, que haurà de ser conformat per l'Administració Municipal.

Els aspectes que s'hauran de tenir en compte en l'esmentat Estudi Previ seran els inherents a la composició arquitectònica del conjunt i als materials d'acabat exterior, i com a mínim els següents:

- *Definició dels perímetres i plans de façanes de les edificacions.*
- *Determinació de les alçades relatives de les edificacions, tenint en compte les rasants dels espais públics a que donin front.*
- *Definició del tipus i característiques geomètriques de les cobertes dels edificis.*
- *Definició de les característiques de les tanques de les finques, especialment de les parcel·les corresponents a l'edificació residencial unifamiliar.*
- *Definició dels materials de façana i cobertes, precisant, així mateix, l'elecció del camp cromàtic a emprar.*

CAPÍTOL 6. ORDENANCES ESPECÍFIQUES DE CADA ZONA

ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (Clau: RP)

Art. 28. Definició.

Correspon a un sòl en el que es preveu una parcel·lació apta per poder implantar, fonamentalment, edificació residencial plurifamiliar en alçada amb les característiques i limitacions establertes amb caràcter general per les presents ordenances i, específicament, en els següents articles.

Art. 29. Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació és el de "volumetria específica", definit a l'article 38 c) de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació i previst a l'article 175 de l'esmentada normativa.

Art. 30. Parcel·lació.

Les possibles parcel·les que es puguin generar a partir de les finques adjudicades en la reparcel·lació assoliran un ample mínim de façana de 12m.

Art. 31. Ocupació.

L'edificació, en les diferents plantes, podrà ocupar com a màxim fins els perímetres d'edificació definits en el plànols d'ordenació O-4, llevat dels cossos i elements constructius sortints.

Art. 32. Alçada i nombre de plantes.

1. *L'alçada reguladora màxima de l'edificació serà: 9,50m pels edificis de PB+2P, 12,50m pels de PB+3P, 15,50m pels de PB+4P i 18,50m pels de PB+5P.*
2. *L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 3,25m. L'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,50m.*
3. *El nombre màxim de plantes d'edificació serà l'indicat en el plànol d'ordenació O-1.*



Art. 33. Vols de l'edificació.

A les plantes pis es podran admetre cossos sortints sobre els espais lliures a que donin front, fins un vol màxim d'1,20m. No podran ocupar més del 50% de la longitud de façana de cada parcel·la i, en cap cas ni en cap punt del perímetre de l'edificació, l'alçada lliure respecte de la rasant serà inferior a 3m.

Art. 34. Espais lliures de parcel·la.

- 1. Els espais de les parcel·les que restin ineditats podran destinar-se a usos col·lectius o privats, possibilitant-se llur utilització parcial per configurar l'accés rodat a la planta baixa o plantes soterrani.*
- 2. Aquests espais lliure privats hauran de restar físicament delimitats respecte del sòl públic, doncs llur urbanització i manteniment anirà a càrrec dels propietaris de la finca a que pertanyin. Tanmateix, s'hauran d'enjardinar, admetent-se un màxim del 25% de llur superfície tractada amb paviment dur.*

Art. 35. Tanques.

Les tanques front a vial, espais lliures públics, o entre predis colindants, no ultrapassaran amb material opac una alçada mitja de 0,60m. Per sobre d'aquesta alçada podrà completar-se només amb reixes o filats recoberts, en el seu cas, amb vegetació d'arbust en una alçada complementària d'1,40m.

Art. 36. Soterranis.

S'admet la construcció de fins a dues plantes soterrani que hauran de circumscriure el seu àmbit al del perímetre regulador exterior de l'edificació, podent ocupar, a més, fins un 20% de la superfície restant lliure de la parcel·la; en aquest cas s'haurà de garantir l'enjardinament superior amb un mínim d'1m de terra vegetal per sobre del forjat superior. Les rampes d'accés es podran situar a l'espai lliure de la parcel·la.

Art. 37. Usos.

Els usos admesos són els següents:

- Habitatge, plurifamiliar, en les plantes per sobre de la planta baixa.*
- Comercial, en planta baixa.*
- Industrial, categories 1ª i 2ª en situacions A i B.*
- Públic-administratiu.*
- Abastament, en la modalitat de mercat al detall, en planta baixa.*
- Garatge, estacionament i aparcament, en planta soterrani, o planta baixa.*
- Hoteler.*
- Residencial especial.*
- Oficines.*
- Sanitari-assistencial, en planta baixa.*
- Educatiu, en planta baixa.*
- Recreatiu, en planta baixa.*
- Esportiu, en planta baixa o planta soterrani.*
- Sòcio-cultural, en planta baixa.*
- Elements d'infraestructura de serveis, en planta baixa o soterrani.*



5.- Determinacions del Projecte de Reparcel·lació del polígon 3 del Pla Parcial del sector Llimonet. Document nº3: Proposta d'adjudicació i descripció de les finques resultants.

