



EDICTE

El Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de data 13 de juny de 2022, va aprovar, entre altres, amb la salvetat i a reserva dels termes que resultin de l'aprovació de l'acta corresponent, segons l'assenyalat a l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim de les entitats locals, l'acord següent:

“APROVAR DEFINITIVAMENT LA MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DEL PLA PARCIAL SECTOR 3 SUBSECTOR MOLÍ DE VENT.

Relació de fets:

I.- En data 15 de desembre de 2021 (amb núm. de registre d'entrada 2021048863), el Sr. Jordi Mulà Casagran, en representació d'Alexandre Pagés Cuspinera, va presentar en aquest Ajuntament el document de Modificació Estudi de Detall d'ordenació de volums del sector 3 subsector Molí de Vent, proposta promoguda per ALDI Real State S.L.U., essent l'arquitecte redactor del document el Sr. Erik Solés i Brull.

II.- Una vegada examinat i informat favorablement el referit document d'Estudi de Detall per l'arquitecte municipal del Servei d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, la Junta de Govern Local de data 15 de març de 2022 va adoptar el següent acord:

“PRIMER.- Aprovar inicialment el document de Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums del sector 3 subsector Molí de Vent, presentat pel Sr. Jordi Mulà Casagran en representació d'Alexandre Pagés Cuspinera, proposta promoguda per ALDI Real State S.L.U., essent l'arquitecte redactor del document el Sr. Erik Solés i Brull, de conformitat amb l'informe favorable de l'arquitecte municipal incorporat a l'expedient.

D'acord amb dit informe, atès que les edificacions previstes es situen en la part no consolidada de l'illa i que estarà en contacte directe amb les edificacions existents, amb ús predominant residencial, caldrà comunicar el present acord a les entitats que representin als veïns de l'illa compresa pels carrers Molí de Vent i Olèrdola, l'Avinguda Francesc Macià i la Rambla d'Arnau de Vilanova.

SEGON.- Publicar el present acord en el Butlletí Oficial de la Província, en el tauler d'anuncis de la Corporació, en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal i en la web municipal d'aquest Ajuntament, i sotmetre'l a informació pública pel termini de VINT (20) DIES, dins dels quals es podrà examinar l'expedient i presentar les al·legacions que es creguin pertinents.

A aquests efectes, l'expedient estarà a disposició de les persones interessades a la Regidoria delegada en matèria d'Urbanisme, Habitatge i Projectes i Obres d'Urbanisme, Plaça de la Vila, núm. 8, 08800 de Vilanova i la Geltrú (Barcelona), de dilluns a divendres de 9:30 a 14:00 hores.

TERCER.- Notificar aquest acord als interessats, així com a les entitats que representin als veïns de l'illa compresa pels carrers Molí de Vent i Olèrdola, l'Avinguda Francesc Macià i la Rambla d'Arnau de Vilanova.

QUART.- Peu de recursos.

“Contra aquest acte administratiu de tràmit no qualificat, no procedeix la interposició de cap tipus de recurs”.



III.- Seguits els tràmits administratius oportuns, l'arquitecte municipal del Servei d'Urbanisme d'aquest Ajuntament ha elaborat informe tècnic favorable per a l'aprovació definitiva d'aquest document, incorporat a l'expedient, el qual presenta el següent contingut literal:

**“MODIFICACIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL D'ORDENACIÓ DE VOLUMS DEL
PLA PARCIAL SECTOR 3 SUBSECTOR MOLÍ DE VENT.
INFORME URBANÍSTIC PER L'APROVACIÓ DEFINITIVA**

1. Antecedents

En data 15 de març de 2022 la Junta de Govern Local va acordar aprovar inicialment el document de *Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de Pla parcial sector 3 subsector Molí de Vent*. L'esmentat acord ha estat publicat en al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona en data 28 de març de 2022.

El primer punt de l'acord determinava el següent:

D'acord amb dit informe, atès que les edificacions previstes es situen en la part no consolidada de l'illa i que estarà en contacte directe amb les edificacions existents, amb ús predominant residencial, caldrà comunicar el present acord a les entitats que representin als veïns de l'illa compresa pels carrers Molí de Vent i Olèrdola, l'Avinguda Francesc Macià i la Rambla d'Arnau de Vilanova.

