



EDICTE

La Junta de Govern Local, en sessió ordinària de data 4 de novembre de 2025, 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 A LA PARCEL·LA DEL CARRER JOU 13, DEL PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR 2.1 FONDO SOMELLA DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

Relació de fets:

I.- En data 19 de setembre de 2025, FRANCHETO URBAN 2025 SL (representat per GRISELDA PORTOLES MARTINEZ) va presentar en aquest Ajuntament (Registre d'entrada núm. 2025054711) la documentació ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA DEL CARRER JOU, 13 del Pla Parcial d'Ordenació del sector 2.1 Fondo Somella de Vilanova i la Geltrú, per a la seva tramitació.

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 L'ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA DEL CARRER JOU 13 Aprovació Inicial

Identificació de l'expedient

Núm. Exp. 177/2025/eURB

1. ANTECEDENTS

En data 19 de setembre de 2025, FRANCHETO URBAN 2025 SL (representat per GRISELDA PORTOLES MARTINEZ) va entrar per registre (núm. 2025054711) la documentació ESTUDI DE DETALL A LA PARCEL·LA DEL CARRER JOU 13 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.
- **Pla parcial del sector 2.11 Fondo Somella**, aprovat definitivament per la CTUB en data 12 de febrer de 2003 i publicat al DOGC núm. 3910 de 26 de juny de 2003.
- **Modificació 1 del Pla Parcial del sector 2.1 Fondo Somella**, aprovat definitivament per la CTUB en data 26 de març de 2007.

2.2 Documents de gestió urbanística

- **Projecte de reparcel·lació del sector Fondo Somella**, aprovat definitivament per la Comissió de Govern en data 24 de novembre de 2003 i publicat al BOPB núm. 289 de 3 de desembre de 2003.
- **Projecte d'urbanització del Fondo Somella**, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en data 2 de febrer de 2004 i publicat al BOPB núm. 41 de 17 de febrer de 2004 (Acta de recepció de les obres d'urbanització en data 23 d'abril de 2007).

2.3 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 de l'Estudi de Detall és l'ajust de les alineacions i dels límits de l'edificació de la finca ubicada al carrer Jou número 13. Concretament l'Estudi de Detall estableix una línia d'edificació obligatòria situada a cinc metres de l'alineació del vial, incrementant en el front de les edificacions l'espai lliure privat que permet actualment el planejament.

Les línies d'edificació màxima dintre de la parcel·la se situen a distàncies equivalents a les que ja establia el Pla Parcial vigent: a onze metres des de l'alineació obligatòria i a dos metres del carrer Fes.

Aquesta nova alineació de l'edificació deixarà a la vista una petita part de la mitgera existent a l'est de la parcel·la, per la qual cosa l'Estudi de Detall fixa l'obligatorietat de tractar en tota la seva superfície aquets dos metres de mitgera amb acabat de façana.

L'Estudi de Detall no estableix cap altra determinació, essent d'aplicació la resta de paràmetres que fixa el Pla Parcial.

L'àmbit de l'Estudi inclou una sola parcel·la cadastral (Carrer Jou, 13) que limita amb el carrer de Fes al sud, amb el carrer Jou a l'est i amb parcel·les veïnes en la resta de fronts. La superfície de l'àmbit és de 1.320 m² segons dades del Projecte de Reparcel·lació.

Actualment la finca és un sòl urbà consolidat qualificat amb la Clau C1. "Zona d'edificació en filera, unifamiliar" pel Pla Parcial Fondo Somella. Per a aquest sòl el PP fixa la tipologia unifamiliar en filera alineada a vial i estableix les següents separacions mínimes i fondària edificable:

- **Façana a vial: separació fixa de 3 m**
- Llindars laterals: sense separació (adossades) excepte en parcel·la de final de grup, el costat no adossat de la qual haurà de separar-se mínim 2 m del límit de parcel·la.
- A les cantonades es podrà adoptar com a línia de separació mínima, la prolongació de les línies corresponents als dos costats contigus sempre i quan la separació al llindar es mantingui superior a 1,5 m.
- Parcel·les amb fondària igual o inferior a 25 m → 11 m (des de línia de façana de l'edificació)
- Parcel·les amb fondària superior a 25 m → 14 m (des de línia de façana de l'edificació)



La iniciativa de l'Estudi de Detall és privada, per part FRANCHETO URBAN 2025 SL (representat per GRISELDA PORTOLES MARTINEZ) i està redactat per David Portolés Martínez, arquitecte urbanista.

3.2 Adequació al planejament

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.