Fitxa individualitzada de la finca resultant RP-3c:

FINCA ADJUDICADA RP-3c

Prové del 10% de l'aprofitament urbanístic de totes les finques aportades.

Solar edificable:

Situat al terme municipal de Vilanova i la Geltrú, Polígon-3 del pla parcial del sector "Llimonet", de forma irregular. La finca té accés rodat pel carrer de les Gralles, el carrer del Ball de Gitanes i la Rambla de Pep Ventura.

Els seus límits són:

- o Al front, amb el carrer del Ball de Gitanes, en una façana trencada de 15,39, 1,00 i 22,02 metres aproximadament, i amb la Rambla de Pep Ventura, en una façana recta de 19,97 metres aproximadament.
- o Dreta entrant, respecte al carrer del Ball de Gitanes, amb la finca adjudicada RP-3b, en una línia recta de 18,63 metres aproximadament.
- o Esquerra entrant, respecte a la Rambla de Pep Ventura, amb el carrer de les Gralles, en una façana recta de 38,07 metres aproximadament.

Referència cadastral: 3258004CF9635N

Adjudicatari:

- En concepte del 10 % de l'aprofitament urbanístic del polígon, a:
AJUNTAMENT DE VILANOVA I LA GELTRÚ (100 %)

Superfície adjudicada:

SET-CENTS QUARANTA metres quadrats i VUIT decimetres quadrats (740,08 m²).

Qualificació urbanística:

El planejament urbanístic vigent atorga a la finca la qualificació RP (Edificació residencial plurifamiliar).

Aprofitament urbanístic:

L'aprofitament urbanístic ve determinat pel pla parcial del sector "Llimonet" i es concreta en una edificabilitat de 740,08 metres quadrats de sostre en planta baixa, per a ús bàsic comercial, i 3.162,95 metres quadrats de sostre en plantes pisos, per a ús bàsic d'habitatge.



Quota de participació:

10,425772446 %

Càrregues per la seva procedència:

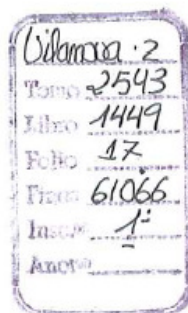
La finca és lliure de càrregues i gravàmens.

Càrregues de nova creació:

De conformitat amb el que prescriu l'article 154 del Reglament de la Llei d'urbanisme resta afecta, amb caràcter real, al pagament del ròssec del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació en la quantia determinada inicialment de 596.020,18 euros, i en el seu dia, al ròssec definitiu del compte de liquidació que a l'efecte s'aprovi.

