

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT – MODIFICACIÓ DE L'ARTICULAT INTRODUIENT NOVES QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES DE ZONA I NOVES DETERMINACIONS DEL SECTOR NÚM. 6 RIERA DEL GORG (POLIGON II).**

Sant Vicenç de Montalt

**APROVACIÓ PROVISIONAL**

Setembre 2024

MEMÒRIA

NORMATIVA

PLÀNOLS

ANNEXES

**CRISTINA  
MARIN (R:  
P0826400D)**

Firmado digitalmente  
por [REDACTED] CRISTINA  
MARIN (R: P0826400D)  
Motivo: APROVAT  
PROVISIONALMENT PEL  
PLE DE L'AJUNTAMENT  
EN DATA 26/09/2024  
Fecha: 2024.10.01  
14:40:24 +02'00'

EDUARD [REDACTED] ASSOCIATS, SLP

Per descarregar un

Codi Segur de Vali

Url de validació

Metadades



uest document consulti la següent pàgina web

[REDACTED]

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

[REDACTED]

Uri de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



## ÍNDEX

|   | pàgina    |
|---|-----------|
| 1. ANTECEDENTS .....  | 5         |
| 2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....   | 6         |
| 3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ .....  | 6         |
| 4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ .....   | 6         |
| 4.1. Introduir les següents noves claus: Una nova clau d'Habitatge de Protecció Oficial (clau 3 HPO) i una nova clau Zona comercial (clau 9e).....            | 6         |
| 4.2. Modificar les determinacions del sector núm. 6, Riera del Gorg, de les NNSS pel que fa al polígon II.....  | 7         |
| 5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA .....  | 9         |
| 6. AGENDA I PLA D'ETAPES .....  | 19        |
| 7. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA.....   | 19        |
| 8. MEMÒRIA SOCIAL .....   | 19        |
| 9. AVALUACIÓ AMBIENTAL.....   | 23        |
| 10. PERSPECTIVA DE GÈNERE.....  | 25        |
| 11. DOCUMENT COMPRESIU .....  | 26        |
| <b>NORMATIVA .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>INFORME AMBIENTAL.....</b>   | <b>37</b> |
| 1. DESCRIPCIÓ DEL MEDI DE L'ÀMBIT DE LA MP.....   | 37        |
| 2. REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS EN L'ÀMBIT DE LA MP .....  | 38        |
| 3. DEFINICIÓ DELS CRITERIS AMBIENTALS DE LA PROPOSTA DEL PLA .....  | 40        |
| <b>DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.....</b>  | <b>42</b> |
| <b>ANNEXOS .....</b>  | <b>43</b> |
| ANNEX 1.1. TAULES VALOR RESIDUAL PLANEJAMENT VIGENT.....  | 45        |
| ANNEX 1.2. TAULES VALOR RESIDUAL MODIFICACIÓ PROPOSADA.....   | 51        |
| ANNEX 2. IDENTITAT DEL PROPIETARIS DE TOTS ELS PROPIETARIS O TITULARS D'ALTRES DRETS REALS SOBRE LA FINCA PRIVADA AFECTADA, DURANT ELS 5 ANYS ANTERIORS ..... | 57        |
| ANNEX 3. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA .....  | 59        |
| ANNEX 4. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC .....  | 60        |
| ANNEX 5. ACTA DE MANIFESTACIÓ DEL PROPIETARI ÚNIC .....   | 61        |



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

[REDACTED]

Uri de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





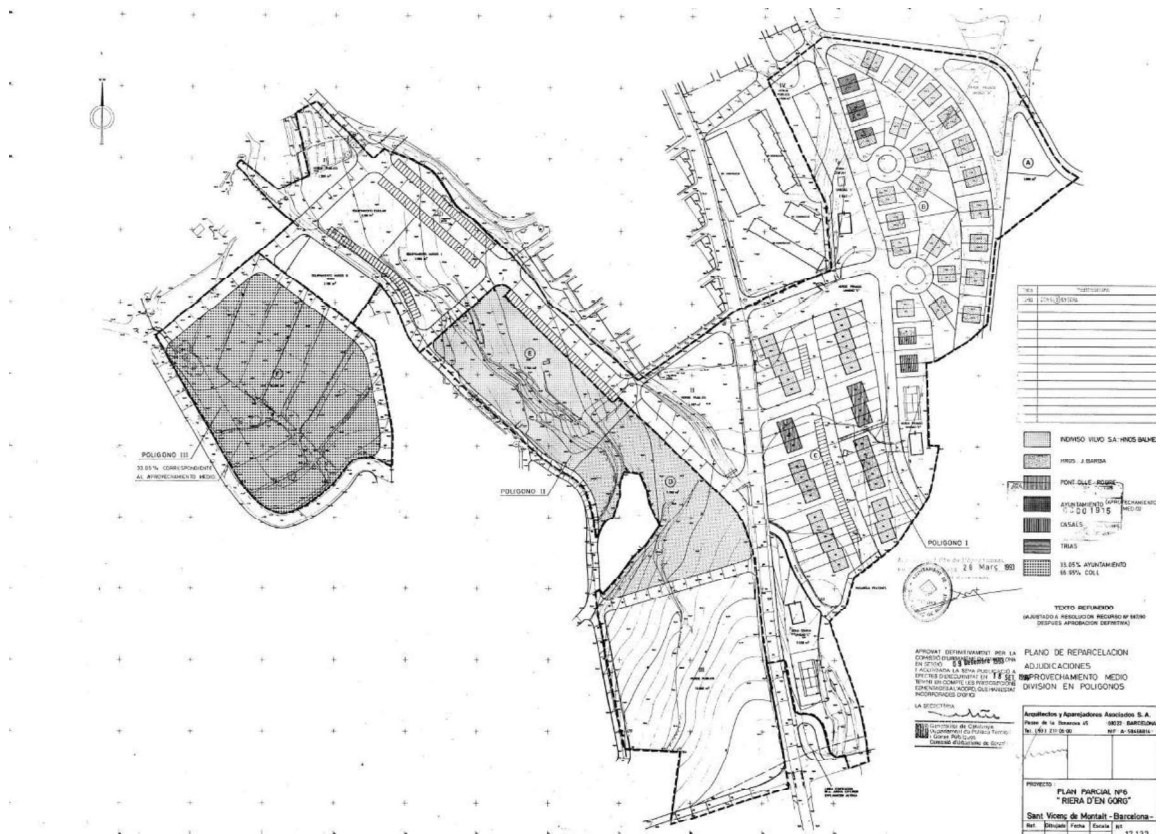
## 1. ANTECEDENTS

El marc territorial sobre el que es disposa aquest document es el terme municipal de Sant Vicenç de Montalt

Planejament territorial i urbanístic:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data de 20 d'abril del 2010 pel Govern de Catalunya.
- Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data de 12 de febrer del 1986.
- Text Refós del Pla Parcial nº6 "Riera d'en Gorg" de Sant Vicenç de Montalt, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data de 18 de setembre del 1996.

El Pla Parcial 6 "Riera d'en Gorg" va desenvolupar el sector núm. 6 de les Normes Subsidiàries delimitant 3 polígons d'actuació (I, II i III). Els polígons I i III es van executar de conformitat amb el referit Pla Parcial i constitueixen a dia d'avui, sòl urbà. La present modificació puntual afecta únicament al polígon II que actualment cal considerar encara com a sòl urbanitzable delimitat, atès que no ha completat l'execució de les obres d'urbanització. A tal efecte, la nova delimitació del sector núm. 6 inclou exclusivament els sòls procedents de l'antic polígon II del Pla Parcial.



Plànol de parcel·lació. Font: Text Refós del Pla Parcial nº6 "Riera del Gorg"



## 2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

Es tracta d'una proposta de modificació puntual del planejament general d'iniciativa privada que es presenta per tal que l'Ajuntament l'assumeixi i n'iniciï la tramitació d'acord amb els articles 101.3 del TRLU i 107.4 del RLU.

Es justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents, conforme al que disposen els articles 97 del TRLU i 118.1.a del RLU, respecte a cadascun dels objectius o finalitats de la modificació puntual, per la introducció de noves qualificacions urbanístiques i modificació de l'article 153 de les NNSS —Sector núm. 6, Riera del Gorg).

La justificació de crear les noves claus ve donada per l'interès públic de construir edificis d'habitatges protegits assequibles a bona part de la població, actualment el planejament general del municipi no contempla aquesta possibilitat. També de crear una nova clau específica per activitats comercials i així poder dotar d'activitats no residencials al centre del municipi.

Cal construir habitatges protegits en el centre del municipi per fer un urbanisme més sostenible, donar la possibilitat que diversos estrats socials puguin conviure en el centre del municipi, que hi hagi oportunitats de poder viure en un habitatge a la gent jove, gent gran, persones que viuen soles, en diverses possibilitats econòmiques. Per tant, cal modificar els preceptes de la normativa urbanística corresponents per introduir les especificacions dels estàndards urbanístics adequats, la distribució parcel·laria i ajustar la densitat d'habitatges actuals que no està pensada per implantar habitatges plurifamiliars.

Es justifica en aquesta modificació que l'augment de sostres edificables corresponents als habitatges de protecció i als sostres comercials no repercuteix en un augment d'aprofitaments econòmics.

## 3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L'objectiu d'aquesta modificació puntual de les NNSS, es:

1. Modificar la normativa urbanística per introduir noves claus de zona, per regular l'habitatge públic de lloguer i una zona comercial.
2. Modificar la delimitació i ordenació del sector 6 incloent únicament els sòls pertanyents a l'antic polígon II del Pla Parcial sector 6 "Riera del Gorg".

## 4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

### 4.1. Introduir les següents noves claus: Una nova clau d'Habitatge de Protecció Oficial (clau 3 HPO) i una nova clau Zona comercial (clau 9e).

Es tracta de crear una clau urbanística que permeti la implantació d'habitatges de protecció en el municipi. A la vegada també es crea una clau que permeti els usos comercials que estan establerts al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.



4.2. **Modificar les determinacions del sector núm. 6, Riera del Gorg, de les NNSS pel que fa al polígon II.**

Es tracta de modificar les determinacions del sector núm. 6, Riera del Gorg, de les NNSS pel que fa al polígon II (atès que els polígons I i III ja s'han executat i a dia d'avui s'integren en el sòl urbà del municipi), substituint la regulació prevista a l'article 153 de les NNSS per la que correspongui quant a cessions de sistemes i d'aprofitament urbanístic, condicions d'urbanització, edificabilitat, zonificació.

Es modifica l'article 153 de les NNSS, queda redactat com segueix:

(El text que es modifica o s'afegeix es subratlla en gris).

Art.153.- SECTOR NÚM. 6. RIERA DEL GORG. Superfície: 3,133522 Ha.

1. Cessions. Atès l'augment de sostre edificable que comporta aquesta modificació, s'incrementaran proporcionalment les reserves per a sistemes urbanístics de conformitat amb allò previst a l'article 100.1 i concordants del TRLU. A més, en compliment de l'article 40 del TRLU, pel que els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques, es cedirà el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el següent quadre:

|                               |                  |               |
|-------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Superfície total àmbit</b> | <b>32.312,00</b> |               |
| <b>Sòl d'aprofitament</b>     | <b>10.461,22</b> | <b>32,38%</b> |
| Comercial                     | 7.004,78         | 66,96%        |
| Residencial                   | 3.456,44         | 33,04%        |
| 15% AM                        | 1.569,18         | 15,00%        |

2. Viarí. L'estructura viaria del sector serà la que resulta del plànol d'ordenació corresponent.

3. Edificabilitat bruta: La edificabilitat ve donada en el quadre del punt 6. En cap cas, el sostre residencial (clau 3HPO) serà inferior al 50% del sostre total del sector.

4. Zonificació: 3HPO i 9e. La ordenació detallada la determinarà el corresponent instrument de planejament derivat. La clau 3HPO correspondrà a habitatges de protecció pública en règim de lloguer.

5. Usos: els permisos per les claus 9e i 3HPO descrits en la normativa del present document.

6. Quadre comparatiu de paràmetres:



- Aprovació Provisional -

|  | PLA PARCIAL 1996 |                | PLA PARCIAL<br>(base cartogràfica) |                | MP NNSS ÀMBIT PP6<br>POLÍGON II 2023 |                |
|--|------------------|----------------|------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| <b>Superfície total àmbit</b>            | <b>32.312,00</b> | <b>100,00%</b> | <b>31.335,22</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>31.335,22</b>                     | <b>100,00%</b> |
| <b>Superfície mínima de sòl públic</b>   | <b>16.912,00</b> | <b>52,34%</b>  | <b>18.200,62</b>                   | <b>58,08%</b>  | <b>20.874,00</b>                     | <b>66,62%</b>  |
| Vialitat                                 | 3.112,00         | 9,63%          | 4.376,41                           | 13,97%         | 4.376,41                             | 13,97%         |
| Espai lliure                             | 13.800,00        | 42,71%         | 13.824,21                          | 44,12%         | 14.930,24                            | 47,65%         |
| Equipament                               | 0,00             | 0,00%          | 0,00                               | 0,00%          | 1.567,36                             | 5,00%          |
| <b>Superfície màxima sòl privat</b>      | <b>15.400,00</b> | <b>47,66%</b>  | <b>13.134,60</b>                   | <b>41,92%</b>  | <b>10.461,22</b>                     | <b>33,38%</b>  |
| Unitat D                                 | 7.700,00         | 23,83%         | 5.694,82                           | 18,17%         |                                      | 0,00%          |
| Unitat E                                 | 7.700,00         | 23,83%         | 7.439,78                           | 23,74%         |                                      | 0,00%          |
| <b>Edificabilitat bruta màxima</b>       | <b>0,05</b>      |                | <b>0,05</b>                        |                | <b>0,23</b>                          |                |
| <b>Edificabilitat neta Total</b>         | <b>0,104</b>     |                | <b>0,122</b>                       |                | <b>0,678</b>                         |                |
| Edificabilitat neta residencial          | 0,104            |                | 0,122                              |                | 1,038                                |                |
| Edificabilitat neta comercial            | 0,000            |                | 0,000                              |                | 0,500                                |                |
| <b>Sostre edificable màxim</b>           | <b>1.600,00</b>  | <b>100%</b>    | <b>1.600,00</b>                    | <b>100%</b>    | <b>7.090,39</b>                      | <b>100%</b>    |
| Sostre residencial                       | 1.600,00         | 100%           | 1.600,00                           | 100%           | 3.588,00                             | 51%            |
| Habitatge lliure                         | 1.600,00         | 0%             | 1.600,00                           | 0%             | 0,00                                 | 0%             |
| Habitatge protecció                      | 0,00             | 100%           | 0,00                               | 100%           | 3.588,00                             | 100%           |
| Sostre comercial                         | 0,00             | 0%             | 0,00                               | 0%             | 3.502,39                             | 49%            |
| <b>Cessió de sòl (*Cessions mínimes)</b> | <b>16.912,00</b> |                | <b>18.200,62</b>                   |                | <b>20.874,00</b>                     |                |
| <b>Ocupació màxima del sòl privat</b>    | <b>25,00%</b>    |                | <b>25,00%</b>                      |                | <b>50,00%</b>                        |                |
| Sòl residencial                          |                  |                |                                    |                | 3.456,44                             | 33%            |
| Habitatge lliure                         |                  |                |                                    |                | 0,00                                 | 0%             |
| Habitatge protecció                      |                  |                |                                    |                | 3.456,44                             | 100%           |
| Sòl comercial                            |                  |                |                                    |                | 7.004,78                             | 67%            |
| <b>Densitat màxima</b>                   | <b>2,48</b>      |                | <b>2,55</b>                        |                | <b>15,32</b>                         |                |
| <b>Habitatges màxims</b>                 | <b>8</b>         | <b>100%</b>    | <b>8</b>                           | <b>100%</b>    | <b>48</b>                            | <b>100%</b>    |
| Habitatge lliure                         | 8                | 100%           | 8                                  | 100%           | 0                                    | 0%             |
| Habitatge protecció                      | 0                | 0%             | 0                                  | 0%             | 48                                   | 100%           |
|  | ratio m²/hab     | 200,00         | ratio m²/hab                       | 200,00         | ratio m²/hab                         | 74,75          |

Com a conseqüència de l'increment d'aprofitament que resulta d'aquesta modificació, es justifica d'acord amb l'article 118.1 del RLU el **compliment de les reserves de sol per espais lliures públics i equipaments públics** que exigeix l'article 100.1 i concordants del TRLU:

|                                      |  |                 |                |
|--------------------------------------|--|-----------------|----------------|
| <b>Cessions mínimes zones verdes</b> |  | <b>1.098,08</b> | <b>100,00%</b> |
| 20% sostre residencial               |  | 397,60          | 36%            |
| 10% sòl comercial                    |  | 700,48          | 64%            |
| <b>Cessions mínimes equipaments</b>  |  | <b>747,84</b>   | <b>100,00%</b> |
| 20% sostre residencial               |  | 397,60          | 53%            |
| 5% sòl comercial                     |  | 350,24          | 47%            |

\*Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Article 100



## 5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

El Text refós de la llei d'urbanisme de la Generalitat de Catalunya, decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació de l'esmentat text refós i per la Llei 7/2011 del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres, en l'article 96, estableix, amb caràcter general, que "La modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la seva formació..." més les excepcions i les particularitats que després enumera i entre les que cal destacar: "c) Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100.

