

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Municipi de Sant Vicenç de Montalt

Febrer 2020



Document per l'aprovació inicial



El Ple de l'Ajuntament, en sessió celebrada
el 27 de febrer de 2020, va acordar l'aprovació inicial
del present expedient de Modificació Puntual de les Normes
Complementàries i Subsidiàries de Planejament

Signat: La secretària acc

Cristina Marín
Carcassona -
DNI
53121074K
(AUT)

Firmado
digitalmente por
Cristina Marín
Carcassona - DNI
53121074K (AUT)
Fecha: 2020.03.04
08:49:23 +01'00'



XAVIER LLISTOSELLA Arquitecte Col·l. 7691/0

La Solana 25, 08471 Vallgorguina. Mòbil 607 41 34 25 xllisto@gmail.com

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	64eba9757bec4288be59cf147638bc73001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF**

Municipi de Sant Vicenç de Montalt

Febrer 2020



Dades bàsiques:

PROMOTOR

Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

SITUACIÓ

En diversos àmbits de l'antic sector del Pla Parcial del Golf - Maresme

SITUACIÓ URBANÍSTICA

Sòl urbà consolidat i no consolidat

EQUIP TÈCNIC REDACTOR

Xavier Llistosella Arquitecte - autor

Número col·legiat 7691/0 del Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya, amb domicili professional a La Solana 25, 08471 Vallgorguina. Tel. 607 41 34 25 xllisto@gmail.com

Natalia Alvaredo Arquitecte - urbanista

Toni Alós Projectista - col·laborador

Anna Saballs Advocada - col·laboradora

Amb la col·laboració dels Serveis Tècnics i Jurídics municipals.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Contingut de la Modificació:**A- MEMÒRIA**

- 1- Antecedents
- 2- Anàlisi de la situació actual
- 3- Quadre resum comparatiu fins SENTÈNCIA NÚM. 530/2011
- 4- Diagnòsis - Conclusions - Planejament Vigent
- 5- Objecte de la Modificació
- 6- Abast de la Modificació i Àmbits
- 7- Quadre resum de la Modificació M-NSP Golf 2020
- 8- Elaboració i Tramitació
- 9- Marc Legal
- 10- Memòria Social
- 11- Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible
- 12- Justificació de la no incorporació de l'informe de sostenibilitat ambiental
- 13- Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible
- 14- Informe de sostenibilitat econòmica

B- NORMES URBANÍSTIQUES

- CAPÍTOL 1 - Disposicions de Caràcter General
- CAPÍTOL 2 - Regulació del Sòl Urbà

C- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- 1- Agenda
- 2- Avaluació econòmica i financera

D- DOCUMENTACIÓ GRÀFICAInformació

- 1- Situació i Emplaçament
- 2- Foto Aèria
- 3- Topogràfic
- 4- Cadastre
- 5- Planejament vigent - Ordenació Antic Pla Parcial 13 Golf Maresme
- 6- Reparcel·lació 2003 / 2010
- 7- Reparcel·lació illa carrer de la Castellana, parcel·les de la 97 a la 123
- 8- Modificació Puntual de les NSP sector PP13 Golf - Maresme any 2007, vigent fins al 2011
- 9- POUM - any 2012, vigent fins al 2016
- 10- Estat de dimensions i característiques d'obra executada de la urbanització del sector Pla Parcial 13
- 11- Xarxa Hidrològica i Zones Inundables

Ordenació

- 1- Àmbits de la modificació i Pla Territorial Metropolità
- 2- Àmbits de la modificació i Normes Subsidiàries de 1991
- 3- Àmbits de la modificació i Pla Parcial Sector 13
- 4- Regularització dels límits. Regim del sòl
- 5- Regulació del Sòl Urbà

E- DOCUMENT COMPRESIU

- 1- Document de síntesi
- 2- Suspensió de tramitacions i de llicències

Plànols de suspensió de llicències

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF**

Municipi de Sant Vicenç de Montalt

Febrer 2020



A- MEMÒRIA

- 1- Antecedents
- 2- Anàlisi de la situació actual
- 3- Quadre resum comparatiu fins SENTÈNCIA NÚM. 530/2011
- 4- Diagnòs - Conclusions - Planejament Vigent
- 5- Objecte de la Modificació
- 6- Abast de la Modificació i Àmbits
- 7- Quadre resum de la Modificació M-NSP Golf 2020
- 8- Elaboració i Tramitació
- 9- Marc Legal
- 10- Programa de participació ciutadana
- 11- Memòria Social
- 12- Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible
- 13- Justificació de la no incorporació de l'informe de sostenibilitat ambiental
- 14- Justificació de les mesures per una mobilitat sostenible
- 15- Informe de sostenibilitat econòmica

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



1- ANTECEDENTS

Els antecedents de com s'ha desenvolupat el planejament del sector del Golf, de Sant Vicenç de Montalt, i la seva gestió urbanística, són molt complexes, amb molts canvis, modificacions, convenis, ... que s'han allargat en el temps, molts anys. S'ha dut a terme, amb algunes irregularitats, des de l'any 1991 fins ara i requeririen d'una anàlisi detallada, però creiem que no és el lloc adequat per fer-la, ni necessària pels objectius d'aquesta modificació.

Aquí s'exposen, de forma resumida i cronològica, els plans, els projectes i els documents més importants que han portat fins a la situació urbanística actual, per treure'n les conclusions oportunes:

- Revisió de les Normes Complementaries Subsidiàries del Planejament, aprovades definitivament en data 12 febrer 1986

NSP-1986 Planejament vigent

- Modificació Puntual de les Normes de Planejament (Camp de Golf) aprovat definitivament en data 27 novembre 1991

M-NSP-1991 Planejament vigent

- Pla Parcial d'Ordenació del sector núm. 13 (Golf Maresme) - 1991/2007 aprovat definitivament en data 31 maig 2000, publicat el 22 novembre 2007

PP-Golf-2000 Planejament vigent

- Text Refós Normes Complementaries i Subsidiàries de Planejament aprovades definitivament en data 18 maig 2005

NSP-2005. Planejament vigent

- Projecte d'urbanització i urbanització Sector 13 Golf 2001/2008. Finalització de les obres d'urbanització 2005. Recepció per l'ajuntament de les obres d'urbanització 2008

PU-2001/2008

- Projectes de reparcel·lació, hi ha un projecte de reparcel·lació general del 2003 i altres de parcials de parcel·les grans. L'últim és el de les illes 9-1 i 9-2 segons M-NSP Golf 2007 el 2010 Adjudicació parcel·les del 10% aprofitament urbanístic – 2005

PR-2003/2010

- Pla Especial d'Ordenació Volumètrica i Concreció d'Usos en la parcel·la d'equipament E-a del Pla Parcial del sector PP13 Golf, aprovat definitivament el 31 maig 2007

PE-2007 Planejament vigent

- Modificació Puntual de les Normes Complementaries i Subsidiàries del sector 13 Golf Maresme aprovades definitivament en data 26 abril 2007 Anul·lat per sentència el 2011

M-NSP-2007 vigent fins el 2011

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 abril 2010

PTM-2010 Planejament vigent

- POUM aprovat en data 12 maig 2011, publicat el 2012, anul·lat per sentència el 2016

POUM-2012 vigent fins el 2016

- Projecte d'Actuació Específica d'Interès Públic en sòl no urbanitzable (art.48 TRLUC) – 2012

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Aquest document parteix de considerar que, l'antic sector núm. 13 del Pla Parcial del Golf, **és ara sòl urbà** amb sectors consolidats i d'altres que no s'ajusten al planejament vigent.

Es pot afirmar que amb la recepció de totes les obres d'urbanització, l'any 2008, per part de l'ajuntament, d'acord amb el planejament aleshores vigent (M-NSP-2007) i una vegada aprovada la reparcel·lació, fetes les cessions obligatòries de sistemes i aprofitaments segons les determinacions del planejament, **el Pla Parcial quedava executat l'any 2008.**

Quan l'any 2016 s'anul·la el **POUM-2012**, les NSP del 1986 amb el text refós del 2005 tornen a ser el Planejament Vigent. Aquests documents no estan actualitzats, sobretot a nivell gràfic, i no recullen ni expressen amb exactitud la situació urbanística en el moment de l'anul·lació del POUM per manca d'un treball de restitució o refós del planejament.

No pot ser que un sòl ja transformat legalment i molt consolidat, torni a ser sòl urbanitzable després de més de vuit anys.

Aquesta modificació, **M-NSP-2020**, degut al llarg i complicat historial urbanístic del sector, vol corregir les greus divergències urbanístiques ara existents i vol donar resposta només en aquells àmbits que han quedat fora d'ordenació. Tants anys de vigència de les NSP, d'intents frustrats per l'adaptació a la realitat i anul·lacions per sentència... han comportat desajustos greus en un sector ja molt consolidat. Aclarir la situació real del planejament vigent en el sector del Golf, que permeti corregir les contradiccions existents amb la realitat consolidada i fer possible el desenvolupament del sostre residencial potencial que encara pugui existir. En cap cas es vol fer una restitució o refós del planejament de tot el sector de l'antic Pla Parcial.

2- ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL

Les Normes Subsidiàries del Planejament del 1986, el text Refós de la Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques de Planejament (Golf) del 1991 i el Text Refós de les Normes Urbanístiques de Planejament General del 2005 són, amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona 2010, el planejament vigent conjuntament amb els Plans i les Modificacions aprovades posteriorment i vigents.

El Text Refós del 2005 és incomplet i consta només de la normativa, sense cap plànol d'ordenació, amb inexactituds i contradiccions en les determinacions del sòl no urbanitzable. No incorpora la modificació de les NSP del 1991 que va fer possible la realització del PP 13 Golf ni el traçat definitiu de la C32, ni el propi Pla Parcial aprovat amb antelació...

En l'article 159 bis de les NSP-2005 és on es defineixen els paràmetres urbanístics del Pla Parcial, però no de forma completa i poc precisa (tot hi que el PP va ser redactat i aprovat amb antelació, els anys 1991 i 2000. Veure el quadre resum).

Les diferents propostes de planejament que han configurat l'ordenació del sector PP 13 Golf són:

a- Text Refós Normes Urbanístiques Planejament General normes-2005. Planejament vigent.

Article 159 bis Sector núm. 13 Golf:

Incorpora en l'article 159 bis els paràmetres proposats en el Text Refós de la Modificació NSP 1991. No inclou documentació gràfica.

Art. 159 bis - SECTOR Nº 13 GOLF

1. Superfície:

41,9246 Ha

2. Cessions:

-13.000m2 de equipamiento público junto al casco urbano.

-4.000 m2 equipamiento público junto a la montaña de El Balis

-8.000m2 equipamiento público junto a la montaña de El Balis

-42.000m2 de Parque Urbano público en la montaña de El Balis

-6.500m2 de zona verde pública de protección

-La totalidad de la red viaria .

