

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

Sant Vicenç de Montalt

**INFORME DE TRAMITACIÓ**

Setembre 2024

[REDACTED]  
**K CRISTINA  
MARIN (R:  
P0826400  
D)**

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  
14:39:51 +02'00'

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP

Per descarregar un		uest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Vali		[REDACTED]	
Url de validació		<a href="https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/diarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002">https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/diarxabsaweb/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	

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/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



## ÍNDIX

	pàgina
1. APROVACIÓ INICIAL .....	5
2. TRÀMITS POSTERiors A L'APROVACIÓ INICIAL .....	6
2.1. INFORMACIÓ PÚBLICA .....	6
2.2. INFORMES.....	6
Direcció General de Comerç. Departament d'Empresa i Treball, Generalitat de Catalunya.....	8
Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona. Departament de Territori, Generalitat de Catalunya .....	10
Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona (OTAAA). Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, Generalitat de Catalunya .....	16
Protecció civil. Departament d'interior, Generalitat de Catalunya .....	23
Telecomunicacions. Subdirecció General d'Infraestructures Digitals i de Comunicacions Electròniques. Secretaria de Telecomunicacions i Transformació Digital, Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya .....	24
Autoritat del Transport Metropolità, Àrea de Barcelona .....	25
e-distribución Redes Digitales S.L.....	27
2.3. AL·LEGACIONS .....	30

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 ciutatà 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/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



## 1. APROVACIÓ INICIAL

El Ple municipal de data 21 de desembre de 2023 va acordar aprovar inicialment la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament i la modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de la zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II), a Sant Vicenç de Montalt.

L'anunci de l'aprovació inicial de la modificació puntual de la revisió de les NNSS de planejament de Sant Vicenç de Montalt en l'àmbit de la Riera del Gorg aprova el següent:

*PRIMER. Aprovar inicialment la modificació puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de planejament de Sant Vicenç de Montalt — Modificació de l'articulat de les NNUU per a la introducció de noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector núm. 6, Riera del Gorg (polígon II).*

*SEGON. Suspènre, a l'empara del que disposa l'article 73.2 del TRLU, les tramitacions i les llicències prèviament concretades en el document comprensiu, en l'àmbit de la modificació puntual que consta grafiat en el plànol corresponent, pel termini d'un (1) any o fins a l'efectivitat del nou planejament objecte de la modificació.*

*TERCER. Sotmetre la modificació puntual inicialment aprovada al tràmit d'informació pública pel termini d'un (1) mes, a comptar des de la seva publicació mitjançant edictes al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un diari de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal, i a la pàgina web municipal de l'Ajuntament, per tal que es puguin presentar al·legacions.*

*QUART. Simultàniament al tràmit d'informació pública, concedir audiència als Ajuntaments l'àmbit territorial dels quals confini amb el de Sant Vicenç de Montalt i requerir informe als organismes afectats per raó de les seves competències sectorials així com a les empreses subministradores de les xarxes de serveis urbans existents a l'àmbit, d'acord amb allò senyalat a l'informe de l'Arquitecte municipal.*



## 2. TRÀMITS POSTERIORIS A L'APROVACIÓ INICIAL

### 2.1. INFORMACIÓ PÚBLICA

La modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt i modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector núm. 6 Riera del Gorg (Polígon II) es va publicar al BOPB del 29 de desembre de 2023, al diari El Punt-Avui del 2 de gener del 2024 i a la web municipal i al tauler d'anuncis físic en data de 29 de desembre de 2023.

Tanmateix, es va donar audiència a tots els propietaris que han tingut a disposició el document en exposició pública durant un mes a partir del dia següent de la seva notificació.

### 2.2. INFORMES

En la tramitació de la Modificació s'estableix l'obligació de facilitar la participació de les administracions executores i gestores d'infraestructures sectorials. El procediment consisteix en sol·licitar un informe sobre el pla inicialment aprovat als organismes públics que poguessin resultar condicionats per les seves determinacions.

Aquests informes sectorials s'han d'emetre en el termini d'un mes, tret que una disposició específica n'autoritzi un de més llarg.

Aquests informes expressaran el punt de vista d'aquests organismes en relació al Pla presentat per l'Ajuntament i, si s'escau, proposaran la introducció d'esmenes per adequar-la a les seves previsions. A la vista dels informes l'Ajuntament podrà introduir les esmenes que consideri oportunes. En tot cas, aquests informes acompanyaran la documentació del Pla que es trametrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a l'aprovació definitiva del Pla. Per tant, podran ser tinguts en compte, si escau, per imposar condicions a l'acord aprovatori si l'autoritat territorial considera que hi ha motiu per a una més gran adaptació de l'ordenació a les previsions expressades per les administracions sectorials.

Informes sectorials sol·licitats en data 29 de desembre de 2023:

1. Departament de Territori i Sostenibilitat: Transports i Mobilitat
2. Departament de Territori i Sostenibilitat: Infraestructures de Mobilitat (inclou Carreteres de la GC, FGC per P. General i metro de BCN)
3. Departament d'Empresa i Treball: Telecomunicacions
4. Departament d'Empresa i Treball: Usos comercials i trames urbanes consolidades
5. Consell Comarcal del Maresme
6. Ajuntament de Dosrius
7. Ajuntament d'Arenys de Munt
8. Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres
9. Ajuntament de Caldes d'Estrac
10. Ajuntament d'Arenys de Mar



Els informes sectorials rebuts són els següents:

1. Direcció General de Comerç. Departament d'Empresa i Treball, Generalitat de Catalunya
2. Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona. Departament de Territori, Generalitat de Catalunya
3. Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona (OTAAA). Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, Generalitat de Catalunya
4. Protecció civil. Departament d'interior, Generalitat de Catalunya
5. Telecomunicacions. Subdirecció General d'Infraestructures Digitals i de Comunicacions Electròniques. Secretaria de Telecomunicacions i Transformació Digital, Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya
6. Autoritat del Transport Metropolità, Àrea de Barcelona
7. e-distribución Redes Digitales S.L.

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



Direcció General de Comerç, Departament d'Empresa i Treball, Generalitat de Catalunya

L'informe es va rebre en data 4 de març de 2024 i número d'entrada 2024/1882.

(La resposta o modificació resultant de l'informe es subratlla en gris).

L'informe exposa:

En l'apartat 1. Valoració de la proposta de Modificació de la Trama urbana consolidada (TUC):

*Així doncs, a fi de garantir el predomini de l'ús residencial, cal que aquesta proposta determini un mínim superior al 50% del sostre residencial que garanteixi que aquests usos residencials siguin dominants respecte la resta d'usos admesos a fi de complir l'article 7 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Amb la proposta actual l'àmbit d'aquesta Modificació no es pot incloure dins la TUC actual de Sant Vicenç de Montalt i s'informa desfavorablement la proposta d'inclusió dels sector esmentat.*

Es modifica l'article 5 de la normativa:

- Condicions d'usos

Ús: Habitatges de protecció de lloguer

Es modifica l'article 6 de la normativa:

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.

En l'apartat 2. Valoració de l'expedient urbanístic Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament (SNP) en l'àmbit del sector 6 "Riera del Gorg (Polígon II)":

Per tot això, i d'acord amb les determinacions del Decret Llei 1/2009, es fan les prescripcions següents:

- *Traslladar, a l'article 4 de les NN.UU. d'aquesta Modificació, els criters de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei 1/2009, en el sentit que en l'única la zona de l'àmbit d'aquesta Modificació, àmbit situat fora de la TUC de Sant Vicenç de Montalt, on s'admeten usos comercials (clau 9e), només és possible la implantació de PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS), els quals es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009); i, si escau, llurs excepcions, les quals es detallen en els apartats 3 i 4 de l'article 9 esmentat.*

Es modifica l'article 4 de la normativa:

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.

- *Respecte a la dotació de places d'aparcament relacionades amb els grans establiments comercials, aquesta proposta s'ha d'adequar a la dotació de l'article 12 del Decret 378/2006,*





- Aprovació Provisional -

*pel qual es desplega la Llei 18/2005, d'equipaments comercials, i que continua vigent d'acord amb la Disposició Transitòria Tercera del Decret Llei 1/2009. En aquest sentit, la dotació de places d'aparcament per a establiments comercials a partir de 1.300 m<sup>2</sup> de superfície de venda ha de ser "en el tràmit de planejament urbanístic (...) com a mínim, de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats".*

**Es modifica l'article 4 de la normativa:**

*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.*

**I conclou:**

*Pel que fa a la valoració urbanística d'aquesta figura de planejament, l'informe es considera favorable un cop es recullin les prescripcions fetes en la normativa d'aquesta Modificació puntual en la seva aprovació definitiva . En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.*

*Pel que fa a la inclusió de l'àmbit del sector 6 "Riera del Gorg (Polígon II)" dins el perímetre de la TUC, l'informe es considera desfavorable.*

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



[Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona. Departament de Territori, Generalitat de Catalunya](#)

L'informe es va rebre en data 14 de juny de 2024 i número d'entrada 2024/5627.