En el Text refós consolidat de la Llei d'Urbanisme en vigència el 19/04/2019 –Portal jurídic de Catalunya– l'article 45 sobre els deures addicionals dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat, estableix en l'apartat 1: "Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector". Essent el polígon II del Pla Parcial un sòl urbanitzable, procedeix la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

En el Text refós consolidat de la Llei d' Urbanisme en vigència el 19/04/2019 –Portal jurídic de Catalunya– l'article 99 sobre modificació de les figures de planejament urbanístic que comporten un increment del sostre edificable o la transformació d'usos, s'estableix que en la documentació s'ha d'incloure també - Apartat 1,c-: "Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document d'avaluació econòmica i financera com a separata.

Els dos documents , dins de la vessant econòmica, que formalitzen els plans d'ordenació municipal són: l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar –article 59,1,e- i l'informe de sostenibilitat econòmica que justifiqui la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris –article 59,3,d-.

D'acord amb l' exposat, el present Estudi s'estructura en els tres capítols següents:

- i) Un primer, sobre l'agenda i l'avaluació i viabilitat econòmica i financera que es proposa amb la modificació puntual del Pla General.
- ii) Un segon, sobre l'Informe de sostenibilitat econòmica de la modificació.
- iii) Finalment, un tercer, que és un informe - separata sobre la comparació de la rendibilitat econòmica de la nova ordenació en relació a l'ordenació vigent.



## 5.1. Avaluació econòmica i financera

### Costos urbanització

En l'estimació dels costos urbanístics per la implantació de la vialitat i de l'espai lliure s'han aplicat mòduls o preus unitaris mitjans, ja que en aquesta fase de modificació puntual no es disposa encara dels corresponents projectes d'urbanització i estudis tècnics. És per això, que per determinar els costos dels vials i de l'espai lliure assimilable a una plaça d'ús públic, s'ha utilitzat com a base el preu unitari o mòdul mitjà que estableix l'Agència Tributària Catalana per l'any 2024. Els costos i preus unitaris o mòduls utilitzats inclouen els costos unitaris per moviment de terres és de 16 €/m<sup>2</sup> però no inclouen IVA i despeses per la direcció facultativa ni pels permisos i altres despeses generals. En concret, per la construcció i urbanització dels vials primaris, contemplant dotacions de xarxes de subministraments, s'ha considerat la xifra de 206€/m<sup>2</sup>, que és el mòdul de qualitat mitjana. Pels espais lliures urbans que disposaran de zones verdes enjardinades, s'ha considerat la xifra de 41,2€/m<sup>2</sup> que és el mòdul de qualitat mitjana d'urbanització, tant sols tenint en compte que es posaran en les zones de camins una il·luminació per fer els espais mes segurs i els nous espais lliures.

Dins dels costos d'urbanització es contemplen també els costos de depuració de les aigües residuals. Els costos de depuració -D- de les aigües residuals, l'Agència Catalana d'Aigües (ACA) té establertes unes taxes -TES 94/2017-, en funció del nombre estimat d'habitants equivalents (HE), on  $D = 750 \times HE$ , quan HE és inferior a 350. Per l'ús comercial, HE és igual a 50 habitants per hectàrea neta de sòl ocupat per aquest ús; o sigui, que tenint en compte que la superfície de sòl que es proposa per a ús comercial és de 7.004,78 m<sup>2</sup>, el nombre d'HE ve a ser de 35 en números rodons. El resultat o cost de la depuració de les aigües residuals, aplicant la formula anterior ve a ser d'uns 26,25 mil euros. Segons el mateix TES, els habitatges de protecció oficial no s'han de considerar pel càlcul dels HE. Amb aquests costos no s'inclou l'altre taxa que estableix l'ACA que es determina per la distància de la nova xarxa de depuració d'aigües residuals a la xarxa del col·lector d'alta existent. Atès que, al tractar-se d'una zona relativament cèntrica, aquesta distància és mínima o pràcticament nul·la.

En total, fetes les corresponents operacions aritmètiques, tal com s'especifica en la Taula 1, els costos estimats d'urbanització sumen gairebé 2,3 milions d'euros, sense incloure IVA, despeses per llicències, honoraris professionals i altres despeses generals.





Taula 1. Costos urbanització

**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q3. Quadre de despeses d'urbanització**

|  | Superfície   |           | Despesa total       |                             |
|--|--------------|-----------|---------------------|-----------------------------|
|  | m2           | €/m2      | €                   | repercusió unitària €/m2 st |
| <b>1 Despeses de l'obra urbanitzadora</b>                                      |              |           | <b>2.132.978,75</b> | <b>300,83</b>               |
| 1.1 Urbanització interna de la vialitat  | 4.376        | 206,00    | 901.540             | 127,15                      |
| 1.1 Urbanització externa al sector   | 2.052        | 206,00    | 422.698             | 59,62                       |
| 1.2. Urbanització dels espais lliures i zones verdes                           | 16.498       | 4.120     | 679.701             | 95,86                       |
| 1.3. Altres despeses de l'obra urbanitzadora (canon aigua, claveg.)            |              |           | 27.750              | 3,91                        |
| 1.4. Moviment de terres  | preu unitari | 101290,00 | 101290              | 14,29                       |
| <b>2 Indemnització de vols i activitats</b>                                    |              |           | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>                 |
| 2.1. Obra de desconnexió (enderroc) de les edificacions                        |              |           |                     | 0,00                        |
| 2.2. Indemnització de vols   |              |           |                     | 0,00                        |
| 2.3. Indemnització d'activitats  |              |           |                     | 0,00                        |
| 2.4. Indemnitzacions reallojaments habitatges                                  |              |           |                     | 0,00                        |
| 2.5. Altres indemnitzacions  |              |           |                     | 0,00                        |
| <b>3 Despeses de gestió i (inclou honoraris)</b>                               |              |           | <b>131.994,68</b>   | <b>18,62</b>                |
| 3.1. Honoraris tècnics del planejament   |              |           | 35.000              | 4,94                        |
| 3.2. Honoraris tècnics del projectes d'urbanització                            |              |           | 45.000              | 6,35                        |
| 3.3. Honoraris tècnics de la reparcel·lació                                    |              |           | 20.000              | 2,82                        |
| 3.4. Honoraris de gestió   |              |           | 31.995              | 4,51                        |
| <b>Total despeses d'urbanització</b>   |              |           | <b>2.264.973,43</b> | <b>319,44</b>               |
| Valor unitari de la urbanització sobre la totalitat del sòl aportat-computable |              |           |                     | 72,28                       |
| Valor unitari de la urbanització sobre la totalitat de l'àmbit                 |              |           |                     | 72,28                       |

**Aprofitaments**

De l'actuació de transformació urbanística que aquí es planteja no se'n deriven càrregues per l'Administració actuant i, per tant, l'anàlisi sobre la seva viabilitat econòmica i financera se centra en l'estimació dels ingressos i despeses que potencialment podrà generar l'acció prevista de desenvolupament urbanístic i immobiliari per part del sector privat i, en concret, sobre el valor residual del seu sòl i el rendiment esperat de les inversions i despeses que s'haurà de portar a terme per tal de que el desenvolupament immobiliari complet es pugui veure realitzat financerament.



A destacar que l'anàlisi de viabilitat econòmica i financera en relació a l'actuació immobiliària que es presenta és de caràcter orientatiu, no vinculant. La seva utilitat rau, principalment, en la validesa que, sota criteris d'estricta prudència econòmica, ofereixen els diferents supòsits i dades utilitzades per reflectir les característiques actuals quan a preus de venda i costos de construcció de l'actual mercat immobiliari local i la seva dinàmica en un futur més o menys immediat.

El preu de venda del m<sup>2</sup> de sostre dels locals comercials programats s'ha estimat a partir de la capitalització del preu mercat pel lloguer mensual de les grans superfícies comercials, aplicant una rendibilitat de la inversió de l'ordre del 6-7% anual, que és un percentatge que acostuma a ser habitual en aquest tipus d'actuacions immobiliàries, com també succeeix en el camp de les inversions per lloguer de les naus industrials. El preu de venda del m<sup>2</sup> de sostre estimat i, que aquí s'ha considerat seguint aquest procediment, és de 2.000€/m<sup>2</sup> de sostre, atès que ve a correspondre a una capitalització d'un lloguer mensual situat en 10€/m<sup>2</sup> de sostre, si la rendibilitat anual és del 6%.

Pel cost de construcció dels m<sup>2</sup> de locals comercials, s'ha partit del mòdul de cost unitari PEM de 900€/m<sup>2</sup> que ve a representar un cost final de construcció de 1.080€/m<sup>2</sup>, un cop incorporat els corresponents percentatges de benefici industrial, despeses generals, honoraris professionals i altres. Aquest valor correspon al que estableix l'Agència Tributària Catalana, -Valors bàsics immobles urbans, pel 2024.

#### **Viabilitat econòmica i financera. Càlcul del valor residual del sòl urbanitzat**

Quan l'operació urbanística es contempla no complerta, o sigui, es limita a la venda del sòl un cop ha estat urbanitzat, es pot determinar la viabilitat econòmica de l'actuació comparant el valor dels aprofitaments en relació al valor de les càrregues urbanístiques. A aquests efectes a la Taula 2 es detalla el càlcul del valor del sòl urbanitzat per m<sup>2</sup> de sostre de locals comercials a partir del preu de mercat per m<sup>2</sup> construït (2.000€/m<sup>2</sup>st), i del cost de construcció PEM (1.080€/m<sup>2</sup>st).

En base a aquestes xifres de partida i aplicant al preu de venda, el coeficient K que, pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les despeses financeres, de gestió i promoció i el benefici empresarial, en la valoració del sòl urbanitzat no edificat, d'acord amb la fórmula següent del Reial Decret 1492/2011 de 24 d'octubre:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

On VRS = valor de repercussió del sòl urbanitzat; Vv = valor en venda del habitatge o local; Vc = Valor de construcció.

El Reial Decret estableix, amb caràcter general, un valor de K=40 com a valor aplicable a casos de sòl urbanitzat destinat a usos d'important dinàmica immobiliària com acostuma a ser el mercat residencial i que pot reduir-se fins a 30 o 20 pels usos de menor dinàmica immobiliària. En aquest cas s'ha considerat un valor moderat de K=25.





Taula 2. Valors residuals proposats

**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q4. Quadre de valors residual de sòl**

**1. Valor individual dels diferents aprofitaments urbanístics**

|  | Edificabilitat<br>m2 | Valor unitari<br>residual<br>euros/m2 st | Valor total<br>aprofitament<br>euros |
|--|----------------------|--|--------------------------------------|
| Edificabilidad total del PAU                                 | <b>7.090</b>         |  |                                      |
| Edificabilidad residencial                                   |                      |  |                                      |
| Edificabilidad hbtg de protecció pública en règim de lloguer | 3.588,00             | 337,84                                   | 1.212.169,92                         |
| Edificabilidad comercial                                     |                      |  |                                      |
| Comercial  | 3.502,39             | 520,00                                   | 1.821.242,80                         |
| <b>Valor total dels aprofitaments</b>                        | <b>3.588,00</b>      |  | <b>3.033.412,72</b>                  |
| Valor de l'aprofitament urbanístic de cessió                 | 15%                  |  | 455.011,91                           |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable            | 85%                  |  | 2.578.400,81                         |

**2. Valor residual del sòl aportat**

|   | m2 sòl        | total valor en euros |
|---|---------------|----------------------|
| Superfície de sòl aportat-computable                            | <b>31.335</b> |                      |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable               | 85%           | 2.578.400,81         |
| Total despeses d'urbanització                                   |               | 2.264.973,43         |
| Valor residual total després de despeses d'urbanització         |               | 313.427,38           |
|   |               | euros m2 sòl aportat |
| <b>Valor unitari residual del sòl aportat-computable al PAU</b> |               | <b>10,00</b>         |

Com es pot veure per les xifres que es detallen a la Taula 2, la diferència entre els preus de venda i els valors de cost un cop aplicats els barems que s'exposen en la primera columna de la mateixa, donen uns valors de repercussió del sòl urbanitzat per m<sup>2</sup> de sostre de 840€ pels locals comercials, 337,84€ pels habitatges de protecció en règim de lloguer. A destacar que el valor de repercussió del sostre comercial és lleugerament superior al de 546€ que l'Agència Tributària Catalana, Valors bàsics urbana 2022 dona com a mitjana (categoria 5), pels municipis A04 on es troba inclòs Sant Vicenç de Montalt i quelcom inferior al de 800 que dona per la immediata superior (categoria 4).

La viabilitat econòmica de la venda del sòl urbanitzat ve determinada per la diferència positiva entre el valor dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques. Com es pot veure amb les xifres que es detallen a



la Taula 2, l'import del valor residual dels aprofitaments de la modificació proposada és de 2,578 milions d'euros. Aquest valor és superior en més 313 milers d'euros a l'import del total de les despeses de 2,265 milions d'euros per càrregues urbanístiques. L'import de despeses corresponen als 2,133 milions de costos d'urbanització, més les despeses per taxes, honoraris professionals i altres (Taula 1).

## 5.2. Comparativa rendiments econòmics derivats de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació

L'article 99 del TRLU determina que les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació les especificacions següents:

- a) *La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es du a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.*
- b) *La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.*
- c) *Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.*

Quan l'operació urbanística es contempla no complerta, o sigui, es limita a la venda del sòl un cop ha estat urbanitzat, es pot determinar la viabilitat econòmica de l'actuació comparant el valor dels aprofitaments en relació al valor de les càrregues urbanístiques. A aquests efectes a la Taula 4 es detalla el càlcul del valor del sòl urbanitzat per m<sup>2</sup> de sostre residencial a partir del preu de mercat per m<sup>2</sup> construït (4.220€/m<sup>2</sup>st), i del cost de construcció PEM (1.600€/m<sup>2</sup>st).

En temes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent resultat de la diferència entre el valor residual i els costos d'urbanització detallats a les Taules 3 i 4 corresponentment, amb un valor de 364 milers d'euros, resulta lleugerament superior al rendiment econòmic de la nova ordenació proposada, en que el rendiment econòmic derivat és de 313 milers d'euros.

Per tant, l'avaluació econòmica comparativa entre el planejament vigent i l'ordenació proposada resulta equilibrada segons es resumeix a la Taula 5.



