

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. AL CARRER COMERÇ

DOCUMENT PER L'APROVACIÓ INICIAL

VILAFRANCA DEL PENEDÈS

NORMES URBANÍSTIQUES  
AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA  
AGENDA



JORNET-LLOP-PASTOR SCP

NOVEMBRE 2006





<b>NORMES URBANÍSTIQUES</b> .....	1
<b>TÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS</b> .....	5
<b>CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b> .....	5
article 1. Marc legal i objecte de la Modificació .....	5
article 2. Àmbit territorial .....	5
article 3. Marc Normatiu .....	6
article 4. Contingut de la Modificació Puntual .....	6
article 5. Vigència .....	7
article 6. Interpretació .....	7
article 7. Determinacions gràfiques. ....	8
article 8. Obligatorietat .....	8
<b>CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b> .....	8
article 9. Desenvolupament de la Modificació Puntual del Pla d'ordenació .....	8
article 10. Desenvolupament del Pla d'ordenació quant als sistemes urbanístics generals. ....	8
article 11. Delimitació i contingut del Pla de Millora .....	9
article 12. Pla de Millora Urbana Torres. ....	10
article 13. Adequació del planejament de desenvolupament a la Modificació Puntual del POUM .....	13
article 14. Supressió de barreres arquitectòniques .....	13
<b>CAPÍTOL III. GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL</b> .....	13
article 15. Execució de la Modificació Puntual del POUM. ....	13
article 16. Delimitació i contingut dels polígons d'actuació urbanística. ....	13
article 17. Polígon d'Actuació Pinord. PA-1 .....	16
article 18. Polígon d'Actuació Codorniu – Cointreau – Guardiet. PA-2 .....	18
article 19. Polígon d'Actuació Agrosystem. PA-3 .....	20
article 20. Polígon d'Actuació Olivé Rueda. PA-4 .....	22
article 21. Polígon d'Actuació Trias – Peugeot. PA-5 .....	24
article 22. Polígon d'Actuació Comerç 11-19. PA-6 .....	26
article 23. Modificació dels polígons d'actuació urbanística .....	27
article 24. Projectes de reparcel·lació .....	27
article 25. Reallotjament dels ocupants d'habitatges afectats. ....	28
article 26. Projectes d'urbanització. ....	28
article 27. Reserves per habitatges de protecció pública .....	29
<b>TÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL</b> .....	29

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	29
article 28. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.....	29
article 29. Qualificació del sòl .....	30
CAPÍTOL II. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI. SISTEMES I ZONES. ....	31
article 30. Estructura general del territori i sistemes urbanístics.....	31
article 31. Zones. ....	32
TÍTOL TERCER.- DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT. ....	32
CAPÍTOL I. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.....	32
article 32. Paràmetres d'ordenació i sistemes d'ordenació de l'edificació. ....	32
article 33. Sistemes d'ordenació.....	32
article 34. Condicions bàsiques de distribució de l'aprofitament .....	33
article 35. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació.....	35
article 36. Condicions de regulació de l'edificació. Les plantes soterrani .....	36
article 37. Condicions de regulació de l'edificació. La planta baixa.....	37
article 38. Condicions de regulació de l'edificació. Regulació de les plantes pis. ....	39
article 39. Condicions de regulació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals. ....	41
article 40. Condicions de regulació de l'edificació. El perfil regulador .....	41
article 41. Condicions particulars dels edificis. ....	43
article 42. Paràmetres i condicions comuns amb altres tipus d'ordenació.....	43
CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS USOS.....	44
article 43. Règim general d'usos en les zones de la Modificació Puntual.....	44
article 44. Règim de l'ús de l'aparcament en la modificació puntual .....	44
TÍTOL QUART.- REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS.....	44
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE ELS SISTEMES URBANÍSTICS.....	44
article 45. Tipus de sistemes.....	44
article 46. Regulació dels sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit de la Modificació Puntual .....	45
article 47. Sistema viari. Clau 1 .....	45
article 48. Sistema d'espais lliures. Clau 4 .....	46
article 49. Sistema d'equipaments. Clau 5.....	47
TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DE LES ZONES .....	47
article 50. Zona d'edificis a conservar. Clau 8 .....	47
article 51. Subzona d'edificis a conservar. Contenedors patrimonials simples. Clau 8/3s .....	50
article 52. Subzona d'edificis a conservar. Contenedors patrimonials complexes. Clau 8/3c .....	53
article 53. Zona d'extensió urbana. Clau 12.....	56
article 54. Subzona d'extensió urbana. Extensió urbana en illa tancada. Clau 12/1 .....	58

article 55. Subzona d'extensió urbana. Volums singulars. Clau 12/3v .....	60
article 56. Subzona d'extensió urbana. Entorns patrimonials. Clau 12/3e .....	63
article 57. Subzona d'extensió urbana. Fronts de completament. Clau 12/3f .....	65
DISPOSICIONS ADDICIONALS .....	68
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	68
Disposició transitòria primera .....	68
Disposició transitòria segona.....	69
DISPOSICIÓ FINAL.....	69

## TÍTOL PRIMER.- DISPOSICIONS GENERALS

### CAPÍTOL I. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

#### article 1. Marc legal i objecte de la Modificació

1.- Aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès, té per objecte la transformació del sector del Carrer Comerç, tot modificant el Pla de Millora Urbana del carrer Comerç i el Polígon d'Actuació núm. 8 Vinòpolis previstos pel POUM, i delimitant sis nous polígons d'actuació i un sector a desenvolupar mitjançant un pla de millora urbana, subjectes a les determinacions que aquesta Modificació Puntual estableix per a l'àmbit territorial que abasta, definit a l'article 2 d'aquestes Normes.

2.- Aquesta Modificació s'ha redactat a l'empara del que disposa el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, i d'allò establert pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, així com d'acord amb el que preveu l'article 6 de les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca del Penedès.

3.- En tot allò no previst en aquesta Modificació, seran d'aplicació supletòria les determinacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès vigent.

#### article 2. Àmbit territorial

L'àmbit objecte de la modificació és el que ve reflectit en els plànols d'informació i proposta, que té una superfície de 84.847 m<sup>2</sup>.

L'àmbit geogràfic d'aquesta modificació es troba ubicat al sud-est del terme municipal de Vilafranca del Penedès i està delimitat per:

- Al nord-oest, pel carrer Comerç, l'espai Ferroviari amb l'estació de Rodalies, i el centre urbà.
- Al sud-oest, per la Plaça de Vilanova i el carrer de Cortina, l'avinguda de Vilanova i el Parc de la Girada.
- Al sud-est, pel carrer del Doctor Fleming i el carrer Sarriera, així com pel sector a desenvolupar de Mas Rabassa, i els sectors ja desenvolupats de Meliò Residencial i Molí d'en Rovira. Més al sud, amb la variant de la N-340 al seu pas pel municipi.
- Al Nord-est, pel carrer Miquel Torres i l'avinguda de Barcelona, el sector Cinzano.

Aquest àmbit és el resultat de la unió de dos àmbits definits en el POUM 2003 de Vilafranca del Penedès. Per una banda, el PEMU del carrer Comerç, de 65.281m<sup>2</sup>, i de l'altra, el PAU Vinòpolis,

de 17.523m<sup>2</sup>, així com dels espais intersticials entre ambdues àrees 1.537m<sup>2</sup>. També s'inclou una porció de sòl corresponent a un ajusti parcel·lari de l'àmbit (506m<sup>2</sup>).

### article 3. Marc Normatiu.

1. La Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.

2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les lleis aprovades pel seu Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen, i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té la Comunitat Autònoma de Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.

3. La referència a la legislació sectorial vigent feta en aquestes Normes urbanístiques s'ha d'entendre que remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local). En aquest sentit, s'esmenten les disposicions sectorials amb la denominació completa.

4. Aquesta Modificació puntual del POUM és pública, executiva i de compliment obligatori per a les administracions públiques i per a les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu similar, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les determinacions del POUM ni les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.

### article 4. Contingut de la Modificació Puntual

La Modificació Puntual al carrer Comerç del POUM de Vilafranca del Penedès està integrada pels següents documents:

#### 1. Documents escrits:

##### Volum I. DIN A-3

1. Memòria descriptiva. Documents d'informació
2. Documentació mediambiental. informe mediambiental
3. Memòria social
4. Memòria justificativa. documents d'ordenació

##### Volum II. DIN A-4

5. Normes urbanístiques
6. Agenda
7. Avaluació econòmica i financera

## 2. Documents gràfics:

### Plànols d'informació urbanística

- Són els que conformen la memòria informativa d'aquesta modificació puntual en el document DIN A-3

### Plànols d'ordenació

01. Règim del sòl	e: 1/1000
02. Gestió del sòl	e: 1/1000
03. Gestió, unitats mínimes d'adjudicació d'aprofitament	e: 1/1000
04. Qualificació del sòl	e: 1/1000
05. Xarxa viària. Mobilitat, rasants i localització de l'aparcament	e: 1/1000
06. Condicions de la planta baixa i planta soterrani	e: 1/1000
07. Condicions de la planta pis i planta terminal	e: 1/1000
08. Alçats longitudinals	e: 1/500
09. Alçats transversals 1	e: 1/500
10. Alçats transversals 2	e: 1/500
11. Ordenació física indicativa	e: 1/1000
12. Directori de l'ordenació proposada	e: 1/1000

## article 5. Vigència

La vigència d'aquesta Modificació s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió, d'acord amb el regulat en els articles 5 i 6 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès.

## article 6. Interpretació

1. Les determinacions d'aquesta Modificació Puntual del Pla d'ordenació i, concretament, d'aquestes Normes, s'interpreten en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen aquells en què la definició sigui més acurada (escala més precisa). En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents de la Modificació Puntual del Pla, preval allò establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual preval la superfície real.

3. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolen sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i major protecció mediambiental, i

amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.

#### **article 7. Determinacions gràfiques.**

1. Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols d'ordenació on es fixen les alineacions dels espais públics i privats, la delimitació de zones i sistemes, amb llur clau identificativa i qualificació corresponent, així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una modificació puntual del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès
2. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb la corresponent clau que la identifica.
3. En el cas que en el subsòl corresponent a terrenys qualificats de sistema, s'hi permeti un ús compatible diferent la seva qualificació, s'identifica amb una doble clau separada amb una barra inclinada, clau N/N, de tal manera que la primera clau correspon al sistema establert per la Modificació Puntual, i la segona clau correspon a l'ús compatible permès per aquesta mateixa modificació en el nivell del subsòl.

#### **article 8. Obligatorietat**

Tant les administracions públiques com les persones particulars estan obligades a complir les determinacions o disposicions d'aquesta Modificació Puntual, i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, ja tingui caràcter definitiu o provisional, ja sigui d'iniciativa privada o pública, ha d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.

## **CAPÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.**

#### **article 9. Desenvolupament de la Modificació Puntual del Pla d'ordenació.**

Amb la finalitat de complementar i de desenvolupar l'ordenació establerta per aquesta Modificació Puntual, es delimita un sector subjecte a la formulació d'un pla de millora urbana que s'anomena "Pla de Millora Urbana Torres", el desenvolupament del qual haurà de subjectar-se a les determinacions establertes en aquestes Normes i especialment a les de l'article 11.

#### **article 10. Desenvolupament del Pla d'ordenació quant als sistemes urbanístics generals.**

1. Les previsions d'aquesta Modificació Puntual respecte dels sistemes urbanístics generals es

desenvolupen mitjançant la seva execució directa. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se en l'àmbit d'aquesta Modificació, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació subjecte a reparcel·lació, sector o polígon que a aquests efectes pot ser discontinu.

Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb el Decret Legislatiu 1/2005, subrogant-se en aquest darrer cas l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.

#### **article 11. Delimitació i contingut del Pla de Millora**

1. La present Modificació puntual del POUM delimita un sector subjecte a la formulació d'un Pla de Millora Urbana, el PMU Torres, que abasta les illes compreses entre l'amplada del carrer del Comerç, l'eix del carrer Miquel Torres Carbó, l'eix del carrer del Doctor Fleming, el carrer de Cortina fins la seva intersecció amb el carrer Sarriera i l'eix del carrer de Margarola. L'àmbit descrit té la consideració de sòl urbà no consolidat.

2. El Pla de Millora ve regulat en l'article següent d'aquesta modificació puntual, on es defineixen les següents característiques:

a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el pla de millora. Dins de l'àmbit es relaciona la superfície total del sector així com el sòl computable, que es el que correspon al sòl privat inicial sobre el que caldrà adjudicar l'aprofitament determinat en el Pla de Millora

b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en el Pla de Millora Urbana.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima del pla de millora i els usos compatibles. Els percentatges de sòls públics que es detallen a les fitxes normatives, corresponen a la transcripció del dibuix que apareix en els plànols d'ordenació, i inclou tant els sòls ja públics actuals com els sòls de titularitat privada pendents de cessió, que han de passar a ser de titularitat pública.

d. Distribució de l'aprofitament. S'estableixen les determinacions respecte l'aprofitament amb indicació de l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat residencial, la reserva de sostre destinada a habitatge protegit en les diferents modalitats i l'edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure. Tant mateix s'estableixen el nombre total d'habitatges, així com el repartiment en les diferents modalitats d'habitatge previstes en el present planejament: habitatge lliure, habitatge protegit en règim concertat i habitatge protegit en règim general.

e. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas les càrregues que hauran de ser assumides pel Pla de Millora, ja siguin les internes del propi sector com les externes que aquesta modificació determina:

- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies del sector delimitat i que venen regulades en la legislació vigent i compren tant les de la redacció dels instruments de

planejament i gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.

- Respecte les despeses d'urbanització externes, es determina la participació del sector en les obres de la urbanització de l'espai ferroviari, segons l'increment ponderat de l'edificabilitat, que aquesta modificació estableix respecte l'establerta en el POUM de Vilafranca que ara es modifica. L'increment de l'edificabilitat ponderada, es calcula aplicant un coeficient de 0,7 a l'edificabilitat patrimonial que aquesta modificació estableix que s'ha de conservar, entenent la rehabilitació de les edificacions patrimonials, com un factor de minoració del valor de la nova edificabilitat que es determina

S'estableix igualment les cessions de l'aprofitament que hauran de ser cedides a l'administració actuant

f. Sistema d'actuació. S'estableix el sistema d'actuació previst i la seva modalitat corresponent, definint preferentment el de compensació bàsica

g. Pla d'etapes i terminis. En el pla d'etapes i terminis es fixa el termini temporal previst per l'execució i la construcció dels habitatges inclosos en el pla de millora delimitat

h. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos actualment existents.

3. L'esmentat Pla de millora urbana ha de contenir les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (article 68 Decret Legislatiu 1/2005).

## **article 12. Pla de Millora Urbana Torres.**

### **1. Àmbit**

És un polígon que comprèn els sòls que ocupen la part central d'aquesta modificació, que majoritàriament inclou la totalitat dels sòls en els que es desenvolupa l'activitat de Miguel Torres SA i en el que hi són presents altres activitats de menor superfície, algunes d'elles compatibles amb la transformació que es planteja. La superfície total del Pla de millora és de 39.774 m<sup>2</sup>, dels que 29.650 m<sup>2</sup> tenen la consideració de sòls computables i la resta són sòls públics que no generen aprofitament en el repartiment de drets

### **2. Objectius**

Ordenar el sector de forma que garanteixi la transformació de les activitats actuals en coherència amb l'ordenació general i als criteris i objectius que es plantegen en la present modificació puntual. Igualment establir els aprofitaments i càrregues que s'hauran de fer efectives en el moment de l'execució d'aquest instrument urbanístic, tant les internes del sector, com les externes adscrites a la urbanització de l'espai ferroviari.

### **3. Condicions d'ordenació**

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es mantindran i rehabilitaran les construccions que es determinen en els mateixos plànols i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlils màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta

modificació puntual. El sòl actual que es considera del conjunt patrimonial i que es determina a conservar és de 2.588 m<sup>2</sup>

Qualificacions (les del sòl públic tenen valors de mínims, acceptant-se ajustos entre els diferents sistemes, sempre i quan es mantingui el percentatge total de sòl públic)

Espais lliures	8.924 m <sup>2</sup> sòl	22%
Equipaments	2.098 m <sup>2</sup> sòl	5%
Sistema viari	9.137 m <sup>2</sup> sòl	23%
Total sòl públic	20.159 m <sup>2</sup> sòl	51%
Total sòl privat	19.615 m <sup>2</sup> sòl	49%

En el desenvolupament del Pla de Millora Urbana, la reserva del sistema d'equipament s'ampliarà fins la superfície e 2.889 m<sup>2</sup>, podent optar el planejament derivat entre:

a.- la redistribució dels sòls destinats a sistemes públics

b.- la localització, de les majors reserves (881 m<sup>2</sup> corresponents al diferencial entre 2.889 m<sup>2</sup> respecte 2.098 m<sup>2</sup> ), en un sòl amb doble qualificació pública i privada, d'acord amb el que s'estableix a l'article 34.3 del reglament de la Llei d'Urbanisme D 306/2006, sobre compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions

Pel que fa a les qualificacions que aquesta modificació estableix dins de l'àmbit del PMU Torres, el Pla de Millora Urbana Torres podrà ajustar el contingut de les seves determinacions, però no podrà modificar la part principal de l'ordenació. A tots els efectes es considera la part principal de l'ordenació el següent:

- els criteris d'intervenció sobre les edificacions patrimonials que s'han de conservar
- la posició i dimensió de la plaça central així com l'ordenació de les edificacions que fan front al carrer Comerç i a la plaça central
- la localització estratègica dels volums singulars, així com el nombre de volums singulars que no podrà ser superior a tres
- la posició, regulació i ordenació de les qualificacions dels contenidors patrimonials simples clau 8/3s i els contenidors patrimonials complexos clau 8/3c
- la proporció pel que fa a les altures màximes i al nombre màxim de plantes establert en la present modificació puntual
- de forma general el Pla de Millora que es redacti respectarà i justificarà tots els criteris i objectius explicitats en la memòria d'aquest document

#### 4. Distribució de l'aprofitament

Edificabilitat màxima	59.800 m <sup>2</sup> st	
Edificabilitat residencial	44.850 m <sup>2</sup> st	75%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim gral	8.970 m <sup>2</sup> st	20%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim crtat	4.485 m <sup>2</sup> st	10%
Edificabilitat màxima destinada a hbtg lliure	31.395 m <sup>2</sup> st	70%
Edificabilitat no residencial	14.950 m <sup>2</sup> st	25%

De l'edificabilitat no residencial, un percentatge no inferior al 50%, d'acord amb l'establert a la

memòria, s'haurà de destinar a activitat econòmiques d'oficines, en les seves diferents modalitats (oficina corporativa de gran format, oficines de tamany intermig, despatxos professionals etc...)

Nombre total d'unitats d'habitatge	533 hbtg	100%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim gral	128 hbtg	24%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim crtat	56 hbtg	11%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim lliure	349 hbtg	65%

## 5. Condicions de gestió

Els sòls inclosos dins de l'àmbit assumiran les despeses d'urbanització interna del sector, que inclou les despeses d'honoraris de planejament i gestió, així com les indemnitzacions de sostres i activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació que es proposa. Així mateix les despeses d'urbanització interna del sector incloyuran els costos de l'obra urbanitzadora dels sistemes de sòl públic destinats al sistema viari i al sistema d'espais lliures que de forma indicativa s'avaluen en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document de planejament.

Altrament el Pla de millora, assumirà la despesa d'urbanització externa respecte l'obra urbanitzadora de la cobertura del ferrocarril i que s'estableix en funció de l'increment d'edificabilitat ponderada, segons la major edificabilitat i la condició de conservació de les edificacions patrimonials que aquesta modificació estableix. L'increment de l'edificabilitat ponderada, es calcula aplicant un coeficient de 0,7 a l'edificabilitat patrimonial que aquesta modificació estableix que s'ha de conservar, entenent la rehabilitació de les edificacions patrimonials, com un factor de minoració del valor de la nova edificabilitat que es determina

L'increment d'edificabilitat ponderada respecte al POUM que es modifica s'estableix a continuació

Edificabilitat segons POUM	49.819 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat a mantenir en edificis patrimonials	2.588 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat segons modificació POUM	59.800 m <sup>2</sup> st
Increment d'edificabilitat ponderada	9.205 m <sup>2</sup> st

D'acord amb l'anterior increment d'edificabilitat ponderada es determina que el polígon participarà en les obres d'urbanització de la transformació ferroviària amb una aportació de 6,12 milions d'euros, que serà ajustada en el document de l'aprovació inicial. Aquesta càrrega serà actualitzada en el moment de l'execució del polígon d'acord amb l'increment del IPC des de la data de l'aprovació inicial de la present modificació puntual, fins la data de l'execució del pla de millora.

