

ANUNCI

El Ple Municipal, en sessió celebrada el dia 5 de maig de 2020, va aprovar definitivament el Pla de millora urbana del PAU – 12 (Pati del Gall), que comprèn els terrenys de sol urbà no consolidat situats a la l'illa compresa entre el c/ Pati del Gall, c/ del Nord i c/ Mas Jornet (Exp. /2018/URB_PMU). El que es publica en compliment de l'article 107 del D.L. 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Els drets de consulta i informació es poden exercir en el Departament d'Urbanisme de l'ajuntament (plaça de Jaume I, núm. 8) en horari de 12 a 14 hrs, a més de trobar-se accessible per mitjans telemàtics a través del web de l'ajuntament (<http://www.vilafranca.cat/html/infoactualitat/anuncis.html>).

Contra aquest acte que és definitiu en via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la **Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya**, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al d'aquesta publicació. No obstant això, es pot interposar qualsevol altre si es considera convenient.

El termini previst en el paràgraf anterior, començarà a computar automàticament un cop perdi vigència la suspensió dels terminis acordada, així com les seves possibles pròrrogues, d'acord amb el que preveu la Disposició Addicional 3ª del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel qual es declara l'estat d'alarma per la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19.

S'insereix en annex la normativa urbanística d'aquest Pla de millora.

L'Alcalde,



Pere Regull i Riba

Signat digitalment
per PERE REGULL
RIBA - DNI
77098935Z (TCAT)
el 12/05/2020 a les
13:13:06

Vilafranca del Penedès, 12 de maig de 2020

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

Codi validació document:
1306 5123 6207 1074 0737

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2018/URB_PMU

Pàgina 1 de 7

II NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objectius

El present “Pla de Millora Urbana del polígon d’actuació urbanística núm. 12 - Pati del Gall de Vilafranca del Penedès” té per objecte desenvolupar els criteris i directrius que el Pla d’Ordenació Urbanística Municipal determina pel PAU 12 – Pati del Gall (que té la consideració de sector subjecte a pla de millora), amb l’objecte de completar el teixit urbà i definir les característiques i el cost de les obres d’urbanització dels espais lliures, d’acord amb allò que disposa l’article 12.1 de les Normes urbanístiques del POUM, a més d’establir l’ordenació de l’edificació i determinar la volumetria i distribució dels usos, situant els terrenys reservats per a la construcció d’habitatges de protecció pública, així com obtenir la cessió i urbanització dels espais lliures i de l’aprofitament urbanístic que correspon.

Article 2. Àmbit

1. L’àmbit del Pla de millora urbana té una superfície 5.923,73 m² amb els ajustos realitzats segons la realitat física i aixecament topogràfic tal i com defineix en el plànol d’informació *I.3 Àmbit del PMU. Sector de planejament. Ajustos en la delimitació del PAU-12* i es determina al plànol *O.1 Polígon d’actuació urbanística. Sector de planejament*
2. Limita al nord-oest pel carrer Mas i Jornet, una finca edificada amb un habitatge i l’interior d’illa, al nord-est amb un establiment comercial, a l’est amb el carrer d’Igualada, al sud amb el carrer Pati del Gall, i a l’oest amb dues finques edificades amb blocs d’habitatges i amb el carrer del Nord.

Article 3. Marc Legal

1. El “Pla de Millora Urbana del polígon d’actuació urbanística núm. 12 - Pati del Gall de Vilafranca del Penedès” és l’instrument d’ordenació urbanística del territori inclòs en aquest sector, i es formula d’acord amb l’ordenament jurídic en matèria urbanística, especialment el Text Refós de la Llei d’Urbanisme de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost, modificada per la Llei 3/2012 (en davant TRLUC) i el Reglament de la Llei d’Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
2. Les referències a les normes urbanístiques del POUM, ho son al Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d’Urbanisme de Barcelona de la Generalitat el dia 11 de juny de 2003, amb les modificacions puntuals aprovades el dia 29 de març de 2007, i l’aprovada el dia 12 de maig de 2011, referida a l’adaptació de l’entrada en vigor del nou DL 1/2009 de 22 de desembre d’ordenació dels equipaments comercials, així com la Modificació puntual del POUM Errades i Disfuncions II, aprovada definitivament per la CTUB el 31 d’octubre de 2012.
3. En tot allò no previst expressament a aquesta normativa, seran d’aplicació les Normes Urbanístiques del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès.