Article 9. Figures de Planejament

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.*

Ahora, l'article 9 del Pla Parcial d'Ordenació del sector Fondo Somella estableix el següent:

Art.9 Estudis de detall

Quan sigui necessari completar o adaptar certes determinacions establertes en el present Pla podran redactar-se Estudi de Detall, d'acord amb el que estableix l'article 26 del Decret Legislatiu 1/1990. (derogat pel TRLUC)

Els criteris de l'Estudi de Detall són:

1. Incrementar 2 m la reculada de la façana a vial fixada al PP, per assolir una reculada de 5 m.
2. Fixar l'obligatorietat de tractar amb acabat de façana tota la superfície dels dos metres de mitgera que queda vista fruit de la reculada, tant a la façana anterior com posterior.
3. Mantenir la resta de paràmetres vigents fixats pel PP.
- 4.

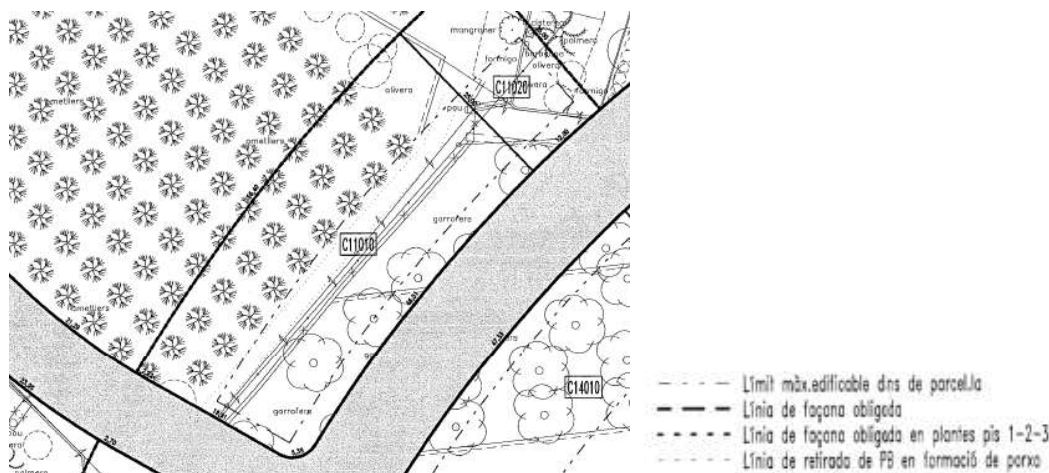
QUADRE RESUM PARÀMETRES Compliment		
Paràmetre	Clau C1 Normativa PPU Fondo Somella	Estudi de Detall
Ordenació:	Unifamiliar en filera alineada a vial	Unifamiliar en filera alineada a vial
Façana mínima:	4,3 m2	4,3 m2
Fondària edificable	Parcel·les amb fondària igual o inferior a 25 m: 11 m (des de línia de façana de l'edificació)	Parcel·les amb fondària igual o inferior a 25 m: 11 m (des de línia de façana de l'edificació)
Fondària edificable PP:	La planta pis segona haurà de recular respecte la façana principal mínim 3 m El màxim d'aquesta planta serà doncs de 9 m per a parcel·les de fondària igual o inferior a 25 m	La planta pis segona haurà de recular respecte la façana principal mínim 3 m El màxim d'aquesta planta serà doncs de 9 m per a parcel·les de fondària igual o inferior a 25 m.
Separacions mínimes:	Façana a vial: separació fixa de 3 m. Llindars laterals: sense separació (adossades) excepte en parcel·la de final de grup, el costat no adossat de la qual haurà de separar-se mínim 2 m del límit de parcel·la.	Façana a vial: separació fixa de 5 m Llindars laterals: sense separació (adossades) excepte en parcel·la de final de grup, el costat no adossat de la qual haurà de separar-se mínim 2 m del límit de parcel·la.