3. Edificabilidad bruta, incluyendo las zonas de equipamiento: 0,225m2/m2

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arxidiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



4. Zonificación: 9a),9b) y 6) de acuerdo con lo grafiado en los planos.

Resum Planejament Vigent:

Superfície:	41,9246 Ha
El total de sistemes d'equip. Parcs i zones verdes:	73.500 m2 (17,53%)
Superfície d'equipament	25.000 m2 (5,96%)
Edificabilitat bruta inclosos equipaments:	0,225 m2/m2st
Sostre d'equipament (segons PP-13) 0,8m2/m2st	20.000 m2st
Sostre total:	94.330 m2st
Sostre residencial	74.330 m2st

b- Text Refós Modificació Puntual de les Normes Urbanístiques Planejament (Golf) 1991

És un document presentat conjuntament amb el Pla Parcial que incorpora documents compartits i modifica les NSP, no només en el sector del Golf, sinó també altres àmbits del municipi (creació d'una nova zona industrial).

Aquesta Modificació incorpora documentació gràfica d'una bona part del municipi, que es pot considerar l'ordenació vigent. Sembla ser que va incloure els terrenys no urbanitzables qualificats de zona 14 agrícola del futur Golf a l'àmbit del Pla Parcial sector 13. **Va qualificar els terrenys del Golf com a equipament privat en sòl no urbanitzable.**

c- Pla Parcial d'ordenació del sector núm. 13 (Golf Maresme) – 1991, publicat el 2000

El Pla Parcial va ser aprovat definitivament el 21 de novembre de 1991, però no va ser fins el 31 de maig de 2000 que es va acordar la seva executivitat a la seva publicació, que es va produir el 26 de novembre del 2007.

Aquest Pla té diverses contradiccions entre els diferents documents i quadres. Es considera que s'ha de tenir en compte els annexes núm. 6 i 7 "Quadres", ja que són les dades que s'han fet servir en el Projecte de reparcel·lació. Aquests quadres són comparatius amb les NSP.

Segons Art.1 de les Ordenances:

Superfície:	41,5368 Ha
Cessions sistemes d'equip. Parcs i zones verdes:	73.500 m2 (17,69%)
Superfície d'equipament:	25.000m2 (6,02 %)
Vials:	64.626m2 (15,56%)
Zones privades:	277.242m2 (66,75%) (1)
Edificabilitat bruta inclosos equipaments:	0,225 m2/m2
Sostre total màxim previst segons PP:	93.457,80m2st.
Detall del sostre:	
- Zona 9a sup. 45.090 m2 x 0,2 m2/m2 =	9.018 m2st
- Zona 9b sup. 190.747 m2 x 0,3 m2/m2 =	57.224 m2st
- Verd privat sup. 41.405 m2 x 0,15 m2/m2 =	6.210 m2st
Total zones 277.242 m2 sostres =	72.452 m2st
-Sostre Equipaments sup.	18.000 m2st
SOSTRE TOTAL :	90.452 m2st



d- Projecte d'urbanització - 2001/2008 i Projecte de reparcel·lació - 2003/2010

- El projecte d'urbanització és de l'any 2001 i el projecte de reparcel·lació global de tot el sector és de l'any 2003, on es preveuen, també, parcel·les grans sense parcel·lar destinades a una mateixa propietat. Aquests propietaris varen fer la parcel·lació en anys posteriors, fins el 2010 quan era vigent la **M-NSP- 2007/2011**.

- El Projecte de reparcel·lació aprovat i executat parteix dels quadres de l'Annex núm. 7 del Pla Parcial però, al disposar d'una cartografia més detallada, i un projecte d'urbanització en construcció, es modifiquen les superfícies.

Hem de considerar aquests documents i aquestes superfícies com la realitat consolidada actualment.

Les **superfícies reals** són:

Superfície:	41,0038 Ha
Cessions de sistemes d'equipament i zones verdes:	74.493 m2 (18,16%)
Detall dels sistemes	
Equipament	
-Parcel·la 247	14.740 m2
-Parcel·la 251	8.000 m2
-Parcel·la 252	2.400 m2
Total	25.140 m2
Parcs i Jardins	
-Parcel·la discontinua 253	42.000 m2
Total	42.000 m2
Verd de protecció	
-Parcel·la 248	2.570 m2
-Parcel·la 249	1.340 m2
-Parcel·la 250	1.280 m2
-Parcel·la 254	2.163 m2
Total	7.353 m2
Vials:	66.771 m2
Zones privades:	269.421 m2 (+ Vial privat de 670 m2)
Sostre total previst	90.413 m2st

Detall del sostre:

- Zona 9a sup.	42.518 m2 x 0,2 m2/m2 =	8.503 m2st
- Zona 9b sup.	185.758 m2 x 0,3 m2/m2 =	55.727 m2st
- Verd privat sup.	40.475 m2 x 0,15 m2/m2 =	6.071 m2st
Total zones:	268.751 m2	70.301 m2st

Equipaments sup. 25.140 m2 x 0,8 m2/m2st = 20.112 m2st

TOTAL SOSTRE: 90.413 m2st

e- Modificació Puntual de les NSP sector 13 Golf Maresme - 2007 (M-NSP-2007) Publicat al DOGC en data 10 Juliol 2007 i anul·lada per sentència en data 23 juny 2011

Aquesta modificació va ser un intent, entre altres coses, de restituir en les NSP l'ordenació del PP-Golf-2000, ja que la restitució del 2005 no ho va fer. L'any de l'aprovació definitiva d'aquesta M-NSP-2007 tot el sector del Golf encara es podia considerar com a sòl urbanitzable, atès que la urbanització no estava encara recepcionada per l'Ajuntament.



El propi document de modificació parla encara de sòl urbanitzable delimitat. Per tant, tenia sentit l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de l'aprovació definitiva de la M-NSP-2007 en el que s'indicava el següent:

"Aprovar definitivament la MNSP... amb el benentès que cal tramitar una modificació puntual del PP-13 per tal de reflectir-hi l'ordenació..."

La M-NSP-2007 va ser vigent quatre anys fins a la seva anul·lació per sentència l'any 2011. La modificació del PP-Golf-2000 no es va realitzar perquè era complicada, o impossible, ja que la reparcel·lació i la urbanització pràcticament executada, havien consolidat una realitat difícil de modificar.

La M-NSP-2007 era un intent de legalitzar la nova ordenació ja consolidada i modificar el Pla Parcial suposava demostrar, en l'estudi econòmic i financer, que el canvi a la tipologia plurifamiliar no representava cap plusvàlua. Justificar que no era necessària una modificació de la reparcel·lació per canvis en els aprofitaments. Modificar la reparcel·lació, en aquells moments, era impossible pel gran nombre de propietaris i per la consolidació del sector. La sentència, per la qual s'anul·la l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 26 d'abril de 2007 d'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les NSP en l'àmbit del Golf Maresme, no ve motivada per aquesta falta de modificació del Pla Parcial. Es pot resumir sintèticament amb les següents consideracions:

SENTENCIA NÚM. 530/2011 Barcelona 23 juny 2011

Les pretensions anul·latòries es basaven en:

-Infracció de l'article 94.5 de la Llei d'Urbanisme.

(...han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats ...)

El tribunal analitza si s'ha vulnerat l'article 94.5 de la LU, tal com argumentaven els recurrents al considerar que no s'havia justificat la necessitat de la iniciativa, ni la seva oportunitat i conveniència en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

Els recurrents qüestionen la procedència de l'ordenació aprovada, tal com assenyala la pròpia sentència:

"Se cita como vulnerado el citado precepto en cuanto que la modificación impugnada no contiene análisis de las repercusiones que para el Sector 13 y para el municipio en general, derivarán de la implantación del nuevo modelo urbanístico basado en el uso residencial plurifamiliar, vedado hasta la fecha, ni sobre la conveniencia de mantener el modelo unifamiliar con parcelas de 2.000 m2, o como mínimo de 800 m2, de superficie".

El Tribunal entén que el motiu no pot prosperar, afirmant, en síntesi, que:

"en el caso de autos cabe estimar que la motivación contenida en el proyecto aprobado es suficiente, sin que quepa exigir, como pretende la parte actora, análisis de las repercusiones que para el Sector 13 y para el municipio en general, derivarán de la implantación del nuevo modelo urbanístico basado en el uso residencial plurifamiliar, vedado hasta la fecha, ni sobre la conveniencia de mantener el modelo unifamiliar con parcelas de 2.000 m2, o como mínimo de 800 m2, de superficie, sin que se haya practicado prueba suficiente de la que deducir la conveniencia para el interés general de mantener la ordenación urbanística anterior a la Modificación puntual impugnada por falta de justificación de la bondad de la nueva".

I, per això, acaba manifestant que:

"siendo, pues, que no basta con la alegación de la falta de justificación del cumplimiento con el desarrollo urbanístico sostenible, es de ver que de los resultados obtenidos con la prueba pericial forense practicada, en cuanto refiere un mayor impacto ambiental por la ubicación de bloques de



viviendas plurifamiliares, no cabe deducir razón suficiente y atendible en la que sustentar la prevalencia de la ordenación urbanística defendida por la parte actora, procediendo por ello rechazar este motivo de impugnación”.

La sentència, per tant, no descarta el nou model urbanístic amb la introducció de tipologies plurifamiliars contingut a la modificació puntual de les NSP. No anul·la per aquest motiu.

- **Infracció de l'article 59.1.e) de la Llei d'Urbanisme per falta d'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions.**
- **Vulneració de l'article 59.3 de la Llei d'Urbanisme per no incloure a la Memòria els estudis complementaris exigits.**

En l'apartat segon de la sentència es considera la falta d'un programa de participació ciutadana i l'agenda, estudi econòmic financer, també els estudis complementaris de la Memòria referents a la mobilitat sostenible.

El Tribunal entén que la falta d'aquests documents i els defectes apreciats en el contingut de la Memòria ha de comportar la disconformitat a dret de la Modificació Impugnada.

- **Cessió del 10% dels aprofitaments del sector i reserves per habitatges de protecció per l'increment dels aprofitaments privats.**

En aquest sentit, en l'apartat quatre de la sentència, ve a dir que emplaçar el 10% de cessió de l'aprofitament urbanístic és objecte del projecte de reparcel·lació i que, segons l'apartat 3 de la Disposició Transitòria Segona, en aquest cas **no està davant de cap dels supòsits concrets en els que es disposa preceptivament la reserva del sòl per habitatges assequibles y de protecció pública i per tant la falta de previsió no es pot considerar un defecte invalidant.**

- **Vulneració de l'article 9.7 de la Llei d'Urbanisme per no ser adequat als terrenys destinats a espais lliures.**
- **Infracció dels articles 3 i 9 de la Llei d'Urbanisme**
(*Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible... Directrius per al planejament urbanístic... preservar enfront dels riscos naturals...*)

En els apartats cinquè i sisè de la sentència es parla de la idoneïtat o no dels terrenys destinats als espais lliures i de que les proves pericials no acaben de ser concloents. En tot cas, es remet a una millor precisió, en la possible aprovació del Pla Parcial i del Projecte de reparcel·lació.

