

---

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

Sant Vicenç de Montalt ( El Maresme )

---

Octubre 2019

---

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

**ÍNDEX**

---

# MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD" SANT VICENÇ DE MONTALT

## ÍNDEX

### MEMÒRIA

#### 1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

- 1.1. Situació i àmbit de l'actuació
- 1.2. Relació amb el planejament vigent
- 1.3. Topografia, estat actual i usos del sòl
- 1.4. Situació respecte el territori i les infraestructures existents
- 1.5. Estructura de la propietat
- 1.6. Marc legal aplicable
- 1.7. Suspensió de llicències

#### 2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de les NNSS
- 2.2. Objectius i criteris de la modificació
- 2.3. Descripció de la modificació puntual de les NNSS
- 2.4. Xarxes de serveis
- 2.5. Divisió poligonal
- 2.6. Sistema d'actuació i administració actuant
- 2.7. Memòria social
- 2.8. Document ambiental estratègic
- 2.9. Mobilitat sostenible

#### 3. QUADRES DE DADES

- 3.1. Quadre planejament vigent del Polígon UA8 "El Rocar Nord"
- 3.2. Quadre de característiques planejament proposat del polígon UA8 "El Rocar Nord"
- 3.3. Quadre comparatiu del Polígon UA8 "El Rocar Nord"

#### 4. NORMES URBANÍSTIQUES

### ANNEXES

- Annex 1. Comparatiu planejament vigent / planejament proposat
- Annex 2. Notes registrals propietats darrers cinc anys
- Annex 3. Avaluació econòmica i financera
- Annex 4. Informe de sostenibilitat econòmica
- Annex 5. Resum executiu

### PLÀNOLS

#### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1. Situació, emplaçament i índex ( 1 full) ..... e: varies
- I.2. Topogràfic, estat actual i àmbit (1 full) ..... e: 1/1.000
- I.3. Estructura de la Propietat (1 full) ..... e: 1/1.250
- I.4.1 Planejament vigent NNSS (1 full) ..... e: 1/1.000
- I.4.2 Planejament vigent. Transposició sobre topografia (1 full) ..... e: 1/1.000
- I.5. Serveis existents (2 fulls) ..... e: 1/1.000
- I.6. Àmbit suspensió de llicències..... e: 1/1.000

#### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1 Zonificació proposada (1 full) ..... e: 1/1.000
- O.2. Àmbit de gestió Polígon UA8 "El Rocar Nord" ( 1 full) ..... e: 1/1.000
- O.3. Parcel·lació proposada. No normatiu (1 full) ..... e: 1/1.000
- O.4. Vialitat. Planta i seccions tipus (1 full) ..... e: varies
- O.5. Perfils longitudinals (2 fulls) ..... e: varies
- O.6. Esquemes de serveis (5 fulls) ..... e: 1/1.000

## **1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ**

---

## 1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

### 1.1. SITUACIÓ I ÀMBIT DE L'ACTUACIÓ

Els terrenys objecte de la present modificació puntual de les NNSS de Sant Vicenç de Montalt es troben situats al nord-est del nucli urbà de Sant Vicenç de Montalt. El seu àmbit ve delimitat a les NNSS de Planejament i està classificat en el règim de sòl urbà. Llinda a l'est, amb la carretera de Mataró a Arenys de Munt (BV-5031); al sud, part amb el carrer Ponent, part amb el carrer de l'Alba i part amb terrenys qualificats de sistemes d'espais verds de la UA-7; a l'oest, pel carrer del Rocà; i al nord, en part per la carretera BV-5031 i en part per terrenys forestals.

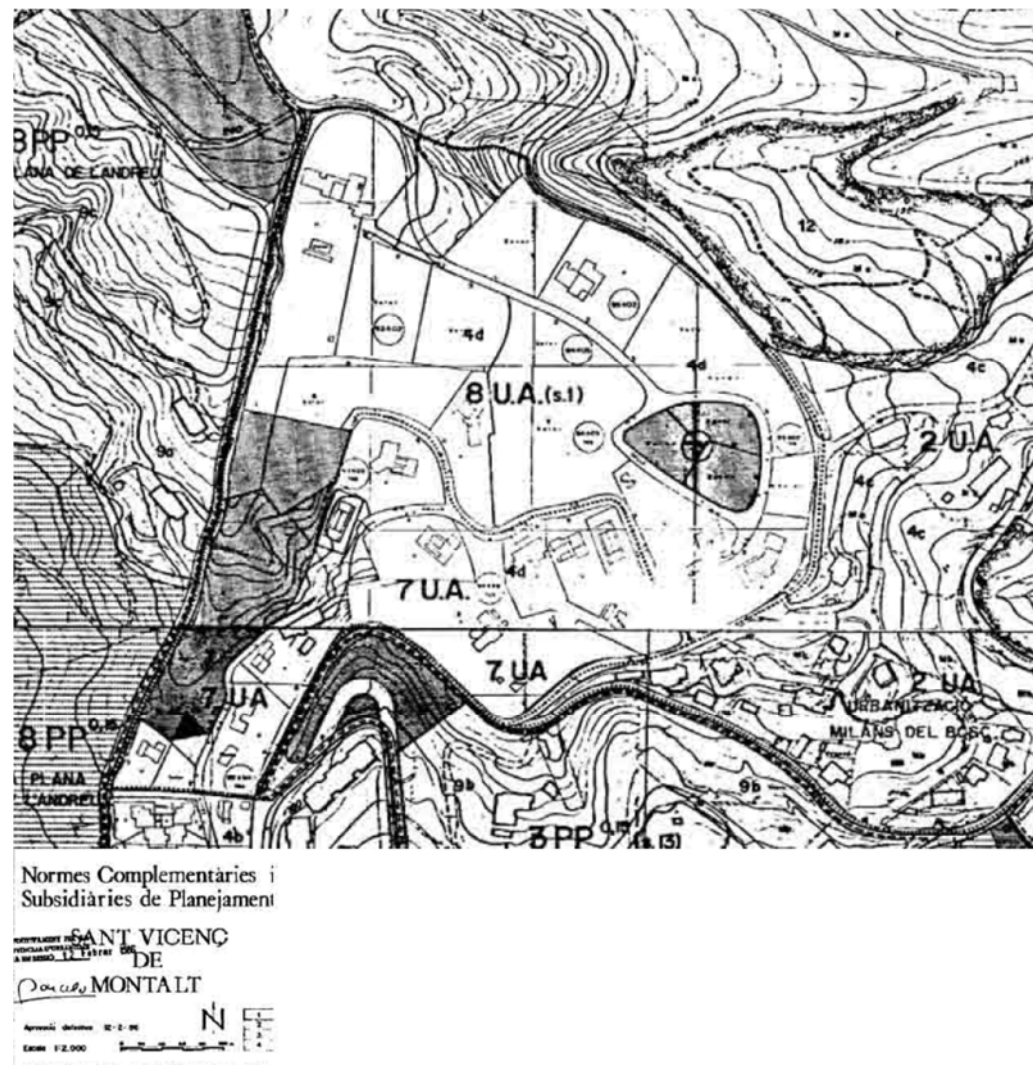
Es tracta d'un àmbit continu, amb una superfície de 65.807 m<sup>2</sup>.

### 1.2. RELACIÓ AMB EL PLANEJAMENT VIGENT

#### - Planejament municipal

**Normes Subsidiàries de Planejament de l'any 1986 i Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general, aprovades per la CTU de Barcelona en sessió de 18 de juliol de 2005.**

La UA-8 ve delimitada, gràficament, als plànols per les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt de 1986, tal com es transcriu a continuació:



I a l'article 133 del Text refós de les normes urbanístiques, per la UA 8 es determina el següent:

*"Art 133.- UNITAT D'ACTUACIÓ NÚM. 8*

1. *És el sector que abans estava en sòl urbanitzable i que, degut a que està mitjanament urbanitzat i ocupat, ha passat a sòl urbà amb les mateixes condicions que especifica l'article 130 d'aquestes Normes i amb la cessió obligatòria que fixa el plànol corresponent a 7.245 m<sup>2</sup>.*
2. *Les condicions d'edificació són les referents a la zonificació 4d."*

La referida UA-8 va ser objecte d'un Estudi de Detall aprovat per l'Ajuntament en data 26-7-2001 i d'un Projecte de Reparcel·lació que va arribar a ser aprovat inicialment, però que mai no va assolir l'aprovació definitiva.

### 1.3. TOPOGRAFIA, ESTAT ACTUAL I USOS DEL SÒL

Els terrenys de la present modificació puntual es troben situats entre el carrer del Rocà, la carretera BV-5031, el carrer de ponent i el carrer de l'Alba. La cota més alta es troba a l'extrem nord-oest al carrer del Rocà, a cota 241; i la cota més baixa a l'extrem sud-est, a cota 183.

A l'àmbit de la modificació puntual hi ha cinc parcel·les edificades, la resta de terrenys no estan destinats a cap ús, i estan situats en un entorn amb una plantació dispersa de pins.



Fotografia aèria i límit àmbit UA-8 Rocar Nord

#### 1.4. SITUACIÓ RESPECTE EL TERRITORI I LES INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

La vialitat perimetral de l'àmbit, carrer del Rocà, carrer de Ponent i carrer de l'Alba, són carrers consolidats que garanteixen la presència de tots els serveis urbans. A l'interior de l'àmbit hi ha un vial, el carrer de Migjorn, que té la major part de l'explanació realitzada i alguns trams amb un cert grau d'urbanització. També disposa d'infraestructures de serveis urbans (traçats aeris de baixa tensió i telefonia i canonada d'aigua potable) per donar servei als habitatges existents.

En la sèrie de plànols I.5 hi figuren les xarxes de serveis existents.

#### 1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

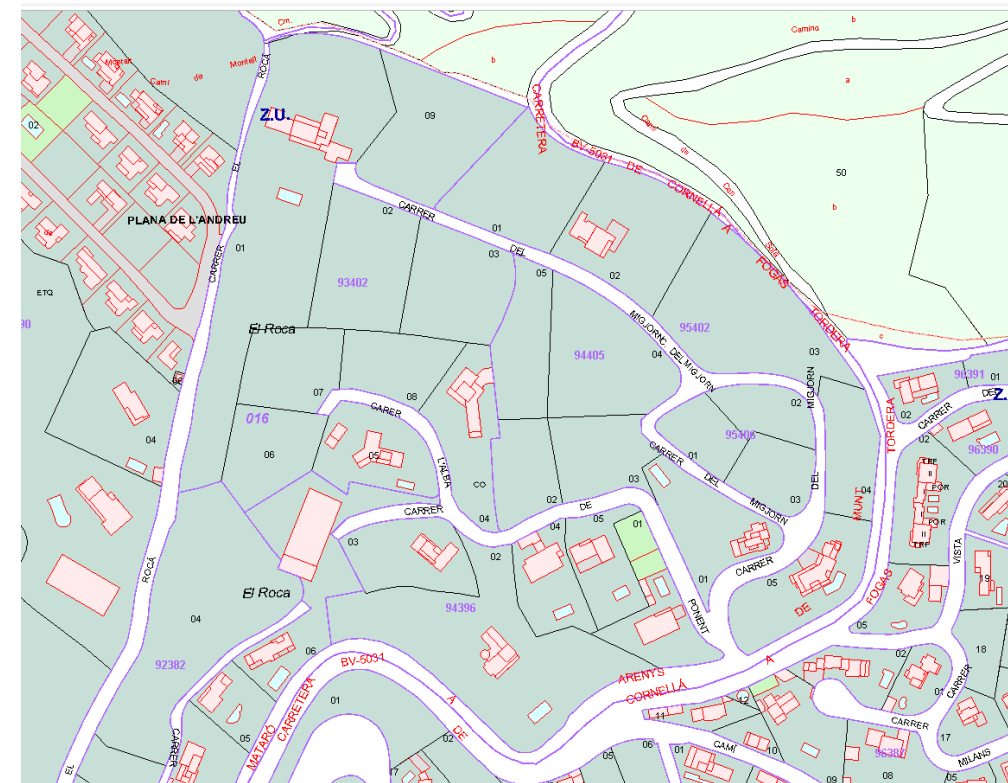
L'estructura de la propietat queda reflectida al plànol I.3 *Estructura de la propietat*.

A l'àmbit de la modificació puntual hi ha 21 parcel·les cadastrals de les quals 5 estan edificades. D'acord amb la informació aportada pels propietaris, l'aixecament topogràfic realitzat i la investigació cadastral, la relació de finques amb la seva superfície i propietari són actualment les següents:

##### QUADRE SUPERFÍCIES PROPIETATS

FINQUES		
Nº	PROPIETARI	sòl m²
1	RAMON ALCOVER SOLE	10.482,50
2	GERMANS VIADA ESPINOSA	11.570,20
3	GERHARD M GREINER i RENATE GREINER	3.071,20
4	PROMOTORA XIRRES 2002 S.L.	1.786,60
5	REPRESENTACIONES ALMANGEL S.L.	2.758,50
6	MARIA ROSA FREIXAS TARRATS	4.546,90
7.1/7.2	SOCIEDAD GENERAL DE INVERSIONES CANARIAS S.A.	3.942,50
7.3	FINCAS VALLES S.A.	1.936,70
8	JORGE FRANCO BARBANY	3.929,00
9	PEP-ANTON LLASERA ALSINA	4.040,10
10	ESTEBAN RIVIERE TELL	2.296,30
11	ESTANISLAO CASES i M <sup>a</sup> -JOSEFA CHIRVECHES	2.252,50
12	GERMANS VIVES	2.030,50
3	M <sup>a</sup> TERESA RELUY i GREGORIO FLORIDO	2.630,70
14	Conflicte per doble immatriculació FINQUES REGISTRALS 430 i 2810	1.802,80
	<b>TOTAL PRIVAT</b>	<b>59.077,00</b>
	Vials públics	6.730,00
	<b>TOTAL U.A. 8</b>	<b>65.807,00</b>

D'acord amb l'article 99.1.a del TRLU, tota modificació del planejament urbanístic general que suposi un increment de la densitat de l'ús residencial, ha d'incloure la relació de persones propietàries o titulars de drets reals sobre les finques afectades, ja siguin públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es porta a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les corresponents certificacions o notes expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil, o en el seu defecte pel Cadastre Els titulars de les finques no han variat en els darrers anys i son els que consten en el quadre de propietats i es recullen a l'annex 2, en qualsevol cas, es demanaran al llarg de la tramitació notes simples o certificacions registrals actualitzades de la titularitat de les finques dels darrers cinc anys



Parcel·les cadastrals



Parcel·les cadastrals sobre foto aèria.

## 1.6. MARC LEGAL APLICABLE

A la present modificació de les NNSS de Planejament a l'àmbit de la UA-8, el marc legal de referència està format per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLU), 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 (en endavant RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, que aprova les Normes complementàries del Reglament per l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat dels actes de naturalesa urbana.
- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl.
- Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- La Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, aprovades per la Comissió territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 12 de febrer de 1986.
- El Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general, aprovades per la CTU de Barcelona en sessió de 18 de juliol de 2005.

## 1.7. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

A l'àmbit objecte de modificació és d'aplicació l'article 73.2 de la Llei d'urbanisme, pel qual s'estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, a adoptar l'acord de suspendre 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.

S'adjunta el plànol de delimitació de l'àmbit de suspensió de llicències

## **2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

---



## 2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

### 2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ DE LES NNSS

Transcorreguts més de 33 anys d'ençà l'aprovació del planejament general del municipi, sense que hagi estat possible desenvolupar aquesta UA, es fa evident la necessitat d'adaptar les determinacions del planejament si es pretén aconseguir la integració del present àmbit en el règim del sòl urbà consolidat.

Als efectes del previst en l'article 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, DL. 1/2010 de 3 d'agost, s'exposen seguidament els elements que justifiquen la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i conveniència, en relació als interessos públics i privats concurrents, així com la inexistència de cap dels elements que obliguin a una valoració negativa de la proposta.

- a) La modificació proposada preveu millorar la connectivitat de la zona situada al nord-oest de la trama urbana, eliminant l'actual cul de sac del carrer de l'Alba i prolongant aquest vial fins connectar-lo amb el carrer del Rocà. La MP també preveu ampliar la secció del carrer interior de la UA-8, fins a una amplada total de 8 m, el que permetrà millorar l'espai destinat als vianants. També es preveu la cessió de terrenys per ampliar el voral de la carretera BV-503, que suposarà una millora de la infraestructura viària.

És per això que es considera d'interès públic rellevant per Sant Vicenç de Montalt, alhora que també beneficia els titulars dels terrenys on es desenvolupa la modificació.

- b) No concurrència de cap dels elements o circumstàncies que obliguen a una valoració negativa de la proposta.

L'ordenació proposada és coherent amb el model de planejament del terme municipal de Sant Vicenç de Montalt i no entra en contradicció amb cap dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible, doncs no s'incrementa la superfície de sostre edificable.

