

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I - DISPOSICIONES APLICABLES AL NOU POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DELIMITAT

Article 1. Objecte

Aquestes Normes són part integrant de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Vilanova i la Geltrú, aprovat definitivament el 29 de juny de 2001.

La present Modificació puntual del PGOU és d'iniciativa privada i té per objectiu facilitar l'execució total de les previsions del PERI Pirelli-Mar.

Article 2. Àmbit

L'àmbit de planejament d'aquesta Modificació puntual del PGOU és discontinu i té una superfície total de 18.636 m².

- Subàmbit nord: els sòls privats no executats del PERI Pirelli-Mar (conjunts G, K i L) i alguns sòls públics adjacents. Limita:
 - al nord amb el carrer de la Boia.
 - a l'est amb la Rambla de la Pau.
 - al sud amb el carrer de l'Any dels Negats.
 - a l'oest amb el carrer de Josep Coroleu.
- Subàmbit sud: les dues parcel·les situades en els nombres 37 i 38 del passeig del Carme.

Article 3. Marc legal

1. Aquesta Modificació del PGOU s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLU), el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLU), les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Vilanova i la Geltrú i altres disposicions d'aplicació.

La modificació puntual del PGOU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

2. El present document se formula en el marc de l'article 5 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Vilanova i la Geltrú, de Modificació del planejament general. Així mateix, és coherent amb l'article 164 del mateix document, de definició, objectius i règim general de la subzona de Pla Especial Pirelli-Mar, i que estableix en el punt 1 el següent:

Poden incorporar-se voluntàriament al sector totes o part de les finques compreses entre el mateix i el passeig marítim i la Rambla Principal, si resulta d'interès i justificada per criteris urbanístics dita incorporació. Aquestes eventuais modificacions no suposaran modificació del Pla General.

El present document de planejament justifica l'oportunitat d'incloure les dues parcel·les del passeig marítim (passeig del Carme) i recull les ambicions i previsions del PERI Pirelli-Mar. No obstant, davant la necessitat de donar cobertura jurídica a la proposta plantejada, d'acord amb el principi de jerarquia normativa, es formula una Modificació puntual de Pla General.

3. Per a tot allò que no estigui expressament regulat en aquesta Modificació del PGOU seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Vilanova i la Geltrú i altres normatives vigents sobre edificació, habitatge i medi ambient.
4. Aquestes Normes Urbanístiques regulen tots els paràmetres d'ordenació de l'edificació, i substitueixen per tant les ordenances reguladores del PERI Pirelli-Mar en el present àmbit de planejament.
5. Les determinacions d'aquesta Modificació del PGOU vinculen tant l'Administració pública com totes les persones físiques i/o jurídiques.
6. La seva tramitació seguirà el procediment previst en l'article 85 del Text Refós de la Llei de Urbanisme.

Article 4. Contingut

1. La documentació de la Modificació del PGOU correspon amb la requerida per l'article 59 del TRLU i per l'article 69 del RLU.

El contingut de la present Modificació compleix el que estableix la legislació urbanística vigent i està formada pels documents següents:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Pla d'etapes
- Avaluació econòmica i financera
- Mobilitat sostenible
- Memòria social
- Estudi ambiental
- Documentació gràfica
 - Plànols d'informació
 - Plànols d'ordenació

2. Tenen caràcter normatiu els documents següents:

- Normes urbanístiques
- Plànols d'ordenació
 - o.1 Zonificació
 - o.2 Parcel·lació i edificabilitat per conjunts edificatoris
 - o.4 Gestió

- o.5.1 Gàlibs (Conjunts K i L)
- o.5.2 Gàlibs (Conjunt G)
- o.6 Servituds ferroviàries
- o.7 Servituds aeronàutiques
- o.8 Àmbit de suspensió de llicències

Article 5. Vigència

La vigència d'aquesta Modificació puntual del PGOU té inici el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

Article 6. Obligatorietat

Les determinacions d'aquesta Modificació puntual del PGOU obliguen per igual l'Administració i els particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, bé siguin públiques o privades, provisionals o definitives, han d'ajustar-se a elles.

