

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Edicte de 3 de març de 2025, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referents al municipi de Sant Vicenç de Montalt

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en les sessions de 7 de novembre de 2024 i de 7 de febrer de 2025, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2024/082409/B

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

Acord de 7 de febrer de 2025

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

- 1 Donar conformitat al Text refós de la Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del sector número 6 Riera del Gorg (Polígon II), de Sant Vicenç de Montalt, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 7 de novembre de 2024.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 7 de novembre de 2024 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 7 de novembre de 2024

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió Territorial d'urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, acorda:

-1 Aprovar definitivament la Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del sector número 6 Riera del Gorg (Polígon II), de Sant Vicenç de Montalt, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal ampliar la regulació de l'article 153 de la normativa, considerant la superfície global del sector núm. 6 "Riera del Gorg" de 14,272 ha, distingint d'una banda, l'àmbit que ha assolit la condició de sòl urbà consolidat dels polígons I i III amb la consegüent remissió a l'ordenació del Pla parcial que manté la seva vigència i, d'altra banda, l'àmbit del nou sector de sòl urbanitzable corresponent al polígon II, amb la definició dels paràmetres i condicions urbanístiques per al seu desenvolupament.

1.2 Cal simplificar l'apartat 7 de l'article 153, establint únicament l'obligació de cedir el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic, i deixant en mans del projecte de parcel·lació la seva quantificació i localització (article 46.2 del TRLU).

1.3 Cal justificar a la memòria el compliment de l'apartat 3 de l'article 65 del TRLU pel que fa als estàndards mínims legals dels sistemes urbanístics, i suprimir la justificació errònia que consta a l'article 153 de la normativa; així mateix, seria recomanable estructurar la regulació de l'esmentat article d'acord amb l'exposat a la part valorativa.

CVE-DOGC-A-25062070-2025

1.4 Cal esmenar la regulació del paràmetre urbanístic de superfície mínima de la parcel·la de la zona d'habitatge de protecció oficial (clau 3 HPO) d'acord amb l'exposat a la part valorativa.

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

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2024/82409/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 3 de març de 2025

Ariadna Carmona Martínez

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del sector número 6 Riera del Gorg (Polígon II), de Sant Vicenç de Montalt

CVE-DOGC-A-25062070-2025

(Vegeu la imatge al final del document)

[NNUU_cat.pdf](#)

(25.062.070)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES COMPLEMENTÀRIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL SECTOR NÚMERO 6 RIERA DEL GORG (POLÍGON II), DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Article 1. Objecte de la Modificació

L'objectiu d'aquesta Modificació puntual de les NNSS, és:

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

Article 2. Marc legal

Planejament territorial i urbanístic:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data de 20 d'abril de 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 núm. 6 "Riera d'en Gorg" de Sant Vicenç de Montalt, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data de 18 de setembre del 1996.

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

Normativa urbanística:

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

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

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

Article 3. Contingut

Aquesta Modificació està integrada pels documents següents:

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

Article 4. Zona comercial (clau 9e)

Es modifica l'article 147 de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament de Sant Vicenç de Montalt, que quedarà redactat de la manera següent:

Art. 147. Zonificació

9a. Unifamiliar aïllada:

- Parcel·la mínima: 2.000 m².
- Ocupació màxima de la parcel·la: 20%.
- Alçada reguladora màxima: 6,5 m (B+1).
- Edificació neta: 0,4.
- Límit a parcel·les veïnes: 4 m.
- Límit a carrer: 6 m.

9b. Unifamiliar aïllada:

- Parcel·la mínima: 800 m².
- Ocupació màxima de la parcel·la: 20%.
- Alçada reguladora màxima: 6,5 m (B+1).
- Edificació neta: 0,4.
- Límit a parcel·les veïnes: 3 m.
- Límit a carrer: 5 m.

9c. Unifamiliar i bifamiliar aïllada:

- Parcel·la mínima: 400 m².
- Ocupació màxima de la parcel·la: 25%.
- Alçada reguladora màxima: 6,5 m (B+1).
- Edificació neta: 0,5.
- Límit a parcel·les veïnes: 3 m.
- Límit a carrer: 4 m.

9d. Unifamiliar en fileres:

- Parcel·la mínima: 150m².
- Ocupació màxima de la parcel·la: 50%.
- Alçada reguladora màxima: 6,5 m (B+1) * 9,15 m (B+2, si s'admet comercial en PB).
- Edificació neta: 1.
- Límit a carrer: cada conjunt en filera determinarà una distància d'edificació a carrer, constant per a tota la filera.

9e. Zona comercial.

