

CU: 11

Expedient:2018 / 067995 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 18 de juliol de 2019, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de l'àmbit del carrer Comerç, de Vilafranca del Penedès, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

### **Objecte**

La regeneració urbana, econòmica i social del teixit industrial situat al sud del carrer Comerç, atesa la nova centralitat que ha comportat la transformació i cobertura de l'eix del ferrocarril amb la creació d'un espai lliure públic de relació entre el barri Molí d'en Rovira i el centre urbà de Vilafranca del Penedès.

### **Àmbit d'actuació**

L'àmbit de la present Modificació té una extensió de 89.370m<sup>2</sup>. Limita al nord, al llarg del carrer comerç, amb la plataforma de cobriment del ferrocarril davant de l'estació, al sud amb sòl urbà consolidat del barri del Molí d'en Rovira i amb el sector de sòl urbanitzable SUD3 "Mas Rabassa", a l'est amb l'avinguda Barcelona d'accés a la ciutat i a l'oest amb l'avinguda Vilanova que constitueix un altre accés a Vilafranca des de la prolongació de la C-15.

El front nord del carrer Comerç, fora de l'àmbit objecte de modificació, està conformat per la cobertura de l'eix del ferrocarril. Es tracta d'un espai lliure de més de 25.000m<sup>2</sup> d'extensió entre l'avinguda Vilanova i l'avinguda Barcelona parcialment cobert i pendent d'urbanització.

L'àmbit compta amb un alt grau d'ocupació del sòl. L'ús principal existent és l'industrial vinculat a l'activitat vinícola, si bé la tendència és que l'activitat industrial es vagi desplaçant cap a nous espais productius, fet que ha comportat que en l'actualitat moltes de les antigues instal·lacions industrials estiguin en desús. L'ús d'habitatge dins l'àmbit de la modificació únicament representa el 9% d'aquest. D'altra banda, també hi ha implantats usos terciaris, oficines i un restaurant.

Pel que fa a l'estructura de la propietat, la major part del sòl és propietat d'empreses, algunes relacionades amb l'activitat vitivinícola. Cal destacar l'empresa Miguel Torres, S.A que és propietària del 29% del total del sòl privat. El 10% de l'àmbit es troba en mans de bancs.

L'àmbit compta amb una superfície important de vialitat de titularitat pública, 19.118m<sup>2</sup>, que representa un 21,39% de l'àmbit objecte de modificació.

### **Planejament vigent**

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), expedient 2003/6730/B, aprovat definitivament el 15 d'octubre de 2003, el qual va entrar en vigor el 26 de gener de 2004.

L'àmbit de la modificació ara plantejada comprèn els terrenys que segons el POUM vigent conformen el PMU c) Comerç, el PAU-8 "Vinopolis" (també subjecte a PMU) i els sistemes viaris intersticials situats al perímetre d'aquests dos sectors.

1) El POUM proposa per a l'àmbit de sòl urbà del carrer Comerç la tramitació d'un Pla de millora urbana que tingui per objecte la transformació dels actuals usos industrials, atenent a la nova centralitat que li havia de proporcionar la cobertura de les vies del ferrocarril.

L'article 17.5 de la normativa urbanística regula el Pla de millora urbana del carrer Comerç, i estableix que aquest pla ha de ser formulat per iniciativa municipal en el termini d'1 any des de l'aprovació definitiva del POUM. La fitxa normativa del PMU c) Comerç determina el següent:

|  |   |
|--|---|
| - Superfície àmbit PMU                       | 65.281 m <sup>2</sup>                   |
| - Total sistemes                             | 28.352 m <sup>2</sup> (43,4%)           |
| Viari  | 18.546 m <sup>2</sup> (28,4%)           |
| Zones verdes actual                          | 1.063 m <sup>2</sup> (1,6%)             |
| Zones verdes i/o equipaments de nova creació | 8.743 m <sup>2</sup> (13,4%)            |
| - Total zones                                | 36.929 m <sup>2</sup> (56,6%)           |
| - Sostre edificable màxim                    | 92.326 m <sup>2</sup> st                |
| Sostre habitatge                             | 61.551 m <sup>2</sup> st                |
| Sostre terciari i industrial                 | 30.775 m <sup>2</sup> st                |
| - Edificabilitat bruta                       | 1,41 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |
| - Nombre màxim d'habitatges                  | 684                                     |

Així mateix, el POUM estableix per al PMU c) Comerç les condicions següents:

- L'Ajuntament ha de rebre la cessió d'aprofitament urbanístic que estableix l'article 43 del TRLLU.
- El 20% del sostre total destinat a l'ús d'habitatge de nova implantació s'ha de reservar per habitatge de protecció pública.
- Densitat màxima admissible d'1 habitatge cada 90m<sup>2</sup> de sostre residencial.
- L'ús principal és el d'habitatge, amb un límit màxim de 2/3 del sostre total. La resta es podrà destinar a usos terciaris (comerç, oficines, hotel) i industrials. S'admet l'ús vitivinícola de celler de criança.
- Cal afegir una reserva per a sistemes urbanístics equivalent a un terç de la superfície de sostre que resulta d'aplicar l'índex d'edificabilitat brut sobre la superfície dels vials actuals.