Article 7. Interpretació

1. Aquestes normes han d'interpretar-se atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats de la Modificació del PGOU expressats en la Memòria.
2. són d'aplicació els criteris d'interpretació de l'article 10 sobre regles d'interpretació del planejament urbanístic del TRLU.
3. En cas de discrepància entre les determinacions escrites i gràfiques prevaldran les primeres. En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques prevaldran les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.
4. Les acotacions de les dimensions que figuren en els plànols d'ordenació poden ajustar-se en el replanteig de les alineacions, sense que això pugui generar un increment de sostre edificable.

Article 8. Modificació

Les previsions d'aquesta Modificació puntual del PGOU podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per a la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons determina la legislació vigent.

CAPÍTOL II – RÉGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 9. Qualificació del sòl

1. La totalitat del sòl inclòs en l'àmbit de la present Modificació del PGOU està classificat com a sòl urbà no consolidat.

La present Modificació puntual del PGOU ajusta els límits dels sòls qualificats pel planejament vigent de sistemes i zones compresos en l'àmbit.

2. Els sistemes i les zones establerts en aquest pla són els següents:

- Sistema viari (clau A)
- Sistema d'espais lliures (clau F)
- Zona residencial d'ordenació oberta (clau 5e1)
- Zona residencial d'ordenació oberta (clau 5e2)
- Zona comercial (clau 6c)

La delimitació precisa dels sòls destinats a sistemes i a zones es grafia en el plànol de zonificació o.1, i s'identifiquen amb les claus corresponents.

Les superfícies previstes de sistemes i de zones són les següents:

		Qualificació	Clau	Superfície
Sistemes	Subàmbit nord	Viari	A	650 m ²
	Subàmbit sud	Espais lliures	F	312 m ²
	Total sistemes			962 m²
Zones	Subàmbit nord	Zona residencial d'ordenació oberta	5e1	5.601 m ²
		Zona residencial d'ordenació oberta	5e2	9.969 m ²
		Zona comercial	6c	2.104 m ²
	Subàmbit sud			0 m²
Total zones			17.674 m²	
Total àmbit Modificació del PGOU				18.636 m²

SECCIÓ I – REGULACIÓ DELS SISTEMES

Article 10. Sistema viari (clau A)

- Comprèn els espais i instal·lacions destinats a la vialitat i al aparcament, que han de permetre la connexió entre les diferents parts que formen el conjunt dels sòls i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequats a les seves necessitats.
- Els projectes d'urbanització que es redacten hauran d'ajustar-se a allò que es determina indicativament en els plànols d'ordenació i determinaran amb tota exactitud les rasants definitives i el traçat de les xarxes de serveis urbanístics. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari definides en els plànols d'ordenació tenen caràcter indicatiu per a la seva posterior precisió en el Projecte d'obres d'urbanització o Projectes d'urbanització complementaris corresponents.
- Todos els espais delimitats destinats a sistema viari seran de titularitat pública.
- A través d'un pas subterrani es podrà connectar l'aparcament de la zona 6c a la servitud de pas de la zona 5e2, des d'on s'accedeix al pas de la Rambla de Pirelli sota la via del ferrocarril. Amb aquesta finalitat, hauran de desenvolupar-se els procediments administratius necessaris per possibilitar l'afecció de la xarxa viària.

Article 11. Sistema d'espais lliures (clau F)

- Els espais lliures es regeixen per allò que estableixen les Normes Urbanístiques del PGOU de Vilanova i la Geltrú per a aquests espais.

SECCIÓ II – REGULACIÓ DE LES ZONES

Article 12. Modificació de l'articulat del PGOU de Vilanova i la Geltrú

Es modifica l'articulat del Text Refós de les Normes Urbanístiques del PGOU de Vilanova i la Geltrú, que tindrà com a nova redacció:

CAPÍTOL SEGON. Regulació d'usos

Article 41. Reglamentació detallada d'usos

- Els usos, salvant reglamentacions més detallades als articles corresponents, es regulen pels següents quadres:

Llegenda de les columnes	6b. Comercial mitjà	14. Estació de servei
	7. Comercial gran	15. Industrial i magatzems
1. Habitatge	8. Oficines	16. Abastaments
2. Hoteler	9. Sanitari-assistencial	17. Públic-Administratiu
3. Residencial mòbil	10. Educatiu	18. Estacionament i aparcament
4. Residencial especial	11. Recreatiu	19. Cementiri
5. Restauració	12. Deportiu	20. Extractiu

