



## Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

**INFORME EN RELACIÓ AL RÈGIM URBANÍSTIC DE:**

- A. DUES FINQUES AL SECTOR MASIA D'EN BARRERES II (IP3 i IP6) BÉ 327 i 329 RESPECTIVAMENT**
- B. UNA FINCA AL SECTOR MASIA D'EN NOTARI (BÉ 292/1)**

## Identificació de l'expedient

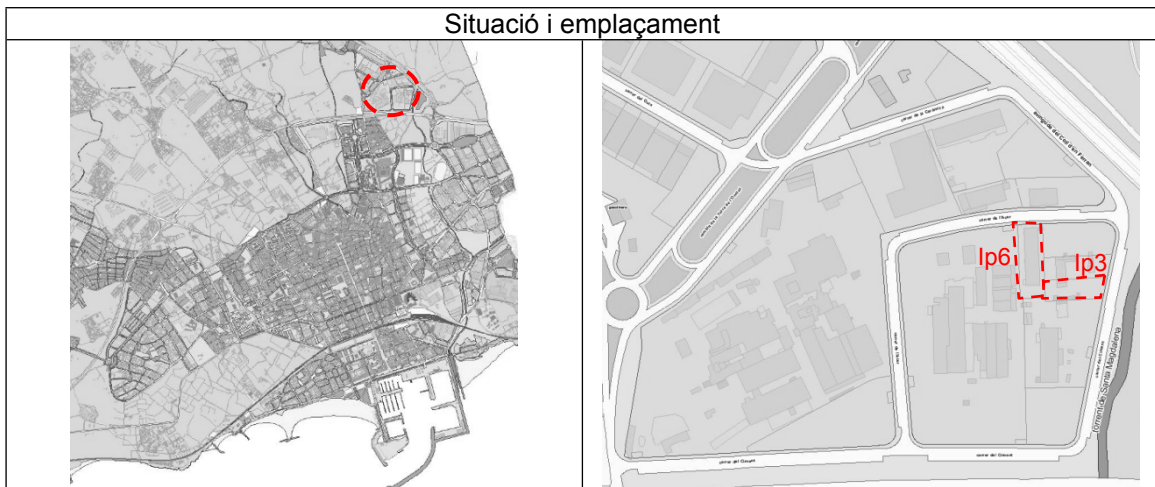
Núm.Exp. 28/2025/ePAT

- A. DUES FINQUES AL SECTOR MASIA D'EN BARRERES II (IP3 i IP6) BÉ 327 i 329 RESPECTIVAMENT**

## 1. ANTECEDENTS

Des del Servei de Patrimoni municipal se sol·licita informe urbanístic en relació a dues finques situades al sector Masia d'en Barreres II. Les finques són la Ip3 i Ip6 segons projecte de reparcel·lació.

## Situació i emplaçament



Les finques objecte d'aquest informe estan situades al nord del municipi al sector Masia d'en Barreres II. Ip3: Carrer del Ciment, 31 / Ip6: Carrer de l'Acer, 16

## 2. FONAMENTS DE DRET

## 2.1 Planejament urbanístic general

- *Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (RPGOU)*, aprovada per resolució de Conseller de Política Territorial i Obres públiques 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 del PGOU*, aprovada el 16 de març de 2005 per la CTUB, publicat al DOGC de 27 de juliol de 2005 (DOGC núm. 4435).



## Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

- *Modificació puntual del Pla general d'ordenació en els àmbits de sòl urbà Masia d'en Barreres I i II*, aprovada definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya el 24 de juliol de 2020, corregida una errada material en data 25 de febrer de 2022 per la Comissió de Territori de Catalunya i publicada al DOGC núm. 8197 de 10 d'agost de 2020 i DOGC núm. 8646 de 13 d'abril de 2022.

### 2.2. Planejament urbanístic derivat

- *Modificació del Pla Parcial Masia d'en Barreres II*, aprovada definitivament en data 14 de juliol de 2004 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, donat conforme el text refós en data 22 de juny de 2006 i publicada al DOGC núm. 4778 de 12 de desembre de 2006.
- *Modificació del Pla Parcial Masia d'en Barreres II*, aprovada definitivament en data 24 de juliol de 2020 per la Comissió de Territori de Catalunya, publicada el DOGC núm. 8197 de 10 d'octubre de 2020.