Finalment, en l'apartat setè es determina que **a partir dels resultats pericials queda acreditat l'incompliment del que estableix en l'article 13.1 del Decret 135/1995 del 24 març del desenvolupament de la Llei de 25 novembre, sobre la promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques i de l'aprovació del Codi d'Accessibilitat, referent al vial de "l'illa 9", ja que presenta un pendent longitudinal superior al 8% i que aquest incompliment suposa la estimació del recurs i la nul·litat de la Modificació.**

RESUM

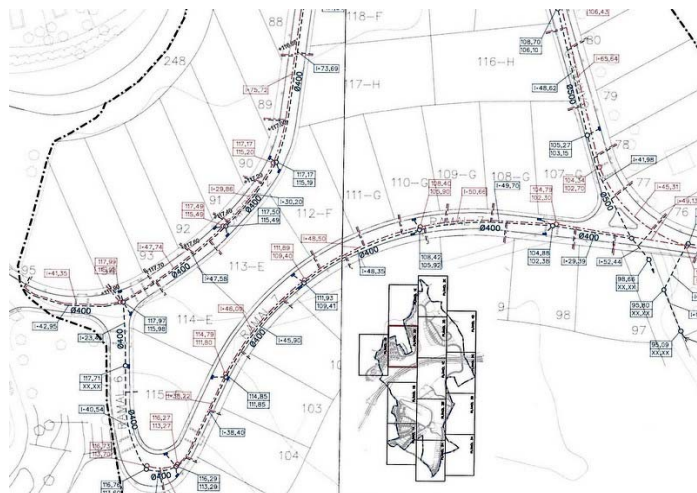
La M-NSP-2007 aprovada definitivament per acord de la CTUB en data 26 d'abril de 2007 va ser anul·lada per:

- **Manca del Programa de Participació Ciutadana**
- **Manca d'agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions.**
- **Defectes en els continguts de la Memòria i dels estudis complementaris referents a la Mobilitat Sostenible.**
- **Incompliment del Codi d'Accessibilitat referent al vial de "l'illa 9" ja que presenta un pendent longitudinal superior al 8%**

Aquest últim supòsit, sembla no estar inclòs dins de les consideracions anul·latòries presentades en el recurs contenciós-administratiu interposat. El projecte d'urbanització, com hem dit, es de l'any



2001 i la urbanització va finalitzar l'any 2005. Les obres varen ser recepcionades per l'Ajuntament l'any 2008. En el moment de ser ferma la sentència aquest carrer ja estava urbanitzat i recepcionat per l'Ajuntament. Abans d'aquesta recepció, la promotora va fer entrega d'un projecte As-Build molt detallat a l'Ajuntament, en data juny del 2005: "ESTAT DE DIMENSIONS I CARACTERÍSTIQUES D'OBRA EXECUTADA DE LA URBANITZACIÓ DEL SECTOR PP-13 A SANT VICENÇ DE MONTALT". En aquest projecte, el vial de "l'illa 9" al que sembla es refereix la sentència, és l'anomenat tram 6 i tram 7. Segons la informació que donen els plànols de la Xarxa de clavegueram Plànol zona 1D i 2D, es dedueix que la pendent màxima d'aquests vials és com a màxim del 7,19%. Potser es refereixi al vial del mirador que no dona accés a cap parcel·la i era considerat per a vianants. No ha estat urbanitzat i aquesta Modificació no el contempla.



Projecte As-Build de la urbanització PP13 Golf Maresme. Juny 2005. Vials tram 6 i 7

f- Pla Territorial Metropolità de Barcelona 2010

Hem de tenir en compte que, aquest pla, és normatiu en el sòl no urbanitzable i està per damunt dels Plans General Municipals i/o Normes Subsidiàries i POUM's, que hauran d'adaptar-se a les seves prescripcions. Aquest pla va ser aprovat quant era vigent la M-NSP-2007 on es redefinia l'àmbit del sòl no urbanitzable del Golf. El PTM-2010 qualifica aquest àmbit com a sòl no urbanitzable, d'espais de protecció preventiva.

Aquest àmbit va ser incorporat en el POUM-2012, aprovat definitivament, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 12 de maig de 2011, tot i que no va ser executiu fins a la seva publicació el 2012. La M-NSP-2007 va ser anul·lada en posterioritat a l'aprovació definitiva del POUM-2012, quant ja estava substituïda pel nou POUM.

En tot cas, l'anul·lació d'aquest dos planejaments, el 2011 i el 2016, no té repercussió en el Pla Territorial de Barcelona, que continua sent també el planejament vigent a Sant Vicenç de Montalt.

g- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM - 2012/2016

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal POUM aprovat definitivament el 2011 i publicat el 2012, reconeixia el sector de l'antic Pla Parcial del Golf com a sòl urbà, tot i no traslladar amb exactitud la realitat consolidada per la parcel·lació i la urbanització. Això s'explica segurament degut al llarg procés d'elaboració que aquest document va tindre i que coincidia

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

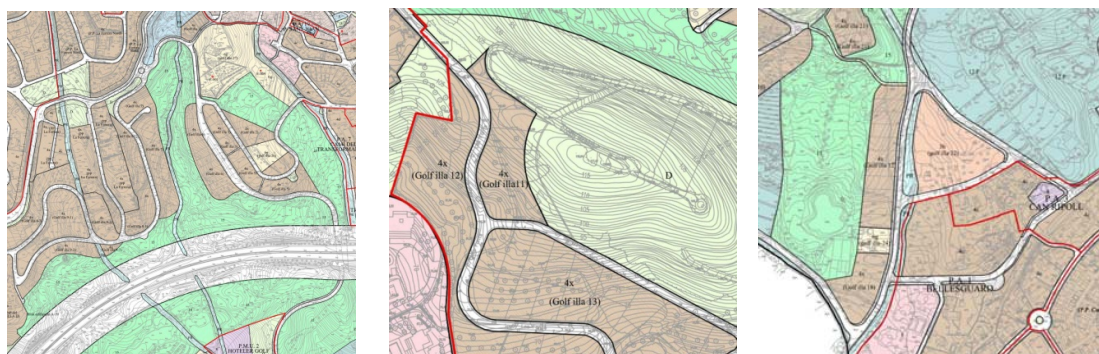
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



amb la realització d'aquests projectes i modificacions de planejament que anaven alterant l'ordenació.

El POUM va delimitar un nou àmbit de Pla de Millora Urbana, PMU 2 Hotelier Golf ocupant part de la zona de sòl no urbanitzable equipament privat Golf, recuperant les previsions de la M-NSP 1991 i del PP-Golf-2000, però que en algun moment de la seves tramitacions es va anul·lar.

Contra el POUM van ser interposats diversos recursos. Fins que la SENTÈNCIA 74/2016 de 10 de febrer i altres van estimar, en part, el recursos interposats i el van declarar nul de ple dret per falta del tràmit d'avaluació ambiental estratègica.



POUM 2012 /2016

3- QUADRE RESUM COMPARATIU fins SENTENCIA NÚM. 530/2011

Hem de considerar com a Planejament Vigent el text refós aprovat definitivament el 2005, encara que no recull les variacions del PP-Golf-2000. Les superfícies que es comparen són les expressades en els documents existents, en cap cas contrastades amb la realitat topogràfica actual.

Planejament Vigent text refós 2005

Reparcel·lació i urbanització - 2003 / 2010

Article 159 bis Sector núm. 13 Golf

Superfície àmbit:	41,9246 Ha	41,0038 Ha (diferencia 9.208m2<5%)
Sistemes Eq. i Espais Lliures:	73.500 m2 (17,53%)	74.493m2 (18,16%) 71.880 m2 (3)
Superfície d'equipament:	25.000 m2 (5,96%)	25.140m2 (6,13%) 24.438 m2 (3)
Edificabilitat bruta inclòs eq.:	0,225 m2/m2st	0,225m2/m2st
Sostre d'equipament:	20.000m2st	
(segons Pla Parcial-13)	(18.000 m2st)	20.112m2 st.
Sostre total:	94.330 m2st	90.413 m2st 92.258 m2st (4)
Sostre residencial 94.330-20.000=	74.330m2st	70.301 m2st 72.146 m2st (4)
Habitatges:		

(3) Superfícies mantenint els percentatges del Planejament Vigent

(4) Sostres màxims que correspondrien de la aplicació de l'índex d'edificabilitat a la superfície real de l'àmbit



PLANEJAMENT VIGENT NSP-2005			PLA PARCIAL -13 GOLF 2000			PROJ. DE REPARCEL·LACIÓ 2003			Diferències
Àmbit	Cessions	Superf. M2	%	Cessions	Superf. M2	%	Cessions	Superf. M2	
		419.246			415368			410038	-9.208
Eq. Public		25000	5,90	Eq. Public	25000	6,02	Eq. Public	25140	6,13
Parc Urbans		42000	10,01	Parc Urbans	42000	10,11	Parc Urbans	42000	10,24
Verd Protec.		6500	1,55	Verd Protec.	6500	1,56	Verd Protec.	7353	1,79
Total		73500	17,46		73500	17,70		74493	993
Vials				Vials	64626		Vials	66771	2145
Sost. Res.		74330			72452			70301	-4029

La disminució de la superfície de l'àmbit en 9.208 m2, segons la reparcel·lació, representa un 2,19 % del total inicial, marge dins del 5% permès segons l'article 8 de les NSP.

En quant al sòl d'equipament privat Golf, en sòl no urbanitzable, les variacions entre el planejament vigent i l'estat actual consolidat, són a favor del sòl no urbanitzable, en una superfície de 12.968,19 m2, a l'entorn del 3% del total inicial, marge dins del 5% permès segons l'article 8 de les NSP.

Malgrat que les modificacions de les superfícies no són importants i es trobarien justificades per la nova topografia més detallada, no s'acaba de entendre i no es justifica la modificació dels traçats de vials o la introducció d'altres de nous, sense una modificació prèvia o simultània del planejament. Hi ha una manca d'informació de com es van gestionar i realitzar les modificacions, i es desconeix si existeixen documents en que es proposen aquests canvis, o bé si ha estat la dinàmica del procés d'urbanització del Golf el que va portar a consolidar-lo tal i com és ara.