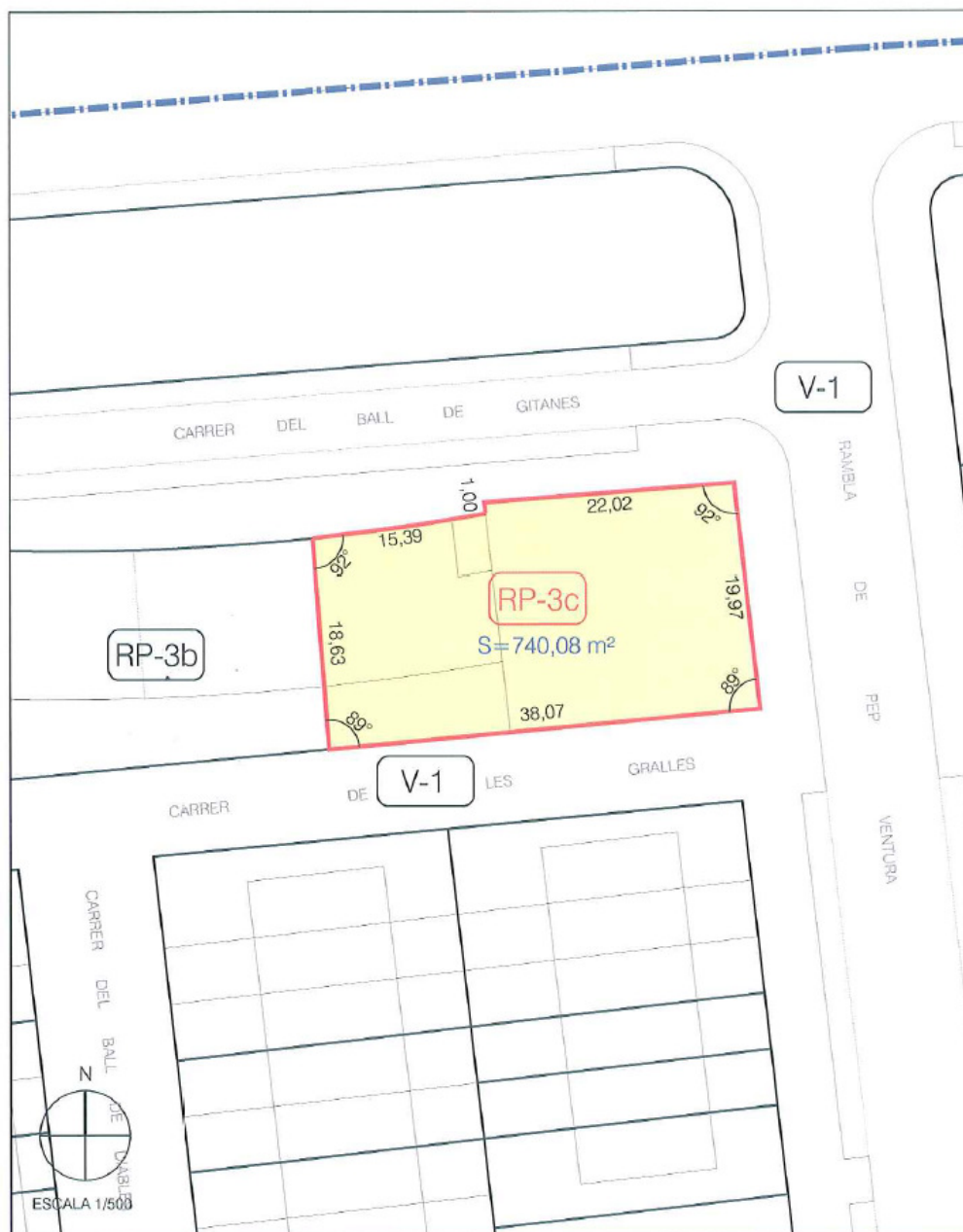
Valor de la finca:

2.248.220,18€.





FINCA ADJUDICADA RP-3c





6.- Conclusions

A la parcel·la objecte d'aquest informe li és d'aplicació la classificació de **sòl urbà consolidat** i la qualificació de **Zona de desenvolupament residencial amb planejament derivat aprovat definitivament (clau 14i)** amb els paràmetres definits al Pla Parcial.

Es classifica com **Sòl Urbà Consolidat**, d'acord amb el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya i per les Modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i posteriors; i pel Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret 305/2006 de 18 de juliol i, segons el planejament i els instruments de gestió vigents.

La parcel·la **SÍ** disposa de tots els serveis urbans necessaris per tenir la consideració de solar.

L'aprofitament urbanístic ve determinat pel Pla Parcial del sector Llimonet i es concreta en una edificabilitat de 740,08m² de sostre en planta baixa, per a ús bàsic comercial, i 3.162,95m² de sostre en plantes pisos, per a ús bàsic d'habitatge.

L'edificació d'ús residencial prevista a la parcel·la objecte d'aquest informe, no està destinada a Habitatge de Protecció Oficial.

Cal tenir en compte les especificacions relatives a les unitats bàsiques de composició arquitectònica previstes a l'article 27 de les Ordenances Reguladores del Pla Parcial. En aquest cas, la parcel·la forma part de la composició arquitectònica nº32.

El Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del polígon 3 del Pla parcial Llimonet està pendent de la tramitació del Compte de Liquidació definitiva.

A data d'avui, la parcel·la objecte d'aquest informe no ha estat incorporada en cap delimitació d'un àmbit de planejament derivat ni en cap sector o polígon d'actuació urbanística. Actualment, per tant, no hi ha cap previsió d'actuacions d'urbanització, reparcel·lació, expropiació, etc. que l'afectin.

El que informo als efectes oportuns i sense perjudici d'altres informes tècnics o jurídics al respecte.