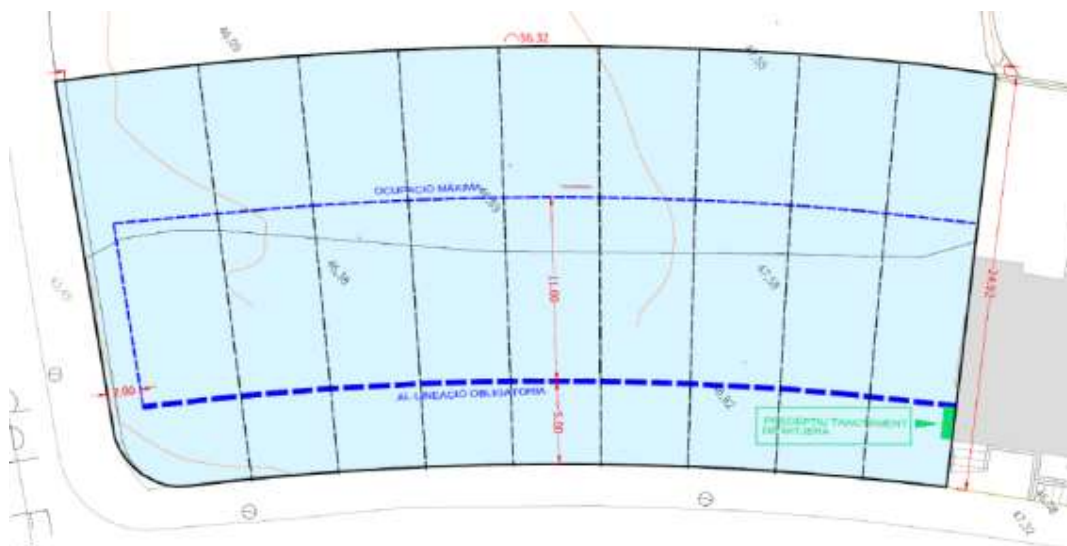
AJUNTAMENT DE
Vilanova i la Geltrú

Serveis Jurídics i Administratius d'Urbanisme

Nombre de plantes:	PB+2	PB+2
Alçada màxima:	9,5 m (per sobre l'ARM només es permet la planta coberta)	9,5 m (per sobre l'ARM només es permet la planta coberta)
Mitgera		Serà obligatori tractar amb acabat de façana tota la superfície dels dos metres de mitgera que queda vista fruit de la reculada, tant a la façana anterior com posterior



Ordenació segons PP Fondo Somella



Proposta ordenació segons Estudi de Detall

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.

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>



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 l'article 66 en relació als articles 64 i 65 del DL 1/1990, de 12 de juliol, Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística:

Article 66

Els Estudis de Detall s'han de tramitar d'acord amb el que preveuen els articles 64 i 65 d'aquesta Llei, llevat del que estableix l'article 70.

Article 64

-1. La tramitació dels projectes d'urbanització, s'ha de subjectar a les regles següents:

a) L'acord d'aprovació inicial s'ha de prendre dins els trenta dies següents a la presentació del projecte. L'acord es lliurarà abans de deu dies comptats des de la data de l'adopció al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya o al Butlletí Oficial de la província, si escau.

b) La informació pública és de vint dies.

c) Es pot sol·licitar facultativament l'informe previ del Servei Territorial d'Urbanisme de la Generalitat que correspongui, el qual s'entendrà que és emès pel transcurs del termini d'un mes comptat des de l'entrada d'un exemplar del projecte complet al dit Servei.

d) L'aprovació definitiva, sense necessitat del tràmit d'aprovació provisional, ha d'ésser acordada per l'administració urbanística actuant que ha atorgat l'aprovació inicial, dins els tres mesos següents a la data, de la publicació; si, havent transcorregut aquest termini, la resolució no ha estat comunicada, el projecte s'entendrà que és aprovat definitivament per silenci administratiu.

e) Una vegada aprovat definitivament el projecte, l'Administració aprovant trametrà, dins els deu dies següents, un exemplar d'aquest i una còpia de l'expedient administratiu, ambdós complets, a la comissió d'urbanisme competent.

-2. Els projectes d'urbanització hauran de complir els plecs generals de condicions tècniques aprovats amb caràcter general pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques i, mínimament, els criteris que aquests continguin.

Article 65

-1. Si, havent transcorregut el termini de trenta dies a què es refereix l'article 64.1.a), l'administració competent no ha pres cap acord inicial, el promotor podrà presentar la sol·licitud, acompanyada de tota la documentació, a la comissió d'urbanisme competent, la qual, per subrogació, tramitarà el projecte fins que haurà estat aprovat definitivament.

-2. Si, havent transcorregut el termini de tres mesos a què es refereix l'article 64.1.d), l'administració competent no ha convocat la informació pública, el promotor podrà presentar la sol·licitud, acompanyada de tota la documentació, a la comissió d'urbanisme competent, la qual, per subrogació, l'aprovarà definitivament, prèvia obertura de la informació pública, dins els tres mesos següents a la data de la publicació de l'edicta corresponent; es produirà silenci administratiu positiu si, un cop transcorregut aquest termini, la resolució no ha estat comunicada.

-3. En ambdós supòsits d'aquest article la comissió ha de donar una audiència de deu dies a l'ajuntament de què es tracti.

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

1. Memòria
2. Plànols d'informació i ordenació



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 derivat 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 a la parcel·la del carrer Jou, 13.
- SOTMETRE'L A INFORMACIÓ PÚBLICA."

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), resolc Primer apartat. 2) 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.

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

ACORD

PRIMER.- Aprovar inicialment el document d'Estudi de Detall a la parcel·la del carrer Jou 13 del Pla Parcial d'Ordenació del sector 2.1 Fondo Somella de Vilanova i la Geltrú, presentat per Francheto Urban 2025 SL, 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 a FRANCHETO URBAN 2025 SL, 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 8 de novembre de 2025

Isidre Martí Sardà – Secretari General
Juan Luis Ruiz – Alcalde