(La resposta o modificació resultant de l'informe es subratlla en gris).

L'informe exposa:

En l'apartat 6.2 Valoració urbanística:

*El pla d'etapes previst al Pla parcial del sector 6 vigent ha vençut i els polígons I i III han assolit la consideració de sòl urbà d'acord amb la documentació aportada. Vist això, l'àmbit de la modificació que es proposa només abasta l'àmbit de sòl urbanitzable corresponent al polígon II.*

*Atès que la proposta comporta un increment del sostre edificable i de la densitat de l'ús residencial es recorda que el document que s'aprovi inicialment ha d'aportar la documentació d'acord amb l'article 99 del TRLUC i, atès el canvi en el model residencial que es proposa, serà necessari incorporar, també, la memòria social que argumenti les necessitats residencials del municipi.*

La memòria conté el punt 8. Memòria social, en que es dona resposta aquestes qüestions.

*Pel que fa a les reserves per a sistemes urbanístics, la present modificació puntual ha de preveure les reserves regulades a l'article 100.1 per a sòl urbanitzable que, alhora, remet a l'article 65 del TRLUC. Caldrà, per tant, garantir totes les reserves mínimes per a sistemes previstes a l'article 65 del TRLUC i, en concret, caldrà garantir la reserva mínima del 5% de la superfície de l'àmbit per a sòl d'equipaments públics.*

Es modifica la zonificació proposada al plànol O-01 i s'actualitza el quadre comparatiu de paràmetres amb els nous valors.

*Pel que fa a la delimitació de l'àmbit proposada, l'ajust respecte la parcel·la amb front al camí de la Puntaire deixa fora l'àmbit de la modificació una part més gran a l'entorn de la casa existent fet que és el motiu principal de la reducció de la superfície total en 976,78 m<sup>2</sup> de sòl. Caldrà justificar la part de sòl que passa a ser sòl urbà directament i que, d'acord amb el planejament vigent, forma part del sector de sòl urbanitzable delimitat i concretar-ne les conseqüents obligacions a nivell urbanístic.*

El projecte de reparcel·lació del polígon II del Pla Parcial sector 6 "Riera del Gorg" de Sant Vicenç de Montalt, aprovat definitivament en data 5 d'abril de 2023, regula la definició de la parcel·la edificada existent, la seva classificació i les obligacions a nivell urbanístic.

*Pel que fa al sistema viari, caldrà valorar la oportunitat d'incloure dins l'àmbit del subsector tota la secció dels vials, enlloc de delimitar l'àmbit pel seu eix, a fi de garantir-ne la urbanització i la funcionalitat de comunicació atès que un dels objectes del propi document és millorar la connexió del nucli amb l'entorn.*

En la proposta de zonificació, corresponent al plànol d'ordenació O-01, es delimiten els vials a urbanitzar com a part del sector i els vials a urbanitzar com a càrregues externes al sector. S'inclouen les voreres del Torrent del Gorg, la carretera BV-5034, el carrer del Xaloc i el carrer de la Coma de Bo



(la resta del vial ja estan actualment urbanitzats), en el document d'aprovació provisional s'inclou el tram sud del Camí de la Puntaire fins a la carretera de Sant Vicenç.

*Pel que fa al conjunt de la documentació aportada i tenint en compte que el document expressa la voluntat d'establir l'ordenació detallada del sector, d'acord amb l'article 58.7 del TRLUC, caldrà justificar que es preveu desenvolupar el sector de manera immediata, aportar el corresponent pla d'etapes i aportar tota la documentació pròpia d'un pla parcial. En cas contrari, es poden concretar les determinacions pròpies del planejament general per a delimitar un sector de sòl urbanitzable i preveure'n el desenvolupament amb el planejament derivat corresponent.*

Tal com s'especifica en el punt 6, en el document de la modificació puntual de les NNSS es delimita el sector i es concreten les determinacions de planejament establertes a l'article 58.7 del TRLUC. El sector es desenvolupa en paral·lel en el document de la modificació del pla parcial.

*Pel que fa a l'ordenació proposada, vistes les seccions orientatives, seria convenient garantir la millor qualitat possible de les condicions d'assolellament i il·luminació a totes les façanes dels edificis residencials evitant que qualsevol façana resti excessivament propera a talussos i desnivells.*

Les seccions i la regulació de l'edificació s'especifica en la modificació del pla parcial, no en el document de modificació de les NNSS que ens ocupa.

*Pel que fa a la regulació proposada a l'apartat normatiu, la regulació de l'article 142 de les normes subsidiàries regula els usos permesos i els usos prohibits al sòl apte per a la urbanització. Vist que l'article esmentat prohibeix l'ús comercial concentrat i només admet el comercial en els indrets que es determini per a cada Pla parcial, i vist que l'article 153 no esmenta l'ús comercial per a l'àmbit que ens ocupa, es constata que amb la regulació vigent a les normes subsidiàries, en l'àmbit d'actuació l'ús comercial no hi resultaria admès. D'acord amb això, el document en preveu la seva introducció.*

*En aquest mateix sentit i seguint amb l'article 142, pel que fa a l'ús residencial només s'esmenten com a usos permesos l'habitatge unifamiliar aïllat i agrupat, no s'esmenta en cap sentit l'habitatge plurifamiliar. L'article 146 admet l'agrupació d'habitatges amb un màxim de 12 unitats i l'article 147, en les zonificacions només regula habitatges unifamiliars aïllats i en filera.*

*Caldrà que en aplicació del principi de jerarquia del planejament urbanístic, la proposta de modificació que ens ocupa sigui coherent amb la regulació de les normes subsidiàries en tot el seu conjunt i justificar que les modificacions que es proposen suposen una millora per al conjunt de tot el municipi.*

Es modifica l'article 6 de la normativa:

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

S'afegeix l'article 7 a la normativa:

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.

L'article 146 de les NNSS del planejament no és d'aplicació ja que es refereix a habitatges unifamiliar i no és el cas del present document.

L'article 147 de les NNSS del planejament no és d'aplicació ja que fa referència a les claus 9a, 9b, 9c i 9d, que no apareixen en el present document.

Pel que fa a l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, el document aporta les taules de valor residual del planejament vigent i de la modificació proposada. Pel que fa a les dades del planejament vigent caldrà ajustar les superfícies aportades per a l'àmbit a les de la resta del document. Pel que fa a les taules de valor residual de la modificació proposada es calculen els valors per a habitatge protegit en règim general i en règim concertat. Cal actualitzar les modalitats d'habitatge protegit d'acord amb allò que determina el Decret 17/2019 i cal ajustar les dades d'acord amb la resta del document que, en tot moment, proposa tot l'habitatge del sector com a habitatge de protecció pública en règim de lloguer.

S'han adaptat les taules als habitatges de protecció pública en règim de lloguer i es pren de referència el preu de venda de l'habitatge protegit en règim general per poder establir un valor d'amortització.

L'art 57.6 del TRLU determina la necessitat que en sòl urbanitzable, el Pla parcial ha de concretar la localització d'aquestes reserves mitjançant la qualificació específica del sòl amb aquest destí. La proposta, aollint-se a allò que preveu l'art. 58.7, opta per fixar una ordenació detallada i tanmateix, es constata que el plànol d'usos i qualificació del sòl no concreta la qualificació específica del sòl amb destí a HPO, ni tampoc el destí genèric o específic d'aquesta modalitat d'habitatge. D'acord amb això, caldrà completar el plànol de zonificació amb la qualificació del sòl amb destí a HPO amb una clau específica



que fixi alhora el seu destí a règim específic (mercat de lloguer), i fixar-ho igualment en la normativa urbanística reguladora corresponent a aquesta clau.

Es modifica la descripció de la clau 3HPO al plànol d'ordenació de proposta de zonificació O-01.

Es modifica l'article 6 de la normativa:

*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.*

*Dit això, cal tenir en compte, també, que aquesta modificació puntual determina que del sòl destinat a sostre residencial per a habitatge de protecció de lloguer, el 50% serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Sant Vicenç de Montalt i es considera el 15% de l'aprofitament mig de tot l'àmbit atesa la transformació del sector. Cal justificar degudament tal determinació.*

El 50% de l'aprofitament dels habitatges de protecció pública en règim de lloguer, que correspon al percentatge de cessió, també es correspon amb el 15% de l'aprofitament mig de tot el sector.

Per acabar, caldrà complimentar la Seguint amb la documentació aportada, amb les corresponents mostres de mercat pel que fa als valors de preus de venda que es tenen en consideració.

Es modifica el punt 5.1 de la memòria:

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, contemplat 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 més segurs i els nous espais lliures.

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.

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.



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).

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 dóna com a mitjana (categoria 5), pels municipis A04 on es troba inclòs Sant Vicenç de Montalt i quelcom inferior al de 800 que dóna 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).

Es modifica el punt 5.2 de la memòria:

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.

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€	313.427€

Es modifica el punt 5.3 de la memòria:

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>

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.

També es modifiquen les taules de l'annex 1.2.