### 2.3. Documents de gestió urbanística

- *Projecte de reparcel·lació del sector Masia d'en Barreres II*, modalitat cooperació, aprovat definitivament el 13 de març de 2012 per la Junta de Govern Local i publicat al BOPB de 30 de març de 2012.
- *Projecte d'urbanització del sector Masia d'en Barreres II*, aprovat definitivament el 25 de setembre de 2007 per la Junta de Govern Local i publicat al BOPB núm. 241 de 8 d'octubre de 2007.
  - Acta de recepció de les obres en data 17 de maig 2012 i es va aprovar en data 22 de maig de 2012 per acord de Junta de Govern Local. (aquesta recepció estava condicionada a l'execució d'uns punts reflectits en la mateixa acta).

## 3. RÈGIM URBANÍSTIC

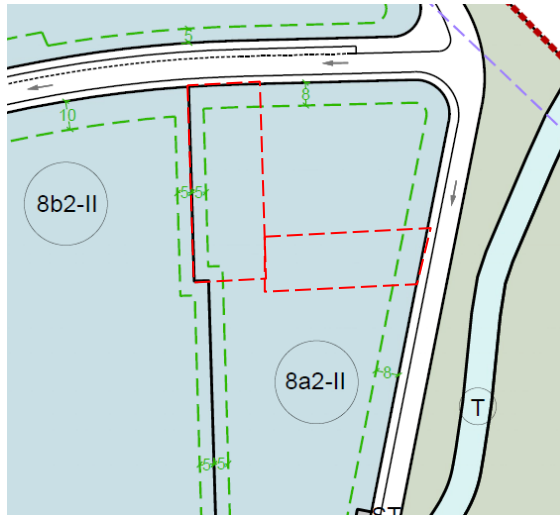
### 3.1 Determinacions del planejament urbanístic general: Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana

|                |                                                                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classificació: | Sòl urbà consolidat.                                                                                          |
| Qualificació:  | Clau 8a2-II. Zona industrial urbana. Subzona industrial procedent de Pla Parcial. Masia d'en Barreres II - Ip |

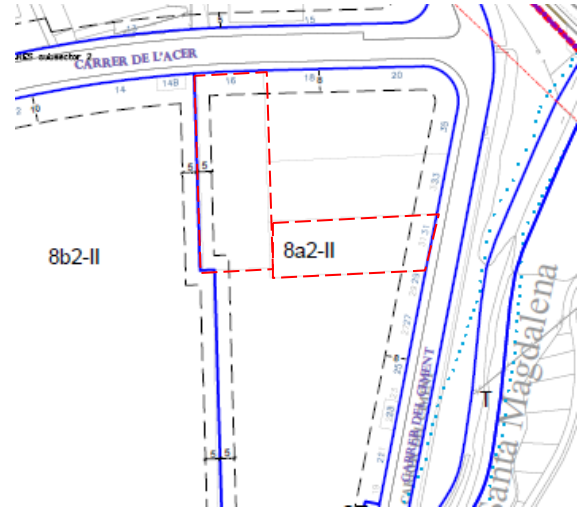


AJUNTAMENT DE  
**Vilanova i la Geltrú**

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme



*Plànol O.01 de la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació urbana relatiu a l'àmbit de Masia d'en Barreres I-II.*



*Transcripció digital dels Plànols d'ordenació RPGOU sèrie C. Reglamentació detallada dels sòls urbà i urbanitzable. Full 9F. (refós amb la MPGOU Masia d'en barreres I-II)*

