



Expedient: 148/2023/eURB
UO Responsable: Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme
Interessat/da: M. CARMEN FRANQUET CARBALLO

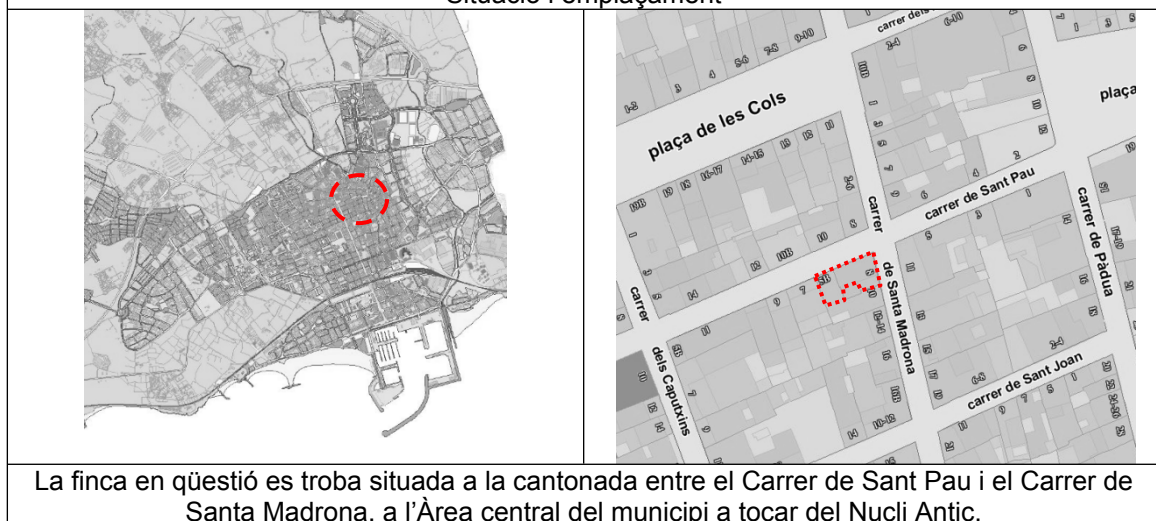
INFORME DE RÈGIM URBANÍSTIC

En relació a la sol·licitud d'expedició d'un certificat urbanístic, la tècnica sotasignada informa del següent:

1. DADES GENERALS

Nº de registre d'entrada i data:	2023031459 – 20/10/2023
Sol·licitant:	M. CARMEN FRANQUET CARBALLO
Assumpte:	Certificat de règim urbanístic (qualificació urbanística)
Adreça i informació cadastral:	C/Sant Pau, 5B – C/Santa Madrona, 8 <ul style="list-style-type: none">Ref. Cadastral: 3248505CF9634N0001HF – sense Div.Hor.Superfície parcel·la cadastral: 77 m2Superfície construïda cadastral: 352 m2

Situació i emplaçament



La finca en qüestió es troba situada a la cantonada entre el Carrer de Sant Pau i el Carrer de Santa Madrona, a l'Àrea central del municipi a tocar del Nucli Antic.

2. PLANEJAMENT VIGENT

2.1 Planejament 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 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.

2.2. Planejament derivat

- **Pla especial i Catàleg del patrimoni històric-artístic i natural**, aprovat definitivament per la CTUB en data 25 de març de 1987 i publicat al DOGC núm. 5025 de 10 de desembre de 2007.

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>.

- **Modificació del Pla especial d'usos per a establiments musicals i de restauració de pública concurrència del Casc Antic i Eixample central**, aprovada definitivament en data 7 d'octubre de 2013 pel Ple de la Corporació, donada per assabentada la CTUB en data 11 de febrer de 2013 i publicada al BOP en data 13 de novembre de 2013.