2) D'altra banda, l'article 258 de la normativa urbanística regula els polígons d'actuació urbanística i, concretament, per al PAU-8 "Vinopolis" s'estableixen les condicions i paràmetres urbanístics següents:

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| - Superfície àmbit PAU-8 | 17.523 m <sup>2</sup>        |
| - Total sistemes         | 9.677 m <sup>2</sup> (55,2%) |
| Viari                    | 1.915 m <sup>2</sup>         |
| Zones verdes             | 4.873 m <sup>2</sup>         |

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Equipaments                 | 2.889 m2         |
| - Total zones               | 7.846 m2 (44,8%) |
| - Sostre edificable màxim   | 21.621 m2st      |
| - Nombre màxim d'habitatges | 216              |

Així mateix, s'estableixen per al PAU-8 "Vinopolis" les condicions següents:

- Cal tramitar i aprovar un PMU.
- El percentatge mínim per a l'ús d'habitatge ha de ser del 40%, i per a la resta d'usos no dotacionals un mínim del 30%.
- Sistema d'actuació: reparcel·lació en la modalitat de cooperació
- El 20% del sostre total destinat a l'ús d'habitatge de nova implantació s'ha de reservar per habitatge de protecció pública.

El quadre que figura a continuació conté els paràmetres bàsics de cadascun dels dos sectors de sòl urbà no consolidat, i els paràmetres globals vigents que afecten l'agrupació dels dos sectors:

|                                   | PAU-8 Vinópolis      |               | PMU c)comerç         |               | PAU-8 + PMU c)comerç |               |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| <b>Ambit</b>                      | <b>17.523 m2</b>     | <b>100%</b>   | <b>65.281 m2</b>     | <b>100%</b>   | <b>82.804 m2</b>     | <b>100%</b>   |
| <b>Sistema d'espais lliures</b>   | 4.873 m2             | 27,81%        | 9.806 m2             | 15,02%        | 14.679 m2            | 17,73%        |
| <b>Sistema de vialitat</b>        | 1.915 m2             | 10,93%        | 18.546 m2            | 28,41%        | 20.461 m2            | 24,71%        |
| <b>Sistema d'equipaments</b>      | 2.889 m2             | 16,48%        |                      |               | 2.889 m2             | 3,49%         |
| <b>Superfície total sistemes</b>  | <b>9.677 m2</b>      | <b>55,22%</b> | <b>28.352 m2</b>     | <b>43,43%</b> | <b>38.029 m2</b>     | <b>45,93%</b> |
| <b>Superfície total zones</b>     | <b>7.846 m2</b>      | <b>44,78%</b> | <b>36.929 m2</b>     | <b>56,57%</b> | <b>44.775 m2</b>     | <b>54,07%</b> |
| <b>Sostre residencial</b>         | 15.135 m2            | 70,00%        | 61.551 m2            | 66,66%        | 76.686 m2            | 67,30%        |
| <b>Sostre terciari</b>            | 6.486 m2             | 30,00%        | 30.775 m2            | 33,34%        | 37.261 m2            | 32,70%        |
| <b>Sostre total</b>               | <b>21.621 m2</b>     | <b>100%</b>   | <b>92.326 m2</b>     | <b>100%</b>   | <b>113.947 m2</b>    | <b>100%</b>   |
| <b>Índex edificabilitat bruta</b> | <b>1,23 m2st/m2s</b> |               | <b>1,41 m2st/m2s</b> |               | <b>1,38 m2st/m2s</b> |               |
| <b>Nombre d'habitatges</b>        | <b>216</b>           |               | <b>684</b>           |               | <b>900</b>           |               |

### Descripció de la proposta

La transformació de l'eix del ferrocarril amb la seva cobertura ha donat a l'àmbit de la present Modificació una nova centralitat, ja que el traçat del tren ha deixat de ser una barrera infranquejable entre els teixits urbans situats a ambdues bandes del ferrocarril.

El document fa constar que en el tràmit d'una anterior modificació del POUM referent al mateix àmbit que ara ens ocupa, es preveia incrementar l'aprofitament urbanístic del planejament vigent amb l'objecte de contribuir en els costos econòmics de la cobertura del tren. Tanmateix, aquesta modificació finalment no es va aprovar, la cobertura de la infraestructura està pràcticament executada, i la proposta ara formulada no contempla aquesta càrrega urbanística per als nous sectors delimitats.

Segons s'indica a la memòria, es planteja la present modificació del POUM amb un triple repte: convivència d'usos residencials i no residencials, conservació de les naus patrimonials d'ús vitivinícola del segle XIX i aconseguir l'habitatge protegit i assequible suficient.

Es proposa classificar 86.577m<sup>2</sup> de sòl com a urbà no consolidat, amb la delimitació de quatre sectors subjectes a la tramitació de plans de millora urbana (PMU-26 “Pinord”, PMU-27 discontinu “Codorniu-Montserrat-Cointreau”, PMU-28 “Torres” i PMU-29 “Trias”), i d'altra banda, classificar com a sòl urbà consolidat una superfície de 2.793m<sup>2</sup> on se situen un conjunt d'habitatges confrontants amb el carrer Comerç (números 9-20).