Article 4. Contingut

1. El Pla de Millora Urbana està integrat pels següents documents:
 - I. Memòria
 - II. Normes urbanístiques
 - III. Pla d’etapes

Vilafranca del Penedès, 12 de maig de 2020

La veracitat del contingut d’aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
1306 5123 6207 1074 0737**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2018/URB_PMU

Pàgina 2 de 7



- IV. Viabilitat econòmica i financera
- V. Informe de sostenibilitat econòmica
- VI. Informe ambiental
- VII. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- VIII. Plànols
 - I. Plànols d'informació
 - O. Plànols d'ordenació
 - X. Plànols de xarxes de serveis

Annexes

1. Tenen caràcter normatiu les presents normes urbanístiques i els plànols d'ordenació següents:
 - O.1 Polígon d'actuació urbanística. Sector de planejament
 - O.2 Planejament proposat. Qualificacions urbanístiques del sector
 - O.3 Planejament proposat. Alineacions i rasants. Regulació de l'edificació. Planta baixa
 - O.4 Planejament proposat. Regulació de l'edificació. Plantes pis
 - O.5 Planejament proposat. Regulació de l'edificació. Alçats i seccions

Article 5. Obligatorietat

L'administració i els particulars estan obligats a respectar les disposicions d'aquest Pla de Millora Urbana, i en particular les de la present normativa urbanística, a la qual haurà d'ajustar-se tota la intervenció sobre l'àmbit de planejament.

Article 6. Interpretació

S'apliquen les regles d'interpretació establertes a l'article 10 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

En la interpretació de les determinacions que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, tindran preferència aquelles en que la llur definició sigui més concreta, és a dir, els plànols a escala més gran.

Article 7. Règim urbanístic del sòl

1. Els sòls inclosos en l'àmbit del present Pla de millora urbana, tenen la consideració de sòl urbà no consolidat de conformitat amb l'article 31 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, atès que el planejament urbanístic general els sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-los en un sector subjecte a un pla de millora urbana.
2. De conformitat amb l'article 43.1 del TRLUC, els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació delimitat.

CAPITOL II. ORDENACIÓ DEL SÒL

Article 8. Qualificació del sòl

Els sòls inclosos a l'àmbit del "Pla de Millora Urbana del polígon d'actuació urbanística núm. 12 - Pati del Gall de Vilafranca del Penedès", son qualificats, segons el seu destí en l'ordenació, de:

- Sistema d'espais lliures amb la concreció de parcs de vila, que son els jardins públics que estan al servei directe d'un àrea o sector (clau 4B5).
- Zona de trama en colmatació segons la subzona de trama en saturació d'intervenció concentrada (clau 11.2)
- Zona de trama en colmatació segons la subzona de trama en saturació d'intervenció concentrada de protecció oficial (clau 11.2-HPO)

Vilafranca del Penedès, 12 de maig de 2020

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
1/2018/URB_PMU

**Codi validació document:
1306 5123 6207 1074 0737**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



Pàgina 3 de 7

Qualificació urbanística	Superfície	%
Zona trama saturació, clau 11.2	1.806,34 m ²	30,49%
Zona trama saturació, clau 11.2-HPO	1.133,39 m ²	19,13%
Total Zona	2.939,73 m ²	49,63%
Sstema espais lliures, clau 4B 5	2.984,00 m ²	50,37%
Total àmbit	5.923,73 m²	100,00%

Article 9. Regulació del sistema d'espais lliures (clau 4B/5)

Comprèn els sòls de sistemes que s'identifiquen en el plànol O.01 amb la clau 4B/5 i que es concentren a l'interior del pati d'illa amb dos accessos diferenciats: un pel carrer Mas i Jornet a través d'un pas, entre edificacions i l'altra pel carrer Pati del Gall a través d'una porxada oberta en planta baixa que garanteix la permeabilitat entre el carrer i els jardins.

El projecte d'urbanització de l'àmbit haurà de garantir que les solucions i acabats adoptats s'ajustaran al tipus i la intensitat d'usos.

Les seves determinacions s'estableixen en els articles 188,189,190,191 i 192 de les normes urbanístiques del POUM.