3. FONAMENTS

3.1 Determinacions del planejament general i planejament derivat: Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana

Classificació:	Sòl urbà consolidat. - Àmbit 1.1. Casc urbà 1981
Qualificació:	Clau 3a. Zona de conservació – Àrea Central



Plànols d'ordenació RPGOU sèrie C. Reglamentació detallada dels sòls urbà i urbanitzable. Full 6F.

Paràmetres urbanístics clau 3a (articles 41, 126, 127, 128 i 129 de la normativa del RPGOU)	
Definició:	Compreu l'àrea central de Vilanova, configurada pel primer eixample històric de la ciutat. Compreu en la seva limitació el sanejament extramurs fins l'any 1850.
Ordenació:	Edificació segons alineació de vial, amb edificació contínua entre mitgeres, determinant illes tancades. No s'admetran condicions no específiques de no alineació de vial.
Façana mínima:	No s'estableix façana mínima. Només paràmetre façana menys de 5m i fondària menor a 13m: habitatge unifamiliar. Edifici Sant pau 5b: front superior a 5m i fondària existent inferior a 13 m.
Fondària edificable plantes pis:	Segons plànol d'ordenació, full 6F: - 12 m
Fondària edificable planta baixa:	Segons plànols de la sèrie C, full 6F. - Totalment edificable en planta baixa i soterrani. <i>Article 66. Espai lliure interior. 2. Les edificacions a l'espai lliure interior d'illa no</i>

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>.



	<i>podran en cap cas destinar-se a habitatge excepte les de planta baixa dels anteriors casos 1 a) (si l'edificació és annexa a l'edifici principal) i 1 b). Es cobriran amb coberta plana practicable. La seva alçada màxima, si no es destinen a aparcament, sobre coberta serà de 4.00 m. sobre el punt on s'ha de mesurar l'alçada reguladora màxima. Les tanques de separació podran ser opaques fins a 1,80 m. d'alçària.</i>
Nombre de plantes:	Segons plànol d'ordenació, full 6F: - III: PB+2PP
Alçada reguladora màx.:	No s'indica alçada reguladora. S'estableix el promig de les edificacions existents amb el mateix número de plantes en el tram de carrer en qüestió. L'Ajuntament podrà exigir la realització d'elements de coronament que igualin l'altura del tram de carrer en base a la consecució de l'objectiu de regularització de les alçades en cada tram de carrer.
Altura mínima lliure:	L'altura lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80m i en planta baixa de 3,30 m.
Alineacions i reculades:	Els edificis hauran de seguir l'alineació oficial del carrer en totes les seves plantes.
Cossos sortints:	<ul style="list-style-type: none">- No s'admetran cossos sortints tancats o semitancats tipus tribunes o miradors.- Només s'admetran balcons, amb una longitud de vol màxima de 0,60m i menor al 10% de l'ample del vial. Es separaran de mitgera 1m i la longitud màxima serà d'un terç de l'ample de la façana.- La longitud de les obertures de la planta baixa no superarà en cap el 60% de la longitud total de les façanes i la longitud de les obertures de les plantes pis no superarà en cada planta el 50% de la longitud total de les façanes.- Totes les obertures tindran una composició vertical.
Materials de façana:	<ul style="list-style-type: none">- Les condicions de textura, color i forma dels materials de façana, seran iguals o similars i/o que no produeixin contrastos discordants respecte als materials tradicionals emprats en els edificis antics ja existents en la zona.- Es tindran en compte les determinacions del Pla Especial del Patrimoni.
Densitat residencial:	<ul style="list-style-type: none">- Parcel·les amb façana igual o inferior a 5m i FE menor de 13m : Unifamiliars- Parcel·les amb façana superior a 5m i/o fondària igual o superior a 13m: poden ser plurifamiliars
Aparcament: Article 284	<p>Obligatori dotar de places en nova construcció i ampliació de més del 50% del sostre construït. Es farà provisió de places d'aparcament a l'interior de l'edifici, a raó d'un mínim de 20 m², per a cadascuna d'elles, inclosa la repercussió de rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres.</p> <ul style="list-style-type: none">- Edificis d'habitatges:<ul style="list-style-type: none">o Habitatges de fins a 70m² útils: 1 plaçao Hab. de 70 m² a 90m² útils: 1,5 placeso Habitatges de 90m² a 120m² útils: 2 placeso Habitatges de més de 120m² útils: 3 placeso Per habitatges d'HPO/HPT fins a 90m² útils 1 plaça.- Serveis bancaris i edificis públics o privats per a oficines i despatxos, una plaça d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda.- Hotels i Residències de quatre i cinc estrelles, una plaça d'aparcament per cada dos (2) habitacions, i de tres i dos estrelles, una plaça d'aparcament per cada quatre habitacions.- Altres usos: resta article 284 RPGOU. <p><i>Quan, de l'aplicació d'aquests mòduls, l'exigència d'espai per aparcament resulti igual o inferior a quatre (4) places, podrà dispensar-se de la provisió d'espai que condicioni l'atorgament de la llicència d'edificació excepte en els casos d'habitatge unifamiliar aïllat o en fileres (claus 5c, 5d, 10, 11, i, en allò que correspongui, 13).</i></p> <p><i>Prèvia autorització Municipal, les reserves de places d'aparcament podran substituir-se, totalment o parcial, per la provisió d'espais contigus d'aparcament, quan el sector o zona urbana ho permeti o exigeixi; però l'autorització establirà les condicions pertinents per a garantir la impossibilitat que uns mateixos aparcaments tinguin més d'una vinculació. Per espai contigu s'entendrà l'immediat que estigui tocant a la finca per a la que siguin exigibles les places d'aparcament, o en casos justificats, el situat a distància no superior a 300 metres, mesurats pels eixos dels vials.</i></p>
Usos admesos:	<ul style="list-style-type: none">- Habitatge- Hoteler (només existents)- Educatiu- Recreatiu: (veure apartat 3.2)