- c) L'ordenació proposada no modifica la posició de les reserves de zones verdes. La MP preveu un increment de la superfície total de les zones verdes, i una millora de la seva funcionalitat, sense afectar cap sòl de sistema públic preexistent.

### 2.2. OBJECTIUS I CRITERIS DE LA MODIFICACIÓ

Els objectius de la Modificació Puntual són els següents:

- a) Ajustar el traçat del sistema viari previst a les NNSS per la UA-8 "Rocar Nord" per millorar la connectivitat de l'entorn (augmentar la secció del vial interior, millorar el traçat del carrer de Migjorn i prolongar el carrer de l'Alba, per eliminar el cul de sac).
- b) Establir la cessió de terreny corresponent a la franja confrontant amb la carretera BV-5031 (cessió mínima franja de 2,00 metres paral·lela a la carretera).
- c) Definir una parcel·lació amb un tamany de parcel·la mínima més petita que el previst a les NNSS vigents, que s'ajusti millor a les preexistències anteriors a l'aprovació del planejament vigent, que permeti l'efectiva redistribució de beneficis i càrregues entre els propietaris, per tal de possibilitar el desenvolupament del polígon.
- d) Augmentar la superfície de les zones verdes, donant compliment a l'increment de reserves per a sistemes urbanístics que s'ha de realitzar per l'augment del nombre màxim de parcel·les.
- e) Establir la cessió del 10% de l'aprofitament de la UA-8 "Rocar Nord" a favor de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.
- f) Definir el sistema d'actuació que serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

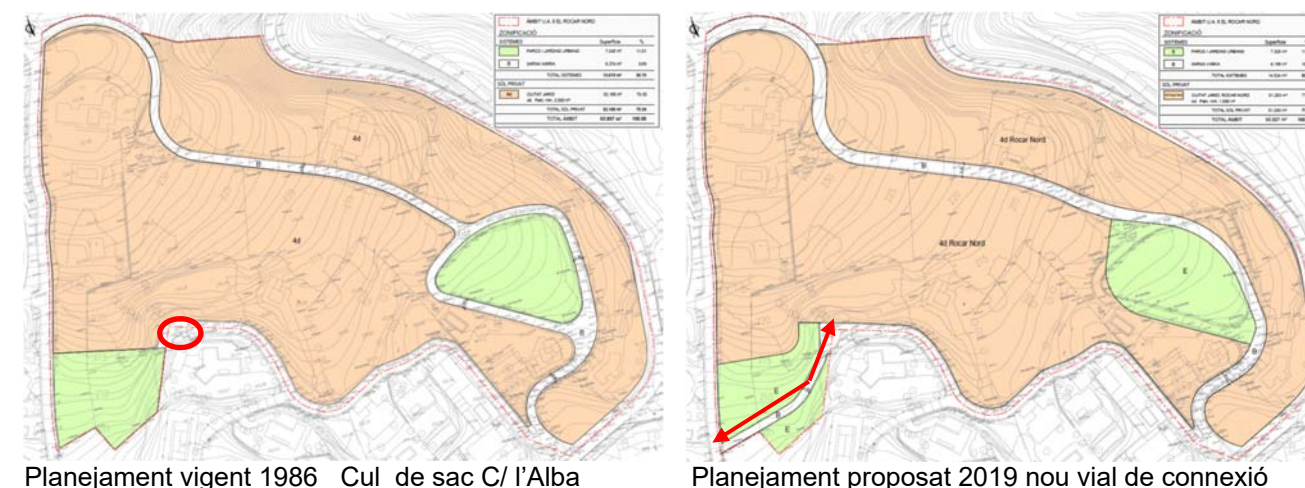
### 2.3. DESCRIPCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS

La present modificació de la UA-8 "Rocar Nord", en termes generals, recull la proposta que s'estableix en les NNSS de planejament de l'any 1986 i al Text refós de les normes urbanístiques de l'any 2005. Els canvis introduïts són bàsicament per reduir el tamany de la parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup> i per ajustar l'ordenació de la UA-8, amb l'objectiu de millorar la seva connectivitat amb la trama urbana.

Els canvis que es proposen són els següents:

- Augmentar l'amplada del vial interior, per millorar les condicions d'accessibilitat a les parcel·les.
- Ajustar el traçat en planta de la xarxa viària, per millorar la connectivitat de la UA-8 amb la resta de la trama urbana. Així es donarà continuïtat al carrer de l'Alba fins connectar amb el carrer del Rocà, tot eliminant el cul de sac previst al planejament vigent.
- Preveure la cessió de terrenys per ampliar el voral de la carretera BV-503 (cessió mínima franja de 2,00 metres paral·lela a la carretera) que suposarà una millora
- Ajustar els l·lindars de les zones verdes als canvis derivats de les modificacions més amunt esmentades, sense variar l'emplaçament previst al planejament general.
- Augmentar la superfície de les zones verdes, donant compliment a l'increment de reserves per a sistemes urbanístics per l'augment del nombre màxim de parcel·les.
- Es preveu la reducció de la superfície de la parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>.

El sistema d'espais verds es troba concentrat en dues peces de sòl: una situada al sud-est de l'àmbit i l'altra situada al sud-oest que connecta el vial en cul de sac amb el carrer del Rocar. En la modificació proposada les dues zones verdes mantenen la seva posició i s'incrementa la seva superfície total per donar compliment als requeriments de les reserves per a zones verdes derivades de l'increment del número de parcel·les.



### Justificació de l'increment de les reserves per a sistemes

D'acord amb l'article 100 de la Llei d'Urbanisme, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments de 10 m<sup>2</sup>, com a mínim, per cada nou habitatge.

L'increment real del nombre de parcel·les de la present modificació puntual és de 4 parcel·les (com es pot veure al *plànol 03 Parcel·lació proposada*), degut a que les finques edificades condicionen la posició dels límits de les parcel·les i no permeten optimitzar la seva distribució per poder arribar al seu nombre màxim teòric. Dit això, l'increment de reserves per a sistemes urbanístics s'ha de efectuar amb l'increment màxim teòric de parcel·les que són 8.

Es redueix el tamany de la parcel·la mínima a 1.500m<sup>2</sup>. L'augment del número de parcel·les que suposa aquesta modificació és (l'increment teòric màxim):

		Parcel·la Mínim 2.000 m <sup>2</sup>	Parcel·la Mínim 1.500 m <sup>2</sup>	Increment núm. parcel·les
Número màxim teòric de parcel·les	Illa Nord	$\frac{32.836}{2.000} = 16$	$\frac{32.836}{1.500} = 21$	5
	Illa Sud	$\frac{18.447}{2.000} = 9$	$\frac{18.447}{1.500} = 12$	3
<b>TOTAL</b>		<b>25</b>	<b>33</b>	<b>8</b>

Increment teòric màxim de parcel·les: 8

$$8 \text{ parcel·les} \times 10 \text{ m}^2 \text{ per cada nou habitatge} = 80 \text{ m}^2$$

Per tant la superfície mínima de la zona verda, incorporant la reserva per l'increment de densitat del número de parcel·les) serà de:

$$7.245 + 80 = 7.325 \text{ m}^2$$

La modificació estableix per la UA-8 una reserva mínima de sòl per a espais lliures de 7.325 m<sup>2</sup> igual a la mínima exigida, per tant es dona compliment als requeriments de la legislació vigent.

S'incrementa la superfície de zona verda en 80 m<sup>2</sup> respecte a la superfície definida per les NNSS de Planejament, segons s'indica al següent quadre comparatiu.

	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
	m <sup>2</sup> sòl	%	m <sup>2</sup> sòl	%
PARCS I JARDINS	7.245,00	11,01	7.325,00	11,13

### Compliment de la reserva de sòl per habitatges de protecció pública

La Disposició transitòria tercera del TRLU, concretament en el seu apartat 3, determina que si no hi ha un pla d'ordenació urbanística municipal o un programa d'actuació urbanística municipal adaptats a les determinacions d'aquesta Llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per habitatges de protecció pública, mitjançant la qualificació de sòl d'acord amb el que estableix l'article 57.7.

Les reserves que estableix l'article 57.3 s'han d'aplicar preceptivament i immediatament:

- En els municipis de més de deu mil habitants i les capitats de comarca, als sectors subjectes a un pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat que prevegin usos residencials de nova implantació i als sectors de sòl urbanitzable amb ús residencial, llevat que tinguin un planejament derivat aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004, del 24 de desembre, de modificació de la Llei 2/2002, d'urbanisme, per al foment de l'habitatge assequible, la sostenibilitat territorial i l'autonomia local.
- En tots els municipis sense excepció, a les modificacions del planejament general que impliquin un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable amb la finalitat d'incloure-hi nous usos residencials, sempre que la modificació no estigui aprovada inicialment en el moment de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

Segons les dades de l'IDESCAT el municipi de Sant Vicenç de Montalt té menys de 10.000 habitants (6.372 habitants població any 2018) i no és capital de comarca, per tant no es troba en el cas de l'apartat a).

La modificació no implica un canvi de la classificació del sòl no urbanitzable, per tant no es troba en el cas de l'apartat b).

En conseqüència no és preceptiva la reserva de sòl per habitatges de protecció pública. També cal dir, que tant la tipologia prevista (habitatges unifamiliars) com la mida dels habitatges (superfície de més de 500 m<sup>2</sup>) no són les adequades per la implantació d'habitatge protegit.

### Sistema viari

La vialitat prevista a la present modificació de la UA "Rocar Nord", en termes generals, recull la proposta que estableixen les NNSS, amb els següents canvis:

- L'amplada del vial de nova creació que es preveia de 6 metres, es proposa passar-ho a 7-8 m segons trams.
- Es modifica el traçat viari entorn a la zona verda, per concentrar-lo en un únic eix.
- Es prolonga el carrer de l'Alba fins connectar-lo amb el carrer del Rocà, eliminant el cul de sac previst en el planejament vigent.
- Establir la cessió de terreny corresponent a la franja confrontant amb la carretera BV-5031.

### 2.4. XARXES DE SERVEIS

D'acord amb l'article 65.2.e, del DL 1/2010 de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, les obres d'urbanització es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització. En la present Modificació Puntual es fa una previsió de les xarxes de serveis. El projecte d'urbanització haurà de preveure la completa urbanització dels carrers d'Alba i de Ponent (excepte la vorera de davant que correspon a la UA7), sense perjudici de la repercussió proporcional dels seus costos als propietaris de la UA 7 Rocar Sud.

Les característiques en quant a traçat i naturalesa de les xarxes de serveis es reflecteixen en la sèrie de plànols núm. O.6. Els traçats grafiats en aquests plànols són indicatius, sense perjudici de que l'estudi detallat del projecte d'urbanització modifiqui i concreti aquesta previsió.

### Pavimentació

Les seccions adoptades pels vials de la urbanització són:

- Carrer del Migjorn: Vial de 8 m d'amplada. Es preveu una calçada de 5,00 m i dues voreres de 1,50 m cadascuna.
- Carrer del Rocà: S'amplia la vorera del costat est fins a una amplada total de 1,5 m.
- Carrer de Ponent i carrer de l'Alba: S'amplia la vorera del costat nord fins a una amplada total de 1,5 m. En el tram que travessa la zona verda es preveu una secció en plataforma única i una circulació en prioritat invertida.

### Clavegueram

Es preveu la implantació d'una xarxa separativa. Es col·locarà un col·lector de residuals de diàmetre Ø400 mm de PE de doble capa que discorre pels carrers de Migjorn, Ponent i de l'Alba. També es col·locarà un tram de col·lector que anirà per parcel·la privada, per desaiugar els solars situats a la part alta del carrer del Migjorn. Aquesta xarxa va a connectar a l'existent, a la part alta del carrer del Camí del Cementiri. Per efectuar la connexió amb la xarxa existent es construirà un tram de col·lector de 90 m per la carretera BV-5031 i s'anirà fins al pou existent a la confluència de la carretera BV-5031 amb el Camí del Cementiri.

La xarxa de pluvials serà amb col·lector de PE doble capa de diàmetres Ø400 ó Ø500 segons trams. El punt de connexió a la xarxa existent serà al pou de registre situat al Camí del Cementiri, uns 70 metres aigües avall de la confluència amb la carretera BV-5031.

Al carrer del Rocà es prolongarà el col·lector de pluvials existent, per desaiugar una part de les parcel·les situades a la part alta del vial.

Els col·lectors tant de pluvials com de residuals del carrer de l'Alba s'aniran a connectar al tub existent al carrer dels Dracs, que és un col·lector unitari, a l'espera que en el desenvolupament del Rocar Sud, s'estableixi una xarxa separativa.

### Enllumenat públic

S'adopta una instal·lació amb punts de llum en disposició unilateral, amb una interdistància entre punts de 15 m. Es preveuen columnes tipus vuitcentista de 4,5 m d'alçada amb llumenera també vuitcentista amb equip de leds de 42 W de la casa ROURA o similar.

Es preveu la instal·lació de xarxa d'enllumenat als carrers de Migjorn, de Ponent i de l'Alba, i a la part de la carretera BV-5031 on es col·locarà una vorera.

Es preveu la instal·lació d'un quadre de comandament que es situarà a la part baixa del carrer de Migjorn.

S'ha ajustat la xarxa d'enllumenat, per tal d'aconseguir els nivells luminotècnics que determina la Normativa Municipal.

La normativa aplicable a la matèria és el REBT aprovat per RD 842/2002, del 2 d'agost i les seves ITC. Les quals deroguen el Decret 21/1973, de 20 de setembre, les seves IT i totes les disposicions que es desenvolupen i modifiquen.

Les instal·lacions lumíniques seguiran la Llei de contaminació lumínica 6/2001 i el Decret 82/2005 de 3 de maig.

### Xarxa d'aigua

Es preveu la instal·lació d'una xarxa que discorre per la vialitat del polígon d'actuació, i que està formada per canonades de diferent diàmetre. La portada d'aigua des del dipòsit del Pla de l'Andreu es realitzarà amb una canonada de ø160 mm pe. a l'interior de la UA 8 es preveu la formació d'un anell tancat que discorre pels carrers del Rocà, de l'Alba, de Ponent i de Migjorn, i per un tram de zona verda, amb canonada de ø125 mm pe. es preveu la col·locació de 5 hidrants contra incendis i de les vàlvules necessàries pel bon funcionament de la instal·lació.

### Xarxa de gas

Es preveu la formació d'una nova xarxa que anirà a connectar a una canonada de peø110 mm existent situada al carrer Ponent. La nova xarxa discorrerà per la vorera dels carrers de Ponent i de l'Alba, de Migjorn i del Rocà, donant subministrament a totes les parcel·les de la UA 8 serà una canonada de pe de diferents diàmetres ø 110 mm i ø90 mm segons trams. Es preveu la col·locació d'una vàlvula a la part baixa del carrer de Ponent.

### Xarxa elèctrica

Actualment, la xarxa elèctrica existent a l'àmbit del Rocar Nord és de baixa tensió i discorre en traçat aeri. És una xarxa quin traçat va a trams per la vialitat, a trams per l'interior de parcel·la i que dona servei als habitatges existents. Aquesta xarxa no és compatible ni amb l'ordenació prevista ni amb els criteris actuals de disseny de xarxes de baixa tensió urbanes; i per tant, el projecte preveu la seva substitució.

Es preveu la instal·lació d'una estació transformadora al nord-oest de l'àmbit, en façana al carrer del Migjorn. A partir de la nova estació transformadora es formaran cinc circuits de baixa tensió amb cablejat 3x1x240+1x150 nn² Al 0,6 1KV que aniran donant subministrament a les parcel·les. També s'instal·larà un circuit per alimentar els habitatges del carrer de Ponent i poder eliminar els traçats aeris que discorren per l'interior del polígon.

### Telefonia

Actualment, la xarxa telefònica discorre en traçat aeri i dona subministrament als habitatges existents. Aquesta xarxa s'eliminarà i quedarà substituïda per la nova canalització.

La connexió amb la xarxa existent es realitza a la part baixa del carrer del Rocà i a la cruïlla del carrer del Ponent amb el carrer del Migjorn.

## 2.5. DIVISIÓ POLIGONAL

La UA-8 constitueix un únic polígon d'actuació. Pel seu desenvolupament es redactaran els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació, que respectaran, en tot cas, les determinacions d'aquesta Modificació Puntual i de la legislació urbanística aplicable.

Les obres d'urbanització es concretaran en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.

Els projectes d'urbanització i reparcel·lació es lliuraran a l'Ajuntament per a la seva tramitació conjunta, però en expedients separats, en el termini màxim d'un any, a comptar des de l'acord d'aprovació definitiva de la present Mp de les NNSS.

L'execució de les obres d'urbanització definides com a càrregues del Polígon de la UA-8 hauran de començar en el termini màxim d'un any, a comptar des de l'executivitat de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'Urbanització, i hauran de finalitzar en el termini màxim d'un any d'ençà del seu inici.