Els propietaris inclosos en el pla de millora cediran el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005.

## 6. Sistema d'actuació

El Pla de Millora Urbana delimitarà un o més d'un Polígon d'Actuació el qual s'executaran pel sistema de reparcel·lació preferentment en la modalitat de compensació.

## 7. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest pla de millora serà el comprès entre el primer sexenni i el segon sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2007-2018.

## 8. Règim transitori

En les disposicions transitòries de la present modificació s'estableix el règim de transitorietat per les edificacions i activitats incloses en aquest Pla de Millora.

**article 13. Adequació del planejament de desenvolupament a la Modificació Puntual del POUM.**

El Pla de Millora Urbana que es redacti en desenvolupament de la present Modificació Puntual del POUM, ha de mantenir amb aquesta i amb el POUM les relacions que es deriven de l'article 68 del Decret Legislatiu 1/2005 i de l'article 90 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

**article 14. Supressió de barreres arquitectòniques**

Tant el Pla de Millora Urbana Torres com qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament, de gestió i d'execució de les previsions d'aquesta Modificació Puntual del POUM han de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, modificada pel Decret legislatiu 6/1994, de 13 de juliol, i en els corresponents reglaments de desenvolupament, i cossos normatius vigents en el moment de la seva formulació.

**CAPÍTOL III. GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.**

**article 15. Execució de la Modificació Puntual del POUM.**

1. La gestió d'aquesta Modificació Puntual del POUM i dels instruments de planejament i d'execució que la desenvolupen correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès com Administració Actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres administracions i organismes de caràcter públic.
2. Poden també executar el planejament i els projectes d'urbanització els particulars, individualment o agrupats en entitats urbanístiques col·laboradores i en entitats de gestió (societats anònimes, empreses d'economia mixta, etc.).

**article 16. Delimitació i contingut dels polígons d'actuació urbanística.**

1. Per a l'execució d'aquesta Modificació Puntual del POUM es delimiten sis polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats en la legislació urbanística vigent (art. 112 Decret Legislatiu 1/2005 i art.123 del Decret 305/2006).

2. Aquests polígons d'Actuació són els que es relacionen a continuació:

- Polígon d'Actuació Pinord.	PA - 1
- Polígon d'Actuació Montserrat - Codorniu – Contrieau.	PA - 2
- Polígon d'Actuació Agrosystem.	PA - 3
- Polígon d'Actuació Olivé Rueda.	PA - 4
- Polígon d'Actuació Trias - Peugeot.	PA - 5
- Polígon d'Actuació Comerç 11-19.	PA - 6

3. Cadascun dels polígons d'actuació vénen regulats en els articles corresponents d'aquesta modificació puntual, on es defineixen les següents característiques:

a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació. Dins de l'àmbit es relaciona la superfície total del polígon d'actuació, així com el sòl computable, que es el que correspon al sòl privat inicial, sobre el que caldrà adjudicar l'aprofitament determinat en el Polígon d'Actuació

b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles. Els percentatges de sòls públics que es detallen a les fitxes normatives, corresponen a la transcripció del dibuix que apareix en els plànols d'ordenació, i inclou tant els sòls ja públics actuals com els sòls de titularitat privada que estan pendents de cessió, que han de passar a ser de titularitat pública.

d. Distribució de l'aprofitament. S'estableixen les determinacions respecte l'aprofitament amb indicació de l'edificabilitat màxima, l'edificabilitat residencial, la reserva de sostre destinada a habitatge protegit en les diferents modalitats i l'edificabilitat màxima destinada a habitatge lliure. Tant mateix s'estableixen el nombre total d'habitatges, així com el repartiment en les diferents modalitats d'habitatge previstes en el present planejament: habitatge lliure, habitatge protegit en règim concertat i habitatge protegit en règim general.

e. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas les càrregues que hauran de ser assumides pel polígon d'actuació ja siguin les internes del propi polígon com les externes que aquesta modificació determina:

- Les despeses d'urbanització internes corresponen a les pròpies dels polígons delimitats i que venen regulades en la legislació vigent i compren tant les de la redacció dels instruments de gestió, com les de la indemnització de les activitats que resulten incompatibles amb la nova ordenació, així com les despeses de l'obra urbanitzadora dels carrers i sistema d'espais lliures.

- Respecte les obres d'urbanització externes, es determina la participació del diferents polígons d'actuació en les obres de la urbanització de l'espai ferroviari, segons l'increment ponderat de l'edificabilitat, que aquesta modificació estableix respecte l'establerta en el POUM de Vilafranca que ara es modifica. L'increment de l'edificabilitat ponderada, es calcula aplicant un coeficient de 0,7 a l'edificabilitat patrimonial que aquesta modificació estableix que s'ha de conservar, entenent la rehabilitació de les edificacions patrimonials, com un factor de minoració del valor de la nova edificabilitat que es determina

S'estableix igualment les cessions de l'aprofitament que hauran de ser cedides a l'administració actuant

f. Sistema d'actuació. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació previst i la seva modalitat corresponent, definint preferentment el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica

g. Pla d'etapes i terminis. En el pla d'etapes i terminis es fixa el termini temporal previst per l'execució i la construcció dels habitatges inclosos en el polígon d'actuació delimitat

h. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos preexistents.

4. Per la naturalesa i contingut dels diferents polígons d'actuació delimitats es poden establir dues categories: els que corresponen a actuacions de transformació de les activitats productives existents actualment, amb delimitació de cessions, càrregues i repartiment de beneficis en el sentit més tradicional de les figures de gestió; i el que correspon a un polígon d'actuació quina finalitat és la transformació de l'actual estructura parcel·lària per tal de poder garantir una coherent integració dels aprofitaments urbanístics que es determinen.

## article 17. Polígon d'Actuació Pinord. PA-1

### 1. Àmbit

És un polígon que comprèn els sòls que donen front als carrers Comerç, de la Mare Ràfols, del doctor Pasteur i Sarriera, que majoritàriament inclou la totalitat dels sòls en els que es desenvolupa l'activitat de Bodegas Pinord SA i en el que hi són presents altres activitats de menor superfície, algunes d'elles compatibles amb la transformació que es planteja. La superfície total del Polígon d'Actuació és de 11.227 m<sup>2</sup>, dels que 7.396 m<sup>2</sup> tenen la consideració de sòls computables i la resta són sòls de titularitat pública, que no generen aprofitament en el repartiment de drets.

### 2. Objectius

Ordenar el polígon de forma que garanteixi la transformació de les activitats actuals en coherència a l'ordenació general i als criteris, objectius i solucions generals que es plantegen en la present modificació puntual. Igualment establir els aprofitaments i càrregues que s'hauran de fer efectives en el moment de l'execució d'aquest instrument urbanístic, tant les internes del polígon, com les externes adscrites a la urbanització de l'espai ferroviari.

### 3. Condicions d'ordenació

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es mantindran i rehabilitaran les construccions que es determinen en els mateixos plànols i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlbers màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual. El sòl actual que es considera del conjunt patrimonial i que es determina a conservar és de 2.670 m<sup>2</sup>

#### Reserves de sòl públic

Espais lliures	3.047 m <sup>2</sup> sòl	27%
Equipaments	0 m <sup>2</sup> sòl	0%
Sistema viari	2.384 m <sup>2</sup> sòl	21%
Total sòl públic	5.431 m <sup>2</sup> sòl	48%
Total sòl privat	5.796 m <sup>2</sup> sòl	52%

### 4. Distribució de l'aprofitament

Edificabilitat màxima	17.750 m <sup>2</sup> st	
Edificabilitat residencial	13.313 m <sup>2</sup> st	75%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim gral	2.663 m <sup>2</sup> st	20%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim crtat	1.331 m <sup>2</sup> st	10%
Edificabilitat màxima destinada a hbtg lliure	9.319 m <sup>2</sup> st	70%
Edificabilitat no residencial	4.438 m <sup>2</sup> st	25%
Nombre total d'unitats d'habitatge	158 hbtg	100%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim gral	38 hbtg	24%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim crtat	17 hbtg	11%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim lliure	104 hbtg	65%

## 5. Condicions de gestió

Els sòls inclosos dins de l'àmbit assumiran les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, que inclou les despeses d'honoraris de la redacció dels instruments de gestió, així com les indemnitzacions de sostres i activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació que es proposa. Així mateix les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, inclouran els costos de l'obra urbanitzadora dels sistemes de sòl públic, destinats al sistema viari i al sistema d'espais lliures, que de forma indicativa s'avaluen en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document de planejament.

Altrament el Polígon d'Actuació, assumirà la despesa d'urbanització externa respecte l'obra urbanitzadora de la cobertura del ferrocarril i que s'estableix en funció de l'increment d'edificabilitat ponderada, segons la major edificabilitat i la condició de conservació de les edificacions patrimonials que aquesta modificació estableix. L'increment de l'edificabilitat ponderada, es calcula aplicant un coeficient de 0,7 a l'edificabilitat patrimonial que aquesta modificació estableix que s'ha de conservar, entenent la rehabilitació de les edificacions patrimonials, com un factor de minoració del valor de la nova edificabilitat que es determina

L'increment d'edificabilitat ponderada respecte al POUM que es modifica s'estableix a continuació

Edificabilitat segons POUM	14.792 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat a mantenir en edificis patrimonials	2.670 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat segons modificació POUM	17.750 m <sup>2</sup> st
Increment d'edificabilitat ponderada	2.157 m <sup>2</sup> st

D'acord amb l'anterior increment d'edificabilitat ponderada es determina que el polígon participarà en les obres d'urbanització de la transformació ferroviària amb una aportació de 1,43 milions d'euros. Aquesta càrrega serà actualitzada en el moment de l'execució del polígon d'acord amb l'increment del IPC des de la data de l'aprovació inicial de la present Modificació Puntual, fins la data de l'execució del polígon d'actuació.

Els propietaris inclosos en el polígon d'actuació cediran el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005.

Els projectes d'urbanització i edificació incorporaran els paràmetres d'ecoeficiència urbanística que es relacionen en els apartats 4.6 i 4.9 de la memòria d'aquesta modificació puntual

## 6. Sistema d'actuació

El Polígon d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació.

## 7. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el segon sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2013-2018.

## 8. Règim transitori

En les disposicions transitòries de la present modificació s'estableix el règim de transitorietat per les edificacions i activitats incloses en aquest Polígon d'Actuació.

**article 18. Polígon d'Actuació Codorniu – Cointreau – Guardiet. PA-2****1. Àmbit**

És un polígon discontinu que comprèn els sòls que donen front als carrers Comerç, Cortina, Sarriera i l'avinguda Barcelona, que majoritàriament inclou sòls amb baixa activitat econòmica i sobre els que es planteja l'oportunitat de la present transformació conjunta. La superfície total del Polígon d'Actuació és de 15.823 m<sup>2</sup>, dels que 11.362 m<sup>2</sup> tenen la consideració de sòls computables i la resta són sòls de titularitat pública que no generen aprofitament en el repartiment de drets que aquest polígon estableix.

**2. Objectius**

Ordenar el polígon de forma que garanteixi la transformació de les activitats actuals en coherència a l'ordenació general i als criteris, objectius i solucions generals que es plantegen en la present modificació puntual. Igualment establir els aprofitaments i càrregues que s'hauran de fer efectives en el moment de l'execució d'aquest instrument urbanístic, tant les internes del polígon, com les externes adscrites a la urbanització de l'espai ferroviari.

**3. Condicions d'ordenació**

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es mantindran i rehabilitaran les construccions que es determinen en els mateixos plànols i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlbers màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual. El sòl actual que es considera del conjunt patrimonial i que es determina a conservar és de 4.476 m<sup>2</sup>.

## Reserves de sòl públic

Espais lliures	3.883 m <sup>2</sup> sòl	25%
Equipaments	0 m <sup>2</sup> sòl	0%
Sistema viari	2.605 m <sup>2</sup> sòl	26%
Total sòl públic	6.488 m <sup>2</sup> sòl	41%
Total sòl privat	9.335 m <sup>2</sup> sòl	59%

**4. Distribució de l'aprofitament**

Edificabilitat màxima	27.269 m <sup>2</sup> st	
Edificabilitat residencial	20.452 m <sup>2</sup> st	75%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim gral	4.090 m <sup>2</sup> st	20%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim crtat	2.045 m <sup>2</sup> st	10%
Edificabilitat màxima destinada a hbtg lliure	14.316 m <sup>2</sup> st	70%
Edificabilitat no residencial	6.817 m <sup>2</sup> st	25%
Nombre total d'unitats d'habitatge	243 hbtg	100%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim gral	58 hbtg	24%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim crtat	26 hbtg	11%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim lliure	159 hbtg	65%

## 5. Condicions de gestió

Els sòls inclosos dins de l'àmbit assumiran les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, que inclou les despeses d'honoraris de la redacció dels instruments de gestió, així com les indemnitzacions de sostres i activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació que es proposa. Així mateix les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, inclouran els costos de l'obra urbanitzadora dels sistemes de sòl públic, destinats al sistema viari i al sistema d'espais lliures, que de forma indicativa s'avaluen en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document de planejament.

Altrament el Polígon d'Actuació, assumirà la despesa d'urbanització externa respecte l'obra urbanitzadora de la cobertura del ferrocarril i que s'estableix en funció de l'increment d'edificabilitat ponderada, segons la major edificabilitat i la condició de conservació de les edificacions patrimonials que aquesta modificació estableix. L'increment de l'edificabilitat ponderada, es calcula aplicant un coeficient de 0,7 a l'edificabilitat patrimonial que aquesta modificació estableix que s'ha de conservar, entenent la rehabilitació de les edificacions patrimonials, com un factor de minoració del valor de la nova edificabilitat que es determina

L'increment d'edificabilitat ponderada respecte al POUM que es modifica s'estableix a continuació

Edificabilitat segons POUM	22.724 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat a mantenir en edificis patrimonials	4.476 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat segons modificació POUM	27.269 m <sup>2</sup> st
Increment d'edificabilitat ponderada	3.202 m <sup>2</sup> st

D'acord amb l'anterior increment d'edificabilitat ponderada es determina que el polígon participarà en les obres d'urbanització de la transformació ferroviària amb una aportació de 2,13 milions d'euros. Aquesta càrrega serà actualitzada en el moment de l'execució del polígon d'acord amb l'increment del IPC des de la data de l'aprovació inicial de la present Modificació Puntual, fins la data de l'execució del polígon d'actuació.

Els propietaris inclosos en el polígon d'actuació cediran el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005

Els projectes d'urbanització i edificació incorporaran els paràmetres d'ecoeficiència urbanística que es relacionen en els apartats 4.6 i 4.9 de la memòria d'aquesta modificació puntual

## 6. Sistema d'actuació

El Polígon d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació

## 7. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2007-2012

## 8. Règim transitori

En les disposicions transitòries de la present modificació s'estableix el règim de transitorietat per les edificacions i activitats incloses en aquest Polígon d'Actuació.

## article 19. Polígon d'Actuació Agrosystem. PA-3

### 1. Àmbit

És un polígon que comprèn els sòls que donen front a la cruïlla dels carrers Miquel Torres amb Sarriera, que majoritàriament inclou la totalitat dels sòls en els que es desenvolupa l'activitat de Agrosystem SA i en els que hi és present alguna altra activitat de menor superfície que pot resultar compatible amb la transformació que es planteja. La superfície total del Polígon d'Actuació és de 5.922 m<sup>2</sup>, dels que 4.748 m<sup>2</sup> tenen la consideració de sòls computables i la resta són sòls de titularitat pública que no generen aprofitament en el repartiment de drets.

### 2. Objectius

Ordenar el polígon de forma que garanteixi la transformació de les activitats actuals en coherència a l'ordenació general i als criteris, objectius i solucions generals que es plantegen en la present modificació puntual. Igualment establir els aprofitaments i càrregues que s'hauran de fer efectives en el moment de l'execució d'aquest instrument urbanístic, tant les internes del polígon, com les externes adscrites a la urbanització de l'espai ferroviari.

### 3. Condicions d'ordenació

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es mantindran i rehabilitaran les construccions que es determinen en els mateixos plànols i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlbers màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual. El sostre actual que es considera del conjunt patrimonial i que es determina a conservar és de 708 m<sup>2</sup>

#### Reserves de sòl públic

Espais lliures	1.582 m2 sòl	27%
Equipaments	0 m2 sòl	0%
Sistema viari	1.107 m2 sòl	19%
Total sòl públic	2.689 m2 sòl	45%
Total sòl privat	3.233 m2 sòl	55%

### 4. Distribució de l'aprofitament

Edificabilitat màxima	11.395 m2 st	
Edificabilitat residencial	8.546 m2 st	75%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim gral	1.709 m2 st	20%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim crtat	855 m2 st	10%
Edificabilitat màxima destinada a hbtg lliure	5.982 m2 st	70%
Edificabilitat no residencial	2.849 m2 st	25%
Nombre total d'unitats d'habitatge	102 hbtg	100%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim gral	24 hbtg	24%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim crtat	11 hbtg	11%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim lliure	66 hbtg	65%

## 5. Condicions de gestió

Els sòls inclosos dins de l'àmbit assumiran les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, que inclou les despeses d'honoraris de la redacció dels instruments de gestió, així com les indemnitzacions de sostres i activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació que es proposa. Així mateix les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, inclouran els costos de l'obra urbanitzadora dels sistemes de sòl públic, destinats al sistema viari i al sistema d'espais lliures, que de forma indicativa s'avaluen en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document de planejament.

Altrament el Polígon d'Actuació, assumirà la despesa d'urbanització externa respecte l'obra urbanitzadora de la cobertura del ferrocarril i que s'estableix en funció de l'increment d'edificabilitat ponderada, segons la major edificabilitat i la condició de conservació de les edificacions patrimonials que aquesta modificació estableix. L'increment de l'edificabilitat ponderada, es calcula aplicant un coeficient de 0,7 a l'edificabilitat patrimonial que aquesta modificació estableix que s'ha de conservar, entenent la rehabilitació de les edificacions patrimonials, com un factor de minoració del valor de la nova edificabilitat que es determina

L'increment d'edificabilitat ponderada respecte al POUM que es modifica s'estableix a continuació

Edificabilitat segons POUM	9.496 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat a mantenir en edificis patrimonials	708 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat segons modificació POUM	11.395 m <sup>2</sup> st
Increment d'edificabilitat ponderada	1.687 m <sup>2</sup> st

D'acord amb l'anterior increment d'edificabilitat ponderada es determina que el polígon participarà en les obres d'urbanització de la transformació ferroviària amb una aportació de 1,12 milions d'euros. Aquesta càrrega serà actualitzada en el moment de l'execució del polígon d'acord amb l'increment del IPC des de la data de l'aprovació inicial de la present Modificació Puntual, fins la data de l'execució del polígon d'actuació.

Els propietaris inclosos en el polígon d'actuació cediran el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005

Els projectes d'urbanització i edificació incorporaran els paràmetres d'ecoeficiència urbanística que es relacionen en els apartats 4.6 i 4.9 de la memòria d'aquesta modificació puntual

## 6. Sistema d'actuació

El Polígon d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació

## 7. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2007-2012

## 8. Règim transitori

En les disposicions transitòries de la present modificació s'estableix el règim de transitorietat per les edificacions i activitats incloses en aquest Pla de Millora.

## article 20. Polígon d'Actuació Olivé Rueda. PA-4

### 1. Àmbit

És un polígon que comprèn els sòls que donen front als carrers Comerç, Bisbe Estalella i Sarriera, que majoritàriament inclou sòls en els que es desenvolupa l'activitat de les Bodegas Trias SA i els Talleres Auto Tractor SA i sobre els que es planteja l'oportunitat de la present transformació conjunta. La superfície total del Polígon d'Actuació és de 2.441 m<sup>2</sup>, dels que 1.496 m<sup>2</sup> tenen la consideració de sòls computables i la resta són sòls de titularitat pública que no generen aprofitament en el repartiment de drets que aquest polígon estableix.

### 2. Objectius

Ordenar el polígon de forma que garanteixi la transformació de les activitats actuals en coherència a l'ordenació general i als criteris, objectius i solucions generals que es plantegen en la present modificació puntual. Igualment establir els aprofitaments i càrregues que s'hauran de fer efectives en el moment de l'execució d'aquest instrument urbanístic, tant les internes del polígon, com les externes adscrites a la urbanització de l'espai ferroviari.