Taula 3. Costos urbanització planejament vigent

| MP Sant Vicenç de Montalt  |              |           |                     |                      |
|--|--------------|-----------|---------------------|----------------------|
| Q3. Quadre de despeses d'urbanització  |              |           |                     |                      |
|  | Superfície   | mòdul     | Despesa total       | repercussió unitària |
|  | m2           | €/m2      | €                   | €/m2 st              |
| <b>1 Despeses de l'obra urbanitzadora</b>                                      |              |           | <b>1.549.492,91</b> | <b>968,43</b>        |
| 1.1 Urbanització interna de la vialitat  | 4.376        | 206,00    | 901.540             | 563,46               |
| 1.2. Urbanització dels espais lliures i zones verdes                           | 13.824       | 4.120     | 569.557             | 355,97               |
| 1.3. Altres despeses de l'obra urbanitzadora (canon aigua, claveg.)            |              |           | 27.750              | 17,34                |
| 1.4. Moviment de terres  | preu unitari | 50.645,00 | 50.645              | 31,65                |
| <b>2 Indemnització de vols i activitats</b>                                    |              |           | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>          |
| 2.1. Obra de desconstrucció (enderroc) de les edificacions                     |              |           |                     | 0,00                 |
| 2.2. Indemnització de vols   |              |           |                     | 0,00                 |
| 2.3. Indemnització d'activitats  |              |           |                     | 0,00                 |
| 2.4. Indemnitzacions realotjaments habitatges                                  |              |           |                     | 0,00                 |
| 2.5. Altres indemnitzacions  |              |           |                     | 0,00                 |
| <b>3 Despeses de gestió i (inclou honoraris)</b>                               |              |           | <b>123.242,39</b>   | <b>77,03</b>         |
| 3.1. Honoraris tècnics del planejament   |              |           | 35.000              | 21,88                |
| 3.2. Honoraris tècnics del projectes d'urbanització                            |              |           | 45.000              | 28,13                |
| 3.3. Honoraris tècnics de la reparcel·lació                                    |              |           | 20.000              | 12,50                |
| 3.4. Honoraris de gestió   |              |           | 23.242              | 14,53                |
| <b>Total despeses d'urbanització</b>   |              |           | <b>1.672.735,31</b> | <b>1.045,46</b>      |
| Valor unitari de la urbanització sobre la totalitat del sòl aportat-computable |              |           |                     | 53,38                |
| Valor unitari de la urbanització sobre la totalitat de l'àmbit                 |              |           |                     | 53,38                |



Taula 4. Valors residuals planejament vigent

**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q4. Quadre de valors residual de sòl**

**1. Valor individual dels diferents aprofitaments urbanístics**

|   | Edificabilitat<br>m2 | Valor unitari<br>residual<br>euros/m2 st | Valor total<br>aprofitament<br>euros |
|---|----------------------|--|--------------------------------------|
| Edificabilidad total del PAU                      | <b>7.090</b>         |  |                                      |
| Edificabilitat residencial                        |                      |  |                                      |
| Edificabilitat habitatge lliure                   | 1.600,00             | 1.414,29                                 | 2.262.857,14                         |
| Edificabilitat comercial                          |                      |  |                                      |
| Comercial   |                      |  | 0,00                                 |
| <b>Valor total dels aprofitaments</b>             | <b>1.600,00</b>      |  | <b>2.262.857,14</b>                  |
| Valor de l'aprofitament urbanístic de cessió      | 10%                  |  | 226.285,71                           |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable | 90%                  |  | 2.036.571,43                         |

**2. Valor residual del sòl aportat**

|   | m2 sòl        | total valor en euros |
|---|---------------|----------------------|
| Superfície de sòl aportat-computable                            | <b>31.335</b> |                      |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable               | 90%           | 2.036.571,43         |
| Total despeses d'urbanització                                   |               | 1.672.735,31         |
| Valor residual total després de despeses d'urbanització         |               | 363.836,12           |
|   |               | euros m2 sòl aportat |
| <b>Valor unitari residual del sòl aportat-computable al PAU</b> |               | <b>11,61</b>         |

Taula 5. Comparativa rendiments econòmics

|                    | Aprofitaments | Càrregues  | Diferència      |
|--------------------|---------------|------------|-----------------|
| Planejament vigent | 2.036.571€    | 1.672.735€ | 363.836€        |
| Proposta MP        | 2.578.401€    | 2.264.973€ | <b>313.427€</b> |



### 5.3. Informe sostenibilitat econòmica

#### Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius

Les polítiques econòmiques i fiscals per la localització de les activitats productives corresponen principalment a àmbits superiors al municipal. Urbanísticament i a nivell local, per tal de facilitar la seva implantació i desenvolupament i evitar que es produeixin majors necessitats de mobilitat de la població resident per motius de treball o comerç, es considera convenient facilitar que en el municipi es produeixi un cert equilibri entre el sostre residencial i el nou sostre per activitats productives, terciàries en aquest cas.

Amb la Modificació puntual que es proposa, s'incorporen 3.502,39m<sup>2</sup> de sostre per activitats terciàries, en el sector comercial, es tracta d'una proposta que, respecte al planejament vigent, augmenta l'oferta potencial de llocs de treball (nous locals comercials) equilibradament respecte a l'increment del sostre destinat usos residencials (es passa de 8 habitatges a 48 habitatges); i per tant, no ha de generar majors desequilibris en la relació població / llocs de treball en el municipi de Sant Vicenç de Montalt, sinó, tot el contrari.

#### Estimació i ponderació de l'impacte de les modificacions en les finances públiques locals

La modificació urbanística que es planteja, degut a la seva naturalesa i a les seves dimensions, es preveu que pot tenir els impactes sobre les finances públiques de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt que a continuació es detallen.

#### Ingressos i despeses capitals

Per la banda de les despeses, no se'n preveuen i per la banda dels ingressos, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, com Administració actuant, podrà tenir ingressos de capital derivats de l'alienació de la cessió que per l'aprofitament urbanístic del 15%, que li corresponen dels nous m<sup>2</sup> de sòl edificable.

Alternativament, l'Ajuntament podria optar per la no alineació del sostre residencial que obtindrà per l'aprofitament urbanístic i procedir directa o indirectament a la construcció i promoció d'aquest sostre via lloguer o concessió de l'explotació a un tercer per un període determinat.

En qualsevol de les alternatives considerades, la hisenda de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt no s'hauria de veure afectada negativament, sinó tot el contrari.

#### Valoracions en les despeses i ingressos corrents municipals

Per la banda de les despeses, les principals partides de la hisenda municipal que poden quedar afectades sense que generin majors ingressos, són les que corresponen a la posta en marxa, manteniment i reposició del nou espai públic que es troba programat amb la Modificació puntual en matèria de vials i zones verdes.

A la Taula 6 venen estimats els augments en les despeses corrents anuals de l'Ajuntament pel que fa a la conservació, funcionament i manteniment de les noves dotacions que podrà comportar la implementació i execució la Modificació que és proposa en l'escenari final en el que es trobin executades totes les obres d'urbanització previstes.



Aplicant els costos unitaris per m<sup>2</sup>, d'acord amb xifres obtingudes del propi Ajuntament, en les noves dotacions de vials i zones verdes que es derivaran de la Modificació, s'obté un augment anual de les despeses municipals per aquests conceptes que es descriu a la següent taula:

Taula 6. Increment anual de les despeses municipals per la conservació, funcionament i manteniment de les noves infraestructures i serveis.

| Infraestructura o servei (*) | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €             |
|------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Vials                        | 4.376          | 1,5              | 6.564         |
| Zones verdes                 | 14.930         | 0,5              | 7.465         |
| <b>Total</b>                 |                |                  | <b>14.029</b> |

(\*) El cost per m<sup>2</sup> dels vials i de les zones verdes inclou el cost derivat de l'enllumenat públic.

Per la banda dels ingressos municipals anuals, les principals partides que poden experimentar els augments més significatius són les que corresponen a l'impost sobre béns immobles (IBI), i a l'augment de les transferències corrents derivades de la major població resident en el municipi, amb els 48 nous habitatges. Pel que respecte a l'augment d'ingressos de l'IBI, cal contemplar com a mínim una xifra superior als 7 mil euros anuals. Aquesta xifra d'augment dels ingressos corrents municipals de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt es derivarà de l'aplicació de l'IBI sobre els 3.502,39m<sup>2</sup> de sostre dels nous locals comercials amb una quota mitjana que acostuma a ser habitual en els municipis de l'entorn de l'AMB de Barcelona de 2€/m<sup>2</sup>. Pel que fa a l'augment de les transferències corrents s'estima, que la xifra pot fàcilment assolir els 24,6 mil euros anuals derivats d'un augment de la població resident en 65 nous habitants que ve a ser el 50% del potencial de 130 habitants que s'estima que podran ocupar els 48 nous habitatges, aplicant la mitjana actual de 2,7 habitants per llar i de 379€ de transferències corrents per nou habitant.

L'impacte final anual per la hisenda municipal de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt que podrà generar el desenvolupament complet de la Modificació puntual, comparant l'augment estimat de les despeses (14.029 euros) i l'augment previsible dels ingressos corrents (superior als 31,6 mil euros, corresponent a 7 mil per l'IBI i 24,6 mil per augment de transferències), és clarament favorable, i per tant, perfectament sostenible econòmicament.

Aquesta estimació, no té en compte els ingressos de caràcter extraordinari i per un sol cop, podrà obtenir per l'aplicació de l'impost sobre la construcció i llicències per l'edificació del nou sostre per a usos comercials i residencials.

### Conclusió

Com s'ha posat en evidència, pel que respecta als ingressos i despeses de capital i els ingressos i despeses corrents de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, avui per avui i amb base al que s'ha exposat sobre els potencials rendiments dels nous aprofitaments urbanístics i dels nous ingressos per concepte d'IBI i transferències corrents per augment de la població resident, es consideren econòmica i financerament sostenibles i no es preveu que se'n puguin derivar conseqüències que en el futur puguin afectar negativament a la hisenda municipal.



## 6. AGENDA I PLA D'ETAPES

En compliment de l'article 58.7 del TRLUC, es tramita paral·lelament a aquesta modificació de Normes Subsidiàries i complementàries, una modificació del Pla Parcial 6 polígon II "Riera del Gorg" amb ordenació detallada.

Tan bon punt s'aprovin ambdós documents, s'iniciarà la redacció i tramitació del projecte d'urbanització i del projecte de reparcel·lació. Per a l'aprovació del projecte d'urbanització i reparcel·lació i l'inici de l'execució de les obres es determina el termini d'un any des de la publicació al DOGC de la present Modificació de planejament.

La present modificació puntual comporta un increment dels consums d'aigua del municipi, i per tant, donat l'estat d'emergència segons el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera, de 16 de gener de 2024, s'aplicaran les restriccions derivades de l'aplicació del Pla especial i es condicionarà l'execució del projecte o l'inici de l'activitat a la declaració de sortida de l'estat d'emergència de la unitat d'explotació Embassament Ter-Llobregat.

## 7. ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Segons l'establert a l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, han d'incloure estudis d'avaluació de la mobilitat generada els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

Atenent a l'establert a l'apartat c, aquesta modificació puntual s'acompanya d'un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## 8. MEMÒRIA SOCIAL

L'article 96 del TRLU estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, pel que d'acord amb l'article 59.1.h ha d'incorporar una memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge de protecció pública en les modalitats corresponents.

Al ser una modificació puntual d'inclusió de nous usos comercials i residencials amb habitatges de protecció oficial, no previstos al planejament vigent, es creu necessària incorporació dels estudis sobre els aspectes socials en matèria d'habitatge.

Per actuar inicialment sobre aspectes socials de l'habitatge cal tenir en compte, dades demogràfiques, d'habitatges existents, dades socials i econòmiques.





Agafant dades del estudi realitzat en l'Avanç del POUM de Sant Vicenç de Montalt:

### 8.1. Demografia

Per actuar inicialment sobre aspectes socials de l'habitatge cal tenir en compte, dades demogràfiques, d'habitatges existents, dades socials i econòmiques.

A continuació es dona una perspectiva de l'evolució de la població i s'explica les dependències demogràfiques internes i externes que han determinat la configuració poblacional del municipi de Sant Vicenç de Montalt i l'establiment de les necessitats socials que se'n deriven, així com la seva relació amb la comarca del Maresme i amb el conjunt del territori català.

A l'any 2017 el municipi té una població de 6.272 habitants segons les dades de l'IDESCAT, resultat del padró municipal, que mitjançant el Reial Decret 1039/2017, de 15 de desembre, pel que es declaren oficials les xifres de població resultant de la revisió del Padró municipal referides a l'1 de gener de 2017, publicat al Butlletí Oficial de l'Estat de 29 de desembre de 2017, el que suposa una densitat de població de 779hab/km<sup>2</sup>, situant al municipi amb una densitat similar a la de Sant Andreu de Llavaneres però molt per sota d'altres poblacions com podria ser el municipi veí de Caldes d'Estrac.

Un fogatge del 1497, atribueix a Sant Vicenç de Montalt un total de 27 focs, que es van reduir als anys posteriors, fruit de males anyades, fams i pestes.

Fins al segle XVIII no s'inicià un període de recuperació demogràfica arreu del territori català; Sant Vicenç, l'any 1717 comptava amb 385 habitants i abans d'acabar el segle, al 1787 la població va augmentar a 641 habitants

Aquesta corba ascendent es va mantenir fins l'any 1857, tot mantenint-se fins a principis del segle XX que es va produir un creixement molt sostingut de població arribant als 658 habitants l'any 1900. A partir d'aquí, la població va anar creixent progressivament fins a arribar l'any 1996 als 2.248 habitants, xifra que augmentà fins un 167% a l'any 2014.

Així, el creixement de la població i la transformació de les activitats econòmiques durant aquest últim mig segle ha modificat l'ús del sòl i el paisatge, perquè el pes del sector agrícola ha anat minvant envers la indústria local i els serveis, així com el creixement de les residències i de l'estiueig han portat a la reducció de l'espai destinat als conreus de raïm.

#### Evolució demogràfica

|        |        |        |       |       |       |       |       |       |       |
|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1497 f | 1515 f | 1553 f | 1717  | 1787  | 1857  | 1877  | 1887  | 1900  | 1910  |
| 27     | -      | -      | 385   | 641   | 775   | 691   | 716   | 658   | 755   |
| 1920   | 1930   | 1940   | 1950  | 1960  | 1970  | 1981  | 1990  | 1992  | 1994  |
| 802    | 823    | 959    | 802   | 947   | 939   | 1.175 | 1.685 | 1.685 | 1.902 |
| 1996   | 1998   | 2000   | 2002  | 2004  | 2006  | 2008  | 2010  | 2012  | 2014  |
| 2.248  | 2.638  | 3.334  | 4.123 | 4.549 | 5.127 | 5.486 | 5.776 | 5.878 | 6.007 |





Si es comparen amb les dades amb la comarca del Maresme, amb 446.046 habitants, l'evolució de la població de Sant Vicenç de Montalt des de 1998 fins l'any 2017 ha estat del 137,76%, en canvi la comarca només ha tingut un creixement del 34,77%, semblant a l'evolució en tota Catalunya amb el 22,37%, que indica que l'evolució poblacional en el municipi en aquests últims 20 anys ha estat molt important.

D'altra banda, de l'estudi elaborat pel Departament d'Estadística i Població de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, es conclou que en els darrers 25 anys, Sant Vicenç ha experimentat importants canvis tant pel que fa al creixement de la població com a la seva naturalesa, ja que en aquest sentit ha guanyat en diversitat i heterogeneïtat. El poble, tal com mostren les dades de l'estudi, comença a deixar enrere la tònica de desacceleració sostinguda que va marcar els exercicis del 2010 al 2014, i al 2016 assoleix un índex de creixement comparable al registrat l'any anterior.

Les dades de tancament relatives a l'any 2016 mostren que, tot i que el conjunt de la societat va entrar en una primera etapa de recuperació de la crisi durant el 2015, circumstància que es va plasmar en un increment dels moviments migratoris i el conseqüent augment en la xifra de nous nadius, durant el 2016 s'ha produït un petit retrocés pel que fa al conjunt de moviments poblacionals. Així, tot i ser lleugers, s'han registrat decrements tant en el número d'altres com en el de baixes per canvi de residència. Decrementos que han afectat als moviments amb origen o destí al territori nacional i també a l'estranger. Malgrat els petits descensos registrats en les emigracions i en les immigracions, el 2016 ha deixat un saldo migratori positiu de 135 persones.

Els moviments poblacionals relatius al 2016 pel que fa a sexes han tingut com a protagonista a l'home, així de les 135 persones que conformen el saldo migratori (diferència entre altres i baixes del Padró) 79 són homes i 56 dones. Aquesta circumstància també s'ha vist reflectida a la xifra total de població que passa a tenir més homes (3.146) que dones (3.126).

Per tant, si bé Sant Vicenç sembla tendir a estabilitzar el gruix de població en els darrers períodes, l'anàlisi més detallada de les diverses variables demogràfiques mostra un procés de canvi continu. La natalitat, l'augment de l'esperança de vida, l'envelliment, els orígens, etc., són aspectes que confirmen el caràcter més heterogeni del poble, així com del seu elevat nivell de renda, que el converteix en un dels municipis del Maresme amb una renda per càpita més elevada. Les famílies noves són majoritàriament de classe mitjana-alta, amb dos membres de la família que treballen en feines d'administració, professions liberals, petits i mitjans empresaris, que han comprat una casa a Sant Vicenç.