Article 10. Regulació de la subzona de trama en saturació d'intervenció concentrada (clau 11.2)

1. Comprèn els sòls de zona que s'identifiquen en el plànol O.01 amb la clau 11.2.
2. Condicions d'ordenació: Sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
3. L'amplada mínima de façana és de deu (10) metres.
4. Els sòls qualificats de subzona de trama en saturació d'intervenció concentrada (clau 11.2), en tot allò que no estigui especificat en aquestes normes i en els plànols d'ordenació, son d'aplicació les determinacions s'estableixen en els articles 225, 226, 228 i 229 de les normes urbanístiques del POUM.
5. Sòl privat d'ús públic i servituds de pas. És aquell sòl on es pretén la continuïtat de l'espai públic a nivell de vianants, però ha estat qualificat com a sòl privat. La planta baixa serà oberta i amb una servitud de pas. La urbanització d'aquests espais haurà de ser coherent amb la del conjunt d'espais públics immediatament annexos, amb els que no podrà haver-hi desnivells superiors als 20 cm.

Aquest espai ha de garantir en tot moment un pas per vianants i vehicles de servei sense obstacles ni impediments amb una obertura d'amplada i alçada lliure assenyalades en el plànols O.2 i O.3. Únicament podrà ser ocupat per elements verticals de l'estructura i del sanejament de l'edifici, que procuraran la màxima permeabilitat i es tractaran d'acord amb l'ús públic de l'espai en quan a durabilitat, manteniment i qualitat d'acabats.

Es redactarà un conveni urbanístic entre l'Ajuntament i la propietat del sòl per a la regulació de l'ús i manteniment d'aquest espai privat d'ús públic. La llicència de primera ocupació de l'edifici quedarà condicionada a la signatura d'aquest conveni.

6. Els jardins privats dels habitatges que confronten a la zona verda de l'interior d'illa hauran de tenir-hi accés directe a través d'un portal d'un metre d'ample com a màxim. Les tanques d'aquests jardins es regularan de forma anàloga al que determina l'article 105 del POUM per les tanques del sistema d'edificació aïllada.
7. Condicions d'us: S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar, i només en planta baixa: bar o restaurant; comercial; oficina; magatzems; industrial en les següents categories: magatzems stockage, materials per la construcció, tallers de reparació, obtenció o transformació de béns (en la 1ª. Categoria), garatges (en la 2a.categoria); sanitari assistencial; educatiu; socio-cultural; religiós; recreatiu (excepte discoteques); esportiu; administratiu i abastiment.

Article 11. Regulació de la subzona de trama en saturació d'intervenció concentrada de protecció oficial (clau 11.2-HPO)

Vilafranca del Penedès, 12 de maig de 2020

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
1/2018/URB_PMU

Codi validació document:
1306 5123 6207 1074 0737



1. S'estableix la subzona específica de 11.2-HPO per identificar aquells sòls on es situa tot el sostre residencial de l'àmbit subjecte a règim de protecció. L'edificabilitat i el repartiment d'usos, és el determinat a l'article 13 d'aquesta normativa.
2. Condicions d'ordenació: Sistema d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
3. L'amplada mínima de façana és de deu (10) metres.
4. Els jardins privats dels habitatges que confronten a la zona verda de l'interior d'illa hauran de tenir-hi accés directe a través d'un portal d'un metre d'ample com a màxim. Les tanques d'aquests jardins es regularan de forma anàloga al que determina l'article 105 del POUM per les tanques del sistema d'edificació aïllada.
5. Condicions d'us: S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar, i només en planta baixa: bar o restaurant; comercial; oficina; magatzems; industrial en les següents categories: magatzems stockage, materials per la construcció, tallers de reparació, obtenció o transformació de béns (en la 1^a. Categoria), garatges (en la 2a.categoria); sanitari assistencial; educatiu; socio-cultural; religió; recreatiu (excepte discoteques); esportiu; administratiu i abastiment.
6. Els sòls qualificats de subzona de trama en saturació d'intervenció concentrada (clau 11.2-HPO), en tot allò que no estigui especificat en aquestes normes i en els plànols d'ordenació, son d'aplicació les determinacions s'estableixen en els articles 225, 226, 228 i 229 de les normes urbanístiques del POUM.

