



## EDICTE

La Junta de Govern local en sessió ordinària de data 19 de setembre del 2023, 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 INICIALMENT L'ESTUDI DE DETALL CONJUNT D'HABITATGES PALAU DE L'OBREER, SITUAT A LA RAMBLA DE L'EXPOSICIÓ 1-31 DE VILANOVA I LA GELTRÚ**

#### **Relació de fets:**

I.- En data 11 de maig de 2023, la Sra. Evelina Sech Rodriguez (representada pel Sr. Joan Hernández Matas) va presentar en aquest Ajuntament (Registre d'entrada núm. 2023026870) la documentació relativa a l'Estudi de Detall Conjunt d'Habitatges Palau de l'Obrer, situat a la rambla de l'Exposició 1-31 de Vilanova i la Geltrú.

II.- Una vegada examinat el document d'Estudi de Detall per l'arquitecta municipal del Servei d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, aquesta ha elaborat informe tècnic incorporat a l'expedient, el qual presenta el següent contingut literal:

### **“INFORME TÈCNIC EN RELACIÓ A ESTUDI DE DETALL DE L'ÀMBIT DEL PALAU DE L'OBREER Aprovació Inicial**

#### **Identificació de l'expedient**

Núm.Exp. 76/2023/eURB

#### **1. ANTECEDENTS**

En data 11 de maig de 2023, EVELINA SECH RODRIGUEZ (representada per JOAN HERNÁNDEZ MATAS) va entrar per registre (núm. 2023026870) la documentació ESTUDI DE DETALL CONJUNT D'HABITATGES PALAU DE L'OBREER per a la seva tramitació.

#### **2. FONAMENTS**

##### **2.1 Planejament vigent**

- **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 al DOGC núm. 3444 de 2 d'agost de 2001.

- **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 núm. 4435 de 27 de juliol de 2005.



## 2.1 Legislació urbanística vigent

**- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme – TRLUC**

## 3. VALORACIÓ DEL DOCUMENT

### 3.1 Objecte, àmbit i iniciativa

L'objecte d'aquest Estudi de Detall és reconfigurar les alineacions i ordenar els volums del Conjunt d'habitatges de la Cooperativa Palau de l'Obrer per a preservar la tipologia original tot permetent les remuntes d'acord amb l'alçada màxima marcada pel planejament vigent.

L'àmbit de l'Estudi és el format pel conjunt de finques de la Rambla Exposició números del 1 al 31 (imparells), entre el carrer Unió i el carrer de Puigcerdà. En total són 16 finques. La superfície de l'àmbit de l'Estudi de Detall és de 2.324,39 m<sup>2</sup>.

L'origen d'aquest conjunt d'habitatges és una cooperativa de ferroviaris que va fer 16 cases barates a 1921. Aquest conjunt, però, mai ha arribat a incloure's al Pla Especial i Catàleg de Patrimoni vigent.

El RPGOU vigent va qualificar aquestes finques amb la clau 4 (edificació segons alineació a vial) amb nombre màxim de plantes de PB+2, alineant la façana de forma reculada al vial, reconeixent el pati de 4m original de les cases.

El present conjunt d'habitatges no està protegit patrimonialment. No obstant, amb la voluntat de trobar un equilibri entre mantenir les tipologies i garantir l'aprofitament que els dona el planejament vigent, en data 27 de maig de 2008 es va prendre una acord de Junta de Govern Local per poder aplicar uns criteris a l'hora de donar llicència en àmbits amb rellevància per al paisatge urbà. Aquest acord, proposava que llicència a llicència que es demanessin, caldria informe de la Comissió de Patrimoni per a valorar la implantació. Aquest mecanisme no garanteix una actuació uniforme al Conjunt i en part és l'origen de la voluntat de formular una figura urbanística.