6. Comercial petit

13. Sòcio-cultural

21. Agrícola

	1	2	3	4	5	6	6B	7	8	9	10	11	12
1. Casc Antic	SI	SI	NO	SI	(1)	(1)	NO	NO	(2)	(3)	SI	(34)	(15)
2. Rbla. Principal	(7)	SI	NO	SI	SI	SI	(12)	NO	SI	SI	SI	(34)	(15)
3a. Àrea Central	SI	(9)	NO	SI	SI	SI	(12)	NO	(2)	(3)	SI	(34)	(15)
3b. Marina	SI	SI	NO	NO	SI	SI	(12)	NO	SI	SI	SI	(34)	(15)
3c1. Ciutat Jardí Cases Marqués	(10)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	(2)	SI	NO	(34)	NO
3c2i3. Ciutat Jardí St. Cristòfol i Ribes Roges	(10)	NO	NO	NO	(27)	SI	NO	NO	NO	SI	SI	(34)	NO
4. Eixample	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	45	SI	SI	SI	(46)	SI
5. Res.Ord.Oberta	(14)	SI	NO	SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI	SI	SI
5a	(14)	SI	NO	SI	SI	SI	SI	45	SI	SI	SI	SI	SI
5b	(14)	SI	NO	SI	SI	SI	SI		SI	SI	SI	SI	SI
5c	SI	SI	NO	NO	SI	SI	(11)	(11)	(2)	SI	SI	SI	SI
5e1	(14)	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
5e2	NO	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
6a. Comercial	(16)	SI	NO	NO	SI	SI	SI	45	SI	NO	NO	(34)	(15)
6b. Comercial	(18)	SI	NO	NO	SI	SI	SI	45	SI	NO	NO	SI	SI
6c. Comercial	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	45	SI	NO	NO	SI	SI
8a1. Ind. Illa tancada	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	45	(39)	NO	NO	NO	SI
8a2. Masia Barreres I Ip	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	45	(39)	NO	NO	NO	NO
8a3. Roquetes 15a 8 a 4 La Bòbila	(38)	NO	NO	NO	SI	NO	SI	45	(39)	NO	NO	NO	SI
8b1. 8b2. Masia Barreres I ImB. Faç mín.30	(33)	NO	NO	NO	SI	NO	SI	45	(39)	NO	NO	NO	SI
8b3. Roquetes. 15b	(33)	NO	NO	NO	SI	NO	SI	45	(39)	NO	NO	NO	NO
8b3.1. Roquetes 15b mod	(33)	(41)	NO	NO	SI	SI	SI	45	(42)	NO	NO	(43)	SI
8b4. Masia Barreres I ImE	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	45	(39)	NO	NO	NO	NO
8b5. Masia Barreres I Is	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	45	(39)	NO	NO	NO	NO
10. Ordenació filera													
10a. La Collada D	SI	NO	NO	NO	(27)	(1)	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO
10b. La Collada E	SI	SI	NO	NO	(27)	(1)	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO
10c. Bòbila Ruf	(10)	NO	NO	NO	(27)	(1)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
10d. Bòbila Ruffl	(10)	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
11. Ordenació aïllades													
11a1. 11a2. La Collada A1 A2	(10)	NO	NO	NO	(27)	(1)	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
11a3. La Collada A3	(10)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
11b1 11c1. La Collada B i C	(10)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
11b2. 11d. 11e SM Cubelles A, B, C	(10)	NO	NO	NO	(27)	(1)	NO	NO	(23)	NO	SI	(34)	SI
11c2. Aragai	(10)	(22)	NO	NO	(1)	(27)	NO	NO	(23)	(24)	SI	(25)	(26)
12a. Aragai (eq. com. i social)	(29)	NO	NO	NO	(30)	(30)	NO	NO	(30)	(31)	SI	SI	NO
12b. SM Cubelles D	SI	SI	NO	NO	(27)	(1)	NO	NO	SI	NO	SI	(34)	SI