	<ul style="list-style-type: none">- Residencial especial- Restauració: (veure apartat 3.2)- Comercial petit- Comercial mitjà (segons legislació sectorial d'equipaments comercials vigent en cada moment)- Oficines: fins a 200m2 en edificis d'habitatge plurifamiliar. Despatxos professionals sense limitació.- Sanitari-assistencial: en la modalitat de dispensari, consultori i centres sanitaris especialitzats, fins a un límit de 50 llits.	<ul style="list-style-type: none">- Sòcio-cultural- Esportiu: prohibits en espais descoberts per exhibició.- Sòcio-cultural- Industrial i magatzems: només 15A (indústria compatible amb habitatge)- Públic-Administratiu- Estacionament i aparcament: lligat a les necessitats del propi edifici.- Agrícola: limitat a horts familiars al pati d'illa.
Usos prohibits:	<ul style="list-style-type: none">- Residencial mòbil- Comercial gran: es regularan la seva compatibilitat per les determinacions de la legislació sectorial d'equipaments comercials, vigent en cada moment.	<ul style="list-style-type: none">- Estació de servei- Abastaments- Cementiri- Extractiu
Afectacions:	No	

3.2 Determinacions del planejament derivat

- Pla especial i catàleg de patrimoni 1987

El Pla Especial i Catàleg del 87 regula els béns del catàleg. Són tots aquells béns objecte d'un cert gra de protecció física definit per la normativa del PEC 87, ja sigui general o particular. Els béns catalogats es classifiquen en: Obres d'arquitectura (A), Monuments i mobles urbans (M), Espais urbans (E) i Conjunts urbanístics (C).

La finca del C/Sant Pau, 5B – Santa Madrona, 8 NO està catalogada individualment com a Obra d'arquitectura.

La finca es troba dins del Conjunt urbanístic C-4 Eixample Central. El Capítol VI de la normativa del PEC87 regula les disposicions particulars dels conjunts urbanístics.

