



EDICTE

La Junta de Govern Local en sessió ordinària de data 30 de juliol de 2024, 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:

“DONAR CONFORMITAT A L'ESTUDI PREVI CORRESPONENT A LA UNITAT ARQUITECTÒNICA 32 DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR LLIMONET DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

Relació de fets:

I.- En data 9 de juliol de 2024, MIA DOMO GESTION Y PROMOCION INMOBILIARIA S.L. va entrar per registre (núm. 2024041473) la documentació d'ESTUDI PREVI DE LA UNITAT ARQUITECTÒNICA 32 DEL PLA PARCIAL DEL LLIMONET per a la seva tramitació.

II.- A la vista del document tècnic presentat, l'arquitecta municipal ha informat favorablement la conformitat de l'estudi previ de la unitat arquitectònica 32 del Pla Parcial del sector Llimonet, segons consta a l'expedient, i que literalment diu:

**“INFORME TÈCNIC EN RELACIÓ A
ESTUDI PREVI DE LA UNITAT ARQUITECTÒNICA 32 DEL PLA PARCIAL DEL
LLIMONET
Donar conformitat i publicar**

Identificació de l'expedient

Núm.Exp. 114/2024/eURB

1. ANTECEDENTS

En data 9 de juliol de 2024, MIA DOMO GESTIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA S.L. va entrar per registre (núm. 2024041473) la documentació d'ESTUDI PREVI DE LA UNITAT ARQUITECTÒNICA 32 DEL PLA PARCIAL DEL LLIMONET per a la seva tramitació.

2. FONAMENTS

2.1 Planejament vigent

- **Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU)**, 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).
- **Modificació puntual de RPGOU, en relació a la memòria i l'article 176 de les normes urbanístiques (clau 14)**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial

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>



d'Urbanisme de Barcelona el 14 de juliol de 2004 i publicat al DOGC núm.4234 de 7 d'octubre de 2004.

2.2 Planejament derivat

- **Pla Parcial del Llimonet**, aprovat definitivament el 13 de setembre de 1995 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona i publicat al DOGC núm. 2289 de 4 de desembre de 1996.

2.3 Documents de gestió urbanística

- **Projecte de reparcel·lació del Llimonet polígon 3** modalitat cooperació, aprovat definitivament el 7 d'agost de 2007 per la Junta de Govern Local i publicat al BOPB núm. 275 de 26 d'octubre de 2007.
- **Projecte d'urbanització del Llimonet polígons 2 i 3**, aprovat definitivament el 7 d'agost de 2007 per la Junta de Govern Local i publicat al BOPB núm. 275 de 26 d'octubre de 2007.

3. VALORACIÓ DEL DOCUMENT

3.1 Adequació al planejament

La necessitat de tramitar un Estudi previ d'unitat arquitectònica l'estableix l'article 27 del Pla Parcial del Llimonet quan els projectes d'edificació tinguin menor abast que la unitat bàsica de composició arquitectònica.

Article 27 Unitat arquitectònica

A l'objecte de garantir una mínima coherència arquitectònica de l'edificació que es realitzi al sector, en el cas de què aquesta es preveïés desenvolupar mitjançant projectes de menor abast que les "unitats bàsiques de composició arquitectònica" definides en el plànol d'ordenació O-3, amb el primer projectes 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 els materials d'acabat exterior, i coma mínim els següents:

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

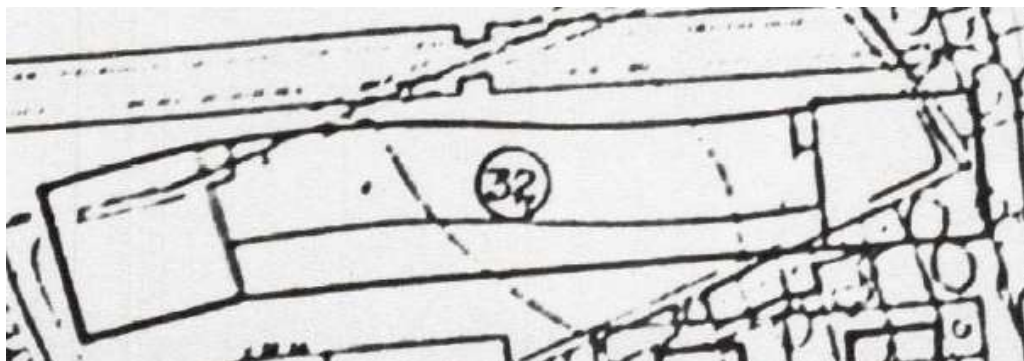
3.2 Contingut de l'estudi previ

L'estudi previ de composició presentat correspon a la Unitat bàsica de composició arquitectònica 32 del Pla Parcial del Llimonet (polígon 3). Aquesta unitat bàsica de composició arquitectònica té dues façanes llargues al Carrer de Ball de Gitanes i al Carrer dels Grallers, respectivament i dues façanes curtes al carrer de la Masia d'en Frederic i a la Rambla de Pep Ventura, respectivament.

Segons el Pla Parcial, la U.B.C.A 32 té un sostre total de 11.970m² (9.500 habitatge plurifamiliar i 2.470 comercial) i té un màxim de 90 habitatges.



UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA	SOSTRE (m ²)				NOMBRE MAX. D'HABITATGES		
	RESID. UNIF.	RESID. PLURIF.	COM.	TOTAL	UNIF.	PLURIF.	TOTAL
32		9.500	2.470	11.970		90	90



A nivell de finques cadastrals, són 3 finques que es corresponen amb 3 finques adjudicades del Projecte de reparcel·lació del Llimonet Polígon 3.