### 3. Condicions d'ordenació

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es mantindran i rehabilitaran les construccions que es determinen en els mateixos plànols i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlbers màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual. El present polígon no presenta sostre patrimonial a conservar

#### Reserves de sòl públic

Espais lliures	696 m2 sòl	29%
Equipaments	0 m2 sòl	0%
Sistema viari	557 m2 sòl	23%
Total sòl públic	1.253 m2 sòl	51%
Total sòl privat	1.188 m2 sòl	49%

### 4. Distribució de l'aprofitament

Edificabilitat màxima	3.590 m2 st	
Edificabilitat residencial	2.693 m2 st	75%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim gral	539 m2 st	20%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim crtat	269 m2 st	10%
Edificabilitat màxima destinada a hbtg lliure	1.885 m2 st	70%
Edificabilitat no residencial	898 m2 st	25%
Nombre total d'unitats d'habitatge	32 hbtg	100%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim gral	8 hbtg	24%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim crtat	3 hbtg	11%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim lliure	21 hbtg	65%

## 5. Condicions de gestió

Els sòls inclosos dins de l'àmbit assumiran les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, que inclou les despeses d'honoraris de la redacció dels instruments de gestió, així com les indemnitzacions de sostres i activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació que es proposa. Així mateix les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, inclouran els costos de l'obra urbanitzadora dels sistemes de sòl públic, destinats al sistema viari i al sistema d'espais lliures, que de forma indicativa s'avaluen en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document de planejament.

Altrament el Polígon d'Actuació, assumirà la despesa d'urbanització externa respecte l'obra urbanitzadora de la cobertura del ferrocarril i que s'estableix en funció de l'increment d'edificabilitat ponderada, segons la major edificabilitat i la condició de conservació de les edificacions patrimonials que aquesta modificació estableix. L'increment de l'edificabilitat ponderada, es calcula aplicant un coeficient de 0,7 a l'edificabilitat patrimonial que aquesta modificació estableix que s'ha de conservar, entenent la rehabilitació de les edificacions patrimonials, com un factor de minoració del valor de la nova edificabilitat que es determina

L'increment d'edificabilitat ponderada respecte al POUM que es modifica s'estableix a continuació

Edificabilitat segons POUM	2.992 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat a mantenir en edificis patrimonials	0 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat segons modificació POUM	3.590 m <sup>2</sup> st
Increment d'edificabilitat ponderada	598 m <sup>2</sup> st

D'acord amb l'anterior increment d'edificabilitat ponderada es determina que el polígon participarà en les obres d'urbanització de la transformació ferroviària amb una aportació de 0,40 milions d'euros. Aquesta càrrega serà actualitzada en el moment de l'execució del polígon d'acord amb l'increment del IPC des de la data de l'aprovació inicial de la present Modificació Puntual, fins la data de l'execució del polígon d'actuació.

Els propietaris inclosos en el polígon d'actuació cediran el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005

Els projectes d'urbanització i edificació incorporaran els paràmetres d'ecoeficiència urbanística que es relacionen en els apartats 4.6 i 4.9 de la memòria d'aquesta modificació puntual

## 6. Sistema d'actuació

El Polígon d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació

## 7. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el primer sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2007-2012

## 8. Règim transitori

En les disposicions transitòries de la present modificació s'estableix el règim de transitorietat per les edificacions i activitats incloses en aquest Polígon d'Actuació.

## article 21. Polígon d'Actuació Trias – Peugeot. PA-5

### 1. Àmbit

És un polígon que comprèn els sòls que donen front al carrer Bisbe Estalella, Comerç i Sarriera, que majoritàriament inclou la totalitat dels sòls en els que es desenvolupa l'activitat de Bodegas Trias i el concessionari de cotxes de la marca Peugeot. La superfície total del Polígon d'Actuació és de 4.114 m<sup>2</sup>, dels que 2.952 m<sup>2</sup> tenen la consideració de sòls computables i la resta són sòls de titularitat pública que no generen aprofitament en el repartiment d'aprofitaments.

### 2. Objectius

Ordenar el polígon de forma que garanteixi la transformació de les activitats actuals en coherència a l'ordenació general i als criteris, objectius i solucions generals que es plantegen en la present modificació puntual. Igualment establir els aprofitaments i càrregues que s'hauran de fer efectives en el moment de l'execució d'aquest instrument urbanístic, tant les internes del polígon, com les externes adscrites a la urbanització de l'espai ferroviari.

### 3. Condicions d'ordenació

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual: es mantindran i rehabilitaran les construccions que es determinen en els mateixos plànols i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlbers màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual. El sòl actual que es considera del conjunt patrimonial i que es determina a conservar és de 689 m<sup>2</sup>

#### Reserves de sòl públic

Espais lliures	1.157 m2 sòl	28%
Equipaments	0 m2 sòl	0%
Sistema viari	622 m2 sòl	15%
Total sòl públic	1.779 m2 sòl	43%
Total sòl privat	2.335 m2 sòl	57%

### 4. Distribució de l'aprofitament

Edificabilitat màxima	7.085 m2 st	
Edificabilitat residencial	5.314 m2 st	75%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim gral	1.063 m2 st	20%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim crtat	531 m2 st	10%
Edificabilitat màxima destinada a hbtg lliure	3.720 m2 st	70%
Edificabilitat no residencial	1.771 m2 st	25%
Nombre total d'unitats d'habitatge	63 hbtg	100%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim gral	15 hbtg	24%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim crtat	7 hbtg	11%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim lliure	41 hbtg	65%

## 5. Condicions de gestió

Els sòls inclosos dins de l'àmbit assumiran les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, que inclou les despeses d'honoraris de la redacció dels instruments de gestió, així com les indemnitzacions de sostres i activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació que es proposa. Així mateix les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, inclouran els costos de l'obra urbanitzadora dels sistemes de sòl públic, destinats al sistema viari i al sistema d'espais lliures, que de forma indicativa s'avaluen en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document de planejament.

Altrament el Polígon d'Actuació, assumirà la despesa d'urbanització externa respecte l'obra urbanitzadora de la cobertura del ferrocarril i que s'estableix en funció de l'increment d'edificabilitat ponderada, segons la major edificabilitat i la condició de conservació de les edificacions patrimonials que aquesta modificació estableix. L'increment de l'edificabilitat ponderada, es calcula aplicant un coeficient de 0,7 a l'edificabilitat patrimonial que aquesta modificació estableix que s'ha de conservar, entenent la rehabilitació de les edificacions patrimonials, com un factor de minoració del valor de la nova edificabilitat que es determina

L'increment d'edificabilitat ponderada respecte al POUM que es modifica s'estableix a continuació

Edificabilitat segons POUM	5.904 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat a mantenir en edificis patrimonials	689 m <sup>2</sup> st
Edificabilitat segons modificació POUM	7.085 m <sup>2</sup> st
Increment d'edificabilitat ponderada	974 m <sup>2</sup> st

D'acord amb l'anterior increment d'edificabilitat ponderada es determina que el polígon participarà en les obres d'urbanització de la transformació ferroviària amb una aportació de 0,65 milions d'euros. Aquesta càrrega serà actualitzada en el moment de l'execució del polígon d'acord amb l'increment del IPC des de la data de l'aprovació inicial de la present Modificació Puntual, fins la data de l'execució del polígon d'actuació.

Els propietaris inclosos en el polígon d'actuació cediran el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005

Els projectes d'urbanització i edificació incorporaran els paràmetres d'ecoeficiència urbanística que es relacionen en els apartats 4.6 i 4.9 de la memòria d'aquesta modificació puntual

## 6. Sistema d'actuació

El Polígon d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació

## 7. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el segon sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2013-2018

## 8. Règim transitori

En les disposicions transitòries de la present modificació s'estableix el règim de transitorietat per les edificacions i activitats incloses en aquest Polígon d'Actuació.

## article 22. Polígon d'Actuació Comerç 11-19. PA-6

### 1. Àmbit

És un polígon que comprèn els sòls que donen front al carrer Comerç i que actualment estan ocupats per un conjunt de parcel·les de reduïda dimensió, la major part d'elles ocupades en l'actualitat amb habitatges de diferents dimenisons i alçades entre la planta baixa i una o dues plantes pis. La superfície total del Polígon d'Actuació és de 2.740 m<sup>2</sup>, dels que 1.777 tenen la consideració de sòls computables i la resta són sòls de titularitat pública que no generen aprofitament en el repartiment d'aprofitaments que aquest polígon estableix.

### 2. Objectius

L'objectiu en aquest cas es l'agrupament de les finques i la transformació de l'actual edificació en coherència a l'ordenació general i als criteris, objectius i solucions generals que es plantegen en la present modificació puntual. Aquest polígon pels seus objectius i situació actual tindrà la consideració de polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat.

### 3. Condicions d'ordenació

L'ordenació s'ajustarà al que s'estableix en els plànols d'ordenació de la present modificació puntual i les noves edificacions s'executaran dins dels gàlils màxims que estableixi les normes urbanístiques d'aquesta modificació puntual. El present polígon no presenta sostre patrimonial a conservar

#### Reserves de sòl públic

Espais lliures	882 m2 sòl	32%
Equipaments	0 m2 sòl	0%
Sistema viari	84 m2 sòl	3%
Total sòl públic	966 m2 sòl	35%
Total sòl privat	1.774 m2 sòl	65%

### 4. Distribució de l'aprofitament

Edificabilitat màxima	5.880 m2 st	
Edificabilitat residencial	4.410 m2 st	75%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim gral	882 m2 st	20%
Reserva d'edificabilitat per hbtg protegit règim crtat	441 m2 st	10%
Edificabilitat màxima destinada a hbtg lliure	3087m2 st	70%
Edificabilitat no residencial	1.470 m2 st	25%
Nombre total d'unitats d'habitatge	52 hbtg	100%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim gral	13 hbtg	24%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim crtat	6 hbtg	11%
Nombre d'habitatge en règim protegit règim lliure	34 hbtg	65%

### 5. Condicions de gestió

Els sòls inclosos dins de l'àmbit assumiran les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació,

que inclou les despeses d'honoraris de la redacció dels instruments de gestió, així com les indemnitzacions de sostres i activitats que resultin incompatibles amb la nova ordenació que es proposa. Així mateix les despeses d'urbanització interna del polígon d'actuació, inclouran els costos de l'obra urbanitzadora dels sistemes de sòl públic, destinats al sistema viari i al sistema d'espais lliures, que de forma indicativa s'avaluen en l'avaluació econòmica i financera d'aquest document de planejament.

Aquest polígon no tindrà càrrega externa d'urbanització ja que els usos majoritaris existents són residencials i es consideren compatibles amb la transformació que es proposa, per la qual cosa es determina que no hi ha plusvàlua en els nous usos respecte els existents i per tant tampoc hi ha participació en la nova obra urbanitzadora de la cobertura del ferrocarril.

Els propietaris inclosos en el polígon d'actuació cediran el 10% de l'aprofitament urbanístic d'acord amb les determinacions establertes a l'article 43.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme DL 1/2005

Els projectes d'urbanització i edificació incorporaran els paràmetres d'ecoeficiència urbanística que es relacionen en els apartats 4.6 i 4.9 de la memòria d'aquesta modificació puntual

## 6. Sistema d'actuació

El Polígon d'Actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació

## 7. Pla d'etapes i terminis

El termini previst per l'execució d'aquest polígon d'actuació serà el comprès en el segon sexenni des de l'aprovació definitiva d'aquesta modificació puntual i que indicativament s'estableix en el període 2013-2018

## 8. Règim transitori

En les disposicions transitòries de la present modificació s'estableix el règim de transitorietat per les edificacions i activitats incloses en aquest Polígon d'Actuació.

### **article 23. Modificació dels polígons d'actuació urbanística**

Els polígons delimitats per aquesta Modificació Puntual, pel planejament que la desenvolupi o per un projecte de delimitació posterior podran ser modificats seguint el procediment previst en la legislació urbanística vigent, i tal i com estableix l'article 24 de les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca del Penedès.

Es permet aquesta modificació amb l'objectiu de facilitar-ne la gestió o efectuar un millor repartiment de les càrregues i dels beneficis que es deriven del planejament.

### **article 24. Projectes de reparcel·lació**

1. Per a l'execució dels polígons d'actuació s'actuarà pel sistema de reparcel·lació, preferentment en la modalitat de compensació, sens perjudici de que pugui adoptar-se qualsevol altra de les modalitats previstes legalment. En qualsevol cas es requerirà la formulació i aprovació del corresponent projecte de reparcel·lació, el qual haurà de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (article 120 i següents Decret legislatiu 1/2005 i article 130 i següents del Decret 305/2006).

2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució entre els propietaris de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al real·lotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 114 Decret legislatiu 1/2005 i article 28 del Decret 305/2006).

Així mateix el Projecte de Reparcel·lació determinarà i concretarà la ubicació del sostre destinat a habitatges de protecció oficial en la quantitat i tipus establerts en aquesta Modificació per a cada Polígon i Pla de Millora previstos.

3. Així mateix, i als efectes de garantir el cobriment del ferrocarril i la urbanització de la seva cobertura, aquesta modificació puntual estableix la obligació que els costos derivats d'aquesta obra urbanitzadora que ha de suposar la transformació de l'ordenació actual d'aquest espai en una nova artèria urbana que estructurari, ordeni i avaluï la transformació del sector del Carrer Comerç i els nous creixements previstos per a aquesta Modificació en aquest sector de la ciutat, es reparteixin de forma ponderada entre els diferents polígons d'actuació previstos per aquesta Modificació i el sector subjecte al Pla de Millora Urbana Torres, d'acord amb els aprofitaments que en cada cas es preveuen, de conformitat amb els criteris establerts en la memòria d'aquesta Modificació, i que es concreten en els articles 12, i 17 a 22 d'aquestes Normes.

4. L'estimació d'aquests costos d'urbanització del cobriment del ferrocarril es determina a l'Avaluació Econòmica i Financera d'aquesta Modificació Puntual.

#### **article 25. Reallotjament dels ocupants d'habitatges afectats.**

1. L'execució dels polígons d'actuació garantirà el dret de reallotjament dels ocupants d'habitatges afectats per l'execució de la nova ordenació. El dret de reallotjament s'atorgarà exclusivament als ocupants legals d'habitatges que constitueixin la seva residència habitual i que acreditin mitjançant documentació fefaent l'ocupació de l'habitatge amb data anterior a l'aprovació inicial del present planejament.

2 Als efectes de garantir aquest dret de reallotjament, els projectes de reparcel·lació que es formulin contindran les oportunes reserves de sòl amb destí a les modalitats d'habitatge protegit que sigui més oportuna en cada cas, les quals en cap cas podran ser inferiors a les detallades per aquestes Normes Urbanístiques.

#### **article 26. Projectes d'urbanització.**

1. Per a l'execució de les determinacions contingudes en la Modificació Puntual del POUM i en els instruments de planejament que la desenvolupin, respecte de les obres d'urbanització, s'han de redactar els corresponents projectes d'urbanització d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent i de conformitat amb el que determina l'article 47 d'aquestes Normes que estableix que, previ a l'execució dels diferents Polígons d'Actuació i del Pla de Millora Torres, l'Ajuntament de Vilafranca (Junta de Govern Local) aprovarà uns criteris i pautes generals que

hauran de servir per la urbanització de l'espai públic inclòs en l'àmbit de la modificació i que inclourà els elements bàsics de l'ordenació detallats en aquestes normes (carrer Comerç, plaça central carrers de filtre i la resta de carrers, així com la totalitat dels espais lliures). Aquests criteris i pautes d'urbanització tindran naturalesa d'estudi previ d'urbanització i definirà els materials, seccions, mobiliari i demés components de l'obra urbanitzadora, així com els serveis públics de subministre i clavegueram. Els criteris i pautes generals d'urbanització seran d'obligat compliment per l'execució de les diferents polígons i pel Pla de Millora Urbana delimitats en la present modificació puntual

2. En qualsevol cas, els projectes d'urbanització han de preveure la connexió amb les vies existents, i l'adequació de les xarxes de serveis per garantir-ne el seu correcte funcionament en l'àmbit del projecte.

#### **article 27. Reserves per habitatges de protecció pública**

D'acord amb l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, aquesta Modificació reserva amb caràcter general per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl corresponent al 20% del sostre destinat a l'ús residencial de nova implantació, en règim general i el 10% per habitatge protegit en règim concertat.

Aquestes reserves es concreten en cadascun dels polígons d'actuació urbanística i en el sector subjecte al Pla de millora urbana previstos en aquesta Modificació, en les proporcions i tipologies establertes en aquest article.

La ubicació concreta del sostre corresponent a aquestes reserves es determinarà en el Pla de Millora Urbana Torres, i, en els polígons d'actuació, delimitats per aquesta Modificació, en els projectes de reparcel·lació corresponents.

## **TÍTOL SEGON. RÈGIM DEL SÒL.**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **article 28. Classificació del sòl segons el seu règim jurídic**

1. El sòl objecte d'aquesta Modificació Puntual es troba classificat pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Vilafranca del Penedès com a sòl urbà. D'acord amb els articles 30 i 31 del Decret Legislatiu 1/2005, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i amb l'article 31 del

Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, el sòl urbà objecte d'aquesta Modificació puntual es categoritza entre sòl urbà no consolidat (SUnc) i sòl urbà consolidat(SUc).

2. En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'ordenació.

3. Constitueix sòl urbà no consolidat, aquell sòl inclòs en polígons d'actuació urbanística que tenen per objecte operacions de remodelació urbana, i que estan destinats en part a vialitat, equipaments i espais lliures objecte de cessió obligatòria i gratuïta pel fet que aquesta cessió és necessària per a que la resta de sòl adquireixi la condició de solar.

En aquest sentit es classifiquen com a sòl urbà no consolidat els sòls inclosos en els següents polígons d'actuació que delimita aquesta Modificació Puntual:

PA 1. Polígon d'Actuació Pinord

PA 2. Polígon d'Actuació Montserrat - Codorniu - Cointreau

PA 3. Polígon d'Actuació Agrosystem.

PA 4. Polígon d'Actuació Olivé Rueda.

PA 5. Polígon d'Actuació Trias-Peugeot.

PA 6. Polígon d'Actuació Carrer Comerç 11-19.

Així mateix té la consideració de sòl urbà no consolidat el sòl inclòs dins l'àmbit del "Pla de Millora Urbana Torres".

4. Constitueix sòl urbà consolidat, aquell sòl que té la condició de solar, o que per adquirir aquesta condició només els manca assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització .

En aquest sentit es classifiquen com a sòl urbà consolidat les parcel·les del carrer Comerç 41, Comerç 20 i Comerç 10 per a les quals aquesta Modificació en determina la seva gestió directa a partir de les llicències d'obra, així com el sòl inclòs en el Polígon d'Actuació 6, en el qual únicament s'estableix l'objectiu de l'agrupament parcel·lari i la modificació de les arquitectures actuals, amb el manteniment de l'ús principal que és el residencial.

#### **article 29. Qualificació del sòl**

1. La present modificació puntual qualifica el sòl en zones i sistemes.

2. La qualificació del sòl dins dels sectors de planejament com el Pla de Millora Urbana Torres cal que s'entengui com indicativa entenent que el Pla de Millora Urbana precisarà i ajustarà les determinacions que en aquesta modificació puntual s'estableixen. La flexibilitat o no dels sistemes i les zones ve definida en l' article corresponent que estableix les condicions de desenvolupament del

sector de planejament.

3. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones i els sistemes inclosos en el sector de planejament es grafien en les corresponents plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual

## CAPÍTOL II. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI. SISTEMES I ZONES.

### article 30. Estructura general del territori i sistemes urbanístics

1. Els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori els estableix la present Modificació Puntual del POUM en els plànols d'ordenació.

2. Són elements determinants del desenvolupament urbà continguts en aquesta Modificació, i per tant elements de l'estructura general, els que s'enuncien en el següent quadre, acompanyats dels seu codi d'identificació que s'utilitza en els plànols:

#### Sistemes

Sistema viari.	Clau 1
Sistema d'espais lliures.	Clau 4
Sistema d'equipaments.	Clau 5

Aquests sistemes urbanístics s'estableixen amb caràcter didàctic d'acord amb els codis identificatius del POUM de Vilafranca del Penedès. Tanmateix, conceptualment i d'acord amb l'article 34 de la L.U., s'ha d'entendre que el sistema viari (1), el ferroviari (2) i el de protecció de sistemes (6) es corresponen amb el sistema de comunicacions, i que el d'infraestructures mediambientals i de serveis tècnics (3) s'incardina dins del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris.

3. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics generals, que configuren l'estructura general del territori, presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, com també les seves transformacions en el temps.

4. L'estructura general del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes urbanístics locals.

5. Els sòls qualificats de sistemes per aquesta Modificació seran adquirits en virtut del sistema d'actuació previst en cada cas per aquestes Normes.

6. En qualsevol cas, la consideració de sistema urbanístic implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons el que disposa la legislació urbanística.

**article 31. Zones.**

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona és funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'exigeixen de forma específica a cadascuna d'elles.

2. La present modificació, que opera únicament sobre sòl urbà, en desenvolupament de les zones 8 (zones d'edificis a conservar) i 12 (zona d'extensió urbana) definides en les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca del Penedès, i crea les següents sis noves subzones:

**Zones**

Zona d'edificis a conservar	clau 8
Contenidors patrimonials simples	clau 8/3s
Contenidors patrimonials complexes	clau 8/3c
Zona d'extensió urbana	clau 12
Extensió urbana en illa tancada	clau 12/1
Volums singulars	clau 12/3v
Entorns patrimonials	clau 12/3e
Fronts de completament	clau 12/3f

**TÍTOL TERCER.- DISPOSICIONS COMUNES DE L'ORDENACIÓ, DE L'ÚS I CONDICIONS D'HABITABILITAT.****CAPÍTOL I. PARÀMETRES D'ORDENACIÓ.****article 32. Paràmetres d'ordenació i sistemes d'ordenació de l'edificació.**

La present Modificació Puntual aplica i es subjecta a les determinacions regulades pel Títol Tercer de les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca del Penedès pel que fa als paràmetres d'ordenació i els sistemes d'ordenació de l'edificació, excepte en allò que es determina a continuació.

**article 33. Sistemes d'ordenació**

1. El sistema d'ordenació previst pel conjunt de les zones d'aquesta Modificació Puntual al carrer Comerç de Vilafranca del Penedès, d'acord amb allò establert a les normes urbanístiques del POUM de Vilafranca, és el d'edificació segons volumetria específica, en la modalitat de configuració unívoca o flexible segons inclusió dins del sòl urbà consolidat o no consolidat, respectivament establert en la present modificació puntual.

2. Donades les condicions específiques de l'ordenació dels sòls inclosos en la present modificació puntual, la regulació de la volumetria específica, en configuració flexible, s'estableix en la present modificació a través del següent conjunt de condicions:

a.- Condicions bàsiques de distribució de l'aprofitament. Conté els paràmetres principals de distribució de l'aprofitament en el conjunt de la Modificació Puntual. En particular a cada porció de sòl qualificada se li assignen els següents paràmetres: edificabilitat màxima total, edificabilitat màxima destinada a usos diferents del d'habitatge, edificabilitat màxima destinada a activitat, nombre màxim d'habitatges per illa i determinació de la Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA).

b.- Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació. Inclou el conjunt de condicions derivades dels diferents elements urbans que s'estableixen en aquesta modificació puntual: el carrer comerç, la plaça central, els carrers de filtre i la resta de carrers de la modificació puntual

c.- Condicions de regulació de l'edificació. Conté el conjunt de condicions que han de servir per regular de forma flexible l'ordenació plantejada en la present modificació puntual i que fan referència a: les condicions de la planta baixa, les condicions de l'ocupació de les plantes pis i les condicions del perfil regulador.

d.- Condicions particulars dels edificis: Conté aquelles determinacions que de forma més directa afecten a la regulació de la forma, la pell i acabats dels edificis: Cossos i elements sortints, terrasses, i composició volumètrica de l'edifici.

3. La resta de paràmetres i condicions d'edificació que, no estiguin descrits en l'anterior relació i no siguin contradictoris amb els mateixos, es regularan d'acord amb el que s'estableix als articles 77 i següents del POUM de Vilafranca del Penedès sobre disposicions comunes als sistemes d'ordenació, i als articles 107 i següents del mateix POUM sobre els sistemes d'ordenació segons volumetria específica

#### **article 34. Condicions bàsiques de distribució de l'aprofitament**

Les condicions bàsiques de l'edificabilitat que es defineixen en les diferents porcions de sòl són:

- Edificabilitat màxima total. En el sòl urbà consolidat és el que resulta de l'aplicació dels paràmetres d'ocupació i nombre de plantes màxim establerts. En el sòl urbà no consolidat és el que aquesta Modificació determina pels diferents Polígons d'actuació i pel Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual.

- Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat. S'entén per activitat, en general el conjunt

d'usos permesos diferents de l'habitatge, segons es detallen en l'article 117 de les NNUU del POUM de Vilafranca. En el sòl urbà consolidat és la que resulta de l'edificabilitat màxima de la planta baixa. En el sòl urbà no consolidat és la que s'estableix en aquestes Normes pels diferents Polígons d'actuació i pel Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual.

- Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge. En el sòl urbà consolidat és la que resulta de l'edificabilitat màxima de les plantes pis. En el sòl urbà no consolidat és la que aquesta Modificació estableix pels diferents Polígons d'actuació i pel Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual. En el sòl urbà no consolidat, tanmateix s'estableix la reserva de sostre destinat a habitatge protegit, en les diferents modalitats, que ha de respectar-se tant en el desenvolupament del Pla de Millora Urbana Torres, com en l'execució dels diferents polígons d'actuació.

- Nombre màxim d'unitats d'habitatge. En el sòl urbà consolidat el nombre màxim d'unitats és el que resulta d'aplicar el criteri de la densitat dinàmica o densitat social, que optimitza el sostre respecte les unitats d'habitatge, afavorint una major densitat de l'habitatge protegit en la modalitat de concertat i general respecte el lliure, de tal forma que la densitat final es la que resulta de dividir per 90 m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge lliure, per 80 m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge protegit en règim de concertat i per 70 m<sup>2</sup> el sostre destinat a habitatge protegit en règim general.

El nombre màxim d'unitats d'habitatge en el sòl urbà no consolidat és el que aquesta Modificació estableix pels diferents Polígons d'actuació i pel Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual. En nombre d'habitatges s'estableix en els diferents polígons d'actuació, amb el caràcter de màxims, excepte en el cas que, voluntàriament, es vulgui destinar una quantitat major del sostre, de l'establert per a un tipus d'habitatge de major aprofitament econòmic, a un tipus de sostre de menor aprofitament econòmic.

- Unitat Mínima d'Adjudicació d'Aprofitament (UMAA): És la porció mínima de sòl sobre la que es poden adjudicar els aprofitaments o drets resultants del projecte de reparcel·lació establert en aquesta modificació puntual. S'estableix pels diferents Polígons d'actuació i pel Pla de Millora Urbana d'aquesta modificació puntual.

- Les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament són les que s'assenyalen en les plànols d'ordenació i es corresponen amb les unitats mínimes de projecte que s'han de redactar dins de l'àmbit d'aquesta modificació puntual.

- Les Unitats Mínimes d'Adjudicació d'Aprofitament es podran subdividir en parcel·les de dimensió inferior tan sols en el cas que, mitjançant llicència d'edificació, es concreti la localització de totes les edificacions incloses en la UMAA. La sol·licitud de la parcel·lació s'ajustarà a la divisió de les edificacions a ubicar en el conjunt de la UMAA. En qualsevol cas la parcel·la mínima, com a resultat d'una reparcel·lació posterior de les UMAA adjudicades al projecte de reparcel·lació, no serà inferior a 200 m<sup>2</sup> de sòl.

- Correspondrà al projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que estableix l'article 130 del Decret 305/2006 del Reglament d'Urbanisme, determinar la ubicació de l'aprofitament sobre les diferents UMAA que aquesta modificació estableix.

### article 35. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació

1. L'ordenació i regulació dels usos i construccions admesos en la modificació puntual es determina a través de l'establiment d'una classificació primària dels diferents elements bàsics inclosos en l'àmbit de la Modificació Puntual:

#### El carrer Comerç

Comprèn el conjunt d'edificacions que donen front al carrer Comerç i que constitueixen l'element més significatiu de la present modificació puntual, i en el que s'alternen edificacions patrimonials a conservar amb noves edificacions residencials i d'activitat. Les noves actuacions que es realitzin, tan si són remodelacions, rehabilitacions, obres de millora, com si són obra nova, per la seva importància en la definició del nou paisatge urbà derivat d'aquesta modificació puntual, vindran obligades a l'aprovació prèvia d'un avantprojecte, que justificarà les condicions de qualitat de la imatge exterior de la nova arquitectura en consonància a la importància i l'alta qualitat urbana del nou espai que es defineix, essent obligatòria el compliment d'un alt nivell de qualitat de l'arquitectura que es proposi executar. A tal efecte l'Ajuntament podrà crear una Comissió de Qualitat del carrer Comerç, que avaluarà la qualitat arquitectònica del projectes que es presentin així com la seva integració en el conjunt urbà del front del carrer Comerç.

En les plantes baixes del carrer comerç no està admès l'ús d'habitatge.

#### La plaça central

Situada al bell mig de l'actuació i en l'encreuament del carrer doctor Janer amb Sarriera, la plaça central serà el lloc central de la nova ordenació. Per la seva significació les intervencions en la mateixa requeriran igualment, l'aprovació prèvia d'un avantprojecte, que serà avaluat per part de una Comissió de Qualitat del carrer Comerç, que es constituirà a tal efecte. En les plantes baixes de la plaça central no està admès l'ús d'habitatge.

#### Els carrers de filtre:

El constitueixen els carrers que des de la plaça central acompanyen el recorregut fins la part inferior de la modificació, en contacte amb el sòls urbanitzables definits en el POUM de Vilafranca del Penedès. En les plantes baixes dels carrers de filtre no està admès l'ús d'habitatge.

Els carrers de filtre s'assenyalen en el plànols d'ordenació.

#### La resta de carrers:

Està constituït per la resta de carrers de la modificació puntual.

2. D'acord amb el que s'estableix a l'article 26 d'aquestes Normes, previ a l'execució dels diferents Polígons d'Actuació i del Pla de Millora Torres, l'Ajuntament de Vilafranca (Junta de Govern Local) aprovarà uns criteris i pautes generals que hauran de servir per la urbanització de l'espai públic inclòs en l'àmbit de la modificació i que inclourà els elements bàsics de l'ordenació detallats en

aquestes normes (carrer Comerç, plaça central carrers de filtre i la resta de carrers, així com la totalitat dels espais lliures). Aquests criteris i pautes d'urbanització tindran naturalesa d'estudi previ d'urbanització i definirà els materials, seccions, mobiliari i demés components de l'obra urbanitzadora, així com els serveis públics de subministre i clavegueram. Els criteris i pautes generals d'urbanització seran d'obligat compliment per l'execució de les diferents polígons i pel Pla de Millora Urbana delimitats en la present modificació puntual

Previ a l'execució dels diferents Polígons d'Actuació i del Pla de Millora Torres, l'Ajuntament de Vilafranca elaborarà un pla director de l'espai públic inclòs en l'àmbit de la modificació i que inclourà els elements bàsics de l'ordenació detallats anteriorment. El pla director de l'espai públic tindrà la naturalesa d'estudi previ d'urbanització i definirà els materials, seccions, mobiliari i demés components de l'obra urbanitzadora, així com els serveis públics de subministre i clavegueram. Els criteris i determinacions del pla director de l'espai públic seran d'obligat compliment per a l'execució dels diferents polígons i del Pla de Millora Urbana delimitats en la present modificació puntual

### **article 36. Condicions de regulació de l'edificació. Les plantes soterrani**

#### 1. Alçada de les plantes soterrani

L'alçada de les plantes soterrani s'ajustaran al que s'estableix a l'article 79 de les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca, excepte en les edificacions patrimonials, on l'alçada existent ja es considera ajustada.

#### 2. Ocupació de les plantes soterrani

De forma general l'ocupació de les plantes soterrani podrà ser del 100%. No obstant això, s'estableixen les següents limitacions:

- Els soterranis dels edificis patrimonials assenyalats en els plànols d'ordenació serà obligatòria la seva conservació i el seu manteniment
- La intervenció sobre la resta del subsòl d'aquests edificis no podrà desvirtuar o desconfigurar aquests espais, de forma que en els possibles nous soterranis que es realitzin, es permetran tan sols petites actuacions de comunicació o connexió amb els soterranis patrimonials existents.

#### 3. Condicions d'ús de les plantes soterrani

L'ús dels soterranis en general resta restringit a l'ús d'aparcament, magatzem i garatge, excepte en els edificis patrimonials que s'admetran altres usos sempre i quan es garanteixin les condicions de seguretat i evacuació, que estableixi la legislació sectorial vigent

#### 4. Altres condicions de les plantes soterrani

- L'edificabilitat dels soterranis, en els edificis patrimonials, no computaran a efectes d'edificabilitat màxima, sigui quin sigui el seu ús.
- En la resta d'edificis, l'edificabilitat en les plantes soterrani, no computarà si es destinen als

usos establerts en l'article 79.2 de les Normes del POUM de Vilafranca.

- Els soterranis patrimonials que estiguin situats en el subsòl de sòls qualificats com a sistemes (vials, espais lliures o equipaments) i, respecte als quals es determini la seva conservació, podran mantenir la titularitat privada

### article 37. Condicions de regulació de l'edificació. La planta baixa

#### 1. Alineació de la planta baixa.

L'alineació de l'edificació a la planta baixa defineix els condicionants sobre la posició de les unitats de volum respecte el límit de la qualificació. L'alineació de l'edificació a la planta baixa podrà ser:

- Fixa o obligatòria, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia i ocupar-la en la seva totalitat. Quan així es determina, es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de la planta baixa.
- Flexible o lliscant, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, però que s'admet un marge de flexibilitat respecte la seva ocupació. Quan així es determina, es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per a la posició de la planta baixa
- Lliure, si no s'estableix cap condició sobre aquesta posició. En aquest cas no es grafia en els plànols d'ordenació.

Allà on es fixa en els plànols normatius serà obligatori enretirar la planta baixa 1 metre per tal d'ampliar la vorera del carrer i aconseguir una major amplitud de pas dels vianants. Aquesta enretirada sols es obligatòria a la planta baixa.

#### 2. Alçada de la planta baixa

1. S'ajustarà a les condicions generals definides en els articles 77 i 110 de les NNUU del POUM de Vilafranca

2. L'alçada de la planta baixa s'estableix de forma obligatòria o flexible en els diferents plànols d'ordenació de la forma següent:

- Obligatòria. S'estableix per totes les edificacions que van associades al front del carrer Comerç i fa referència a la alçada a la que s'ha de situar la cara superior del forjat del sostre de la planta baixa. Aquesta alçada s'estableix per cada edifici ( no inclou els patrimonials) en els plànols d'ordenació.
- Flexible. S'estableix en funció de dues condicions: l'alçada lliure de la planta baixa i l'alçada màxima incloent forjat. Aquestes condicions s'estableixen en els plànols d'ordenació i en general corresponen a 3,70 mts d'alçada lliure mínima i 4,50 mts d'alçada màxima inclòs forjat.

3. Amb l'objecte de flexibilitzar l'ús i el volum dels edificis patrimonials, dins del volum de la planta baixa dels edificis patrimonials, inclosos en la zona d'edificis a conservar, clau 8 d'aquesta modificació puntual, s'admetrà la construcció d'una planta o dues plantes

addicionals que s'ajustaran a les següents condicions:

- L'ocupació total de la suma de la planta o plantes addicionals no serà superior al 50% de l'ocupació de la planta baixa
- No s'estableix altra alçada que la que en pugui resultar de la normativa sectorial de l'ús que li es propi. No obstant l'anterior i per tal d'evitar afeccions d'aquestes plantes addicionals en la façana de les edificacions patrimonials, es garantirà una separació mínima de 10 mts respecte els forats arquitectònics originals (finestres i portes) en el cas que l'alçada de la planta addicional es situï dins de les cotes superior e inferior del forat arquitectònic. Aquesta obligació no serà obligatòria si els forjats es situen per sobre o per sota dels forats arquitectònics d'aquests edificis.
- Les plantes addicionals que s'executin, es procurarà que siguin obertes o en forma de balco sobre l'espai de la planta baixa per tal d'afavorir la major dimensió del volum d'aquests edificis
- L'emplaçament d'aquestes plantes addicionals serà respectuosa amb la volumetria interior dels edificis patrimonials, de forma que no s'admetrà cap intervenció que signifiqui una modificació substancial de l'espai arquitectònic, entenent per aquest i com a condició principal la percepció visual de les encavallades de l'edificació i la coberta per la seva part interior.
- Els edificis patrimonials que tinguin actualment construïdes plantes addicionals, que no s'ajustin a aquestes determinacions seran avaluades pels tècnics municipals i en el seu cas per la Comissió de Qualitat del carrer Comerç, que en podrà determinar el seu manteniment si la intervenció es correcta o ordenar el seu enderroc total o parcial, per tal d'adaptar-les a les presents determinacions

### 3. Ocupació de la planta baixa

#### 1. Respecte la forma i posició de l'ocupació de la planta baixa:

- en general es procurarà, que a cada illa, la planta baixa s'agruparà en una sola peça, a excepció d'aquelles parts de la mateixa que estiguin situades sota edificis independents
- la coberta de les plantes baixes serà obligatòriament plana excepte en els edificis patrimonials

2. L'ocupació màxima de la parcel·la en planta baixa es determina els plànols d'ordenació i en cada illa de la Modificació Puntual

3. L'ocupació que es regula en el present article cal que s'entengui referida a l'ocupació física de la pròpia planta baixa, mentre que la regulació sobre l'ocupació de les plantes pis, s'estableix en els articles corresponents de la present Modificació Puntual.

4. El sòl lliure de l'edificació de la planta baixa, dels edificis no patrimonials, s'adequarà a alguna de les tres situacions següents:

a.- S'incorporarà total o parcialment a la resta de l'espai públic, podent mantenir però la seva condició de titularitat privada i establint sobre el mateix una servitud d'ús públic, i per tant podent ser edificats en la planta soterrani, en els següents casos:

- Quan s'estableixi una servitud de pas.
- Quan per la seva dimensió, forma i perímetre, estigui en una posició evident de complementarietat de l'espai públic, més que de servei de l'espai interior de mançana. En general, no s'admetran espais lliures d'illa, que estableixin de forma majoritària una tanca o paret de separació entre aquest espai i el carrer

Les condicions d'urbanització i acabat d'aquest espai serà similar al carrer o espai lliure al que complementen.

b.- Podrà ser ocupat parcialment pel vol de les plantes pis, sempre i quan aquest vol es resolgui garantint que l'espai en qüestió sigui d'ús públic i que a la vegada compleixi alguna de les condicions següents:

- Que es situï en forma de porxo respecte el carrer i amb una fondària mínima de 3mts.
- Que es situï en forma de pas o filtre entre dos espais públics o de servitud d'ús públic i que tingui una amplada mínima de 10mts i una fondària no superior a 15mts.
- En la resta dels casos es computarà aquest espai dintre de l'edificabilitat màxima.

c.- La resta de sòl no edificat en la planta baixa es destinarà a sòl lliure el servei de l'edificació o edificacions aixecades en l'illa o parcel·la i s'estarà al que disposa l'article 101 de les NNUU del POUM de Vilafranca, sense que siguin admeses edificacions auxiliars.

#### 4. Condicions d'ús de la planta baixa

a. Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes del front del carrer comerç, de la plaça central i dels carrers de filtre d'aquesta modificació puntual.

b. En els plànols d'ordenació s'assenyala l'espai que preferentment ha de quedar lliure de les entrades de parking i que normalment es situa en l'espai proper a les cantonades de les edificacions, entenent que l'espai assenyalat per l'entrada té la condició de preferent en l'ordenació de la planta baixa

### article 38. Condicions de regulació de l'edificació. Regulació de les plantes pis.

#### 1. Alineació de les plantes pis.

L'alineació de l'edificació a les plantes pis defineix els condicionants sobre la posició de les unitats de volum respecte el límit de la qualificació. L'alineació de l'edificació a les plantes pis podrà ser:

- Fixa o obligatòria, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia i ocupar-la en la seva totalitat. Quan així es determina, es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per la posició de l'edificació.
- Flexible o lliscant, que suposa que l'edificació s'ha de situar sobre aquella línia, però que s'admet un marge de flexibilitat respecte la seva ocupació. Quan així es determina, es grafia en els plànols d'ordenació i serà vinculant per a la posició de l'edificació

- Lliure, si no s'estableix cap condició sobre aquesta posició. En aquest cas no es grafia en els plànols d'ordenació.