| Paràmetres urbanístics Clau 8a2 – Masia Barreres II Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                          |                     |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------|-----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|-------------|
| Article 159 RPGOU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |                     |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |            |             |
| Clau sector                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Coef. Edif.                              | Sup. Mín. Parcel·la | Faç. Mín. | Ocup. | Dist. Front-lat-fons                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Alç. Reg. Màx | Nº plantes | Tipus edif. |
| Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sl | 800 m <sup>2</sup>  | 14 m      | 60 %  | 8 m<br>0 m<br>5 m<br>(18)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8,5 m<br>(22) | -          | Vial        |
| (18) són generals, es tindran en compte les excepcions i limitacions dels plànols.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                          |                     |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |            |             |
| (22) fins a 12m en el 50% de l'ocupació.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                     |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |            |             |
| Usos Clau 8a2 – Masia Barreres II Ip                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                          |                     |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |            |             |
| Article 41 RPGOU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                          |                     |           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |            |             |
| Usos admesos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                          |                     |           |       | Usos no admesos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |            |             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oficines: Només al servei de les instal·lacions industrials.</li> <li>- Esportiu</li> <li>- Estació de servei</li> <li>- Industrial i magatzems: indústria en les categories A, B, C, D i E en el cas de que l'edificació on es situï la indústria estigui aïllada de les parcel·les adjacents.</li> <li>- Estacionament i aparcament.</li> </ul> |                                          |                     |           |       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitatge</li> <li>- Hotel·ler</li> <li>- Residencial mòbil</li> <li>- Residencial especial</li> <li>- Restauració</li> <li>- Comercial petit</li> <li>- Comercial mitjà</li> <li>- Comercial gran</li> <li>- Sanitari-assistencial</li> <li>- Educatiu</li> <li>- Recreatiu</li> <li>- Sòcio-cultural</li> <li>- Abastaments</li> <li>- Públic-Administratiu</li> <li>- Cementiri</li> <li>- Extractiu</li> <li>- Agrícola</li> </ul> |               |            |             |

### 3.2 Determinacions del planejament derivat.

Les finques no estan dins de cap sector de planejament derivat pendent.



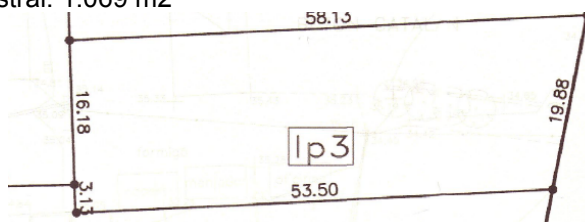
Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

### 3.3 Determinacions dels documents de gestió urbanística

Les finques no estan pendent de gestió urbanística. Provenen del Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Masia d'en Barreres II.

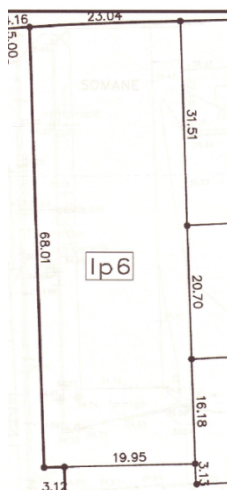
1. C.Ciment, 31:

- Es correspon amb la finca resultant Ip3.
- Superfície segons reparcel·lació: 1.078,51 m<sup>2</sup>
- Els seus límits són: Pel Nord en línia de 58,13 m amb la parcel·la Ip2, adjudicada a M.Dolores Martinez-Canturella Albert; per l'Est en línia de 19,88 m amb el carrer del Ciment, pel Sud en línia de 53,50 m amb la parcel·la Ip4, adjudicada a Beton Catalan,S.A.; per l'Oest en línia de 16,18 m amb la parcel·la Ip6, adjudicada a Manuel Nevot Sansó i Soledad Lopez moreno, i 3,13 m amb la parcel·la Ip4, adjudicada a Beton Catalán S.A.
- Referència cadastral: 3762405CF9636S0001SP
- Superfície cadastral: 1.069 m<sup>2</sup>



2. C.Acer, 16:

- Es correspon amb la finca resultant Ip6.
- Superfície segons reparcel·lació: 1.574,51 m<sup>2</sup>
- Els seus límits són: Pel Nord en línia de 23,04 m amb el carrer de l'Acer, per l'Est en línia de 31,51 m amb la parcel·la Ip1, adjudicada a Felix Ballester Grassot, 20,70 m amb la parcel·la Ip2, adjudicada a M.Dolores Martinez -Canturella Albert i 16,18 m amb la parcel·la Ip3, adjudicada a Maria Soledad Martinez Fornier; pel Sud en línia de 19,95 m amb la parcel·la Ip4 i 3,12 m amb la parcel·la ImB7, per l'Oest en línia de 68,01 m amb la parcel·la ImB7, adjudicada a Cevinat S.L., Manufacturas Mago S.L., Carmen Martinez-Cantullera Albert i Sergio Navarro Millet.
- Referència cadastral: 3762402CF9636S0001IP
- Superfície cadastral: 1.544 m<sup>2</sup>





Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

### 3.4 Consideració de solar

Les finques en qüestió tenen la consideració de solar, per tant, són susceptibles de llicència immediata, segons l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).

