



EDICTE

La Junta de Govern Local en sessió ordinària de data 22 d'abril 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:

“DONAR CONFORMITAT A L'ESTUDI PREVI DE LA UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA NÚM. 28 DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR LLIMONET DE VILANOVA I LA GELTRÚ.

Relació de fets:

I.- En data 31 de desembre de 2024, la persona representant de l'entitat mercantil MARCONS, SL va presentar en aquest Ajuntament (registre d'entrada núm. 2024073310) el document relatiu a ESTUDI PREVI DE LA UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA NÚM. 28 DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR LLIMONET, per a la seva tramitació. Un cop analitzat el document pels Serveis tècnics d'Urbanisme, aquest Ajuntament va requerir a l'entitat mercantil MARCONS, SL determinades esmenes que varen quedar finalment incorporades a dit document, signat pel tècnic i el promotor el 28 de gener de 2025 i presentat novament en aquest Ajuntament (registre d'entrada núm. 2025004994).

II.- En data 6 de febrer de 2025, el Regidor d'Urbanisme, Obres, Mobilitat, Serveis Urbans i Manteniment va dictar Decret (número 830) en el que es concedia tràmit d'audiència a les persones propietàries incloses en la UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA 28 DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR LLIMONET DE VILANOVA I LA GELTRÚ, per un termini de 15 dies hàbils als efectes de que poguessin presentar les al·legacions que estimessin convenients en defensa dels seus drets.

En el període d'audiència, no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions, tal i com consta al certificat emès per la Cap del Servei d'Atenció Ciutadana en data 27 de març de 2025.

III.- A la vista del document tècnic presentat en data 28 de gener de 2025, l'arquitecta municipal ha informat favorablement la conformitat de l'estudi previ de la unitat arquitectònica núm. 28 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 28 DEL PLA PARCIAL DEL LLIMONET

Identificació de l'expedient

Núm.Exp. 5/2025/eURB

1. ANTECEDENTS

En data 31 de desembre de 2024, MARCONS SL (representat per ANDRES ALVAREZ DAROCA), van entrar per registre (núm. 2024073310), la documentació d'ESTUDI PREVI DE



LA UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA Nº 28 PLA PARCIAL SECTOR "LLIMONET", sol·licitant la seva tramitació.

Un cop analitzat el document pels Serveis tècnics, se li requereixen esmenes que queden incorporades al document ESTUDI PREVI DE LA UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA Nº 28 PLA PARCIAL SECTOR "LLIMONET", signat pel tècnic i el promotor el 28 de gener de 2025 i presentat per registre núm. 2025004994.

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 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 com a 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 28 del Pla Parcial del Llimonet (polígon 3). Aquesta unitat bàsica de composició arquitectònica correspon a un conjunt de 5 parcel·les amb un total de 12 habitatges, amb façana principal al camí de la Masia d'en Frederic, dos façanes laterals a carrer dels Grallers i carrer de les Mulasses i façana posterior a la unitat 29.

Segons el Pla Parcial, la Unitat Bàsica de Composició Arquitectònica 28 té un sostre total de 1800 m² de sostre residencial unifamiliar en un màxim de 12 habitatges.

UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA	SOSTRE (m ²)				NOMBRE MAX. D'HABITATGES		
	RESID. UNIF.	RESID. PLURIF.	COM.	TOTAL	UNIF.	PLURIF.	TOTAL
28	1.800	-	-	1.800	12	-	12

Extracte dades plànol O-3 Pla Parcial Llimonet.