El Text Refós de les Normes Urbanístiques de Planejament General aprovat l'any 2005 no recull, com ja hem dit, ni les modificacions introduïdes pel Pla Parcial aprovat amb anterioritat, l'any 1991/2000, ni les del projecte d'urbanització i reparcel·lació aprovats també amb anterioritat, els anys 2001 i 2003.

Es pot observar que les diferències de la realitat consolidada (segons els documents aprovats) respecte al Planejament Vigent no són molt importants i estan dins de la normalitat en els desenvolupaments urbanístics d'aquestes dimensions que s'han dut a terme durant molts anys i realitzats sobre topografies obtingudes per metodologies diferents. Sense comptar amb aquesta disminució de superfície, si es mantinguessin els percentatges de sistemes, en cap cas queden disminuïdes les superfícies de les cessions obligatòries, abans tot el contrari:

Augment dels sistemes d'equipament i espais lliures **993 m2 2.613m2(3)**

Augment dels sistemes d'equipament **140 m2 702m 2(3)**

Augment dels sistemes verd de protecció **853 m2 1.911m2(3)**

(3) Superfícies mantenint els percentatges del Planejament Vigent

En quant als sostres residencials, una part encara per desenvolupar, disminueixen respecte al potencial possible (72.146m2 - 70.301m2)

Disminució del sostre residencial **1.845 m2**

4- DIAGNOSIS - CONCLUSIONS - PLANEJAMENT VIGENT

Analitzats aquests antecedents, podem exposar les següents conclusions:

- El projecte d'urbanització i la reparcel·lació van modificar l'ordenació del PP-13 i han estat aprovats i executats amb contradicció amb el planejament vigent en aquell moment, però sempre dins dels marges de variació <5% segons el que estableix l'article 8 del Text Refós de les Normes Urbanístiques de Planejament General del 2005

- La Modificació Puntual M-NSP 2007 sector Pla Parcial-13 Golf Maresme del 2007 va ser un intent de regularitzar-ho i de concentrar el sostre residencial encara per desenvolupar, amb tipologies



d'habitatges plurifamiliars. Un intent frustrat per la resolució judicial de l'any 2011. A data d'avui, els vials no previstos en l'antic PP-Golf-2000 però si en la M-NSP 2007 es troben urbanitzats i són propietat municipal. Si el planejament vigent és l'ordenació prevista a l'antic PP-Golf-2000, alguns d'aquest vials serien zones privades i a l'inrevés, fent trontollar tota la reparcel·lació ja consolidada.

- En el moment de la recepció de les obres d'urbanització, al novembre del 2008, la M-NSP-2007, en teoria, era vigent, tot i que no es va dur a terme la modificació del PP-Golf-2000 demanada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, entre altres motius perquè hagués fet necessària una nova reparcel·lació, quan moltes parcel·les ja eren construïdes i el número de propietaris havia augmentat considerablement. Era impossible el repartiment dels augments del sostre o dels nous aprofitaments derivats del canvi d'us d'unifamiliar a plurifamiliar.

- El POUM-2012 i vigent fins el 2016 reconeix, amb algunes imprecisions, la situació consolidada per la urbanització executada i la reparcel·lació. El que ara es vol reconèixer amb aquesta Modificació va ser la base urbanística que va ser legal amb continuïtat des del 2007 fins al 2016, més de nou anys, el que ha fet que sigui un sector ja molt consolidat.

- Ara no té sentit tornar ha tramitar una modificació de l'antic PP-13 per legalitzar una ordenació ja existent i físicament consolidada, amb més de 200 propietaris. En el cas de sentències anul·latòries s'ha de tenir en compte que *"Els actes de gestió urbanística en general mantindran la seva validesa i eficàcia si són fermes... aprovació de la reparcel·lació... aprovació dels projectes d'urbanització..."*

- Fer ara la restitució o refós de tot el sector de l'antic PP-Golf-2000 i intentar incloure tots els aprofitaments potencials, es pràcticament impossible, per les discordances de les superfícies entre la topografia disponible i la realitat de les propietats escripturades i la necessitat de delimitar àmbits de gestió per fer possible el desenvolupament aquests aprofitaments, a més de introduir sistemes com el hidrològics, ara inexistents en les NSP-2005, en detriment de zones verdes de protecció.

- El sector de l'antic PP-Golf-2000 Maresme s'ha de considerar sòl urbà. Com a sòl urbanitzable delimitat, ja no existeix. La majoria de les parcel·les privades són solars tot i que no es va modificar l'antic Pla Parcial.

- És sòl urbà, existeixen situacions de desajustos de les qualificacions urbanístiques que no són concordants amb la realitat executada. Aquesta Modificació intervé únicament aquests àmbits per tal de resoldre aquestes situacions.

5- OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

Aquesta Modificació té com a finalitat transcriure, en el Planejament Vigent, la realitat legalment consolidada, delimitant els àmbits puntuals que siguin discordants, dins de l'antic sector del PP-Golf-2000

Ajustar les qualificacions dels sòls amb desajustos amb el planejament, urbanitzats i reparcel·lats en el seu dia, per tal de gaudir normativament de totes les condicionats que li són pròpies per tractar-se de sòl urbà consolidat.

Es determinen i delimiten aquests àmbits, que han de ser modificats, amb les seves superfícies així com els aprofitaments existents i/o encara per desenvolupar i si es consideraran sòl urbà consolidat o no.



6- ABAST DE LA MODIFICACIÓ I ÀMBITS

La Modificació abasta dos aspectes:

1- Els ajustos necessaris de la vialitat. Alguns traçats de vials urbanitzats no s'ajusten del tot a la geometria de l'antic Pla Parcial, de manera que hi han llocs on part de una parcel·la i/o edificació ja consolidada, el planejament les qualifica de vial i al revés. La informació detallada que dona el projecte As Build d'urbanització així ho indica.

Són variacions lògiques i entren dins de la normalitat en el desenvolupament de sectors similars. La Modificació, en aquest aspecte, només vol reflectir en el planejament aquestes variacions.

Estan indicats en el plànol "Àmbits de la modificació. Pla Parcial Sector 13" núm.3 i en el plànol "Regularització dels límits. Règim del sòl" núm.4, on queden plasmats els traçats reals dels vials.

2- La delimitació dels àmbits on el planejament vigent i la realitat consolidada per la reparcel·lació i la urbanització no coincideixen. Aquesta modificació proposa reconèixer com a sòl urbà amb les disconformitats alguns d'aquest àmbits i altres com equipament privat Golf en sòl no urbanitzable. Aquests àmbits estan indicats en el plànol "Regularització dels límits. Règim del sòl" núm.4

Aquests ajustos del planejament comporten intercanvis en el règim del sòl no substancials entre sòl urbà i sòl no urbanitzable, sempre a favor de l'augment del sòl no urbanitzable i l'equipament privat del Golf, amb una quantia dins del marge del +/- 5% de la superfície total de l'antic sector del Golf. Aquests ajustos són concordants amb el PTM-2010.

Aquests intercanvis són els següents:

Sòl urbà que passa a ser sòl no urbanitzable

Àmbit A	1.097,40 m ²
Àmbit B 169 m ² + 245 m ² =	414 m ²
Àmbit C	16.930 m ²
Total	18.441,40 m²

Sòl no urbanitzable que passa a ser sòl urbà

Àmbit B	4.350,80 m ²
Àmbit F	1.122,41 m ²
Total	5.473,21 m²

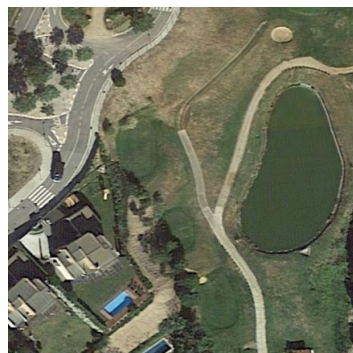
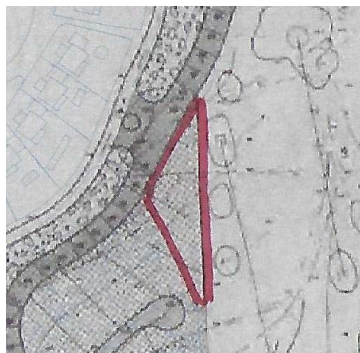
El total de superfície de sòl que canvia la seva classificació és de **12.968,19 m²**, igual al 3% <5% (20.962,30 m²) aproximadament

Aquesta modificació classifica sòl no urbanitzable 12.968,19 m² amb la qualificació urbanística de zona d'equipament privat Golf Maresme.



ÀMBITS de nord a sud (Veure plànols d'ordenació núms. 1, 2 i 3: Àmbits de la Modificació)

A



Superposició PP-13 + Parcel·lari

Foto aèria

Un petit sector al costat de l'accés nord del Golf des de la carretera BV5031, que en l'ordenació vigent de l'antic Pla Parcial era sòl urbanitzable. La parcel·lació i la urbanització l'ha considerat part dels terrenys del Golf i sòl no urbanitzable:

Superfície total àmbit: 1.097,40 m²

Antic Pla Parcial: Sòl urbanitzable

Planejament vigent: Sòl urbà (amb desajustos de qualificació)

Qualificació: Zona Unifamiliar Aïllada parcel·la mínima 800m² Clau 9b 1.097,40 m²