CAPÍTOL III. DESENVOLUPAMENT DE L'ÀMBIT

Article 12. Iniciativa del pla de millora urbana

La iniciativa d'aquest Pla de millora urbana és privada de conformitat amb l'article 101.1 del TRLUC, i el formula la Junta de Compensació del PA-12 Pati del Gall, constituïda mitjançant escriptura pública atorgada pel notari Joan Carles Ollé Favaro en data 25 de maig de 2018 i en coordinació amb el Servei d'urbanisme de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès.

El propietari majoritari de l'àmbit, amb un 82,63% de participació, és la societat Altamira Santander Real Estate, SA, amb domicili fiscal a l'Avda. Los Barros, s/n, de Bobadilla del Monte (Madrid), amb CIF A-28100915, representada pel Sr. Salvador Cuadreny Minovis amb DNI. 46.525.514-X.

Article 13. Determinacions del pla de millora urbana

El present pla de millora urbana, s'ajusta a les determinacions següents:

1. Àmbit: La superfície de l'àmbit és de 5.923,73 m² tal com s'indica a l'article 2 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Qualificacions urbanístiques: Les superfícies segons cada clau indicades a l'article 8 d'aquestes Normes.
3. Edificabilitat: El sostre edificable màxim és de 12.426 m², edificabilitat determinada pel POUM.
4. Habitatge de protecció pública: En aplicació de l'article 57.3 del TRLUC, el present PMU reserva 3.727,80 m² per a la construcció d'habitatge de protecció pública, dues tercers parts del qual es destinarà a habitatge de protecció oficial en règim general i la resta a la construcció d'habitatges de protecció oficial de preu concertat.

El PMU assigna la posició del sostre reservat a habitatges de protecció pública a la peça qualificada de subzona de trama en saturació d'intervenció concentrada de protecció oficial (clau 11.2-HPO).

En aquesta peça, el sostre mínim edificable amb ús d'habitatge subjecte a algun règim de protecció és de 3.727,80 m², corresponent al 30% de tota l'edificabilitat de l'àmbit, i que permet la construcció de 37 habitatges protegits. El sostre màxim edificable dins aquesta peça, amb ús residencial de règim lliure o altres usos admesos a la clau 11.2 és de 767,73 m², sostre que permet la construcció de 8 habitatges lliures.

5. Densitat: La densitat màxima és de 125 habitatges, determinada pel POUM i es distribueix segons el següent quadre:

Vilafranca del Penedès, 12 de maig de 2020

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
1306 5123 6207 1074 0737**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2018/URB_PMU

Pàgina 5 de 7

	Sostre habitatge	Nombre habitatges
Bloc a	4.496 m ²	45
Bloc b	7.930 m ²	80
Total	12.426 m²	125

6. Usos: Els determinats als articles 10 i 11 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 14. Condicions de l'edificació

1. Edificabilitat i densitat màximes: és l'indicat a l'article 13 d'aquestes Normes.
2. Profunditat edificable: Son les establertes per a cada bloc en els plànols d'ordenació *O.3, O.4*.
3. Alçada màxima de l'edificació: El nombre màxim de plantes i les alçades reguladores màximes son les indicades en els plànols d'ordenació *O.2, O.3, O.4 i O.5* Les alçades reguladores de l'edificació es corresponen a:

PB+3	13,5 m
Pb+4	16,5 m

Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten la coberta terminal de l'edifici amb pendent inferior al 30%, i tots aquells elements que l'article 92.3 de les normes urbanístiques del POUM defineix i regula.

4. La definició i els paràmetres que regeixen els conceptes de: planta baixa, planta soterrani, plantes pis, elements tècnics de les instal·lacions, cossos sortints, celoberts i patis de ventilació són els indicats als articles del 77 al 88 de la Normativa urbanística del POUM.
5. L'alçada lliure mínima de l'espai privat d'ús públic que dona accés a l'espai lliure de l'interior d'illa des del Carrer Pati del Gall serà de quatre (4) metres. L'alçada mínima del sostre de la planta baixa sobre la cota de referència de l'alçada reguladora en aquest pas, és de quatre metres i mig (4,50).
6. Cota de referència: L'alçada màxima reguladora es mesurarà des de la rasant del carrer d'acord amb el que determina l'article 93 de les Normes urbanístiques del POUM.