En un altre ordre de coses, pel que fa a la proposta de modificar la trama urbana consolidada, TUC, per a integrar-hi l'àmbit i així possibilitar la implantació dels usos comercials, caldrà recaptar i atendre els informes que emetin els organismes sectorials afectats per raó de la seva competència, i molt especialment, el de la Direcció General de comerç que, a dia d'avui, ha emès un primer informe de caràcter desfavorable amb observacions que caldrà considerar i complimentar.

Veure resposta a l'informe de la Direcció General de comerç.

Finalment, l'informe acorda el següent:

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona adopta l'acord següent:

1. Emetre informe sobre la consulta d'avaluació ambiental de la Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del sector número 6 Riera del Gorg (Polígon II) al terme municipal de Sant Vicenç de Montalt, a l'empara del previst a l'article s'emeti informe dins el tràmit de consultes previst en l'article 30 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, dins el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada, d'acord amb les observacions de la part valorativa.
2. Manifestar que si, com a resultat de les consultes efectuades per l'òrgan ambiental es resol que cal una avaluació ambiental estratègica ordinària, es donarà per evacuat l'informe urbanístic i territorial s'obre l'Avanç del Pla previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
3. Notificar a l'Ajuntament que aquest informe s'emeti sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.



[Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona \(OTAAA\), Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural, Generalitat de Catalunya](#)

L'informe es va rebre en data 26 de juny de 2024 i número d'entrada 2024/6010.

(La resposta o modificació resultant de l'informe es subratlla en gris).

L'informe exposa:

En l'apartat 6. Consideracions ambientals:

*Respecte a l'alternativa 1 (escollida), el DAE destaca que aquesta proposa la diversificació d'usos, amb la implantació d'activitats comercials i l'increment d'habitatges plurifamiliars de protecció pública, generant un sector més complex urbanísticament, fet que suposa unes zones urbanes més eficients, en tant que possibiliten l'accés a serveis, dotacions i espais lliures en un radi menor, accessibles a peu per a la població. Així mateix, preveu l'exclusió de l'àmbit dels espais de protecció preventiva esmentats anteriorment.*

*Tanmateix, caldrà completar l'anàlisi d'alternatives realitzada per tal d'estudiar la possibilitat de desenvolupar d'altres propostes d'ordenació que, mantenint els espais lliures plantejats en el document, permetin reduir l'ocupació del sòl, atesa la complexitat topogràfica de l'àmbit.*

**S'afegeix l'alternativa 2 al punt 5.1. Alternatives del Document Ambiental Estratègic.**

*En referència al seguiment ambiental, el DAE proposa que l'Administració local, en el moment d'atorgar les llicències d'obres per a les construccions previstes, verifiqui el compliment de la normativa i les mesures ambientals proposades pel desenvolupament de la Modificació puntual, tot considerant els objectius i criteris ambientals adoptats. Alhora, planteja verificar els indicadors proposats en el moment d'aprovació del desenvolupament del Pla i un cop finalitzades les obres. No obstant això, caldrà esmenar el seguiment ambiental esmentat, el responsable del qual serà l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, establint la periodicitat dels informes de seguiment corresponents.*

**Punt 9. Mesures de seguiment ambiental del Document Ambiental Estratègic.**

*En relació amb l'anterior, l'informe emès per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, adoptat en sessió de 7 de juny de 2024, considera que, en termes generals, la proposta s'ajusta a les previsions del planejament territorial. Quant a aspectes urbanístics, realitza, de forma sintètica, diverses consideracions relatives a la necessitat d'acreditar la condició de sòl urbà dels polígons I i II, incorporar documentació requerida en la normativa urbanística, complir les reserves mínimes d'equipaments públics, justificar el sòl que passa a ser sòl urbà directament, incloure a l'àmbit tota la secció dels vials, realitzar esmenes en la regulació d'usos, l'avaluació econòmica, la previsió d'ordenació detallada del sector i el plànol de zonificació, assegurar la coherència amb el planejament general en tot el seu conjunt, i recaptar i atendre a l'informe de la Direcció General de Comerç, que ha emès un primer pronunciament amb caràcter desfavorable, entre d'altres. Alhora, valora que la proposta no té en compte la mixtura dels usos proposats a fi de generar espais públics de proximitat i garantir el predomini de l'ús residencial en el conjunt de l'àmbit, atès que segrega els usos, i demana garantir la*





*millor qualitat possible de les condicions d'asseïllament i il·luminació a totes les façanes dels edificis residencials.*

**Consideracions contestades en l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona i en l'informe de la Direcció General de Comerç, recollits també en el present document.**

*En matèria de prevenció d'incendis, cal dir que el municipi es classifica com a zona d'alt risc d'incendi forestal, segons el Decret 64/1995, de 7 de març, i presenta un perill centrat a la mitjana i una vulnerabilitat mitjana, d'acord amb el Pla especial d'emergències per incendis forestals de Catalunya. Alhora, es constata que l'àmbit del Pla, el qual confronta amb el perímetre de protecció prioritària Serres del Montnegre i el Corredor, presenta un risc d'incendi forestal baix, segons el Mapa de perill bàsic d'incendi forestal. En aquest sentit, el DAE esmenta que els futurs usos hauran de donar compliment a la Llei 3/2010, del 18 de febrer, així com al Codi Tècnic de l'Edificació. En tot cas, es recorda que en el desenvolupament del Pla caldrà atendre al conjunt de la normativa d'aplicació sobre prevenció d'incendis.*

**Punt 8.1. Medi físic i riscos ambientals del Document Ambiental Estratègic.**

*Pel que fa a la fauna, el DAE descriu que els diferents ambients de l'àrea d'estudi, amb espais oberts i zones més forestals, constitueixen un paisatge interessant en termes faunístics, on s'hi podrien identificar les espècies següents: *Streptopelia decaocto, Apus apus, Hirundo rústica, Delichon urbicum, Pica pica, Sturnus vulgaris, Passer domesticus, Podarcis iolepis, Tarentola mauritanica, Bufo spinosus, Alytes obstetricans, Hyla meridionalis, Pelophylax perezi, Salamandra salamandra, Anax imperator, Sympetrum fonscolombii, Cettia cetti, Psammmodromus algirus, Psammmodromus edwardsianus, Malpolon monspessulanus, Athene noctua, Alectoris rufa, Streptopelia turtur, Clamator glandarius, Merops apiaster, Upupa epops, Motacilla alba, Saxicola torquata, Cisticola juncidis, Hippolais polyglotta, Muscicapa striata, Lanius senator, Sturnus unicolor, Passer montanus, Serinus serinus, Carduelis chloris, Carduelis carduelis, Emberiza cirius, Apodemus sylvaticus, Sus scrofa, Sciurus vulgaris, Accipiter gentilis, Accipiter nisus, Strix aluco, Columba palumbus, Cuculus canorus, Picus viridis, Troglodytes troglodytes, Erithacus rubecula, Luscinia megarrynchos, Turdus merula, Sylvia atricapilla, Phylloscopus bonelli, Aegithalos caudatus, Peroparus ater, Cyanistes caeruleus, Parus major, Certhia brachydactyla, Garrulus glandarius, Fringilla coelebs, etc.**

*En aquest sentit, cal afegir que, segons la cartografia disponible, a l'àmbit del Pla o el seu entorn proper també poden identificar-se les espècies protegides *Atelerix algirus, Bufo calamita, Lucanus cervus, Pelobates cultripes i Triturus marmoratus*, entre d'altres.*

**Punt 2.3. Medi natural del Document Ambiental Estratègic.**

*En referència a les matèries relatives al cicle integral de l'aigua, cal tenir en compte que l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 28 de maig de 2024, conclou realitzar consideracions sobre el domini públic hidràulic, la zona de policia de lleres, la zona de servitud, l'abastament d'aigua, el sanejament, les afeccions ambientals i la inundabilitat per tal que s'incloquin a la documentació ambiental, que posteriorment valorarà dita Agència, entre d'altres. De forma sintètica, realitza recordatoris sobre la normativa, els plans sectorials i les guies tècniques aplicables, els permisos, autoritzacions i taxes*



requerides, i les mesures a adoptar sobre estalvi d'aigua, protecció de les aigües vers la contaminació, i les xarxes separatives. Respecte al sanejament, assenyala que l'EDAR de Sant Andreu de Llavaneres, la qual dona servei al municipi, es troba saturada, segons dades de 2023, pel que recorda que, prèviament a la connexió, caldrà recaptar informe favorable del Consell Comarcal del Maresme, com a ens gestor de l'EDAR.

Tant l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua com l'informe del Consell Comarcal queden recollits en l'informe de tramitació de la modificació del pla parcial del sector n°6 Riera del Gorg, polígon II.

Pel que fa a la inundabilitat, l'informe determina que els planejaments i projectes constructius hauran de tenir en compte el següent:

- El torrent del Gorg està soterrat al seu pas pel sector, tot i que es poden donar sobreiximents aigües amunt sobre vial, atenent als cabals normalitzats.