#### Acord de Junta de Govern Local en data 27/05/2008 (BOPB 11/06/2008)

*“Primer. - Aprovar la concreció de criteris per a l'aplicació dels articles 298 i 301 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Vilanova i la Geltrú, referents al contingut dels projectes de nova planta, reforma, ampliació i rehabilitació, així com a la documentació de les llicències d'enderroc, d'acord amb la proposta efectuada a l'informe tècnic del Cap de Servei d'Urbanisme incorporat a l'expedient, en el sentit següent:*

- 1. Aquelles llicències urbanístiques municipals de nova planta, reforma, ampliació, rehabilitació i enderroc en general, que per la seva situació i emplaçament puguin afectar el caràcter paisatgístic de l'àmbit urbà i no urbà, on s'ubiquin, requeriran d'un informe del Servei de Projectes Urbans, Paisatge i Habitatge.*
- 2. En el cas que la seva situació i emplaçament s'emmarqui en àmbits inclosos en l'estudi complementari 2 sobre "l'evolució urbana de Vilanova i la Geltrú del volum 1 del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Històric-Artístic de Vilanova i la Geltrú, i en àmbits i edificis que pels seus valors paisatgístics i/o arquitectònics siguin susceptibles de la seva inclusió o consideració en els estudis preparatoris per a la revisió del Pla Especial i Catàleg, i en concret: el conjunt d'habitatges del carrer Conxita Soler, el*



*conjunt d'habitatges de la Cooperativa Palau de l'Obrer a la Rambla de l'Exposició, el conjunt de cases situades a la Rambla de la Pau entre el Carrers Josep Anselm Clavé i Marquès del Duero, les finques compreses entre el c. Pere Jacas i el c. de les Barques, i les compreses entre aquest i l'Eixample de Mar amb front al c. de Ferrer i Vidal, requeriran a més a més un informe de la Comissió del Patrimoni.*

- 3. L'aplicació d'aquests criteris en el cas de llicències d'enderroc comportarà la presentació d'un avantprojecte, com a mínim, amb la proposta per a l'edifici substitutori.*
- 4. Conseqüentment, en tots els casos descrits, a la documentació mínima pròpia dels projectes s'hi afegirà complementàriament la documentació específica relacionada amb els continguts de caràcter paisatgístic i de valor patrimonial, als efectes del seu anàlisi i informe pertinent per el Servei de Projectes Urbans, Paisatge i Habitatge, i per la Comissió del Patrimoni."*

La iniciativa de l'Estudi de Detall és privada, per part d'EVELINA SECH RODRIGUEZ i està redactat per JOAN HERNÁNDEZ MATAS, arquitecte col·legiat núm. 24883-5.

### **3.2 Adequació al planejament general**

La normativa general del RPGOU, als articles 9 i 10 contempla la figura dels Estudis de Detall per redistribuir l'edificabilitat d'una illa, sense incrementar l'edificabilitat ni disminuir la superfície destinada a sistemes. A més, en concret a la clau 4, als articles 142 i 143 es regula que es podran desenvolupar Estudis de Detalls.

#### Article 9. Figures de Planejament

- 1. Per al desenvolupament del Pla General es desenvoluparan, d'acord amb allò previst en la Llei i en aquestes Normes, de forma obligatòria: (...)*
  - b) Estudis de Detall en les zones d'Eixample (clau 4), en cas de modificació d'algun dels seus paràmetres o previsió d'equip urbà.*
- 2. També es podran formular Estudis de Detall quan en zones de sòl urbà es produeixin imprecisions, o es comprovi la necessitat de lleugeres modificacions de les vigents alineacions i rasants, o de redistribució de la edificabilitat d'una illa. Aquests Estudis de Detall no podran representar increments de la edificabilitat assignada directa o indirectament pel Pla General, ni tampoc disminució de les superfícies destinades a Sistemes*

#### Article 10. Adequació del Pla General

- 2. Els Estudis de Detall mantindran les determinacions fonamentals del Pla General. En especial, no podran introduir alteracions que suposin major edificabilitat o disminució dels espais destinats a Sistemes.*

#### Article 142. Desenvolupament del Pla (Clau 4)

*(...)3. Es podran desenvolupar, de forma facultativa Plans Especials i Estudi de Detall, tant d'Iniciativa Pública com Privada.*

#### Article 143. Regulació general (clau 4)

- 1. Es fixa com a tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació de vial, amb edificació contínua entre mitgeres, determinant illes tancades. Mitjançant Estudis*



de Detall, es podran aplicar excepcionalment el tipus d'ordenació per volumetria específica, en les condicions que més endavant s'exposen.