## 2.6. SISTEMA D'ACTUACIÓ I ADMINISTRACIÓ ACTUANT

### Sistema d'actuació urbanística

Es defineix que el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

D'acord amb aquest sistema s'efectuarà:

- La cessió a favor del Municipi dels sòls d'ús i servei públic previstos a la MP de la UA-8 "Rocar Nord".
- La cessió a favor del Municipi del 10% de l'aprofitament mig.
- L'equidistribució i el repartiment equitatiu de beneficis i càrregues entre els propietaris.

### Administració actuant i terrenys de cessió a l'Ajuntament

L'Administració actuant és l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt. Les cessions gratuïtes de sòl es faran a favor de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, lliures de càrregues, gravàmens i degudament urbanitzades, d'acord amb les determinacions d'aquesta MP de les NNSS a l'àmbit de la UA-8 "Rocar Nord".

### Avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació

L'article 99 de la Llei d'Urbanisme preveu per les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació dels usos establerts anteriorment, que han d'incloure entre d'altres documents, una valoració econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que en resulta de la nova ordenació.

A l'annex 3. Avaluació econòmica i financera, es recull l'estudi comparatiu del rendiment econòmic derivat del planejament vigent i el de la MpNNSS.

El resum de l'estudi comparatiu és:

Valor residual del sòl en l'escenari del planejament vigent	<b>8.676.541,73€ sòl urbanitzat</b>
Valor residual del sòl en l'escenari del planejament proposat	<b>8.696.383,02€ sòl urbanitzat</b>

### 2.7. MEMÒRIA SOCIAL

La present Modificació Puntual no comporta un canvi d'ordenació que afecti a usos residencials, doncs tots els habitatges previstos continuen essent de tipologia unifamiliar (com en el planejament vigent).

Tot i que no es preveu un increment de sostre, a l'existir un increment del nombre d'habitatges es produeix un increment de l'aprofitament i caldrà efectuar la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament, que es materialitzarà, en el projecte de reparcel·lació, en la cessió de vàries parcel·les a favor de l'Ajuntament per a ser destinat a les finalitats previstes pel Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge a l'article 160 del Text refós de la Llei d'Urbanisme i al Reglament de la Llei o a la normativa que els substitueixi.

El sumatori final d'habitatges potencials una vegada aprovada la Modificació Puntual és de 33 unitats, 8 més que els permesos amb la normativa avui vigent. En conseqüència, es produeix un increment de nombre d'habitatges en relació al planejament vigent. En funció del repartiment d'aprofitaments que es prevegi en el projecte de reparcel·lació, una part d'aquest aprofitament pot passar en part a ser de titularitat municipal. El Consistori tindrà així la possibilitat de destinar el sòl de cessió a promocions d'habitatges subjectes a règims protegits predeterminats pel propi Ajuntament.

### 2.8. DOCUMENT AMBIENTAL ESTRATÈGIC

El present document no es troba sotmès al procés d'Avaluació Ambiental Estratègic, d'acord amb l'apartat c) del punt 6, de la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 16/2015, del 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.

D'acord amb la Disposició Addicional Vuitena. *Regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013*, de la Llei 16/2015, del 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, es considera que la present MP no té efectes significatius sobre el medi ambient en base als següents criteris:

- Els canvis que es proposen -millora de la connectivitat de la trama urbana dels entorns de la UA-8-, permeten un ús del sòl més eficient i racional. La present modificació no suposa incidències significatives respecte l'afeció dels vectors ambientals.
- La modificació suposarà un increment de la zona verda, doncs es preveu una major cessió de sòl per a sistemes destinats a espais lliures.
- En els projectes constructius s'haurà de preveure i proposar les mesures ambientals en referència a l'aigua, el soroll, la contaminació lumínica, els residus i implantar els sistemes i tècniques d'eficiència energètica i sostenibilitat de les noves edificacions, per tal de minimitzar els seus efectes, cosa que ja es preveu a les disposicions de la Normativa Urbanística per a la nova clau 4d Rocar Nord.

### 2.9. MOBILITAT SOSTENIBLE

Atès que la present Modificació Puntual de les NNSS de Planejament que afecta a la UA-8 "Rocar Nord", no es troba entre els supòsits indicats en l'apartat 3.1 de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, no és necessària la redacció d'un Estudi de Mobilitat Generada.

### **3. QUADRES DE DADES**

---

### 3.- QUADRES DE DADES

#### 3.1 QUADRE PLANEJAMENT VIGENT DE LA UA8

	m <sup>2</sup> sòl	%
Clau E PARCS I JARDINS	7.245,00	11,01
Clau B VIALITAT	6.374,00	9,69
<i>TOTAL SISTEMES</i>	<i>13.619,00</i>	<i>20,70</i>
clau 4D CIUTAT JARDÍ	52.188,00	79,30
<i>TOTAL ZONES</i>	<i>52.188,00</i>	<i>79,30</i>
<b>TOTAL</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>

EDIFICABILITAT MÀXIMA: 52.188 m<sup>2</sup>sòl x 0,30 = 15.646,40 m<sup>2</sup>sostre

#### 3.2 QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES PLANEJAMENT PROPOSAT DE LA UA-8 "Rocar Nord"

	m <sup>2</sup> sòl	%
Clau E PARCS I JARDINS	7.325,00	11,13
Clau B VIALITAT	7.199,00	10,94
<i>TOTAL SISTEMES</i>	<i>14.524,00</i>	<i>22,07</i>
clau 4D CIUTAT JARDÍ	51.283,00	77,93
<i>TOTAL ZONES</i>	<i>51.283,00</i>	<i>77,93</i>
<b>TOTAL</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>

EDIFICABILITAT MÀXIMA: 51.283 m<sup>2</sup>sòl x 0,30 =15.384,90 m<sup>2</sup>sostre

#### 3.3 QUADRE COMPARATIU DE LA UA-8 "Rocar Nord"

	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
	m <sup>2</sup> sòl	%	m <sup>2</sup> sòl	%
Clau E PARCS I JARDINS	7.245,00	11,01	7.325,00	11,13
Clau B VIALITAT	6.374,00	9,69	7.199,00	10,94
<i>TOTAL SISTEMES</i>	<i>13.619,00</i>	<i>20,70</i>	<i>14.524,00</i>	<i>22,07</i>
clau 4D CIUTAT JARDÍ	52.188,00	79,30	51.283,00	77,93
<i>TOTAL ZONES</i>	<i>52.188,00</i>	<i>79,30</i>	<i>51.283,00</i>	<i>77,93</i>
<b>TOTAL</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>

## **4. NORMES URBANÍSTIQUES**

---

## 4.- NORMES URBANÍSTIQUES

### Article 1. Àmbit d'aplicació

L'àmbit objecte d'aquesta modificació puntual de les NNSS de Planejament de Sant Vicenç de Montalt es correspon amb l'àmbit de la UA-8 "Rocar Nord", amb una superfície total de 65.807m<sup>2</sup>, segons queda delimitat gràficament als plànols que formen part d'aquest document.

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit objecte d'aquest planejament, que limita: a l'est, per la carretera de Mataró a Arenys de Munt (BV-5031); al sud, en part pel carrer Ponent, en part pel carrer de l'Alba i en part per terrenys qualificats de sistemes d'espais verds de la UA-7; a l'oest, pel carrer del Rocà; i al nord, en part per la carretera BV-5031 i en part per terrenys forestals.

### Article 2. Objecte

1. L'objecte d'aquesta modificació de les NNSS de planejament afecta a les determinacions per la UA-8, en els següents aspectes:
  - Crear una nova subzona 4d "Rocar Nord" que redueixi el tamany de la parcel·la mínima a una superfície de 1.500 m<sup>2</sup>.
  - Ajustar el traçat en planta de la xarxa viària als entorns de la zona verda situada al costat est i prolongar el carrer de l'Alba fins a connectar-lo amb el carrer del Rocà.
  - També preveu ampliar la secció del vial interior.

### Article 3. Marc legal de referència

El marc legal de referència de la present modificació està format per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (en endavant TRLU), 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 (en endavant RLU).
- La Revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 12 de febrer de 1986.
- El Text refós de les Normes urbanístiques del planejament general, aprovades per la CTU de Barcelona en sessió de 18 de juliol de 2005.

### Article 4. Contingut

#### MEMÒRIA

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
  - 1.1. Situació i àmbit de l'actuació
  - 1.2. Relació amb el planejament vigent
  - 1.3. Topografia, estat actual i usos del sòl
  - 1.4. Situació respecte el territori i les infraestructures existents
  - 1.5. Estructura de la propietat
  - 1.6. Marc legal aplicable
  - 1.7. Suspensió de llicències
2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
  - 2.1. Justificació de la conveniència i oportunitat de la modificació de les NNSS
  - 2.2. Objectius i criteris de la modificació
  - 2.3. Descripció de la modificació puntual de les NNSS
  - 2.4. Xarxes de serveis

- 2.5. Divisió poligonal
- 2.6. Sistema d'actuació i administració actuant
- 2.7. Memòria social
- 2.8. Document ambiental estratègic
- 2.9. Mobilitat sostenible

### 3. QUADRES DE DADES

- 3.1. Quadre planejament vigent del Polígon UA8 "El Rocar Nord"
- 3.2. Quadre de característiques planejament proposat del polígon UA8 "El Rocar Nord"
- 3.3. Quadre comparatiu del Polígon UA8 "El Rocar Nord"

### 4. NORMES URBANÍSTIQUES

#### ANNEXES

- Annex 1. Comparatiu planejament vigent / planejament proposat
- Annex 2. Notes registrals propietats darrers cinc anys
- Annex 3. Avaluació econòmica i financera
- Annex 4. Informe de sostenibilitat econòmica
- Annex 5. Resum executiu

#### PLÀNOLS

##### PLÀNOLS D'INFORMACIÓ

- I.1. Situació, emplaçament i índex
- I.2. Topogràfic, estat actual i àmbit
- I.3. Estructura de la Propietat
  - I.4.1. Planejament vigent NNSS
  - I.4.2. Planejament vigent. Transposició sobre topografia
- I.5. Serveis existents
- I.6. Àmbit suspensió de llicències

##### PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

- O.1. Zonificació proposada
- O.2. Àmbit de gestió Polígon UA8 "El Rocar Nord"
- O.3. Parcel·lació proposada. No normatiu
- O.4. Vialitat. Planta i seccions tipus
- O.5. Perfils longitudinals
- O.6. Esquemes de serveis

### Article 5. Publicitat i consulta

1. La documentació d'aquesta modificació és pública i qualsevol persona pot consultar-la en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies digitals en format pdf a l'Ajuntament o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.
2. Per tant, a efectes de l'apartat anterior, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt tindrà un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.

### Article 6. Interpretació

1. Els documents d'aquesta modificació puntual de les NNSS s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria de l'ordenació urbanística.
2. Quan els conceptes que s'empren no quedin expressament definits en aquesta normativa i per tot allò que no hi sigui expressament regulat o sigui de dubtosa interpretació, s'estarà al que determini la normativa de les NNSS de planejament de Sant Vicenç de Montalt.



**Article 7. Modificacions i adaptacions**

1. No seran supòsits de modificacions del present document de planejament, les petites variacions de la superfície de l'àmbit, o de cada una de les diferents qualificacions urbanístiques de la present modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament a l'àmbit de la UA8, ocasionades per ajustos de límits fruit d'adaptacions topogràfiques, de límits físics o que suposin una millora de la integració paisatgística, sempre i quan no suposin modificacions de superfície superiors al 5%.
2. Tampoc seran supòsit de modificació del present document de planejament les petites variacions de les alineacions definides en el projecte d'urbanització per a la millor adaptació sobre el terreny que no suposin variacions en la superfície de les parcel·les i, per tant, en l'edificabilitat de les illes, superior al 5%.

**Article 8. Vigència**

La vigència d'aquesta modificació de les NNSS de planejament s'inicia a l'endemà de la publicació de l'acord d'Aprovació definitiva i la Normativa al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació.

**Article 9. Nou article 133.1 bis de les NNUU de les NNSS de planejament**

S'afegeix un nou article, d'acord amb aquesta modificació puntual quina redacció completa és la següent:

**“Article 133.1. bis. Subzona 4d Rocar Nord**

1. La parcel·la mínima es fixa en 1.500 m<sup>2</sup>.
2. El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per edificació serà del 20%.
3. Es fixa una circumferència mínima inscrivible en la parcel·la, el diàmetre de la qual no sigui inferior a 25 metres i un front mínim al vial de 25 metres.
4. L'alçària màxima es fixa en 7 metres, corresponents a planta baixa i 1 planta pis.
5. L'alçària lliure mínima entre plantes serà de 2,50 metres.
6. La separació de les partions de la parcel·la serà de 6 metres respecte al vial i de 4 metres respecte a la resta.
7. Es permeten els edificis auxiliars, amb una ocupació per parcel·la que no ultrapassi el 3% i una alçària màxima de 3,50 metres.
8. El volum màxim per unitat d'edificació serà de 2.700 m<sup>3</sup> i el sostre màxim serà de 900 m<sup>2</sup>.
9. Les edificacions hauran de disposar d'un aljup per al regadiu, amb una capacitat de 9 m<sup>3</sup> per unitat d'habitatge i, així mateix, dels corresponents canals de recollida d'aigües pluvials de les cobertes.”

**Article 10. Modificació de l'article 133 de les NNUU de les NNSS de planejament**

Es modifica l'article 133, d'acord amb aquesta modificació puntual, quina redacció completa és la següent:

**“Article 133. Unitat d'actuació núm. 8 Rocar Nord**

1. La cessió obligatòria mínima del sistema d'espais lliures públics (parcs i jardins urbans clau E) és de 7.325 m<sup>2</sup>.
2. Les condicions d'edificació del polígon són les de la zona 4d “Rocar Nord”.
3. A més de la xarxa viària interior (Clau B), caldrà cedir la franja perimetral de sòl per l'ampliació del voral de la carretera (cessió mínima franja de 2,00 metres paral·lela a la carretera), segons indiquen els plànols d'ordenació.
4. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
5. El polígon resta subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament.”

**Article 11. Zones i sistemes**

L'àmbit de la present modificació UA-8 “Rocar Nord” constitueix un únic polígon d'actuació.

D'acord amb la funció o destí dels terrenys, es qualifiquen en sistemes o zones.

La qualificació del sòl és la següent:

	m <sup>2</sup> sòl	%
Clau E PARCS I JARDINS	7.325,00	11,13
Clau B VIALITAT	7.199,00	10,94
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>14.524,00</b>	<b>22,07</b>
clau 4D CIUTAT JARDÍ	51.283,00	77,93
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>51.283,00</b>	<b>77,93</b>
<b>TOTAL</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>

**Article 12. Gestió, desenvolupament i execució de la modificació****a) Sistema d'actuació i Administració actuant**

La UA es desenvoluparà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, tal com queda regulat en els articles 130 a 134 del DL 1/2010 i els articles corresponents al seu desplegament d'acord amb el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU). Es determina com a Administració actuant, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

**b) Cessions de sòl i les obres d'urbanització destinats a sistemes urbanístics**

1. El lliurament i la recepció de les obres d'urbanització a càrrec del polígon d'actuació urbanística es farà d'acord amb el que estableix l'article 169 del RLU.

El projecte d'urbanització haurà de preveure la completa urbanització dels carrers d'Alba i de Ponent (excepte la vorera de davant que correspon a la UA7), sense perjudici de la repercussió proporcional dels seus costos als propietaris de la UA 7 Rocar Sud.

2. La cessió dels terrenys qualificats de sistemes, es farà efectiva a favor de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, mitjançant el corresponent projecte de reparcel·lació.

**c) Desenvolupament de la UA 8 “Rocar Nord”**

Per al desenvolupament de la UA-8, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'urbanització i de reparcel·lació els quals respectaran, en tot cas, les determinacions fixades a la present modificació; així com, a les NNSS de planejament de Sant Vicenç de Montalt.

**d) Agenda i pla d'etapes**

D'acord amb el que determina l'article 99 del TRLU, s'estableix una execució immediata del planejament, i en aquest sentit:

1. El Projecte d'urbanització i el Projecte de Reparcel·lació es lliuraran a l'Ajuntament per a la seva tramitació en el termini màxim d'un any des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva de la MpNNSS de planejament.
2. Les obres d'urbanització hauran d'estar iniciades en el termini màxim d'un any des de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització i de reparcel·lació i hauran de finalitzar en el termini màxim d'un any des del seu començament.

**e) Projecte d'urbanització**

El projecte d'urbanització no podrà modificar les previsions del planejament general així com la present Modificació puntual, sense perjudici que s'efectuïn les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar si és per millorar l'adaptació a la topografia o millorar el traçat de les xarxes.