- La pastilla objecte del Pla es troba en sòl urbanitzable i, per tant, els planejaments que se'n derivin han de situar els canvis d'ús (amb increment de la vulnerabilitat), les edificacions i soterranis fora de la ZFP. S'estima que gran part de les avingudes (Q100 i Q500) quedarien contingudes pel soterrament i el vial adjacent sense entrar a la pastilla en la configuració actual.

- Els planejaments i projectes constructius que es proposin hauran d'estudiar els escorrentius que es poden donar a partir de la captació per tal que no entrin al sector quedant continguts, com fins ara, al vial. En aquest sentit, es pot estudiar donar sortida a les aigües sobre vial mitjançant una cuneta (amb reixa si es pretén que sigui transitable) que permeti vehicular gran part de l'avinguda de 500 anys de període de retorn no captada per les reixes del soterrament o inclús fer servir la zona verda sud del sector per a conduir i laminar part d'aquest escorrentiu. En tot cas, s'haurà de garantir la capacitat de les captacions i soterrament existents.

- Actualment els terrenys del sector estan sobre-elevats respecte al carrer on es poden donar cabals en superfície a partir de l'inici del soterrament. Per tant, de cara als projectes derivats, fora adequat aprofitar aquesta sobre-elevació tot evitant l'escorrentiu superficial.

- A l'expedient FUE-2024-03663148 es plantejaven els edificis un metre per sobre de la rasant del vial tret de l'edificació residencial més propera al carrer. Tot i que les aigües que puguin discórrer sobre vial són de gestió municipal, per tal d'estar del cantó de la seguretat, dita edificació més propera també s'haurà de situar sobre-elevada vers el carrer per no ser afectada per escorrentius. Quant al centre comercial, també es preveia a 1 m per sobre el vial.

- Els nous usos residencials s'han de disposar a una cota tal que no es vegin afectats per l'avinguda amb període de retorn de 500 anys, i s'han de dissenyar tenint en compte el risc i el tipus d'inundació existent. Les entrades als soterranis hauran de tenir en compte els escorrentius superficials evitant la entrada d'aigua. S'haurà de garantir la seva estanquitat per a l'avinguda de 500 anys de període de retorn i fer estudis específics per evitar el col·lapse de les edificacions, tot això tenint en compte la càrrega sòlida transportada, i a més disposar de respiradors i vies d'evacuació per damunt de la cota de l'avinguda. S'ha de tenir en compte la seva accessibilitat en situació d'emergència per inundacions.

- Els projectes constructius hauran de tenir en compte el calaix existent sota el carrer per tal de que no sigui afectat al dimensionar els fonaments i soterranis de les edificacions. Així mateix es recorda que la



vertical dels calaixos haurà de romandre lliure de construccions i edificacions de qualsevol tipus a la fi de garantir la integritat estructural de la infraestructura.

- L'Ajuntament haurà de garantir el manteniment dels elements de captació i la xarxa de pluvials (embornals, etc.), així com les cobertures per tal d'evitar erosions o obturacions que derivin en sobreeximents sobtats. El manteniment dels cursos hídrics que es troben assimilats per la xarxa urbana de pluvials del municipi són responsabilitat de l'Ajuntament.

- Pel que fa a les millores de la xarxa de pluvials i desguassos associats a les lleres, els projectes constructius i les tasques que es projectin hauran de ser compatibles amb la regulació continguda als articles 9 bis, 9 ter, 9 quàter, 14 bis i 126 del RDPH, que estableixen una regulació per a noves instal·lacions o activitats situades en zona de flux preferent o en zona inundable, així com criteris específics de disseny i conservació per a obres de protecció, modificacions de lleres i obres de pas.

- En el cas que les tasques es situïn en domini públic hidràulic (DPH), caldrà comptar prèviament amb l'autorització expressa d'aquest Agència.

Es dona resposta en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, recollit també en l'informe de tramitació de la modificació del pla parcial del sector nº6 Riera del Gorg, polígon II.

Altrament, cal dir que l'Agència Catalana de l'Aigua ha emès informe complementari, de 4 de juny de 2024, el qual conclou que el present planejament és incompatible amb les restriccions derivades del Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera, atès que comporta un increment dels consums en un municipi on la dotació mitjana actual se situa en 282,9 l/habitant i dia, per sobre de la màxima establerta en la situació d'excepcionalitat hídrica, de 230 l/habitant i dia. En aquest sentit, indica que s'hauran de respectar les restriccions derivades de l'aplicació del Pla especial de la sequera en tot moment. Dit això, afegeix que, segons allò establert en l'acord de Govern, de 16 de gener de 2024, en considerar-se incompatible, s'ha de condicionar 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, si bé aquesta circumstància es va produir en data 13 de maig de 2024.

Es dona resposta en l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, recollit també en l'informe de tramitació de la modificació del pla parcial del sector nº6 Riera del Gorg, polígon II.

En matèria de residus, el DAE, estima que el desenvolupament de la proposta suposarà un increment potencial de 81,35 tones de residus municipals a l'any. En aquest sentit, el document aconsella l'aplicació de criteris de sostenibilitat en l'obra, com ara l'ús de materials i elements de cost energètic baix en el seu cicle de vida. En tot cas, es recorda caldrà atendre a la normativa sectorial aplicable, entre la qual es destaca el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, i el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció a Catalunya.

#### Punt 8.1. Medi físic i riscos ambientals del Document Ambiental Estratègic.

Per altra banda, el document ambiental indica que a la Zona de Qualitat Ambiental on se situa l'àmbit d'estudi els nivells de qualitat de l'aire mesurats l'any 2022 per a diferents contaminants se situen per sota dels valors límit establerts per la normativa vigent, excepte en el cas de l'ozó troposfèric, el qual



superà el líndar d'informació en el punt de mesurament de Mataró. En aquest sentit, cal afegir que, segons les darreres dades de la Direcció General esmentada, la capacitat del municipi és moderada per PM10 i alta per a la resta de contaminants.

### Punt 2.3. Medi natural del Document Ambiental Estratègic.

En relació amb l'anterior, l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità, de 10 de juny de 2024, manté l'informe favorable emès per aquest organisme sobre el present Pla, d'1 de febrer de 2024, el qual requeria, com a condicions, una major justificació de la dotació d'aparcament per a turismes considerada per a l'ús comercial, donada la demanda màxima prevista per tot el sector (66 places), la preinstal·lació dels punts de recàrrega elèctrica en totes les places d'aparcament per a l'ús residencial, i la consideració de les prescripcions indicades al Decret 344/2006 referents a la càrrega i descàrrega de mercaderies. Altrament, l'informe demana analitzar les determinacions del Pla director de mobilitat del Sistema Integrat de Mobilitat Metropolitana de Barcelona per al període 2020-2025, tot recomanant prendre en consideració d'altres plans sectorials. Alhora, recomana incorporar un nou objectiu ambiental al DAE adreçat a potenciar al màxim la mobilitat sostenible, d'acord amb el que estableix l'estudi de mobilitat. Dit això, indica que poden incorporar-se aquells indicadors considerats nucli de l'escenari proposat, confeccionats per l'ATM en el marc dels treballs del pdM.

Les qüestions referents a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada queden contestades a l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità, recollit també en el present document.

El mateix apartat 6. Consideracions ambientals, conclou:

En matèria de patrimoni cultural, cal dir que, segons la documentació aportada, el Catàleg de protecció de béns i paisatges del municipi inclou el Parc de la Riera del Gorg com a element d'implantació zonal. En aquest sentit, l'informe dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura, de 4 de juny de 2024, conclou informar favorablement el Pla.

No es disposa de l'Informe dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Cultura, però segons s'indica en el present informe, es conclou favorable.

Atès l'exposat, el document ambiental considera que, si bé la proposta suposarà un augment dels efectes sobre els fluxos ambientals (increment del consum d'aigua i energia, de les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, etc.), així com impactes sobre la morfologia del terreny d'aquest àmbit, ja previst com a sòl urbanitzable, evita el desenvolupament d'un model d'urbanització residencial laxa amb gran consum de sòl, permetent obtenir un sector urbanísticament més compacte i complex, així com mantenir bona part de l'arbrat existent. En conseqüència, i d'acord amb els criteris establerts a l'annex V de la Llei 21/2013, es proposa, en el marc de present informe proposat, no sotmetre el present Pla al procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària, amb el benentès que caldrà atendre a les consideracions realitzades als informes sectorials rebuts, garantir l'adaptació topogràfica de l'actuació i completar la documentació ambiental del Pla.

No és necessari sotmetre el pla de millora a l'avaluació ambiental estratègica ordinària.

En l'apartat 7. Proposta de resolució:



Revisada la documentació aportada, i un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, es proposa que la directora dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural adopti la resolució següent:

1. Emetre l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per a la modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions al sector al sector núm. 6 Riera del Gorg, polígon II, al terme municipal de Sant Vicenç de Montalt, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, amb el benentès que s'incorporin les consideracions següents:

a) Caldrà atendre a les consideracions realitzades en els informes de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 28 de maig de 2024, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, de 7 de juny de 2024, i l'Autoritat del Transport Metropolità, de 10 de juny de 2024.