- Definició: aquesta zona regula el sòl d'aprofitament privat comercial.
- Condicions de parcel·la: la superfície mínima de parcel·la és de 1000 m². S'admet la divisió horitzontal en règim de propietat horitzontal, per les diferents activitats i establiments que es puguin realitzar en la parcel·la.
- Condicions de l'edificació:
 - o Tipologia: edificació volumètrica específica.
 - o Gàlib màxim de l'edificació: l'indicat en els plànols d'ordenació.
 - o Sostre màxim: l'indicat en els plànols d'ordenació.
 - o Ocupació màxima: 50%.
 - o Alçada reguladora màxima i nombre de plantes: 9 m corresponents a la planta baixa +1.
 - o Planta baixa: els plànols d'ordenació fixen la cota de la planta baixa de cada unitat de zona. Els projectes d'edificació podran variar aquesta cota en +/- 1,00 m.
 - o Soterranis: es permet la construcció de soterranis o semisoterranis. El nombre màxim de plantes soterranis serà de 2 plantes.
 - o Reserva de places d'aparcament. La dotació mínima de places d'aparcament serà de 2 places per cada 100m² edificats, segons l'establert en l'article 12.2 del Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
 - o Les places d'aparcament s'han de situar majoritàriament en planta soterrani.
 - o Unitat compositiva: encara que dins de la mateixa parcel·la es realitzin diverses activitats en propietat horitzontal, les façanes i volumetria de l'edifici es tractaran com una unitat compositiva.
 - o Consideració de façana: tindran consideració de façana tots els plans dels volums edificables, que tot i no ser façana principal en molts casos, hauran de tenir el mateix tractament i consideració

que aquesta, tant pel que fa a la composició de les obertures, com els elements de revestiment, tractament superficial, materials, colors, etc.

- Espais lliures de parcel·la no edificats: tret de la màxima ocupació en planta de l'edificació, la resta de la parcel·la haurà de ser tractada com a jardí, on un mínim del 50% de la superfície tindrà les característiques de terreny o paviment permeable. Es tractarà amb jardineria i arbrat, reservant l'espai necessari per a la circulació de vehicles i la ubicació de places d'aparcament.

– Condicions d'usos:

Ús dominant: comercial. Mitjans i grans establiments comercials (MEC i GEC).

Usos compatibles:

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

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

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

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

Es modifica el capítol quart de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament de Sant Vicenç de Montalt, que quedarà redactat de la manera següent:

Capítol quart. Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (clau 3)

Art. 96. Definició

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

Art. 97. Tipus d'ordenació

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

Art. 98. Condicions d'ús

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

- a) Habitatge plurifamiliar
- b) Hotel·ler
- c) Comercial
- d) Comercial-concertat, excepte en els sectors qualificats com a subzones claus 3b
- e) Oficines
- f) Sanitarioassistencial
- g) Educatiu
- h) Recreatiu
- i) Esportiu
- j) Sociocultural
- k) Estacions de servei i garatges
- l) Industrial, categoria 1a, situació 1 i 2

Secció 1a. Subzona intensitat 1 (clau 3a)**Art. 99. Edificabilitat**

*A l'article 99 es manté la redacció vigent de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament de Sant Vicenç de Montalt.

Art. 100. Condicions d'edificació

*A l'article 100, es manté la redacció vigent de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament de Sant Vicenç de Montalt.

Secció 2a. Subzona intensitat 2 (clau 3b)**Art. 101. Edificabilitat**

*A l'article 101, es manté la redacció vigent de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament de Sant Vicenç de Montalt.

Art. 102. Condicions d'edificació

*A l'article 102, es manté la redacció vigent de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament de Sant Vicenç de Montalt.

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

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

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

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

Article 153

L'art. 153 queda redactat com segueix:

Art. 153. Sector núm. 6. Riera del Gorg. Superfície: 14,272 hes.

1. Els polígons I i III han assolit la condició de sòl urbà consolidat.
2. El polígon II pendent d'executar es delimita com a nou sector de sòl urbanitzable. A continuació es detallen els paràmetres i condicions urbanístiques pel seu desenvolupament.
3. Cessions. Es cedirà el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
4. Viari. L'estructura viària del sector serà la que resulta del plànol d'ordenació corresponent.
5. Edificabilitat bruta: l'edificabilitat ve donada en el quadre del punt 8 del present article. En cap cas, el sostre residencial (clau 3 HPO) serà inferior al 50% del sostre total del sector.
6. Zonificació: 3 HPO i 9e. La ordenació detallada la determinarà el corresponent instrument de planejament derivat. La clau 3 HPO correspondrà a habitatges de protecció pública en règim de lloguer.
7. Usos: els permisos per les claus 9e i 3 HPO descrits en la normativa del present document.
8. Quadre comparatiu de paràmetres:

	PLA PARCIAL 1996		PLA PARCIAL (base cartogràfica)		MP NNSS ÀMBIT PF6 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 de l 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

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:

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.
- Sociocultural.
- Garatges privats.

Usos prohibits:

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