Sostre residencial 1.097,40 x 0,3 = 320,22 m²

Modificació: Sòl no urbanitzable

Qualificació: Equipament privat camp de Golf

B



Superposició PP-13 + Parcel·lari

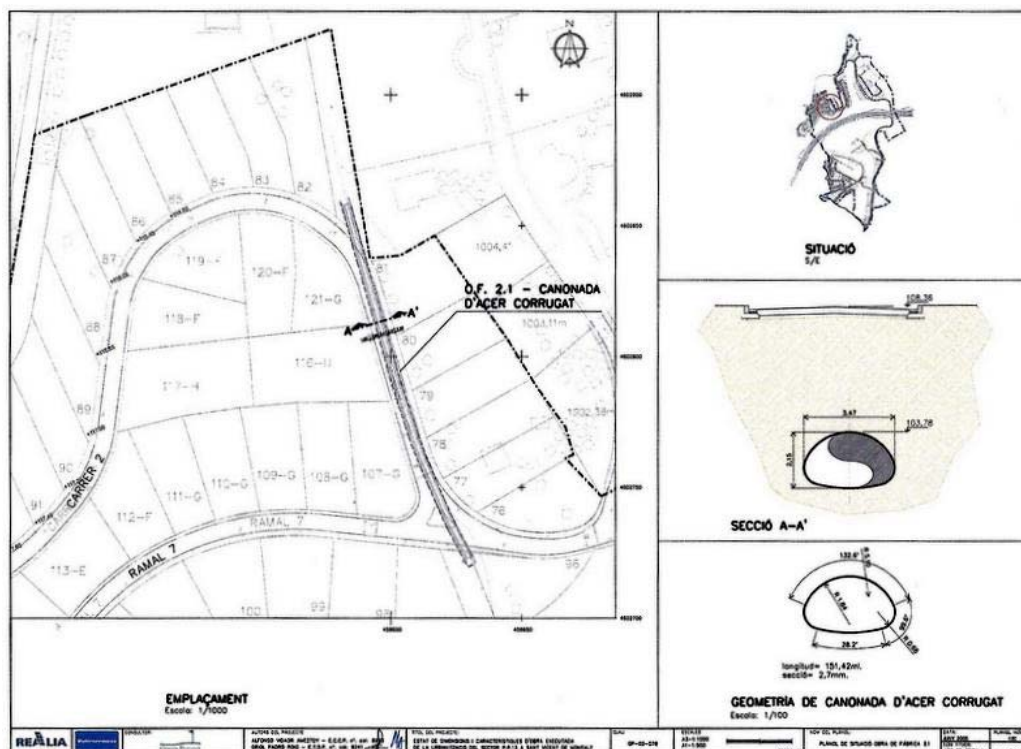
Cadastre

Foto aèria

Aquest àmbit està situat al costat oest de la part nord, per damunt de l'autopista, pròxim als accessos principals de les instal·lacions dels serveis al Golf. En la reparcel·lació de l'any 2003 es va adjudicar com una sola propietat, les parcel·les de la 97 a la 123 i una parcel·la núm. 96 al costat esquerra de la riera. En total 26 parcel·les. Posteriorment la modificació M-NSP-2007 va proposar una ordenació diferent a la prevista, amb un nou vial que resolva la distribució de les 25 parcel·les, passant a sòl no urbanitzable el tram inferior de la riera. Es va tramitar una nova reparcel·lació, aprovada l'any 2010 durant la vigència de la M-NSP-2007. La urbanització d'aquest vial es va realitzar conjuntament amb la resta dels vials i va ser recepcionat per l'Ajuntament l'any 2008. La nova ordenació proposada i



consolidada desplaça el vial superior, amb una corba no tant tancada, fins damunt de la riera, millorant de forma notable l'accessibilitat a les parcel·les. Aquestes modificacions van comportar la canalització de la riera, que va ser assumida per la urbanització.



Detall projecte d'urbanització. Canalització de la riera

La situació consolidada ha modificat els límits previstos en l'antic Pla Parcial entre el sòl no urbanitzable i el sòl urbà. **No considerant la regularització de les parcel·les respecte al nou traçat del vial de la part nord d'aquest àmbit (33.619,21- 2.262 =31.357,21 m²):**

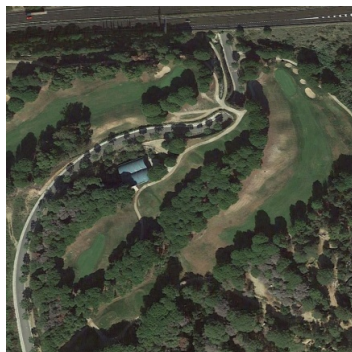
Superfície total:		31.357,21 m ²
Antic Pla Parcial:	Sòl urbanitzable	27.006,41 m ²
	Sòl no urbanitzable	4.350,80m ²

Planejament vigent:	Sòl urbà (amb desajustos de qualificació)	
Qualificació:	Sistema Viari clau B	4.236,20 m ²
	Zona Unifamiliar Aïllada parcel·la mínima 800 m ² Clau 9b	22.770,21 m ²
	Sostre residencial 22.770,21 x 0,3 =	6.831,06m ²

Modificació:	Sòl urbà consolidat	30.943,21 m ²
	Sòl no urbanitzable	414 m ²
Qualificació:	Sistema Viari clau B	8.173 m ²
	Zona Unifamiliar Aïllada parcel·la mínima 800 m ² Clau 9b	22.770,21 m ²
	Sostre residencial 22.770,21 x 0,3 =	6.831,06 m ²
	Núm. Habitatges	26 ut



C



Superposició PP-13 + Parcel·lari

Foto aèria

Aquest àmbit està situat just per sota l'autopista a la part est del Golf. La modificació M-NSP-2007 el va qualificar de sol no urbanitzable (equipament privat) destinat a l'ampliació del Golf. Va traslladar el sostre edificable a l'illa triangular de la part sud del sector entre la riera Gironella i la prolongació del Camí del Mig. Les pendents topogràfiques són majoritàriament superiors al 20%.

L'any 2012 es va tramitar un **projecte d'actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable**, segons l'article 48 del text refós de la Llei d'urbanisme, per la implantació i construcció de les edificacions associades al camp de golf. En aquesta zona hi ha les naus de manteniment.

Superfície total àmbit: 22.340m²

Antic Pla Parcial: Sòl urbanitzable

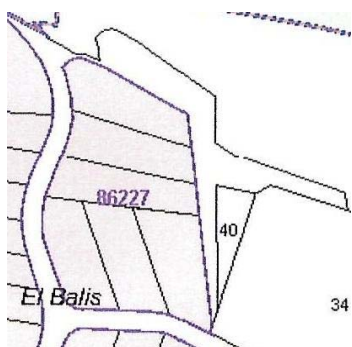
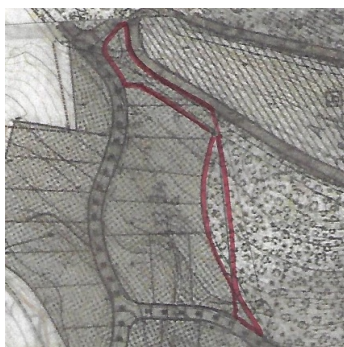
Planejament vigent: Sòl urbà (amb desajustos de qualificació)

Qualificació: Sistema Viari clau B
 Zona Unifamiliar Aïllada parcel·la mínima 2.000m² Clau 9a 15.080m²
 Sostre residencial $15.080 \times 0,2 =$ 3.016m²
 Núm. habitatges $15.080 / 2.000 =$ 7ut.

Modificació: Sòl no urbanitzable

Qualificació: Sistema Viari clau B 5.410m²
 Equipament privat camp de Golf Sup. 16.930m²

D



Superposició PP-13 + Parcel·lari

Cadastre

Foto aèria

Aquest àmbit està situat per sota l'autopista a la part oest del turó de Balís. El projecte de reparcel·lació, aprovat el 2003, determinava una sola propietat amb 8 parcel·les, de la 195 a la 202 i



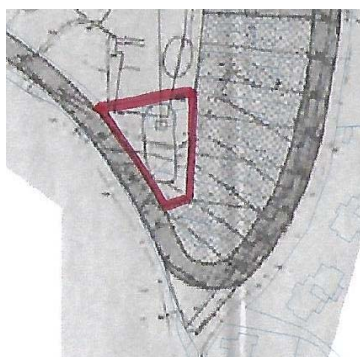
es mantenien les mateixes alineacions de l'ordenació del Pla Parcial respecte als espais lliures del turó de Balís. La Modificació M-NSP-2007 anomena aquest àmbit "ILLA 11" i proposa textualment:

"Modificació dels límits de l'illa conservant la superfície total de 6.474 m² i el nombre de parcel·les, 8 en total, i alliberant l'extrem nord de l'illa per permetre la connexió del carrer 6 amb el camí de la zona verda del turó de Balís".

El que va fer la modificació és desplaçar les parcel·les d'aprofitament privat cap al sud-est, regularitzant els límits amb els espais lliures de forma recta. El que es perdia per un costat es guanyava per l'altre sense modificació de superfícies de sistemes i dins del mateix àmbit del turó de Balís. No es va tramitar cap document de modificació de zones verdes. Abans, en data del maig del 2006, es va aprovar definitivament el projecte "Regularització de l'indar de parcel·les del carrer de les Fonts, parcel·les de la 195 a la 202" on es defineixen les 6 parcel·les finalment consolidades.

Aquesta Modificació, en aquest punt, regularitza l'àmbit dels espais lliures del turó de Balís en una superfície de 1.585,47m² sense modificar la superfície total del sistema. La superfície desplaçada representa un 3,80% del total de la superfície del turó de Balís.

F



Superposició PP-13 + Parcel·lari



Cadastre



Foto aèria

Aquest àmbit està situat a l'extrem sud de l'antic sector del Pla Parcial, en l'encreuament de l'avinguda del Regadiu i el carrer del Forn. Aquests carrers han estat urbanitzats amb una traça lleugerament diferent a l'ordenació de l'antic Pla Parcial. En la reparcel·lació de l'any 2003, es regularitzen les últimes parcel·les i, segurament per necessitat d'espais i complir amb les parcel·les mínimes de 800 m², s'augmenta el sòl urbà, zona unifamiliar aïllada clau 9b en 1.122,40 m². El total de la zona 9b en tot el Pla Parcial es de 185.758 m² i representa només el 0,60% del total.

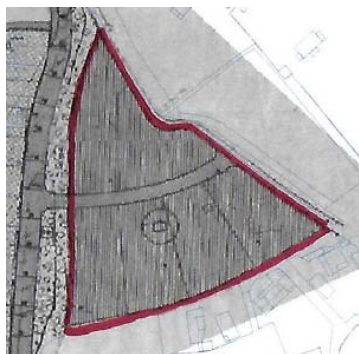
Superfície total àmbit: 1.122,40m²

Planejament vigent: Sòl no urbanitzable

Modificació:	Sòl urbà consolidat	1.122,40m ²
Qualificació:	Zona Unifamiliar Aïllada parcel·la mínima 800 m ² Clau 9b	1.122,40m ²
	Sostre Residencial 1.122,40 x 0,3=	336,70m ²



E



Superposició PP-13 + Parcel·lari



Cadastre



Foto aèria

Són uns terrenys de forma triangular situats entre la riera de Gironella i la prolongació de Camí del Mig. En la reparcel·lació de l'any 2003 el vial previst en el Pla Parcial es desplaça a la part sud com a carrer 8. Amb la vigència de la M-NSP-2007 es va donar llicència d'obres per la construcció de 96 habitatges plurifamiliars i es va urbanitzar el vial que va ser cedit a l'Ajuntament i recepcionat l'any 2008

Dels 9 blocs d'habitatges plurifamiliars previstos, se'n van iniciar 4 que, amb la crisi immobiliària d'aquells anys, van aturar les obres. Després de diversos litigis, una sentència va considerar nul·la la llicència i va establir la il·legalitat de les construccions. Ara, aquests blocs iniciats, estan pendents de ser enderrocats.

