



INFORME DE RÉGIMEN URBANÍSTICO EN RELACIÓN A LA FINCA SITUADA EN LA CALLE DE PERE JACAS, 6 / PARQUE DE BAIX-A-MAR (ANTIGUO EDIFICIO DE CALDERAS DE LA FÁBRICA PIRELLI)

1. DATOS GENERALES

Calle Pere Jacas (Parque de Baix-a-Mar)

- Referencia catastral: 3438643CF9633N0001LB
- Superficie catastral: 1.821 m2



2. FUNDAMENTOS

2.1 Planeamiento urbanístico general

- **Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (RPGOU)**, aprobado por resolución del Conseller de Política Territorial i Obras Públicas el 29 de junio de 2001 y publicada en el DOGC núm. 3444 de 2 de agosto de 2001.
- **Modificación puntual de las Normas Urbanísticas y corrección de errores del PGOU**, aprobada el 16 de marzo de 2005 por la CTUB, publicada en el DOGC núm. 4435 de 27 de julio de 2005.
- **Modificación puntual del RPGOU en los conjuntos G, K y L del PERI Pirelli Mar y en las dos parcelas situadas en el Paseo del Carme, 37-38 de Vilanova i la Geltrú**, aprobada definitivamente el 8 de mayo de 2020 por la CTUPen y publicada en el DOGC núm. 8164 de 29 de junio de 2020.

2.2 Planeamiento urbanístico derivado

- **Plan Especial de Reforma Interior (PERI) Pirelli Mar**, aprobado definitivamente en fecha 16 de octubre de 2002 por la CTUB con conformidad también en 11 de diciembre de 2002 y publicado en el DOGC núm. 3797 de 3 de enero de 2003.

2.3 Documentos de gestión urbanística

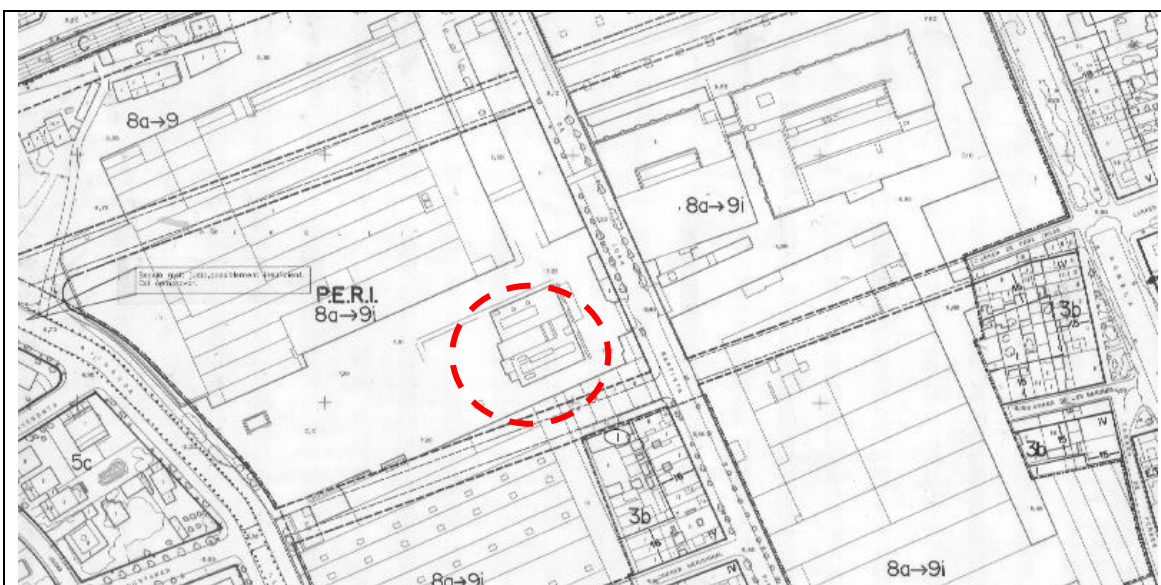
- **Proyecto de reparcelación Polígono 1 del PERI Pirelli mar**, aprobado definitivamente en fecha 19 de mayo de 2003 por la Comisión de Gobierno municipal y publicado en el BOPB núm. 125 de 26 de mayo de 2003.