Les consideracions dels informes emesos per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona i per l'Autoritat del Transport Metropolità queden recollits i contestats en el present document.

Les consideracions dels informes emesos per l'Agència Catalana de l'Aigua queden recollits en l'informe de tramitació de la modificació del pla parcial del sector n°6 Riera del Gorg, polígon II.

b) Caldrà que en el desenvolupament del Pla es prevegi la màxima adaptació topogràfica de l'edificació i la urbanització, minimitzant, sempre que sigui possible, l'afectació de terrenys amb pendent superior al 20%.

Les regulacions de l'edificació queden recollides en la modificació del pla parcial del sector n°6 Riera del Gorg, polígon II, que es tramita en paral·lel a la present modificació puntual.

c) Caldrà completar l'anàlisi d'alternatives del DAE per tal d'estudiar la possibilitat de desenvolupar d'altres propostes d'ordenació que, mantenint els espais lliures plantejats en la present Modificació puntual, permetin reduir l'ocupació del sòl, atesa la complexitat topogràfica de l'àmbit. Així mateix, caldrà esmenar el seguiment ambiental del Pla, el responsable del qual serà l'Ajuntament, establint la periodicitat dels informes de seguiment corresponents.

Modificacions del Document Ambiental Estratègic ja mencionades en el present document.

2. Indicar que, segons l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 4 de juny de 2024, sobre la compatibilitat del planejament amb les restriccions derivades de l'estat d'emergència segons el Pla especial d'actuació en situació d'alerta i eventual sequera, de 16 de gener de 2024, la Modificació puntual és incompatible, atès que comporta un increment dels consums en un municipi on la dotació mitjana actual se situa per sobre de la dotació màxima establerta en la situació d'excepcionalitat hídrica en què es troba el municipi en el moment d'emissió de l'informe, per la qual cosa es requereix respectar les restriccions derivades de l'aplicació del Pla especial de la sequera en tot moment.

Segons l'acord de Govern, de 16 de gener de 2024, en considerar-se incompatible, s'ha de condicionar l'execució del projecte o l'inici de l'activitat a la declaració de sortida de l'estat



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 -

*d'emergència de la unitat d'explotació Embassament Ter-Llobregat, si bé aquesta circumstància es va produir en data 13 de maig de 2024.*

Es modifica el punt 6 de la memòria:

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.

Finalment, l'informe acorda el següent:

3. *Notificar-ho a l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt i a la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona.*

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



[Protecció civil. Departament d'interior. Generalitat de Catalunya](#)

L'informe es va rebre en data 15 de març de 2024 i número d'entrada 2024/2296.

(La resposta o modificació resultant de l'informe es subratlla en gris).

L'informe conclou:

*Atès que l'àmbit objecte del planejament queda fora de les zones d'afectació dels riscos inclosos a la Resolució IRP/971/2010 i a la Instrucció ITMP, es considera que la Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del Sector número 6 Riera del Gorg, al terme municipal de Sant Vicenç de Montalt és compatible amb la gestió dels riscos de protecció civil inclosos a la Resolució i a la Instrucció esmentades, i per tant no li són d'aplicació els criteris (limitacions i condicionants) pel control de la implantació de nous elements vulnerables establerts a les mateixes.*

Compatible, sense afectació en l'àmbit de la modificació.

*Molt proper a l'àmbit, en la part lateral del Parc de la Riera del Gorg hi ha una zona inundable per criteris geomorfològics associada a la riera del Gorg. En aquest sentit, en relació amb el risc d'inundacions, caldrà seguir les indicacions que determini l'organisme de conca que correspongui.*

Es recullen les observacions dels informes de l'OTAA i de l'ACA en referència a aquest punt.

*Pel que fa al risc d'incendis forestals, caldrà donar compliment a la normativa de prevenció d'incendis forestals, sens perjudici de les prescripcions que s'indiquin des dels organismes sectorials competents.*

Es recullen les observacions de l'informe de l'OTAA en referència a aquest punt.

*Finalment, 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.*

Es modifica l'article 2 de la normativa:

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.



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 -

[Telecomunicacions. Subdirecció General d'Infraestructures Digitals i de Comunicacions Electròniques. Secretaria de Telecomunicacions i Transformació Digital, Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya](#)

L'informe es va rebre en data 30 d'abril de 2024 i número d'entrada 2024/3806.

(La resposta o modificació resultant de l'informe es subratlla en gris).

L'informe conclou:

*En atenció a la valoració anterior i al detall de les observacions descrites, aquest Servei emet informe favorable a la modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament de Sant Vicenç de Montalt.*

**Informe favorable sense consideracions.**

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 ciutatà Estat d'elaboració: Original





[Autoritat del Transport Metropolità, Àrea de Barcelona](#)

L'informe es va rebre en data 4 de març de 2024 i número d'entrada 2024/1860.

(La resposta o modificació resultant de l'informe es subratlla en gris).

L'informe exposa:

En l'apartat 3. Estimació de la demanda de mobilitat generada:

Recomanació 1.

*Tenint en compte la previsió que el sector tingui un establiment comercial amb una superfície de venda d'entre 1.300 i 2.500 m2 de superfície de venda, es recomana d'utilitzar les ràtios que publica la guia "Indicadors de mobilitat als grans equipaments comercials", publicat per la Direcció General de Comerç en el cas de l'ús comercial.*

(EAMG) La superfície de venda comercial de supermercat serà inferior al que determina la guia esmentada. En aquest supòsit de repartiment del sostre comercial, des del present estudi de mobilitat es creu convenient aplicar els ratis del Decret 344/2006.

Recomanació 2.

*Es recomana una major justificació del repartiment modal considerat, així com revisar els valors usats en el cas del vehicle privat (no encaixen amb els 694 turismes i 194 motocicletes considerats en l'EAMG, els quals ja tenen en compte l'ocupació).*

(EAMG) A la pàgina 39 es dona una major explicació del repartiment modal per tal de justificar cada activitat a les necessitats més reals de mobilitat.

En l'apartat 5. Xarxa de transport públic:

Recomanació 3.

*Es recomana aportar informació de la resta de línies interurbanes que tenen parada a uns 500 m lineals de l'àmbit.*

(EAMG) A la pàgina 20 a la 23 s'ha aportat informació de la C-20.

En l'apartat 6. Mobilitat a peu i en bicicleta:

Recomanació 4.

*Es recomana incorporar una mínima informació referent a la demanda actual dels modes a peu i en bicicleta.*

(EAMG) A la pàgina 13 s'avalua qualitativament que el volum de vianants i ciclistes per la zona pot ser major que en altres al ser el centre municipal amb equipaments i serveis, i que el volum de cada mode no és un problema en l'ocupació de l'espai ni en la capacitat de la xarxa.

Recomanació 5.

*Es recomana analitzar l'accessibilitat dels recorreguts a peu fins a les parades de la línia interurbana C-20 ubicades a la carretera BV-5031.*



(EAMG) A la pàgina 23 es dona un anàlisi de dos recorreguts per arribar a la parada.

En l'apartat 8. Estimació de la demanda d'aparcament:

*Des de l'equip redactor del present informe es considera necessari una major justificació de la dotació d'aparcament considerada per a l'ús comercial, donat que la demanda màxima prevista per tot el sector es fixa en 66 places.*

(EAMG) pàgina 67

*Des de l'equip redactor del present informe es recorda, que segons el Reial decret 450/2022, cal fer la preinstal·lació dels punts de recàrrega elèctrica en totes les places d'aparcament per a l'ús residencial.*

(EAMG) A la pàgina 53 i a l'apartat de propostes queda definit la preinstal·lació del total de les places d'ús residencial.

En l'apartat 9. Distribució Urbana de Mercaderies:

*El Decret 344/2006 assenyala la necessitat de disposar d'una reserva de places de càrrega i descàrrega per a l'ús comercial i d'oficines.*

*L'àmbit preveu l'ús comercial i li resulta d'aplicació les prescripcions del Decret 344/2006.*

*Cal contemplar les prescripcions indicades a l'article 6 del Decret 344/2006 referents a la càrrega i descàrrega de mercaderies.*

(EAMG) pàgina 55 i 56 i capítol de propostes

En l'apartat 10. Mesures correctores:

Recomanació 6.

*Es recomana establir una major concreció en les propostes de l'estudi, així com preveure'n de noves (per exemple prolongar el carril bidireccional de Torrent del Gorg dins del sector).*

(EAMG) A la pàgina 66 es recomana ampliar la zona ciclable, ja sigui senyalitzant i compartir espai amb el vehicle privat, o fer una infraestructura segregada que connecti amb l'actual.

En l'apartat 11. Mobilitat i gènere:

Recomanació 7.

*Es recomana d'utilitzar indicadors de gènere més ajustats a l'àmbit territorial d'aquesta modificació de planejament.++ 00 sobre coordinació amb plans urbanístics*



[e-distribución Redes Digitales S.L.](#)

L'informe es va rebre en data 21 de febrer de 2024 i número d'entrada 2024/1511.