A continuació es mostra el quadre comparatiu del planejament vigent i la proposta. Cal tenir en compte que l'àmbit de la proposta és el conformat pels quatre nous Plans de millora urbana i, respecte l'àmbit del planejament vigent, incorpora a més del PAU-8 i el PMU c) Comerç, els espais de vialitat intersticials i perimetrals d'aquests dos sectors, i exclou la part del PMU c) Comerç que la proposta preveu com a sòl urbà consolidat.

|                                   | POUM vigent (PAU-8 + PMU) |               | PROPOSTA Modif. POUM |               |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| <b>Ambit</b>                      | <b>82.804 m2</b>          | <b>100%</b>   | <b>86.577 m2</b>     | <b>100%</b>   |
| <b>Sistema d'espais lliures</b>   | 14.679 m2                 | 17,73%        | 18.043 m2            | 20,84%        |
| <b>Sistema de vialitat</b>        | 20.461 m2                 | 24,71%        | 19.118 m2            | 22,08%        |
| <b>Sistema d'equipaments</b>      | 2.889 m2                  | 3,49%         | 3.114 m2             | 3,60%         |
| <b>Superfície total sistemes</b>  | <b>38.029 m2</b>          | <b>45,93%</b> | <b>40.275 m2</b>     | <b>46,52%</b> |
| <b>Superfície total zones</b>     | <b>44.775 m2</b>          | <b>54,07%</b> | <b>46.302 m2</b>     | <b>53,48%</b> |
| <b>Sostre residencial</b>         | 76.686 m2                 | 67,30%        | 91.359 m2            | 66,67%        |
| <b>Sostre terciari</b>            | 37.261 m2                 | 32,70%        | 45.679 m2            | 33,33%        |
| <b>Sostre total</b>               | <b>113.947 m2</b>         | <b>100%</b>   | <b>137.038 m2</b>    | <b>100%</b>   |
| <b>Índex edificabilitat bruta</b> | <b>1,38 m2st/m2s</b>      |               | <b>1,58 m2st/m2s</b> |               |
| <b>Nombre d'habitatges</b>        | <b>900</b>                |               | <b>912</b>           |               |

Per a cadascun dels quatre sectors subjectes a PMU es fan les determinacions comuns següents:

- Com a mínim 1/3 del sostre total admès a cada sector es destinarà a “usos d'activitat” i com a màxim 2/3 parts del sostre admès es destinarà a usos residencials.
- Un 20% del sostre total residencial es destinarà a habitatge de protecció en règim general i un 10% a altres mesures d'habitatge assequible.
- Cal fer la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
- Les càrregues d'urbanització del carrer Comerç van a càrrec de l'Ajuntament.
- Es determina que es podrà admetre que les parcel·les resultants de la reparcel·lació puguin veure incrementat el sostre edificable en 0,2m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, sempre que una superfície d'almenys el 85% del sostre assignat a la parcel·la es destini a activitats relacionades amb la recerca i la investigació.
- En el front del carrer Comerç no es podran ubicar usos residencials en PB.
- Es preveu el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els paràmetres bàsics dels diferents sectors són els que es mostren al quadre següent:

|                                  | PMU 26 Pinord    |               | PMU 27 Codorniu  |               | PMU 28 Torres    |               | PMU 29 Trias     |               |
|----------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Superfície sector</b>         | <b>12.017 m2</b> | <b>100%</b>   | <b>19.418 m2</b> | <b>100%</b>   | <b>42.215 m2</b> | <b>100%</b>   | <b>12.929 m2</b> | <b>100%</b>   |
| <b>Sistema d'espais lliures</b>  | 2.105 m2         | 17,52%        | 4.767 m2         | 24,55%        | 8.586 m2         | 20,34%        | 2.585 m2         | 20,00%        |
| <b>Sistema de vialitat</b>       | 2.725 m2         | 22,67%        | 3.849 m2         | 19,82%        | 9.728 m2         | 23,04%        | 2.818 m2         | 21,79%        |
| <b>Sistema d'equipaments</b>     | -----            | 0%            | 1.126 m2         | 5,80%         | 1.988 m2         | 4,71%         | -----            | 0%            |
| <b>Superfície total sistemes</b> | <b>4.830 m2</b>  | <b>40,19%</b> | <b>9.742 m2</b>  | <b>50,17%</b> | <b>20.302 m2</b> | <b>48,09%</b> | <b>5.403 m2</b>  | <b>41,79%</b> |
| <b>Superfície total zones</b>    | <b>7.187 m2</b>  | <b>59,81%</b> | <b>9.676 m2</b>  | <b>49,83%</b> | <b>21.913 m2</b> | <b>51,91%</b> | <b>7.526 m2</b>  | <b>58,21%</b> |

|                                   |                    |  |                    |  |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--|--------------------|--|--------------------|
|                                   |                    |  |                    |  |                    |
| <b>Sostre residencial</b>         | 11.357 m2st        |  | 23.346 m2st        |  | 41.756 m2st        |
| <b>Sostre d'act. econòmica</b>    | 5.679 m2st         |  | 11.673 m2st        |  | 20.879 m2st        |
| <b>Sostre total</b>               | <b>17.036 m2st</b> |  | <b>35.019 m2st</b> |  | <b>62.635 m2st</b> |
| <b>Índex edificabilitat bruta</b> | 1,42 m2/m2         |  | 1,80 m2/m2         |  | 1,48 m2/m2         |
| <b>Nombre d'habitatges</b>        | 112                |  | 232                |  | 416                |
| <b>Densitat bruta</b>             | 93,20 hab/ha       |  | 119,5 hab/ha       |  | 98,54 hab/ha       |

S'estableix a l'agenda un termini d'1 any per a la redacció del planejament derivat que desenvoluparà cadascun dels quatre sectors proposats.