## 2. Alçada de les plantes pis

1. S'ajustarà a les condicions generals definides en l'art.77 i 80 de les NNUU del POUM de Vilafranca
2. L'alçada de la plantes pis s'estableix de forma obligatòria o flexible en els diferents plànols d'ordenació de la forma següent:
  - Obligatòria. S'estableix per totes les edificacions que van associades al front del carrer Comerç i fa referència a la alçada a la que s'ha de situar la cara superior del forjat del sostre de cada planta pis. Aquesta alçada s'estableix per cada edifici en els plànols d'ordenació.
  - Flexible. S'estableix en funció de dues condicions: l'alçada lliure de la planta pis i l'alçada màxima incloent forjat. Aquestes condicions s'estableixen en els plànols d'ordenació i en general corresponen a 2.50 mts d'alçada lliure mínima i 3,05 mts d'alçada màxima inclòs forjat.
- 3.- La coberta de les plantes pis serà obligatòriament plana.

## 3. Ocupació de les plantes pis

1. L'ocupació màxima de la parcel·la en plantes pis es determina els plànols d'ordenació i en cada illa de la Modificació Puntual
2. L'ocupació de l'edificació a les plantes pis defineix els condicionants sobre la posició de les unitats de volum respecte la superfície de la qualificació. L'ocupació de l'edificació a les plantes pis podrà ser:
  - Compacta, que suposa que l'edificació s'ha de situar dins dels gàlibs que s'estableixen a través de la determinació d'una fondària mínima i una fondària màxima que s'estableix per cada front d'edifici. Les fondàries mínimes i màximes s'estableixen als diferents plànols d'ordenació.
  - Esponjada, que suposa que l'edificació s'ha de situar respectant una fondària màxima i que sobre aquest volum delimitat s'estableix una ocupació màxima que correspon al que s'identifica com a coeficient d'esponjament de planta pis. L'ocupació esponjada comporta la construcció d'un tipus d'edificació amb una volumetria que presenta un conjunt d'espais no edificats o forats (com si es tractés d'una esponja). Els espais no edificats o forats, no computaran a efectes d'edificabilitat, i per tant poder formar part del percentatge de "no ocupació", sempre i quan compleixin amb les dues següents condicions:
    - \* hauran d'estar en contacte amb l'espai exterior de l'edificació (per dalt, per davant, per darrera o pels costats de l'edifici)
    - \* s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 6mts de diàmetre. Els espais amb una separació inferior entre les façanes interiors a aquesta, no es comptabilitzaran dins de l'espai de l'esponjament

#### 4. Condicions d'ús de les plantes pis

No s'estableixen altres limitacions per les plantes pis que les que es puguin establir de forma general a cada zona d'aquesta modificació.

### article 39. Condicions de regulació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals.

#### 1. Definició

La planta terminal es la que s'admet per sobre de les plantes pis que s'estableixen en els plànols d'ordenació

#### 2. Alineació de la planta terminal.

La planta terminals es separarà de l'alineació de les plantes pis la distància que es fixa en el paràmetre corresponent a l'ocupació de la planta terminal.

#### 3. Alçada de la planta terminal

- Quan s'admetin plantes terminals s'assenyala en el plànol d'ordenació. El nombre màxim de plantes terminal serà de una planta per cada edifici
- L'alçada de la planta terminal, s'estableixen en els plànols d'ordenació i en general corresponen a 2.50 mts d'alçada lliure mínima i 3,05 mts d'alçada màxima inclòs forjat.
- La coberta de la planta terminal serà obligatòriament plana.

#### 4. Ocupació de la planta terminal

L'ocupació màxima de la planta terminal s'estableix a partir de garantir una separació mínima respecte els plans de façana de les plantes pis que s'assenyala en els plànols d'ordenació i que en general correspon a 3 mts

#### 5. Condicions d'ús de la planta terminal

No s'estableixen altres limitacions per la planta terminal que les que es puguin establir de forma general a cada zona d'aquesta modificació.

### article 40. Condicions de regulació de l'edificació. El perfil regulador

1. El perfil regulador, segons el que s'estableix en l'article 112 de les NNUU del PGM, es correspon amb les limitacions que s'estableixin per determinar la màxima envoltant del volum de les noves edificacions. Les condicions principals del perfil regulador són: el tipus d'alçades, l'alçada màxima i la planta terminal.

2. El perfil regulador s'estableix en cada qualificació de les establertes en aquesta modificació puntual i a través de les següents condicions:

Tipus d'alçades màximes

Les alçades màximes de les edificacions que es defineixin en cada qualificació podran ser:

- Constants, que suposa que l'edificació ha de mantenir un cos fix principal de les plantes pis en cada edifici per sobre del qual es podran aixecar en el seu cas les plantes terminals del mateix si així es determina en els plànols d'ordenació. Hi ha alçada constant, quan en un mateix front d'una qualificació urbanística s'estableix un mateix nombre de plantes màxim.
- Variables, que suposa que l'edificació podrà mantenir en la seva longitud una configuració d'alçada canviant. Hi ha alçada variable, quan en un mateix front s'estableixen alçades diferents

#### Alçada màxima i nombre de plantes

1. El nombre màxim de plantes, es defineix en relació a cada edifici i s'estableixen en cada illa i en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual, referides en cada cas a la cota de vial a que dona front l'edificació.
2. L'alçada reguladora màxima determina l'alçada màxima que pot assolir la cara superior de l'últim forjat resistent abans de la coberta i s'estableix en funció del nombre de plantes màxim assenyalades per a cada illa i en els plànols d'ordenació, i d'acord amb el següent quadre:

2	PB i 1 planta pis	7,55
3	PB i 2 plantes pis	10,60
4	PB i 3 plantes pis	13,65
5	PB i 4 plantes pis	16,70
6	PB i 5 plantes pis	19,75

7	PB i 6 plantes pis	22,80
8	PB i 7 plantes pis	25,85
9	PB i 8 plantes pis	28,90
10	PB i 9 plantes pis	31,95

3. En els casos en que s'admet una planta terminal s'afegiran a l'alçada màxima de l'edificació una alçada de 3,05 mts
4. Per sobre de l'alçada màxima s'estableix l'alçada de coronament de l'edificació que correspon amb la totalitat de l'alçada aparent de l'edificació en la seva part exterior, això és, l'alçada màxima més la barana de protecció finals de l'edificació. L'alçada de coronament es fixa i obligatòria pels edificis inclosos en la qualificació de volums singulars d'aquesta modificació puntual. En la resta d'edificacions noves serà de 1,20 mts superior a l'alçada màxima o a l'alçada de l'últim forjat en el cas que aquest no esgoti l'alçada màxima.
5. En els plànols d'ordenació s'estableix el punt d'aplicació de l'alçat normatiu, que fixa el punt a partir del que s'han de mesurar les alçades dels forjats i de l'alçada de coronament dels volums singulars.
6. Tan mateix en els plànols d'ordenació, i pel que fa als edificis de connexió entre els volums singulars i els edificis patrimonials es determina la distància mínima que s'ha de mantenir entre el coronament de la nova edificació en el seu cos baix i la part inferior de la cornisa

principal de l'edificació patrimonial

#### article 41. Condicions particulars dels edificis.

##### Cossos sortints

Els únics tipus de cossos sortints admesos en el conjunt de l'àmbit d'aquesta modificació puntual, si en la qualificació no s'assenyala el contrari són:

- els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60 cms sobre l'espai carrer i de 1,00 mts sobre l'espai interior d'illa
- Pel que fa referència a la longitud i altres determinacions sobre els cossos sortints s'estarà al que determina les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca del Penedès en el seu article 82 i 83 respecte el vols segons el sistema d'edificació segons alineació de vial

##### Terrasses

1. Les terrasses són una part important de l'habitatge i li afegeixen una condició de qualitat. La modificació puntual defineix dos tipus de terrasses: les que van associades a les plantes terminals dels edificis (àtics) i les "terrasses interiors" que són aquelles que es fan endins dels volums edificats, i que mantenen en la pell exterior de la construcció, la volumetria neta dels diferents tipus edificatoris admesos en la present Modificació

2. Per tal d'afavorir la implantació de terrasses en el conjunt de les noves edificacions s'admetran les terrasses interiors, que computaran en un cinbquanta per cent a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable.

##### Composició volumètrica i acabat exterior

Els edificis que es realitzin respectaran els criteris d'aquesta normativa que s'estableixen a cada qualificació

#### article 42. Paràmetres i condicions comuns amb altres tipus d'ordenació

La resta de conceptes no detallats en la present normativa són comuns als definits en el POUM de Vilafranca del Penedès i la seva definició es correspon amb que s'estableix al article 77 del mateix POUM. La regulació pel que fa a la resta de disposicions no contemplades en aquesta modificació puntual es regularà pel que es determina en els següents articles:

- Elements tècnics de les instal·lacions (art.81 de les NNUU del POUM de Vilafranca)
- Elements sortints (art.84 de les NNUU del POUM de Vilafranca)
- Ventilació i il·luminació (art.85 de les NNUU del POUM de Vilafranca)
- Celoberts (art.87 de les NNUU del POUM de Vilafranca)
- Patis de ventilació (art.87 de les NNUU del POUM de Vilafranca)

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS USOS.

### **article 43. Règim general d'usos en les zones de la Modificació Puntual**

1. Pel que fa a la definició general dels usos s'estarà al que disposa l'article 117 de les NNUU del POUM de Vilafranca del Penedès.

2. Amb caràcter general, i en tot allò que aquesta Modificació no especifica detalladament, els usos admesos en les diferents zones de la present Modificació Puntual, són els que s'estableixen a la zona d'edificis a conservar, clau 8 i a la zona d'extensió urbana, clau 12 del POUM de Vilafranca, i detallats als articles 214 i 232 de les seves Normes.

### **article 44. Règim de l'ús de l'aparcament en la modificació puntual**

Pel que fa referència a la regulació de l'ús de l'aparcament i estacionament s'estarà al que es determina en els article 124 i següents del POUM de Vilafranca.

Per tal d'afavorir d'implantació d'activitats i la millora de la qualitat urbana del carrer, les entrades i sortides als diferents aparcaments, garatges i estacionaments no es podrà realitzar des de el carrer Comerç i la plaça central establerta en aquesta modificació puntual. Aquesta condició no serà obligatòria en el cas que una edificació disposi d'un únic front a l'espai públic i aquesta coincideixi amb algun d'aquests espais públics.

## **TÍTOL QUART.- REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS.**

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS SOBRE ELS SISTEMES URBANÍSTICS.

#### **article 45. Tipus de sistemes.**

1. D'acord amb l'establert per l'article 157 de les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca del Penedès la present Modificació inclou en els diferents polígons d'actuació i en el sector de pla de millora urbana els següents sistemes locals:

- a. sistema viari local
- b. espais lliures i places i jardins públics i equipaments col·lectius

2. Els sòls destinats per aquesta Modificació a sistemes en sòl urbà es classifiquen de la forma següent:

Sistema viari (o de comunicacions)	Clau 1
Sistema d'espais lliures	Clau 4
Sistema d'equipaments	Clau 5

Aquesta Modificació Puntual delimita gràficament els sòls destinats a sistemes urbanístics locals que formen part de l'estructura general del territori.

#### **article 46. Regulació dels sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit de la Modificació Puntual**

1. El subsòl dels sòls qualificats com a sistemes de titularitat pública, i que en l'actualitat sigui de titularitat privada (en referència al subsòl de les edificacions patrimonials), podrà ser susceptible d'aprofitament de titularitat privada i destinar-lo als usos que aquesta Modificació admet. Seran els Projectes de Reparcel·lació dels Polígons d'Actuació, o en el seu cas, el Pla de Millora Urbana Torres, que aquest Pla preveu, els instruments que determinaran la titularitat privada o pública d'aquests espais.
2. En tot allò relatiu als sistemes urbanístics inclosos en l'àmbit de la present Modificació Puntual, que aquesta no regula específicament, s'estarà a la regulació definida en el Títol Quart de les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca.

#### **article 47. Sistema viari. Clau 1**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents parts del sòl inclòs dins de la present modificació puntual i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat a les seves necessitats.
2. S'identifica de forma genèrica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.
3. Dintre del sistema viari es diferencia el següent subsistema:
  - Aparcaments. S'identifiquen indicativament en els plànols d'ordenació amb la Clau P. Es consideren complementaris de xarxa definida en el sistema viari i fonamentalment afecten al subsòl del mateix sistema viari o d'un altre sistema d'espais públics. L'objectiu és millorar el dèficit actual de places d'aparcament del sector i localitzar l'espai més idoni per la cobertura d'aquestes necessitats. Els aparcaments situats en el subsòl de superfícies destinades a d'altres sistemes seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada mitjançant concessió administrativa o altres títols admissibles en Dret.
4. Projectes d'urbanització.
  - a. D'acord amb el que estableix l'article 35.2 d'aquestes Normes, previ a l'execució dels diferents Polígons d'Actuació i del Pla de Millora Torres, l'Ajuntament de Vilafranca (Junta de

Govern Local) aprovarà uns criteris i pautes generals que hauran de servir per la urbanització de l'espai públic inclòs en l'àmbit de la modificació i que inclourà els elements bàsics de l'ordenació detallats en aquestes normes (carrer Comerç, plaça central carrers de filtre i la resta de carrers, així com la totalitat dels espais lliures). Aquests criteris i pautes d'urbanització tindran naturalesa d'estudi previ d'urbanització i definirà els materials, seccions, mobiliari i demés components de l'obra urbanitzadora, així com els serveis públics de subministre i clavegueram. Els criteris i pautes generals d'urbanització seran d'obligat compliment per l'execució de les diferents polígons i pel Pla de Millora Urbana delimitats en la present modificació puntual

b. Els projectes d'urbanització derivats de la Modificació Puntual tindran els objectius següents:

- Assolir el desenvolupament de la xarxa viària fixada pel planejament, amb els ajustos necessaris per tal de resoldre els itineraris i accessos de vianants i vehicles en les traces determinades.
- Regular l'execució del procés d'urbanització dels nous espais lliures i de reurbanització dels preexistents.

c. Els projectes d'urbanització i els projectes d'obres civils que es formulin en execució de la present Modificació Puntual s'ajustaran a les determinacions bàsiques definides en el present document, en especial en allò que fa referència a les alineacions i rasants, podent ajustar per raons tècniques justificades els paràmetres i determinacions complementàries que li són pròpies.

5. La resta de determinacions no contemplades en aquesta modificació puntual s'ajustaran al que s'estableix en els articles 165 i següents del capítol II, del Títol quart de les normes urbanístiques del POUM de Vilafranca.

#### **article 48. Sistema d'espais lliures. Clau 4**

1. Formen el sistema d'espais lliures les diferents places i els jardins existents dintre de l'àmbit de la Modificació Puntual.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.

3. La regulació dels espais lliures s'adequarà al que es disposa en els articles 188 i següents del capítol II, del Títol quart de les normes urbanístiques del POUM de Vilafranca

4. Tots els espais lliures delimitats en la present Modificació Puntual seran de titularitat pública i els mecanismes per a la seva obtenció són els establerts al Capítol III del Títol Primer d'aquestes Normes, corresponent a l'execució i gestió de la Modificació Puntual.

5. La modificació Puntual preveu que sota determinats espais lliures es puguin construir aparcaments de titularitat pública per tal de reduir el dèficit existent i poder alliberar parcialment espai de la superfície actualment ocupada per aparcament. Aquests espais s'identifiquen indicativament en els plànols d'ordenació amb la clau 4/P. Els projectes d'urbanització d'aquells

espais lliures en els que es preveu l'aprofitament de la planta soterrani per a la ubicació d'aparcaments públics establiran els mecanismes i sistemes per tal de garantir una correcta urbanització amb la plantació d'elements vegetals a la superfície.

7. D'acord amb el que estableix l'article 26 d'aquestes Normes, previ a l'execució dels diferents Polígons d'Actuació i del Pla de Millora Torres, l'Ajuntament de Vilafranca (Junta de Govern Local) aprovarà uns criteris i pautes generals que hauran de servir per la urbanització de l'espai públic inclòs en l'àmbit de la modificació i que inclourà els elements bàsics de l'ordenació detallats en aquestes normes (carrer Comerç, plaça central carrers de filtre i la resta de carrers, així com la totalitat dels espais lliures). Aquests criteris i pautes d'urbanització tindran naturalesa d'estudi previ d'urbanització i definirà els materials, seccions, mobiliari i demés components de l'obra urbanitzadora, així com els serveis públics de subministre i clavegueram. Els criteris i pautes generals d'urbanització seran d'obligat compliment per l'execució de les diferents polígons i pel Pla de Millora Urbana delimitats en la present modificació puntual

#### **article 49. Sistema d'equipaments. Clau 5.**

1. El sistema d'equipaments inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació de la Modificació Puntual amb la clau 5.
3. Aquesta modificació no determina cap ús concret pels sòls qualificats de sistema d'equipaments, podent-se destinar a qualsevol ús dels admesos assenyalats en el POUM de Vilafranca amb la única condició de la seva compatibilitat amb l'ús d'habitatge, majoritari d'aquesta modificació puntual
4. Les condicions paramètriques per a la implantació i ordenació dels equipaments públics hauran d'ajustar-se al que s'estableixen en els plànols d'ordenació d'aquesta modificació puntual s'ajustaran a les condicions de per les qualificacions veïnes al sòl qualificat d'equipament.
5. Supletòriament en tot allò no regulat anteriorment s'aplicarà el que es preveu a l'article 199 de les NNUU del POUM de Vilafranca.
6. Tots els equipaments definits per aquesta modificació puntual seran de titularitat pública sens perjudici que es puguin establir les concessions administratives o altres procediments previstos en la legislació vigent, per a la seva gestió i explotació.

## **TÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ DE LES ZONES**

#### **article 50. Zona d'edificis a conservar. Clau 8**

1. Comprèn el conjunt d'edificis majoritàriament amb front al carrer Comerç i que per les seves

condicions arquitectòniques, artístiques o espacials i de volum, conformen un conjunt patrimonial en el que hi són presents una gran varietat de peces i formes relacionades amb el passat productiu de la ciutat i de forma més particular amb la producció i l'emmagatzematge del vi, en diferents moments i característiques. El valor en aquest cas, resideix més en el conjunt que en la individualitat de les peces, on per la seva particular condició hi són presents nivells diferents de protecció patrimonial.

2. Segons el nivell d'intervenció sobre les edificacions patrimonials s'estableixen dos subzones:

- Subzona d'edificis a conservar. Contenedors patrimonials simples. Clau 8/3s
- Subzona d'edificis a conservar. Contenedors patrimonials complexes. Clau 8/3c

3. El sistema d'ordenació d'aquesta zona es el volumetria específica de configuració unívoca o flexible segons es determina a cada subzona.

4. Les condicions d'ordenació i edificació que regulen aquesta qualificació i per les que la modificació puntual preveu el seu manteniment són les que segueixen a continuació:

- En general no es permet la seva substitució o alteració estructurals. Les actuacions permeses de reforma, millora, rehabilitació i/o ampliació es detallen a la corresponent subzona
- No s'admet cap segregació de la parcel·la adscrita a l'edifici.
- S'estableixen com a condicions d'edificació les que es regulen a la corresponent subzona.

5. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents d'acord amb el contingut establert a l'article 117 de les NNUU del POUM de Vilafranca:

- Ús d'habitatge en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
- Ús hoteler
- Ús de bar, restaurants i similars.
- Ús comercial. Que vindrà limitat en la seva superfície i destí, per la normativa sectorial (PTSEC Pla territorial d'equipaments comercials i al potencial POEC, Programa d'orientació d'equipaments comercials) corresponent al municipi de Vilafranca.
- Ús d'oficina, sempre que per la seva tipologia s'adaptin a la conservació i millora dels valors de l'edifici que sigui objecte de protecció.
- S'admet l'ús de celler de cria, en termes compatibles amb les mesures establertes de protecció de l'edifici.
- Ús sanitari assistencial
- Ús educatiu

- Ús socio-cultural
- Ús religiós
- Ús recreatiu
- Ús esportiu
- Ús administratiu

6. Les restriccions parcials respecte la localització dels usos dins de l'edificació s'estableix a les corresponents subzones

7. Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual no inclosos en el els apartats anterior poden mantenir-se, segons el que es determina en les disposicions transitòries d'aquesta modificació puntual.