(La resposta o modificació resultant de l'informe es subratlla en gris).

L'informe exposa:

Potència estimada i punt de connexió

*E-DISTRIBUCIÓN, com a Gestor de la xarxa de distribució en la zona en la qual es troben els Polígon II del Sector 6, ha realitzat el càlcul de la potència estimada per abastir el creixement que es reflecteix en el 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):*

- Potència estimada: 968,80kW

*El punt de connexió per abastir la necessitat total de potència que correspon als usos previstos quedarà definit en l'expedient que el promotor haurà de tramitar per a la potència total que s'obté del planejament aprovat.*

*En el cas en què, durant la tramitació del planejament fins a la seva aprovació definitiva, o bé durant la seva fase de gestió, sorgeixin canvis en l'ús o edificabilitat que modifiquin les necessitats de potència, serà necessari actualitzar la previsió per a adaptar-la a les noves condicions d'urbanització i edificació.*

**Sense afectació en el present document. En cas de que hi hagi modificacions en l'ús o l'edificabilitat es tornarà a tramitar per a la seva actualització.**

Qüestions tècniques relatives a la xarxa de distribució

*El disseny de totes les instal·lacions d'extensió de distribució haurà de realitzar-se conforme a la reglamentació vigent, així com a les Normes Tècniques de l'empresa distribuïdora per a aquest tipus d'instal·lacions.*

**Sense afectació en el present document.**

Reserves de sòl

*Els recordem així mateix que hauran de recollir-se en el text de l'instrument de planejament urbanístic a tramitar les necessàries reserves de sòl i les necessàries servituds de pas i vol d'instal·lacions per a permetre la construcció i posterior operació de les infraestructures descrites, tot això d'acord amb l'article 112 del RD 1955/00 sobre coordinació amb plans urbanístics.*

**Al ser una modificació puntual del planejament no te proposta de traçat d'instal·lacions, aquestes qüestions queden recollides en el document de la modificació del pla parcial nº6 Riera del Gorg, polígon II, que es tramita en paral·lel al present document.**

Projectes d'urbanització

*Una vegada aprovat definitivament el planejament, en el moment en què es redactin els projectes d'urbanització, es podrà establir una valoració detallada de les instal·lacions, de cara a incloure-les en els mateixos en concepte de costos d'urbanització.*



*Els projectes hauran de comprendre la totalitat de la xarxa de distribució necessària, incloent les infraestructures exteriors al sector de connexió amb les xarxes existents.*

*E-DISTRIBUCIÓN revisará els projectes d'urbanització, aportant totes aquelles prescripcions que siguin necessàries per a garantir que les xarxes de distribució seran desenvolupades en compliment de totes les normatives d'aplicació, per a això preguem ens enviïn per a la seva revisió els projectes elèctrics d'urbanització en el moment de la seva redacció, o en la seva tramitació davant l'Ajuntament.*

Sense afectació en el present document.

Aspectes legals relatius a les xarxes de distribució

Obligació de costejar les obres d'urbanització

*D'acord amb la legislació elèctrica i la legislació sobre ordenació territorial i urbanística, i concretament en base al que disposa l'article 18 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, entre els deures vinculats a la promoció de les actuacions urbanístiques, s'inclou la de costejar les obres d'urbanització i infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis, així com les d'ampliació i reforç de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per la seva dimensió.*

Els costos d'urbanització calculats a les taules de valor residual consideren els costos de les obres d'urbanització i les infraestructures, així com les connexions a les xarxes generals. Tot i que la definició d'aquestes es realitzarà en documents posteriors.

Titularitat de les xarxes de distribució

*D'acord amb la legislació vigent, totes les instal·lacions destinades a més d'un consumidor tindran la consideració de xarxa de distribució, quedant titularitat de l'empresa distribuïdora de la zona, qui respondrà de la seguretat i qualitat de subministrament.*

Sense afectació en el present document.

L'informe conclou:

Validesa de l'Informe i continuació de l'expedient urbanístic

*Aquest informe té una validesa de sis mesos des de la seva recepció. En el moment en què es redacti el planejament derivat o els projectes d'urbanització, s'haurà d'actualitzar sobre la base de la capacitat de la xarxa existent i als canvis que puguin donar-se en la potència sol·licitada per als Sectors.*

Amb l'elaboració dels posteriors documents referents al planejament derivat i als projectes d'urbanització, s'actualitzarà la documentació presentada.

Condicions Tecnicoeconòmiques per a cada parcel·la

*Posteriorment, i en funció de la manera d'execució que es determini per a cada Sector o Parcel·la, serà necessari que l'urbanitzador tramiti amb E-DISTRIBUCIÓN les corresponents condicions tecnicoeconòmiques, en les quals es definirà el cost de les obres ja sobre la base dels projectes, i la forma d'execució.*



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 -

*Donada la rellevància de l'expedient, i la magnitud de les obres necessàries, creiem convenient mantenir una reunió amb Vostès per a compartir i aclarir l'abast, els terminis i el contingut de la documentació a redactar.*

*Finalment cal afegir que, en tot cas, davant de qualsevol petició de nou subministrament elèctric o necessitat de desplaçament d'instal·lacions existents caldrà instar la corresponent sol·licitud a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal., dirigint-se al correu electrònic [Conexiones.edistribucion@enel.com](mailto:Conexiones.edistribucion@enel.com) o a través del telèfon 900 920 959.*

Amb l'elaboració dels posteriors projectes d'urbanització i edificació, s'actualitzarà la documentació presentada, i en cas de ser necessari, l'equip redactor d'aquests projectes es posarà en contacte.

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 ciutatà Estat d'elaboració: Original



### 2.3. AL·LEGACIONS

Durant el període d'informació pública s'han rebut les següents al·legacions:

FITXA AL·LEGACIÓ
------------------

DADES PRESENTACIÓ
-------------------

NÚM. ORDRE: 01
----------------

AL·LEGANT/S: Julio de Miquel Berenguer

DOMICILI NOTIFICACIONS: [REDACTED]  
[REDACTED]

CONTINGUT AL·LEGACIÓ
----------------------

Emplaçament: Pla Parcial nº6 Riera del Gorg (Polígon II)

Resum al·legacions:

Al·legació 1:

*Nul·litat de la Modificació de planejament aprovada tenint en compte la necessitat de procedir a la revisió del mateix i no a la seva mera modificació, citant com infringit l'article 95 TRLUC (Text refós de la llei d'urbanisme de Catalunya 1/2010).*

*El canvi de paradigma i model urbanístic és evident i substancial, la qual cosa requereix la seva implementació mitjançant una revisió del pla general, amb totes les seves garanties i període de maduració necessària que ha d'incloure la participació ciutadana més enllà d'una mera informació pública per la via d'una simple modificació puntual.*

Al·legació 2:

*Nul·litat de la Modificació ja que s'ha incomplert el procediment legalment establert en matèria d'avaluació estratègica ambiental.*

*En el present cas, la figura de planejament no s'ha subjectat a l'avaluació ambiental estratègica de necessari, imprescindible i substancial compliment per al bon fi de l'exercici de les competències urbanístiques, per la qual cosa en aquest punt el text deu considerar-se nul de ple dret.*

Al·legació 3:

*Nul·litat de la modificació inicialment aprovada per infracció del principi de legalitat, Art. 9.1 CE, Art. 47.1.e) LPACAP, Art. 9.1 i 9.3 DL 1/2009. S'ordena il·legalment un GEC (Gran establiment comercial) fora de la TUC (Trama urbanística consolidada) vigent.*

Al·legació 4:

*Falta de planificació adequada dels establiments comercials. Existència de dues GEC o MEC en els voltants de l'ara ordenat il·legalment.*



*En la tramitació del planejament urbanístic general i derivat i en les modificacions respectives, una vegada aprovats inicialment s'ha de demanar informe al departament competent en matèria de comerç sobre les reserves de sol per usos comercials. Aquest informe si es desfavorable te caràcter vinculant. El termini d'emissió es de dos mesos entenent-se favorable en cas de no emissió (art A del D.L 1/2009).*

**Al·legació 5:**

*Incompliment de l'Art. 99.1.a) TRLUC, amb infracció del dret dels ciutadans a l'accés a la informació pública (Art. 13.d) LPACAP) d'acord amb el que es preveu en la L. 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.*

*A la vista d'aquesta informació omesa, estimem que intencionadament, s'adverteix clarament que l'actual titular de la finca, "ARIAL FOMENT, S.L.", la va adquirir a títol de venda fa tan sols vuit mesos, el 17/05/2023, estant vigent, com ara mateix encara, el Pla Parcial de Riera del Gorg aprovat definitivament per la CUB el 18/09/1996, amb la seva ordenació de 8 parcel·les unifamiliars com a únic aprofitament privatiu, havent-se aprovat el Projecte de Reparcel·lació el 5/04/2023, publicat el 4/05/2023, i el Projecte d'Urbanització de data 18/05/2023, instruments fermes i vigents que desenvolupen el planejament vigent, executat i consolidat en la seva major part, en dues dels tres polígons.*