Sant Vicenç de Montalt, octubre 2019

**ANNEXES**

---

## **ANNEX 1. Comparatiu Planejament vigent / Planejament proposat**

---

**ANNEX 1. COMPARATIU NORMATIVA URBANÍSTICA.  
NORMATIVA VIGENT / NORMATIVA PROPOSADA**

<p><b>NORMATIVA VIGENT</b> Text Refós de les NNSS de planejament general de Sant Vicenç de Montalt</p>	<p><b>NORMATIVA PROPOSADA</b> Modificació Puntual de les NNSS de planejament a l'àmbit de la UA8 "El Rocar Nord"</p>
<p><b>Secció 4a. Subzona intensitat 4 (clau 4d)</b></p> <p><b>Article 112.</b> La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en 0,30 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.</p> <p><b>Article 113.1 Subzona 4d</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m<sup>2</sup>. S'admeten parcel·les de 1.500 m<sup>2</sup>, escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes.</li> <li>El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per edificació serà del 20%.</li> <li>Es fixa una circumferència mínim inscrivible en la parcel·la, el diàmetre de la qual no sigui inferior a 25 metres i un front mínim al vial de 25 metres.</li> <li>L'alçària màxima es fixa en 7 metres, corresponents a planta baixa i 1 planta pis.</li> <li>L'alçària lliure mínima entre plantes serà de 2,50 metres.</li> <li>La separació de les partions de la parcel·la serà de 6 metres respecte al vial i de 4 metres respecte a la resta.</li> <li>Es permeten els edificis auxiliars, amb una ocupació per parcel·la que no ultrapassi el 3% i una alçària màxima de 3,50 metres.</li> <li>El volum màxim per unitat d'edificació serà de 2.700 m<sup>3</sup> i el sostre màxim serà de 900 m<sup>2</sup>.</li> <li>Les edificacions hauran de disposar d'un aljup per al regadiu, amb una capacitat de 9 m<sup>3</sup> per unitat d'habitatge i, així mateix, dels corresponents canals de recollida d'aigües pluvials de les cobertes.</li> </ol>	<p><b>Secció 4a. Subzona intensitat 4 (clau 4d i 4d Rocar Nord)</b></p> <p><b>Article 112.</b> La intensitat màxima d'edificació per parcel·la es fixa en 0,30 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.</p> <p><b>Article 113.1 Subzona 4d</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La parcel·la mínima es fixa en 2.000 m<sup>2</sup>. S'admeten parcel·les de 1.500 m<sup>2</sup>, escripturades amb anterioritat a l'aprovació inicial de les Normes.</li> <li>El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per edificació serà del 20%.</li> <li>Es fixa una circumferència mínim inscrivible en la parcel·la, el diàmetre de la qual no sigui inferior a 25 metres i un front mínim al vial de 25 metres.</li> <li>L'alçària màxima es fixa en 7 metres, corresponents a planta baixa i 1 planta pis.</li> <li>L'alçària lliure mínima entre plantes serà de 2,50 metres.</li> <li>La separació de les partions de la parcel·la serà de 6 metres respecte al vial i de 4 metres respecte a la resta.</li> <li>Es permeten els edificis auxiliars, amb una ocupació per parcel·la que no ultrapassi el 3% i una alçària màxima de 3,50 metres.</li> <li>El volum màxim per unitat d'edificació serà de 2.700 m<sup>3</sup> i el sostre màxim serà de 900 m<sup>2</sup>.</li> <li>Les edificacions hauran de disposar d'un aljup per al regadiu, amb una capacitat de 9 m<sup>3</sup> per unitat d'habitatge i, així mateix, dels corresponents canals de recollida d'aigües pluvials de les cobertes.</li> </ol> <p><b>Article 113.1.bis Subzona 4d Rocar Nord</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La parcel·la mínim es fixa en 1.500 m<sup>2</sup>.</li> <li>El percentatge d'ocupació màxima de parcel·la per edificació serà del 20%.</li> <li>Es fixa una circumferència mínim inscrivible en la parcel·la, el diàmetre de la qual no sigui inferior a 25 metres i un front mínim al vial de 25 metres.</li> <li>L'alçària màxima es fixa en 7 metres, corresponents a planta baixa i 1 planta pis.</li> <li>L'alçària lliure mínima entre plantes serà de 2,50 metres.</li> <li>La separació de les partions de la parcel·la serà de 6 metres respecte al vial i de 4 metres respecte a la resta.</li> </ol>

<p><b>Article 133. Unitat d'actuació núm. 8</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>És el sector que abans estava en sòl urbanitzable i que, degut a que està mitjanament urbanitzat i ocupat, ha passat a sòl urbà amb les mateixes condicions que especifica l'article 130 d'aquestes Normes i amb la cessió obligatòria que fixa el plànol corresponent a 7.245 m<sup>2</sup>.</li> <li>Les condicions d'edificació són les referents a la zonificació 4d.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Es permeten els edificis auxiliars, amb una ocupació per parcel·la que no ultrapassi el 3% i una alçària màxima de 3,50 metres.</li> <li>El volum màxim per unitat d'edificació serà de 2.700 m<sup>3</sup> i el sostre màxim serà de 900 m<sup>2</sup>.</li> <li>Les edificacions hauran de disposar d'un aljup per al regadiu, amb una capacitat de 9 m<sup>3</sup> per unitat d'habitatge i, així mateix, dels corresponents canals de recollida d'aigües pluvials de les cobertes.</li> </ol> <p><b>Article 133. Unitat d'actuació núm. 8 Rocar Nord</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La cessió obligatòria mínima del sistema d'espais lliures públics (parcs i jardins urbans clau E) és de 7.325 m<sup>2</sup>.</li> <li>Les condicions d'edificació són les de la zonificació 4d "Rocar Nord".</li> <li>A més de la xarxa viària interior (Clau B), caldrà cedir la franja perimetral de sòl per l'ampliació del vial de la carretera (cessió mínima franja de 2,00 metres paral·lela a la carretera), segons indiquen els plànols d'ordenació.</li> <li>El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat compensació bàsica.</li> <li>El polígon resta subjecte a la cessió del 10% d'aprofitament.</li> </ol>
---	---

## **ANNEX 2. Notes registrals propietats darrers 5 anys**

---

## **ANNEX 3. Avaluació econòmica i financera**

---

**AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"**  
**SANT VICENÇ DE MONTALT**

*ÍNDEX*

---

1. OBJECTE DE L'ESTUDI.
2. CRITERIS METODOLÒGICS.
3. DETERMINACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA.
4. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA.
5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ.
  - 5.1. PLANEJAMENT VIGENT
  - 5.2. PLANEJAMENT PROPOSAT
  - 5.3. RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ EN TERMES COMPARATIUS
6. ESTUDIS DE MERCAT
  - 6.1. VALORS EN VENDA PARCEL·LES DE MÉS DE 2.000 m<sup>2</sup>
  - 6.2. VALORS EN VENDA PARCEL·LES DE MENYS DE 2.000 m<sup>2</sup>

## AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

### MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NNSS DE PLANEJAMENT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

#### SANT VICENÇ DE MONTALT

#### 1. OBJECTE DE L'ESTUDI

El present estudi sobre la Mp NNSS es redacta amb la finalitat de comprovar i determinar l'impacte dels canvis urbanístics des del punt de vista econòmic.

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), determina en l'article 99.1, lletra c, que les modificacions de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús comercial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, han d'incloure en la documentació, una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

D'acord amb l'art 42 del TRLU els propietaris de sòl urbà tenen dret a executar o acabar les obres d'urbanització perquè els terrenys assoleixin les condicions de solar, i a edificar, sota les condicions establertes pel planejament vigent, els solars resultants.

D'acord amb aquest règim de càrregues i beneficis, el present document, formula l'anàlisi i l'avaluació de la viabilitat econòmica i financera de la present Mp NNSS.

#### 2. CRITERIS METODOLÒGICS

Els criteris metodològics que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, han estat:

- Visualitzar el conjunt de l'operació de transformació urbanística del sector amb les seves càrregues i els seus beneficis.
- Analitzar el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada, mitjançant la metodologia del valor residual estàtic.
- Els paràmetres urbanístics incorporats són els definits als quadres de dades de la Modificació Puntual de les NNSS a l'àmbit de la UA8 "El Rocar Nord".

	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
	m² sòl	%	m² sòl	%
Clau E PARCS I JARDINS	7.245,00	11,01	7.325,00	11,13
Clau B VIALITAT	6.374,00	9,69	7.199,00	10,94
<b>TOTAL SISTEMES</b>	<b>13.619,00</b>	<b>20,70</b>	<b>14.524,00</b>	<b>22,07</b>
clau 4D CIUTAT JARDÍ	52.188,00	79,30	51.283,00	77,93
<b>TOTAL ZONES</b>	<b>52.188,00</b>	<b>79,30</b>	<b>51.283,00</b>	<b>77,93</b>
<b>TOTAL</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>

El mètode vigent per calcular el valor del sòl està establert al Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, en concret a l'article 22, que diu que els valors de reparcel·lació del sòl per cadascun dels usos considerats es determinaran pel mètode residual estàtic, d'acord amb la següent expressió:

$$V_s = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

- $V_s$  = Valor del sòl urbanitzat no edificat en €.
- $V_v$  = Valor en venda del m² sòl de l'ús considerat en base a un estudi de mercat.
- $K$  = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generades, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària. Aquest coeficient tindrà un valor de 1,4.
- $V_c$  = Valor dels costos d'urbanització €.

#### 3. DETERMINACIÓ DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els costos per urbanització considerats a l'estudi corresponen a l'aplicació de valors unitaris de referència, contrastats amb altres projectes de característiques similars, i són:

- m² zones verdes..... 55 €/m² zona verda (IVA no inclòs)
- m² vialitat..... 210 €/m² vialitat (IVA no inclòs)

Els costos de transformació urbanística planejament vigent són:

COSTOS URBANITZACIÓ	PLANEJAMENT VIGENT		
	€/m²	m²	€
zones verdes	55,00	7.245,00	398.475,00
vialitat	210,00	6.374,00	1.338.540,00
vialitat exterior a l'àmbit de la UA 8 part del carrer Alba i carrer Ponent (imputable a la UA 7)	210,00	870,00	182.700,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.919.715,00</b>

Els costos de transformació urbanística planejament proposat són:

COSTOS URBANITZACIÓ	PLANEJAMENT PROPOSAT		
	€/m²	m²	€
zones verdes	55,00	7.325,00	402.875,00
vialitat	210,00	7.199,00	1.511.790,00
vialitat exterior a l'àmbit de la UA 8 part del carrer Alba i carrer Ponent (imputable a la UA 7)	210,00	870,00	182.700,00
<b>TOTAL</b>			<b>2.097.365,00</b>



#### 4. DETERMINACIÓ DELS PREUS DE VENDA

Els preus de venda considerats són els que resulten de l'estudi de mercat que s'adjunta, els valors resum són els següents:

##### VALORS EN VENDA PARCEL·LES UNIFAMILIARS SANT VICENÇ DE MONTALT SUPERIORS A 2.000 M<sup>2</sup>

Referències de mercat			
Nº Ref.	Superfície parcel·la m <sup>2</sup>	Preu €	Preu Unitari €/m <sup>2</sup> sòl
1	2.000,00	980.000,00	490,00
2	2.000,00	750.000,00	375,00
3	2.000,00	295.000,00	147,50
4	4.200,00	892.000,00	212,38
5	2.000,00	917.500,00	458,75
6	2.022,00	490.000,00	242,33
Preu mig unitari de mercat			<b>320,99</b>

##### VALORS EN VENDA PARCEL·LES UNIFAMILIARS SANT VICENÇ DE MONTALT INFERIORS A 2.000 M<sup>2</sup>

Referències de mercat			
Nº Ref.	Superfície parcel·la m <sup>2</sup>	Preu €	Preu Unitari €/m <sup>2</sup> sòl
1	1.500,00	650.000,00	433,33
2	1.474,00	600.000,00	407,06
3	1.400,00	351.000,00	250,71
4	1.500,00	580.000,00	386,67
5	1.650,00	310.000,00	187,88
Preu mig unitari de mercat			<b>333,13</b>

#### 5. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA. RENDIBILITAT DE L'OPERACIÓ

##### 5.1. Planejament vigent. Valor de l'aprofitament urbanístic

El planejament vigent preveu 52.188 m<sup>2</sup> de sòl privat destinat a parcel·les de més de 2.000m<sup>2</sup>:

Vv	PLANEJAMENT VIGENT		
	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€
PARCEL·LES DE MÉS DE 2.000 m <sup>2</sup>	320,99	52.188,00	16.751.826,12
<b>TOTAL Vv</b>			<b>16.751.826,12</b>

Valor costos (Vc). Els costos de transformació són:

cost obres d'urbanització	1.919.715,00
Altres despeses (estimació 9% cost obres PU)	172.774,35
<b>TOTAL Vc</b>	<b>2.092.489,35</b>

Els propietaris tenen dret la 90% de l'aprofitament, així doncs el valor del sòl urbanitzat serà:

$$V_s = \frac{V_v}{k} - V_c = \frac{16.751.826,12€ \times 90\%}{1,4} - 2.092.489,35€ = 8.676.541,73€$$

El valor residual total és de 8.676.541,73€

##### 5.2. Planejament proposat. Valor de l'aprofitament de la MpNNSS

El planejament vigent preveu 51.283 m<sup>2</sup> de sòl privat destinat a parcel·les de més de 1.500m<sup>2</sup>:

Vv	PLANEJAMENT PROPOSAT		
	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	€
PARCEL·LES DE MENYS DE 2.000 m <sup>2</sup>	333,13	51.283,00	17.083.905,79
<b>TOTAL Vv</b>			<b>17.083.905,79</b>

Valor costos (Vc). Els costos de transformació són:

cost obres d'urbanització	2.097.365,00
Altres despeses (estimació 9% cost obres PU)	188.762,85
<b>TOTAL Vc</b>	<b>2.286.127,85</b>

Els propietaris tenen dret la 90% de l'aprofitament, així doncs el valor del sòl urbanitzat serà:

$$V_s = \frac{V_v}{k} - V_c = \frac{17.083.905,79€ \times 90\%}{1,4} - 2.286.127,85€ = 8.696.383,02€$$

El valor residual total és de 8.686.383,02€

El PAU es desenvoluparà pel sistema d'actuació de Reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica. Els fons disponibles per portar a terme les obres d'urbanització es forniran de les aportacions dels propietaris. Per tant, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt no haurà de fer cap aportació econòmica per a l'execució de les obres d'urbanització.

### 5.3. Rendibilitat de l'operació en termes comparatius.

Valor de l'aprofitament:

El valor en l'escenari del planejament vigent és de: **8.676.541,73€**  
El valor en l'escenari del planejament proposat és de: **8.696.383,02€**

Per tant, el rendiment econòmic que resulta de la nova ordenació és superior al derivat del planejament vigent.

Sant Vicenç de Montalt, octubre de 2019

L'Equip redactor

## 6. ESTUDIS DE MERCAT

### 6.1. VALORS EN VENDA PARCEL·LES DE MÉS DE 2.000 m<sup>2</sup>

#### VALORS EN VENDA PARCEL·LES UNIFAMILIARS SANT VICENÇ DE MONTALT SUPERIORS A 2.000 M<sup>2</sup>

Referències de mercat				
Nº Ref.	Font d'informació	Superfície parcel·la m <sup>2</sup>	Preu €	Preu Unitari €/m <sup>2</sup> sòl
1	habitaclia.com	2.000,00	980.000,00	490,00
2	habitaclia.com	2.000,00	750.000,00	375,00
3	fotocasa.es	2.000,00	295.000,00	147,50
4	pisos.com	4.200,00	892.000,00	212,38
5	pisos.com	2.000,00	917.500,00	458,75
6	pisos.com	2.022,00	490.000,00	242,33
<b>Preu mig unitari de mercat</b>				<b>320,99</b>

## MOSTRA 1

4/2/2019 Terreny residencial per 980.000 € de 2000 metros increible parcela en venta en la costa de barcelona a Sant Vicenç de Montalt - habi...



980.000 €

Terreny residencial a Sant Vicenç de Montalt

2.000 m<sup>2</sup> 490 €/m<sup>2</sup>

4/2/2019 Terreny residencial per 980.000 € de 2000 metros increible parcela en venta en la costa de barcelona a Sant Vicenç de Montalt - habi...

### INCREIBLE PARCELA EN VENTA EN LA COSTA DE BARCELONA

COSTA DE BARCELONA · EL MARESME · SUPERMARESME

SANT VICENÇ DE MONTALT

¡VIVIR EN SUPERMARESME!

Esta magnífica parcela de 2000m2 con vistas al mar, se encuentra situada en la exclusiva y prestigiosa Urbanización Supermaresme. Considerada una de las mejores urbanizaciones de Cataluña, se distingue por su belleza, organización y servicios.

En una excelente ubicación, cerca del mar, entre las poblaciones de Sant Andreu de Llavaneres y Sant Vicenç de Montalt, puerto deportivo y club náutico el Balís, club de hípica, campos de Golf, colegios, excelente oferta gastronómica, comercio selecto y especializado, centros comerciales y Servicios Sanitarios. Bien comunicada por N-II y Autopista C-32, a tan sólo 35km de la ciudad de Barcelona y a 60km de Gerona y su Aeropuerto.