## 4. CONCLUSIONS

Vistos els fonaments exposats, les finques objecte d'aquest informe tenen el següent règim urbanístic:

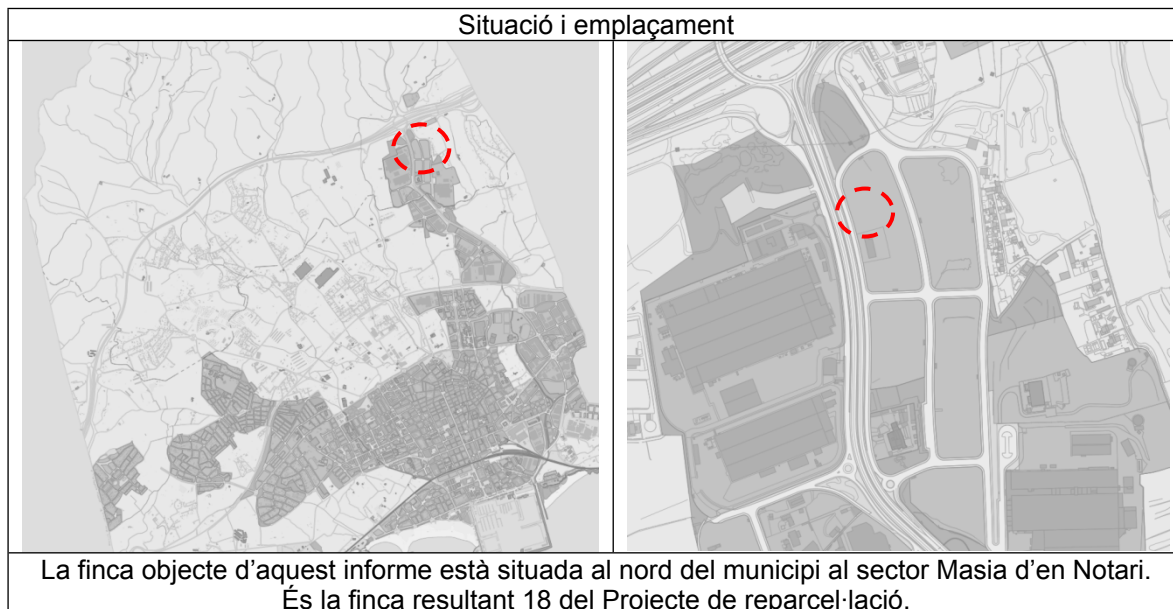
- Classificació: **sòl urbà consolidat**
- Qualificació: **clau 8a2-II. Zona industrial urbana. Subzona industrial procedent de Pla Parcial. Masia d'en Barreres II – Ip Indústria petita.**

Les finques **SÍ** que tenen consideració de solar.

## B. UNA FINCA AL SECTOR MASIA D'EN NOTARI (BÉ 292/1)

### 1. ANTECEDENTS

Des del Servei de Patrimoni municipal se sol·licita informe urbanístic en relació a una finca situada al sector Masia d'en Notari. La finca és el bé de titularitat municipal 292/1.



### 2. FONAMENTS DE DRET

#### 2.1 Planejament urbanístic general

- *Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (RPGOU)*, aprovada per resolució de Conseller de Política Territorial i Obres públiques el 29 de juny de 2001 i publicada el 02 d'agost de 2001 (DOGC núm. 3444).





AJUNTAMENT DE  
**Vilanova i la Geltrú**

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

- *Modificació puntual de les Normes Urbanístiques i correcció d'errades del PGOU*, aprovada el 16 de març de 2005 per la CTUB, publicat al DOGC de 27 de juliol de 2005 (DOGC núm. 4435).

## 2.2. Planejament urbanístic derivat

- *Pla Parcial urbanístic del sector industrial 2.16 Masia del Notari*, aprovat definitivament el text refós en data 16 de novembre de 2005 i publicat al DOGC núm. 4765 el 21 de novembre de 2006. Inclou el projecte d'urbanització d'obres bàsiques.