Superfície total àmbit:		13.329m ²
Antic Pla Parcial:	Sòl urbanitzable	
Planejament vigent:	Sòl urbà (amb desajustos de qualificació)	
Qualificació:	Sistema Viari clau B	800,50 m ²
	Zona Unifamiliar Aïllada parcel·la mínima 2.000m ² Clau 9a	12.528,50 m ²
	Sostre residencial 12.528,50 x 0,2 =	2.505,70 m ²
	Núm. Hab.(12.505,70 / 2.000)=	6 ut.
Modificació:	Sòl urbà consolidat	12.894m ²
Qualificació:	Sistema Viari clau B	1.668m ²
	Zona Unifamiliar Aïllada parcel·la mínima 2.000m ² Clau 9a	11.226m ²
	Sostre residencial 11.226 x 0,2 =	2.245.20 m ²
	Núm. Habitatges (11.226 /2.000)=	5ut.

El sostre disminueix en 260,50 m² i el número d'habitatges també, degut a l'augment de la superfície del vial ja urbanitzat respecte al previst en el PP i disminució de la superfície de sòl privat.

Les condicions de l'edificació i usos venen determinades per la zona d'edificació: Zona Unifamiliar Aïllada parcel·la mínima 2.000m² Clau 9a



7- QUADRE RESUM DE LA MODIFICACIÓ M-NSP GOLF 2020

En l'apartat núm.3 "Quadre resum comparatiu fins sentència núm. 530/2011" d'aquesta Memòria es comparen les dades del Planejament Vigent i les de la reparcel·lació i urbanització, projectes aprovats i ja consolidats. Hi han incloses algunes de les modificacions proposades en aquest document. Es el cas dels àmbits anomenats A, B, D, E i F. Per tant les regularitzacions en quant als límits, superfícies, sistemes i aprofitaments que es defineixen en aquests àmbits ja estan inclosos en aquell quadre. Ara és complicat fer un quadre resum comparatiu del conjunt dels diversos àmbits ja que el planejament vigent està sobre una base cartogràfica amb paper del any 1991 i la modificació es grafia sobre una base informatitzada actual. Les variacions més importants, de les dades entre el Planejament Vigent i aquesta Modificació són les que fa referència al **augment del sòl no urbanitzable en 12.968,19 m2** (veure apartat 6) i la **pèrdua dels aprofitaments corresponents**.

Aquests terrenys s'incorporen, a nivell normatiu, al sector de l'equipament privat destinat a camp de Golf. En tot cas, els terrenys, han estat dins de l'àmbit del projecte d'actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable, ja tramitat i aprovat, que ha permès la construcció dels edificis de serveis al camp de golf.

8- ELABORACIÓ I TRAMITACIÓ

Aquesta Modificació de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt es promou per part de l'Ajuntament, segons el que s'estableix en l'article 76.2 del DL 1/2010 del Text Refós de la LUC i l'article 41 de la Llei 3/2012 de modificació del Text Refós de la LUC.

La redacció dels documents ha estat realitzada per l'arquitecte Xavier Llistosella col·legiat núm. 7691/0, Natalia Alvarado Arquitecte - urbanista, Toni Alós Projectista - col·laborador, Anna Saballs Advocada - col·laboradora.

També hi han col·laborat els Serveis Tècnics i Jurídics de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

La tramitació dels documents ve regulada pels articles 80 i 85 del DL 1/2010 del Text Refós de la LUC.

9- MARC LEGAL

La normativa urbanística d'aplicació en aquesta modificació és la següent:

- Real Decret Legislatiu 2/2008 de 29 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei del sòl.
- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de la Llei d'Urbanisme.
- Decret Legislatiu 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA aprovat definitivament el 20 Abril del 2010
- NORMES COMPLEMENTARIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 12 Febrer del 1986
- Text Refós de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES URBANÍSTIQUES DE PLANEJAMENT (GOLF) 1991
- Text Refós de les NORMES COMPLEMENTARIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT o NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 18 maig 2005
- Text Refós del Pla Parcial d'Ordenació del sector núm. 13 Golf Maresme aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 18 desembre 1991
- Text Refós del PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ, MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA, DEL PLA PARCIAL GOLF MARESME

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	64eba9757bec4288be59cf147638bc73001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arxidiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

- Projecte de l'ESTAT ACTUAL DE DIMENSIONS I CARACTERÍSTIQUES D'OBRA EXECUTADA DE LA URBANITZACIÓ DEL SECTOR P.P.13 A SANT VICENÇ DE MONTALT

10- MEMÒRIA SOCIAL

La Memòria Social no és necessària en aquest document, doncs es tracta d'una modificació de les NSP on no es crea nou aprofitament urbanístic residencial del que determina ara aquestes normes.

Segons l'establert en l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, no és necessària la reserva d'habitatges de protecció pública.

11- JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

El Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, en el seu article 3, defineix el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible com la utilització racional del territori fent compatible la necessitat de creixement amb la preservació dels recursos naturals i els valors paisatgístics, garantint la qualitat de vida de les persones. Limitar l'ocupació del sòl derivada dels models dispersos i poc densos i afavorir models que renovin el sòl urbà i que facilitin la cohesió social.

Aquesta Modificació intenta reordenar un sector important de la població, on ara, la regulació urbanística és molt confosa. Té com objectius millorar el futur urbanístic del sector, en el sentit expressat en aquest article 3, entre altres, en els següents punts:

- La regulació dels límits del perímetre de l'antic sector del Pla Parcial del Golf disminueix el sòl urbà en 13.039,96 m2 que passen a sòl no urbanitzable.

- En quant als objectius d'estalvis energètics i d'aigua, el sector està ja molt consolidat per poder-hi intervenir i els àmbits delimitats d'aquesta modificació estan subjectes al que determini la normativa per aprofitament racional dels recursos naturals i la implantació d'energies alternatives vigents a la normativa urbanística actual.

Tots aquest punts indicats coincideixen amb l'interès públic que motiva aquesta Modificació.

12- JUSTIFICACIÓ DE LA NO INCORPORACIÓ DE L'INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

La present Modificació afecta únicament al sòl urbà consolidat i no urbanitzable. Les diferències o variacions dels límits amb el sòl no urbanitzable es poden considerar dins dels marges previstos per l'article 8 del text refós de les Normes Subsidiàries de Planejament 2005, del 5%, a favor de la disminució del sòl urbà.

Aquesta modificació fa un intercanvi de tipus de sòl entre urbà i no urbanitzable amb el resultat de augment del sòl no urbanitzable en 13.039,96 m2 (< 20.962 m2 5%) provinents dels desajustos detectats en els límits entre tipus de sòl. En tot cas aquests nous límits de la classificació del sòl es poden considerar l'adaptació de les NSP al Pla Territorial Metropolità, prevalent i normatiu de obligat compliment en quant a sòl no urbanitzable, ja que defineix l'àmbit del sòl no urbanitzable del Golf segons el planejament vigent en el moment de la seva aprovació (2010) que era la M-NSP-2007 anul·lada el 2011.

L'àmbit de l'equipament privat en sòl no urbanitzable Golf que ara es restableix, va ser objecte del projecte d'actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable per consolidar la urbanització i els edificis de serveis del camp de Golf, tramitat segons l'article 48 DL 1/2010 i aprovat el 2012, inclosos els 13.039,96 m2 dels sòl que ara són urbà no consolidat però que formen part del camp de



Golf i on justament s'ubica una de les edificacions proposades en aquest projecte d'actuacions específiques.

Per tant, atès la Disposició Addicional Vuitena punt 6.c de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, aquesta modificació no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

13- JUSTIFICACIÓ DE LES MESURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

Aquesta Modificació no comporta una modificació significativa de la situació actual ni de la situació en el moment de realitzar-se el desenvolupament del sector, ja que és el reconeixement urbanístic de la situació actual i comporta exclusivament l'adequació i regulació d'àmbits ara amb desajustos de qualificació. En tot cas es disminueix el número d'habitatges potencials i el sostre edificable. No està dins dels supòsits de l'article 3, apartat b, del Decret 344/2006 de regulació dels estudis de mobilitat generada, que diu:

"Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure com a documents independents, en els instruments d'ordenació territorials i urbanística següents...

*b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions que comportin **nova classificació de sòl urbà o urbanitzable**"*

Que no és el cas d'aquesta Modificació.

14- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

En compliment al que diu l'article 59 del Decret Legislatiu 1/2010 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme sobre el contingut dels documents dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal i les seves modificacions, per justificar la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius i l'avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions, hem de dir que:

- Aquesta modificació no altera l'equilibri socioeconòmic en relació a la suficiència dels usos productius en relació al sostre residencial, estudiat i valorats en el document, incorporat a les NSP.
- Aquesta modificació no té incidència sobre els costos de les inversions de l'Ajuntament ni sobre ingressos diferents dels que ja puguin ser contemplats amb el planejament vigent.
- Les actuacions no tenen efectes sobre les previsions dels serveis o infraestructures a càrrec de l'Ajuntament ni sobre els ingressos corrents permanents. No hi ha previstes noves inversions en urbanització.

En conseqüència, no s'altera el balanç fiscal municipal i la modificació no genera cap impacte en la hisenda pública municipal.

Vallgorguina, febrer 2020



XAVIER LLISTOSELLA Arquitecte Col·l. 7691/0

La Solana 25, 08471 Vallgorguina. Mòbil 607 41 34 25 xllisto@gmail.com



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT EN DIVERSOS ÀMBITS DE L' ANTIC SECTOR DEL GOLF

Municipi de Sant Vicenç de Montalt Febrer 2020



B- NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL 1- Disposicions de Caràcter General

CAPÍTOL 2- Regulació del Sòl Urbà

CAPÍTOL 1- Disposicions de Caràcter General

Article 1- Naturalesa i Objecte

Aquest document té la consideració de Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt amb l'objecte de transcriure, sobre la topografia actualitzada, la ordenació del sector de l'antic Pla Parcial 13 Golf Maresme derivada de la consolidació de la urbanització i la parcel·lació. En concret es regularitzen els traçats viaris que han variat al ser construïts adaptats a la topografia real i és regulen els àmbit amb desajustos de qualificació. Es concreten els límits entre el sòl urbà i no urbanitzable, que han variat degut a l'adaptació topogràfica, dins dels marges inferiors del 5% de la superfície total del sector, segons l'establert a l'Article 8 de les Normes Urbanístiques vigents.

Article 2- Àmbit de la Modificació

Dins de l'antic sector del Pla Parcial 13 Golf Maresme, s'estableixen sis àmbits objecte d'aquesta modificació, descrits amb les lletres A, B, C, D, E i F segons indica l'apartat 5 de la Memòria i el Plànol d'Ordenació núm. 3 "Àmbits de la modificació"

Article 3- Marc Legal

Aquesta modificació es redacta seguint la legislació vigent:

- Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer de modificació de la Llei d'Urbanisme.
- Decret Legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre. Text Refós de la Llei del Sòl
- Decret Legislatiu 305/2006 de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA aprovat definitivament el 20 Abril del 2010
- NORMES COMPLEMENTÀRIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona el 12 Febrer del 1986



- Text Refós de les NORMES COMPLEMENTARIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT o NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 18 maig 2005

- Text Refós del PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR NÚM. 13 GOLF MARESME aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 18 desembre 1991

- Text Refós del PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ, MODALITAT COMPENSACIÓ BÀSICA, DEL PLA PARCIAL GOLF MARESME

Article 4- Vigència

Aquesta modificació tindrà una vigència indefinida des del moment de la seva aprovació definitiva i publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb el que disposen els articles 94 i 106 del DL 1/2010 de la TRLUC.