Condicions Conjunt urbanístic Eixample Central (article 60 PEC 87)	
Ordenació:	Edificació segons alineació de vial. No s'admeten reculades o retrocessos de les edificacions respecte l'alineació de vial o les parets mitgeres.
Tractament mitgeres:	Quan a conseqüència de diferents alçades, profunditats edificables o d'altres causes puguin aparèixer mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar com una façana més de l'edifici anant com a mínim arrebossades i pintades, evitant els paraments de fibrociment.
Composició façana per edificacions a substituir o reformar:	<ul style="list-style-type: none">- Les obertures es composaran segons eixos verticals.- La proporció de les obertures de les plantes pis serà proporcional i decreixent.- La longitud de les obertures de la planta baixa no superarà en cap cas el 60% de la longitud total de la façana.- El vol de la cornisa estarà comprès entre 0,20m i 0,40m.- La façana serà plana, predominant el balcó com a únic cos sortint admès- La façana tindrà un tractament unitari, no admetent-se variacions a la planta baixa per distingir diferents usos o activitats que distorsionin la lectura global de la façana. <p>S'estableixen com a models compositius per a les substitucions i reformes d'edificis inclosos dins l'Eixample Central, aquells que estan catalogats com "Obres d'arquitectura" o com "Elements d'inventari".</p>
Sistemes a conservar i mantenir:	Es recomana el manteniment dels arcs de mig punt o rebaixats de pedra i dels balcons construïts amb entramet de ferro i sota-llosana de ceràmica així com tot

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>.



	aquells elements singulars de valor històric i ambiental com són les capelles, les plaques commemoratives, els guarda-rodes o d'altres. En tot cas, de no produir-se aquest manteniment, s'adjuntarà la sol·licitud de llicència un reportatge fotogràfic de l'edifici a substituir i dels seus elements més significatius de valor històric (dades, escuts i d'altres).
Materials:	<p>Els materials i elements constructius que s'utilitzin a l'exterior dels edificis s'adaptaran a l'entorn on aquests s'emplantin, de forma que en cap cas resultin discordants respecte a les preexistències.</p> <p>Materials recomanats:</p> <ul style="list-style-type: none">- Pedra natural a brancals, arcades, ampits, dentells i sòcols.- Acabats de façana de color clar en la gama terrosa.- Baranes i reixes de ferro forjat o fos paral·leles a la façana de disseny senzill.- Fusteria de fusta pintada.- Cobertes de teula àrab de color tradicional.- Persianes de llibre i enrotllables de corda.- Cornises.- Llosanes de balcó acabades amb motllura decreixent en la seva part inferior.

Enllaç al Pla Especial complet:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/129573/documents>

- Modificació del Pla especial d'usos per a establiments musicals i de restauració de pública concurrència del Casc Antic i Eixample central

La finca del carrer Sant pau 5B - Santa Madrona 8 es troba en la Zona de Preferència segona (B) i per tant a nivell d'usos recreatius se li aplica el següent:

Zona de preferència segona (B)	
Sense limitació:	<ul style="list-style-type: none">- Saló de banquets.- Restaurant.- Bar, sense limitació en carrers d'amplada major a 6m. (Carrers Sant Pau i Santa Madrona són inferiors a 6m)- Local comercial amb degustació amb horari comercial (Bar).- Bar-restaurant.- Bar, bar-restaurant amb horari limitat fins 00:00h.
Amb limitació:	<ul style="list-style-type: none">- Bar musical, bar musical amb karaoke, activitats de restauració amb complement de karaoke: a una distància lineal de 200m i amb nivells d'immissió acústica dins del recinte que no superin 90-94 dB(A) grup II ordenança soroll.- Restaurant musical: a una distància lineal de 200m i amb nivells d'immissió acústica dins del recinte que no superin 90-94 dB(A) grup II ordenança soroll.- Bar, amb separació mínima de 30m en carrers d'amplada inferior a 6m. (el cas)
Prohibit:	<ul style="list-style-type: none">- Discoteques, sales de ball, sales de festes amb espectacles, sala de concerts, discoteques de joventut, sales de festes amb espectacle i concerts d'infància i joventut, cafè teatre, establiments de règim especial.