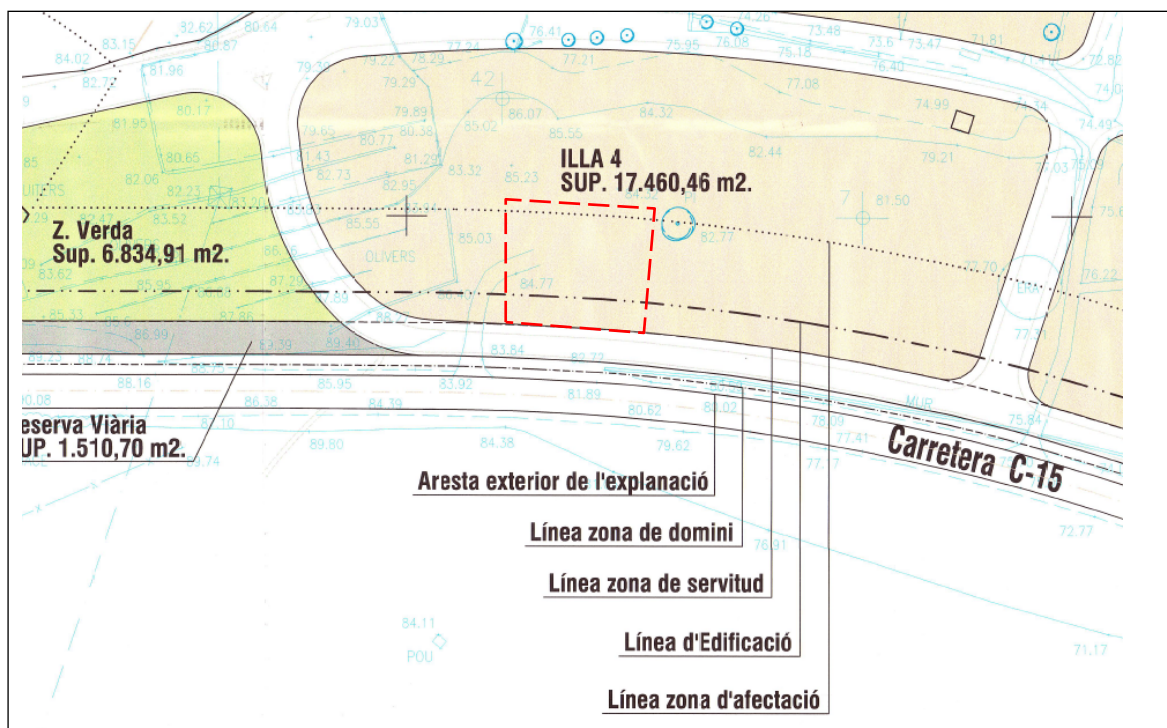
## 2.3. Documents de gestió urbanística

- *Projecte de reparcel·lació del Pla Parcial Masia d'en Notari*, aprovat definitivament el 6 d'agost de 2008 per la Junta de Govern Local.
- *Projecte d'urbanització d'obres complementàries*, aprovat definitivament en data 12 de setembre de 2006 per la Junta de Govern Local.
  - *Acta de lliurament i recepció de les obres d'urbanització* en data 31 de gener de 2018.
  - *Compte de liquidació definitiva* del projecte d'urbanització, aprovat en data 17 de novembre de 2020 per la Junta de Govern Local.

## 3. RÈGIM URBANÍSTIC

### 3.1 Determinacions del planejament urbanístic: Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana i Pla Parcial urbanístic del sector industrial 2.16 Masia del Notari