Pel que fa a l'ordenació global, es determina la localització amb caràcter vinculant de la major part dels sistemes urbanístics. Concretament, es proposa la qualificació dels trams viaris del carrer Comerç i de l'avinguda Barcelona com a sistema d'espais lliures públics, i s'estableix que la urbanització del carrer Comerç anirà a càrrec de l'Ajuntament. S'assenyala també com a sistema d'espais lliures vinculant la gran plaça central de 4.392m<sup>2</sup> i el carrer Doctor Janer (que travessa la gran plaça i és perpendicular al carrer Comerç). El sistema d'equipaments proposat, de 3.114m<sup>2</sup>, es desglossa de forma vinculant en dos àmbits, un dels quals es correspon amb una nau situada al carrer Comerç núm.29 que es vol preservar pel seu interès patrimonial.

Es proposa modificar l'article 272 de la normativa urbanística del POUM que regula el sector SUD 3 Mas Rebassa amb la introducció del redactat següent: *"no serà possible una eventual aprovació inicial del Pla parcial urbanístic del sector de Mas Rabassa fins que no estigui aprovat definitivament el pla de millora urbana del sector Torres (PMU 28), per bé que la durada d'aquesta vinculació temporal s'estableix en un màxim de cinc anys a partir de l'aprovació definitiva d'aquesta Modificació puntual del POUM"*

### **Tramitació municipal**

El Ple de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, en sessió del dia 27 de novembre de 2018 va aprovar inicialment la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit del carrer comerç.

L'aprovació inicial va estar sotmesa a l'informació pública per al període de dos mesos, amb les publicacions següents:

al diari "El Punt Avui" de 3 de desembre de 2018, al setmanari El Cargol de 5 de desembre de 2018, al DOGC de 4 de desembre de 2018, al BOPB de 4 de desembre de 2018, al taulell d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament.

Segons consta en un informe municipal, durant el període d'informació pública es van presentar 27 escrits diferenciats d'al·legacions, si bé un mateix escrit es va presentar per més de 400 persones veïnes del barri del Molí d'en Rovira.

El Ple de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, en sessió del dia 19 de febrer de 2019 va aprovar provisionalment la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit del carrer comerç.

### **Informes dels organismes sectorials**

ADIF, en data 7 de gener de 2019 emet informe favorable condicionat al compliment d'unes observacions, i al que pugui assenyalar l'informe del Ministerio de Fomento.

L'Autoritat del transport metropolità de l'àrea de Barcelona (ATM), en data 16 de gener de 2019 emet informe favorable en relació amb l'estudi d'avaluació de la mobilitat. No obstant això, estableix unes condicions relatives al desenvolupament de la Modificació puntual del POUM, que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui.

El Departament de Cultura, en data 31 de gener de 2019, emet informe favorable amb recomanacions.

La Direcció General de Comerç, en data 31 de gener de 2019, emet informe favorable condicionat a la introducció al document d'una prescripció. En cas contrari, s'assenyala que aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

La Direcció General d'Energia, Seguretat Industrial i Seguretat Minera, en data 14 de maig de 2019, emet informe favorable pel que fa a l'electricitat, favorable pel que fa hidrocarburs, indicant que per ampliacions futures de les xarxa, caldrà respectar la reglamentació vigent i altra normativa especificada en l'informe, i favorable pel que fa a la seguretat industrial, tot indicant que en el cas d'implantar-se, en el futur, en el municipi esmentat, establiments afectats per la legislació d'accident greus, caldrà que es sotmetin al procediment d'autorització ambiental d'acord amb Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats en el què el DEC haurà d'emetre un informe vinculant a la vista del risc de l'establiment així com tenir en compte la normativa sectorial indicada en l'informe.

El Ministerio de Fomento, Subdirecció General de Planificació Ferroviaria, en data 1 de març de 2019, determina que cal traduir el document al castellà, per tal de poder procedir a l'anàlisi i comprensió del document.

La Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental, en data 9 de juliol de 2019 emet informe favorable amb el benentès que en el desenvolupament de la proposta es doni compliment a les consideracions ambientals establertes en el present informe, així com a la resta de legislació vigent en matèria ambiental.

### **Normativa urbanística**

El document aporta una normativa urbanística.

### **Valoració de l'expedient**

En relació amb l'oportunitat i necessitat de l'actuació proposada:

L'article 97.1 del TRLLU determina que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

D'altra banda, l'article 58.1.d) estableix que el POUM ha de determinar els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que

hagin d'ésser considerats per decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.