Hi ha zones de Sant Vicenç de Montalt amb un poder adquisitiu molt elevat però són persones que no s'empadronen al Municipi, només tenen empadronat al servei i són autèntiques segones residències de cap de setmana i estiu.

## 8.2. Habitatge

L'evolució del nombre d'habitatges a Sant Vicenç de Montalt ha estat positiva des del 1991, augmentant el parc immobiliari entorn als 1.300 habitatges, si bé cal indicar que ha estat un fenomen generalitzat en tot el parc construït català. A més, s'ha donat un procés de transformació de segones en primeres residències, en especial pel boom immobiliari de la primera dècada del segle XIX, així com la posició



propera del municipi amb la ciutat de Barcelona i la implantació d'infraestructures com la C-32. Aquests habitatges es reparteixen entre primeres residències, segones residències i habitatges desocupats.

En aquest sentit, el número d'habitatges iniciats entre els anys 2000 i 2017, va arribar assolir els 971 habitatges, tenint l'increment més alt a l'any 2003 amb 170 habitatges iniciats i la més baixa deu anys més tard, amb només 2 habitatges iniciats.

Tot i això, cal dir que el municipi de Sant Vicenç de Montalt es un del municipis de Catalunya amb els preus mes cars de compra i de lloguer i que a nivell d'habitatges de protecció oficial, hi ha una mancança evident.

Per tant, en la proposta d'aquesta modificació puntual es genera un total de 48 habitatges de protecció que a més seran de lloguer.

A més la situació cèntrica d'aquests habitatges dins el municipi genera un canvi important en la política d'habitatge del municipi.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

[Redacted]

Uri de validació

<https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



## 9. AVALUACIÓ AMBIENTAL

La Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, en l'apartat 6 estableix les regles pel que fa a l'avaluació ambiental del planejament urbanístic.

*6. Pel que fa a l'avaluació ambiental estratègica del planejament urbanístic, s'estableixen les regles següents:*

*a) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària:*

*Primer. Els plans d'ordenació urbanística municipal.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics de delimitació.*

*Tercer. El planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, del 13 de desembre, del patrimoni natural i de la biodiversitat, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.*

*Cinquè. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Sisè. Els instruments de planejament urbanístic inclosos en l'apartat b, si així ho determina l'òrgan ambiental en l'informe ambiental estratègic o a sol·licitud del promotor.*

*b) Són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada:*

*Primer. Els plans directors urbanístics i les normes de planejament urbanístic.*

*Segon. Els plans parcials urbanístics i els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable no inclosos en l'apartat tercer de la lletra a en el cas que desenvolupin planejament urbanístic general no avaluat ambientalment o planejament urbanístic general avaluat ambientalment si aquest ho determina.*

*Tercer. Les modificacions dels plans urbanístics dels apartats primer i segon que constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

*Quart. Les modificacions dels plans urbanístics que són objecte d'avaluació ambiental estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les*



Modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt- Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

- Aprovació Provisional -

*propostes o de la cronologia del pla, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència.*

- d) *No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:*

*Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.*

*Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.*

Aquesta modificació puntual s'acompanya del document ambiental estratègic en l'Annex 4 d'aquest mateix document. No obstant, donant compliment a les directrius de desenvolupament urbanístic sostenible de l'article 3 del TRLU, la present modificació puntual s'acompanya de l'informe ambiental.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

<https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



## 10. PERSPECTIVA DE GÈNERE

La Disposició addicional divuitena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, especifica que s'ha d'incorporar la perspectiva de gènere per avaluar l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

La proposta de la present modificació puntual té per objecte assolir una major igualtat entre ciutadans, per una banda, amb la millora de la mobilitat i l'accessibilitat entre barris, i per conseqüent, de la seguretat ciutadana; i per altra banda, amb l'oportunitat d'incrementar i diversificar el mercat immobiliari i comercial del municipi.

D'acord amb els objectius exposats, aquesta modificació puntual permetrà donar continuïtat al buit urbà existent entre la trama urbana del casc antic i l'Autopista del Maresme. Per conseqüent, s'afavoreix a transformar un espai insegur, ombrívol i de difícil accessibilitat i comunicació en un espai residencial i productiu amb nous espais lliures i de vialitat vinculats als nous usos, que afavoreixi la seguretat ciutadana.

La proposta s'acompanya de l'ordenació i definició dels paràmetres que han de regir el disseny de la urbanització dels noves àrees de vialitat i zones verdes amb l'objectiu de garantir l'accessibilitat a l'espai públic de tots els ciutadans i crear un espai de referència i unió de les trames residencials de Sant Vicenç de Montalt. Entre els aspectes previstos per a la urbanització del nou sector, es preveu el condicionament de vials interns amb plataforma única i prioritat invertida al Camí de la Puntaire i al Camí dels Boixets, i la millora de l'ample i urbanització de les voreres perimetrals del Carrer del Xaloc, el carrer Torrent del Gorg, la carretera BV-5034 i el carrer de la Coma del Bo.

A nivell d'usos es preveu, per una banda, la implementació d'un nou establiment comercial que aportarà una afluència constant de persones 12 hores el dia, i per altra banda, la construcció de 48 habitatges de protecció oficial per millorar l'accés a l'habitatge de persones amb menys recursos.

En conclusió, amb l'aprovació de la modificació puntual i la redacció dels corresponents projectes d'urbanització i reparcel·lació es garantirà la connectivitat de les trames residencial de Sant Vicenç de Montalt i l'accessibilitat al nou espai públic del municipi, i la millora de l'oferta d'habitatge de públic, per tant, s'afavorirà a la igualtat de condicions i oportunitats entre els col·lectius i ciutadania.



## 11. DOCUMENT COMPRESIU

En compliment de l'article 8.5 a) del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, l'aprovació inicial comportarà la suspensió de tramitacions i llicències prevista a l'article 73.2 del TRLUC. Al document compresiu (document a part) definirà l'àmbit subjecte a la suspensió.

*8.5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:*

*a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document compresiu dels extrems següents:*

*Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.*

*Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.*

|  |   |   |
|--|---|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web |   |  |
| Codi Segur de Validació  | [REDACTED]  |   |
| Url de validació   | <a href="https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002">https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002</a> |   |
| Metadades  | Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original   |   |

## NORMATIVA

### Article 1. Objecte de la modificació

L'objectiu d'aquesta modificació puntual de les NNSS, es:

- Modificar la normativa urbanística per introduir noves claus de zona per regular l'habitatge públic de lloguer i zona comercial.
- Modificar el Polígon II del Pla Parcial sector 6 "Riera del Gorg".

### Article 2. Marc legal

Planejament territorial i urbanístic:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data de 20 d'abril del 2010 pel Govern de Catalunya.
- Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data de 12 de febrer del 1986.
- Text Refós del Pla Parcial nº6 "Riera d'en Gorg" de Sant Vicenç de Montalt, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data de 18 de setembre del 1996.

El Pla Parcial 6 "Riera d'en Gorg" va desenvolupar el sector núm. 6 de les Normes Subsidiàries delimitant 3 polígons d'actuació (I, II i III). Els polígons I i III es van executar de conformitat amb el referit Pla Parcial i constitueixen a dia d'avui, sòl urbà. La present modificació puntual afecta únicament al polígon II que actualment cal considerar encara com a sòl urbanitzable delimitat, atès que no ha completat l'execució de les obres d'urbanització. A tal efecte, la nova delimitació del sector núm. 6 inclou exclusivament els sòls procedents de l'antic polígon II del Pla Parcial.

Normativa urbanística:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Finalment, segons requeriment de Protecció civil, del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya, en els projectes que se'n derivin, caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.



### Article 3. Contingut

Aquesta modificació està integrada pels següents documents:

1. Memòria
2. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada
3. Avaluació econòmica i financera
4. Memòria social.
5. Avaluació ambiental.
6. Normativa
7. Documentació gràfica
8. Annexos

### Article 4. Zona comercial (clau 9e)

Es modifica l'article 147 de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, que quedarà redactat de la manera següent:

(El text que es modifica o s'afegeix es subratlla en gris).

Art. 147.- Zonificació

9a. Unifamiliar aïllada.

- Parcel·la mínima: 2.000m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la: 20%
- Alçada reguladora màxima: 6,5m (B+1)
- Edificació neta: 0,4
- Límit a parcel·les veïnes: 4m
- Límit a carrer: 6m

9b. Unifamiliar aïllada.

- Parcel·la mínima: 800m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la: 20%
- Alçada reguladora màxima: 6,5m (B+1)
- Edificació neta: 0,4
- Límit a parcel·les veïnes: 3m
- Límit a carrer: 5m

9c. Unifamiliar i bifamiliar aïllada.

- Parcel·la mínima: 400m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25%
- Alçada reguladora màxima: 6,5m (B+1)
- Edificació neta: 0,5

|  |   |
|--|---|
| Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web |   |
| Codi Segur de Validació  | [REDACTED]  |
| Url de validació   | <a href="https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002">https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002</a> |
| Metadades  | Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original   |





- Aprovació Provisional -

- Límit a parcel·les veïnes: 3m
- Límit a carrer: 4m

9d. Unifamiliar en fileres.

- Parcel·la mínima: 150m<sup>2</sup>
- Ocupació màxima de la parcel·la: 50%
- Alçada reguladora màxima: 6,5m (B+1) \* 9,15m (B+2, si s'admet comercial en PB)
- Edificació neta: 1
- Límit a carrer: cada conjunt en filera determinarà una distància d'edificació a carrer, constant per a tota la filera.

9e. Zona comercial.

- Definició: Aquesta zona regula el sòl d'aprofitament privat comercial.
- Condicions de parcel·la: la superfície mínima de parcel·la és de 1000 m<sup>2</sup>.  
S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.
- Condicions de l'edificació:
  - o Tipologia: edificació volumètrica específica
  - o Gàlib màxim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació
  - o Sostre màxim: l'indicat en els plànols d'ordenació
  - o Ocupació màxima: 50%
  - o Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: 9m corresponent a la planta baixa +1
  - o Planta baixa: els plànols d'ordenació fixen la cota de la planta baixa de cada unitat de zona. Els projectes d'edificació podran variar aquesta cota en +/- 1,00m.
  - o Soterranis: es permet la construcció de soterranis o semisoterranis. El nombre màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.
  - o Reserva de places d'aparcament. La dotació mínima de places d'aparcament serà de 2 places per cada 100m<sup>2</sup> edificats, segons l'establert en l'article 12.2 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
  - o Les places d'aparcament s'han de situar majoritàriament en planta soterrani.
  - o Unitat compositiva: encara que dins de la mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.
  - o Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.
  - o Espais lliures de parcel·la no edificats: tret de la màxima ocupació en planta de l'edificació, la resta de la parcel·la haurà de ser tractada com a jardí, on un mínim del 50% de la



- Aprovació Provisional -

superfície tindrà les característiques de terreny o paviment permeable. Es tractarà amb jardineria i arbrat, reservant l'espai necessari per a la circulació de vehicles i la ubicació de places d'aparcament.

- Condicions d'usos:

Ús dominant: Comercial. Mitjans i Grans establiments comercials (MEC i GEC).

Usos compatibles:

- Comercial. Petits establiments comercials (PEC)
- Oficines
- Serveis privats al públic
- Hoteler
- Restauració
- Dotacions sanitàries assistencials
- Dotacions esportives
- Dotacions culturals
- Aparcaments i estacionaments
- Magatzems

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no admesos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

La implantació dels usos comercials queda condicionada als criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que estableix l'article 9 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

## Article 5. Habitatge de protecció oficial (clau 3 HPO)

Es modifica el capítol quart de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, que quedarà redactat de la manera següent:

(El text que es modifica o s'afegeix es subratlla en gris).

CAPÍTOL QUART.- Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 3)

Art.96.- Definició

Comprèn els sòls urbans d'edificació residencial, caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge plurifamiliar.

Art.97.- Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà d'edificació aïllada. En funció de les condicions d'aprofitament i d'edificació es distingeixen tres subzones (claus 3a, 3b i 3 HPO).

Art.98.- Condicions d'ús

Els usos permesos són els següents, **excepte en els sectors qualificats com a subzones clau 3 HPO que tant sols es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar i aparcament dels habitatges.**



- Aprovació Provisional -

- a) *Habitatge plurifamiliar*
- b) *Hoteler*
- c) *Comercial*
- d) *Comercial-concertat, excepte en els sectors qualificats com a subzones claus 3b*
- e) *Oficines*
- f) *Sanitari-assistencial*
- g) *Educatiu*
- h) *Recreatiu*
- i) *Esportiu*
- j) *Sòcio-cultural*
- k) *Estacions de servei i garatges*
- l) *Industrial, categoria 1a, situació 1 i 2*

*Secció 1a. Subzona intensitat 1 (clau 3a)*

*Art.99.- Edificabilitat*

\*En l'article 99, es manté la redacció vigent de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.

*Art.100.- Condicions d'edificació*

\*En l'article 100, es manté la redacció vigent de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.

*Secció 2a. Subzona intensitat 2 (clau 3b)*

*Art.101.- Edificabilitat*

\*En l'article 101, es manté la redacció vigent de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.

*Art.102.- Condicions d'edificació*

\*En l'article 102, es manté la redacció vigent de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.

*Secció 3a. Subzona Habitatge de protecció oficial (clau 3 HPO)*

Es crea un article nou:

*Article 102 (bis). Determinacions de la subzona d'Habitatge de protecció oficial.*

- *Definició: Aquesta zona regula el sòl d'aprofitament per habitatges de protecció.*
- *Condicions de parcel·la: La superfície mínima de parcel·la és la que correspon al sòl d'aprofitament mig de cessió. S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal.*
- *Condicions de l'edificació:*
  - o *Tipologia: edificació volumètrica específica.*
  - o *Gàlib màxim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació.*



- Aprovació Provisional -

- *Sostre màxim: S'estableix un sostre màxim que s'indica en els plànols d'ordenació.*
- *Ocupació màxima: 50%*
- *Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: 9,15 metres corresponent a planta baixa i dues plantes pis, o la que estableixi el plànol de ordenació.*
- *Planta baixa: els plànols d'ordenació fixen la cota de la planta baixa de cada unitat de zona. Els projectes d'edificació podran variar aquesta cota en +/- 1,00 m.*
- *Soterranis: es permet la construcció de soterranis o semisoterranis. El nombre màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.*
- *Reserva de places d'aparcament: s'haurà de justificar la reserva d'1 plaça d'aparcament per habitatge. Les places d'aparcament s'han de situar majoritàriament en planta soterrani.*
- *Unitat compositiva: encara que dins de la mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.*
- *Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.*
- *Espais lliures de parcel·la no edificats: tret de la màxima ocupació en planta de l'edificació, la resta de la parcel·la haurà de ser tractada com a jardí, on un mínim del 50% de la superfície tindrà les característiques de terreny o paviment permeable. Es tractarà amb jardineria i arbrat, reservant l'espai necessari per a la circulació de vehicles i la ubicació de places d'aparcament.*

- *Condicions d'usos*

*Ús: Habitatges de protecció de lloguer. No s'admet cap altre us que no sigui habitatge.*

*A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no admesos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.*

**Article 6. Nou redactat de l'article 153**

L'art 153 queda redactat com segueix:

**(El text que es modifica o s'afegeix es subratlla en gris).**

*Art.153.- SECTOR NÚM. 6. RIERA DEL GORG. Superfície: 3,133522 Ha.*

- 7. Cessions. Atès l'augment de sostre edificable que comporta aquesta modificació, s'incrementaran proporcionalment les reserves per a sistemes urbanístics de conformitat amb allò previst a l'article 100.1 i concordants del TRLU. A més, en compliment de l'article 40 del TRLU, pel que els propietaris del sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament*



Modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt- Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

- Aprovació Provisional -

urbanístic del sector, referit a llurs finques, es cedirà el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, segons el següent quadre:

|                               |                  |               |
|-------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Superfície total àmbit</b> | <b>32.312,00</b> |               |
| <b>Sòl d'aprofitament</b>     | <b>10.461,22</b> | <b>32,38%</b> |
| Comercial                     | 7.004,78         | 66,96%        |
| Residencial                   | 3.456,44         | 33,04%        |
| 15% AM                        | 1.569,18         | 15,00%        |

8. Viari. L'estructura viària del sector serà la que resulta del plànol d'ordenació corresponent.

9. Edificabilitat bruta: La edificabilitat ve donada en el quadre del punt 5. En cap cas, el sostre residencial (clau 3HPO) serà inferior al 50% del sostre total del sector.