**article 51. Subzona d'edificis a conservar. Contenedors patrimonials simples. Clau 8/3s**

## 1. Definició

Compren el sòl en el que estan localitzats els edificis patrimonials pels quals aquesta modificació en determina una conservació total de la seva volumetria i de la seva imatge exterior

## 2. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació d'aquesta qualificació correspon al de volumetria específica amb configuració unívoca.

## 3. Regulació dels paràmetres i condicions d'edificació de la subzona

## 3.1. Condicions bàsiques de repartiment de l'aprofitament.

Edificabilitat màxima total	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Nombre màxim d'habitatges	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Unitat mínima d'adjudicació d'aprofitament UMMA	art 34	S'estableix als plànols d'ordenació

## 3.2. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació

Carrer Comerç	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes
Plaça central	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes

## 3.3. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes soterrani

Alçada de la pl soterrani	art 36	Segons condicions generals del paràmetre
Ocupació de les pl soterrani	art 36	Es mantindran els soterranis actuals. S'admeten nous soterranis sempre i quan no modifiquin la configuració del existents
Condicions d'ús al soterrani	art 36	Segons condicions generals de la zona i del paràmetre
Altres condicions	art 36	Segons condicions generals del paràmetre

## 3.4. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de la planta baixa

Alineació de la pl baixa	art 37	Segons condicions generals del paràmetre i el que s'assenyala en els plànols d'ordenació
Alçada de la pl baixa	art 37	No s'admeten alteracions de la planta baixa que puguin modificar la seva configuració volumètrica exterior. La planta baixa mantindrà les seves rasants actuals admetent-se solament lleugeres modificacions per adaptar el seu nivell a la rasant definitiva del carrer Comerç. Les condicions sobre les plantes addicionals i la resta de condicions s'estableixen a l'article corresponent sobre la regulació de la planta baixa
Ocupació de la pl baixa	art 37	100% segons l'estat actual de l'edificació
Condicions d'ús a la pl baixa	art 37	No s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa

### 3.5. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes pis

Regulació de la planta pis	art 38	No s'admeten plantes pis
----------------------------	--------	--------------------------

### 3.6. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals

Regulació de la pl terminal	art 39	No s'admeten plantes terminals
-----------------------------	--------	--------------------------------

### 3.7. Condicions d'ordenació de l'edificació. El perfil regulador

Tipus d'alçades màximes	art 40	Constant
Alçada màxima	art 40	L'actual en tota la seva envoltant
Nombre màxim de plantes	art 40	Planta baixa. S'admeten una o dues plantes addicionals dins de la planta baixa, en funció del projecte i la capacitat dels volums existents per encabir aquest nombre de plantes. La seva regulació s'estableix en les condicions de la planta baixa

### 3.8. Condicions particulars dels edificis

Cossos sortints	art 41	En els edificis inclosos en aquesta qualificació no s'admet cap tipus de cos sortint
Terrasses	art 41	No s'admeten terrasses
Composició volumètrica i acabat exterior	art 41	Es mantindrà la volumètrica actual de les edificacions, no admetent-se modificacions exteriors de la volumètrica excepte petits elements tècnics (xemeneies, antenes, ventilacions..) que es procurà integrar en el volum. Els ascensors s'integraran en la volumètrica actual. Les úniques noves obertures permeses s'ajustaran al següent: - Es prohibeix cap nova obertura en els 15 primers metres a contar des del carrer Comerç. - Les obertures en la planta baixa tindran una amplada màxima de 1,20 mts i una proporció amplada-alçada no inferior a 1-5 - Les obertures en les plantes pis tindran una amplada màxima de 60cms excepte les que responguin a la proporció de les plantes baixes

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- En el conjunt del parament es mantindrà una proporció de ple no inferior al 70% de la totalitat del pla de façana</li> <li>- Els únics acabats permesos a l'exterior dels paraments son els arrebossats, lliscats o estucs que respectin el valor de les edificacions</li> <li>- Respecte el cromatisme dels acabats, es respectarà el cromatisme original de l'edificació admetent-se variacions dins de la gamma dels colors terrosos, des dels més grocs fins els més càlids i vermellosos. En cas de dubte o interpretació s'estarà al que s'estableix a la carta de colors del Penedès, citats a continuació mitjançant la seva referència: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, pel que fa a paraments F5, F6, per a fusteries S1, per serralleria C1, C2, per a complements</li> <li>- En les cobertes es podrà intervenir fins un 50% de la seva superfície per garantir la il·luminació i ventilació de l'espai interior</li> <li>- No es permet modificar l'estructura de les encavallades interiors de les edificacions. Tan sols s'admetran obres de reforç estructural en casos justificats tècnicament</li> </ul>
--	--	---

### 3.9. Condicions singulars d'alguns edificis patrimonials

Edifici del carrer Comerç 41		<p>No són d'aplicació les referències als PA i UMAA.</p> <p>En aquesta edificació no inclosa en cap polígon o sector de planejament, s'admetrà una ocupació de una planta o més plantes addicionals que podrà ocupar en el conjunt el 100% de la planta baixa</p>
------------------------------	--	---

### 4. Condicions d'ús

Segons la regulació general establerta en la zona i les particulars de cada planta

### 5. Condicions de l'ús d'aparcament

S'eximeix del compliment de les places d'aparcaments en els edificis patrimonials

Sota els edificis patrimonials s'admetran tan sols aparcaments soterranis sempre i quan les rampes d'aparcament al mateixos no es realitzin dintre d'aquesta mateixa edificació i es realitzin des de una edificació veïna a aquesta

**article 52. Subzona d'edificis a conservar. Contenedors patrimonials complexes. Clau 8/3c**

## 1. Definició

Compren el sòl en el que estan localitzats els edificis patrimonials pels quals aquesta modificació en determina una conservació parcial i sobre els que s'admet una nova edificació que es relaciona amb la patrimonial que cal conservar. La qualificació doncs incorpora un part d'edificació a conservar i una part de nova edificació que la complementa.

## 2. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació d'aquesta qualificació correspon al de volumetria específica amb configuració flexible.

## 3. Regulació dels paràmetres i condicions d'edificació de la subzona

## 3.1. Condicions bàsiques de repartiment de l'aprofitament.

Edificabilitat màxima total	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Nombre màxim d'habitatges	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Unitat mínima d'adjudicació d'aprofitament UMMA	art 34	S'estableix als plànols d'ordenació

## 3.2. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació

Carrer Comerç	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes
Plaça central	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes

## 3.3. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes soterrani

Alçada de la pl soterrani	art 36	Segons condicions generals del paràmetre
Ocupació de les pl soterrani	art 36	Es mantindran els soterranis actuals. S'admeten nous soterranis sempre i quan no modifiquin la configuració del existents
Condicions d'ús al soterrani	art 36	Segons condicions generals de la zona i del paràmetre
Altres condicions	art 36	Segons condicions generals del paràmetre

## 3.4. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de la planta baixa

Alineació de la pl baixa	art 37	Segons condicions generals del paràmetre i el que s'assenyala en els plànols d'ordenació
Alçada de la pl baixa	art 37	La planta baixa, de l'edificació patrimonial, mantindrà les seves rasants actuals admetent-se solament lleugeres modificacions per adaptar el seu nivell a la rasant definitiva del carrer Comerç. En les edificacions patrimonials que es conservin, no s'admeten alteracions de la planta baixa que puguin modificar la seva configuració volumètrica exterior En l'edificació patrimonial que es conservi, sobre l'alçada actual de la planta baixa, de major dimensió que la permesa en la regla general, s'admetrà la localització d'una planta o dues plantes addicionals. Les condicions sobre les plantes addicionals i la resta de condicions s'estableixen a l'article corresponent sobre la regulació de la planta baixa Les noves edificacions s'ajustaran a les condicions generals del paràmetre
Ocupació de la pl baixa	art 37	En les edificacions patrimonials 100% del que es decideixi mantenir. En aquests edificis patrimonials es mantindran com a mínim 30 metres d'edifici mesurats des de l'alineació del carrer Comerç. En aquests 30 mts no s'admeten alteracions de la planta baixa que puguin modificar la seva configuració volumètrica exterior. En les noves edificacions, segons el que s'assenyala en els plànols d'ordenació
Condicions d'ús a la pl baixa	art 37	No s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa en el carrer Comerç i de la plaça central

## 3.5. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes pis

Alineació de les plantes pis	art 38	En els edificis patrimonials no s'admeten les plantes pis. En les noves edificacions la alineació s'assenyala als plànols d'ordenació
Alçada de les plantes pis	art 38	En les noves edificacions s'estarà al s'assenyala en el paràmetre general
Ocupació de les plantes pis	art 38	En les noves edificacions, l'ocupació serà compacta o esponjada, segons el que s'assenyala en els plànols d'ordenació
Condicions d'ús de les pl pis	art 38	Segons la regulació general de la zona

## 3.6. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals

Regulació de la pl terminal	art 39	No s'admeten plantes terminals
-----------------------------	--------	--------------------------------

## 3.7. Condicions d'ordenació de l'edificació. El perfil regulador

Tipus d'alçades màximes	art 40	Constant
Alçada màxima	art 40	En l'edificació patrimonial que es conservi, l'actual en tota la seva envolvent. En les noves edificacions s'assenyala en els plànols d'ordenació

Nombre màxim de plantes	art 40	En l'edificació patrimonial que es conservi, planta baixa i una planta pis o dues plantes addicionals en funció del projecte i la capacitat dels volums existents per encabir aquest nombre de plantes En les noves edificacions s'assenyala en els plànols d'ordenació
-------------------------	--------	--

### 3.8. Condicions particulars dels edificis

Cossos sortints	art 41	En els edificis patrimonials inclosos en aquesta qualificació no s'admet cap tipus de cos sortint En les edificacions noves no s'admet cap tipus de cos sortint
Terrasses	art 41	En els edificis patrimonials no s'admeten terrasses En les edificacions noves, les que es pugui realitzar dins de la volumetria definida per l'ocupació i el perfil regulador
Composició volumètrica i acabat exterior	art 41	En les edificacions patrimonials que es conservin, serà d'aplicació el que s'estableix pels contenidors patrimonials simples. En les noves edificacions serà d'aplicació el que s'estableix pels volums singulars

### 4. Condicions d'ús

Segons la regulació general establerta en la zona i les particulars de cada planta

### 5. Condicions de l'ús d'aparcament

S'eximeix del compliment de les places d'aparcaments en els edificis patrimonials

Sota els edificis patrimonials s'admetran tan sols aparcaments soterranis sempre i quan les rampes d'aparcament al mateixos no es realitzin dintre d'aquesta mateixa edificació i es realitzin des de una edificació veïna a aquesta

**article 53. Zona d'extensió urbana. Clau 12**

1. Comprèn aquells sòls pels que majoritàriament se'n determina la nova edificació, amb la potencial substitució de l'edificació actual existent. D'acord amb el paper assignat a cada edificació en el conjunt de l'ordenació s'estableixen diferents subzones que reflexen en cada cas l'objectiu concert en l'ordenació ja sigui la regulació de les preexistències la significació de les emergències, la integració amb les edificacions patrimonials o el completament de les trames existents.

2. Segons el paper assignat a cada edificació s'estableixen quatre subzones

- Subzona d'extensió urbana. Illa tancada. Clau 12/1
- Subzona d'extensió urbana. Volums singulars. Clau 12/3v
- Subzona d'extensió urbana. Entorns patrimonials. Clau 12/3e
- Subzona d'extensió urbana. Fronts de completament. Clau 12/3f

3. El sistema d'ordenació d'aquesta zona es el volumetria específica de configuració flexible segons es determina a cada subzona.

4. Condicions d'ús. S'admeten els usos següents d'acord amb el contingut establert a l'article 117 de les NNUU del POUM de Vilafranca:

- Ús d'habitatge en la modalitat d'habitatge plurifamiliar.
- Ús hoteler
- Ús de bar, restaurants i similars.
- Ús comercial. Que vindrà limitat en la seva superfície i destí, per la normativa sectorial (PTSEC Pla territorial d'equipaments comercials i al potencial POEC, Programa d'orientació d'equipaments comercials) corresponent al municipi de Vilafranca.
- Ús d'oficina, sempre que per la seva tipologia s'adaptin a la conservació i millora dels valors de l'edifici que sigui objecte de protecció.
- Ús industrial en les activitats següents: garatges, tallers de reparació en 1<sup>a</sup> categoria
- Ús sanitari assistencial
- Ús educatiu
- Ús socio-cultural
- Ús religiós
- Ús recreatiu

- Ús esportiu

- Ús administratiu

6. Les restriccions parcials respecte la localització dels usos dins de l'edificació s'estableix a les corresponents subzones

7. Els usos existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquesta modificació puntual no inclosos en el els apartats anterior poden mantenir-se, segons el que es determina en les disposicions transitòries d'aquesta modificació puntual.

**article 54. Subzona d'extensió urbana. Extensió urbana en illa tancada. Clau 12/1**

## 1. Definició

Compren el sòls, localitzats sobre el front del carrer comerç, ja edificats i que es regulen dins del sòl urbà consolidat, i pels que es regula la seva potencial substitució per noves edificacions.

## 2. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació d'aquesta qualificació correspon al de volumetria específica amb configuració flexible.

## 3. Regulació dels paràmetres i condicions d'edificació de la subzona

## 3.1. Condicions bàsiques de repartiment de l'aprofitament.

Edificabilitat màxima total	art 34	Segons les condicions d'edificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge	art 34	La que resulti de l'edificabilitat en les plantes pis
Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat	art 34	La que resulti de l'edificabilitat en la planta baixa
Nombre màxim d'habitatges	art 34	La que resulti de dividir el sostre residencial per 90 m <sup>2</sup>
Unitat mínima d'adjudicació d'aprofitament UMMA	art 34	No s'estableixen UMMA

## 3.2. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació

Carrer Comerç	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes
---------------	--------	---

## 3.3. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes soterrani

Alçada de la pl soterrani	art 36	Segons condicions generals del paràmetre
Ocupació de les pl soterrani	art 36	S'admeten plantes soterrani en el 100% de la parcel·la
Condicions d'ús al soterrani	art 36	Segons condicions generals de la zona i del paràmetre
Altres condicions	art 36	Segons condicions generals del paràmetre

## 3.4. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de la planta baixa

Alineació de la pl baixa	art 37	L'alineació de la planta baixa es fixa. La planta baixa de l'edificació s'alinejarà al que s'assenyala en els plànols d'ordenació
Alçada de la pl baixa	art 37	Segons el que s'estableix en els plànols d'ordenació
Ocupació de la pl baixa	art 37	S'admet l'ocupació del 100%
Condicions d'ús a la pl baixa	art 37	No s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa

## 3.5. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes pis

Alineació de les plantes pis	art 38	L'alineació de les plantes pis es fixa. Les plantes pis de l'edificació s'alinearàn al que s'assenyala en els plànols d'ordenació
Alçada de les plantes pis	art 38	Segons el que s'estableix en els plànols d'ordenació
Ocupació de les plantes pis	art 38	Serà compacta, segons la fondària edificable establerta en els plànols d'ordenació
Condicions d'ús de les pl pis	art 38	Segons la regulació general de la zona

### 3.6. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals

Regulació de la pl terminal	art 39	No s'admeten plantes terminals
-----------------------------	--------	--------------------------------

### 3.7. Condicions d'ordenació de l'edificació. El perfil regulador

Tipus d'alçades màximes	art 40	Constant
Alçada màxima	art 40	16,50 mts
Nombre màxim de plantes	art 40	Planta baixa més tres plantes pis, segons el que s'estableix a les plantes pis

### 3.8. Condicions particulars dels edificis

Cossos sortints	art 40	En els edificis inclosos en aquesta qualificació no s'admet cap tipus de cos sortint
Terrasses	art 40	Les úniques terrasses admeses són les que es puguin realitzar dins dels volums determinats per l'ocupació de les plantes pis i el perfil regulador
Composició volumètrica i acabat exterior	art 40	<p>Pel que fa a acabats i materials s'ajustarà al que s'estableix pels volums singulars:</p> <p>L'acabat principal de les edificacions serà en materials d'apacats de pedra o en formigó en tonalitats grises des del el color cendra fins al negre, de forma que en l'alçat es ressaltin les qualitats cromàtiques de les edificacions patrimonials que es proposa de mantenir.</p> <p>S'admetran altres materials en l'acabat de les façanes (vidre, fusta, acabats metàl·lics, alumini....) sempre i quan tinguin un paper secundari o complementari en la definició de la imatge exterior d'aquestes edificacions, i sempre i quan ressaltin la qualitat arquitectònica de les noves edificacions.</p> <p>Es prohibeixen expressament els acabats en obra de fàbrica de totxo, els arrebossats ... i aquells altres que per tonalitat o qualitat no s'ajustin als criteris de major qualitat d'aquestes edificacions</p>

### 4. Condicions d'ús

Segons la regulació general establerta en la zona i les particulars de cada planta

### 5. Condicions de l'ús d'aparcament

Segons la regulació general establerta en la zona

**article 55. Subzona d'extensió urbana. Volums singulars. Clau 12/3v****1. Definició**

Compren el sòl en el que estan localitzats els edificis als que aquesta modificació atorga una major alçada per sobre del conjunt de la resta de les edificacions i que conformen un contrapunt arquitectònic al manteniment de les edificacions patrimonials que en la modificació es proposen de conservar.

**2. Sistema d'ordenació**

El sistema d'ordenació d'aquesta qualificació correspon al de volumetria específica amb configuració unívoca.

**3. Regulació dels paràmetres i condicions d'edificació de la subzona****3.1. Condicions bàsiques de repartiment de l'aprofitament.**

Edificabilitat màxima total	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Nombre màxim d'habitatges	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Unitat mínima d'adjudicació d'aprofitament UMMA	art 34	S'estableix als plànols d'ordenació

**3.2. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació**

Carrer Comerç	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes
Plaça central	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes
Carrers de filtre	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes

**3.3. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes soterrani**

Alçada de la pl soterrani	art 36	Segons condicions generals del paràmetre
Ocupació de les pl soterrani	art 36	S'admet l'ocupació del 100%
Condicions d'ús al soterrani	art 36	Segons condicions generals de la zona i del paràmetre
Altres condicions	art 36	Segons condicions generals del paràmetre S'admeten plantes soterrani sempre i quan el seu accés no es produeixi des del carrer Comerç, ni des de la plaça central o dels carrers de filtre

## 3.4. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de la planta baixa

Alineació de la pl baixa	art 37	L'alineació es fixa i obligatòria i s'assenyala en el plànols d'ordenació
Alçada de la pl baixa	art 37	L'alçada de la planta baixa es obligatòria i s'assenyala en els plànols d'ordenació
Ocupació de la pl baixa	art 37	Es determina en els plànols d'ordenació i serà obligatòria l'ocupació del 100% de la parcel·la
Condicions d'ús a la pl baixa	art 37	No s'admet l'ús d'habitatge en cap planta baixa

## 3.5. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes pis

Alineació de les plantes pis	art 38	S'assenyala en els plànols d'ordenació i serà obligatòria.
Alçada de les plantes pis	art 38	S'estableix en els plànols d'ordenació i es considera obligatòria
Ocupació de les plantes pis	art 38	Es compacta, es determina en els plànols d'ordenació i serà obligatòria l'ocupació del 100% de la parcel·la
Condicions d'ús de les pl pis	art 38	Segons la regulació general de la zona

## 3.6. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals

Regulació de la pl terminal	art 39	No s'admeten plantes terminals
-----------------------------	--------	--------------------------------

## 3.7. Condicions d'ordenació de l'edificació. El perfil regulador

Tipus d'alçades màximes	art 40	Constant.
Alçada màxima	art 40	S'assenyala en els plànols d'ordenació. La alçada en aquest cas es consiren obligatòria i a elles s'hauran d'ajustar les noves edificacions El nivell i alçada dels forjats de les plantes pis s'assenyala normativament en els plànols d'ordenació L'alçada de coronament obligatòria de l'edificació s'assenyala en els plànols d'ordenació Els únics elements permesos per sobre de l'alçada reguladora seran els elements tècnics de les instal·lacions, de les escales i caixa d'ascensor que es posaran separats tres metres de l'alineació del carrer per no distorsionar l'alçat aparent d'aquestes edificacions
Nombre màxim de plantes	art 40	S'assenyala en els plànols d'ordenació. El nombre de plantes es considera normatiu i a aquest s'hauran d'ajustar les noves edificacions. L'alçada de coronament final de l'edificació es detalla en els plànols d'ordenació

## 3.8. Condicions particulars dels edificis

Cossos sortints	art 41	En els edificis inclosos en aquesta qualificació no s'admet cap tipus de cos sortint
Terrasses	art 41	Les úniques terrasses admeses són les que es puguin realitzar dins dels volums determinats per l'ocupació de les plantes pis i el perfil regulador

Composició volumètrica i acabat exterior	art 41	<p>La volumètrica d'aquestes edificacions serà neta sense cossos sortints i afavorirà la major dimensió en alçada que li atorga les seves condicions del perfil regulador.</p> <p>L'acabat principal de les edificacions serà en materials d'apacats de pedra o en formigó en tonalitats grises des del el color cendra fins al negre, de forma que en l'alçat es ressaltin les qualitats cromàtiques de les edificacions patrimonials que es proposa de mantenir.</p> <p>S'admetran altres materials en l'acabat de les façanes (vidre, fusta, acabats metàl·lics, alumini....) sempre i quan tinguin un paper secundari o complementari en la definició de la imatge exterior d'aquestes edificacions, i sempre i quan ressaltin la qualitat arquitectònica de les noves edificacions.</p> <p>Es prohibeixen expressament els acabats en obra de fàbrica de totxo, els arrebossats ... i aquells altres que per tonalitat o qualitat no s'ajustin als criteris de major qualitat d'aquestes edificacions</p>
--	--------	--

### 3.9. Condicions singulars d'alguns edificis singulars

Edifici del carrer Miquel Torres i Carbó entre Sarriera i carrer de Meliό		<p>En aquesta edificació en alçada, s'admetrà la construcció de fins a 6 plantes pis que podran ocupar la totalitat de la planta baixa</p> <p>Les obertures en els paraments podran ocupar el 50% de cada façana</p> <p>No s'admeten els cossos sortints</p>
---	--	--

### 4. Condicions d'ús

Segons la regulació general establerta en la zona i les particulars de cada planta

### 5. Condicions de l'ús d'aparcament

Segons la regulació general establerta en la zona. Les entrades dels aparcament no es situaran ni en el carrer Comerç, ni en la plaça Central ni en els carrer de filtre

**article 56. Subzona d'extensió urbana. Entorns patrimonials. Clau 12/3e**

## 1. Definició

Compren el sòl destinat a noves construccions, en la franja entre els carrers Comerç i Sarriera, i que estan emplaçats en posicions properes a edificis patrimonials que es proposen de conservar

## 2. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació d'aquesta qualificació correspon al de volumetria específica amb configuració flexible.