	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1. Casc Antic	SI	NO	(40)	NO	SI	(5)	NO	NO	(6)
2. Rbla. Principal	SI	NO	NO	NO	SI	(8)	NO	NO	(6)
3a. Àrea Central	SI	NO	(40)	NO	SI	(5)	NO	NO	(6)
3b. Marina	SI	NO	NO	NO	NO	(5)	NO	NO	(6)
3c1. Ciutat Jardí Cases Marqués	SI	NO	NO	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
3c2 i 3. Ciutat Jardí St. Cristófol i Ribes Roges	SI	NO	NO	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
4. Eixample	SI	SI	(4)	NO	SI	SI	NO	NO	NO
5. Res.Ord.Oberta									
5a	SI	SI	(4)	NO	NO	SI	NO	NO	NO
5b	SI	SI	(4)	NO	NO	SI	NO	NO	NO
5c	SI	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
5e1	NO	(17)	NO	NO	NO	(17)	NO	NO	NO
5e2	NO	(17)	NO	NO	NO	(17)	NO	NO	NO
6a. Comercial (44)	SI	(17)	NO	NO	NO	(17)	NO	NO	NO
6b. Comercial	SI	(17)	NO	NO	NO	(17)	NO	NO	NO
6c. Comercial	SI	(17)	NO	NO	NO	(17)	NO	NO	NO
8a1. Ind. Illa tancada	NO	SI	(20)	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
8a2. M. Barreres I Ip	NO	(37)	(20)	NO	NO	NO	NO	NO	NO
8a3. Roquetes 15a. 8 a 4 La Bòbila	NO	SI	(20)	NO	NO	NO	NO	NO	NO
8b1. 8b2. Masia Barreres I ImB. Faç min.30	NO	SI	(35)	NO	NO	NO	NO	NO	NO
8b3. Roquetes 15b	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
8b3.1. Roquetes 15b Mod.	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
8b4. Masia Barreres I ImE	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
8b5. Masia Barreres I Is	NO	(37)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
10. Ordenació filera									
10a. La Collada D	SI	NO	(28)	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
10b. La Collada E	SI	NO	NO	NO	SI	(5)	NO	NO	NO
10c. Bòbila RUF	NO	NO	NO	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
10d. Bòbila RUF1	NO	NO	(22)	NO	NO	SI	NO	NO	NO
11. Ordenació aïllades									
11a1, 11a2. La Collada A1 A2	SI	NO	(4)	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
11a3. La Collada A3	NO	NO	NO	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
11b1 11c1 La Collada B i C	SI	NO	NO	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
11b2, 11d, 11e SM Cubelles A, B,C	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO
11c2. Aragai	SI	NO	NO	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
12a. Aragai (eq. com. i social)	SI	NO	NO	NO	NO	(5)	NO	NO	NO
12b. SM Cubelles D	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO

- (1) en planta baixa fins a un màxim de 200 m² de menjador o espai de venda.
- (2) fins a un màxim de 200 m² en edificis d'habitatge plurifamiliar, si està permès. Despatxos professionals sense limitació.
- (3) en la modalitat de dispensari, consultori i centres sanitaris especialitzats, fins a un límit de 50 llitrs.
- (4) només 15 A i 15 B.
- (5) lligat a les necessitats del propi edifici.
- (6) limitat a horts familiars al pati d'illa.
- (7) plurifamiliar només en planta pis.
- (8) lligat a les necessitats del propi edifici, i en planta soterrani.
- (9) només existents a l'aprovació inicial d'aquest P.G.O.
- (10) només unifamiliar.
- (11) només a les parcel·les on és permès l'ús d'habitatge plurifamiliar.
- (12) només productes d'ús no quotidià.
- (14) només plurifamiliar.
- (15) prohibits en espais descoberts per exhibició
- (16) només plurifamiliar fins a 1 m² sostre/m² sòl.
- (17) en planta soterrani garatge i aparcament; estació servei no.
- (18) el necessari com a complement d'altres usos.
- (20) categories 15 A, B i C
- (21) categories 15 A, B i C. Categoria 15 D en situacions C i D.
- (22) parcel·la fins 2.500 m².
- (23) fins al 25% del sostre edificable de cada parcel·la.
- (24) parcel·la fins 5.000 m².
- (25) parcel·la fins 1.000 m².
- (26) el compatible amb el caràcter residencial de la zona.
- (27) en planta baixa o edifici exclusiu.
- (28) categories 15 Aa i 15 B.
- (29) màxim un per establiment o unitat semblant.
- (30) compatible amb habitatge.
- (31) limitat a dispensaris.
- (32) només tallers.
- (33) limitat a un per parcel·la, adscrit al personal de vigilància.
- (34) excepte discoteques, bars musicals amb capacitat superior a 300 persones, sales de festa de joventut, i sales de festa en espais descoberts.
- (35) totes les categories, situació F.
- (37) només estació de servei.
- (38) unifamiliar a planta pis.
- (39) admès serveis funeraris
- (40) només 15A
- (41) limitat al 20% de la parcel·la en quant a l'edificabilitat
- (42) limitat al 44% de la parcel·la en quant a l'edificabilitat
- (43) limitat al 22% de la parcel·la en quant a l'edificabilitat
- (44) limitat al front de la plaça del mercat.
- (45) es regularan la seva compatibilitat per les determinacions de la legislació sectorial d'equipaments comercials, vigent en cada moment.
- (46) S'admet l'ús Recreatiu, a excepció de l'illa compresa entre els carrers Havana, Cuba, Matanzas i Josep Llanza, en la que resta prohibit aquest ús d'acord amb la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació, aprovat definitivament el 27 de Novembre de 1996, que s'incorpora en aquest document.

2. El Pla d'Usos podrà ajustar els quadres anteriors, sense que això suposi modificació del Pla General.

3. Totes les noves edificacions que vulguin acollir en planta baixa usos classificats (veure "Condicions específiques dels Usos Industrials") hauran de preveure xemeneies de ventilació fins a una alçària mínima de 3,00 m. per sobre de la coberta de l'edifici, separades de qualsevol altra instal·lació, sense ocupar patis ni mostrar-se en façana, en proporció mínima de una xemeneia de diàmetre interior mínim 30 cm. cada 100 m² de plantà útil. A les edificacions que no compleixin aquesta norma només s'hi podran instal·lar usos "innocus", tal com es defineixen a l'articular de les "Condicions específiques dels Usos Industrials".

CAPÍTOL SISÈ. Zona residencial d'ordenació oberta (clau 5)

Article 144. Definició

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, caracteritzats per la seva ordenació oberta amb una major proporció d'espais lliures enjardinats entre les edificacions.

S'estableixen les subzones següents:

Intensitat I. Subzona 5a	Tipus 5a1
	Tipus 5a2
Intensitat II. Subzona 5b	Tipus 5b1
	Tipus 5b2

Intensitat III. Subzona 5c

Subzona especial 5d, Colònia de Sant Rafael

Subzona especial 5e1

Subzona especial 5e2

Article 145. Desenvolupament del Pla

1. Quan l'illa corresponent disposi d'Estudi de Detall, el desenvolupament de l'edificació es durà a terme directament, mitjançant llicència d'obres.

2. En cas contrari:

- quan, a través dels articles 146 a 149-bis resultin clarament definits els paràmetres edificatoris, per llicència d'obres.

Si no es així, serà necessari un Estudi de Detall per completar aquests paràmetres i definir l'edificació.

Article 149-bis. Subzona especial 5e1 i 5e2

Subzona especial 5e1

1. El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.

2. El sostre total màxim es de 32.544 m².

3. La parcel·la mínima se fixa en 1.000 m².

4. Usos admesos: d'acord amb l'article 41 del PGOU.

5. Nombre màxim d'habitatges: 336 habitatges.

6. Perímetre regulador: En el plànol normatiu *o.5.1 Gàlibs – Conjunt K*, es defineix el perímetre màxim dins del qual es situa tot el sostre edificable, així com les alineacions de l'edificació i els límits de flexibilitat de la forma de les construccions.

7. L'ocupació màxima de la parcel·la serà l'establerta pel perímetre regulador del plànol normatiu *o.5.1 Gàlibs – Conjunt K*. A la planta soterrani, l'ocupació podrà ser del 100% del sòl privat.