10. Zonificació: 3HPO i 9e. La ordenació detallada la determinarà el corresponent instrument de planejament derivat. La clau 3HPO correspondrà a habitatges de protecció pública en règim de lloguer.

11. Usos: els permisos per les claus 9e i 3HPO descrits en la normativa del present document.

12. Quadre comparatiu de paràmetres:

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



- Aprovació Provisional -

|  | PLA PARCIAL 1996 |                | PLA PARCIAL<br>(base cartogràfica) |                | MP NNSS ÀMBIT PP6<br>POLÍGON II 2023 |                |
|--|------------------|----------------|------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
| <b>Superfície total àmbit</b>            | <b>32.312,00</b> | <b>100,00%</b> | <b>31.335,22</b>                   | <b>100,00%</b> | <b>31.335,22</b>                     | <b>100,00%</b> |
| <b>Superfície mínima de sòl públic</b>   | <b>16.912,00</b> | <b>52,34%</b>  | <b>18.200,62</b>                   | <b>58,08%</b>  | <b>20.874,00</b>                     | <b>66,62%</b>  |
| Vialitat                                 | 3.112,00         | 9,63%          | 4.376,41                           | 13,97%         | 4.376,41                             | 13,97%         |
| Espai lliure                             | 13.800,00        | 42,71%         | 13.824,21                          | 44,12%         | 14.930,24                            | 47,65%         |
| Equipament                               | 0,00             | 0,00%          | 0,00                               | 0,00%          | 1.567,36                             | 5,00%          |
| <b>Superfície màxima sòl privat</b>      | <b>15.400,00</b> | <b>47,66%</b>  | <b>13.134,60</b>                   | <b>41,92%</b>  | <b>10.461,22</b>                     | <b>33,38%</b>  |
| Unitat D                                 | 7.700,00         | 23,83%         | 5.694,82                           | 18,17%         |                                      | 0,00%          |
| Unitat E                                 | 7.700,00         | 23,83%         | 7.439,78                           | 23,74%         |                                      | 0,00%          |
| <b>Edificabilitat bruta màxima</b>       | 0,05             |                | 0,05                               |                | 0,23                                 |                |
| <b>Edificabilitat neta Total</b>         | <b>0,104</b>     |                | <b>0,122</b>                       |                | <b>0,678</b>                         |                |
| Edificabilitat neta residencial          | 0,104            |                | 0,122                              |                | 1,038                                |                |
| Edificabilitat neta comercial            | 0,000            |                | 0,000                              |                | 0,500                                |                |
| <b>Sostre edificable màxim</b>           | <b>1.600,00</b>  | <b>100%</b>    | <b>1.600,00</b>                    | <b>100%</b>    | <b>7.090,39</b>                      | <b>100%</b>    |
| Sostre residencial                       | 1.600,00         | 100%           | 1.600,00                           | 100%           | 3.588,00                             | 51%            |
| Habitatge lliure                         | 1.600,00         | 0%             | 1.600,00                           | 0%             | 0,00                                 | 0%             |
| Habitatge protecció                      | 0,00             | 100%           | 0,00                               | 100%           | 3.588,00                             | 100%           |
| Sostre comercial                         | 0,00             | 0%             | 0,00                               | 0%             | 3.502,39                             | 49%            |
| <b>Cessió de sòl (*Cessions mínimes)</b> | <b>16.912,00</b> |                | <b>18.200,62</b>                   |                | <b>20.874,00</b>                     |                |
| <b>Ocupació màxima del sòl privat</b>    | <b>25,00%</b>    |                | <b>25,00%</b>                      |                | <b>50,00%</b>                        |                |
| Sòl residencial                          |                  |                |                                    |                | 3.456,44                             | 33%            |
| Habitatge lliure                         |                  |                |                                    |                | 0,00                                 | 0%             |
| Habitatge protecció                      |                  |                |                                    |                | 3.456,44                             | 100%           |
| Sòl comercial                            |                  |                |                                    |                | 7.004,78                             | 67%            |
| <b>Densitat màxima</b>                   | <b>2,48</b>      |                | <b>2,55</b>                        |                | <b>15,32</b>                         |                |
| <b>Habitatges màxims</b>                 | <b>8</b>         | <b>100%</b>    | <b>8</b>                           | <b>100%</b>    | <b>48</b>                            | <b>100%</b>    |
| Habitatge lliure                         | 8                | 100%           | 8                                  | 100%           | 0                                    | 0%             |
| Habitatge protecció                      | 0                | 0%             | 0                                  | 0%             | 48                                   | 100%           |
|  | ratio m²/hab     | 200,00         | ratio m²/hab                       | 200,00         | ratio m²/hab                         | 74,75          |

Com a conseqüència de l'increment d'aprofitament que resulta d'aquesta modificació, es justifica d'acord amb l'article 118.1 del RLU el **compliment de les reserves de sol per espais lliures públics i equipaments públics** que exigeix l'article 100.1 i concordants del TRLU:

|                                      |                 |                |                 |                |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Cessions mínimes zones verdes</b> | <b>1.098,08</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.098,08</b> | <b>100,00%</b> |
| 20% sostre residencial               | 397,60          | 36%            | 397,60          | 36%            |
| 10% sòl comercial                    | 700,48          | 64%            | 700,48          | 64%            |
| <b>Cessions mínimes equipaments</b>  | <b>747,84</b>   | <b>100,00%</b> | <b>747,84</b>   | <b>100,00%</b> |
| 20% sostre residencial               | 397,60          | 53%            | 397,60          | 53%            |
| 5% sòl comercial                     | 350,24          | 47%            | 350,24          | 47%            |

\*Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Article 100



## Article 7. Nou redactat de l'article 142

Es modifica l'article 142 de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, que quedarà redactat de la manera següent:

*(El text que es modifica o s'afegeix es subratlla en gris).*

Art. 142.-

Usos permesos:

- Residencial d'habitatges unifamiliars aïllats i agrupats.
- *Residencial d'habitatges plurifamiliars.*
- Comercial, només en els indrets que determini el capítol següent per a cada PP.
- Educatiu.
- Recreatiu.
- Esportiu.
- Sòcio-cultural.
- Garatges privats.

Usos prohibits:

- Residencial mòbil.
- Comercial concentrat.
- Estacions de servei.
- Garatges públics.
- Industrial.



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Uri de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





## INFORME AMBIENTAL

Tal i com s'ha exposat en l'apartat 9, aquesta modificació puntual no constitueix variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del Pla ni produeix diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència, i es poden encabir en l'apartat c), pel que no ha d'esser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

No obstant, donant compliment a l'establert a l'article 100.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, la present modificació puntual s'acompanya d'un Informe ambiental amb l'objecte d'analitzar la proposta per el sòl urbanitzable delimitat Polígon II del PP6 "Riera del Gorg", en termes d'avaluació dels aspectes i elements ambientals rellevants que puguin ser afectats pel desenvolupament i execució de la proposta, així com la identificació dels criteris i objectius ambiental tinguts en compte per a la redacció de la mateixa.

L'informe ambiental emana a les directrius definides per l'article 3 del Text de la Llei d'urbanisme, de 3 d'agost, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, i posteriors modificacions on s'estableixen els fonaments del desenvolupament urbanístic sostenible:

*1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*

*2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

*3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

### 1. DESCRIPCIÓ DEL MEDI DE L'ÀMBIT DE LA MP

El sector objecte d'avaluació es correspon amb l'àmbit comprès dins del PP6 "Riera d'en Gorg", de 31.335,22 m<sup>2</sup> de superfície. El sub-àmbit ubicat a la part sud del camí dels Boixets, de 13.824,21m<sup>2</sup>, corresponent al Parc de la Riera del Gorg es troba totalment executat, mentre que a dia d'avui resta per desenvolupar la resta de l'àmbit de 17.511,01m<sup>2</sup>.

L'àmbit a executar es troba actualment abandonat pràcticament en la seva totalitat, resta com a espai erm. Presenta una topografia molt accidentada i funciona com a node articulador del nucli antic de Sant Vicenç de Montalt, ubicat al nord, i l'Autopista del Maresme, ubicat al sud. Aquest àmbit queda delimitat pel carrer Torrent del Gorg, el camí dels Boixets, el camí de la Puntaire i el carrer del Xaloc.



## 2. REQUERIMENTS AMBIENTALS SIGNIFICATIUS EN L'ÀMBIT DE LA MP

### 2.1. Medi físic

#### Geomorfologia

El àmbit de actuació, sense tenir en compte el Parc de la riera del Gorg, es situa entre la cota 91,50m i la cota 120,00m, donant una diferència de cotes topogràfiques de 28,50m. La major diferència de cota es troba al carrer del Xaloc que va des de la cota 108,40m a la 120,00m, amb un desnivell de 11,60m en un carrer de 70m de longitud aproximadament.

#### Hidrologia

El municipi de Sant Vicenç de Montalt forma part dels terrenys inclosos a la conca hidrogràfica del Maresme entre les rieres de Sant Vicenç i la riera de Caldes.

### 2.2. Medi natural

#### Cobertes del sòl

El mapa de cobertes d'usos del sòl de Catalunya versió 4a edició (MCSC, CREAM any 2013), ens mostra una forta urbanització on es localitzen les zones residencials principals de Sant Vicenç de Montalt

#### Protecció dels Espais natural

L'àmbit no es troba inclòs en cap Espai natural de protecció especial, delimitat en l'aplicació de la legislació ambiental: Pla Especial d'Interès Natural (PEIN), Xarxa Natura 2000, Zones humides i Zones d'Interès Geològic.

### 2.3. Riscos ambientals

#### Risc d'incendi

El municipi de Sant Vicenç de Montalt no es troba inclòs dins dels municipis d'alt risc d'incendi per aplicació del Decret 64/1995, de 7 de març, pel que caldrà adoptar les mesures de prevenció d'incendis forestals definides pel decret.

#### Risc d'inundació

El àmbit resta exclòs d'afectacions per inundabilitat.

### 2.4. Ambient atmosfèric

#### Qualitat de l'aire

Sant Vicenç de Montalt es troba inclòs a la Zona de Qualitat de l'Aire 7 al Maresme. En aquesta zona existeix només una estació completa de qualitat de l'aire, que es troba ubicada en el municipi de Mataró, dins un àrea urbana. Addicionalment hi ha tres estacions de partícules, dues d'elles es troben també a Mataró i un altra a Tiana. En el Municipi de Sant Vicenç de Montalt no es troba cap estació de Qualitat



de l'aire. Degut a les limitacions d'informació existents, per a l'anàlisi de la qualitat de l'aire a Sant Vicenç de Montalt s'ha assumit la informació de les estacions indicades per a la zona 7, com vàlida per a aquest municipi. Aquestes estacions són relativament recents, donant informació només des de finals de l'any 2005. Segons el Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya (2008), per al període analitzat (2005-2007), les dades indiquen que, per a la majoria dels contaminants (diòxid de nitrogen, diòxid de sofre, benzè, plom, monòxid de carboni, d'arsènic, cadmi i níquel) els valors registrats estan per sota dels valors límit vigents.

Respecte a les mesures d'ozó troposfèric, els nivells assolits durant els anys 2006-2007 són inferiors als valors objectiu per a la protecció de la salut humana i la vegetació d'aplicació l'any Informe Ambiental POUM Sant Vicenç de Montalt 109 2010 i superiors als objectius a llarg termini de protecció de la salut humana i de la vegetació d'aplicació l'any 2020. L'any 2006 s'ha detectat superació horària del llindar d'informació a la població però cap superació del llindar d'alerta. Pel que fa a les partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres, l'any 2007 s'ha superat el valor límit diari en un punt de mesurament industrial ubicat a Mataró (Cros) respecte dels 4 punts de mesurament de què disposa aquesta zona. Per l'any 2008 no es registra cap superació del límit diari. Apart de l'any 2007, els registres dels darrers anys no mostren cap superació dels valors límits vigents. Aquest valors indiquen que Sant Vicenç de Montalt té una qualitat de l'aire que es troba per sota dels límits que regulen la qualitat de l'aire a Espanya, encara que, puntualment, es va observar alguna superació dels límits de partícules, però es va presentar a un únic punt dels quatre existents a la zona. En aquest sentit, els mapes de Capacitat del territori indiquen que, excepte els NOx, el territori té una alta Capacitat, és a dir, que el medi ambient té una alta Capacitat per assimilar la contaminació sense arribar a la superació dels límits d'immissió legals.

### Qualitat acústica

D'acord amb els criteris de la Direcció General de Qualitat Ambiental del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya i en compliment de la Llei 16/2002 de Protecció Contra la Contaminació Acústica amb les previsions del Real Decreto 1367/2007 de desenvolupament de la Ley 37/2003 del Ruido.

Per tal d'incorporar la zonificació per usos establerta pel Real decret 1367/2007 als mapes de capacitat acústica, s'inclou per a cada zona de sensibilitat acústica, una subclassificació en funció dels usos:

Zonificació acústica Valors límit d'immissió en dB(A)

Zonificació acústica del territori Ld(7h-21h) Le(21h-23h) Ln(23h-7h)

Zona de sensibilitat acústica alta (A) 60 60 50

Zona de sensibilitat acústica moderada (B) 65 65 55

Zona de sensibilitat acústica baixa (C) 70 70 60 Ld , Le, Ln = índexs d'immissió de soroll pel període de dia, vespres i nit respectivament.



L'àmbit del carrer del Gorg i de la BV 5034 està considerat de Zona de sensibilitat acústica moderada (B)

### Qualitat Il·luminosa

El Mapa de protecció envers la contaminació lluminosa a Catalunya s'elabora seguint els criteris establerts a l'article 5 del Decret 82/2005 i pren com a punt bàsic de referència el planejament urbanístic. El mapa preveu diverses zones de protecció, atenent d'una banda la necessitat de mantenir una correcta il·luminació en aquelles àrees en què es desenvolupa l'activitat humana; i, de l'altra, la protecció tant com sigui possible dels espais naturals i la visió natural del cel de nit. Aquests dos eixos determinen finalment la concreció de quatre tipologies de zones de protecció, des de les E1, de màxima protecció envers la contaminació lluminosa, a les E4, corresponents als espais d'ús intensiu a la nit, de menor protecció.

Zones E1 Són les zones de màxima protecció envers la contaminació lluminosa i corresponen a les àrees coincidents amb: - els espais d'interès natural - les àrees de protecció especial - les àrees coincidents amb la xarxa Natura 2000.

Zones E2 Es considera zona E2 el sòl no urbanitzable fora d'un espai d'interès natural, d'una àrea de protecció especial o d'una àrea de la xarxa Natura 2000.

Zones E3 Són les àrees que el planejament urbanístic qualifica de sòl urbà o urbanitzable.

Zones E4 Són àrees en sòl urbà d'ús intensiu a la nit en activitats comercials, industrials o de serveis, i també vials urbans principals. Les determina l'ajuntament de cada municipi, el qual haurà de notificar la proposta de zonificació al Departament de Medi Ambient i Habitatge, que l'haurà d'aprovar. No poden classificar-se zones E4 a menys de 2 km d'una zona E1.

El Departament de Medi Ambient i Habitatge va aprovar el mes de desembre de 2007 el mapa de la protecció del medi envers la contaminació lluminosa a Catalunya.

Aquest àmbit del municipi de Sant Vicenç de Montalt està considerat dins la zona E3.

### 3. DEFINICIÓ DELS CRITERIS AMBIENTALS DE LA PROPOSTA DEL PLA

D'acord amb els principis generals per a un desenvolupament urbanístic sostenible definits pel TRLU, aquest Pla s'ha redactat amb els objectius i criteris ambientals següents:

#### 1. Fomentar la cohesió i compactació del sòl urbanitzat versus la dispersió de nous sòls urbans i urbanitzables.

El desenvolupament del sector permetrà consolidar el nucli de Sant Vicenç de Montalt, és a dir el casc antic amb l'Eixample, afavorint la millora i continuïtat dels sistemes, serveis i dotacions .