(...)

6. Els edificis seguiran la línia oficial del carrer en totes les seves plantes. Només s'admetran reculades mitjançant l'aprovació d'un Estudi de Detall en que s'acompleixin les següents condicions:

- Ample mínim afectat: 20 m.
- Illa superior a 4.000 m<sup>2</sup> de superfície.
- Que l'estudi s'estengui a tot un tram del front de carrer.
- Altres condicions particulars que l'Ajuntament fixi.

Els criteris de l'Estudi de Detall són:

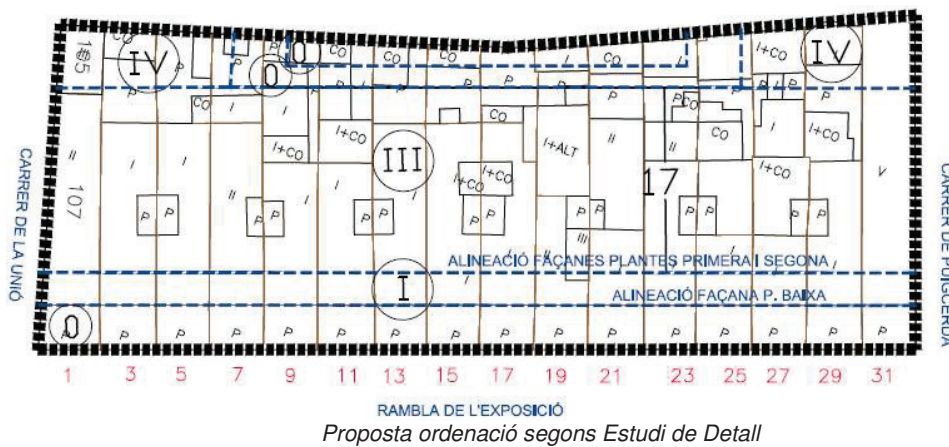
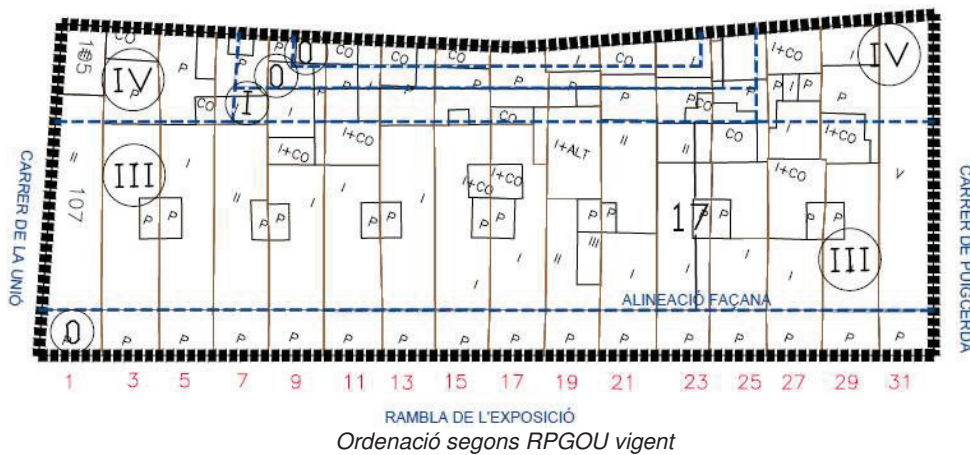
1. Conservar l'alineació vigent reculada 4m del vial de la façana a Rambla Exposició en planta baixa.
2. Establir una nova alineació per les plantes pis. Es proposa que aquestes façanes quedin reculades 3 m de l'alineació de planta baixa.
3. Conservar la profunditat edificable de les plantes pis en 17 m a partir de la nova alineació de les façanes alineant la profunditat edificable amb la profunditat edificable de Planta Baixa que fixa el PGOU vigent (manteniment de sostre).
4. Recuperar la composició formal i materials de la tanca i les façanes de la Rambla Exposició de les cases originals que hagin estat alterades.
5. Conservar i protegir la composició formal i de materials de les façanes originals a la Rambla Exposició de les cases.
6. Conservar i protegir el pati existent d'accés als habitatges amb la seva composició formal i de materials.

