

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

Sant Vicenç de Montalt

APROVACIÓ PROVISIONAL

Setembre 2024

DOCUMENT COMPRENSIU

 Firmado digitalmente
por 
K CRISTINA MARIN (R:
P0826400D)
Motivo: APROVAT
PROVISIONALMENT
PEL PLE DE
L'AJUNTAMENT EN
DATA 26/09/2024
Fecha: 2024.10.01
14:38:51 +02'00'

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP

Per descarregar un		uest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Vali			
Url de validació		https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/diarixabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002	
Metadades		Núm. Registre entrada: ENTRA 2024/8191 - Data Registre: 16/09/2024 19:09:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original	

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

Codi Segur de Validació

[REDACTED]

Uri de validació

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

Metadades

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



ÍNDEX

	pàgina
1. ANTECEDENTS.....	5
2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	5
3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	5
4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ	6
4.1. Introduir les següents noves claus: Una nova clau d'Habitatge de Protecció Oficial (clau 3 HPO) i una nova clau Zona comercial (clau 9e).....	6
4.2. Modificar les determinacions del sector núm. 6, Riera del Gorg, de les NNSS pel que fa al polígon II.	6
5. SUSPENSÍO DE L·LICÈNCIES	8
5.1. OBJECTE	8
5.2. PROCEDÈNCIA DE LA SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES	8
5.3. ÀMBIT I JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ	8
ANNEX I. ÀMBIT DE SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES	10

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



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. ANTECEDENTS

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

Planejament territorial i urbanístic:

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

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

2. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

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

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

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

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

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



3. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

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

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

4. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 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.



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-

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

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

6. Quadre comparatiu de paràmetres:

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

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

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

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

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

Codi Segur de Validació

Url de validació

<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/diariabsaweb/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



5. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

5.1. OBJECTE

El present document pretén la descripció, justificació i delimitació de la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió urbanística i de l'atorgament de llicències urbanístiques en el marc de la redacció de la Modificació Puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt i la Modificació de l'articulat introduint noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector 6 Riera del Gorg (Polígon II).

Per tal d'assolir els objectius pretesos amb el desenvolupament de la Modificació Puntual, es considera convenient acordar la suspensió potestativa de plans urbanístics derivats i de projectes de gestió urbanística i urbanització, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, de reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats i usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en els àmbits en què es preveuen noves determinacions de la MP que podrien comportar una modificació del règim urbanístic i en els àmbits en què les noves determinacions es preveu que pretendran assolir altres objectius urbanístics, d'acord amb el present document i els plànols aportats d'acord amb l'article 73 del DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Un cop aprovat inicialment la MP, es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions de les noves NNSS, sempre que no es posi en risc l'aplicació de les noves NNSS una vegada sigui definitivament aprovat, i d'acord amb l'article 102.4 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a la durada, d'acord amb l'article 74.1 de la Llei d'urbanisme, la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística i llicències, en el marc de l'aprovació inicial de la MP, si no s'ha adoptat cap acord de suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73, tindrà una durada màxima de dos anys.

5.2. PROCEDÈNCIA DE LA SUSPENSÍO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES

La procedència de la suspensió de llicències queda justificada d'acord amb el que regulen els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 101 i 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

5.3. ÀMBIT I JUSTIFICACÍO DE LA DELIMITACÍO

En el plànol adjunt al present document queda indicat l'àmbit inclòs en la delimitació objecte de suspensió de tramitacions i llicències d'acord amb l'article 102 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Aquesta suspensió potestativa té per objecte el desenvolupament dels objectius de la MP, evitant la consolidació d'iniciatives que poguessin condicionar el nou model urbanístic proposat. Es tracta d'impossibilitar que es produeixin actuacions urbanístiques que impedeixin la viabilitat de les propostes plantejades per la MP.