A més a més, la urbanització del buit urbà, actualment existent, que donarà lloc a la continuïtat de les trames urbanes, tindrà importants repercussions en la millora de la cohesió social de Sant Vicenç de Montalt, així com, la integració i relació entre ciutadans i col·lectius.



## 2. Millorar la imatge del paisatge urbà.

La renovació urbana d'un espai urbà sense ús revertirà la imatge actual d'espai obsolet i residual dins el continu urbà, per obtenir un espai amb dotacions i usos beneficiosos per a la ciutadania; i amb espais lliures que s'integrin en el paisatge i intervinguin a la connectivitat dels sòls no urbanitzables de l'entorn.

La intervenció comportarà una adequació topogràfica adequada i responsable amb la casuística de l'emplaçament, així com una valoració de la vegetació existent i una integració paisatgística en l'entorn.

## 3. Fomentar l'ordenació de ciutats eficients i multidisciplinàries per millorar la funcionalitat ambiental, ecològica, i social.

La proposta de diversificació dels usos, tal i com es preveu amb la proposta, amb la implantació de nous usos comercials i l'increment substancial d'habitatges de protecció pública, afavoreix a l'ordenació de ciutats més eficients ja que es garanteix que la població tingui tots els serveis, dotacions i espais lliures en un radi menor, accessible a peu. D'aquesta manera, es limiten actuacions adverses pel medi ambient, com és la mobilitat rodada, la implementació de serveis en àrees disperses, la contaminació lumínica....

Sabadell, setembre de 2024

EDUARD FENOY I ASSOCIATS SLP



## DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

### Plànols d'informació

- I-01 Ortofotomapa del municipi
- I-02 Planejament vigent del municipi
- I-03 Planejament vigent Pla Parcial N°6
- I-04 Topogràfic

### Plànols d'ordenació

- O-01 Proposta de zonificació

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

[Redacted]

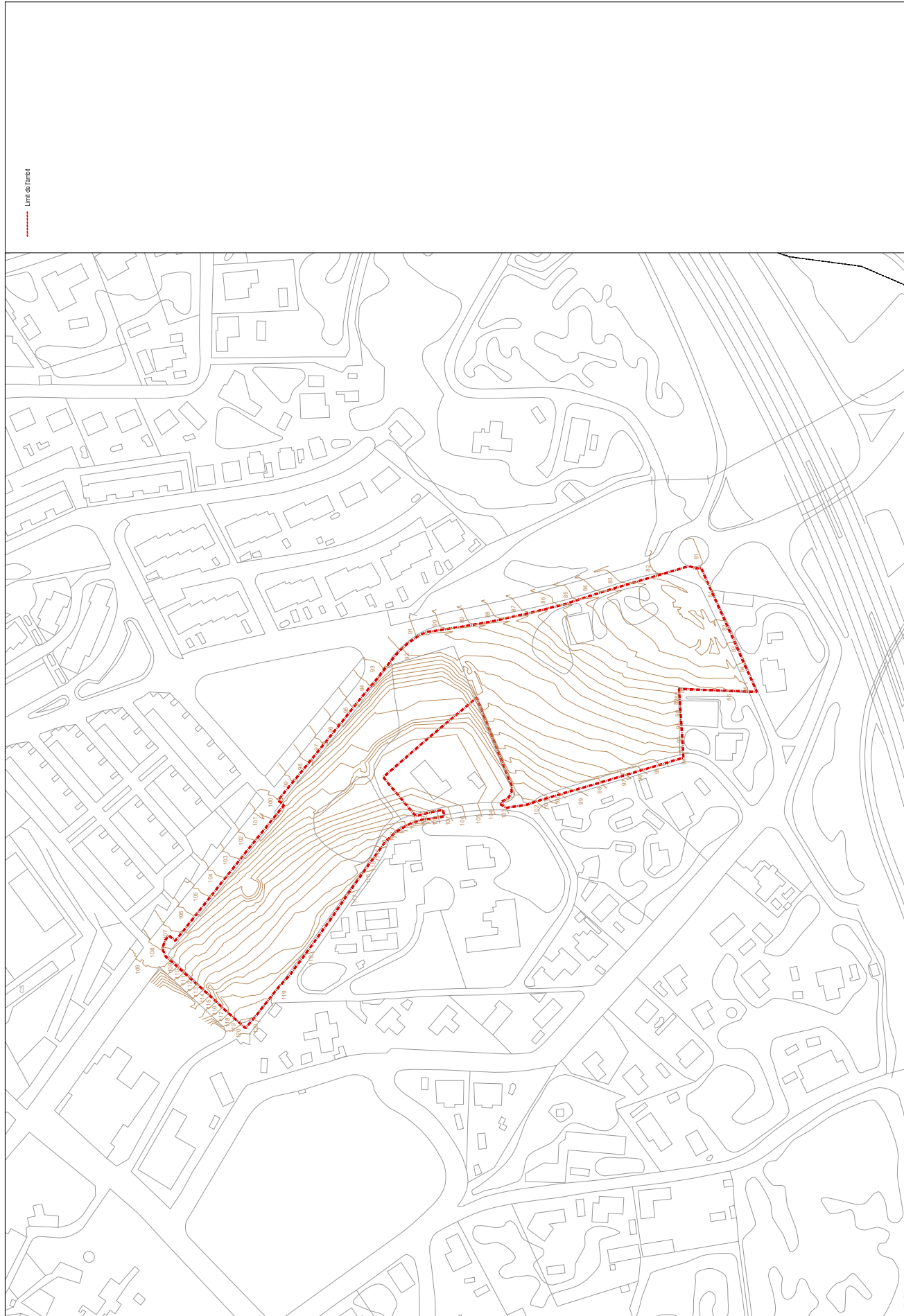
Url de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

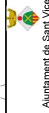
Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





Limit del parcel·lari

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
|  Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt | Equip redactor<br><b>EFAARQUITECTES</b><br>Eduard Fenyó Palomas | Modificació de l'Inici del procediment noves qualificacions urbanístiques de zona i noves delimitacions del sector O Ribes del Cong (Pallès III) | Pla del<br><b>PLÀNOLS D'INFORMACIÓ TOPOGRÀFIC</b> | NÚM. de les NNGS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt<br>Escala: A1: 1/1000<br>Data: 25.12.2024<br>Nombre de plànol: <b>I-04</b> |
|--|---|--|---|--|

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

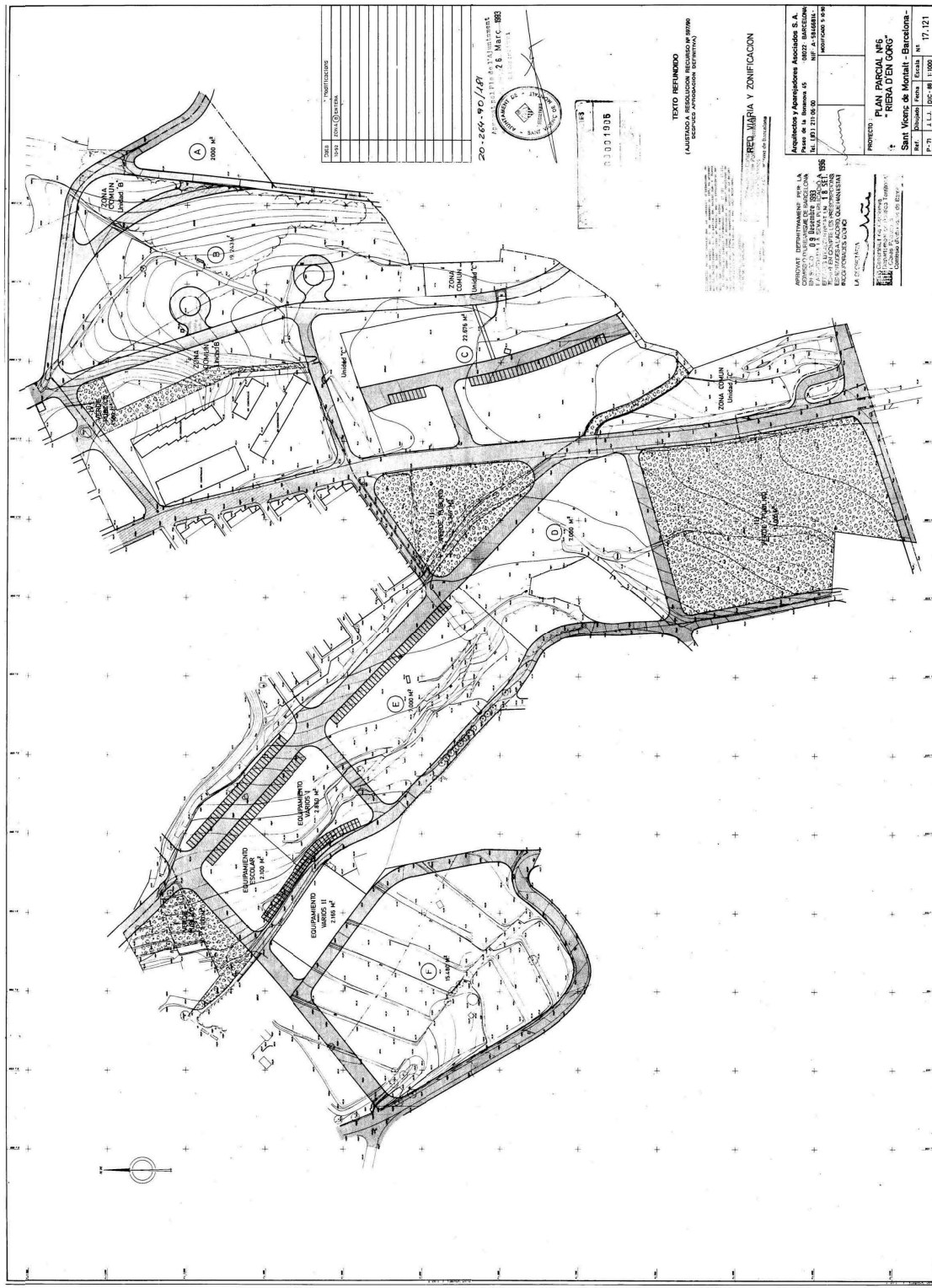
Metadades

<https://seusmontalt.bicloud.es/absis/di/arx/idiarxabsaweb/catala.asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisni=002>

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original







| ZONA               | Superfície | Superfície mínima de sol públic | Superfície mínima de sol privat | Unitat D | Unitat E |
|--------------------|------------|---------------------------------|---------------------------------|----------|----------|
| ZONA COMÚN         | 3232,00    | 169,02                          | 169,02                          | 770,00   | 770,00   |
| ZONA DE PROTECCIÓN | 169,02     | 82,54                           | 82,54                           | 770,00   | 770,00   |
| EQUIPAMIENTO       | 13,90      | 0,00                            | 0,00                            | 770,00   | 770,00   |
| Equipament         | 13,90      | 0,00                            | 0,00                            | 770,00   | 770,00   |
| Unitat D           | 16,00      | 0,00                            | 0,00                            | 770,00   | 770,00   |
| Unitat E           | 16,00      | 0,00                            | 0,00                            | 770,00   | 770,00   |

20-260-90/187  
 78 MARÇ 1880  
 3300 1905

REEL VIGORIA Y ZONIFICACION  
 3300 1905

TEXTU REFUNDIDO  
 (AUTORITAT DEL REGISTRE DE LA PROPIETAT)  
 3300 1905

Arquitectes i Planejadors Associats S. A.  
 "RIERA D'EN GORG"  
 C/IBERDROLA, 11  
 08038 SANT VICENÇ DE MONTALT (BARCELONA)  
 T. 93 81 81 81  
 F. 93 81 81 81  
 M. 93 81 81 81

PLA PARCIAL Nº6  
 "RIERA D'EN GORG"  
 Sant Vicenç de Montalt - Barcelonès  
 P-79 | F.L.L. | 1:1000 | 17.121

| Superfície total amb            | PLA PARCIAL 1996 | PLA PARCIAL 1996 | PLA PARCIAL 1996 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Superfície mínima de sol públic | 3232,00          | 169,02           | 169,02           |
| Superfície mínima de sol privat | 169,02           | 82,54            | 82,54            |
| Equipament                      | 13,90            | 0,00             | 0,00             |
| Unitat D                        | 16,00            | 0,00             | 0,00             |
| Unitat E                        | 16,00            | 0,00             | 0,00             |
| Edificabilitat bruta màxima     | 0,05             | 0,104            | 0,122            |
| Edificabilitat neta màxima      | 1,600,00         | 100%             | 1,600,00         |
| Sòstre edificable màxim         | 1,500,00         | 100%             | 1,500,00         |
| Habitatge lliure                | 0,00             | 0%               | 0,00             |
| Habitatge protegit              | 0,00             | 0%               | 0,00             |
| Sòstre comercial                | 0,00             | 0%               | 0,00             |
| Comercial                       | 0,00             | 0%               | 0,00             |
| Coste de sol (Cessions mínimes) | 169,02           | 100,82%          | 138,57%          |
| Ocupació màxima del sol privat  | 2,48             | 0,00%            | 25,00%           |
| Densitat màxima                 | 8                | 100%             | 8                |
| Habitatge lliure                | 8                | 100%             | 8                |
| Habitatge protegit              | 0                | 0%               | 0                |
| Habitatge protegit              | 200,00           | 100%             | 200,00           |

Equip redactor: **EFAARQUITECTES** | Eduard Ferrer Palomas | Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

MP de les NNGS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt | Modificació de l'Inici del procediment noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Palagon II)

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ | PLANEJAMENT VICENT PLA PARCIAL Nº 6

Escala: A1: 1/1000 | Data: SETEMBRE 2024 | Número de plànol: **I-03**

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

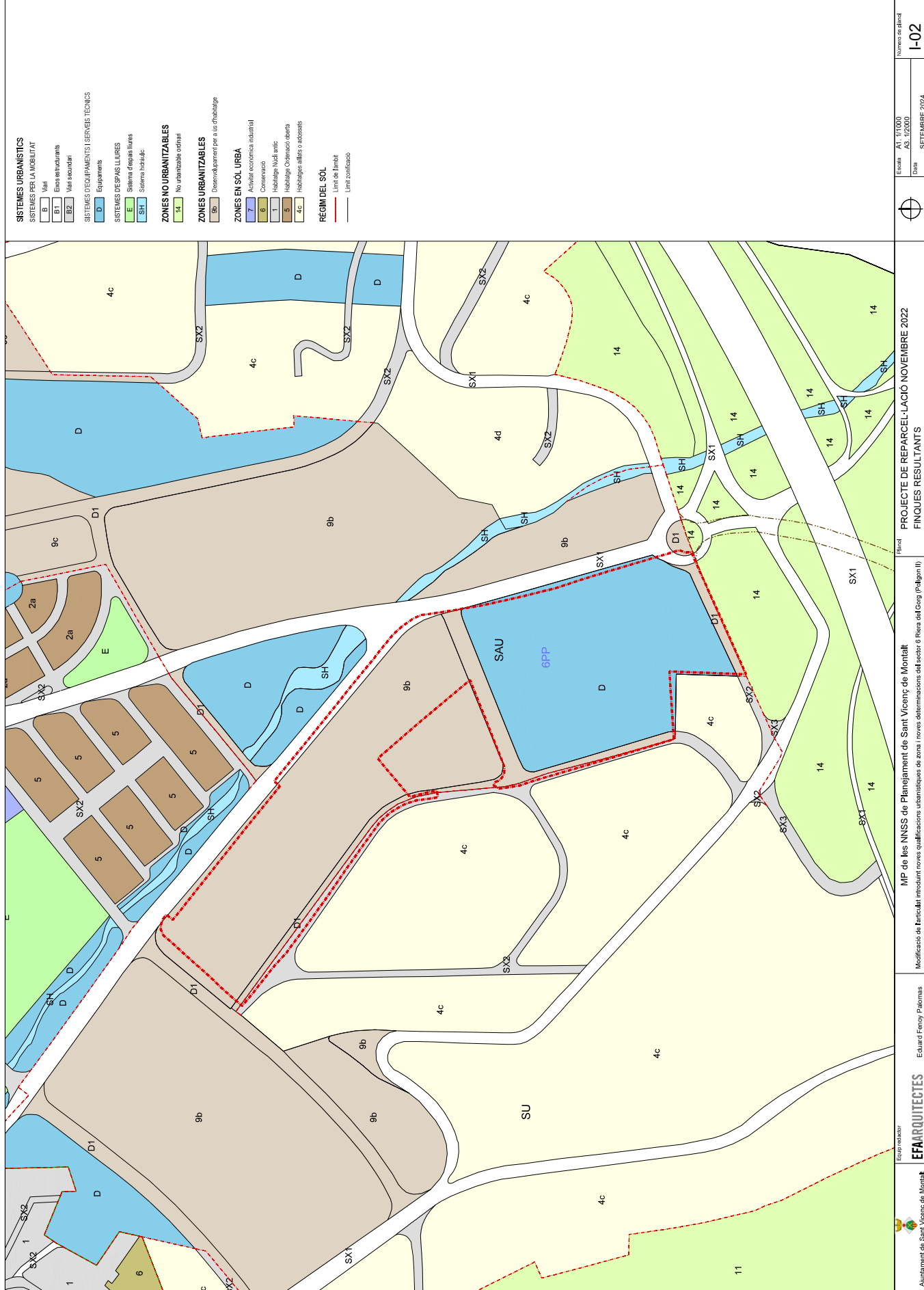
Metadades

<https://seusmontalt.bcloud.es/abasis/id/arxidiarxabsaweb/catala.asp/verificadorfirma.asp?nodeabasisini=002>