El document justifica l'oportunitat d'aquesta iniciativa als efectes de desbloquejar la situació d'inseguretat jurídica que suposa per als propietaris el règim de provisionalitat que atorga el planejament vigent, atès que no es poden atorgar llicències fins que s'executi el planejament derivat. Així, segons s'indica a la memòria, l'objectiu de la present Modificació consisteix en desenvolupar les previsions fetes pel POUM, atesa la nova centralitat aconseguida amb la cobertura i urbanització de la llosa del ferrocarril.

Tanmateix, cal assenyalar d'entrada, que la proposta manté per a la major part dels terrenys el règim del sòl urbà no consolidat previst al planejament vigent, subjecte a la tramitació de quatre plans de millora urbana i, per tant, no pot justificar l'oportunitat de l'actuació als efectes d'aconseguir un desenvolupament immediat.

Un cop analitzat l'expedient, es constata que la proposta comporta una actuació estratègica amb un important creixement superior als 2.000 habitants, el qual ha de tenir una incidència rellevant en el conjunt del municipi.

No obstant això, la memòria social del document no aporta cap estudi global de les necessitats d'habitatge del municipi, i en aquest sentit, cal completar el document amb la corresponent anàlisi que acrediti l'esgotament del potencial residencial previst en el planejament general vigent i permeti justificar amb uns nous indicadors de creixement l'oportunitat del desenvolupament proposat.

A més a més, el document preveu el compliment estricte de l'estàndard mínim legal de la reserva d'HPP que resulta d'aplicar el 30% al sostre residencial de nova implantació, sense la corresponent valoració a la memòria social dels objectius de les polítiques socials d'habitatge que es volen portar a terme, els quals podrien comportar per al municipi de Vilafranca del Penedès una major previsió d'habitatge de protecció pública.

D'altra banda, l'estudi econòmic i financer, si bé justifica la viabilitat econòmica de les actuacions proposades, ho fa sense cap referència a les condicions concretes del territori a on s'implanta, quan és obvi que cada territori té els seus volums de demanda, els seus preus, costos i terminis d'absorció del producte acabat en funció del volum de producte ofert a nivell de les actuacions proposades.

Per tant, donat que el municipi de Vilafranca del Penedès no compta amb el Pla Local de l'habitatge aprovat i el POUM tampoc compta amb una memòria social, és necessari completar la memòria social i l'avaluació econòmica del document amb un estudi que garanteixi l'equilibri econòmic entre l'oferta i la demanda, i acrediti que la demanda d'habitatge en aquest entorn resulta suficient per a absorbir el volum d'habitatges previstos en la present Modificació puntual. A tal efecte, cal considerar la demanda del mercat immobiliari experimentada en els darrers anys al municipi i atendre a les possibilitats reals d'execució del pla proposat, establint si escau una transformació de l'àmbit gradual en el temps o bé una minoració del nombre d'habitatges proposats.

Així mateix, amb l'objecte de justificar els interessos públics de l'actuació, cal completar la memòria social amb l'anàlisi de les necessitats d'habitatge protegit del municipi, així com la concreció dels objectius de política social d'habitatge que permetin justificar la suficiència de la reserva d'habitatge públic proposat.

Un cop soterrat el corredor ferroviari que ha mantingut la ciutat dividida en dues parts, ara entren en contacte la part nord del carrer Comerç de més vocació residencial, amb la part sud, fins ara segregada i amb un sòl majoritàriament vinculat a la indústria del vi i el cava.

La nova centralitat que avui té aquest àmbit de modificació del POUM juntament amb la gran presència de patrimoni arquitectònic vinculat al món del vi i el cava, sumat a la creixent dimensió que està adquirint l'enoturisme i els reptes tecnològics que ha d'afrontar la indústria del vi i el cava per créixer i ser competitiu en els mercats internacionals, tots aquests elements no poden estar absents a l'hora de definir els objectius i l'estratègia de transformació urbanística d'aquest territori.

L'urbanisme ha de saber recollir i potenciar els motors econòmics que ja té un territori de manera que es formuli un projecte vinculat al teixit econòmic local, un projecte que ajudi a afrontar els reptes que avui són palpables a la indústria del vi i el cava, un projecte que faciliti el creixement dels motors econòmics locals, aporti valor afegit a allò que més distingeix a aquest territori i ho materialitzi amb propostes que garanteixin la cohesió social.

En relació amb l'increment de sostre cal fer les consideracions següents:

Pel que fa al sostre total edificable de l'àmbit objecte de modificació, el document fa constar en uns quadres comparatius que es passa dels 113.947m<sup>2</sup>st del planejament vigent a 137.038m<sup>2</sup>st de la proposta i, per tant, considera que l'increment de sostre proposat és de 23.091m<sup>2</sup>st, del qual 8.418m<sup>2</sup>st es destina a activitat econòmica i 14.673m<sup>2</sup>st es destina a ús residencial. A partir d'aquest increment, el document aplica l'article 100 del TRLLU per calcular el corresponent increment de sistemes urbanístics.