Finca adjudicada Proj. Rep	Referència cadastral	Adreça
RP-3a	3159702CF9635N0001XI	C/Grallers – C/Ball de Gitanes
RP-3b	3159703CF9635N0001II	C/Grallers – C/Ball de Gitanes
RP-3c	3159704CF9635N0001JI	C/Grallers – C/Ball de Gitanes

L'estudi previ proposa el següent en relació a la composició arquitectònica:

1. Definició dels perímetres i plans de façanes de les edificacions

Els edificis seran del tipus de volumetria específica. Els seus perímetres i plans de façana venen determinats per l'ordenació del planejament urbanístic.

Es compon de dos elements en els extrems a mode de torre ajustant-se tota la seva alçada al perímetre de parcel·la i d'un volum central alineat al carrer dels Grallers en les seves alçades de P1 a P5 i amb una profunditat edificable segons el plànol d'ordenació vigent.

2. Determinació de les alçades relatives de les edificacions, tenint en compte les rasants dels espais públics a que donin front.

Per al conjunt de les parcel·les que conformen la mansana objecte de l'estudi i a l'objecte de determinació de la cota de referència per a l'amidament de l'alçada reguladora, s'ha considerat la corresponent a la cota de la rasant en el punt mig de les respectives façanes al Carrer del Ball de Gitanes. La presa d'aquest criteri és degut a que el Carrer Ball de Gitanes és l'accés de referència per a les tres parcel·les que conformen l'illa, tant en el que es refereix a accés de vianants com especialment al rodat, aconseguint amb això una uniformitat d'alçades respecte al mateix.

Els edificis tindran la alçada màxima regulador permesa al planejament amb un número de plantes de PB+5 i una alçada total de 18,50m. La planta baixa contarà amb una alçada lliure de 3,25m, mentre que la resta de plantes tindrà una alçada lliure de 2,50m.

Els cossos sortints permesos seran aquells establerts per la normativa del Pla Parcial del Llimonet: amb un vol màxim d'1,20m i no podran ocupar més del 50% de la longitud de cada parcel·la i en cap cas, ni en cap punt del perímetre de l'edifici, l'alçada lliure respecte de la rasant serà inferior a 3m.



3. Definició del tipus i característiques geomètriques de les cobertes dels edificis.

Les cobertes seran preferiblement planes i podran ser transitables o no depenent de l'ús que se'ls hi assigni. No obstant, s'admetran altres tipus de coberta sempre i quan es mantingui la composició volumètrica amb la resta.

4. Definició de les característiques de les tanques de les finques, especialment de les parcel·les corresponents a l'edificació residencial en filera.

En el cas que hi hagi tanques, es faran preferiblement de material massís fins a una alçada de 0,60m en tonalitats grises. Es podran completar amb una reixa de material calat d'1,40m d'alçada.

5. Definició dels materials de façana i cobertes, precisant, així mateix, l'elecció del camp cromàtic a emprar.

Les façanes seran preferiblement d'obra vista, admetent-se altres materials (revestiments continus tipus SATE, monocapa, aplacats, petris, ceràmics o prefabricats). Es permetran contrastos de tonalitat entre la façana principal i els cossos sortints així com contrastos de tonalitat a la pròpia façana principal. La tonalitat d'aquesta façana principal serà preferiblement de la gama dels grisos.

Les cobertes podran tenir major flexibilitat en l'elecció de materials permetent-se la possibilitat d'incloure seccions enjardinades.

3.3 Tràmit d'audiència

En la tramitació dels Estudis Previs d'Unitats Arquitectòniques, es concedeix un tràmit d'audiència a les persones propietàries de tota la Unitat per un termini de quinze dies hàbils.

En la present unitat arquitectònica, consten tres finques. La finca RP-3a es correspon amb els sol·licitants de la tramitació i les finques RP-3b i RP-3c són propietat del propi Ajuntament. L'Ajuntament dóna conformitat al document mitjançant aquest informe i la pròpia tramitació, per tant en aquest cas no caldrà fer el tràmit d'audiència, en no haver-hi altres tercers interessats en aquest expedient.

4. CONCLUSIONS

Vist que el document presentat compleix l'article 27 del Pla Parcial del Llimonet, la sotasignada **informa FAVORABLEMENT** i proposa:

- DONAR CONFORMITAT I PUBLICAR a l'Estudi Previ de la Unitat arquitectònica 32 del Pla Parcial del Llimonet".

Fonaments de dret

1. Article 27 del Pla Parcial del sector Llimonet, aprovat definitivament en data 13 de desembre de 2000.

2. Article 45 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

3. Article 45.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Decret de l'Alcaldia, de delegació de competències a la Junta de Govern Local, de 20 de juny de 2023, publicat al BOP de 05.07.2023, resolc Primer apartat 2).

Per tot això, es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent

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>



ACORD:

PRIMER.- Donar conformitat a l'Estudi Previ corresponent a la Unitat arquitectònica 32 del Pla Parcial del sector Llimonet de Vilanova i la Geltrú, (aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 13 de desembre de 2000), presentat per l'empresa MIA DOMO GESTIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA S.L., d'acord amb l'establert a l'article 27 del referit Pla Parcial i segons informe favorable dels serveis tècnics municipals incorporat a l'expedient.

El referit Estudi previ es tindrà en compte i servirà de base per al projecte d'obres que s'elabori per a l'atorgament de la llicència urbanística d'edificació que correspongui, en compliment de l'esmentat article 27 del Pla Parcial del sector Llimonet.

SEGON.- Publicar el present acord al Butlletí Oficial de la Província, de conformitat amb l'article 45.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

TERCER.- Notificar aquest acord a l'empresa MIA DOMO GESTIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA S.L., així com als interessats en l'expedient.

QUART.- Cinquè.- 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, 2 d'agost del 2024

Isidre Martí Sardà – Secretari General
Juan Luis Ruiz López – Alcalde