*Tot això indueix a pensar en l'existència d'un acord previ, no publicitat, entre promotor i Ajuntament.*

**Al·legació 6:**

*Previsió de cessió excessiva d'aprofitament mitjà en contra de la Llei.*

*El 15% és el percentatge legal de cessió previst per al sòl urbanitzable, però en aquest cas resulta excessiu, perquè en els supòsits de modificacions de l'aprofitament i intensitat d'ús, ha de cedir-se només el 15% de l'increment de l'aprofitament, no de tot l'aprofitament ordenat, la qual cosa constitueix un altre indicatiu més que el promotor, a canvi de l'obtenció de la modificació de planejament que interessa per a introduir l'ús comercial d'un GEC en l'àmbit, i del benefici particular que espera obtenir d'això, està disposat a cedir i donar més del que li correspon per obligació legal, i que l'Ajuntament, a canvi dels beneficis extraordinaris que aspira a aconseguir d'aquesta actuació de les seves facultats urbanístiques, està disposat a utilitzar-les en benefici o al dictat del promotor.*

**Al·legació 7:**

*Dubtosa avaluació econòmica i financera de l'ordenació. Es procedeix a encarregar dictamen tècnic per a revisar-la que s'aportará quan es disposi d'ell, amb reserva d'ampliació de les al·legacions.*

*El valor residual que s'atorga al sostre comercial de 228,57 €, ens sembla molt baix, i fa difícil explicar l'interès del promotor en l'ordenació, així com l'interès de tots els operadors comercials a obtenir solars degudament qualificats per a la seva activitat en tot el territori.*

*Tampoc ens resulta creïble la comparativa de rendiments que es fa entre l'ordenació vigent i la que resulta de la nova ordenació.*



## SOL·LICITUD

*Que, havent-hi per rebut aquest escrit, s'accepti, es tingui per presentat dins de termini i, en el seu moment, amb estimació íntegra del seu contingut, per ser contrària a l'ordenament jurídic aplicable, es deixi sense efecte la modificació puntual de les Normes Complementàries y Subsidiàries de Planejament en la Riera del Gorg inicialment aprovada.*

## INFORME TÈCNIC I JURÍDIC

Dictamen que emet l'arquitecte Carles Borrell Calonge sobre la proposta de MP de les NNSS de planejament de Sant Vicenç de Montalt.

Conclusions de l'informe tècnic:

- 1. D'aprovar un Projecte d'Urbanització i un Projecte de Reparcel·lació, passen en pocs mesos a un plantejament totalment diferent, i tot lo aprovat per l'Ajuntament a finals d'abril de 2023, i proposat per LANDCOMPANY 2020 S.L. ara ja no és vàlid.  
Crec que l'Ajuntament no pot anar contra els seus propis actes. Un canvi de propietat i uns interessos econòmics específics vulneren els principis d'equitat de qualsevol planejament urbanístic.*
- 2. La figura escollida de modificació de les Normes Subsidiàries del Planejament, no és adequada. El Pla Parcial PP6 "Riera d'en Gorg", està consolidat. Ens trobem en un Sòl Urbà.  
Cal incorporar els nous habitatges en un nou POUM.  
Passar de 4 habitatges de 200m<sup>2</sup> cadascun, en total 800m<sup>2</sup> a 3.502,29m<sup>2</sup> de sostre comercial no és compatible amb el PP6 "Riera d'en Gorg".  
Passar de 4 habitatges de 200m<sup>2</sup> cadascun, en total 800m<sup>2</sup> a 3.508m<sup>2</sup> de sostre d'habitatges plurifamiliars no és compatible amb el PP6 "Riera d'en Gorg".  
Els estàndards de volumetria, és multiplicar per més de quatre els existents.*
- 3. La Llei d'urbanisme en el seu article 9.4 diu que el planejament ha de preservar els terrenys de pendent superior al 20%. En aquest cas s'arriba al 30%.*
- 4. El PP6 "Riera d'en Gorg", especifica al Art.15: "No s'ha considerat necessari incorporar cap equipament de tipus comercial...", per tant la proposta és incompatible amb el planejament vigent.*
- 5. La proposta de GRAN ESTABLIMENT COMERCIAL està FORA de la Trama Urbana Consolidada del municipi, en vigor des de l'any 2011.  
I en aquest cas, no es compleixen les condicions per justificar la seva implantació, donat que no s'aporta l'informe preceptiu que té que demanar la Direcció General d'Urbanisme a la Direcció general de Comerç.*
- 6. No es té en compte que des de fa pocs mesos s'ha obert un nou Supermercat Gran a l'Avinguda de Montalnou a menys de 150 metres de distància i tenim un altre supermercat al carrer de la Ginesta.*
- 7. El municipi, té un Pla de Desenvolupament Econòmic, en el qual no figura la Planificació Estratègica Comercial, fonamental per decidir noves implantacions a Sant Vicenç de Montalt.*





8. La implantació del GRAN ESTABLIMENT COMERCIAL, juntament amb el recentment obert, complicarà les circulacions de vehicles als carrers propers. Pensem que només el GRAN ESTABLIMENT COMERCIAL, precisa per si sol d'un aparcament de 250 cotxes.

VISTES LES CONCLUSIONS PRECEDENTS, CREIEM QUE LA MODIFICACIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT AL MUNICIPI DE SANT VICENÇ DE MONTALT, NO DEURIA PROSPERAR.

## PROPOSTA

Es dona resposta en el següent informe jurídic:

### INFORME JURÍDIC

Assumpte: Modificació puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de planejament – Modificació de l'articulat de les NNUU per a la introducció de noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del Sector 6 Riera del Gorg (polígon II).

Al·legació presentada per Julio de Miquel Berenguer, en la que sol·licita pels motius que es dirà, es deixi sense efecte la modificació puntual de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament en la Riera del Gorg inicialment aprovada.

- I. Com a primera al·legació sol·licita la nul·litat de la Modificació de planejament aprovada tenint en compte la necessitat de procedir a la revisió del mateix i no a la seva mera modificació, citant com infringit l'article 95 TRLUC (Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya 1/2010).

Adjunta, Dictamen tècnic subscrit per l'Arquitecte superior, Sr. Carlos Borrell Calonge, membre del despatx professional que va formular el Pla Parcial de la Riera del Gorg actualment vigent (CUB 12/09/1996).

Resposta:

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

L'objectiu d'aquesta modificació puntual de les NNSS, és implantar habitatge públic de lloguer i activitats comercials al polígon II del PP6 Riera del Gorg i modificar la trama urbana consolidada, TUC.

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, sol urbà. La present modificació puntual afecta únicament al polígon II que actualment cal considerar encara com a sol·l urbanitzable delimitat, atès que no ha completat l'execució de les obres d'urbanització.



La Revisió de les Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament el 12.02.1986, DOGC 14.05.1986, es van complimentar amb el Text refós de les Normes subsidiàries de planejament general, aprovat definitivament en data 18.05.2005, DOGC 27.07.2005, i classifica l'àmbit de sòl urbanitzable i delimita el sector 6, PP6 Riera del Gorg.

En execució de les seves determinacions es va redactar el Pla parcial sector 6, Riera del Gorg que desenvolupa el sector 6 de les normes subsidiàries i delimita tres polígons d'actuació urbanística, els polígons I, II i III, el qual va ser aprovat definitivament en data 18.09.1996, DOGC 11.11.1996.

Posteriorment el Pla territorial metropolità de Barcelona, identifica i reconeix el polígon II del PP6 com a sòl urbanitzable programat residencial i indica la zona verda a sud del polígon, i hi indica l'estratègia de centre urbà a la zona propera al nucli de Sant Vicenç de Montalt. El Pla estableix la recomanació que el planejament urbanístic vigent, mitjançant els instruments de desenvolupament al seu abast, incloses les modificacions puntuals, s'ajusti als principis i objectius que el Pla propugna.

L'àmbit d'actuació de la present modificació puntual, amb una superfície de 31.335,22 m<sup>2</sup>, abasta el polígon II (unitats D i E) del Pla parcial del sector 6, PP6 Riera del Gorg.

La modificació puntual proposa passar d'un model residencial d'habitatges unifamiliars aïllats de baixa densitat a un model mixt d'habitatges plurifamiliars aïllats, tots ells de protecció pública en règim de lloguer, i d'usos comercials, per reforçar la centralitat del nucli del municipi.

L'extensió del municipi és aproximadament de 8.000.000 m<sup>2</sup>, per el que l'àmbit de la modificació representa un 0,39% de l'àmbit municipal, el que acredita que es tracta d'una proposta que no es pot considerar que no ha de donar lloc a una revisió del planejament urbanístic general, que de conformitat amb el que estableix l'article 95 del TRLUC, s'ha de produir en cas de l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablerts, i també l'alteració del planejament general vigent que consisteix en la modificació de la classificació del sòl no urbanitzable i que comporta, per si mateixa o conjuntament amb les modificacions aprovades en els tres anys anteriors, un increment superior al 20% de la suma de la superfície del sòl classificat pel planejament general com a sòl urbà i del classificat com a sòl urbanitzable que ja disposi de les obres d'urbanització executades.