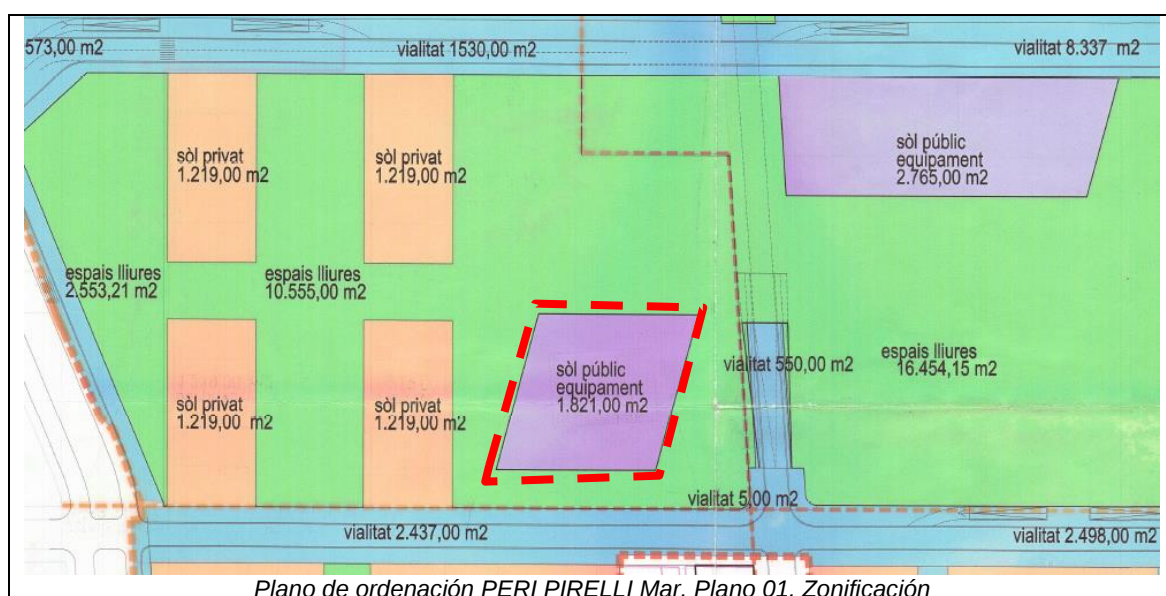
3. RÉGIMEN URBANÍSTICO

3.1 Determinaciones del planeamiento: Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y PERI Pirelli Mar

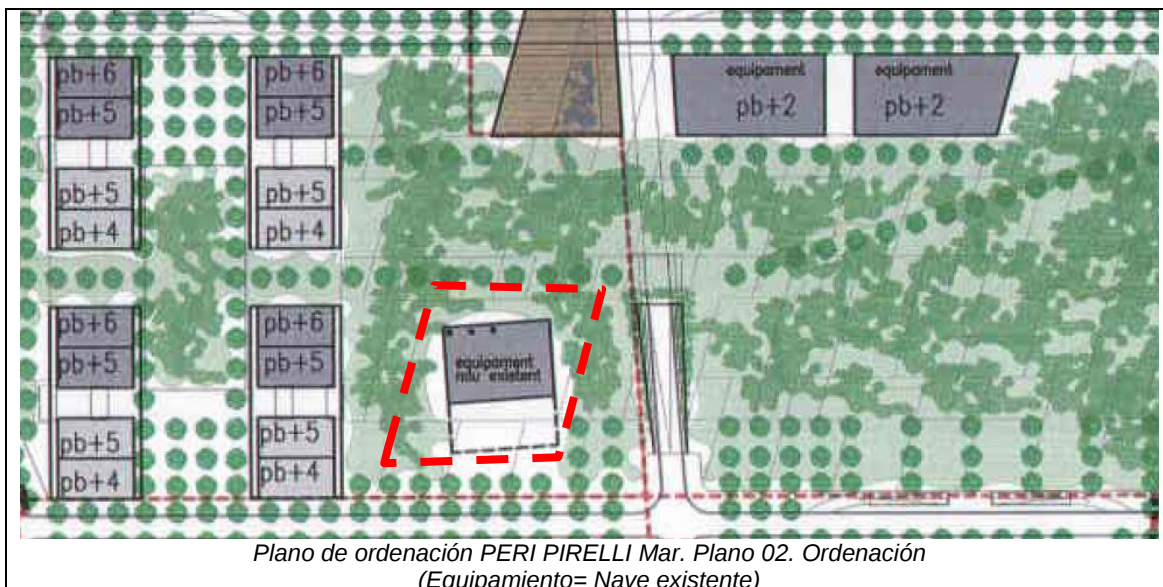
Clasificación:	Suelo urbano consolidado
Calificación:	Clave E. Sistema de equipamientos colectivos