Article 5- Interpretació

Aquest document s'interpreta segons el seu contingut i segons les regles del l'Art. 10 del Text Refós de la Llei d'urbanisme Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost i l'Art. 8 de les Normes Urbanístiques vigents.

En cas de contradiccions, imprecisions o dubtes s'atindrà a allò que indiquin els plànols d'escala més gran, és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada i en cas de divergències entre documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics més amplis i un índex d'aprofitament menor, així com de major protecció ambiental.

Article 6- Obligatorietat

Aquesta Modificació obliga al seu compliment per igual tant a l'Administració com als particulars. Qualsevol autorització administrativa, llicència o acta que afecti l'àmbit de la Modificació ha de justificar el compliment amb les seves determinacions.

Article 7- Determinacions

Seràn d'aplicació les determinacions establertes en els següents documents:

A- MEMÒRIA

B- NORMES URBANÍSTIQUES

C- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

D- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Els plànols normatius són els d'Ordenació següents :

- 1- Àmbits de la modificació i Pla Territorial Metropolità
- 2- Àmbits de la modificació i Normes Subsidiàries 1.991
- 3- Àmbits de la modificació i Pla Parcial Sector 13
- 4- Regularització dels límits. Règim del sòl
- 5- Regulació del Sòl Urbà



CAPÍTOL 2- Regulació del Sòl Urbà

Article 8- Modificació article 159 bis SECTOR NÚM. 13 GOLF

El següent article del text refós de les NORMES COMPLEMENTARIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT o NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 18 maig 2005 queda anul·lat.

Art.159 bis SECTOR N° 13 GOLF

1. Superfície: 41,9246 Has

- 2. Cesiones:*
- 13.000m2 de equipamiento público junto al casco urbano.
 - 4.000 m2 equipamiento público junto la montaña de El Balis
 - 8.000m2 equipamiento público junto la montaña de El Balis
 - 42.000m2 de Parque Urbano público en la montaña de El Balis
 - 6.500m2 de zona verde pública de protección
 - La totalidad de la red viaria

3. Edificabilidad bruta, incluyendo las zonas de equipamiento: 0,225m2/m2

4. Zonificación; 9a), 9b) y 6) de acuerdo con lo grafiado en los planos.

Article 9- Regulació del sòl urbà consolidat, zona residencial unifamiliar aïllada 9a i 9b

Es regula segons els Articles 2, 3, 4, 5,6, 7, 8, 9 i 10 - Text Refós del PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DEL SECTOR NÚM. 13 GOLF MARESME aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 18 desembre 1991 i en quant les disposicions comunes a tot tipus d'ordenació i edificació aïllada, als Articles del 40 al 50 i del 57 al 61 del text refós de les NORMES COMPLEMENTARIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT o NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 18 maig 2005.

Article 10- Regulació del sòl no urbanitzable

Els terrenys provinents de la regulació dels límits entre el sòl urbà i no urbanitzable descrits en el plànol d'ordenació núm. 4 "Regularització dels límits. Règim del sòl", resten com no urbanitzable, i s'incorporen, a nivell normatiu, al sector de l'equipament privat destinat a camp de Golf, regulat pel projecte d'actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable, ja tramitat i aprovat l'any 2012, que ha permès la construcció dels edificis de serveis al camp de golf. En tot cas, aquest terrenys, ja són dins d'aquest projecte.

Vallgorguina, febrer 2020



XAVIER LLISTOSELLA Arquitecte Col·l. 7691/0

La Solana 25, 08471 Vallgorguina. Mòbil 607 41 34 25 xllisto@gmail.com

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	64eba9757bec4288be59cf147638bc73001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF**

Municipi de Sant Vicenç de Montalt Febrer 2020



C- AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

- 1- Agenda**
- 2- Avaluació econòmica i financera**

1- Agenda

Aquesta Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt serà vigent de forma immediata, una vegada publicat, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, l'Acord d'aprovació i la normativa complerta.

Cap dels àmbits de la modificació requereix una gestió posterior mitjançant un Pla de Millora Urbana, Projecte de Reparcel·lació o Projecte d'Urbanització.

Aquesta Modificació reconeix la situació física real i vol resoldre la situació dels desajustos de qualificacions qualificacions discordants, per tant serà executiva en el moment de la seva publicació.

2- Avaluació econòmica i financera

Aquesta Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt no té repercussió a efectes financers.

Vallgorguina, febrer 2020



XAVIER LLISTOSELLA Arquitecte Col·l. 7691/0

La Solana 25, 08471 Vallgorguina. Mòbil 607 41 34 25 xllisto@gmail.com

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/diariabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	64eba9757bec4288be59cf147638bc73001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF**

Municipi de Sant Vicenç de Montalt Febrer 2020



D- DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Informació

- 1- Situació i Emplaçament
- 2- Foto Aèria
- 3- Topogràfic
- 4- Cadastre
- 5- Planejament vigent - Ordenació Antic Pla Parcial 13 Golf Maresme
- 6- Reparcel·lació 2003 / 2010
- 7- Reparcel·lació illa carrer de la Castellana, parcel·les de la 97 a la 123
- 8- Modificació Puntual de les NSP sector PP13 Golf - Maresme any 2007, vigent fins al 2011
- 9- POUM - any 2012, vigent fins al 2016
- 10- Estat de dimensions i característiques d'obra executada de la urbanització del sector Pla Parcial 13 a Sant Vicenç de Montalt
- 11- Xarxa Hidrològica i Zones Inundables

Ordenació

- 1- Àmbits de la modificació i Pla Territorial Metropolità
- 2- Àmbits de la modificació i Normes Subsidiàries de 1991
- 3- Àmbits de la modificació i Pla Parcial Sector 13
- 4- Regularització dels límits. Regim del sòl
- 5- Regulació del Sòl Urbà
 - 5.1 Àmbit B
 - 5.2 Àmbit D i F
 - 5.3 Àmbit E

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

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

Codi Segur de Validació 64eba9757bec4288be59cf147638bc73001

Url de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	64eba9757bec4288be59cf147638bc73001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



Ajuntament
de Sant Vicenç de Montalt

- 1- Document síntesi
- 2- Suspensió de tramitacions i de llicències

Plànols de suspensió de llicències

Febrer 2020

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la ségüent pàgina web		
Codi Segur de Validació	64eba9757bec4288be59cf147638bc73001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE
PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF**

Municipi de Sant Vicenç de Montalt Febrer 2020



1- DOCUMENT SÍNTESI

La modificació de planejament té per objectiu corregir els desajustos existents entre el planejament vigent i la realitat física existent. Es pretén doncs, aclarir la situació urbanística del sector del Golf, que permeti reconèixer la realitat física consolidada i fer possible el desenvolupament del sostre residencial potencial encara existent.

Els desajustos entre el planejament vigent i la realitat té el seu origen en el instrument de gestió aprovat i d'urbanització, amb una base topogràfica diferent al document del Pla Parcial. Aquesta base topogràfica de millor qualitat va propiciar en base a l'article 8 de les Normes Subsidiàries vigents l'alteració de l'àmbit per sota d'un màxim del 5% de la superfície del sector, així com de alterar les de forma indirecta les qualificacions urbanístiques recollides en el Pla Parcial.

Així mateix, la Modificació de NCSP de l'any 2007, anul·lada per sentència, alterava els règims de sòl urbanístics existents a les NCSP vigents. El seu desenvolupament quan era vigent, va propiciar que aquests sòls adquireixi per la seva naturalesa actual la condició de sòls diferents a la naturalesa prevista pel planejament vigent. La Modificació vol resoldre aquesta situació garantint la situació urbanística preexistent alterant el règim de sòls.

La proposta consisteix en una intervenció de caire tècnic, per regularitzar la situació derivada dels desajustos urbanístics entre planejament i gestió urbanística executada. Per tant, la modificació no té per objecte l'ordenació de cap àmbit inclòs dins un Sector de sòl urbanitzable i no cal tramitar una modificació de l'antic Pla Parcial per legalitzar una ordenació existent. Es tracta d'un sòl urbà consolidat de ple dret que presenta situacions de sòls amb desajustos de qualificacions.

Aquest fet i l'anterior, justifiquen la necessitat de tramitar la Modificació de les Normes Subsidiàries actuals, motiu que legitima encara més la figura de planejament que es tramita.

Al tractar-se de sòls urbans no requereixen d'una gestió posterior mitjançant un Pla de Millora Urbana, Projecte de Reparcel·lació o Projecte d'Urbanització.

La Modificació no ordena nous sòls i no incrementa l'edificabilitat i nombre d'habitatges previstos pel planejament, per tant no cal fer compliment dels articles 99 i 100 del TR de la Llei d'urbanisme.

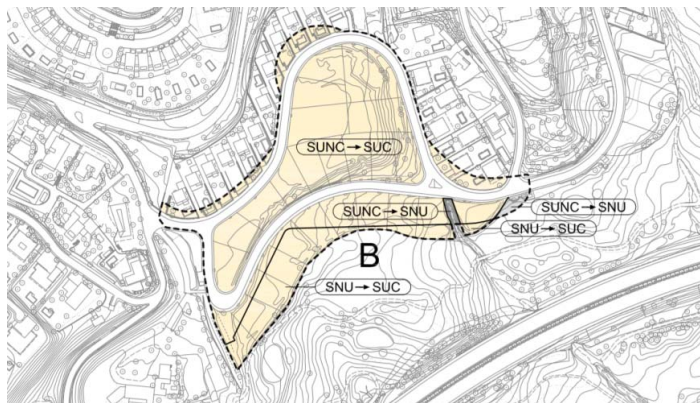
La modificació identifica amb els codis A, B, C, D, E i F, els sòls inclosos a la Modificació de les NSP de l'any 2007. La resta de sòls delimitats dins de la modificació i que no estan identificats numèricament són ajustos de qualificacions procedents en la seva totalitat de modificacions de la vialitat interna del executada en el seu dia pel projecte de reparcel·lació i d'urbanització.