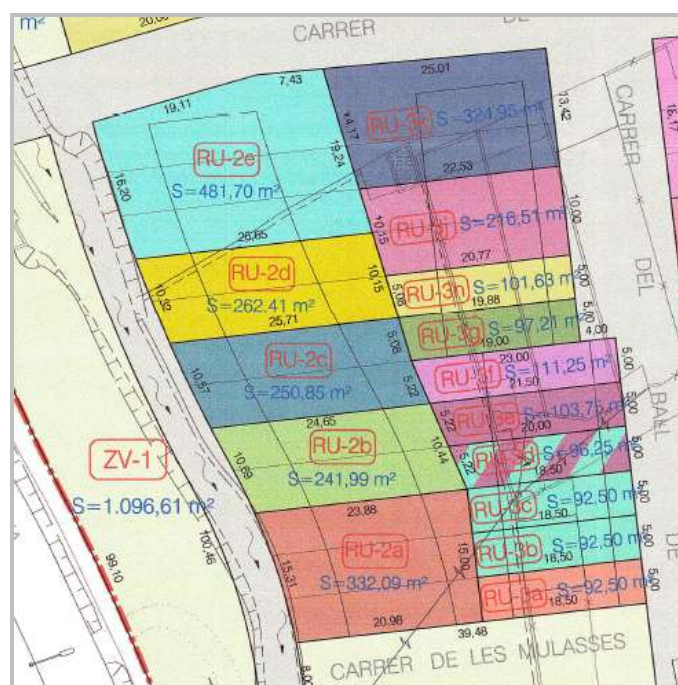


Extracte plànol O-3 Pla Parcial Llimonet.



A nivell de finques cadastrals, són 5 finques que es corresponen amb 5 finques adjudicades del Projecte de reparcel·lació del Llimonet Polígon 3.

Finca adjudicada Proj. Rep	Referència cadastral	Adreça
RU-2a	3257303CF9635N0001BI	Camí de la Masia d'en Frederic 102-106
RU-2b	3257304CF9635N0001YI	Camí de la Masia d'en Frederic 108-110
RU-2c	3257305CF9635N0001GI	Camí de la Masia d'en Frederic 112-114
RU-2d	3257306CF9635N0001QI	Camí de la Masia d'en Frederic 116-118
RU-2e	3257307CF9635N0001PI	Camí de la Masia d'en Frederic 120-124



Extracte plànol 7 del Projecte de Reparcel·lació de Finques d'Adjudicades.

L'estudi previ inclou la següent informació:

I MEMÒRIA

MG Dades generals

MG 1 Identificació i objecte del projecte

MG 2 Agents del projecte

MG 3 Relació de documents complementaris i projectes parcials

MD Memòria Descriptiva de la Unitat Bàsica

MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

MD 2 Descripció de la Unitat Bàsica

MD 3 Prestacions de l'edifici : requisits a complimentar en funció de les característiques de l'edifici

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Dins de l'apartat MD 2 Descripció de la Unitat Bàsica proposa el següent en relació a la composició arquitectònica i es transcriu a continuació:

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. Definició dels perímetres i plans de façanes de les edificacions

Les alineacions i gàlils màxims del Pla Parcial Sector "Llimonet" s'han de respectar.

Es tracta d'edificacions entre mitgeres amb una amplada de façana de 5,00m. Les edificacions mantindran una distància al front de parcel·la al C/ Masia d'en Frederic de 6,00m i una profunditat edificable màxima de 12,00m.

El carrer Masia d'en Frederic té un traçat curvilini però, com que el radi de curvatura és molt gran, les façanes de les edificacions es podran fer planes, unint els punts d'intersecció de la corba paral·lela al carrer amb les 2 mitgeres laterals de cada habitatge.

La alineació als carrers és obligatòria i les façanes s'han de construir sobre l'alineació.

Les façanes als patis posteriors han de respectar la profunditat màxima de 12,00m però poden fer-se reculades. En planta baixa es permeten les reculades que siguin necessàries per permetre acomplir amb l'alçada lliure mínima d'accés al soterrani, a la façana al carrer.

La planta baixa tindrà una ocupació màxima de 60 m2 per habitatge.

La planta primera tindrà una ocupació màxima de 60 m2 per habitatge.

La planta segona, tindrà una ocupació màxima del 75% de la superfície ocupable de la planta baixa segons l'article 42.2 de les Ordenances d'Edificació. Aquesta planta es recula 3m de la façana a carrer.

L'edificabilitat màxima de cada habitatge és de 150 m2. Sense comptar els soterranis ni els balcons oberts.