Plano de ordenación RPGOU. Serie C. Hoja 4F.
(plano de ordenación previo al desarrollo del Planeamiento derivado – PERI Pirelli Mar)



Plano de ordenación PERI PIRELLI Mar. Plano 01. Zonificación



Parámetros urbanísticos clave E. Sistema de equipamientos colectivos (artículos 91-94 normativa RPGOU)	
Definición:	Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público, si bien se admite que la gestión sea confiada al sector privado. Se exceptúan de este principio los equipamientos existentes que se registrarán por lo que dispone el artículo 24 de estas normas. No obstante, en los supuestos en que para su destino o para posibilitar la construcción de un equipamiento o un uso público sea necesario efectuar la cesión de su dominio i titularidad de estos suelos a una administración pública o a otros organismos e instituciones públicas, consorcios o sociedades de capital íntegramente público, su régimen jurídico a los efectos de esta cesión será de bienes patrimoniales. Así mismo se exceptúan de la condición de dominio público del suelo las realizaciones, el uso de las cuales sea sanitario-asistencial, sociocultural o religioso en la modalidad de lugares de culto promovidas por entidades y fundaciones acogidas a la legislación de beneficencia, por cooperativas, por las pertinentes instituciones religiosas y por entidades sin ánimo de lucro, cual funcionamiento y características, así como el control de actividades están previstas en las leyes especiales. En cualquier caso, las excepciones contempladas en este párrafo sólo son aplicables con posterioridad a la aprobación de un Plan o Planes de asignaciones de usos.
Usos admitidos:	- <u>Sanitario asistencial</u>: Centros asistenciales y sanitarios dedicados a guarderías, dispensarios, ambulatorios, residencias de abuelos, clínicas y hospitales generales. - <u>Socio-cultural</u>: Bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, auditorios, casas de cultura, salas de reuniones y exposiciones, de interés público y comunitario. - <u>Religioso</u>: Templos. - <u>Público-administrativo</u>: Centros o edificios para servicios de la administración pública, servicios de seguridad, bomberos, cementerios, etc. - <u>Tanatorios y similares</u>.
Condiciones de ordenación de la edificación:	Edificación aislada en general - ocupación 60% - edificabilidad 1m2st/m2sl. - Altura 12m con excepción de cuerpo singular de 18m. - Estas condiciones se podrán modificar mediante un Programa Funcional de integración al entorno que justifique la necesidad de mayores intensidades, alturas o ocupaciones.



	No obstante, cuando los equipamientos estén localizados en sectores de suelo urbano que comprendan zonas reguladas por ordenación según alineación a vial o volumetría específica, sólo se regulará por edificación aislada cuando ocupen la totalidad de la manzana o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto de las edificaciones contiguas. En estos casos los parámetros serán los correspondientes a estos tipos de ordenación. Se tendrán que prever en el interior de cada parcela la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería, reservando las plazas de aparcamiento necesarias. Las plazas de aparcamiento serán reguladas en el uso de estacionamiento y aparcamiento con carácter obligatorio, a excepción de que se justifique su ubicación en otro sitio. La construcción de sótanos destinados a este uso no computarán como techo edificable.
--	--