La urbanización de lujo dispone de amplias y cuidadas zonas ajardinadas, vigilancia privada, cámaras de seguridad, servicio de consejería y una magnífica zona deportiva de uso exclusivo para residentes.

Parcela única e irreplicable rodeada de un entorno natural privilegiado.

ACCESS HOME Luxury Properties El inmueble cuenta con las siguientes calidades: edificable, jardín, vistas al mar, vistas al monte, zona verde

última modificació 18/01/2019

## MOSTRA 2

750.000 €

Terreny residencial a carrer can bru a Sant Vicenç de Montalt

📍 Carrer Can Bru, 9

2.000 m<sup>2</sup> 375 €/m<sup>2</sup>

4/2/2019 Terreny residencial per 750.000 € de 2000 metres carrer can bru, 9 terreny unico en la zona a Sant Vicenç de Montalt - habitadla

### Terreno unico en la zona

Ultima parcela libre para construir en Can Bru. Terreno plano con vistas al mar y a la montaña en calle tranquila, de acceso solo a los vecinos. Bien comunicado con la zona de playa y con la autopista Barcelona-Girona.

última modificació 26/09/2018

<b>Distribució</b>	Superfície 2000 m <sup>2</sup>	Edificable
<b>Característiques generals</b>	Vistes al mar Vistes a la muntanya Certificat energètic:	Emisiones: -1 <a href="#">Ver etiqueta calificación energética</a>

## MOSTRA 3

4/2/2019 Terreno Urbanizable en Sant Vicenç de Montalt en Sant Andreu de Lliavaneres, Zona de - Sant Vicenç de Montalt 148633377 | fotocasa

Terreno Urbanizabl... 295.000 €

Terreno Urbanizable en Sant Andreu...

295.000 €

¡Ha bajado 100.000€!

🏠 2000 m<sup>2</sup>



### Características

Tipo de vivienda : Terreno  
Tipo de inmueble : Terreno Urbanizable

### Descripción

Predoso terreno paisajístico residencial para construcción de una vivienda. Ubicado en una de las mejores zonas del Maresme, al lado del campo de Golf Sant Vicenç de Montalt. La superficie es de 2000m<sup>2</sup>.

### Servicios adicionales

#### MOSTRA 4

4/2/2019

Terreno en venta en Sant Andreu de Llaveneres en Urbanitzacions por 892.000 €

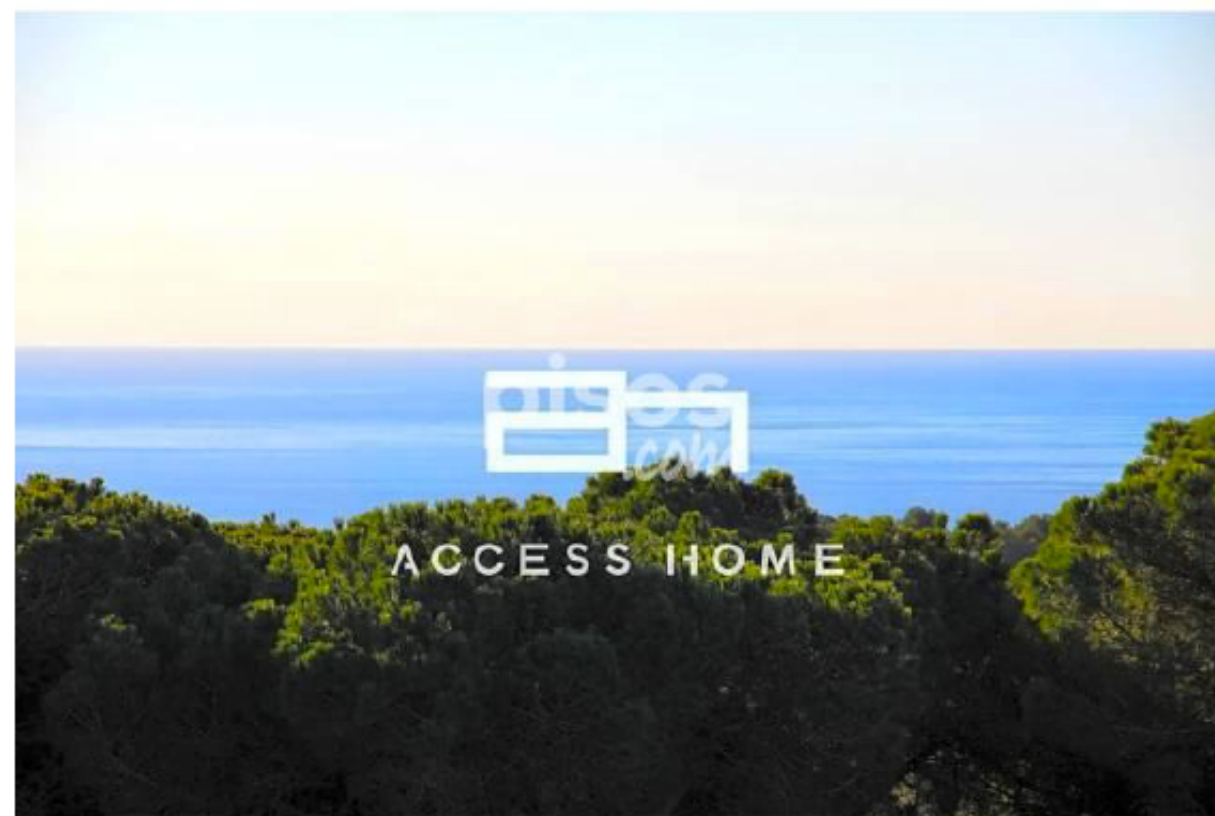


Comprar Alquilar Obra nueva Compartir Pisos al día y más  


Terreno en venta en Sant Andreu de Llaveneres en Urbanitzacions por 892.000 € [REGÍSTRATE](#) [TU CUENTA](#) [PROFESIONALES](#) [ANÚNCIATE GRATIS](#)

Urbanitzacions (Sant Andreu de Llaveneres)

**892.000 €**



 4.200 m<sup>2</sup>

 212 €/m<sup>2</sup>

#### MOSTRA 5

4/2/2019

Terreno en venta en Sant Andreu de Llaveneres, Zona de - Sant Andreu de Llaveneres en Urbanitzacions por 917.500 €



Comprar Alquilar Obra nueva Compartir Pisos al día y más  

Terreno en venta en Sant Andreu de Llaveneres en Urbanitzacions por 917.500 € [REGÍSTRATE](#) [TU CUENTA](#) [PROFESIONALES](#) [ANÚNCIATE GRATIS](#)

de - Sant Andreu de Llaveneres

Urbanitzacions (Sant Andreu de Llaveneres)

**917.500 €**



 2.000 m<sup>2</sup>

 458 €/m<sup>2</sup>

MOSTRA 6

4/2/2019

Terreno en venta en Paseo de Les Mongas en Centre Urbà por 490.000 €





Comprar Alquiler Obra nueva Compartir Pisos al día y más  

Terreno en venta en Paseo de [RECÍSTRATE](#) [TU CUENTA](#) [PROFESIONALES](#) [ANÚNCIATE GRATIS](#)  
Centre Urbà (Sant Andreu de Llavaneres)

**490.000 €**



 2.022 m<sup>2</sup>

 242 €/m<sup>2</sup>

6.2. VALORS EN VENDA PARCEL·LES DE MENYS DE 2.000 m<sup>2</sup>

## MOSTRA 1

VALORS EN VENDA PARCEL·LES UNIFAMILIARS SANT VICENÇ DE MONTALT  
INFERIORS A 2.000 M<sup>2</sup>

Referències de mercat				
Nº Ref.	Font d'informació	Superfície parcel·la m <sup>2</sup>	Preu €	Preu Unitari €/m <sup>2</sup> sòl
1	habitaclia.com	1.500,00	650.000,00	433,33
2	fotocasa.es	1.474,00	600.000,00	407,06
3	pisos.com	1.400,00	351.000,00	250,71
4	luxuryestate.com	1.500,00	580.000,00	386,67
5	pisos.com	1.650,00	310.000,00	187,88

<b>Preu mig unitari de mercat</b>	<b>333,13</b>
-----------------------------------	---------------

650.000 €

Solar urbà a Sant Vicenç de Monta

bv5031

1.500 m<sup>2</sup> 433 €/m<sup>2</sup>

4/2/2019

Solar urbà per 650.000 € de 1500 metros bv5031 parcela plana con vistas a mar a Sant Vicenç de Montalt - habitaclia

**Parcela plana con vistas a mar**

Si vivir en el Maresme ya de por sí es un lujo, en esta urbanización de lujo aún más. SuperMaresme Golf, como su propio nombre indica, es una de las mejores de la zona. Está ubicada entre Sant Vicenç de Montalt y Sant Andreu de Llavaneres, a pocos metros del Club de Golf. A diferencia de otras urbanizaciones de lujo, en este complejo encontramos una perfecta comunicación con autopista y a 35 minutos de Barcelona.

Tenemos disponible la que posiblemente sea una de las mejores parcelas de este privilegiado entorno de casas de lujo. Vistas, vistas y más vistas. Su perfecta orientación así como la posición elevada respecto a las casas cercanas, permiten tener desde toda su amplitud, una panorámica con el mar de fondo realmente espectacular.

Muchas veces, el problema de algunas casas de la zona, está en el acceso: Las que disponen de las mejores vistas, están situadas en las partes más altas de las urbanizaciones, teniendo que subir varios minutos en coche. La principal ventaja de la nuestra, es la situación: justo a la

## MOSTRA 2

4/2/2019

Terreny Residencial a Sant Vicenç de Montalt a Carrer Les Feixes 134534582 | fotocasa

Estás a:

Terreny Residencial a Carrer Les Feix...

600.000 €

1474 m<sup>2</sup>



### Características

Tipo de vivienda : Terreny  
Tipo de inmueble : Terreny Residencial  
Orientación : Orientadó Sud-oest

### Descripció

Parcela de 1500m de alto Standing con todos los servicios en el centro del pueblo. Construcción de vivienda aislada de 250m (P. Baja+Sotano)

## MOSTRA 3

4/2/2019

Terreno en venta en Centre Urbà en Centre Urbà por 351.000 €

pisos.com

Comprar Alquiler Obra nueva Compartir Pisos al día y más



Terreno en venta en Centre Urbà

REGÍSTRATE TU CUENTA PROFESIONALES ANÚNCIATE GRATIS

Centre Urbà (Sant Andreu de Llavaneres)

351.000 €



1.400 m<sup>2</sup>

250 €/m<sup>2</sup>



#### MOSTRA 4

📍 2

€ 580 000

Sant Vicenç De Montalt ▾

Terreno / Solar - Sant Vicenç de Montalt, España

📏 1 500 m²

¿TE GUSTA?



#### DESCRIPCION

Ofrecemos un terreno en la mejor urbanización de la costa - Supermaresme. Una Parcela de esquinera con vistas al mar, está situado junto al campo de golf, cuenta con todos los servicios públicos y permisos para la construcción. Superficie del terreno de 1500 m2. Hay un proyecto listo de construcción de la casa con superficie de 350 m2. Si lo desea, puede cambiar el proyecto y aumentar área de construcción hasta 500 m2 en dos plantas.

Puede introducir comentario en este anuncio, será visible solo para ti

4/2/2019

Terreno / Solar - Sant Vicenç de Montalt, España - 41874361 | LuxuryEstate.com

Superficie exterior

1 500 m²

Publicado el

15 Mayo 2017

Referencia

11195



#### MOSTRA 5

4/2/2019

Terreno en venta en Pasaje D'En Lluïl en Urbanitzacions por 310.000 €



Comprar Alquiler Obra nueva Compartir Pisos al día y más



Terreno en venta en Pasaje D'Urbanitzacions (Sant Andreu de Llaveneres) [REGÍSTRATE](#) [TU CUENTA](#) [PROFESIONALES](#) [ANÚNCIATE GRATIS](#)

**310.000 €**



📏 1.650 m²

€ 187 €/m²

## **ANNEX 4. Informe de sostenibilitat econòmica**

---

## ANNEX 4 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 1. Textos legals de referència

- Llei 2/2008, de 20 de juny, Text refós de la Llei de sòl estatal.

"Article 15. Avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà.

4. La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització ha d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual es ponderarà en particular l'impacte de l'actuació en les Hisendes Públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius."

- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Llei 1/2010, de 3 d'agost,

"Art. 59. punt 3 :

d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació dels sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris."

"Art. 116 punt 6:

Les administracions competents en matèria d'execució urbanística efectuen el seguiment d'aquesta activitat, que ha de considerar la sostenibilitat ambiental i econòmica de les actuacions objecte d'execució, d'acord amb el què disposa la legislació que regula el règim d'organització i funcionament d'aquestes administracions. Aquest seguiment pot tenir els efectes propis del què preveu la legislació d'avaluació ambiental de plans i programes, quan compleixi els requisits que aquesta legislació estableix."

- Decret Llei 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl estatal.

"art 3:

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior."

### 2. Punts bàsics als quals dóna resposta l'informe

En l'àmbit de la Mp es fa una valoració de l'impacte de les actuacions previstes en les finances de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, com a responsable del manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

La Hisenda pública afectada és l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

### 3 .Càlcul de l'impacte de les actuacions previstes en les finances municipals

#### Críteris generals aplicats

Es considera que la implantació dels serveis no tenen cap incidència en les finances municipals ja que aniran a càrrec dels propietaris del sòl urbanitzable. La valoració de les despeses per manteniment i despeses de prestació de serveis es fan a partir de les dades habitualment acceptades en aquets tipus d'estudis.

#### Críteris específics de cada infraestructura

##### a) Xarxa viària

Els materials a utilitzar pel paviment, senyalitzacions, mobiliari urbà i vegetació són els exigits habitualment per l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

No té despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector. El manteniment de la vialitat té una ràtio anual de 1,50 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

Superfície vials	7.199 m <sup>2</sup> x 1,5 €/m <sup>2</sup> sòl =	10.798,50 €
------------------	---	-------------

##### b) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica

No té despeses d'implantació ni manteniment directe. Dependrà de l'empresa Fecsa-Endesa i dels usuaris del subministrament.

##### c) Xarxa d'enllumenat públic

No té despeses d'implantació, correspon l'execució al promotor del sector. Les despeses derivades de l'enllumenat públic estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

##### d) Xarxa de telecomunicacions

No té despeses d'implantació, correspon l'execució als promotors del sector. No tenen despeses directes de manteniment. Dependrà de l'empresa subministradora del servei.

##### e) Xarxa d'aigua potable

No tenen despeses d'implantació que corresponen al promotor del sector. No tenen despeses de manteniment, que són unes despeses de relació entre l'empresa concessionària i l'usuari.

##### f) Xarxa de sanejament. Aigües pluvials i residuals

S'han de projectar seguint les ordenances dels tècnics municipals.

No tenen despeses d'implantació, correspon l'execució al promotor del sector. Les despeses derivades del manteniment estan incloses dins de la partida de manteniment de la xarxa viària i de les zones verdes.

##### g) Sistema de zones verdes

Els materials utilitzats pel paviment, mobiliari urbà i vegetació seran els exigits habitualment per l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

No tenen despeses d'implantació, correspon l'execució als propietaris del sector. Per el manteniment d'aquest tipus de zones verdes, es considera una repercussió anual de 0,6 €/m<sup>2</sup>, el que suposa:

Superfície espais verds	7.325 m <sup>2</sup> x 0,6 €/m <sup>2</sup> sòl =	4.395,00 €
-------------------------	---	------------

L'impacte total de l'actuació en la hisenda pública és de:

Total cost manteniment de la vialitat.....	10.798,50 € anuals
Total cost manteniment de les zones verdes.....	4.395,00 € anuals
<b>TOTAL COST MANTENIMENT</b>	<b>15.193,50 € anuals</b>

**4. Impacte de l'actuació en la hisenda pública afectada per la posada en marxa dels serveis resultants.**

Es considera que no és necessari dur a terme la posta en marxa de cap nou servei resultant de l'actuació, excepte, els derivats del manteniment de les infraestructures ja existents.

**5. Suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.**

El sòl destinat a usos productius és l'indicat en la modificació puntual. Es preveu la construcció d'edificacions destinades a usos residencials, en la proporció d'usos que s'estableix al propi Pla.

**6. Ingressos municipals generats per la urbanització proposada.**

La localització del sostre destinat a activitats econòmiques que preveu la modificació del PGO a l'àmbit del sòl urbanitzable, suposaran uns ingressos que permetran la sostenibilitat de la urbanització proposada.