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 | Origen: Origen ciutadà | Estat d'elaboració: Original







- SISTEMES URBANÍSTICS**
- SISTEMES PER LA MOBILITAT**
- B Vial
  - B1 Eixos estructurants
  - B2 Vials secundaris
- SISTEMES D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS**
- D Equipaments
- SISTEMES D'ESPANSIÓ LLIBRES**
- E Sistema d'espansió lliure
  - SH Sistema horitzontal
- ZONES NO URBANITZABLES**
- 14 No urbanitzable ordinari
- ZONES URBANITZABLES**
- 9b Desenvolupament per a ús d'habitatge
- ZONES EN SÒL URBÀ**
- 7 Activitat econòmica industrial
  - 6 Conservació
  - 1 Habitatge Nord-oriental
  - 5 Habitatge Orientació directa
  - 4c Habitatge al·lissat o adossat
- RÈGIM DEL SÒL**
- Límit de finca
  - Límit zonificació

|                                      |                                     |                      |   |   |  |        |               |                 |      |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---|---|--|--------|---------------|-----------------|------|
| Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt | Equipador:<br><b>EFAARQUITECTES</b> | Eduard Fenyó Palomas | Modificació de l'Iniciativa introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Cong (Palagon II) | Plaça<br>NIP de les NNGS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt | PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ NOVEMBRE 2022 | Escala | 1:10.000      | Número de plaça | I-02 |
|                                      |                                     |                      |   |   |  | Data   | SETEMBRE 2024 |                 |      |

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

Metadades

<https://seuvmontalt.bcloud.es/absis/idf/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsini=002>

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





Limit del parcel·la

|  |  |  |   |   |  |                                    |                                 |
|--|--|--|---|---|--|------------------------------------|---------------------------------|
|  | Equip redactor<br><b>EFAIRQUITECTES</b><br>Eduard Ferrer Palomas | Modificació de l'Inici del procediment noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector d'obra del Cong (Pal·lon II) | MP de les NNGS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt | Plaça<br>PLÀNOLS D'INFORMACIÓ<br>ORTOFOTOMAPA |  | Escala<br>A1: 1/1000<br>AS: 1/2500 | Nombre de plànol<br><b>I-01</b> |
|  |  |  |   |   |  | Data<br>SETEMBRE 2024              |                                 |

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

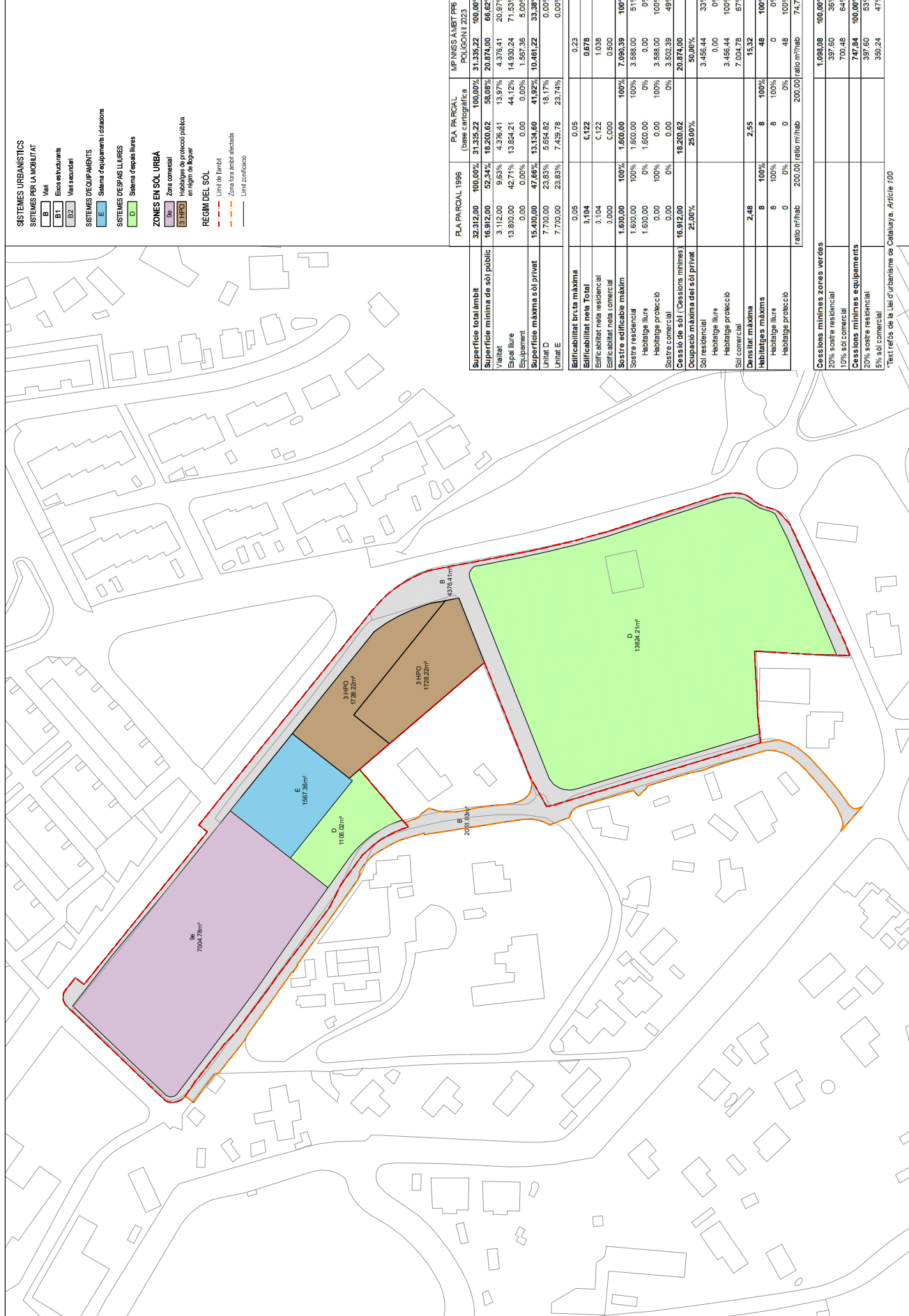
Metadades

<https://seuvmontalt.bcloud.es/absis/td/arx/tdi/arxabsaweb/catala.asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisni=002>

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original







Equipador: **EFAARQUITECTES** Eduard Fenyó Palomas

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

MP de les NNS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt

Modificació de l'Iniciat procedint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Pla del Cong (Poligon II)

Pla del **PLÀNOLS NORMATIUS**

PROPOSTA DE ZONIFICACIÓ

Escala: A1: 1/750

Data: SETEMBRE 2024

Número de pla del: **O-01**

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació: [Redacted]

Url de validació: <https://seuvmontalt.bcloud.es/absis/di/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades: NÚm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

Modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt- Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

- Aprovació Provisional -

## ANNEXOS

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

[REDACTED]

Url de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt- Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

- Aprovació Provisional -


### ANNEX 1.1. TAULES VALOR RESIDUAL PLANEJAMENT VIGENT

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

Metadades

  
<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>  
Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q1. Quadre de dades de resum del planejament**

**1. Dades inicials del PMU PEs**

|   | m2 sòl           | %           |
|---|------------------|-------------|
| Superfície de sòl computable            | 31335,22         | 100%        |
| Superfície de sòl públic no patrimonial | 0                | 0%          |
| <b>Total àmbit del PA</b>               | <b>31.335,22</b> | <b>100%</b> |

**2. Qualificacions de sòl**

|                                       | m2 sòl           | %              |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Sistema d'espais lliures              | 13.824,21        | 44,12%         |
| Sistema viari                         | 4.376,41         | 13,97%         |
| <b>Total sòl destinats a sistemes</b> | <b>18.200,62</b> | <b>58,08%</b>  |
| Sol comercial                         |                  | 0,00%          |
| Sol residencial                       | 13.134,60        | 41,92%         |
| <b>Total sòl zones</b>                | <b>13.134,60</b> | <b>41,92%</b>  |
| <b>Total sòl PA</b>                   | <b>31.335,22</b> | <b>100,00%</b> |

**3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari**

| <b>Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de PA</b> | m2 st/m2 sl | m2 st        |
|--|-------------|--------------|
| Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable     | 0,05        | 1600,00      |
| Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable    | 0,00        |              |
| <b>Total edificabilitat sobre sòl computable</b>           | <b>0,05</b> | <b>1.600</b> |

| <b>Coef edificabilitat brut sobre sòl total del PA</b> | m2 st/m2 sl | m2 st        |
|--|-------------|--------------|
| Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total PA   | 0,05        | 1600,00      |
| <b>Total edificabilitat sobre sòl total PA</b>         | <b>0,05</b> | <b>1.600</b> |

**Repartiment de l'aprofitament**

|  | m2 st        | %           |
|--|--------------|-------------|
| Edificabilitat habitatge protegit              |              |             |
| Edificabilitat hbtg protegit règim general     | 0            | 0%          |
| Edificabilitat hbtg protegit règim concertat   | 0            | 0%          |
| <b>Total edificabilitat habitatge protegit</b> | <b>0</b>     | <b>0%</b>   |
| Edificabilitat habitatge lliure                | 1600         | 100%        |
| <b>Total edificabilitat habitatge lliure</b>   | <b>1600</b>  | <b>100%</b> |
| <b>Total edificabilitat residencial</b>        | <b>1.600</b> | <b>100%</b> |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| <b>Total edificabilitat del PA</b> | <b>1.600</b> |
|------------------------------------|--------------|

**4. Habitatges totals segons tipologia i densitat del sector**

| <b>Dimensió habitatge lliure</b> | m2/hbtg |
|----------------------------------|---------|
| Habitatge lliure                 | 200     |

| <b>Nombre d'habitatges</b>       | unitats  | %           |
|----------------------------------|----------|-------------|
| Habitatges lliures               | 8        | 100%        |
| <b>Total habitatge protegits</b> | <b>8</b> | <b>100%</b> |

|                             |          |             |
|-----------------------------|----------|-------------|
| <b>Total habitatges PAU</b> | <b>8</b> | <b>100%</b> |
|-----------------------------|----------|-------------|

|   |           |
|---|-----------|
| Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)                   | 3 hbtg/Ha |
| Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/Ha) | 3 hbtg/Ha |



**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q2. Quadre de valors unitaris**

**1. Valor unitari dels aprofitaments**

|   | euros    |
|---|----------|
| Relación útil/construïda  | 0,80     |
| <b>Preus màxim venda m2 útil habitatge lliure</b>                                 |          |
| Preu de venda m2 útil habitatge lliure  | 5.275,30 |
| <b>Preus venda m2 construït</b>   |          |
| Preu de venda m2 construït habitatge protegit en règim general                    |          |
| Preu de venda m2 construït habitatge protegit en règim concertat                  |          |
| Preu de venda m2 construït habitatge lliure                                       | 4.220,00 |
| Preu de venda m2 construït terciari en carrer (comercial i activitat)             |          |
| Preu de venda m2 construït terciari en alçada activitat i serveis priivats)       |          |
| <b>Preus de construcció de les edificacions</b>                                   |          |
| Preu de construcció m2 construït habitatge protegit en règim general              |          |
| Preu de construcció m2 construït habitatge protegit en règim concertat            |          |
| Preu de construcció m2 construït habitatge lliure                                 | 1.600,00 |
| Preu de construcció m2 construït terciari en carrer (comercial i activitat)       |          |
| Preu de construcció m2 construït terciari en alçada activitat i serveis priivats) |          |

**2. Valor de repercussió unitari segons tipus d'aprofitament (Residual estàtic cadastral  $V_r = V_v/1,4 - V_c$ )**

| Valor de repercussió unitari segons tipus d'aprofitament       | euros/m2 |
|--|----------|
| Repercussió del valor de l'habitatge protegit en règim general |          |
| Repercussió del valor de l'habitatge lliure                    | 1.414,29 |
| Repercussió del valor del terciari                             |          |

**3. Valors de l'obra d'urbanització interna**

| Urbanització de vials                                  | euros /m2 |
|--|-----------|
| Preu m2 de la urbanització de la vialitat tipus 1      | 206       |
| Preu m2 de la urbanització de la vialitat tipus 2      | 0         |
| Preu m2 de la urbanització de la vialitat tipus 3      | 0         |
| <b>Urbanització d'espis lliures i zones verdes</b>     |           |
| Preu m2 de la urbanització dels espais lliures tipus 1 | 41,2      |
| Preu m2 de la urbanització dels espais lliures tipus 2 | 0         |
| Preu m2 de la urbanització dels espais lliures tipus 3 | 0         |
| <b>Moviments de terres</b>                             |           |
| Preu unitari dels moviments de terres 1                | 50645     |
| Preu unitari dels moviments de terres 2                | 0         |
| Preu unitari dels moviments de terres 3                | 0         |





MP Sant Vicenç de Montalt

Q3. Quadre de despeses d'urbanització

|  | Superfície<br>m2 | mòdul<br>€/m2 | Despesa total       | repercussió<br>unitària |
|--|------------------|---------------|---------------------|-------------------------|
|  |                  |               | €                   | €/m2 st                 |
| <b>1 Despeses de l'obra urbanitzadora</b>                                      |                  |               | <b>1.549.492,91</b> | <b>968,43</b>           |
| 1.1 Urbanització interna de la vialitat  | 4.376            | 206,00        | 901.540             | 563,46                  |
| 1.2. Urbanització dels espais lliures i zones verdes                           | 13.824           | 4120          | 569.557             | 355,97                  |
| 1.3. Altres despeses de l'obra urbanitzadora (canon aigua, claveg.)            |                  |               | 27.750              | 17,34                   |
| 1.4. Moviment de terres  | preu unitari     | 50.645,00     | 50.645              | 3165                    |
| <b>2 Indemnització de vols i activitats</b>                                    |                  |               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>             |
| 2.1. Obra de desconnexió (enderroc) de les edificacions                        |                  |               |                     | 0,00                    |
| 2.2. Indemnització de vols   |                  |               |                     | 0,00                    |
| 2.3. Indemnització d'activitats  |                  |               |                     | 0,00                    |
| 2.4. Indemnitzacions realotjaments habitatges                                  |                  |               |                     | 0,00                    |
| 2.5. Altres indemnitzacions  |                  |               |                     | 0,00                    |
| <b>3 Despeses de gestió i (inclou honoraris)</b>                               |                  |               | <b>123.242,39</b>   | <b>77,03</b>            |
| 3.1. Honoraris tècnics del planejament   |                  |               | 35.000              | 2188                    |
| 3.2. Honoraris tècnics del projectes d'urbanització                            |                  |               | 45.000              | 28,13                   |
| 3.3. Honoraris tècnics de la reparcel·lació                                    |                  |               | 20.000              | 12,50                   |
| 3.4. Honoraris de gestió   |                  |               | 23.242              | 14,53                   |
| <b>Total despeses d'urbanització</b>   |                  |               | <b>1.672.735,31</b> | <b>1.045,46</b>         |
| Valor unitari de la urbanització sobre la totalitat del sòl aportat-computable |                  |               |                     | 53,38                   |
| Valor unitari de la urbanització sobre la totalitat de l'àmbit                 |                  |               |                     | 53,38                   |