| QUADRE RESUM PARÀMETRES Compliment    |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Paràmetre                             | Clau 4 Normativa RPGOU   | Estudi de Detall   |
| Ordenació:                            | Alineació a vial (el RPGOU ja preveia que l'alineació de planta baixa estigués reculada 4m respecte el vial) | Alineació a vial<br>Alineació de PB: RPGOU<br>Alineació P1 i P2: 3m respecte PB                      |
| Façana mínima:                        | 8m*<br>Excepció solars existents   | Existents.<br>No es modifica   |
| Fondària edificable PB:               | 21m  | 21m  |
| Fondària edificable PP:               | 17m  | 17m (des de la nova alineació de les plantes pis)  |
| Alineació a façana:                   | Alineació reculada 4m de l'alineació de carrer. (PB i PP)<br>Conservació de pati existent de 4m de fondària. | PB: Alineació existent obligatòria.<br>Plantes pis: Alineació obligatòria a 3m de l'alineació de PB. |
| Nombre de plantes:                    | PB+2   | PB+2   |
| Alçada màxima:                        | 9,80 m   | 9,80<br>Alçada obligatòria*  |
| Alçada lliure mínima:                 | PB: existent<br>PP: 2,60m  | PB: existent<br>PP: 2,60m  |
| Separació mínima de façana de badalot | -  | 3m   |

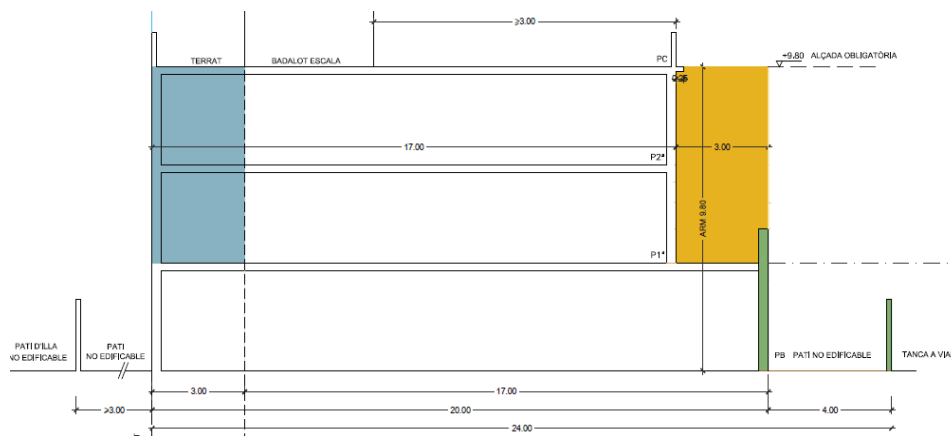
Aquest és un document electrònic emès per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú. La seva autenticitat es pot comprovar en la següent adreça d'internet: <https://aoberta.vilanova.cat/validacio>