En el període d'exposició pública la Sra. Nuria Casanovas Borrell, administradora de les comunitats de veïns Rambla Arnau 8, Rambla Arnau 10 i Olèrdola 24, finques situades a la mateixa illa de l'àmbit del document, va presentar en data 7 d'abril de 2022 (registre entrada 2022014480) un escrit amb la següent sol·licitud:

Que es tinguin en compte dos punts:

- Les màquines de ventilació/refrigeració del supermercat previst s'ubiquen just al costat d'un dels habitatges de la segona planta de l'edifici OLÈRDOLA, 24. Estan previst mesures per evitar molèsties? No es podria instal·lar en alguna zona més allunyada dels edificis residencials?.

- La canonada de clavegueram de les comunitats de la Rambla Arnau creua el solar fins la tapa de cloaca que hi ha en aquest. Entenem que s'haurà previst la seva recol·locació, soterrament, modificació... segons correspongui a la part construïda. D'altra banda, a dia d'avui tenim algun problema amb les aigües negres, així que voldríem procedir a obrir aquesta part per comprovar l'estat de la canonada i dur a terme la reparació que calgui. Com ho hem de tramitar? Què està previst fer? És important resoldre aquest assumpte per evitar que es formigoni sobre la canonada sense deixar el tema resolt.

El punt relatiu a la xarxa de clavegueram existent a l'àmbit del document era conegut tant pel promotor com pels serveis tècnics de l'ajuntament. S'han realitzat consultes a la Companyia d'Aigües de Vilanova i la Geltrú per tal de estudiar la situació actual i establir solucions definitives que donin solució als problemes d'evacuació d'aigües de les finques afectades.

2. Document per a l'aprovació definitiva

En data 10 de maig de 2022, el Sr. Jordi Mulà Casagran, com a representant de Alexandre Pagés Cuspinera (que va lliurar escrit que l'autoritza a representar a la societat ALDI REAL STATE SLU), va presentar el document de *Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de Pla parcial sector 3 subsector Molí de*

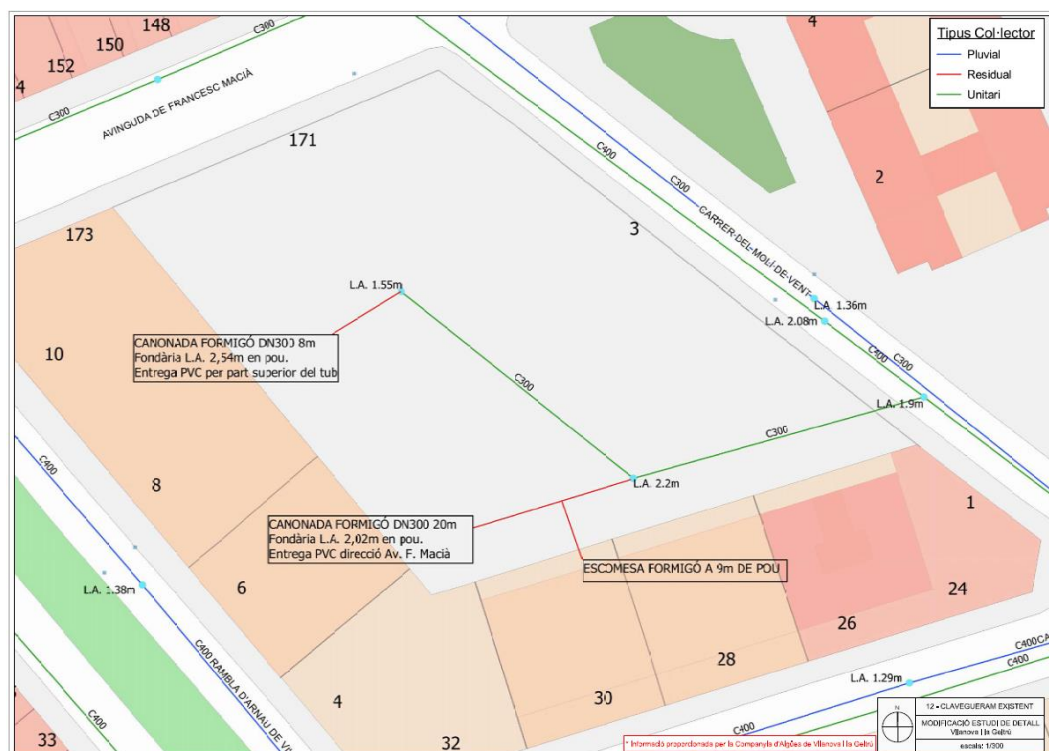


Vent, que incorpora els ajustos realitzats en funció de l'estudi de l'escrit presentat per la representant de les comunitats de veïns i de les consultes realitzades a la Companyia d'aigües de Vilanova i la Geltrú sobre la situació actual de la xarxa de clavegueram i les solucions definitives.