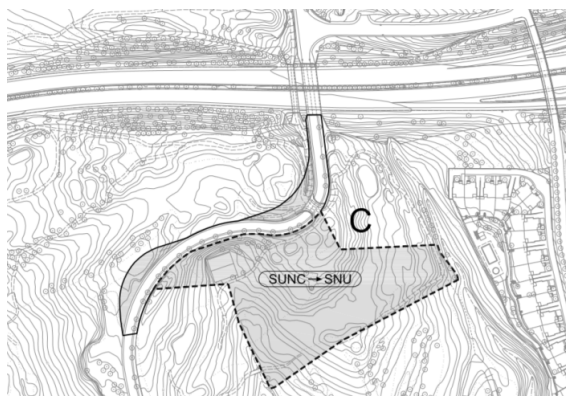
Els sòls que canvien de règim de sòl són els àmbits A, B parcialment, C i F. Aquests modifiquen el destí en funció de l'ús existent. En el cas del sòl no urbanitzable, aquest passa a residencial pels àmbits B parcial i F, i en els casos de sòl urbà residencial passen a ser no urbanitzables pels casos dels àmbits A i C.



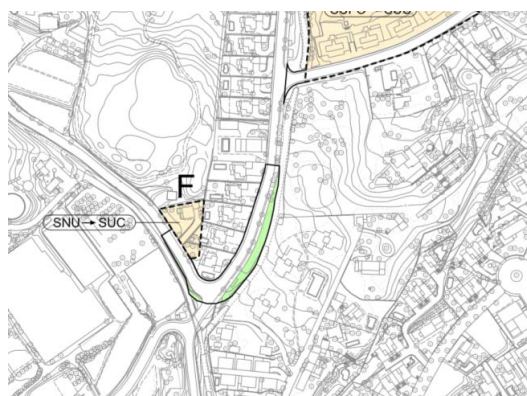
Àmbit A



Àmbit B



Àmbit C



Àmbit F

El total de superfície de sòl que canvia la seva classificació de sòl a no urbanitzable és de 18.441,40 m². Pel que fa a sòl urbà aquesta superfície és de 5.473,21 m², amb un balanç positiu a favor del sòl no urbanitzable de **12.968,19 m²**, igual al 3% <5% (20.962,30 m²) aproximadament.

La procedència d'aquests sòl és en cas del sòl no urbanitzable de:

Àmbit A	1.097,40 m ²
Àmbit B	169 m ² + 245 m ² = 414,00 m ²
Àmbit C	16.930,00 m ²
Total	18.441,40 m²

La procedència d'aquests sòl és en cas del sòl urbà de:

Àmbit B	4.350,80 m ²
Àmbit F	1.122,41 m ²
Total	5.473,21 m²

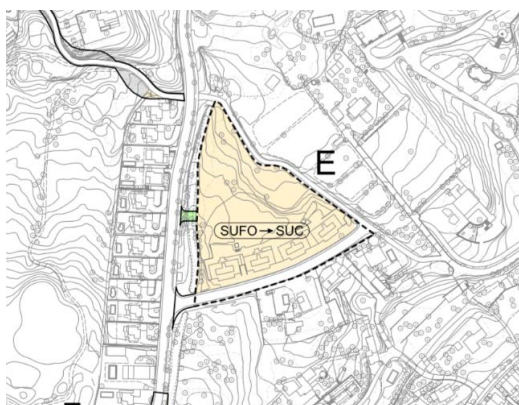


Àmbit E

En relació a l'Àmbit E, on hi ha ara mateix 4 volums edificats pendents d'executar la sentència d'enderroc, es reconeix la realitat existent arrel del projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit al Registre de la Propietat. Això vol dir:

- No es recull el vial que segons el Pla Parcial s'hauria d'executar i per contra es reconeix un altre viari executat pel sector 13 i de dimensions més grans que fa de separació amb la UA 4 delimitada per les Normes Subsidiàries del 86.
- Es mantenen les previsions del Pla Parcial a nivell de qualificació, on es podrien fer 6 habitatges unifamiliars de parcel·la mínima de 2000 m2.
- La resta de vial que es deixa de fer i que connecta amb la trama viària corresponent a l'Avinguda del Regadiu, es passa a espai lliure públic per fer-lo coincidir amb el tractament del planejament vigent a l'espai i l'entorn del torrent.

L'execució d'una superfície de vial major respecte el planejament vigent, fa que la finca resultant sigui inferior a la prevista pel projecte de reparcel·lació, no permetent fer el total de 6 unitats previstes per aquest, que passen a ser de 5 unitats.



Àmbit E



Àmbit D

Àmbit D

L'Àmbit D consisteix en una modificació a nivell de parcel·lació dels sòls públics i privats a la zona del carrer de les Fonts. Dita modificació va ser introduïda per una llicència de parcel·lació aprovada pel propi Ajuntament sobre uns terrenys provinents del 10% de cessió de l'aprofitament municipal. Es tracta doncs de sòls d'origen urbanitzable que van passar a ser urbans i que la modificació ajusta a nivell de qualificacions urbanístiques. La llicència de parcel·lació compensava la superfície dels terrenys agafats a la zona verda per la mateixa quantia de superfície de sòl qualificat de zona amb aprofitament lucratiu. El balanç entre zones i sistemes és equilibrat, sense guanys i pèrdues per cap dels dos casos.

Resta de sòls delimitats dins de la Modificació

Són sòls urbans i no urbanitzables que per causa del traçat viari no executat o executat en el seu de diferent manera, afecten indistintament i de forma individualitzada a parcel·les d'aprofitament privat en els dos tipus de règim.

Es tracten doncs, de correccions del traçat viari existent i de vials que mai s'executaran, i que s'incorporen a la qualificació zonal per tractar-se de sòls de titularitat privada.



Normativa

La normativa deroga l'article 159bis del TR de les Normes Complementàries i subsidiàries aprovades a l'any 2005, donat que no recullen les determinacions normatives del Pla Parcial aprovat.

Així mateix, a nivell normatiu es remet a l'articulat del TR del Pla Parcial per concloure que es mantenen vigents d'aquests els articles enumerats del 2 al 10 pel que fa a la regulació del sòl urbà consolidat, i les disposicions comunes a tot tipus d'ordenació i edificació aïllada, corresponents als articles del 40 al 50 i del 57 al 61 del text refós de les NORMES COMPLEMENTÀRIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT o NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLANEJAMENT GENERAL aprovades definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 18 maig 2005.

Respecte a la regulació del sòl no urbanitzable, els terrenys provinents de la regulació dels límits entre el sòl urbà i no urbanitzable descrits en el plànol d'ordenació núm. 4 "Regularització dels límits. Règim del sòl", resten com no urbanitzable, i s'incorporen, a nivell normatiu, al sector de l'equipament privat destinat a camp de Golf, regulat pel projecte d'actuació específica d'interès públic en sòl no urbanitzable, ja tramitat i aprovat l'any 2012, que ha permès la construcció dels edificis de serveis al camp de golf.

Agenda

La present modificació no estableix cap agenda de les actuacions, atès que no delimita cap àmbit de PMU o polígon d'actuació que requereixi una posterior execució.

Avaluació econòmica i financera

La present modificació no té efectes a nivell de repercussió de càrregues urbanístiques, per tant no cal estudiar i establir els seus efectes en un document d'Avaluació econòmica i financera.

2- SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I DE LLICÈNCIES

D'acord amb l'article 73.2 del TR consolidat de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga a l'administració actuant a acordar mesures enunciades a l'apartat 1 de l'esmentat article, en els àmbits en que les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

Dites mesures incloses a l'apartat 73.1 poden incloure la suspensió de la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

Els acords de suspensió de tramitacions i de llicències s'han de publicar en el butlletí oficial corresponent, i s'han de referir, en qualsevol cas, a àmbits identificats gràficament. En la informació pública de l'instrument de planejament urbanístic a què es refereixen les suspensions acordades, s'ha de donar compliment al que estableix l'article 8.5.a del TR LUC.



Durant la suspensió de la tramitació de procediments i l'atorgament de llicències, es poden tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

L'article 74 del TRLUC determina la durada a efectes de suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas que s'acordi de forma potestativa abans de l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, o de dos anys en cas d'acumulació amb el supòsit de suspensió obligatòria associat a l'aprovació inicial.

En el cas de que no s'hagi adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial, la suspensió pot tenir una durada màxima de dos anys. Aclariment que també recull l'article 103 del RLU, especificant que aquest termini màxim, també és aplicable als àmbits no afectats per la suspensió potestativa que resultin inclosos en l'àmbit de la suspensió acordada amb motiu de l'aprovació inicial.

L'article 103.4 del RLU estableix els efectes de la suspensió s'extingeixen:

- Automàticament pel transcurs dels terminis màxims previstos.
- En qualsevol cas, amb l'entrada en vigor de la figura de planejament la formulació de la qual hagi donat lloc a l'acord de suspensió o, en el seu cas, amb la denegació de l'aprovació de la figura de planejament.
- En cas que l'ajuntament acordi aixecar els efectes de l'acord de suspensió, en tot o en part de l'àmbit afectat, en els casos de suspensió potestativa, així com quan s'acordi deixar sense efectes la tramitació del pla, o bé quan durant el procés de tramitació del pla urbanístic quedin sense efectes les determinacions que hagin donat lloc a l'aplicació de la suspensió preceptiva.

Mesures per a la suspensió de tràmits i llicències

La present modificació que s'aprova inicialment, incorpora les mesures adients per a la suspensió de tràmits i llicències als àmbits en que les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic d'acord amb la regulació normativa anteriorment exposada.

Tanmateix, s'incorpora un plànol subdividit en A i B, a l'escala 1:2000 i amb detall i claredat suficient, per delimitar els terrenys inclosos en la delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments.

La durada prevista inicialment serà d'un any a comptar a partir de la publicació de l'acord d'aprovació inicial. Temps que es considera suficient com per que el tràmit de l'instrument de planejament general que s'inicia, s'aprovi definitivament i esdevingui executiu.

Els àmbits delimitats als plànols A i B, inclouen la suspensió dels tràmits i llicències que tot seguit es detallen en base a les següents condicionants:

- En els sòls de titularitat privada, queden suspesos els tràmits d'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació i de reforma, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial. No així els de rehabilitació o d'enderrocament de construccions existents, que es podran portar a terme.



- En els sòls de titularitat pública destinats a sistemes urbanístics, es podran dur a terme els projectes d'urbanització i de les obres ordinàries de manteniment de les infraestructures existents per tal de donar servei a la trama urbana en ús.

Vallgorguina, febrer 2020



XAVIER LLISTOSELLA Arquitecte Col·l. 7691/0

La Solana 25, 08471 Vallgorguina. Mòbil 607 41 34 25 xllisto@gmail.com

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	64eba9757bec4288be59cf147638bc73001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT
EN DIVERSOS ÀMBITS DE L'ANTIC SECTOR DEL GOLF

Febrer 2020

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	64eba9757bec4288be59cf147638bc73001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2020/1299 - Data Registre: 21/02/2020 12:41:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	