Així d'acord amb l'article 95.4 del TRLU les disfuncions entre les disposicions del pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatges o per establir activitats econòmiques, quan afectin a un àmbit concret, poden ser objecte de la tramitació d'una modificació puntual.

- II. Nul·litat de la Modificació ja que s'ha incomplert el procediment legalment establert en matèria d'avaluació estratègica ambiental.

Exposa la al·legació que en el present cas, la figura de planejament no s'ha subjectat a l'avaluació ambiental estratègica de necessari, imprescindible i substancial compliment per al bon fi de l'exercici



de les competències urbanístiques, per la qual cosa en aquest punt el text deu considerar-se nul de ple dret.

En relació amb l'anterior, informar que en el tràmit d'informació pública, es va sol·licitar en data 2 d'abril de 2024 a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, inici de l'avaluació ambiental estratègica simplificada de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per a la modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions al sector al sector núm. 6 Riera del Gorg, polígon II, al terme municipal de Sant Vicenç de Montalt, aprovada inicialment pel Ple municipal en sessió de 21 de desembre de 2023, i tramesa per l'Ajuntament, adjuntant a la sol·licitud el document ambiental estratègic (DAE)-

Per part de la directora dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural s'ha adoptat la resolució emetent l'informe ambiental estratègic en el sentit que la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per a la modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions al sector al sector núm. 6 Riera del Gorg, polígon II, al terme municipal de Sant Vicenç de Montalt, no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària

En la documentació per a l'aprovació provisional s'han incorporat les consideracions incloses en l'informe ambiental estratègic.

En haver procedit a la tramitació del procediment ambiental corresponent s'ha de desestimar l'al·legació.

- III. Nul·litat de la modificació inicialment aprovada per infracció del principi de legalitat, Art. 9.1 CE, Art. 47.1.e) LPACAP, Art. 9.1 i 9.3 DL 1/2009. S'ordena il·legalment un GEC (Gran establiment comercial) fora de la TUC (Trama urbanística consolidada) vigent.

En el tràmit d'informació pública, s'han sol·licitat els diversos informes de les administracions sectorials, entre els quals el corresponent a la Direcció General de Comerç. Departament d'Empresa i Treball, Generalitat de Catalunya.

D'acord amb l'informe emès s'han modificat les determinacions referides a la delimitació de la TUC, atès que el mateix establia que "amb la proposta actual l'àmbit d'aquesta Modificació no es pot incloure dins la TUC actual de Sant Vicenç de Montalt i s'informa desfavorablement la proposta d'inclusió dels sector esmentat."

Donant compliment a les prescripcions de l'informe, i amb l'objecte d'incorporar habitatge públic de lloguer i activitats comercials al polígon II del PP6 Riera del Gorg, la proposta per a l'aprovació provisional determina un mínim superior al 50% del sostre residencial que garanteixi que aquests usos residencials siguin dominants respecte la resta d'usos admesos a fi de complir l'article 7 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.



Així mateix es modifica l'article 4 de les normes de la modificació per preveure que 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.

D'acord amb l'anterior, com proposa l'al·legació es suprimeix la referència a la modificació de la Trama urbana consolidada, establint en la normativa que la implantació de PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS), els quals es detallen en l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret Llei 1/2009); i, si escau, llurs excepcions, les quals es detallen en els apartats 3 i 4 de l'article 9 esmentat.

IV. Falta de planificació adequada dels establiments comercials. Existència de dues GEC o MEC en els voltants de l'ara ordenat il·legalment.

Exposa la al·legació que en la tramitació del planejament urbanístic general i derivat i en les modificacions respectives, una vegada aprovats inicialment s'ha de demanar informe al departament competent en matèria de comerç sobre les reserves de sol per usos comercials. Aquest informe si es desfavorable té caràcter vinculant.

Com ja s'ha exposat, s'ha sol·licitat el corresponent informe el qual conclou que "Pel que fa a la valoració urbanística d'aquesta figura de planejament, l'informe es considera favorable un cop es recullin les prescripcions fetes en la normativa d'aquesta Modificació puntual en la seva aprovació definitiva . En cas contrari, aquest informe s'entén desfavorable i té caràcter vinculant.

Pel que fa a la inclusió de l'àmbit del sector 6 "Riera del Gorg (Polígon II)" dins el perímetre de la TUC, l'informe es considera desfavorable."

Una vegada incorporades les prescripcions en el document de l'aprovació provisional, en el sentit exposat en l'al·legació anterior, procedeix desestimar l'al·legació.

V. Incompliment de l'Art. 99.1.a) TRLUC, amb infracció del dret dels ciutadans a l'accés a la informació pública (Art. 13.d) LPACAP) d'acord amb el que es preveu en la L. 19/2013, de 9 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

L'al·legació exposa la obligació d'incloure la informació mercantil de les entitats propietàries de les finques incloses en l'àmbit de la modificació.

L'article 99 del TRLUC estableix 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 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.

La documentació de l'aprovació inicial incorporava la relació de propietaris i la certificació relativa a la finca registral 5580 del Registre de la Propietat de Mataró 4, donant compliment a l'establert en l'article 99 del TRLU, si bé en el document de l'aprovació provisional, aquesta relació es complementa amb la certificació expedida pel registre mercantil.

En relació amb la resta de consideracions incloses en el motiu de la al·legació referides a hipòtesis en la gestió de les edificacions, són aspectes aliens a la modificació puntual de les normes subsidiàries.

#### VI. Previsió de cessió excessiva d'aprofitament mitjà en contra de la Llei.

Considera l'al·legació que el 15% és el percentatge legal de cessió previst per al sòl urbanitzable, però en aquest cas resulta excessiu, perquè en els supòsits de modificacions de l'aprofitament i intensitat d'ús, ha de cedir-se només el 15% de l'increment de l'aprofitament, no de tot l'aprofitament ordenat.

La proposta de modificació de l'article 153 de les NNSS estableix que "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, caldrà cedir el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector."

L'article 45 del TRLU estableix que 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.

S'adjunta acta de manifestació del propietari únic (annex 5 de la memòria) per part del propietari únic del sector de la seva conformitat en la obligació de la cessió.

D'acord amb els antecedents exposats i de conformitat amb els 45 i 99.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en endavant TRLU i la Disposició Transitòria 3a de la Llei 3/2012, la cessió d'aprofitament que correspondria en aquest Sector, com a conseqüència de la tramitació d'ambdues modificacions que comporten un increment de l'edificabilitat, tan sols hauria de ser d'un 15% de l'increment de l'aprofitament, al haver-se efectuat ja, en el seu dia, la cessió del 10% de l'aprofitament que preveia el Pla parcial per a la totalitat del Sector 6 "Riera d'en Gorg".



No obstant, al tenir el Polígon II encara la classificació de sòl urbanitzable delimitat i al proposar-se una verdadera transformació urbanística, amb increment de l'edificabilitat, que canvia el model previst a l'antic Pla parcial i que, a més, precisa de l'oportuna modificació del planejament general, no suposa desproporcionat efectuar la cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, de conformitat amb l'article 45 del TRLU que disposa que 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.

La mercantil "ARIAL FOMENTO, S.L.U.", en la seva condició de promotor i propietari únic, s'obliga, voluntàriament, a cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Vicenç del Montalt el 15% de l'aprofitament urbanístic del sector, per tant no s'infringeix l'article 9.8 del text Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En aquest sentit, cal portar a col·lació la Sentència 908/2003, de data 12 de febrer de 2003, de la Secció 5a, de la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Suprem ECLI:ES:TS:2003:908; Id Cendoj: 28079130052003100159 que admet la possibilitat d'efectuar cessions superiors al percentatge previst legalment per voluntat de l'obligat.

VII. Dubtosa avaluació econòmica i financera de l'ordenació. Es procedeix a encarregar dictamen tècnic per a revisar-la que s'aportarà quan es disposi d'ell, amb reserva d'ampliació de les al·legacions.

La al·legació posa en dubta els resultats de l'avaluació econòmica i financera de l'ordenació que considera que beneficia en excés al consistori.

Estableix l'article 59 del TRLU que els plans d'ordenació, i les seves modificacions, han d'incloure l'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.

Consten en la documentació de l'expedient els corresponents estudis d'avaluació i sostenibilitat, donant compliment a la legislació catalana i estatal.

En el document de l'aprovació provisional s'han actualitzat les dades econòmiques i s'han adaptat les taules als habitatges de protecció pública en règim de lloguer i es pren de referència el preu de venda de l'habitatge protegit en règim general per poder establir un valor d'amortització.

D'acord amb el nou estudi s'han establert uns valors de repercussió del sòl urbanitzat per m<sup>2</sup> de sostre de 840€ pels locals comercials, i 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).



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 -

En temes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent resultat de la diferència entre el valor residual i els costos d'urbanització, 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.

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