A més a més, s'estableix a la normativa urbanística que els plans de millora urbana dels quatre sectors proposats podran admetre que *“les parcel·les resultants de la reparcel·lació vegin incrementat el seu sostre edificable en 0,2m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, sempre que una superfície d'almenys el 85% del sostre assignat a la parcel·la resti destinada a algun dels usos següents: activitats de tecnologies de la informació i la comunicació, centres i activitats de saber i coneixement, investigació, recerca i disseny, activitats vinícoles...”*

Tanmateix, cal dir que la proposta comporta un increment de sostre superior al considerat en el document, atès que el sostre màxim admissible a l'àmbit de 2.793m<sup>2</sup> que es proposa classificar com a sòl urbà consolidat s'està computant doblement.

A aquest respecte, d'una banda es manté dins del nou àmbit de sòl urbà no consolidat el sostre total de 92.326m<sup>2</sup>st que el planejament vigent fixa per al PMU c) Comerç (el qual inclou 3.938m<sup>2</sup>st que correspondria a la part que ara es proposa classificar com a SUC), i d'altra banda, es proposa en el sòl urbà consolidat un sostre de l'entorn dels 3.938m<sup>2</sup>st.



Per tant, l'increment de sostre realment proposat és de 27.029m<sup>2</sup>st, superior al considerat al document, la qual cosa hauria de comportar una major aportació de sistemes urbanístics.

En quant al sostre addicional del 0,2m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s proposat per a les parcel·les resultants de la reparcel·lació, constitueix un sostre afegit per a premiar i fomentar la implantació d'usos relacionats amb el coneixement, la recerca i la investigació, el qual podria comportar un altre increment del sostre no considerat en el càlcul dels estàndards mínims dels sistemes urbanístics.

A més a més, cal dir que correspon al planejament urbanístic, i en el cas que ens ocupa als Plans de millora urbana que s'hauran de tramitar, fixar el sostre màxim edificable per a cadascun dels usos. A aquest respecte, el projecte de reparcel·lació i les llicències urbanístiques s'hauran d'ajustar als topalls d'edificabilitat fixats de forma unívoca al planejament urbanístic derivat, el qual alhora haurà de respectar els paràmetres màxims del planejament general.

Pel que fa a la justificació de l'increment de sostre, a la memòria del document es posa de manifest que els canvis normatius produïts des de la vigència del POUM (exigència d'una major reserva d'HPP i la cessió de l'aprofitament urbanístic al PAU-8) fan que el planejament vigent resulti inviable econòmicament. Així, s'assenyala a la memòria que als efectes de garantir la viabilitat econòmica, la modificació puntual del POUM proposa "un increment sostingut del sostre".

L'estudi econòmic i financer, en compliment de l'article 99 del TRLLU, realitza la comparativa entre el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, i arriba a la conclusió que la Modificació puntual del POUM suposa un increment de l'import dels ingressos futurs corresponents a l'aprofitament urbanístic, que passen dels 25,7M€ segons planejament vigent a 32,1M€ segons la proposta.

Així, tenint en compte les dades de l'estudi econòmic, es dedueix que el planejament vigent no resulta inviable econòmicament, sens perjudici que la proposta d'incrementar el sostre comporti un major benefici i, en aquest sentit, s'incentivi amb un major grau la transformació urbanística del sòl. Per tant, no es pot justificar l'increment d'aprofitament pel fet de garantir la viabilitat econòmica de l'actuació.

D'acord amb l'exposat, cal mantenir el sostre màxim fixat en el planejament vigent, o bé justificar adequadament l'increment de sostre proposat i donar compliment als estàndards mínims dels sistemes urbanístics que comportaria el sostre edificable que realment es proposi incrementar. Així mateix, cal suprimir l'opció d'un sostre addicional per a determinats usos, atès que els plans de millora urbana hauran de distribuir de forma unívoca el sostre total admissible entre les diferents zones i usos proposats.

En relació amb els sistemes urbanístics cal fer les consideracions següents:

Es proposa qualificar com a sistema d'espais lliures, amb caràcter vinculant, el carrer Comerç, el carrer Dr. Janer i part de l'avinguda Barcelona, i la seva superfície computa als efectes del compliment dels estàndards mínims que comporta l'increment de sostre considerat.

Tanmateix, cal dir que l'espai del carrer Comerç forma part clarament del sistema viari ja que dota d'accés i atorga la condició de solar a tot el front edificat que en gran part ha de ser objecte de preservació, i a més a més, compleix amb la funció de connectivitat.

Per tant, el carrer Comerç s'ha de qualificar com a sistema viari, sens perjudici que es pugui urbanitzar amb plataforma única i que la circulació de vehicles pugui quedar restringida.

A més a més, es constata que en compliment dels estàndards mínims dels sistemes urbanístics necessaris per al desenvolupament dels diferents sectors, es proposa una nova reserva d'espais lliures sobre uns terrenys que en l'actualitat ja són de titularitat pública i funcionen com a vialitat i, d'altra banda, es determina que els costos d'execució d'aquesta reserva d'espais lliures aniran a càrrec de l'Ajuntament. A aquest respecte, es considera que no té sentit incorporar els referits terrenys als sectors subjectes a PMU, tota vegada que no han de ser objecte de cessió ni d'urbanització per part de la propietat privada.