Aquests ingressos seran de tres tipus:

- a) Impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes de construcció, no es té en compte aquest ingrés ja que és extraordinari.
- b) Impost dels béns immobles: A la modificació es proposa un augment del nombre d'habitatges, que suposa una quota major en concepte de recaptació per l'IBI (impost de béns immobles), segons dades de l'IDESCAT la quota íntegra de recaptació per rebut de l'IBI a l'any 2016 va ser de 591€/parcel·la, per tant els ingressos són els següents:

Impost de béns immobles de naturalesa urbana (IBI) Sant Vicenç de Montalt.						
	Últim any de valoració cadastral urbà	Rebut	Base imposable (milers d'euros)	Quota íntegra (euros)	Base imposable/ Rebut (euros)	Quota íntegra/ Rebut (euros)
2017	2.010	..	695.780	2.810.366	..	..
2016	2.010	4.607	702.269	2.724.751	152.435,2	591,4

La quota anual estimada de l'IBI s'obté per aplicació d'aquest valor al nombre de parcel·les de nova implantació:

PARCEL·LES	33 parcel·les	591€ /immoble	19.503,00 €
Total =			19.503,00 €

- c) Impost d'activitats econòmiques, no es pot determinar a hores d'ara, ja que hi influeixen paràmetres de temps i superfície dels que no podem disposar.

Total ingressos IBI .....19.503,00 € anuals

**TOTAL INGRESSOS 19.503,00 € anuals**

**7. Conclusió**

Ingressos derivats de l'actuació	<b>+ 19.503,00 € anuals</b>
Despeses derivades de l'actuació	<b>- 15.193,50 € anuals</b>
<b>Saldo resultant</b>	<b>+ 4.309,50 € anuals</b>

S'estima que l'actuació urbanística plantejada generarà un impacte positiu en el pressupost corrent de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt avaluat en 4.309,50 € anuals, per el que es garanteix la sostenibilitat econòmica d'aquesta actuació.

Cal recordar que en el present informe no s'han tingut en compte els ingressos per llicències d'obra i taxes de construcció, així com l'impost de circulació dels vehicles.

Es conclou que la proposta és sostenible per la hisenda pública.

Sant Vicenç de Montalt, octubre de 2019

L'Equip redactor

## **ANNEX 5. Resum executiu**

---

## ANNEX 5. RESUM EXECUTIU

La legislació urbanística d'aplicació a Catalunya estableix que la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i que en la informació pública, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu, que contingui un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

En el present document es realitza un resum de les determinacions proposades a la Modificació Puntual de les NNSS de Sant Vicenç de Montalt a l'àmbit de la UA-8 "Rocar Nord", al municipi de Sant Vicenç de Montalt. Es tracta d'un àmbit continu amb una superfície de 65.807 m<sup>2</sup>. Els terrenys de la modificació es troben situats entre el carrer del Rocà, la carretera BV-5031, el carrer de Ponent i el carrer de l'Alba.

Els objectius de la Modificació Puntual són els següents:

- Ajustar algunes de les determinacions gràfiques de l'ordenació prevista a les NNSS de la UA-8 "Rocar Nord" per millorar la connectivitat de l'entorn (augmentar la secció del vial interior, millorar el traçat del carrer de Migjorn i prolongar el carrer de l'Alba, per eliminar el cul de sac).
- Definir una parcel·lació amb un tamany de parcel·la mínima més petita que el previst a les NNSS vigents (passar la parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>), que s'ajusti millor a les preexistències anteriors a l'aprovació del planejament vigent, que permeti l'efectiva redistribució de beneficis i càrregues entre els propietaris, per tal de possibilitar l'execució d'un polígon, que porta més de 30 anys sense desenvolupar-se. La reducció del tamany de la parcel·la mínima suposa un increment del nombre màxim de parcel·les que passa de 25 a 33.
- Augmentar la superfície de les zones verdes, donant compliment a l'increment de reserves per a sistemes urbanístics per l'augment del nombre màxim de parcel·les.
- Establir la cessió del 10% de l'aprofitament de la UA-8 "Rocar Nord" a favor de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

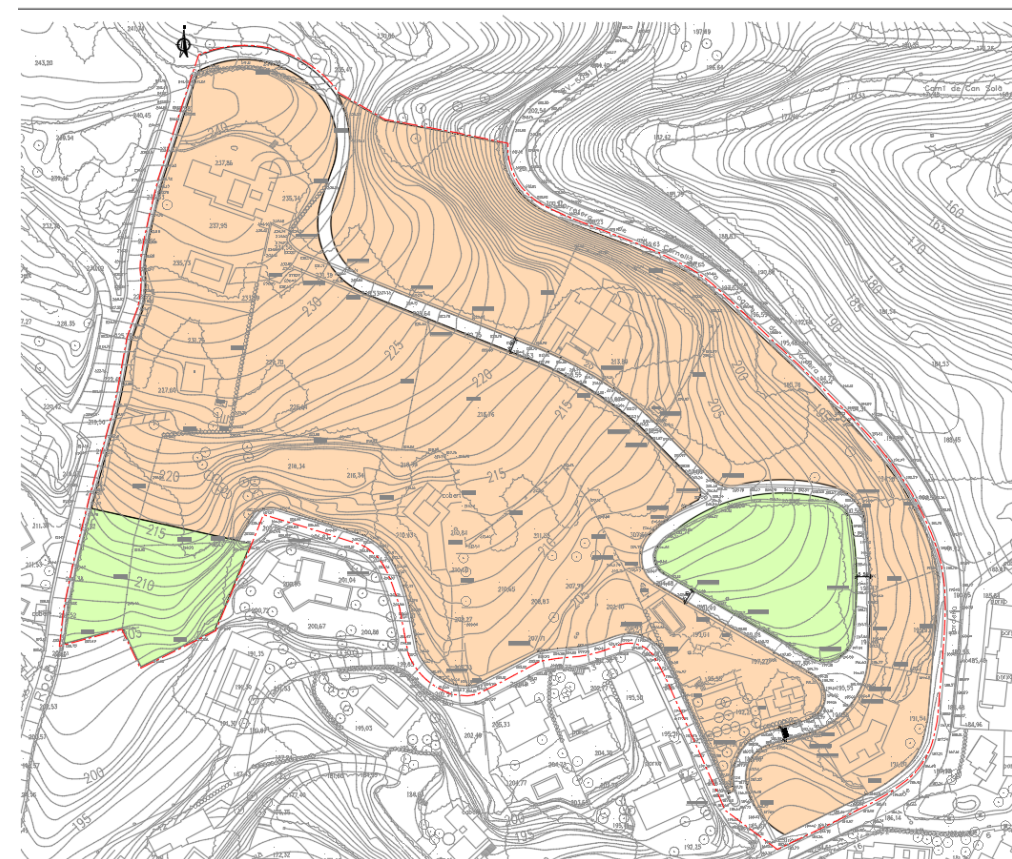
La present modificació de la UA-8 "Rocar Nord", en termes generals, recull la proposta que s'estableix en les NNSS de planejament de l'any 1986. El canvi consisteix bàsicament en reduir la parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup> i en ajustar l'ordenació de la UA-8 per millorar la seva connectivitat amb la trama urbana.

Els canvis que es proposen són els següents:

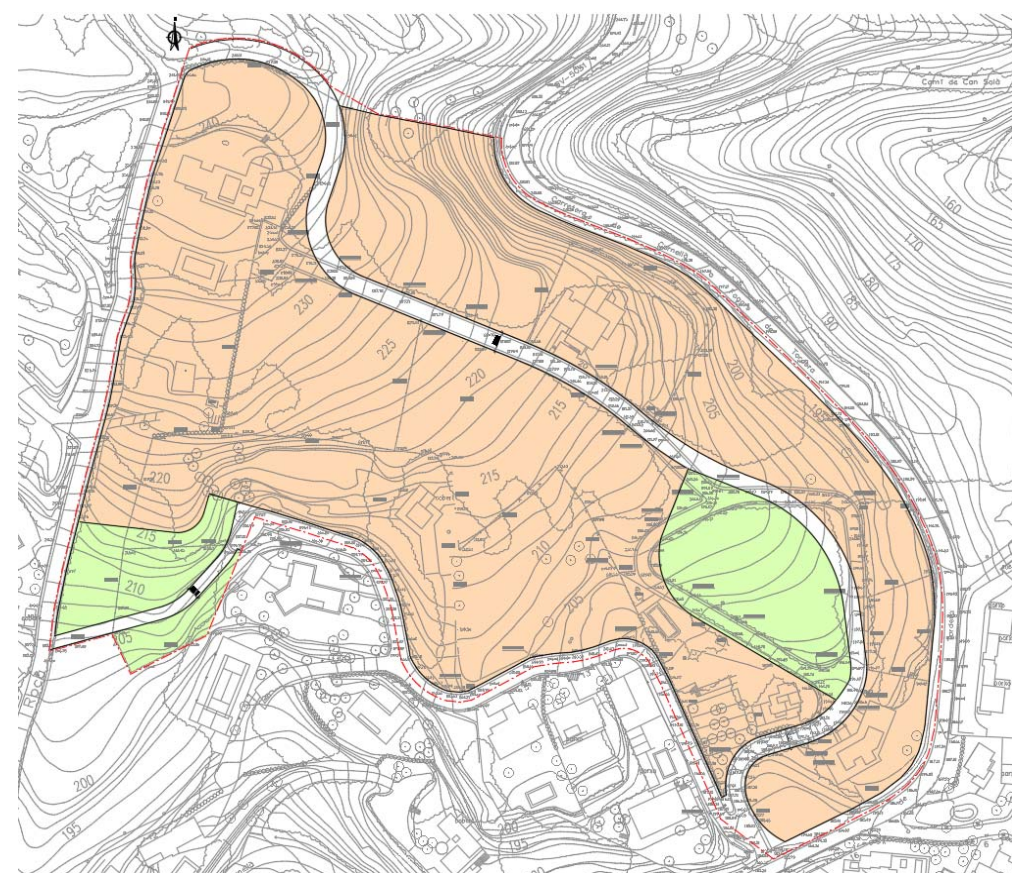
- Augmentar l'amplada del vial interior i ajustar el seu traçat en planta, per millorar les condicions d'accessibilitat a les parcel·les.
- Millorar la connectivitat de la UA-8 amb la resta de la trama urbana. Així es donarà continuïtat al carrer de l'Alba fins connectar amb el carrer del Rocà, tot eliminant el cul de sac previst al planejament vigent.
- Ajustar els llindars de les zones verdes als canvis derivats de les condicions més amunt esmentades, sense modificar l'emplaçament previst al planejament general i mantenint les dues peces de sòl previstes a les normes.
- Augmentar la superfície de les zones verdes, donant compliment a l'increment de reserves per a sistemes urbanístics previstos a la legislació vigent per l'augment del nombre màxim de parcel·les.
- Es preveu la reducció de la superfície de la parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>.

### COMPARATIU DE LA UA-8 "Rocar Nord"

	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT	
	m <sup>2</sup> sòl	%	m <sup>2</sup> sòl	%
PARCS I JARDINS	7.245,00	11,01	7.325,00	11,13
VIALITAT	6.374,00	9,69	7.199,00	10,94
TOTAL SISTEMES	13.619,00	20,70	14.524,00	22,07
clau 4D CIUTAT JARDÍ	52.188,00	79,30	51.283,00	77,93
TOTAL ZONES	52.188,00	79,30	51.283,00	77,93
<b>TOTAL</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>	<b>65.807,00</b>	<b>100,00</b>



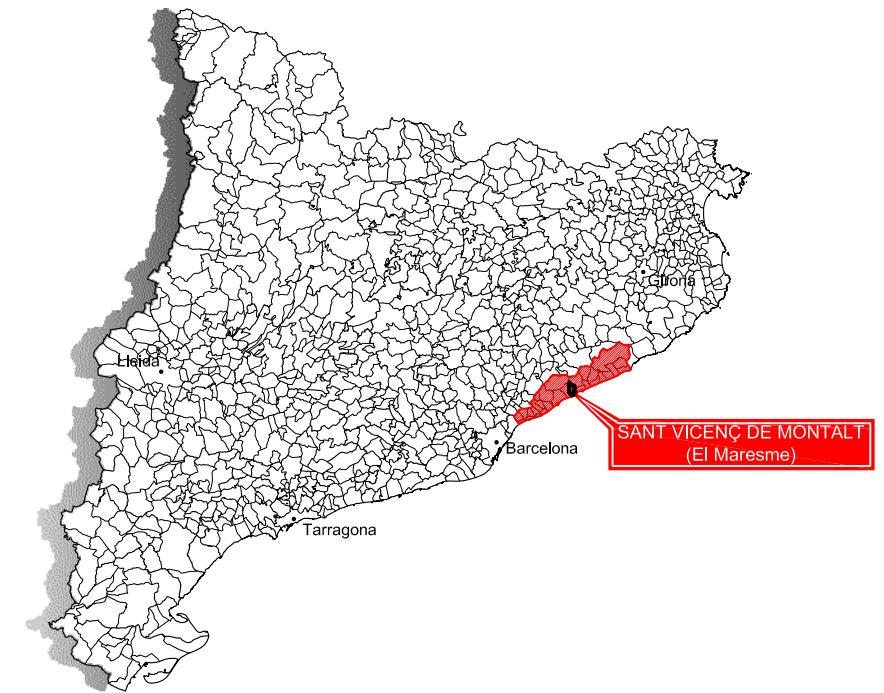
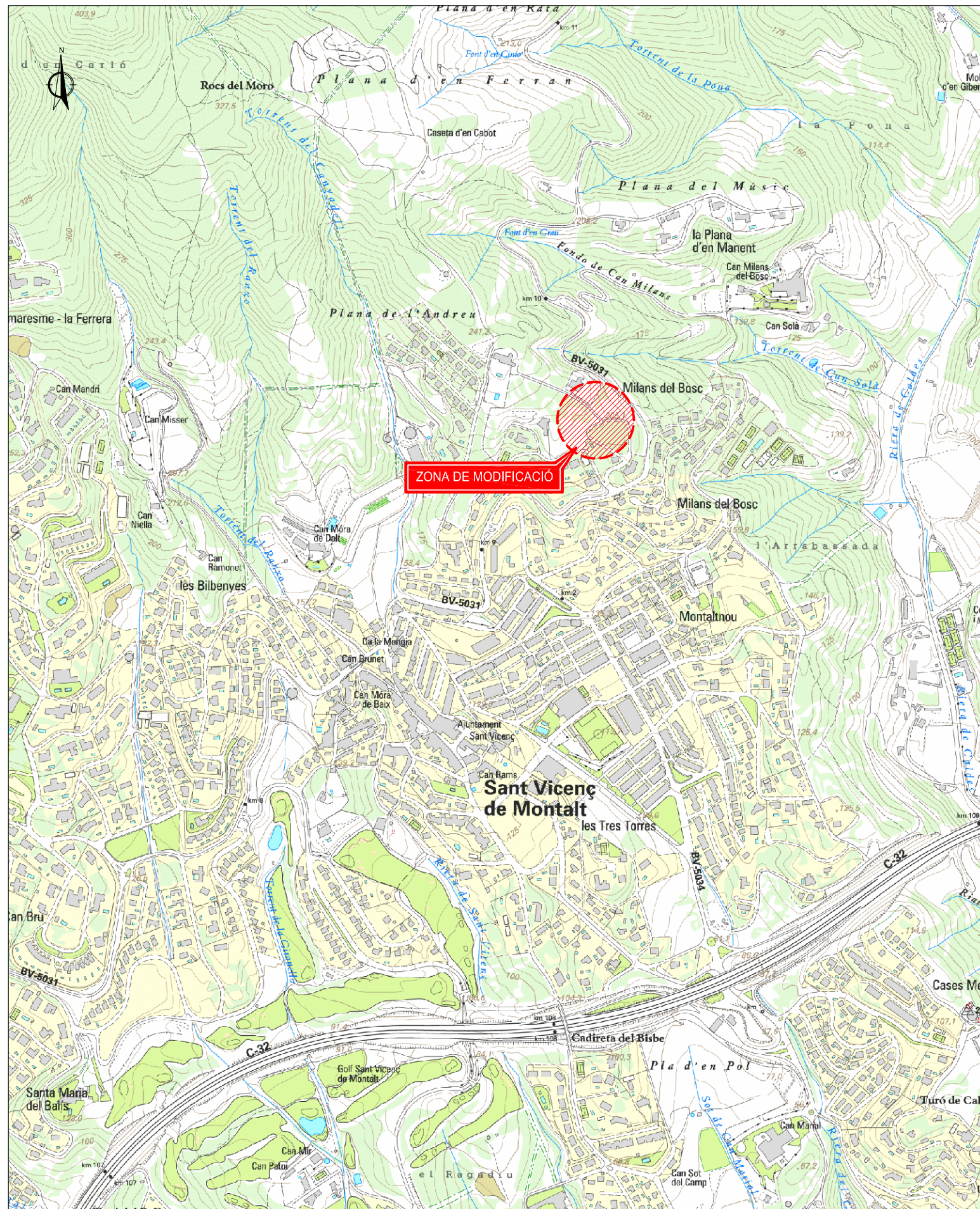
PLANEJAMENT VIGENT  
EDIFICABILITAT MÀXIMA: 52.188 m<sup>2</sup>sòl x 0,30 = 15.656,40 m<sup>2</sup>sostre (25 habitatges)