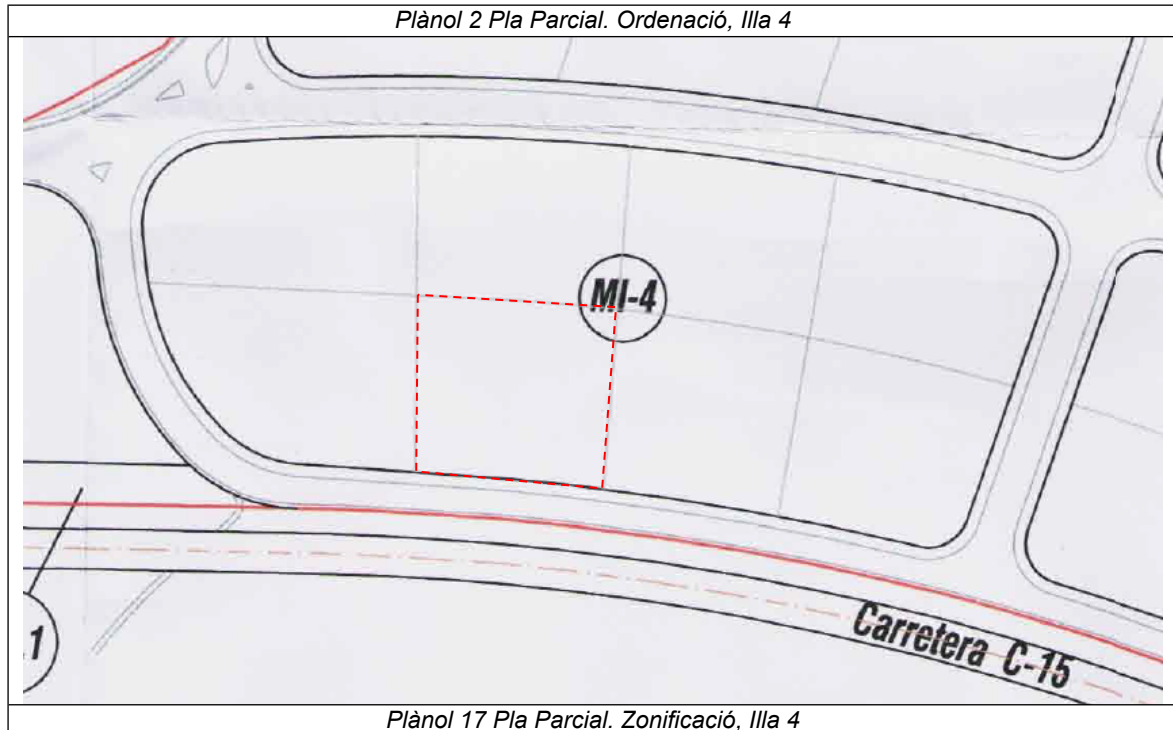
|                |                                                                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Classificació: | Sòl urbà consolidat. 2.16 Masia del Notari                                                                            |
| Qualificació:  | RPGOU: Clau 15b. Zona de desenvolupament industrial<br>Pla Parcial: Clau MI. Zona de mitjana indústria. Illa 4 (MI-4) |





AJUNTAMENT DE  
**Vilanova i la Geltrú**

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme



| <b>Paràmetres urbanístics Clau MI – Mitjana indústria</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Article 23 Pla Parcial Masia del Notari                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Front mínim:                                              | 30,00m (Sup. <5.000m <sup>2</sup> )<br>50,00m (Sup. >5.000m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Parcel·la mínima:                                         | 2.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Tipus d'ordenació:                                        | Edificació aïllada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Densitat industrial:                                      | No es fixa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Edificabilitat màxima:                                    | 0,90 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ocupació màx. PB/ PP                                      | Parcel·la<5.000m <sup>2</sup> – PB: 50% / P1: 40%<br>Parcel·la>5.000m <sup>2</sup> – PB: 60% / P1: 35%                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Separació mín. a carrer:                                  | 10,00m* <i>tenir en compte normativa de carreteres</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Separació mín. a altres lindars:                          | 5,00 m (Sup <5.000m <sup>2</sup> )* <i>tenir en compte normativa de carreteres</i><br>10,00m (Sup >5.000m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                    |
| Alçada reguladora<br>màxima:                              | 12,00m<br>(2) a excepció de sitges, xemeneies, tremuges i instal·lacions similars pròpies de la indústria, les quals es limitarà en general la seva alçada per uns plànols ideals amb inclinació de 45° que continguin les línies que, coincidint en projecció vertical amb els límits de parcel·la, mantinguin amb aquests una distància constant de 12 m. |
| Punt aplicació ARM:                                       | Planta baixa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ocupació constr. auxiliar:                                | Sí, segons apartat 6 article 219 PGOU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tanques:                                                  | Fins a 0,90m massissa i metàl·lics fins a 1,80m                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Nombre de plantes:                                        | PB+2PP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Planta soterrani:                                         | Sí, una sola planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Alçada lliure mínima soterrani:                           | 2,50m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Alçada lliure mínima PB/PP:                               | 3,50m/3,00m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Composició de façana:                                     | Lliure, excepte en Agrupacions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elements sortints:                                        | Sí                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Usos admesos:                                             | Predominant: Industrial i magatzems<br>Compatibles: Comercial gran(*), Oficines, Estació de servei, Abastaments, Públic-administratiu i Aparcament/Estacionament. *a tenir en compte                                                                                                                                                                        |



## Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

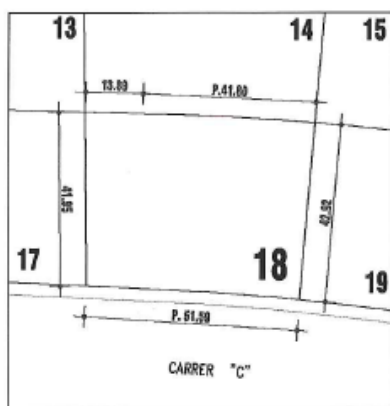
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <p>normativa sectorial d'equipaments comercials.</p> <p>En soterrani només: instal·lacions de serveis per a l'activitat productiva, serveis sanitaris i aparcament de vehicles. No podrà destinar-se a activitats de fabricació o manufacturació.</p> <p>A tenir en compte article 15 del Pla Parcial, parlant d'usos admesos a tot el sector:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comercial mitjà i gran establiment sense ocupar més del 15% de la superfície parcel·lable del sector, i subjecte a la normativa sectorial d'equipaments comercials.</li> <li>- Oficines al servei de les instal·lacions industrials i fins a un 10% de la superfície parcel·lable del sector que se situïn en parcel·les independents.</li> </ul> |
| Condicions particulars il·les 4 i 5: | <p>Serà obligatori mantenir una unitat formal de totes les naus, pel que el primer projecte presentat obligarà la composició de façana de tots els altres, tant pel que fa als materials com a altres elements reguladors.</p> <p>Serà obligatori ubicar la zona d'oficines i exposició en aquesta façana (la de la carretera).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Aparcament:                          | Segons article 284 de PGOU. Les places obligatòries del planejament general s'ubicaran en l'interior de les parcel·les.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Altres:                              | <p>Cada establiment industrial haurà de disposar obligatòriament d'un dipòsit de reserva d'aigua potable: mín. 2000 litres. 100 litres/treballador/dia.</p> <p>Cada establiment tindrà un dipòsit soterrat o a nivell de paviment, per a la recollida d'aigües pluvials. Mín. 15.000 litres o 30l/m2 de coberta.</p> <p>Cada establiment industrial disposarà en reclau en la tanca a vial o en zona de fàcil i directe accés de pou de registre de mides mínimes de 100x100 i profunditat variable, registrable 24h.</p>                                                                                                                                                                                                                     |

### 3.2 Determinacions del planejament derivat.

La finca no està dins de cap sector de planejament derivat pendent.

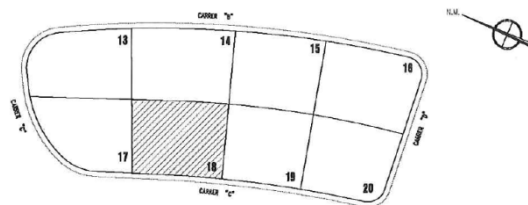
### 3.3 Determinacions dels documents de gestió urbanística

La finca no està pendent de gestió urbanística. Prové del Projecte de reparcel·lació de la Masia del Notari. L'illa 4 del Pla Parcial es va dividir en 8 parcel·les resultants (parcel·les 13-20). La finca que s'informa al present document és la número 18.



IDENTIFICACIÓ  
FINCA RESULTANT  
ESCALA 1:1000

| FINCA<br>NUM. | SUPERFÍCIE<br>M2. |
|---------------|-------------------|
| 18            | 2.275,70m2.       |



NOTA: COTES I SUPERFÍCIES PLANIMÈTRIQUES





AJUNTAMENT DE  
**Vilanova i la Geltrú**

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

### 3.4 Consideració de solar

La finca en qüestió té la consideració de solar, per tant, és susceptible de llicència immediata, segons l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).

### 3.5 Altres consideracions sectorials

La parcel·la es troba pròxima a l'àmbit del jaciment nº17 Casa bona segons el plànol I01 del RPGOU. L'article 290 del RPGOU diu que s'haurà de tenir en compte la legislació vigent, que és el Decret 78/2002, de 5 de març del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic – Article 35.

A tenir en compte que per construir caldrà demanar informe a carreteres per estar a prop de la C-15 i en definitiva, tenir en compte la normativa sectorial de carreteres, que és el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

## 4. CONCLUSIONS

Vistos els fonaments exposats, la finca objecte d'aquest informe té el següent règim urbanístic:

- Classificació: **sòl urbà consolidat**
- Qualificació: **clau MI. Zona de mitjana indústria.**

La finca **SÍ** que té consideració de solar.

Als efectes oportuns i sense perjudici d'altres informes tècnics o jurídics al respecte.

Arquitecta

Mireia Vinyes Marcé