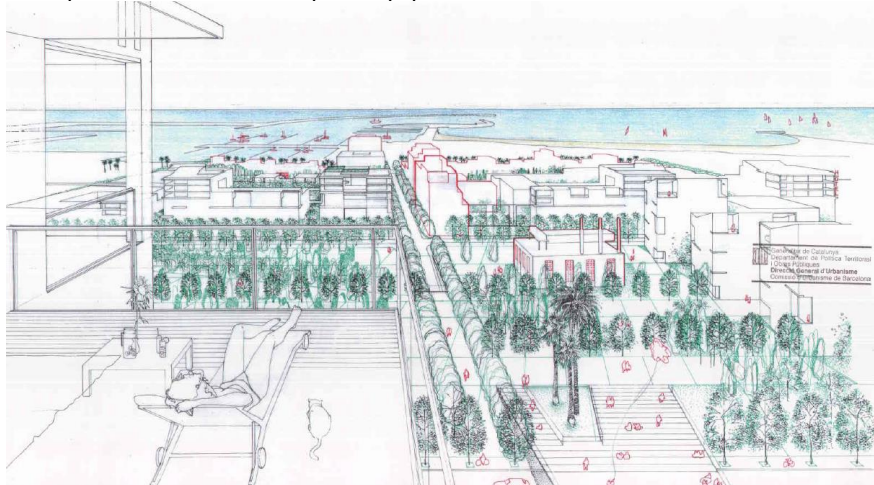
Parámetros urbanísticos clave E. Sistema de equipamientos colectivos Condiciones particulares PERI Pirelli Mar (artículo 14 normativa)	
	- El plan especial determina unas reservas de suelo de equipamiento. La superficie delimitada cumple con los estándares urbanísticos previstos en la legislación urbanística vigente. - Estos equipamientos, que serán de tipo público, serán concretados en uso e intensidad edificatoria por la figura urbanística adecuada. - El suelo de equipamiento que no esté ocupada en superficie por la correspondiente edificación, pasara a incrementar el espacio de uso público circundante con el mismo tipo de urbanización. - Los edificios de equipamiento tendrán que tratar como fachada públicas todos los diferentes alzados, evitando producir espacios negativos a calles o espacios públicos.

Memoria de la ordenación de PERI Pirelli Mar

2.3.3. Ordenación de los sistemas urbanos: el espacio público y los equipamientos

"(...) Al mismo tiempo dentro del Parque se plantean dos equipamientos:

- a) (...)*
- b) Otro equipamiento cerca de la Rambla Samà, reciclando el edificio de Calderas de la antigua Pirelli. Se trata de un edificio de interesante volumetría i estructura interna que permite un re-uso fácil para equipamiento cívico de uso cultural o administrativo. (...)"*



*Memoria de ordenación PERI Pirelli Mar. Vista orientativa
(se puede observar el edificio de calderas)*