PLANEJAMENT PROPOSAT  
EDIFICABILITAT MÀXIMA: 51.283 m<sup>2</sup>sòl x 0,30 = 15.384,90 m<sup>2</sup>sostre (33 habitatges)

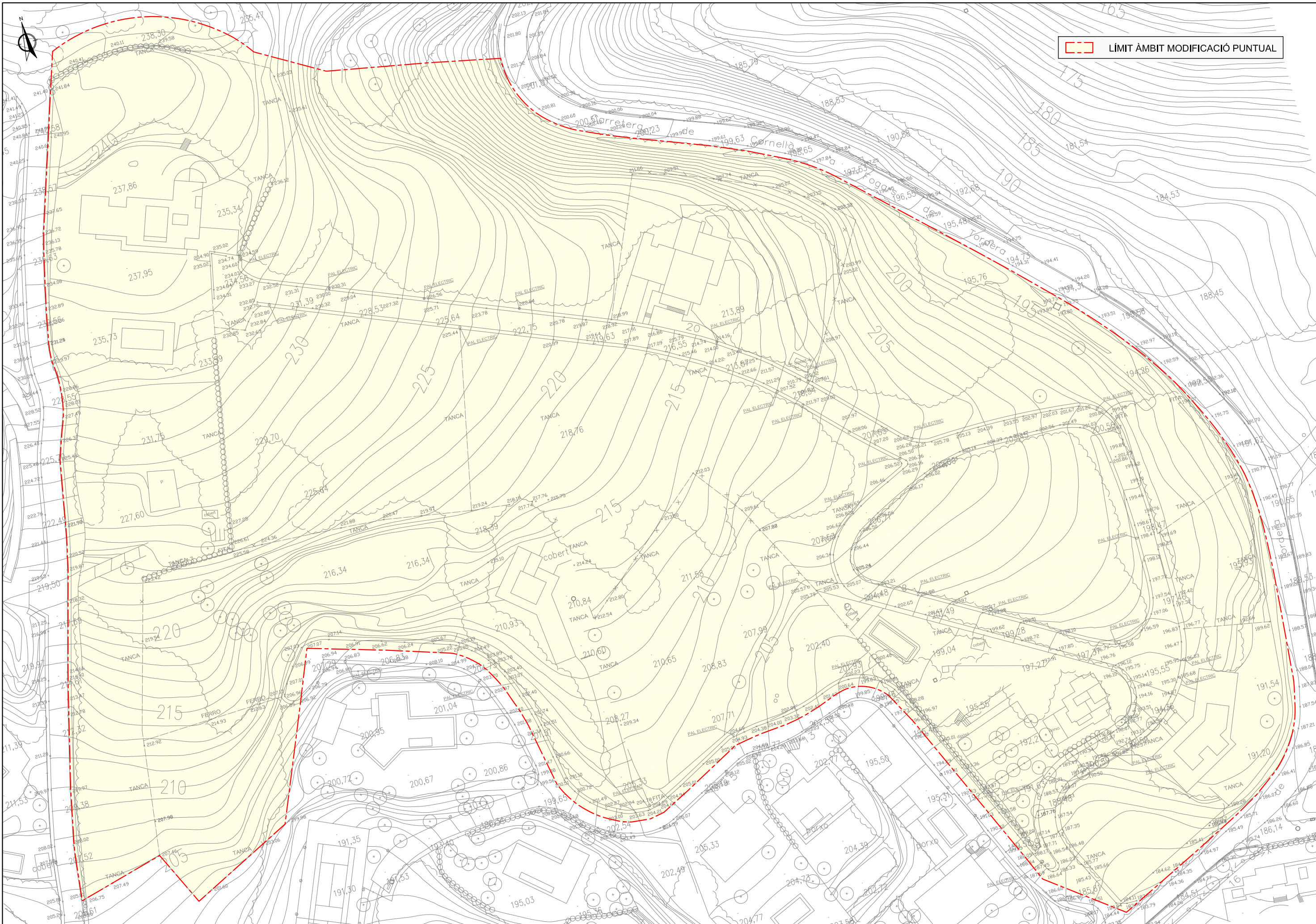
**PLÀNOLS**

---



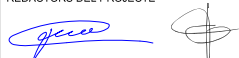
N° PLÀNOL	TÍTOL	ESCALA	N° FULLS
<b>PLÀNOLS D'INFORMACIÓ</b>			
I.1	Situació, emplaçament i índex	Vàries	1
I.2	Topogràfic, estat actual i àmbit	1:1.000	1
I.3	Estructura de la propietat	1:1.250	1
I.4	Planejament vigent		
	I.4.1 NNSS de planejament	1:1.000	1
	I.4.2 Trasposició sobre base topogràfica	1:1.000	1
I.5	Servels existents	1:1.000	2
I.6	Àmbit suspensió de llicències	1:1.000	1
<b>PLÀNOLS D'ORDENACIÓ</b>			
O.1	Zonificació proposada	1:1.000	1
O.2	Delimitació àmbit de gestió. Polígon d'actuació urbanística U.A. 8	1:1.000	1
O.3	Parcel·lació proposada. Plànol no normalu	1:1.000	1
O.4	Vialitat, Planta i seccions tipus	Vàries	2
O.5	Perfils longitudinals	Eh: 1:2.000; Ev: 1:400	3
O.6	Esquemes de servels		
	O.6.1 Xarxa de clavegueram. Planta	1:1.000	1
	O.6.2 Xarxa d'aigua potable. Planta	1:1.000	1
	O.6.3 Xarxa elèctrica. Plantes	1:1.000	2
	O.6.4 Xarxa d'enllumenat públic	1:1.000	1
	O.6.5 Xarxa de telecomunicacions. Planta	1:1.000	1
<b>TOTAL PLÀNOLS</b>			<b>22</b>





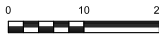
LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL

SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
 DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

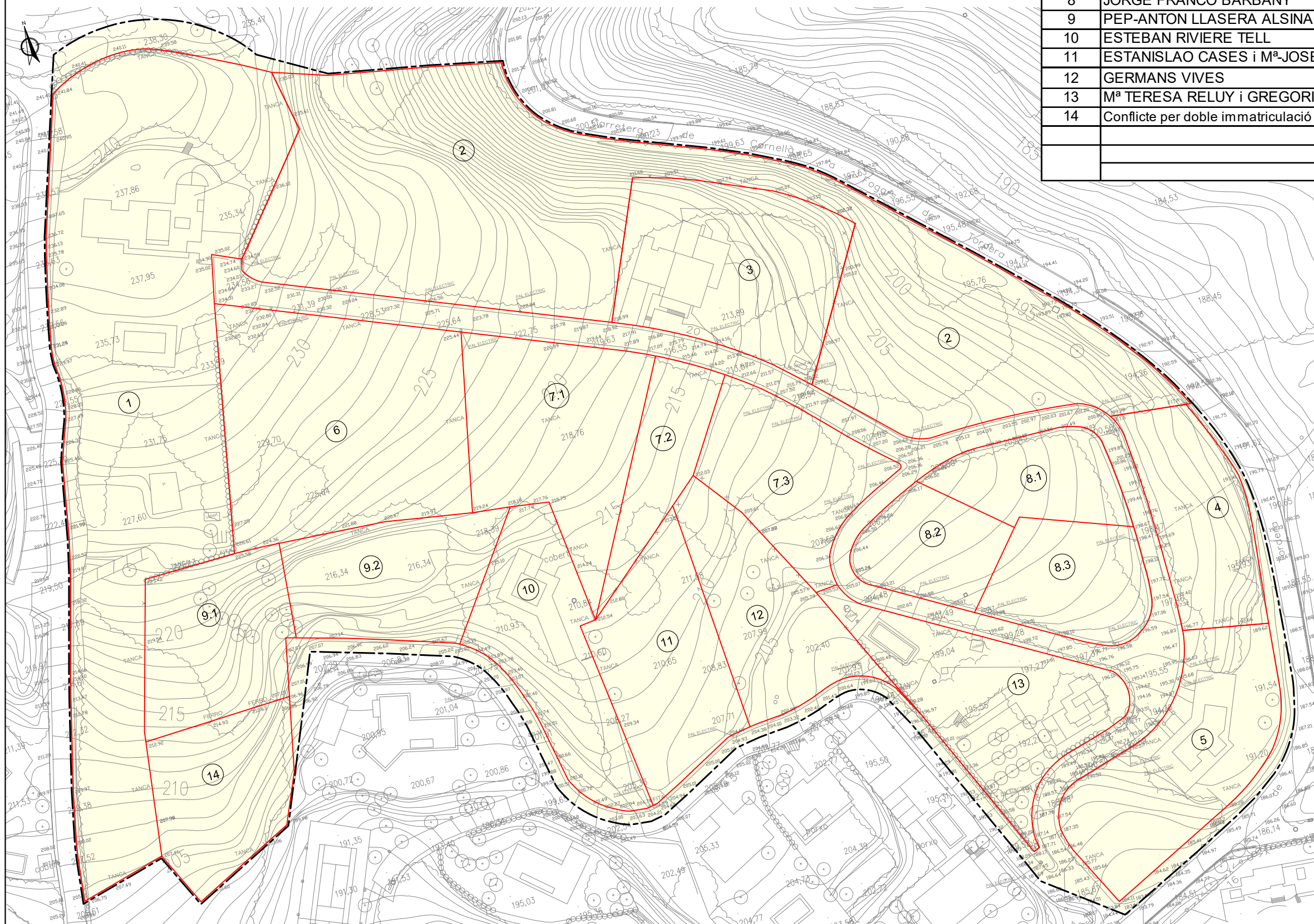
DATA  
 OCTUBRE 2019

ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000  


TÍTOL DEL PLANOL  
 TOPOGRÀFIC, ESTAT ACTUAL I ÀMBIT

NUM. PLANOL  
**I.2**  
 FULL 1 DE 1

Nº	NOM	sòl m <sup>2</sup>
1	RAMON ALCOVER SOLE	10.482,50
2	GERMANS VIADA ESPINOSA	11.570,20
3	GERHARD M GREINER i RENATE GREINER	3.071,20
4	PROMOTORA XIRRES 2002 S.L.	1.786,60
5	REPRESENTACIONES ALMANGEL S.L.	2.758,50
6	MARIA ROSA FREIXAS TARRATS	4.546,90
7.1/7.2	SOCIEDAD GENERAL DE INVERSIONES CANARIAS S.A.	3.942,50
7.3	FINCAS VALLES S.A.	1.936,70
8	JORGE FRANCO BARBANY	3.929,00
9	PEP-ANTON LLASERA ALSINA	4.040,10
10	ESTEBAN RIVIERE TELL	2.296,30
11	ESTANISLAO CASES i M <sup>a</sup> JOSEFA CHIRVECHES	2.252,50
12	GERMANS VIVES	2.030,50
13	M <sup>a</sup> TERESA RELUY i GREGORIO FLORIDO	2.630,70
14	Conflicte per doble immatriculació FINQUES REGISTRALS 430 i 2810	1.802,80
<b>TOTAL PRIVAT</b>		<b>59.077,00</b>
Vials públics		6.730,00
<b>TOTAL UA 8</b>		<b>65.807,00</b>



	LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL
<b>SIMBOLOGIA</b>	
	LÍMIT PROPIETAT
	IDENTIFICACIÓ NÚM FINCA

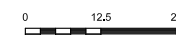
SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CARLES DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
 DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

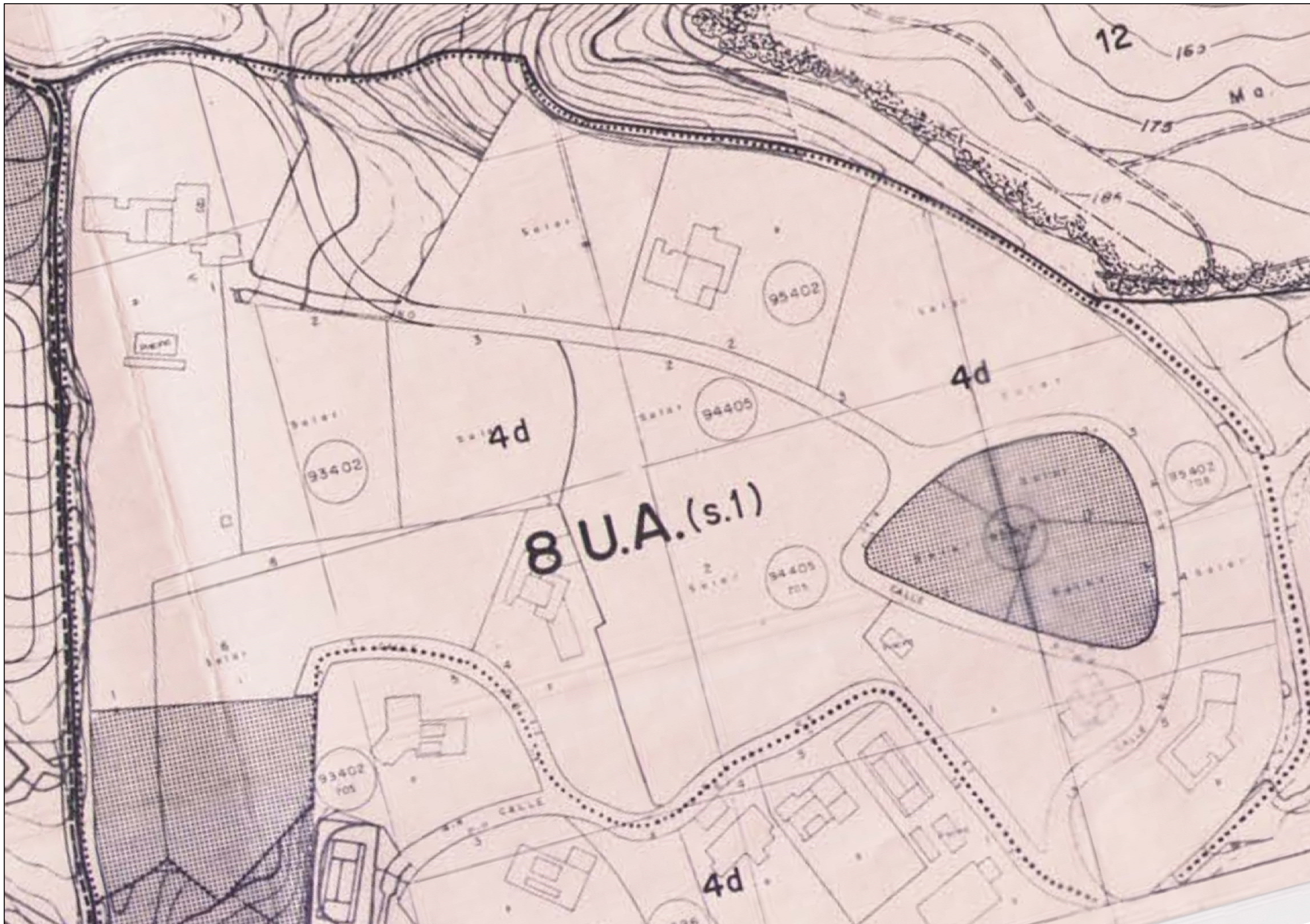
DATA  
 OCTUBRE 2019

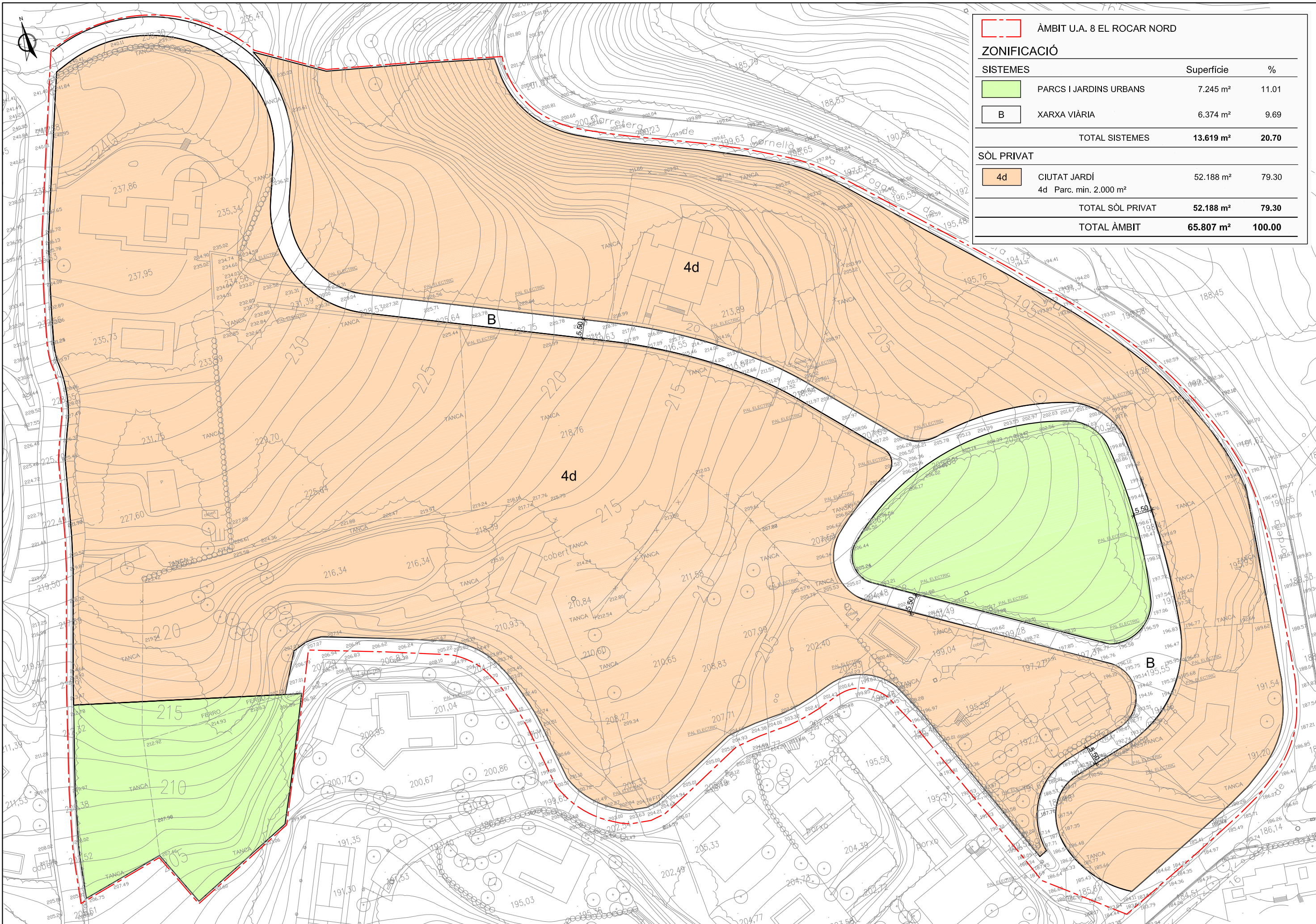
ESCALA  
 ORIGINAL: 1:625  
 REDUÏDA: 1:1.250