Així doncs, el document incorpora en la seva normativa els articles 9. Maquinària interior i 10. Sistema de clavegueram.

L'article 9 determina que la maquinària al servei de l'activitat haurà de justificar la idoneïtat de la seva ubicació i les solucions tècniques adoptades per a la màxima reducció dels sorolls que produeixin. Atès en que aquesta fase de planejament no es poden detallar aquests aspectes, aquests requeriments hauran de ser inclosos en el projecte d'obres que es sotmeti a llicència.

L'article 10 determina que les obres realitzades a l'àmbit afectat pel document que afectin la xarxa de clavegueram existent, hauran de garantir la seva reubicació per mantenir la continuïtat de la xarxa existent a les edificacions de la Rambla Arnau de Vilanova i Carrer Olèrdola amb la xarxa urbana existent. S'inclou un plànol de la situació actual estimada de la xarxa existent.



El projecte d'obres que es sotmeti a llicència haurà de incloure la solució adoptada que garanteixi la continuïtat esmentada i que no es perjudiqui de cap manera a les edificacions existents i als seus usuaris.



3. Conclusions

El document de *Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de Pla parcial sector 3 subsector Molí de Vent* presentats en data 10 de maig de 2022 incorpora el resultat de l'estudi de l'escrit presentat per la representació del veïnat i de les consultes mantingudes amb la Companyia d'Aigües de Vilanova i la Geltrú.

D'acord amb tot allò expressat en els apartats anteriors d'aquest informe, el tècnic sotasignat informa que l'òrgan municipal competent pot procedir a l'aprovació definitiva del document de *Modificació Estudi de Detall d'ordenació de volums del subsector 3 del Pla parcial Molí de Vent*.

Tot el qual hom informa sense perjudici d'altres informes tècnics o jurídics més ben fonamentat.”

Fonaments de dret:

1.- El document presentat a tràmit s'adopta en virtut d'allò que estableix la disposició transitòria onzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, i de conformitat amb dita disposició transitòria, es tramita d'acord amb el que preveuen els articles 64, 65 i 66 del Decret Legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Segons disposen els articles 21.1.j i 21.3 de la Llei 7/1985 reguladora de les Bases de Règim local, i el Decret de delegació de competències de l'alcaldia en la Junta de Govern Local, de data 22 de juny de 2015 (BOPB de 13 de juliol de 2015), l'òrgan competent per a l'aprovació inicial d'aquest instrument de planejament, que no requereix d'aprovació provisional, és la Junta de Govern Local.

2.- D'acord amb això, un cop el projecte s'hagi aprovat inicialment s'haurà de fer la convocatòria d'informació pública, pel termini de 20 dies, mitjançant edictes que s'hauran de publicar en el BOPB, en un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal i en la pàgina web municipal a on també s'haurà de donar publicitat a aquest acord i als ulteriors que siguin rellevants en la tramitació de l'instrument de planejament, així com garantir la consulta l'instrument de planejament per mitjans telemàtics. Facultativament es podrà demanar un informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, el qual s'entendrà emès pel transcurs del termini d'un mes des de l'entrada de l'exemplar del projecte complet a la dita Comissió.

Un cop aprovat definitivament aquest estudi de detall caldrà tramitar en el termini de 10 dies un exemplar d'aquest i una còpia de l'expedient administratiu, ambdós complets, a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès, i s'haurà de publicar aquest acord en el BOPB -juntament amb la normativa de l'instrument de planejament- en la pàgina web municipal, i notificar-lo individualment a les persones interessades. També caldrà garantir la consulta de l'instrument de planejament per mitjans telemàtics.

Segons disposen els articles 22.2.c i 47.1 de la Llei 7/1985 reguladora de les Bases de Règim local, l'òrgan competent per a l'aprovació definitiva d'aquest instrument de planejament és el Ple de l'Ajuntament, amb el vot favorable de la majoria simple dels membres presents per a la seva adopció.