Es poden fer cossos volats oberts fins a 1,00 m més enllà del perímetre edificable, que no ocupin més del 60% de la longitud de la façana de cada parcel·la, a totes les façanes, excepte a la façana de C/ de les Mulasses, perquè aquest carrer està qualificat amb la clau ZV (espais lliures).

Per aconseguir un pati posterior més gran, la planta baixa podrà tenir una profunditat menor

a la admissible, per exemple:

Planta baixa 5,00 x 11,00 = 55 m2 (superfície ocupable 60,00 m2)

Planta 1 5,00 x 12,00 = 60 m2

Planta 2 5,00 x 7,00 = 35 m2 (< 45,00 m2)

2. Determinació de les alçades relatives de les edificacions

L'alçada màxima de les edificacions és de 9,50 m i es pren a partir del pla del paviment de la planta baixa de cada habitatge (article 21.3.e).

Les plantes baixes es regulen segons el Pla General d'Ordenació i el Pla Parcial sector Llimonet.

Els habitatges corresponents a una mateixa parcel·la, tindran la mateixa cota de planta baixa i la mateixa alçada total.

La cota de planta baixa queda definida segons el plànol A-300-AL.

L'alçada lliure mínima entre forjats serà de 2,70m en les plantes habitables.

3. Definició del tipus i característiques geomètriques de les cobertes

Les cobertes, corresponents al sostre de la planta segona, seran planes, invertides i no transitables acabades amb grava però s'admetran altres tipus sempre i quan es mantingui la composició volumètrica amb la resta.

Les cobertes de la reculada de planta segona corresponents al sostre de la planta primera seran preferiblement planes i poden ser transitables o acabades amb grava.

4. Definició de les característiques de les tanques de les finques.

Les tanques, en compliment de l'article 44 del Pla Parcial, es faran d'obra fins a una alçada de 1,20m acabades amb preferiblement amb revestiment continu color blanc. Es

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>



completaran preferiblement amb una reixa de lama vertical tipus "Z" de 80cm d'alçada, pintades preferiblement en color negre, gris o platejat.

5. Definició dels materials de façana i coberta. Gama cromàtica.

Les façanes seran preferiblement amb revestiments continus tipus monocapa en tonalitats clares o blanques a planta baixa i planta primera si bé es podran introduir altres revestiments, per exemple aplacats, obra vista o tipus SATE, que hauran de mantenir preferiblement les mateixes tonalitats clares, blanques, pètries o arenoses.

S'admeten parts de les façanes en un color contrastat per a donar valor a la volumetria dels edificis.

La planta segona s'acabarà preferiblement amb revestiment continu tipus SATE o monocapa de les mateixes característiques que el revestiment aplicat a les plantes inferiors. Aquest revestiment també serà preferiblement de tonalitats clares, pètries o arenoses.

S'inclou com a **II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA:**

A-001-GE	SITUACIÓN
A-002-TO	TOPOGRÁFICO
A-003-PI	PLANO IDEAL
A-100-PA	PARÁMETROS GENERALES
A-101-UR	PARÁMETROS URBANÍSTICOS
A-300-AL	FACHADA COTAS PB
A-350-SC	SECCIÓN 1 Y 2
A-350-SC	SECCIÓN 1 Y 2
A-352-SC	SECCIÓN 5

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 L'ESTUDI PREVI DE LA UNITAT BÀSICA DE COMPOSICIÓ ARQUITECTÒNICA Nº 28 PLA PARCIAL SECTOR "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 40.1 i 82 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 de la Unitat Bàsica de Composició Arquitectònica núm. 28 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 la persona representant de l'entitat mercantil MARCONS SL, d'acord amb l'establert a l'article 27 de dit Pla Parcial i segons informe favorable dels serveis tècnics municipals d'Urbanisme 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'entitat mercantil MARCONS SL, 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."

Document tècnic

Vilanova i la Geltrú, 26 d'abril de 2025

Isidre Martí Sardà – Secretari General

Juan Luis Ruiz López – L'alcalde