CAPÍTOL IV. EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Article 15. Àmbit de gestió

L'execució del Pla de millora urbana es portarà a terme en un polígon d'actuació urbanístic únic, delimitat en l plànol *O.1*

Article 16. Sistema d'actuació

1. L'execució del pla de millora urbana serà pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica.
2. D'acord amb el sistema d'actuació establert, s'haurà de constituir la Junta de Compensació, així com formular i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació d'acord amb l'article 126 del TRLUC.
3. Els terrenys destinats a sistemes d'espais lliures són de cessió obligatòria i gratuïta. Així mateix, els propietaris inclosos al polígon d'actuació hauran de cedir a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic, de conformitat amb l'article 43 del TRLUC.
4. L'execució de la urbanització de l'àmbit ha de permetre assolir als terrenys edificables la condició de solar.
5. La comunitat de reparcel·lació del polígon d'actuació haurà d'assumir les despeses d'urbanització considerades a l'article 120 del TRLUC.

Article 17. Dret al reallotjament

Tenen dret a ésser reallotjades mitjançant l'adjudicació d'un habitatge alternatiu les persones afectades en llur residència habitual i permanent, ja ho siguin en condició de propietari, arrendatari o qualsevol altre dret real, per actuacions urbanístiques en execució del present Pla de millora urbana, d'acord amb l'article 120 del TRLUC i el

Vilafranca del Penedès, 12 de maig de 2020

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

PLAN_GEN_SIGN
1/2018/URB_PMU

**Codi validació document:
1306 5123 6207 1074 0737**



decret 80/2009 de 19 de maig pel qual s'estableix el règim jurídic dels habitatges destinats a fer efectiu el reallotjament i que modifica l'article 128 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Article 18. Urbanització

1. Es formularà un projecte d'urbanització que desenvoluparà les determinacions del Pla de millora urbana pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització dels espais lliures de l'interior de l'illa.
2. El projecte d'urbanització serà un document que inclourà tot l'interior d'illa qualificat de sistema d'espais lliures (clau 4B/5), malgrat hi hagi terrenys fora de l'àmbit del PAU.
3. L'Ajuntament de Vilafranca del Penedès tramitarà un projecte d'urbanització unitari dels dos espais per tal d'aconseguir una proposta cohesionada i coherent en tot el seu conjunt. El projecte d'urbanització s'haurà de concretar en dues fases diferenciades d'execució: els terrenys inclosos dins el PAU i la resta d'interior d'illa. Així mateix, els costos derivats de la transformació i execució dels terrenys fora àmbit en cap cas podran imputar-se al PAU-12.
4. La urbanització de l'àmbit ha de permetre assolir als terrenys edificables la condició de solar. En el moment de desenvolupar l'instrument de gestió urbanística, els promotors podran sol·licitar a l'Ajuntament la simultaneïtat de les obres d'urbanització i les d'edificació, si bé la condició de solar de les finques estarà condicionada a la recepció i cessió de les obres esmentades.

Article 19. Mobilitat

D'acord amb la justificació de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada incorporat al Pla de millora urbana, en els diferents instruments d'execució, es tindran en compte les següents prescripcions en matèria de mobilitat:

- En relació a l'aparcament de vehicles (bicicleta, turisme, motocicleta), caldrà atendre els ratis proposats pels annexos 2 i 3 del Decret 344/2006 i els establerts pels articles 125 i 126 de la normativa urbanística del POUM de Vilafranca del Penedès.
- En cas dels usos que no són l'habitatge, si s'apliquen ratis diferents als del Decret o a la normativa del POUM, caldrà aportar una justificació raonada.
- En relació als punts de recarrega elèctrica per a vehicles es complirà el Reial Decret 1053/2014.

Vilafranca del Penedès, 12 de maig de 2020

La veracitat del contingut d'aquest document es pot comprovar a www.vilafranca.cat/validacio

**Codi validació document:
1306 5123 6207 1074 0737**

Cort 14 · 08720 Vilafranca del Penedès
938 920 358 · www.vilafranca.cat



PLAN_GEN_SIGN
1/2018/URB_PMU

Pàgina 7 de 7