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Àrea de Territori i Espai Urbà
Regidoria d'Urbanisme, Habitatge i
Projectes i Obres d'Urbanisme

ACORD

PRIMER.- Aprovar definitivament el document de Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums del sector 3 subsector Molí de Vent, presentat pel Sr. Jordi Mulà Casagran en representació d'Alexandre Pagés Cuspinera, proposta promoguda per ALDI Real State S.L.U., essent l'arquitecte redactor del document el Sr. Erik Solés i Brull, de conformitat amb l'informe favorable de l'arquitecte municipal incorporat a l'expedient.

SEGON.- Publicar el present acord i les normes urbanístiques de l'instrument de planejament, en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, per a la seva executivitat, així com en la web municipal d'aquest Ajuntament i garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre d'aquest instrument de planejament.

TERCER.- Trametre un exemplar del document i una còpia de l'expedient administratiu complet, degudament diligenciats, a la Comissió Territorial d'Urbanisme del Penedès pel seu coneixement.

QUART.- Els drets de consulta i informació es podran exercir per mitjà de la web municipal d'aquest Ajuntament o a la Regidoria d'Urbanisme, Habitatge i Projectes i Obres d'Urbanisme, Plaça de la Vila, núm. 8, 08800 de Vilanova i la Geltrú (Barcelona), de dilluns a divendres de 9:30 a 14:00 hores.

CINQUÈ.- Notificar aquest acord als interessats que figuren a l'expedient.

SISÈ.- Peu de recursos.

"Contra aquest acte, que exhaureix la via administrativa i és immediatament executiu, podeu interposar els següents recursos:

Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que ha dictat l'acte, dins el termini d'un mes, a comptar des del dia següent al de la seva notificació, o en el seu defecte, des de la seva data de publicació.

Alternativament, recurs contenciós administratiu davant els jutjats del Contenciós Administratiu de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de la notificació, o en el seu defecte, des de la seva data de publicació.

Contra la resolució del recurs de reposició, podeu interposar recurs contenciós administratiu, davant els jutjats del Contenciós Administratiu de Barcelona, dins el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent al de recepció de la notificació o publicació de la seva resolució, si aquesta fos expressa; si no ho fos, el termini serà de sis mesos, comptats a partir del dia següent al què es produís la desestimació presumpta del recurs.

També podeu interposar qualsevol altre recurs que considereu procedent."

Vilanova i la Geltrú, 16 de juny del 2022

Isidre Martí Sardà _ Secretari General
Olga Arnau Sanabra _ L'alcaldesa

ANNEX I: Normativa urbanística (Ordenances reguladores)

Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



1. ORDENANCES REGULADORES

Seguidament es presenten les ordenances reguladores de l'estudi de detall a mode de refós del pla original, l'anterior modificació i el present document. L'únic article que té alguna modificació respecte l'anterior versió és l'article 6. L'espai lliure i el seu accés.

Article 1. Naturalesa i Objecte

El present Estudi de Detall d'Ordenació de Volums té per objecte la regulació urbanística que permet la construcció de les edificacions segons Ordenació de Volumetria Específica de la Zona Residencial i Comercial en bloc lineal (Clau Z.3).

Article 2. Àmbit Territorial

L'àmbit territorial de l'Estudi de Detall es concreta en la illa delimitada pels carrers: rambla Arnau de Vilanova, avinguda Francesc Macià, carrer Molí de Vent i carrer d'Olèrdola.

Article 3. Normativa aplicable

En els aspectes no regulats específicament en aquestes ordenances, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació vigent al municipi de Vilanova i la Geltrú. Les Normes Urbanístiques del Pla parcial del subsector "Molí de Vent". El Decret 346/1983 sobre Nivell d'Habitabilitat Objectiva, i la Llei 20/1991 i el Decret 100/1984 sobre supressió de Barreres Arquitectòniques.

Article 4. Condicions Limitatives

- 4.1. Cossos sortints: No s'admeten en l'edifici amb alineació a vial de PB+1. S'admeten en els cossos d'edifici d'alçada Pb+6 amb un vol màxim de 1'8m i 1/10 de la distància fins l'alineació de façana oposada.
- 4.2. Elements sortints: Els ràfecs de coberta tindran un vol màxim de 90cm respecte del pla de façana a vial i a espai lliure interior. Els ràfecs sobre cossos sortints tancats es limitaran a un vol de 45cm respecte del pla de façana d'aquests que ho superin.
- 4.3. Reculades d'edificació : No es considera reculada en Planta Baixa la formació de porxo amb alineació de pilars o muntats d'obra, sempre que es faci en tot un front de façana a carrer. Es considera reculada el retranqueig del pla de façana que superi la longitud de 2/3 de la façana en cada cos definit per una cota de referència de Planta Baixa.
- 4.4. La coberta de l'edifici alineat a façana (Pb+1) serà plana. La coberta de l'edifici en alçada (Pb+6) podrà ser plana o en pendent, i en aquest cas l'arrencament de coberta i el ràfec si existeix es situarà com a màxim 40cm per damunt del darrer forjat.
- 4.5. No s'admet la instal·lació d'aparells mecànics de climatització en els àmbits de coberta dels edificis Pb+1 situats a una distància menor a 20 metres respecte als edificis en alçada (Pb+6) de la illa.