## 3. Regulació dels paràmetres i condicions d'edificació de la subzona

## 3.1. Condicions bàsiques de repartiment de l'aprofitament.

Edificabilitat màxima total	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Nombre màxim d'habitatges	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Unitat mínima d'adjudicació d'aprofitament UMMA	art 34	S'estableix als plànols d'ordenació

## 3.2. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació

Resta de carrers	art 35	Preferentment seran d'us d'activitat complementària de les edificacions patrimonials veïnes. S'admetrà l'ús d'habitatge si justifica que no comporta distorsió en el entorn patrimonial
------------------	--------	---

## 3.3. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes soterrani

Alçada de la pl soterrani	art 36	Segons condicions generals del paràmetre
Ocupació de les pl soterrani	art 36	S'admet l'ocupació del 100%. Els accessos a les plantes soterrani respectaran el que es determina en les plànols d'ordenació
Condicions d'ús al soterrani	art 36	Segons condicions generals de la zona i del paràmetre
Altres condicions	art 36	Segons condicions generals del paràmetre

## 3.4. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de la planta baixa

Alineació de la pl baixa	art 37	La planta baixa tindrà una alineació obligatòria o lliure segons s'estableix als plànols d'ordenació
Alçada de la pl baixa	art 37	Serà flexible, segons el que es determina en els plànols d'ordenació i en la regulació general del paràmetre
Ocupació de la pl baixa	art 37	S'estableix en els plànols d'ordenació. En general podrà ser del 100% de sòl qualificat
Condicions d'ús a la pl baixa	art 37	No s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa en el carrer Comerç i de la plaça central

### 3.5. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes pis

Alineació de les plantes pis	art 38	Serà fixa o lliscant segons s'estableix als plànols d'ordenació
Alçada de les plantes pis	art 38	Serà flexible segons el que s'assenyala en els plànols d'ordenació i en la regulació general del paràmetre
Ocupació de les plantes pis	art 38	Serà compacta o esponjada segons el que s'assenyala en els plànols d'ordenació i en la regulació general del paràmetre.
Condicions d'ús de les pl pis	art 38	Segons la regulació general de la zona

### 3.6. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals

Regulació de la pl terminal	art 39	No s'admeten plantes terminals
-----------------------------	--------	--------------------------------

### 3.7. Condicions d'ordenació de l'edificació. El perfil regulador

Tipus d'alçades màximes	art 40	Constant segons s'assenyala en el plànol d'ordenació
Alçada màxima	art 40	S'assenyala en els plànols d'ordenació d'acord amb el que es determina a la regulació del paràmetre
Nombre màxim de plantes	art 40	S'assenyala en els plànols d'ordenació

### 3.8. Condicions particulars dels edificis

Cossos sortints	art 41	No s'admeten cossos sortints
Terrasses	art 41	Les úniques terrasses admeses són les que es puguin realitzar dins dels volums determinats per l'ocupació de les plantes pis i el perfil regulador
Composició volumètrica i acabat exterior	art 41	Segons la regulació general

## 4. Condicions d'ús

Segons la regulació general establerta en la zona i les particulars de cada planta

### 5. Condicions de l'ús d'aparcament

Segons la regulació general establerta en la zona. Les entrades dels aparcament es situaran respectant el que s'assenyala en els plànols d'ordenació

**article 57. Subzona d'extensió urbana. Fronts de completament. Clau 12/3f**

## 1. Definició

Compren el sòl destinat a noves construccions, i que estan emplaçats en posicions diverses dins del sòls comprés en aquesta modificació puntual

## 2. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació d'aquesta qualificació correspon al de volumetria específica amb configuració flexible.

## 3. Regulació dels paràmetres i condicions d'edificació de la subzona

## 3.1. Condicions bàsiques de repartiment de l'aprofitament.

Edificabilitat màxima total	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'habitatge	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Edificabilitat màxima destinada a usos d'activitat	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Nombre màxim d'habitatges	art 34	S'establirà en el projecte de reparcel·lació segons les determinacions establertes a cada PA, a les UMAA i les condicions d'edificació fixades en aquesta modificació
Unitat mínima d'adjudicació d'aprofitament UMMA	art 34	S'estableix als plànols d'ordenació

## 3.2. Condicions segons els elements bàsics de l'ordenació

Plaça central	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes
Carrers de filtre	art 35	Es prohibeix l'ús d'habitatge en les plantes baixes

## 3.3. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes soterrani

Alçada de la pl soterrani	art 36	Segons condicions generals del paràmetre
Ocupació de les pl soterrani	art 36	S'admet l'ocupació del 100%. Els accessos a les plantes soterrani respectaran el que es determina en les plànols d'ordenació Els accessos a les plantes soterrani no es realitzaran des de els carrers de filtre
Condicions d'ús al soterrani	art 36	Segons condicions generals de la zona i del paràmetre
Altres condicions	art 36	Segons condicions generals del paràmetre

## 3.4. Condicions de l'ordenació de l'edificació. Regulació de la planta baixa

Alineació de la pl baixa	art 37	La planta baixa tindrà una alineació obligatòria o lliure segons s'estableix als plànols d'ordenació
Alçada de la pl baixa	art 37	Serà flexible, segons el que es determina en els plànols d'ordenació i en la regulació general del paràmetre
Ocupació de la pl baixa	art 37	S'estableix en els plànols d'ordenació. En general podrà ser del 100% de sòl qualificat
Condicions d'ús a la pl baixa	art 37	No s'admet l'ús d'habitatge a la planta baixa en el carrer Comerç i de la plaça central

## 3.5. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes pis

Alineació de les plantes pis	art 38	Serà fixa o lliscant segons s'estableix als plànols d'ordenació
Alçada de les plantes pis	art 38	Serà flexible segons el que s'assenyala en els plànols d'ordenació i en la regulació general del paràmetre
Ocupació de les plantes pis	art 38	Serà compacta o esponjada segons el que s'assenyala en els plànols d'ordenació i en la regulació general del paràmetre.
Condicions d'ús de les pl pis	art 38	Segons la regulació general de la zona

## 3.6. Condicions d'ordenació de l'edificació. Regulació de les plantes terminals

Alineació de la pl terminal	art 39	Es lliure mantenint la separació respecte l'alineació de les plantes pis que s'assenyala en el plànol d'ordenació
Alçada de la pl terminal	art 39	Segons el parametre general i el que s'assenyala en els plànols d'ordenació
Ocupació de la pl terminal	art 39	La que s'assenyala en els plànols d'ordenació respectant la separació mínima a la alineació de les plantes pis
Condicions d'ús a la pl terminal	art 39	Segons la regulació general de la zona

## 3.7. Condicions d'ordenació de l'edificació. El perfil regulador

Tipus d'alçades màximes	art 40	Constant i variable segons s'assenyala en el plànol d'ordenació
Alçada màxima	art 40	S'assenyala en els plànols d'ordenació d'acord amb el que es determina a la regulació del paràmetre
Nombre màxim de plantes	art 40	S'assenyala en els plànols d'ordenació

## 3.8. Condicions particulars dels edificis

Cossos sortints	art 41	En l'espai compres entre el carrer Comerç i Sarriera no s'admeten cossos sortints En la resta de l'àmbit, els únics cossos sortints admesos són els oberts i amb un vol màxim de 60cms sobre el carrer i 1,00 mts sobre l'espai interior d'illa
Terrasses	art 41	Les úniques terrasses admeses són les que es puguin realitzar dins dels volums determinats per l'ocupació de les plantes pis i el perfil regulador i les que apareguin per les plantes terminals de l'edificació

Composició volumetria i acabat exterior	art 41	Segons la regulació general
---	--------	-----------------------------

#### 4. Condicions d'ús

Segons la regulació general establerta en la zona i les particulars de cada planta

#### 5. Condicions de l'ús d'aparcament

Segons la regulació general establerta en la zona. Les entrades dels aparcament no es podran situar en els carrers de filtre.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera.

L'Ajuntament de Vilafranca del Penedès tramitarà, en el termini màxim de sis mesos des de la data d'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual, l'adequació del POUM de Vilafranca vigent al contingut de les determinacions d'aquesta Modificació. En tant no s'aprovi dita adequació, els articles 12, 17, 23, 71, 201, 202, 212, 231 i 258 de les Normes Urbanístiques del POUM de Vilafranca del Penedès vigent, s'interpretaran d'acord amb les Normes Urbanístiques de la present Modificació.

## DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

### Disposició transitòria primera

1. Les edificacions i usos actualment existents en l'àmbit de la present Modificació i que no resultin admesos amb la nova regulació, tenen la consideració de disconformes, sens perjudici de les determinacions que puguin establir els projectes de reparcel·lació i el pla de millora urbana.

2. Fins que no s'aprovin els projectes de reparcel·lació i no s'aprovi i es publiqui el pla de millora urbana, es respectaran els usos i edificacions existents i s'admetran les obres de consolidació, conservació, reparació i modernització de les condicions higièniques i ambientals, i les que tendeixin a suprimir o reduir els efectes molestos, nocius, insalubres o perillosos, de les instal·lacions industrials. No s'autoritzaran les noves construccions ni les ampliacions.

El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients reparcel·lació o expropiatoris.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

3. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, o disconforme amb el planejament podran continuar desenvolupant-se fins que no s'hagi de dur a terme la reparcel·lació, l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions abans referenciades i regulades als articles 53 i 54 del Decret Legislatiu 1/2005, i als articles 61 i 62

del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació o en volum disconforme no serà en cap cas compensat en els expedients de reparcel·lació o expropiatoris.

#### **Disposició transitòria segona**

Els projectes de Reparcel·lació establiran el règim de prioritats per a l'execució de les diferents actuacions previstes per aquesta modificació puntual, i determinaran, d'acord amb aquell, els terrenys sobre els quals es podran autoritzar usos o obres justificades de caràcter provisional assenyalades en la disposició transitòria primera, que s'hauran d'enderrocar en els terminis que en el mateix projecte de reparcel·lació s'estableixin, sense dret a indemnització, i requerint-se l'autorització acceptada pel propietari, que haurà d'inscriure's sota les indicades condicions en el Registre de la Propietat.

#### **DISPOSICIÓ FINAL**

Aquesta Modificació Puntual entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves Normes al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.







## 7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

### 7.1. Actuacions previstes i caràcter de les mateixes

L'estudi econòmic que es desenvolupa té com a finalitat principal la verificació de la viabilitat de les propostes de transformació urbanística del la Modificació Puntual del POUM de Vilafranca al carrer Comerç, tot considerant alhora aquelles altres actuacions externes a l'àmbit de la modificació puntual, però amb relació directa amb aquest (obres en l'espai ferroviari) com les actuacions internes de cada polígon o sector delimitat i avaluant els beneficis que l'actuació urbanística generarà dins de cada polígon d'actuació.

Les actuacions previstes en la present avaluació econòmica i financera són totes elles de caràcter privat ja que consisteixen en l'avaluació de les despeses que haurà de suportar cada polígon d'actuació i el Pla de Millora delimitat en la present modificació puntual. Les actuacions de contribució de l'administració correspondran al finançament de la part corresponent del 10% d'aprofitament mitjà que haurà de rebre per les transformacions urbanístiques que en la present modificació puntual es proposen.

En definitiva caldrà avaluar si el valor final de la repercussió de la càrrega urbanística de l'obra urbanitzadora per metre quadrat de sostre, podrà ser assumida pels beneficis que la mateixa actuació urbanística generarà als seus titulars del sòl

Pel que fa referència a les càrregues, serà necessari diferenciar d'entrada:

- a) les actuacions internes que són directament a càrrec dels diferents polígons i sectors de planejament
- b) les actuacions externes que corresponen les actuacions sobre l'espai ferroviari del front del carrer Comerç.

Pel que fa a les primeres, es tracta del conjunt d'intervencions previstes:

- 1) De les obres d'urbanització dels espais lliures delimitats en els diferents polígons i en el sector de planejament
- 2) De les obres d'urbanització de la vialitat delimitats en els diferents polígons i en el sector de planejament

Pel que fa les segones caldrà avaluar:

- 3) la part corresponent de la participació de les actuacions d'urbanització que li correspon al conjunt dels sòls de l'àmbit del carrer Comerç respecte l'actuació de la transformació ferroviària

del seu front.

Pel que fa als beneficis caldrà realitzar una estimació sobre els valors de l'actuació en funció del mercat immobiliari de la ciutat de Vilafranca i els diferents tipus d'aprofitament que es permeten en cada polígon d'actuació i en el Pla de Millora Urbana

Respecte les càrregues de l'obra urbanitzadora s'han comptabilitzat uns valors unitaris de urbanització de 150 € per m<sup>2</sup> d'obra urbanitzadora, considerant aquest un preu mig tant pels vial com pels espais lliures, ja que si bé aquests normalment tenen un cost inferior, en el present cas i donada la seva situació s'aproximaran bastant als mateixos valors de urbanització de l'espai de la vialitat

Els costos de l'obra urbanitzadora pel que fa a la urbanització dels espais lliures s'adjunta en el quadre següent:

#### Q1. Quadre de despeses de l'obra urbanitzadora dels espais lliures

Polígons d'actuació	espais lliures	valor unitari urbanització	valor total urbanització	aprofitament	repercussió
	m2	€/m2	€	m2 st	€/m2
PA-1 Pinord	3.047	150	457.050	17.750	26
PA-2 Montserrat - Codorniu - Cointreau	3.883	150	582.450	27.269	21
PA-3 Agrosystem	1.582	150	237.300	11.395	21
PA-4 Olivé Rueda	696	150	104.400	3.590	29
PA-5 Trias-Peugeot	1.157	150	173.550	7.085	24
PA-6 Comerç 11-19	882	150	132.300	5.880	22
<b>Total Polígons d'Actuació</b>	<b>11.247</b>	<b>150</b>	<b>1.687.050</b>	<b>72.970</b>	<b>23</b>
Plans de Millora Urbana					
PMU Torres	8.924	150	1.338.600	59.800	22
<b>Total Plans de Millora Urbana</b>	<b>8.924</b>	<b>150</b>	<b>1.338.600</b>	<b>59.800</b>	<b>22</b>
<b>Total PAU's i PMU</b>	<b>20.171</b>	<b>150</b>	<b>3.025.650</b>	<b>132.770</b>	<b>23</b>

Els costos de l'obra urbanitzadora pel que fa a la urbanització de la vialitat s'adjunta en el quadre següent:

## Q2. Quadre de despeses de l'obra urbanitzadora de la vialitat

	vialitat	valor unitari urbanització	valor total urbanització	aprofitament	repercussió
	m2	€/m2	€	m2 st	€/m2
Polígons d'actuació					
PA-1 Pinord	2.384	150	357.600	17.750	20
PA-2 Montserrat - Codorniu - Cointreau	2.605	150	390.750	27.269	14
PA-3 Agrosystem	1.107	150	166.050	11.395	15
PA-4 Olivé Rueda	557	150	83.550	3.590	23
PA-5 Trias-Peugeot	622	150	93.300	7.085	13
PA-6 Comerç 11-19	84	150	12.600	5.880	2
<b>Total Polígons d'Actuació</b>	<b>7.359</b>	<b>150</b>	<b>1.103.850</b>	<b>72.970</b>	<b>15</b>
Plans de Millora Urbana					
PMU Torres	9.137	150	1.370.550	59.800	23
<b>Total Plans de Millora Urbana</b>	<b>9.137</b>	<b>150</b>	<b>1.370.550</b>	<b>59.800</b>	<b>23</b>
<b>Total PAU's i PMU</b>	<b>16.496</b>	<b>150</b>	<b>2.474.400</b>	<b>132.770</b>	<b>19</b>

Pel que respecta a l'obra externa de contribució a la urbanització de l'espai ferroviari d'acord amb la memòria i les normes de la present modificació puntual s'estableix el següent el Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilafranca del Penedès, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el dia 11 de juny de 2003 (DOGC de 26-1-2004) delimitava un sector subjecte a pla de millora urbana (carrer Comerç), que abasta les illes compreses entre l'avinguda de Barcelona, la carretera de Vilanova, l'amplada del carrer del Comerç i l'eix del carrer Sarriera, més dues illes delimitades a eix pels carrers Sarriera, Dr. Fleming, Dr. Jané i Miquel Torres.

L'opció de la present modificació puntual estableix de forma integral les condicions urbanístiques d'ordenació, d'edificació i els usos de l'esmentat àmbit, ampliat amb la incorporació d'altres espais limitats, i principalment del PAU denominat VINOPOLIS. L'àmbit territorial de la modificació es divideix en diferents polígons d'actuació i en un sector subjecte a pla de millora urbana (sòl urbà no consolidat).

La transformació de la zona que la modificació preveu, amb usos principalment residencials, és viable i adient urbanísticament gràcies a les obres de soterrament i de cobriment de les línies ferroviàries que passen pel carrer del Comerç (les convencionals d'ample ibèric i les de gran velocitat) actualment en curs, i a la futura urbanització del gran espai generat per la cobertura i les seves vores.

Per tant, és coherent i ajustat a la Llei d'urbanisme que cadascun dels polígons i sectors delimitats arran de la modificació puntual, en el moment de la seva execució, hagin d'assumir el deure urbanístic de satisfer la part dels costos de cobriment del ferrocarril i d'urbanització de l'espai resultant, corresponents racionalment al tram que ens ocupa (porció delimitada per l'alineació del carrer Comerç, l'alineació del carrer Camp dels Rolls, l'antic pont del Carril i el pont de Santa Digna).

Les obres de soterrament i cobriment les executa l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries en virtut d'un conveni amb l'Ajuntament, i les obres d'urbanització de l'espai resultant i de reurbanització de les seves vores les executarà properament, una vegada acabades les de cobertura, l'Ajuntament, el qual però ha de ser rescablat per la propietat del sòl directament beneficiada, de forma que aquesta hi aportï una part de les plusvàlues obtingudes amb la modificació del POUM.

Per tal de delimitar i quantificar aquest deure urbanístic, hem de tenir en compte:

1) Determinats polígons d'actuació delimitats pel POUM, amb una previsió de transformació urbanística semblant, que era possible també en virtut de les obres de cobriment i urbanització del ferrocarril, ja han realitzat aportacions econòmiques a les obres esmentades, d'acord amb els convenis urbanístics signats en el seu moment i incorporats al POUM.