Així mateix, pel que fa a la part de l'avinguda Barcelona que es proposa qualificar de sistema d'espais lliures, tot i que el planejament vigent atorga la qualificació 4A3 de rambles d'accés a la ciutat, es constata que ha de constituir la continuïtat de l'espai de la vorera del referit vial i, per tant, amb coherència amb la seva funcionalitat també s'ha de qualificar com a sistema viari.

Tenint en compte les anteriors observacions, es constata que l'àmbit de la Modificació presenta un dèficit important d'espais lliures públics, i a aquest respecte, cal incrementar els sistemes urbanístics d'espais lliures previstos al planejament vigent donant compliment als estàndards mínims que comporti l'increment de sostre proposat, sense quantificar la superfície de l'espai viari.

D'altra banda, la modificació puntual preveu que sota el sistema d'espais lliures que conforma la gran plaça del PMU-28 es puguin construir aparcaments de vehicles per tal de reduir el dèficit existent d'aparcament al barri. S'estableix normativament que aquests aparcaments del subsòl dels espais lliures pot ser de titularitat pública municipal o bé de propietat privada i aprofitament privat mitjançant divisió en propietat horitzontal.

Cal tenir en compte que d'acord amb l'article 35 del TRLLU, només es podria preveure una qualificació urbanística d'aparcament privat en el subsòl del sistema d'espais lliures, si la proposta de planejament urbanístic ordenés nous sistemes no previstos en el planejament urbanístic anterior, que no fossin exigibles en compliment dels estàndards mínims de la legislació o el planejament vigent. Aquest no és el cas del sistema d'espais lliures previst al PMU-28, el qual es delimita en compliment del previst en el planejament vigent i dels estàndards urbanístics derivats de l'increment de sostre i, en conseqüència, el subsòl d'aquest sistema ha de mantenir la titularitat pública sens perjudici que es pugui gestionar l'ús d'aparcament mitjançant una concessió administrativa.

En quant al sistema d'equipaments, es proposa una superfície de sòl de 3.114m<sup>2</sup> amb aquest destí públic, que representa el 3,60% de l'àmbit dels quatre sectors subjectes a PMU. D'una banda, es preveu destinar a equipament una nau existent de 1.126m<sup>2</sup> de sostre amb front al carrer Comerç (PMU-27), i d'altra banda, es preveu la cessió d'un sòl

de 1.988m<sup>2</sup> per a un equipament de nova implantació (PMU-28). Aquesta reserva del sistema d'equipaments es considera insuficient per cobrir les necessitats de la nova població que pot superar els 2.000 habitants, tenint en compte a més a més els dèficits del teixit urbà de l'entorn.

Per tant, per poder justificar la proposta des de la vessant de l'interès públic, cal acreditar que els sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments proposats són suficients per a cobrir les necessitats del desenvolupament del teixit urbà de Vilafranca del Penedès, tenint en compte un context més ampli que l'àmbit propi de la Modificació.

#### Altres consideracions relatives a les determinacions normatives

S'observa que el document estableix una concreció i detall de les qualificacions i la delimitació de les zones d'aprofitament privat i dels sistemes, sense tenir en compte que aquesta concreció l'han d'efectuar els corresponents Plans de millora urbana. A aquest respecte, sens perjudici que es puguin establir uns sistemes urbanístics de caràcter vinculant, cal adequar la normativa urbanística tenint en compte que correspondrà al planejament derivat definir la qualificació del sòl (a tall d'exemple cal corregir els articles 7, 25, 26, 27, 38).

En el mateix sentit, cal suprimir l'article 42 que regula la zona d'edificis a inventariar (clau 8/3), la qual fa referència a unes edificacions existents dins del PMU-27 i permet per a diferents supòsits l'aplicació de diferents qualificacions. A aquest respecte, cal dir que el planejament derivat ja decidirà la qualificació òptima que s'ha d'assignar als terrenys, i en tot cas, la Modificació del POUM pot establir a la fitxa normativa del PMU-27 les condicions que consideri necessàries pel que fa al valor patrimonial de les edificacions.

A les fitxes normatives dels quatre PMU es fixa la quantia en € del cost d'urbanització estimat que s'ha d'imputar a cada sector. Cal suprimir de la normativa aquesta concreció del cost econòmic, atès que tal com s'indica és estimatiu, i la normativa urbanística només ha de regular els paràmetres i condicions vinculants, es a dir, ha de determinar l'obligació d'urbanitzar els sistemes urbanístics.

Pel que fa a la Disposició addicional única, cal corregir el redactat tenint en compte que no ha de ser objecte d'aquest document adequar el POUM a la present Modificació puntual, ja que el present document urbanístic únicament comporta la modificació del POUM.

En quant a la modificació de l'apartat 5 de l'article 17 de la normativa urbanística, cal establir que queda substituït per les fitxes normatives dels quatre plans de millora urbana (PMU-26, PMU-27, PMU-28 i PMU-29). No es convenient introduir a la regulació d'aquest article antecedents urbanístics més propis de la memòria.

Per últim, cal corregir la definició genèrica continguda de forma reiterada a la normativa "d'usos d'activitat" i especificar "usos d'activitat econòmica no residencials", així com establir als articles 41 i 44 la remissió correcte als usos determinats a l'article 36.