8. Cota de referència de la planta baixa: s'estableix un punt d'aplicació de la cota reguladora màxima per a cada una de les Unitats d'edificació, assenyalades en el plànol normatiu *o.5.1 Gàlibs – Conjunt K*.

9. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: s'estableixen dues alçades reguladores màximes del Conjunt K, de aplicació en les zones assenyalades en el plànol *o.5.1 Gàlibs – Conjunt K*:

- Alçada màxima de 17,50 m, corresponents a PB+4.
- Alçada màxima de 31,50 m, corresponents a PB+8
- Alçada màxima de 42,00 m, corresponents a PB+11.

10. Alçades per plantes: les alçades per plantes seran lliures, sempre que es compleixin les alçades reguladores màximes.

11. Vols: Por fora del gàlib màxim de l'edificació no s'admeten cossos sortints tancats o semitancats. Només s'admeten cossos sortints oberts fora del sòl privat en els casos grafiats en el plànol *o.5.1 Gàlibs – Conjunt K*, amb un vol màxim de 1,20 m. Dins dels sòls privats no s'admeten cossos sortints fora dels gàlibs establerts.

Subzona especial 5e2

1. El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.

2. El sostre total màxim es de 7.665 m².

3. Usos admesos: d'acord amb l'article 41 del PGOU.

4. Perímetre regulador: En el plànol normatiu *o.5.2 Gàlibs – Conjunts G i L*, es defineix el perímetre màxim dins del què es situa tot el sostre edificable, així com les alineacions de l'edificació i els límits de flexibilitat de la forma de les construccions.

5. L'ocupació màxima de la parcel·la serà la establerta per el perímetre regulador del plànol normatiu *o.5.2 Gàlibs – Conjunts G i L*. En la planta soterrani, l'ocupació podrà ser del 100% del sòl privat.

6. Cota de referència de la planta baixa: s'estableix un punto de aplicació de la cota reguladora màxima per a cada una de les unitats d'edificació, assenyalades en el plànol normatiu *o.5.2 Gàlibs – Conjunts G i L*.

7. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: s'estableixen dues alçades reguladores màximes del Conjunt L, de aplicació en les zones assenyalades en el plànol *o.5.2 Gàlibs – Conjunts G i L*:

- Alçada màxima de 9,00 m, corresponents a PB+1.

▪ Alçada màxima de 28,35 m, corresponents a PB+7.

8. Alçades per plantes: les alçades per plantes seran lliures, sempre que es compleixin les alçades reguladores màximes.

9. Vols: Per fora del gàlib màxim de l'edificació no s'admeten cossos sortints tancats o semitancats. Només s'admeten cossos sortints oberts fora del sòl privat en els casos grafiats en el plànol *o.5.2 Gàlibs – Conjunts i L*, amb un vol màxim de 1,20 m. Dins dels sòls privats no s'admeten cossos sortints fora dels gàlibs establerts.

10. Servitud de pas: s'estableix una servitud de pas de 6,50 m d'ample en planta soterrani cap al Conjunt G. Aquesta es grafia en el plànol *o.1 Proposta – Zonificació*.

CAPÍTOL SÉPTIMO. Zona Comercial (clau 6)

Article 150. Definició

Constitueixen la zona Comercial, unes àrees que mantenen o mantindran en el futur, un adequat nivell de dotacions en uns determinats Sectors, amb la finalitat de potenciar-los.

És una qualificació específica, independent del preferent desenvolupament comercial que el Pla propugna per a certes vies de la ciutat.

L'assignació puntual de tal qualificació obliga a detallar especificacions, pel que s'establiran tres subzones:

Subzona 6a

Subzona 6b

Subzona 6c

Article 153-bis. Subzona 6c. Desenvolupament del Pla

La concessió de llicència para el desenvolupament de l'edificació serà directa, sense necessitat de realitzar un Estudi de Detall.

La regulació general de la subzona és:

1. El tipus d'ordenació serà el de volumetria específica.

2. El sostre total màxim es de 15.041 m².

3. Usos admesos: d'acord amb l'article 41 del PGOU.

4. Perímetre regulador: En el plànol normatiu *o.5.2 Gàlibs – Conjunts K i G* es defineix el perímetre màxim dins del qual es situa tot el sostre edificable, així com les alineacions de l'edificació i els límits de flexibilitat de la forma de les construccions.