Els casos més significatius són els dels polígons d'actuació 5a (Manuel Barba i Roca), 6 (antiga Cinzano) i 21 (Puleva Ebro). Els propietaris d'aquests polígons (amb usos majoritàriament residencials i minoritàriament comercials o terciaris), d'acord amb convenis subscrits l'any 2002, van aportar (en xifres pactades l'any 2002) una quantitat mitjana per a la cobertura i reurbanització de l'eix del ferrocarril de 66 euros per cada m<sup>2</sup> de sostre edificable dels polígons esmentats.

2) L'Ajuntament, per acord de la Junta de Govern Local de 29 de maig de 2006, va convocar un concurs de projectes amb intervenció de jurat per a la redacció d'un estudi previ relatiu al nou espai públic situat a l'eix ferroviari de Vilafranca. No és possible per tant establir encara el cost exacte de les obres d'urbanització de la llosa i de la reurbanització de les vores. No obstant, la zona a urbanitzar delimitada per l'alineació dels carrers Comerç i Camp dels Rolls, i pels ponts del Carril i de Santa Digna (front que limita amb l'àmbit de la modificació i que la fa possible) té una superfície aproximada de 26.400 m<sup>2</sup>. Les obres d'urbanització estrictes, consistents en pavimentació de calçades i voreres, arbrat, enllumenat públic, disseny urbà de mobiliari, jardineria, parcs, etc. es poden avaluar en 125 €/m<sup>2</sup>, la qual cosa dona un cost total de 3.300.000 € aproximadament.

Fent el càcul d'una altra manera, resulta equitatiu que amb una part de les plusvàlues derivades de la modificació del POUM es financï una tercera part de tota la urbanització de la llosa i de les vores, amb un cost total previst de 10.000.000 d'euros aproximadament (la tercera part a càrrec de la propietat de l'àmbit de la modificació seria de 3.333.333 €), la qual cosa ve a donar una xifra molt similar a l'anterior

3) Quant a les obres de cobriment de la infraestructura ferroviària, s'estan realitzant actualment d'acord amb el conveni de col·laboració subscrit entre el Ministeri de Foment, l'ADIF i l'Ajuntament de Vilafranca el 9 de febrer de 2004. D'acord amb aquest conveni l'Ajuntament ha d'abonar directament i efectivament per la cobertura 23,51 milions d'euros; es tracta de xifres provisionals, ja que si es produeixen sobre costos s'hauran d'assumir segons els termes del conveni.

Tanmateix, segons el mateix conveni l'aportació municipal s'incrementa fins a la xifra de 34,21 milions d'euros, ja que la part aportada per l'ADIF de 10,7 milions es corresponen en realitat a l'import dels costos d'expropiació de terrenys (bàsicament de propietat municipal) que no s'han de portar a terme segons el nou projecte. Efectivament, el conveni estableix que segons el projecte originari l'ADIF havia de satisfer 10,7 milions d'euros per expropiacions a l'Ajuntament, els quals són estalviats amb la modificació, destinant-se l'estalvi a l'aportació monetària de l'ADIF.

Per tant, podem concloure que l'aportació municipal pel que fa referència al cost de la cobertura de la infraestructura ferroviària (amb possibilitat d'incrementar-se en el futur) és de 34,21 milions d'euros.

Donada l'extensió i de l'actuació que es porta a terme i el seu cost final es considera que la participació de l'actuació del carrer Comerç, malgrat el seu pes en el conjunt de l'actuació correspondria a un terç del traçat, es considera oportú ajustar aquesta quantitat fins un 25% del total de la cobertura, la qual cosa equival a una aportació de 8,55 milions d'euros

4) D'acord amb l'anterior, els costos de cobertura i d'urbanització corresponents a la zona objecte de la modificació del POUM són aproximadament de 11.852.500 €.

5) El sostre edificable total previst dels polígons i del sector compresos en l'àmbit de la modificació és de 132.770 m<sup>2</sup>; per tant, la repercussió per cada m<sup>2</sup>/sostre és de entorn als 90 - 100 € per metre quadrat de sostre. Observem que es tracta d'una xifra equiparable a la satisfeta efectivament pels polígons 5 a, 6 i 21, si tenim en compte el temps transcorregut i l'increment en aquests darrers anys del preu del sòl a Vilafranca del Penedès.

6) L'aportació total es reparteix finalment de forma equilibrada (tenint en compte el factor que ponderi els elements patrimonials que s'han de conservar i els diferencials de l'aprofitament que proposa la modificació puntual, respecte l'aprofitament que en el seu moment va determinar el POUM) entre els diferents polígons i sector.

7) L'aportació a la contribució de la despesa ferroviària serà abonada en el marc del procediment de reparcel·lació i d'urbanització de cada polígon, mitjançant el seu ingrés a l'Ajuntament, ja que l'ens local contracta i/o finança directament les operacions de cobertura i urbanització. El transcurs entre el valor calculat a data de l'aprovació inicial i l'execució de les actuacions d'urbanització dels diferents sectors de planejament s'incrementarà segons l'IPC sectorial actualitzat des de la data de l'aprovació inicial fins la data d'execució del PA o PMU

### Q3. Quadre de despeses de l'obra urbanitzadora externa a l'àmbit de la modificació puntual

Despeses d'urbanització de l'acabat de la plataforma ferroviària

Sup a urbanitzar m2	preu unitari €/m2	total aportació a la urbanització €
26.400	125	3.300.000

Contribució municipal a l'obra de soterrament de la línia ferroviària

	Total aportació municipal €	% participació Comerç
Aportació ajuntament	34.210.000	
Finançament comerç		25,00%
Total aportació Carrer Comerç a l'actuació ferroviària		11.852.500

Pel que respecta a la participació en l'obra urbanitzadora de l'actuació externa a l'àmbit de la modificació puntual i d'acord amb els criteris anteriors s'adjunta a continuació el quadre corresponent a la despesa general d'aquesta obra urbanitzadora externa i la contribució individualitzada per polígon i sector corresponent. Per la gran quantitat d'habitatges existents dintre del PA6 comerç 11-19, el que fa que no es tracti d'un polígon de transformació d'ús ja que aquesta actualment ja és residencial i el que es proposa és una transformació profunda de la seva estructura parcel·laria per adaptar-la a les noves condicions derivades de la present ordenació d'aquesta modificació puntual, altrament l'extrema subdivisió de l'estructura parcel·laria dificultarà molt el grau de viabilitat i gestionabilitat de l'actuació, es considera oportú que aquesta sector no participi en les despeses d'urbanització d'aquesta actuació externa

#### Q4. Quadre de despeses de l'obra urbanitzadora externa a l'àmbit de la modificació puntual

Polígons d'actuació	increment d'aprofitament ponderat	% sobre el total d'increment	valor total aportació	aprofitament	repercussió
	ms st	%	€	m2 st	€/m2
PA-1 Pinord	2.157	12,10%	1.434.653	17.750	81
PA-2 Montserrat - Codorniu - Cointreau	3.202	17,97%	2.129.304	27.269	78
PA-3 Agrosystem	1.687	9,46%	1.121.708	11.395	98
PA-4 Olivé Rueda	598	3,36%	397.931	3.590	111
PA-5 Trias-Peugeot	974	5,47%	647.768	7.085	91
<b>Total Polígons d'Actuació</b>	<b>8.619</b>	<b>48,36%</b>	<b>5.731.364</b>	<b>72.970</b>	<b>79</b>

#### Plans de Millora Urbana

PMU Torres	9.205	51,64%	6.121.136	59.800	102
<b>Total Plans de Millora Urbana</b>	<b>9.205</b>	<b>51,64%</b>	<b>6.121.136</b>	<b>59.800</b>	<b>102</b>
<b>Total PAU's i PMU</b>	<b>17.824</b>	<b>100,00%</b>	<b>11.852.500</b>	<b>132.770</b>	<b>89</b>

Dels diferents quadres anterior s'en pot extreure la càrrega urbanitzadora total i la repercussió per unitat de sostre que han de suportar els diferents polígons i el pla de millora urbana

#### Q5. Quadre resum de repercussió de l'obra urbanitzadora interna i externa

Polígons d'actuació	Total obra urbanitzadora	aprofitament	repercussió
	€	m2 st	€/m2
PA-1 Pinord	2.249.303	17.750	127
PA-2 Montserrat - Codorniu - Cointreau	3.102.504	27.269	114
PA-3 Agrosystem	1.525.058	11.395	134

PA-4 Olivé Rueda	585.881	3.590	163
PA-5 Trias-Peugeot	914.618	7.085	129
	144.900		

Total Polígons d'Actuació	8.522.264	72.970	117
---------------------------	-----------	--------	-----

## Plans de Millora Urbana

PMU Torres	8.830.286	59.800	148
------------	-----------	--------	-----

Total Plans de Millora Urbana	8.830.286	59.800	148
-------------------------------	-----------	--------	-----

Total PAU's i PMU	17.352.550	132.770	131
-------------------	------------	---------	-----

Pel que respecta als aprofitaments urbanístics el pla preveu planejament bàsicament dos tipus d'actuacions: els polígons d'actuació i el pla de Millora Urbana, amb edificabilitats incrementades respecte el document del POUM vigent que ara es modifica d'un 20% en termes d'edificabilitat bruta, passant a coeficients de 2,40 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl en el cas del polígons d'actuació i a 2,02 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl, en el sector del Pla de Millora Torres, ja que aquest a la seva vegada prove d'una situació inicial d'aprofitaments menor que la resta, pel sumatori resultant entre el PAU vinopolis i la part de les instal·lacions de les bodegues Torres dintre de l'àmbit del Pla de Millora Urbana del carrer Comerç delimitat en el planejament vigent.

Sobre aquest aprofitament, la present modificació puntual estableix un criteri de repartiment de l'aprofitament igual per cada figura de planejament, això es un 25% del sostre es destinarà a activitat terciària i un 75% es destinarà a activitat residencial. Dintre d'aquest sego aprofitament, s'estableix que el planejament preveurà una reserva de sostre per habitatge protegit del 20% del sostre per habitatge protegit en règim general i un 10 % del sostre per habitatge `protegit en la modalitat de concertat

El valor de cadascun d'aquesta aprofitament es realitza pel metode residual i amb l'aplicació de la coneguda fórmula de

$$V_r = V_v / 1,40 - V_c$$

On:

$V_r$  = Valor residual unitari per metre quadrat de sostre

$V_v$  = Valor en venda unitari per metre quadrat de sostre construït

1,40 = Coeficient que inclou despesa de diferent naturalesa ( no inclou urbanització)

$V_c$  = Valor unitari de la construcció per metre quadrat de sostre

Les variables que s'han tingut en compte per calcular el valor residual han estat les següents:

Valor en venda habitatge lliure	3.300 €/m2st construït
Valor en venda terciari (70% del hbtg lliure)	2.310 €/m2st construït

Pel que fa al valor en venda de l'habitatge protegit en les seves diferents modalitat s'utilitza el preu oficial de venda per la zona B que es a la que pertany el municipi de Vilafranca del Penedès per metre quadrat útil a l'any 2006 i utilitzant un factor de conversió entre superfície construïda i superfície útil del 85%

Valor en venda habitatge protegit concertat	1.627 €/m2st útil
Valor en venda habitatge protegit règim general	1.446 €/m2st útil

L'aplicació dels diferents valors anteriors i dels diferents coeficients d'edificabilitat de cada tipus d'aprofitament dona un resultat del valor residual del sòl aportat pels polígons d'actuació que s'adjunta en el següent quadre:

#### Q6. Quadre de valor residual del sòl aportaten els polígons d'actuació

Polígons d'actuació

Polígons d'Actuació	valor venda m2 útil €/m2	valor venda m2 construït €/m2	valor de construcció €/m2	valor residual €/m2	coef edif €/m2	valor residual del sòl aportat €/m2
Habitatge lliure		3.300	1.050	1.307	1,26	1.647
Habitatge protegit règim concertat	1.627	1.383	596	392	0,36	141
Habitatge protegit ràgim general	1.446	1.229	500	377	0,18	68
Terciari (70% del hbtg lliure)		2.310	900	750	0,60	450
<b>Coeficient d'edificabilitat brut i valor residual del sòl aportat</b>					<b>2,40</b>	<b>2.306</b>

Si es realitza el mateix càlcul sobre el valor del sòl residual delsòl aportat en el Pla de Millora Urbana Torres en resulta el següent:

#### Q7. Quadre de valor residual del sòl aportat en el Pla de Millora Urbana Torres

Pla de Millora Torres

Polígons d'Actuació	valor venda m2 útil €/m2	valor venda m2 construït €/m2	valor de construcció €/m2	valor residual €/m2	coef edif €/m2	€/m2
Habitatge lliure	0	3.300	1.050	1.307	1,06	1.384
Habitatge protegit règim concertat	1.627	1.383	596	392	0,30	118

Habitatge protegit règim general	1.446	1.229	500	377	0,15	57
Terciari (70% del hbtg lliure)	0	2.310	900	750	0,50	378

<b>Coefficient d'edificabilitat brut i valor residual del sòl aportat</b>					<b>2,02</b>	<b>1.938</b>
---	--	--	--	--	-------------	--------------

## 7.2. Càlcul de la viabilitat financera de l'actuació

La viabilitat financera de l'actuació consistirà en aquest cas en comprovar si la càrrega imputada de l'actuació de les bres d'urbanització internes i externes determinades en la present modificació puntual garanteixen un marge suficient de benefici en les diferents actuacions.

Per aquest càlcul valorem la repercussió de l'obra urbanitzadora per metre quadrat de sòl i el comparem respecte el valor residual del per metre quadrat de sòl.

En el cas dels polígons d'actuació el resultat és el que s'adjunta a continuació

### Q8. Quadre comparatiu entre valor de repercussió i valor residual del sòl als polígons d'actuació

Polígons d'actuació	repercussió urbanització per m2 de sòl aportat	Valor residual per m2 de sòl	% repercussió sobre valor residual del sòl
	m2 sol	m2 sòl	€/m2
PA-1 Pinord	304	2.306	13,19%
PA-2 Montserrat - Codorniu - Cointreau	273	2.306	11,84%
PA-3 Agrosystem	321	2.306	13,93%
PA-4 Olivé Rueda	392	2.306	16,98%
PA-5 Trias-Peugeot	310	2.306	13,44%

Si es realitza el mateix càlcul pel que fa a la carrega urbanitzadora i l'aprofitament del Pla de Millora Torres en resulta el següent resultat:

### Q9. Quadre comparatiu entre valor de repercussió i valor residual del sòl al PMU Torres

Pla de Millora Urbana Torres	repercussió urbanització per m2 de sòl aportat	Valor residual per m2 de sòl	% repercussió sobre valor residual del sòl
	m2 sol	m2 sòl	€/m2
PMU Torres	298	1.938	15,37%

D'acord amb el quadre anterior es pot concloure que la càrrega d'urbanització tant interna com externa imputada en la present modificació puntual respecte el valor residual del sòl aportat està en tot els casos entorn del 15%, la qual cosa es considera que justifica la viabilitat de les actuacions que es proposen en la present modificació puntual del POUM de Vilafranca al carrer Comerç







L'objecte de l'agenda d'acord amb la legislació vigent és establir les previsions temporals o termini per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística, incloent llur edificació, així com dels terrenys no inclosos en polígons d'actuació.

Així doncs, la vigent Lei d'Urbanisme DL 1/2005 estableix que respecte els sectors de sòl urbà no consolidat subjectes a un pla de millora urbana, cal establir els termini per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l'execució del planejament.

D'acord amb l'anterior determinació i en funció de la situació actual de les activitats i edificacions incloses dins de l'àmbit de la modificació puntual s'estableix el següent agenda:

#### Q10. Agenda per la formulació i tramitació del planejament derivat i per l'execució del planejament

Polígons d'actuació	Data execució	període
PA-1 Pinord	2 on sexenni	2013 - 2018
PA-2 Montserrat - Codorniu - Cointreau	1 er sexenni	2007 - 2012
PA-3 Agrosystem	1 er sexenni	2007 - 2012
PA-4 Olivé Rueda	1 er sexenni	2007 - 2012
PA-5 Trias-Peugeot	2 on sexenni	2013 - 2018
PA-6 Comerç 11-19	2 on sexenni	2013 - 2018

#### Plans de Millora Urbana

PMU Torres	1 er i 2on sexenni	2007 - 2018
------------	--------------------	-------------

D'acord amb la legislació vigent els termini per a la construcció dels habitatges de protecció oficial compresos dins de polígons d'actuació no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i 3 anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

D'acord amb l'anterior i pel que fa a la construcció d'habitatge protegit que deriven dels diferents polígons i del pla de millora urbana, la construcció d'habitatges protegits previstos en la present modificació puntual s'hauran d'iniciar en els períodes que s'assenyalen en el quadre adjunt:

#### Q11. Primer sexenni de l'agenda per la formulació i tramitació de l'execució del planejament

Polígons d'actuació	període	hbtg protegits en règim general	hbtg protegits en règim concertat	Total hbtg protegits
PA-2 Montserrat - Codorniu - Cointreau	2007 - 2012	58	26	84
PA-3 Agrosystem	2007 - 2012	24	11	35
PA-4 Olivé Rueda	2013 - 2018	8	3	11
Total hbtg protegits 1 er sexeni		91	40	130

### Q12. Segon sexenni de l'agenda per la formulació i tramitació de l'execució del planejament

Polígons d'actuació	període	hbtg protegits en règim general	hbtg protegits en règim concertat	Total hbtg protegits
PA-5 Trias-Peugeot	2013 - 2018	15	7	22
PA-6 Comerç 11-19	2013 - 2018	13	6	18
PA-1 Pinord	2013 - 2018	38	17	55
Total hbtg protegits segon sexeni		66	29	95

Donada la dimensió del Pla de Millora de Torres i la complexitat de les actuacions present al seu interior es considera oportu assenyalar que les actuacions de tramitació del planejament derivat es situara al final del priemr sexeni i s'allargaran duran el segon sexeni

### Q13. Agenda de l'agenda per la formulació i tramitació del planejament derivat

Plans de Millora Urbana		hbtg protegits en règim general	hbtg protegits en règim concertat	Total hbtg protegits
PMU Torres	2007 - 2018	128	56	184

El quadre total de les previsions d'habitatge protegits inclosos en la present modificació puntual dona el següent resultat

### Q14. Quantificació general de la reserva d'habitatge protegit en la modificació puntual

Polígons d'actuació i Pla de Millota Urbana	període	hbtg protegits en règim general	hbtg protegits en règim concertat	Total hbtg protegits
Total hbtg protegits 1er i 2 on sexeni	2007 - 2018	285	124	409

L'agenda, s'actualitzarà cada sis anys per acord de l'Ajuntament, d'acord amb el previst a l'article 59.4 del Decret Legislatiu 1/2005 i allò establert per l'article 76.2 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

## NORMES URBANÍSTIQUES

## AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

## AGENDA

## EQUIP REDACTOR

## JORNET-LLOP-PASTOR S.C.P.:

- Sebastià Jornet Forner	arquitecte
- Carles Llop Torné	doctor arquitecte
- Joan Enric Pastor Fernández	arquitecte
- Montse Ferrés Soler	arquitecte
- Mònica Beguer Jornet	arquitecte
- Camila Acosta Amador	arquitecte
- Gabriel Jubete Andreu	arquitecte
- Anna Pastor Fernandez	arquitecte
- Núria García Soto	arquitecte
- Xavier Matilla Ayala	arquitecte
- Laia Grau Balagueró	arquitecte
- Napoleón Guerrero Flores	arquitecte
- Paula Sirvent Raga	arquitecte
- Mara Marincioni	arquitecte
- Laia Baylina Verdaguer	arquitecte
- Pablo Juárez Latimer-Knowles	arquitecte
- Ricardo Alarcon Gonzalez	arquitecte
- Marcela Balliano Ghiglione	arquitecte
- Núria Font Casaseca	estudiant
- Eduard Antorn Monseny	estudiant
- Mireia Valls Gil-Vernet	estudiant
- Arnau Bujons Tomas	estudiant
- Jasone Olloqui	estudiant
- Vania Fernandes Magalhaes	enginyer agrònom
- Isabel Lacasa Til	administrativa

## ASSESSORAMENT JURÍDIC

- Angels Gil-Vernet	advocat
- Sònia Berlanga Font	advocat

Vilafranca del Penedès , desembre 2006