En quant al compliment dels informes dels organismes sectorials

La Direcció General de Comerç, en data 31 de gener de 2019, emet informe favorable condicionat a la introducció al document d'una prescripció. En cas contrari, s'assenyala que aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

La prescripció té com a objecte garantir que l'ús residencial sigui el dominant a l'àmbit, i a tal efecte determina que la tercera part del sostre total admès al sector destinada a activitat econòmica s'ha de fixar com un màxim, o bé, que les 2/3 parts del sostre total que es destini a l'ús residencial s'ha de fixar com un mínim.

El document no dona compliment a aquesta prescripció, atès que un dels objectius és fomentar la implantació d'activitats econòmiques relacionades amb la recerca i la investigació. Així, el document preveu normativament per a cadascun dels quatre sectors proposats el següent: com a mínim 1/3 del sostre total admès es destinarà a usos d'activitat econòmica i com a màxim 2/3 parts del sostre total admès es destinarà a usos residencials.

No obstant això, cal acreditar el caràcter dominant de l'ús residencial amb la fixació d'un topall mínim normatiu per tal de donar compliment a l'informe de la Direcció General de Comerç.

D'altra banda, El Ministerio de Fomento, Subdirecció General de Planificació Ferroviaria, en data 1 de març de 2019, va determinar que calia traduir el document al castellà, per tal de poder procedir a l'anàlisi i comprensió del document.

Tanmateix, no consta a l'expedient que s'hagi recaptat l'informe d'aquest organisme sectorial.

### **Fonaments de dret**

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol així com el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

Vistos els articles 57 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre els plans d'ordenació urbanística municipal.

Vist l'article 96, en relació amb l'article 85, del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el procediment de modificació de plans urbanístics.

Vist l'article 80 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre les competències de les comissions territorials d'urbanisme en l'aprovació definitiva dels plans urbanístics.

Vist l'article 99 amb relació amb l'article 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme en relació amb la modificació de les figures de planejament urbanístic general que comporten un increment de sostre edificable .

Vist l'article 92 del Text refós de la Llei d'urbanisme sobre el tipus de resolucions definitives

sobre el planejament urbanístic.

### **Acord**

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilafranca del Penedès a l'àmbit del carrer Comerç, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1 Cal recaptar l'informe de "la Subdirecció General de Planificació Ferroviaria del Ministerio de Fomento". Així com acreditar el caràcter dominant de l'ús residencial amb la fixació d'un topall mínim normatiu per tal de donar compliment a l'informe de la Direcció General de Comerç.

1.2 Cal efectuar un anàlisi urbanístic exhaustiu que tingui en compte la vocació de nova centralitat que adquireix aquest àmbit arran del cobriment de les vies ferroviàries, de manera que es reculli i potenciï tant el motor econòmic que suposa l'activitat del vi i el cava que porti valor afegit a allò que més distingeix a aquest territori i ho materialitzi amb propostes que garanteixin la cohesió social

1.3 Cal acreditar que els sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments proposats són suficients per a cobrir les necessitats del desenvolupament del teixit urbà de Vilafranca del Penedès. I qualificar l'espai del carrer Comerç com a sistema viari, sens perjudici que es pugui urbanitzar amb plataforma única i que la circulació de vehicles pugui quedar restringida. Així mateix, s'ha de qualificar de sistema viari la part de l'avinguda Barcelona que constitueix la continuació de la vorera del referit eix viari.

1.4 Cal mantenir el sostre màxim fixat en el planejament vigent, o bé justificar adequadament l'increment de sostre proposat i donar compliment als estàndards mínims dels sistemes urbanístics que comporti l'increment del sostre edificable, tenint en compte les consideracions de la part valorativa. Així mateix, cal suprimir l'opció d'un sostre addicional a les parcel·les resultants de la reparcel·lació destinades a usos relacionats amb la recerca i la investigació.

1.5 Cal suprimir la previsió d'aparcament de titularitat privada i aprofitament privat en el subsòl del sistema d'espais lliures que conforma la gran plaça del PMU-28, atès que de conformitat amb l'article 35 del TRLLU aquest sistema ha de mantenir la titularitat pública, sens perjudici que als efectes de reduir el dèficit existent d'aparcament al barri es pugui gestionar l'ús d'aparcament en el subsòl mitjançant una concessió administrativa.

1.6 Cal completar el document amb una anàlisi que permeti justificar amb nous indicadors de creixement l'oportunitat del desenvolupament proposat, així com, acreditar que la demanda d'habitatge en aquest entorn resulta suficient per a absorbir el volum d'habitatges proposat, atenent les possibilitats reals d'execució del pla, i, a partir d'aquesta anàlisi

establir, si escau, una transformació de l'àmbit gradual en el temps o bé una minoració del nombre d'habitatges.

1.7 Cal completar la memòria social amb l'anàlisi de les necessitats d'habitatge protegit del municipi, així com la concreció dels objectius de política social d'habitatge que permetin justificar la suficiència de la reserva d'habitatge públic proposat, i consegüentment, garantir l'adequada projecció dels interessos públics de l'actuació.

1.8 Cal esmenar les determinacions normatives d'acord amb l'assenyalat a la part valorativa.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Blanca Carreras Mayol  
La secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Barcelona

Signat electrònicament