**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q4. Quadre de valors residual de sòl**

**1. Valor individual dels diferents aprofitaments urbanístics**

|   | Edificabilitat<br>m <sup>2</sup> | Valor unitari<br>residual<br>euros/m <sup>2</sup> st | Valor total<br>aprofitament<br>euros |
|---|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| Edificabilitat total del PAU                      | <b>7.090</b>                     |  |                                      |
| Edificabilitat residencial                        |                                  |  |                                      |
| Edificabilitat habitatge lliure                   | 1.600,00                         | 1.414,29   | 2.262.857,14                         |
| Edificabilitat comercial                          |                                  |  |                                      |
| Comercial   |                                  |  | 0,00                                 |
| <b>Valor total dels aprofitaments</b>             | <b>1.600,00</b>                  |  | <b>2.262.857,14</b>                  |
| Valor de l'aprofitament urbanístic de cessió      |                                  | 10%  | 226.285,71                           |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable |                                  | 90%  | 2.036.571,43                         |

**2. Valor residual del sòl aportat**

|   | m <sup>2</sup> sòl | total valor en euros             |
|---|--------------------|----------------------------------|
| Superfície de sòl aportat-computable                            | <b>31.335</b>      |                                  |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable               | 90%                | 2.036.571,43                     |
| Total despeses d'urbanització                                   |                    | 1.672.735,31                     |
| Valor residual total després de despeses d'urbanització         |                    | 363.836,12                       |
|   |                    | euros m <sup>2</sup> sòl aportat |
| <b>Valor unitari residual del sòl aportat-computable al PAU</b> |                    | <b>11,61</b>                     |



MP Sant Vicenç de Montalt

Q5. Repercussió sobre construït

1. Valor individual dels diferents aprofitaments urbanístics

|   | Edificabilitat<br>m <sup>2</sup> | Valor unitari<br>residual<br>euros/m <sup>2</sup> st | Valor total<br>aprofitament<br>euros |
|---|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| Edificabilidad total                              | <b>7.090</b>                     |  |                                      |
| Edificabilidad residencial                        |                                  |  |                                      |
| Edificabilidad hbtg protegit règim general        | 1.600,00                         | 1.414,29   | 2.262.857,14                         |
| Edificabilidad comercial                          |                                  |  |                                      |
| Comercial   |                                  |  | 0,00                                 |
| <b>Valor total dels aprofitaments</b>             | <b>1.600,00</b>                  |  | <b>2.262.857,14</b>                  |
| Valor de l'aprofitament urbanístic de cessió      | 10%                              |  | 226.285,71                           |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable | 90%                              |  | 2.036.571,43                         |

2. Valor residual del sostre aportat

|   | m <sup>2</sup> sòl | total valor en euros |
|---|--------------------|----------------------|
| Superfície de sostre aportat-computable                         | <b>1.600</b>       |                      |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable               | 90%                | 2.036.571,43         |
| Total despeses d'urbanització                                   |                    | 1.672.735,31         |
| Valor residual total del PAU després de despeses d'urbanització |                    | 363.836,12           |
| <b>Valor unitari del sostre-computable al PAU</b>               |                    | <b>227,40</b>        |



Modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt- Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

- Aprovació Provisional -

## ANNEX 1.2. TAULES VALOR RESIDUAL MODIFICACIÓ PROPOSADA

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



- Aprovació Provisional -

**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q1. Quadre de dades de resum del planejament**

**1. Dades inicials del PMU PE5**

|   | m2 sòl           | %           |
|---|------------------|-------------|
| Superfície de sòl computable            | 31335,22         | 100%        |
| Superfície de sòl públic no patrimonial | 0                | 0%          |
| <b>Total àmbit del PA</b>               | <b>31.335,22</b> | <b>100%</b> |

**2. Qualificacions de sòl**

|                                       | m2 sòl           | %              |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Sistema d'espais lliures              | 4.930,24         | 47,65%         |
| Sistema d'equipaments                 | 1567,36          | 5,00%          |
| Sistema viari                         | 4.376,41         | 13,97%         |
| <b>Total sòl destinats a sistemes</b> | <b>20.874,00</b> | <b>66,62%</b>  |
| Sol comercial                         | 7.004,78         | 22,35%         |
| Sol residencial                       | 3.456,44         | 11,03%         |
| <b>Total sòl zones</b>                | <b>10.461,22</b> | <b>33,38%</b>  |
| <b>Total sòl PA</b>                   | <b>31.335,22</b> | <b>100,00%</b> |

**3. Aprofitaments: habitatge lliure, protegit i terciari**

| <b>Coef edificabilitat brut sobre sòl computable de PA</b> | m2 st/m2 sl | m2 st        |
|--|-------------|--------------|
| Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl computable     | 0,11        | 3.588,00     |
| Coef edificabilitat no residencial sobre sòl computable    | 0,11        | 3.502,39     |
| <b>Total edificabilitat sobre sòl computable</b>           | <b>0,23</b> | <b>7.090</b> |

| <b>Coef edificabilitat brut sobre sòl total del PA</b> | m2 st/m2 sl | m2 st        |
|--|-------------|--------------|
| Coef d'edificabilitat residencial sobre sòl total PA   | 0,11        | 3.588,00     |
| <b>Total edificabilitat sobre sòl total PA</b>         | <b>0,23</b> | <b>7.090</b> |

**Repartiment de l'aprofitament**

| Edificabilitat habitatge protegit                            | m2 st        | %           |
|--|--------------|-------------|
| Edificabilitat hbtg de protecció pública en règim de lloguer | 3.588        | 100%        |
| <b>Total edificabilitat habitatge protegit</b>               | <b>3.588</b> | <b>100%</b> |
| Edificabilitat habitatge lliure                              |              |             |
| <b>Total edificabilitat habitatge lliure</b>                 | <b>0</b>     | <b>0%</b>   |
| <b>Total edificabilitat residencial</b>                      | <b>3.588</b> | <b>100%</b> |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| <b>Total edificabilitat del PA</b> | <b>3.588</b> |
|------------------------------------|--------------|

**4. Habitatges totals segons tipologia i densitat del sector**

| <b>Dimensió habitatge protegit</b>                 | m2/hbtg |
|--|---------|
| Habitatge de protecció pública en règim de lloguer | 75      |

| <b>Nombre d'habitatges</b>                         | unitats   | %           |
|--|-----------|-------------|
| Habitatge de protecció pública en règim de lloguer | 48        | 100%        |
| <b>Total habitatge protegits</b>                   | <b>48</b> | <b>100%</b> |

|                             |           |             |
|-----------------------------|-----------|-------------|
| <b>Total habitatges PAU</b> | <b>48</b> | <b>100%</b> |
|-----------------------------|-----------|-------------|

|   |            |
|---|------------|
| Densitat bruta sobre sòl computable (hbtg/ha)                   | 15 hbtg/ha |
| Densitat bruta sobre total àmbit delimitat del sector (hbtg/ha) | 15 hbtg/ha |



**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q2. Quadre de valors unitaris**

**1. Valor unitari dels aprofitaments**

|   | euros    |
|---|----------|
| Relación útil/contruïda   | 0,90     |
| <b>Preus màxim venda m2 útil habitatge protegit</b>                             |          |
| Preu venda de m2 útil habitatge protegit en règim de lloguer                    | 2.072,00 |
| <b>Preus venda m2 construït</b>   |          |
| Preu venda de m2 construït habitatge protegit en règim de lloguer               | 1.864,80 |
| Preu de venda m2 construït habitatge lliure                                     |          |
| Preu de venda m2 construït terciari en carrer (comercial i activitat)           |          |
| Preu de venda m2 construït terciari en alçada activitat i serveis privats       | 2.000,00 |
| <b>Preus de construcció de les edificacions</b>                                 |          |
| Preu de construcció m2 construït habitatge protegit en règim de lloguer         | 1.154,00 |
| Preu de construcció m2 construït habitatge lliure                               |          |
| Preu de construcció m2 construït terciari en carrer (comercial i activitat)     |          |
| Preu de construcció m2 construït terciari en alçada activitat i serveis privats | 1.080,00 |

**2. Valor de repercussió unitari segons tipus d'aprofitament (Residual estàtic cadastral  $V_r = V_v/1,25-V$ )**

|   | euros/m2 |
|---|----------|
| Repercussió del valor de l'habitatge protegit en règim de lloguer | 337,84   |
| Repercussió del valor del terciari                                | 520,00   |

**3. Valors de l'obra d'urbanització interna**

|  | euros /m2 |
|--|-----------|
| <b>Urbanització de vials</b>                           |           |
| Preu m2 de la urbanització de la vialitat tipus 1      | 206       |
| Preu m2 de la urbanització de la vialitat tipus 2      | 0         |
| Preu m2 de la urbanització de la vialitat tipus 3      | 0         |
| <b>Urbanització d'espais lliures i zones verdes</b>    |           |
| Preu m2 de la urbanització dels espais lliures tipus 1 | 41,2      |
| Preu m2 de la urbanització dels espais lliures tipus 2 | 0         |
| Preu m2 de la urbanització dels espais lliures tipus 3 | 0         |
| <b>Moviments de terres</b>                             |           |
| Preu unitari dels moviments de terres 1                | 101290    |
| Preu unitari dels moviments de terres 2                | 0         |
| Preu unitari dels moviments de terres 3                | 0         |



MP Sant Vicenç de Montalt

Q3. Quadre de despeses d'urbanització

|  | Superfície<br>m2 | mòdul<br>€/m2 | Despesa total       | repercusió<br>unitària |
|--|------------------|---------------|---------------------|------------------------|
|  |                  |               | €                   | €/m2 st                |
| <b>1 Despeses de l'obra urbanitzadora</b>                                      |                  |               | <b>2.132.978,75</b> | <b>300,83</b>          |
| 1.1 Urbanització interna de la vialitat  | 4.376            | 206,00        | 901.540             | 127,15                 |
| 1.1 Urbanització externa al sector   | 2.052            | 206,00        | 422.698             | 59,62                  |
| 1.2. Urbanització dels espais lliures i zones verdes                           | 16.498           | 4120          | 679.701             | 95,86                  |
| 1.3. Altres despeses de l'obra urbanitzadora (canon aigua, claveg.)            |                  |               | 27.750              | 3,91                   |
| 1.4. Moviment de terres  | preu unitari     | 101290,00     | 101290              | 14,29                  |
| <b>2 Indemnització de vols i activitats</b>                                    |                  |               | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>            |
| 2.1. Obra de desconstrucció (enderroc) de les edificacions                     |                  |               |                     | 0,00                   |
| 2.2. Indemnització de vols   |                  |               |                     | 0,00                   |
| 2.3. Indemnització d'activitats  |                  |               |                     | 0,00                   |
| 2.4. Indemnitzacions reallojaments habitatges                                  |                  |               |                     | 0,00                   |
| 2.5. Altres indemnitzacions  |                  |               |                     | 0,00                   |
| <b>3 Despeses de gestió i (inclou honoraris)</b>                               |                  |               | <b>13.1994,68</b>   | <b>18,62</b>           |
| 3.1. Honoraris tècnics del planejament   |                  |               | 35.000              | 4,94                   |
| 3.2. Honoraris tècnics del projectes d'urbanització                            |                  |               | 45.000              | 6,35                   |
| 3.3. Honoraris tècnics de la reparcel·lació                                    |                  |               | 20.000              | 2,82                   |
| 3.4. Honoraris de gestió   |                  |               | 31995               | 4,51                   |
| <b>Total despeses d'urbanització</b>   |                  |               | <b>2.264.973,43</b> | <b>319,44</b>          |
| Valor unitari de la urbanització sobre la totalitat del sòl aportat-computable |                  |               |                     | 72,28                  |
| Valor unitari de la urbanització sobre la totalitat de l'àmbit                 |                  |               |                     | 72,28                  |



**MP Sant Vicenç de Montalt**

**Q4. Quadre de valors residual de sòl**

**1. Valor individual dels diferents aprofitaments urbanístics**

|  | Edificabilitat<br>m <sup>2</sup> | Valor unitari<br>residual<br>euros/m <sup>2</sup> st | Valor total<br>aprofitament<br>euros |
|--|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| Edificabilidad total del PAU                                 | <b>7.090</b>                     |  |                                      |
| Edificabilitat residencial                                   |                                  |  |                                      |
| Edificabilitat hbtg de protecció pública en règim de lloguer | 3.588,00                         | 337,84   | 1.212.169,92                         |
| Edificabilitat comercial                                     |                                  |  |                                      |
| Comercial  | 3.502,39                         | 520,00   | 1.821.242,80                         |
| <b>Valor total dels aprofitaments</b>                        | <b>3.588,00</b>                  |  | <b>3.033.412,72</b>                  |
| Valor de l'aprofitament urbanístic de cessió                 | 15%                              |  | 455.011,91                           |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable            | 85%                              |  | 2.578.400,81                         |

**2. Valor residual del sòl aportat**

|   | m <sup>2</sup> sòl | total valor en euros             |
|---|--------------------|----------------------------------|
| Superfície de sòl aportat-computable                            | <b>31.335</b>      |                                  |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable               | 85%                | 2.578.400,81                     |
| Total despeses d'urbanització                                   |                    | 2.264.973,43                     |
| Valor residual total després de despeses d'urbanització         |                    | 313.427,38                       |
|   |                    | euros m <sup>2</sup> sòl aportat |
| <b>Valor unitari residual del sòl aportat-computable al PAU</b> |                    | <b>10,00</b>                     |





MP Sant Vicenç de Montalt

Q5. Repercussió sobre construït

1. Valor individual dels diferents aprofitaments urbanístics

|   | Edificabilitat<br>m <sup>2</sup> | Valor unitari<br>residual<br>euros/m <sup>2</sup> st | Valor total<br>aprofitament<br>euros |
|---|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| Edificabilitat total                              | <b>7.090</b>                     |  |                                      |
| Edificabilitat residencial                        |                                  |  |                                      |
| Edificabilitat hbtg protegit règim general        | 3.588,00                         | 337,84   | 1.212.169,92                         |
| Edificabilitat comercial                          |                                  |  |                                      |
| Comercial   | 3.502,39                         | 520,00   | 1.821.242,80                         |
| <b>Valor total dels aprofitaments</b>             | <b>3.588,00</b>                  |  | <b>3.033.412,72</b>                  |
| Valor de l'aprofitament urbanístic de cessió      | 15%                              |  | 455.011,91                           |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable | 85%                              |  | 2.578.400,81                         |

2. Valor residual del sostre aportat

|   | m <sup>2</sup> sòl | total valor en euros |
|---|--------------------|----------------------|
| Superfície de sostre aportat-computable                         | <b>3.588</b>       |                      |
| Valor de l'aprofitament urbanístic reparcel·lable               | 85%                | 2.578.400,81         |
| Total despeses d'urbanització                                   |                    | 2.264.973,43         |
| Valor residual total del PAU després de despeses d'urbanització |                    | 313.427,38           |
| <b>Valor unitari del sostre-computable al PAU</b>               |                    | <b>87,35</b>         |



## **ANNEX 2. IDENTITAT DEL PROPIETARIS DE TOTS ELS PROPIETARIS O TITULARS D'ALTRES DRETS REALS SOBRE LA FINCA PRIVADA AFECTADA, DURANT ELS 5 ANYS ANTERIORS**

D'acord amb l'establert en l'article 99 del TRLU, les modificacions puntuals que comporten un increment de la intensitat de l'ús industrials, com és el cas de la present modificació, estant obligats a identificar tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

Els terrenys incloses en aquesta modificació són propietat de:

1. ARIAL FOMENTO S.L.U., amb CIF [REDACTED]
2. Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, carrer de Sant Antoni 13, CP 08394.



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Uri de validació

Metadades

  
<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>  
Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt- Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

- Aprovació Provisional -

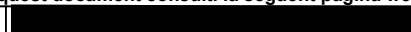
### ANNEX 3. ESTUDI D' AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

Metadades

  
<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>  
Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt- Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

- Aprovació Provisional -

#### ANNEX 4. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

[Redacted]

Url de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt- Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

- Aprovació Provisional -

## ANNEX 5. ACTA DE MANIFESTACIÓ DEL PROPIETARI ÚNIC

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

Url de validació

<https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