5. L'ocupació màxima de la parcel·la serà l'establerta pel perímetre regulador del plànol normatiu *o.5.1 Gàlibs – Conjunts K i L*. En la planta soterrani, l'ocupació podrà ser del 100% del sòl privat.

6. Cota de referència de la planta baixa: s'estableix un punt d'aplicació de la cota reguladora màxima per tota l'edificació del Conjunt G, d'aplicació a les zones assenyalades en el plànol normatiu *o.5.1 Gàlibs – Conjunts K i L*.

7. Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes: s'estableix una alçada reguladora màxima de 15,50 m, corresponents a PB+2.

8. Alçades per plantes: les alçades per plantes seran lliures, sempre que es compleixin les alçades reguladores màximes.

9. Vols: No s'admeten vols que excedeixin la línia de gàlib màxim.

Article 17. Servituds ferroviàries

Malgrat trobar-se l'àmbit de planejament fora de la línia límit d'edificació relativa a les servituds ferroviàries, d'acord amb els articles 16.1 LSF i del 28 al 33 del RSF, abans de l'inici de les obres d'edificació caldrà obtenir la preceptiva autorització mitjançant petició formal dirigida a ADIF, Direcció de Operaciones e Ingeniería de la xarxa Convencional, Subdirecció de Operaciones Noraquest, c. Ocata s/n, 1ª planta – 08003 Barcelona.

Article 18. Servituds aeronàutiques

L'àmbit de planejament es troba inclòs a les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Barcelona-El Prat i a la instal·lació radioelèctrica NDB a Vilanova i la Geltrú. Les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat i de la instal·lació radioelèctrica NDB a Vilanova i la Geltrú que afecten l'àmbit determinen les alçades (respecte al nivell del mar) que no pot sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors inclosos els seus pals, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

CAPÍTOL III – GESTIÓ

Article 19. Polígon d'actuació urbanística

1. Es delimita un polígon d'actuació urbanística d'àmbit equivalent al de la Modificació puntual del PGOU.
2. Mitjançant un Projecte de reparcel·lació s'ajustaran els límits i el repartiment de sostres de les finques resultants dels respectius Projectes de reparcel·lació dels polígons 1 i 2 del PERI Pirelli-Mar.
3. En el subàmbit sud, l'aprofitament al que té dret l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, corresponent a la propietat de 35 m² a la finca de passeig del Carme 38, serà compensat econòmicament per part de SPV REOCO 1, SLU i es farà efectiu amb l'atorgament de la primera llicència d'edificació en desenvolupament del present document.

Article 20. Sistema d'actuació urbanística

El sistema d'actuació urbanística serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, d'acord amb el que s'estableix en el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i en el seu Reglament.

Article 21. Projectes d'urbanització

Són obligació del polígon d'actuació:

1. La cessió a l'Ajuntament dels sòls qualificats de sistema viari i d'espais lliures.
2. La redacció i l'execució de les següents obres d'urbanització:
 - a. Trasllet dels serveis situats a les àrees de vial executat que amb la Modificació del PGOU passen a ser sòl privat, i urbanització dels nous vials de prolongació de les carrers de Joan Maragall i del Parlament.
 - b. Urbanització del nou espai públic de connexió de la plaça dels Boleranys amb el passeig del Carme.

Els costos de manteniment i/o millora dels espais públics seran assumits per l'Ajuntament de Vilanova i la Geltrú, com el de la resta del sòl urbà.

III PLA D'ETAPES

S'estableix una sola etapa para el desenvolupament del sector.

El Projecte de reparcel·lació i el d'urbanització es presentaran per a la seva tramitació en un plaç màxim de dos anys des de la publicació de l'aprovació definitiva de la present Modificació puntual del PGOU.

Les obres d'urbanització podran executar-se simultàniament amb les d'edificació i es duran a terme en un plaç màxim de tres anys des de la publicació de l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització.

La finalització de les obres d'urbanització serà condició prèvia per l'obtenció de la primera llicència de primera ocupació en l'àmbit de planejament.