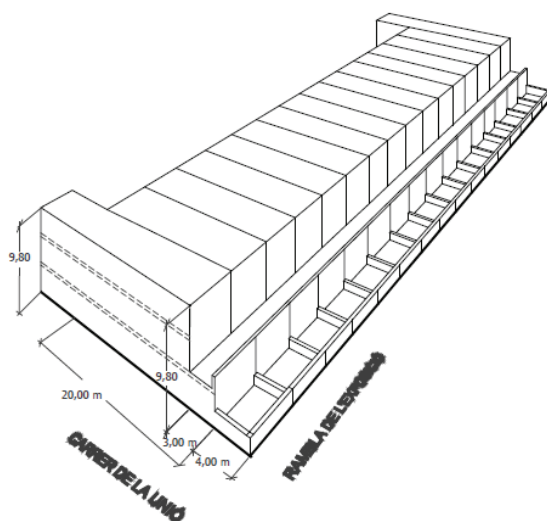
|  |                        |  |
|--|------------------------|--|
| d'escala o ascensor:                                       |                        |  |
| Façana reculada P1:  | -                      | Una sola obertura i separada $\geq 0,60\text{m}$ de les mitgeres o cantonada |
| Façana reculada P2:  | -                      | Obertures separades $\geq 0,60\text{m}$ de les mitgeres o cantonada          |
| Alçada i vol cornisa de la façana reculada de plantes pis: | -                      | Alçada: 9,80 m<br>Vol: 0,25 m  |
| Resta paràmetres i usos:                                   | Normativa vigent RPGOU | No és objecte de regulació per part de l'Estudi de Detall.                   |







Detall plànol núm.4 Estudi de Detall  
En groc, sostre de P1 i P2 en el Planejament vigent que es desplaça a la zona en blau



Detall plànol núm.4 Estudi de Detall  
Volumetria proposada per l'Estudi de Detall

En definitiva, la proposta d'Estudi de Detall compleix el planejament general i redistribueix el sostre dins d'un tros de l'illa sense incrementar-lo per tal de preservar una volumetria i tipologia rellevant per al paisatge urbà com és el Palau de l'Obrer.

- Comissió del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Històric-Artístic de Vng (03/04/2023):

Punt 1. Avanç d'Estudi de detall del conjunt d'habitatges anomenat Palau de l'Obrer, a la rambla de l'Exposició, 1-31: Es va analitzar i debatre l'avanç de l'estudi de detall i es va proposar:

1. Que hi haguessin un seguit d'actuacions obligatòries en cas d'obra d'ampliació o de gran rehabilitació com restituir les obertures de PB al seu estat original, restituir la tanca al seu estat origina.
2. Que les actuacions obligatòries passin a ser recomanades quan es facin obres de menor entitat (reformes interiors, rehabilitacions puntuals, etc.)
3. Que en les remuntes, a la planta 1a i 2a no estiguin admesos els cossos sortints.

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>



4. Que el badalot de planta coberta estigui a mínim 3m de la façana de P2.
5. Que en les remuntes, la P1 tingui una sola obertura separada 60cm de les mitgeres i que a la P2 pugui haver dues obertures separades 60cm a les mitgeres i entre elles.
6. Que la cota de coronació de la façana de la planta segona ha de ser la mateixa per a tot el conjunt, entenent com a cota de coronació la part superior del muret on recolza la barana.
7. Que la barana superior de coberta sigui transparent amb barrots verticals.
8. Que en relació als colors de pintura de la façana principal, es consideri diferenciar amb dos colors diferents les plantes baixes i les plantes pis, i que aquests colors siguin iguals per a tot el conjunt. (color núm 5 carta de colors)
9. Que per la façana de les remuntes sigui el color núm. 14 de la carta de colors.
10. En el cas que es vulguin agrupar les parcel·les per a convertir, totalment o parcial, el conjunt en un edifici plurifamiliar, caldrà mantenir la composició i l'aspecte exterior.

Vist el document presentat per a la tramitació, compleix els punts que es consten a l'acta de la Comissió de Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Històric-Artístic.

### 3.3 Adequació formal i documental

La figura de l'Estudi de Detall és un planejament derivat que prové de legislació urbanística anterior a la vigent actualment. No obstant, la disposició transitòria onzena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC) regula que es podran tramitar.