Enllaç al Pla Especial complet:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/#/consulta/detallExpedient/251591/documents>

3.3 Determinacions dels documents de gestió urbanística

La finca no està dins de cap sector pendent de gestió urbanística.

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 Edificació existent

La finca en qüestió es troba edificada. L'edificació existent té PB+3 en part de la finca i per tant, no s'adequa a les condicions del planejament vigent. Es troba en situació de volumetria disconforme.

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>.



Vista la disposició transitòria segona de la normativa del RPGOU, en volums disconformes estan admeses les següents obres:

"b) Els edificis i les instal·lacions en situació de volum disconforme poden ser objecte d'operacions de rehabilitació i obres de millora. Les actuacions sobre els edificis disconformes definits podran incloure augment de volum i increment del nombre d'habitatges, i es regiran pels paràmetres del Pla General, de forma que l'augment de volum s'ajusti als paràmetres definits per a cada zona, i sempre que la edificabilitat final resultant, no ultrapassi el que resultaria en el cas de nova edificació.

c) Dintre dels volums disconformes podran admetre's els canvis d'activitat i d'usos dins dels ja existents prèviament i/o admesos a la respectiva zona, amb les limitacions del apartat anterior."

En aquest sentit, l'article 108.4 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme diu:

a) S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.

b) S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament.

c) (...)

d) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.

e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.

En les construccions i les instal·lacions que tenen un volum disconforme també s'hi han d'autoritzar les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars.

3.6 Altres consideracions

La finca del Carrer de Sant Pau, 5B – Santa Madrona, 8 es troba dins de l'àmbit d'aplicació de l'**Ordenança cromàtica – Carta de colors**. Aquesta ordenança serà d'aplicació en totes les intervencions que tinguin per objecte dur a terme obres de consolidació, conservació, restauració o rehabilitació de les façanes de les edificacions.

Enllaç a l'ordenança sencera:

https://seuelectronica.vilanova.cat/content/tramits/Ordenanca_carta_de_colors_AD_260712.pdf

4. CONCLUSIONS

Vistos els fonaments exposats, la finca objecte d'aquest informe té la classificació de **sòl urbà consolidat** i la qualificació de **clau 3a. Zona de conservació Àrea Central** amb els paràmetres definits als articles 121-130 de la normativa del RPGOU. A nivell d'usos té la seva reglamentació a l'article 41 de la normativa del RPGOU.

La finca es troba dins l'àmbit del **Pla especial i Catàleg del patrimoni històric-artístic i natural del 87**. Està catalogada dins del Conjunt urbanístic C-4 Eixample Central.

La finca es troba dins l'àmbit de la Modificació del Pla especial d'usos per a establiments musicals i de restauració de pública concurrència del Casc Antic i Eixample central. Es troba dins de la Zona de preferència segona (B).

L'edifici existent de la finca es troba en situació de volumetria disconforme. El seu règim d'usos i obres serà el de l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme i la Disposició transitòria segona de la normativa del RPGOU.

La parcel·la **SÍ** que té consideració de solar.

A data de redacció d'aquest informe, la parcel·la no ha estat inclosa en cap àmbit de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, és per això que no hi ha cap previsió d'actuacions de gestió urbanística (reparcel·lació, expropiació, urbanització, etc.) que l'afectin.

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>.



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

Arquitecta

Alba López Dorado

Tomàs Bonilla i Núñez, Secretari delegat de l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, en virtut del Decret d'Alcaldia de data 22 de desembre de 2015 (BOP de l'11 de gener de 2016) i de conformitat amb allò que estableixen els articles 204 i següents del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, que aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les Entitats Locals,

CERTIFICO:

Que el precedent informe ha estat emès per l'empleada municipal Senyora Alba López Dorado amb el contingut transcrit.

I perquè consti lliuro aquest certificat.



Lletrat adscrit a l'Àrea

Tomás Bonilla Núñez