Article 5. Materials

- 5.1. Els paraments verticals de la façana de l'edificació en alçada de Pb+6 serà d'obra vista o de revestiment continu monocolor, mantenint la uniformitat de textura i tonalitat cromàtica de conjunt a totes les façanes dels edificis, admetent-se la incorporació d'elements puntuals de diferent material i color.
- 5.2. En l'edificació alineada a vial de Pb+1 es permet l'ús de qualsevol material de façana: petri, ceràmic, revestiment pesat o lleuger, i murs cortina; sempre que s'unifiqui la composició de conjunt.
- 5.3. Les baranes dels cossos sortints oberts seran homogènies, massisses o d'elements calats en consonància amb els paraments de la façana.
- 5.4. El conjunt de l'edificació es tractarà homogèniament en la seva composició arquitectònica, exigint-se que els projectes de les diferents fases de construcció, si és el cas, s'ajusti a aquest criteri de conjunt homogeni.
- 5.5. Els materials de les parets del pas de vianants compliran amb les mateixes exigències definides per a les façanes dels edificis que l'envolten.

Article 6. L'espai lliure i el seu accés

Es fixen els nivells i tractament de l'Espai Lliure i del pas de vianants, d'acord amb els plànols 05. PROPOSTA VOLUMETRIA, 08. ALÇATS I SECCIONS i 09. ESPAIS PÚBLICS d'aquesta modificació d'Estudi de Detall.

El nivell d'il·luminació ambiental d'aquest espai serà de 15 lux les hores nocturnes que resti obert a l'ús de les persones.

L'Espai Lliure s'organitza en dos nivells per acomodar-lo als desnivells del solar i de les plantes baixes de l'edifici que l'envolta, tal i com queda determinat en els plànol 04. PROPOSTA VOLUMETRIA d'aquesta modificació d'Estudi de Detall.

El tractament de paviments i dotacions de l'Espai Lliure serà similar al d'un espai públic i disposarà de vegetació, tal i com queda determinat en els plànol 08. ESPAIS PÚBLICS d'aquesta modificació d'Estudi de Detall.

Els locals amb façana a aquests espais podran disposar d'obertures als mateixos i accessos (aquests darrers, sense perjudici de les limitacions que estableix el dret civil o de propietat).

Article 7. Ocupació del subsòl

Les possibles plantes soterrani que ocupin la projecció vertical de les edificacions es regularan, pel que fa els seus usos i condicions al que es determina al respecte en el Planejament General i Pla Parcial.

Les possibles plantes soterrani que ocupin el subsòl dels espais privats lliures d'edificació es destinaran únicament a aparcament de vehicles en qualsevol de les seves modalitats de gestió.



AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Àrea de Territori i Espai Urbà
Regidoria d'Urbanisme, Habitatge i
Projectes i Obres d'Urbanisme

Article 8. Distribució d'usos i nombre d'habitatges

El nombre d'habitatges i usos de les diferents parcel·les es detalla en el plànol 3 de l'ED.

Article 9. Maquinària d'interior

La maquinària de servei de l'activitat comercial que es situï a l'interior de l'edifici haurà de justificar la idoneïtat de la seva posició així com l'estudi de les seves característiques i de les solucions tècniques adoptades per reduir el màxim possible els sorolls degut al seu funcionament.

Article 10. Sistema de clavegueram

Qualsevol edificació o obra realitzada en la parcel·la que afecti el pas de les canonades actualment existents haurà de garantir la reubicació i solucions adoptades per assegurar que el sistema de clavegueram continua donant servei als edificis en contacte amb la parcel·la i manté la continuïtat de la xarxa de clavegueram actual des de els edificis de rambla Arnau de Vilanova i carrer Olèrdola.