#### Disposició transitòria onzena TRLUC:

##### *Estudis de detall*

*Els estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, i també els que siguin necessaris, es poden tramitar d'acord amb la normativa anterior a la Llei 2/2002, fins que el planejament no incorpori les noves determinacions sobre ordenació volumètrica.*

La normativa anterior a la Llei 2/2002 que regula els Estudis de Detall és la Llei sobre el règim del sòl del 1976 (article 14) i el Reglament de Planejament del 1978 (article 66), entre d'altres articles.

#### Article 14: Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- *Uno. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.*
- *Dos. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:*
  - a) *El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o*
  - b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.*
- *Tres. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán*



*ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.*

- *Cuatro. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.*
- *Cinco. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número dos.*

*Article 66: Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.*

*Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:*

- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

En aquest sentit, l'Estudi de Detall conté la següent documentació:

1. Memòria
  - Memòria descriptiva
  - Memòria justificativa
2. Normativa
3. Plànols d'informació i ordenació
4. Annexos: Fitxa d'inventari i Plànols originals 1921

Aquesta documentació es considera suficient per l'abast de la figura urbanística i per donar compliment a la normativa.

### **3.4 Innecessarietat d'avaluació econòmica, informe de sostenibilitat, estudi d'avaluació de mobilitat generada i avaluació ambiental estratègica.**

El present Estudi de detall no és cap planejament derivat que tingui com a obligació la incorporació d'avaluació econòmica i informe de sostenibilitat.

Segons el que disposa l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, els EAMG s'han d'incloure, com a document independent, entre d'altres, al planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. El present estudi de detall no pretén implantar nous usos o activitats per tant no cal Estudi d'avaluació de mobilitat generada.

Segons la disposició addicional 8ena de la Llei 1/2015 apartat 6.c), no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, entre d'altres: El planejament urbanístic

*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>*





derivat no que es refereix solament a sòl urbà i que no inclogui futurs usos o activitats que puguin tenir efecte a la Xarxa Natura 2000 o a PEIN. Per tant, el present Estudi de Detall no està subjecte a Avaluació Ambiental Estratègica.

#### 4. CONCLUSIONS

Vist que el document presentat compleix el planejament general i la legislació urbanística vigent, la sotassignada **informa FAVORABLEMENT** i proposa:

- APROVAR INICIALMENT l'Estudi de Detall de l'àmbit del Palau de l'Obrer.
- SOTMETRE'L A INFORMACIÓ PÚBLICA durant el període D'UN MES."

#### 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 20 de juny de 2023 (BOPB de 05 de juliol de 2023), 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 al BOPB, a l'e-TAULER, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal i a la pàgina web municipal, 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 de 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 al BOPB -juntament amb la normativa de l'instrument de planejament- a 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. Decret de l'Alcaldia, de delegació de competències a la Junta de Govern Local, de 20 de juny de 2023, (BOPB de 05.07.2023, resolc Primer apartat. 2).



AJUNTAMENT DE  
**Vilanova i la Geltrú**

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

#### **ACORD:**

**PRIMER.-** Aprovar inicialment el document d'Estudi de Detall Conjunt d'Habitatges Palau de l'Obrer, situat a la rambla de l'Exposició 1-31 de Vilanova i la Geltrú, presentat pel Sr. Joan Hernández Matas en representació de la Sra. Evelina Sech Rodríguez, de conformitat amb l'informe favorable de l'arquitecta municipal incorporat a l'expedient.

**SEGON.-** Publicar el present acord al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a l'e-TAULER d'anuncis de la Corporació, a un dels diaris de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal i a 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, 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 al Sr. Joan Hernández Matas, representant de la Sra. Evelina Sech Rodríguez, així com als interessats en l'expedient.

#### **QUART.- Peu de recursos.**

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

Vilanova i la Geltrú, 23 de setembre del 2023

Isidre Martí Sardà - Secretari General  
Juan Luis Ruiz López - L'alcalde