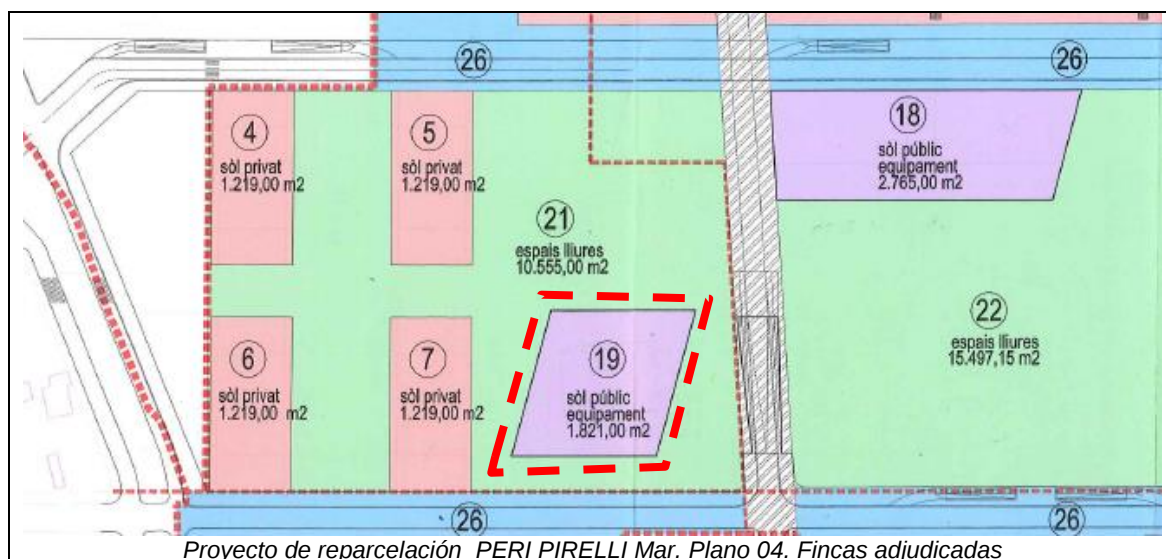
3.2 Gestión urbanística

La finca no se encuentra pendiente de gestión urbanística.

La finca proviene del Proyecto de reparcelación del PERI Pirelli Mar (polígono 1). Se trata de la parcela adjudicada número 19, la cual se adjudicó al Ayuntamiento de Vilanova y la Geltrú. A continuación se transcribe la ficha de finca resultante:

"PARCELA NÚMERO 19.

- **DESCRIPCIÓN:** Urbana. Parcela destinada a equipamiento público, señalada con el número 19 en el plano de adjudicación de parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación del polígono I del PERI del ámbito "Pirelli Mar", situada en el término de Vilanova y la Geltrú, de figura irregular y de 1.821 m² cuadrados de superficie. Afronta: Norte, Este, Sur y Oeste con la parcela resultante número 21 a espacios libres, dentro de la cual se encuentra enclavada.
- **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:** Equipamiento público.
- **TÍTULO:** Adjudicación de terrenos del Proyecto de Reparcelación del Polígono I del PERI del ámbito "Pirelli Mar", en concepto de cesión obligatoria i gratuita de acuerdo con lo que dispone el artículo 44.1b) de la Ley 2/2022, de 14 de marzo, de Urbanismo.
- **CARGAS:** Libre
- **ADJUDICATARIO:** Ayuntamiento de Vilanova y la Geltrú."



3.3 Consideración de solar

La finca en cuestión tiene la consideración de solar, según el artículo 29 del Decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo – de Cataluña (TRLUC).

4. CONCLUSIONS

Vistos los fundamentos expuestos, la finca objeto de este informe tiene la clasificación:

- Clasificación: **suelo urbano consolidado.**
- Calificación: **clave E. Sistema de equipamientos colectivos.**

Visto el artículo 91 de la normativa del RPGOU, el suelo calificado de sistema de equipamientos colectivos se destinará a usos públicos o colectivos con servicio directo a los ciudadanos.



Visto el Plan especial de reforma interior (PERI) Pirelli Mar, la finca está calificada de suelo de equipamientos públicos y el plano de ordenación de la edificación y de la memoria de la edificación se regula que el equipamiento es una Nave existente (Antiguo edificio de calderas), la cual se deberá reciclar con el uso que se crea conveniente.

Visto el Proyecto de reparcelación del Plan especial de reforma interior (PERI) Pirelli Mar, la finca se corresponde con la parcela adjudicada número 19, la cual se adjudicó al Ayuntamiento para suelo de equipamiento público con una superficie de 1.821 m².

La finca **SÍ** tiene consideración de solar.

En fecha de redacción de este informe, la finca no se ha incluido dentro de ningún nuevo ámbito de planeamiento derivado ni en ningún polígono de actuación urbanística, es por esta razón que no hay previsión de ninguna actuación de gestión urbanística (reparcelación, expropiación, urbanización, etc.) que le afecten.

A los efectos oportunos y sin perjuicio de otros informes técnicos o jurídicos al respecto.

Arquitecta municipal

Firmado, en fecha de signatura electrónica.