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-

El redactor de la MP

Eduard Fenoy i Palomas

arquitecte

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

Codi Segur de Validació

[Redacted]

Url de validació

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

Metadades

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



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

- Aprovació Provisional-

ANNEX I. ÀMBIT DE SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES

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

Codi Segur de Validació

[REDACTED]

Url de validació

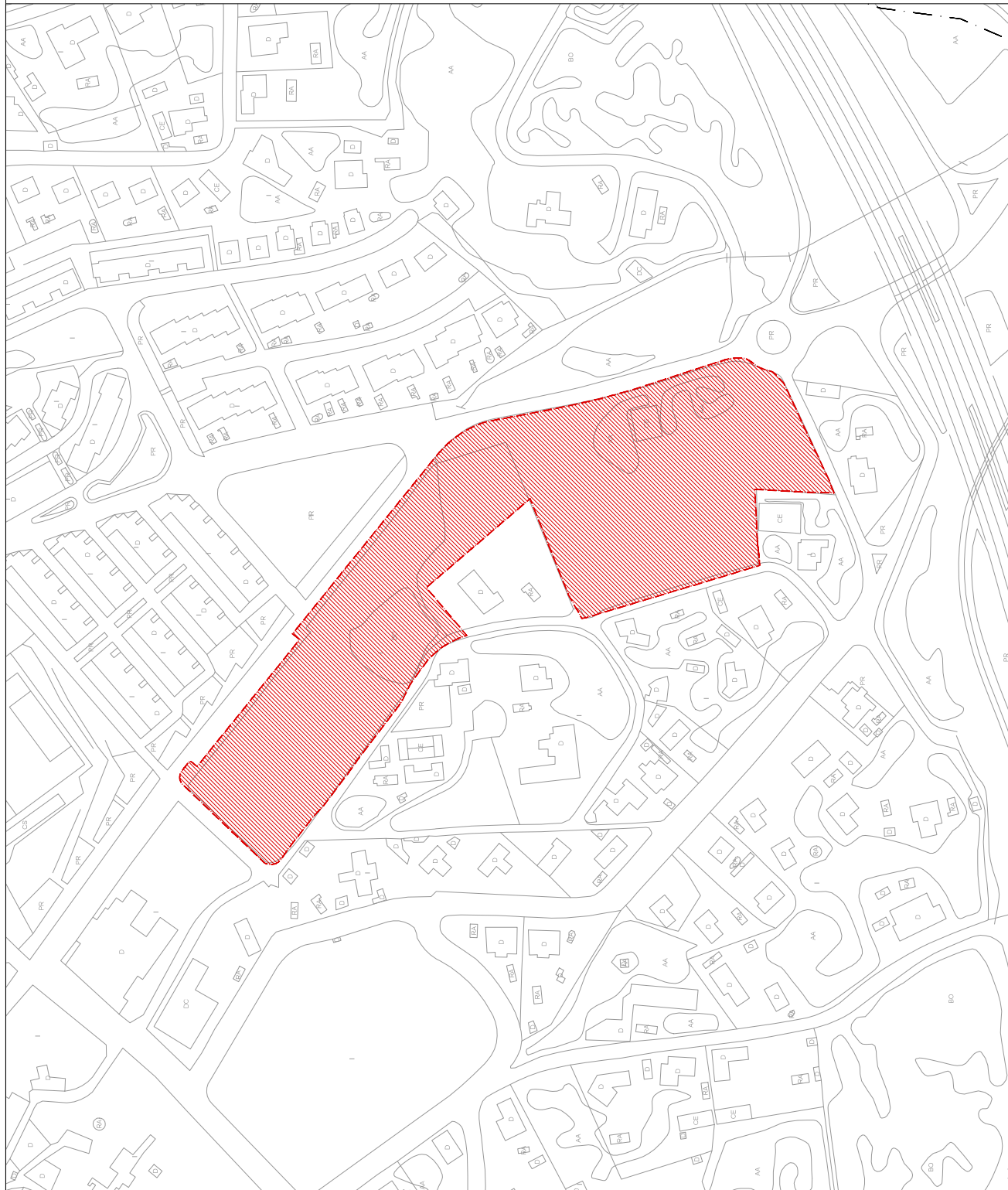
<https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

Metadades

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



Àmbit de suspensió de tramitacions i llicències (31.335.20v1)



Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

Equip redactor
EFAARQUITECTES
Eduard Ferrer Palomas

Modificació de l'Iniciat i introduïent noves qualificacions urbanístiques de zona i noves determinacions del sector D Ribes del Cong (Polígon II)

MP de les NNGS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt

Plànol

AMBIT DE SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I LICÈNCIES

Escala
A1: 1/1000
AS: 1/2500

Fecha
SEPTIEMBRE 2024

Numero de plànol
S-01



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

Codi Segur de Validació

Url de validació

Metadades

<https://seu.vimontalt.bcloud.es/absis/id/ax/idiarxabsaweb/catala.asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002>

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