TÍTOL DEL PLANOL  
 ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

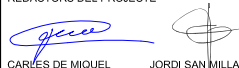
NUM. PLANOL  
**1.3**  
 FULL 1 DE 1





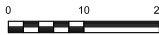
ÀMBIT U.A. 8 EL ROCAR NORD		
ZONIFICACIÓ		
SISTEMES	Superfície	%
 PARCS I JARDINS URBANS	7.245 m <sup>2</sup>	11.01
 XARXA VIÀRIA	6.374 m <sup>2</sup>	9.69
<b>TOTAL SISTEMES</b>		<b>13.619 m<sup>2</sup></b>
<b>SÒL PRIVAT</b>		
 4d CIUTAT JARDÍ 4d Parc. mín. 2.000 m <sup>2</sup>	52.188 m <sup>2</sup>	79.30
<b>TOTAL SÒL PRIVAT</b>		<b>52.188 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL ÀMBIT</b>		<b>65.807 m<sup>2</sup></b>
		<b>100.00</b>

SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

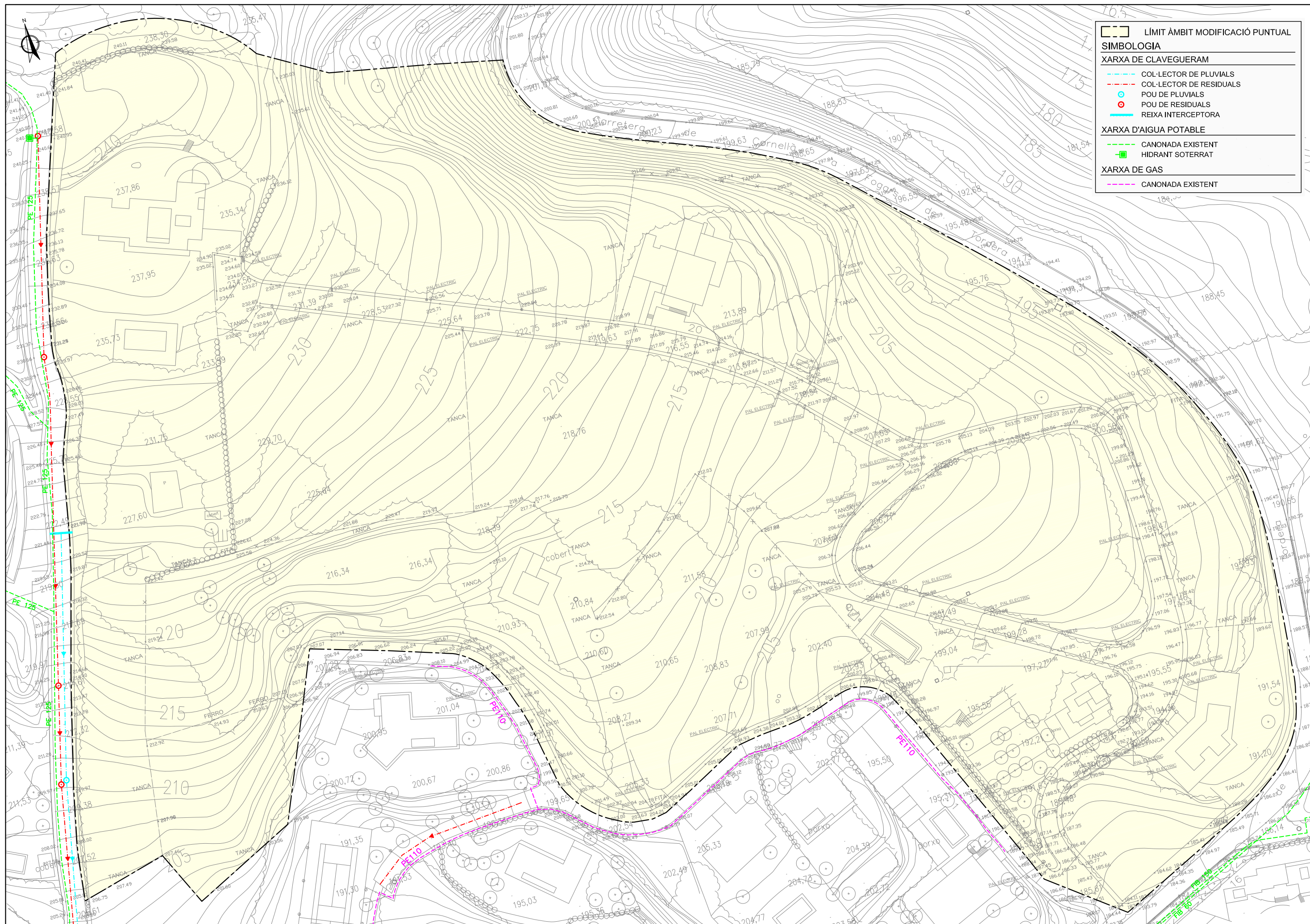
TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
 DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

DATA  
 OCTUBRE 2019

ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000  


TÍTOL DEL PLANOL  
 PLANEJAMENT VIGENT  
 TRASPOSICIÓ SOBRE BASE TOPOGRÀFICA

NUM. PLANOL  
**1.4.2**  
 FULL 1 DE 1



	LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL
<b>SIMBOLOGIA</b>	
<b>XARXA DE CLAVEGUERAM</b>	
	COL·LECTOR DE PLUVIALS
	COL·LECTOR DE RESIDUALS
	POU DE PLUVIALS
	POU DE RESIDUALS
	REIXA INTERCEPTORA
<b>XARXA D'AIGUA POTABLE</b>	
	CANONADA EXISTENT
	HIDRANT SOTERRAT
<b>XARXA DE GAS</b>	
	CANONADA EXISTENT

SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

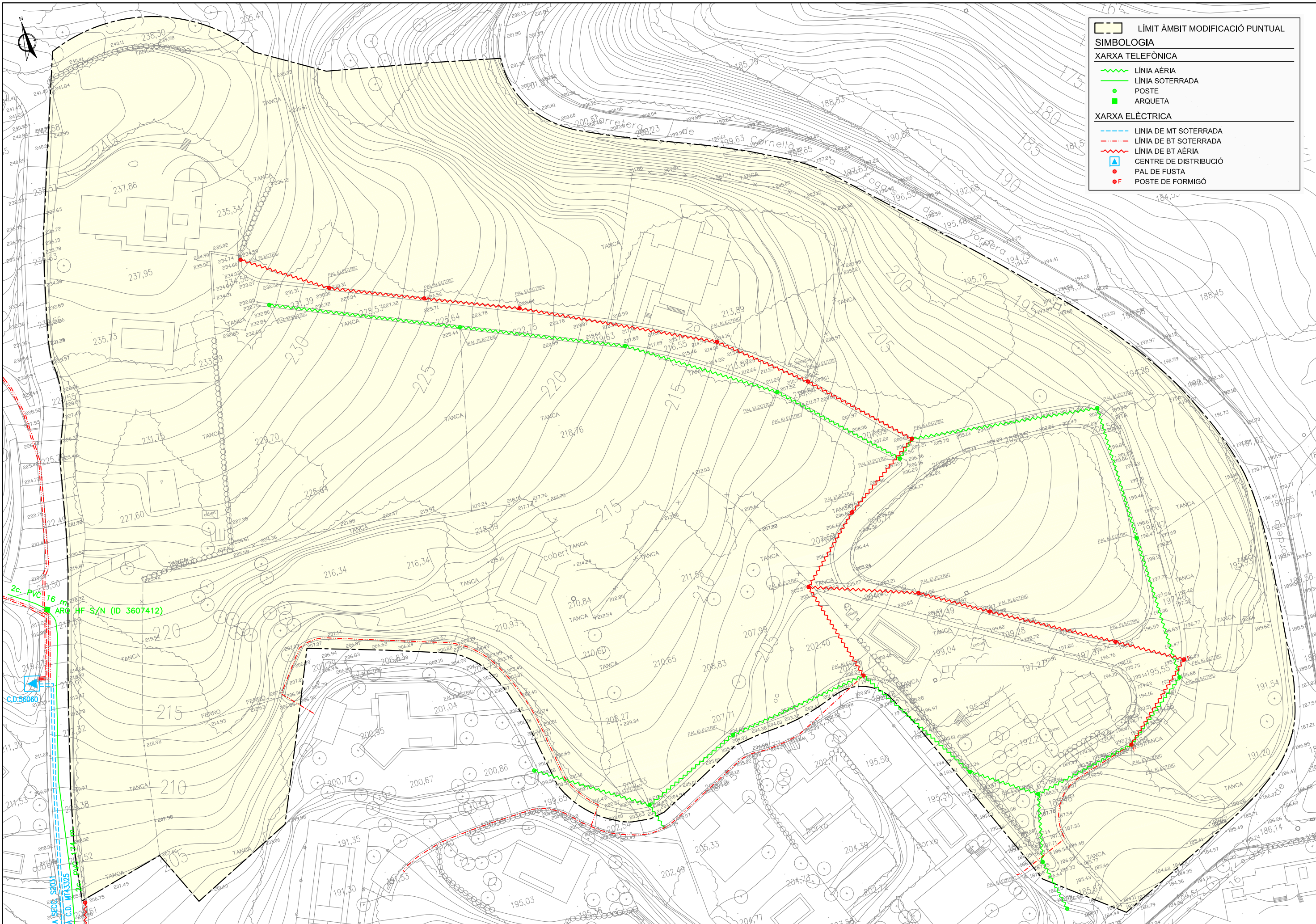
TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
 DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

DATA  
 OCTUBRE 2019

ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000

TÍTOL DEL PLANOL  
 SERVEIS EXISTENTS  
 CLAVEGUERAM, AIGUA POTABLE I GAS

NUM. PLANOL  
**I.5**  
 FULL 1 DE 2



LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL	
SIMBOLOGIA	
<b>XARXA TELEFÒNICA</b>	
	LÍNIA AÈRIA
	LÍNIA SOTERRADA
	POSTE
	ARQUETA
<b>XARXA ELÈCTRICA</b>	
	LÍNIA DE MT SOTERRADA
	LÍNIA DE BT SOTERRADA
	LÍNIA DE BT AÈRIA
	CENTRE DE DISTRIBUCIÓ
	PAL DE FUSTA
	POSTE DE FORMIGÓ

SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
 DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

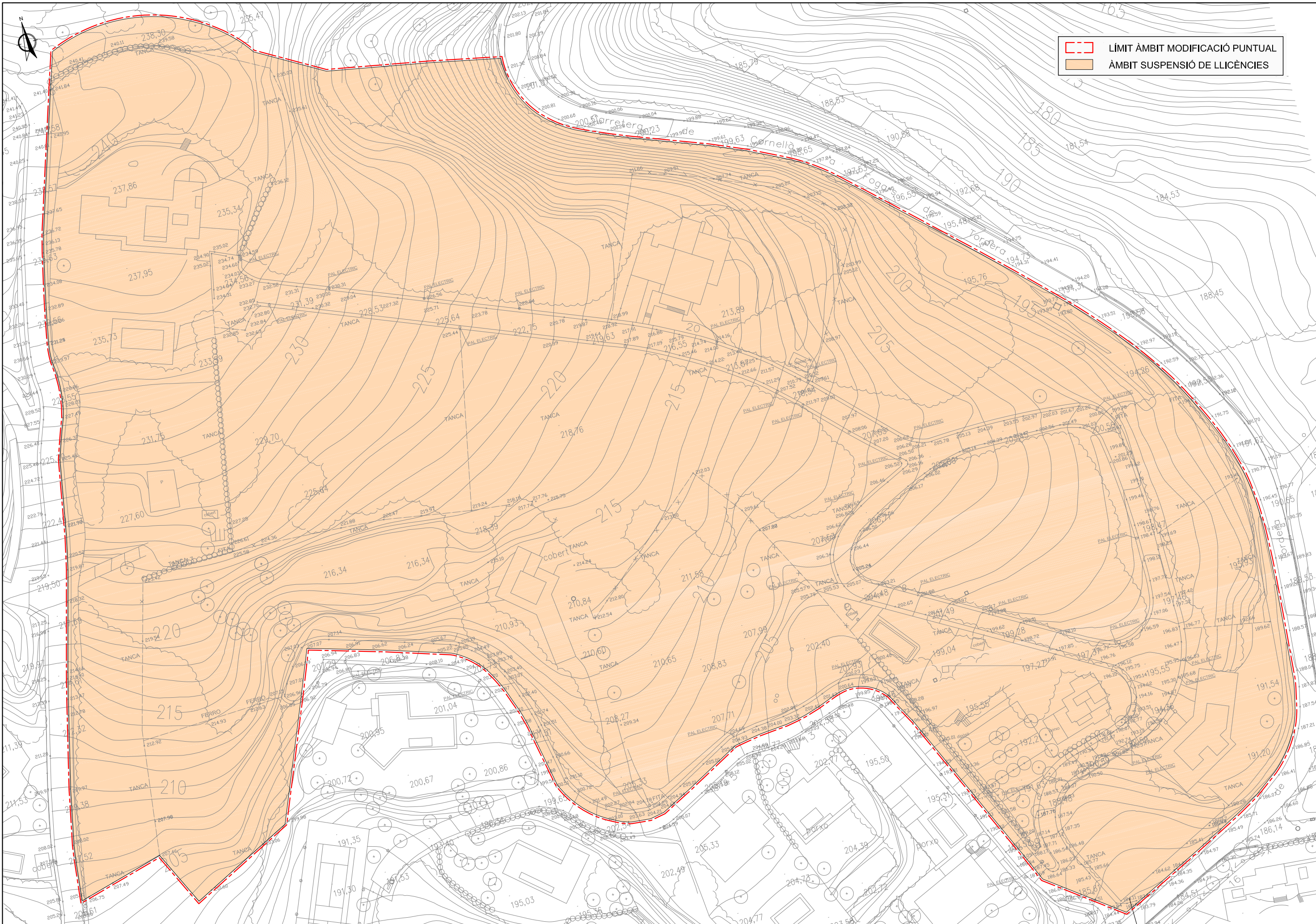
DATA  
 OCTUBRE 2019

ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000

TÍTOL DEL PLANOL

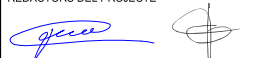
SERVEIS EXISTENTS  
 TELEFÒNICA I XARXA ELÈCTRICA

NUM. PLANOL  
**I.5**  
 FULL 2 DE 2



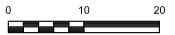
LÍMIT ÀMBIT MODIFICACIÓ PUNTUAL  
 ÀMBIT SUSPENSIO DE LICENCIES

**SANT VICENÇ DE MONTALT**

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

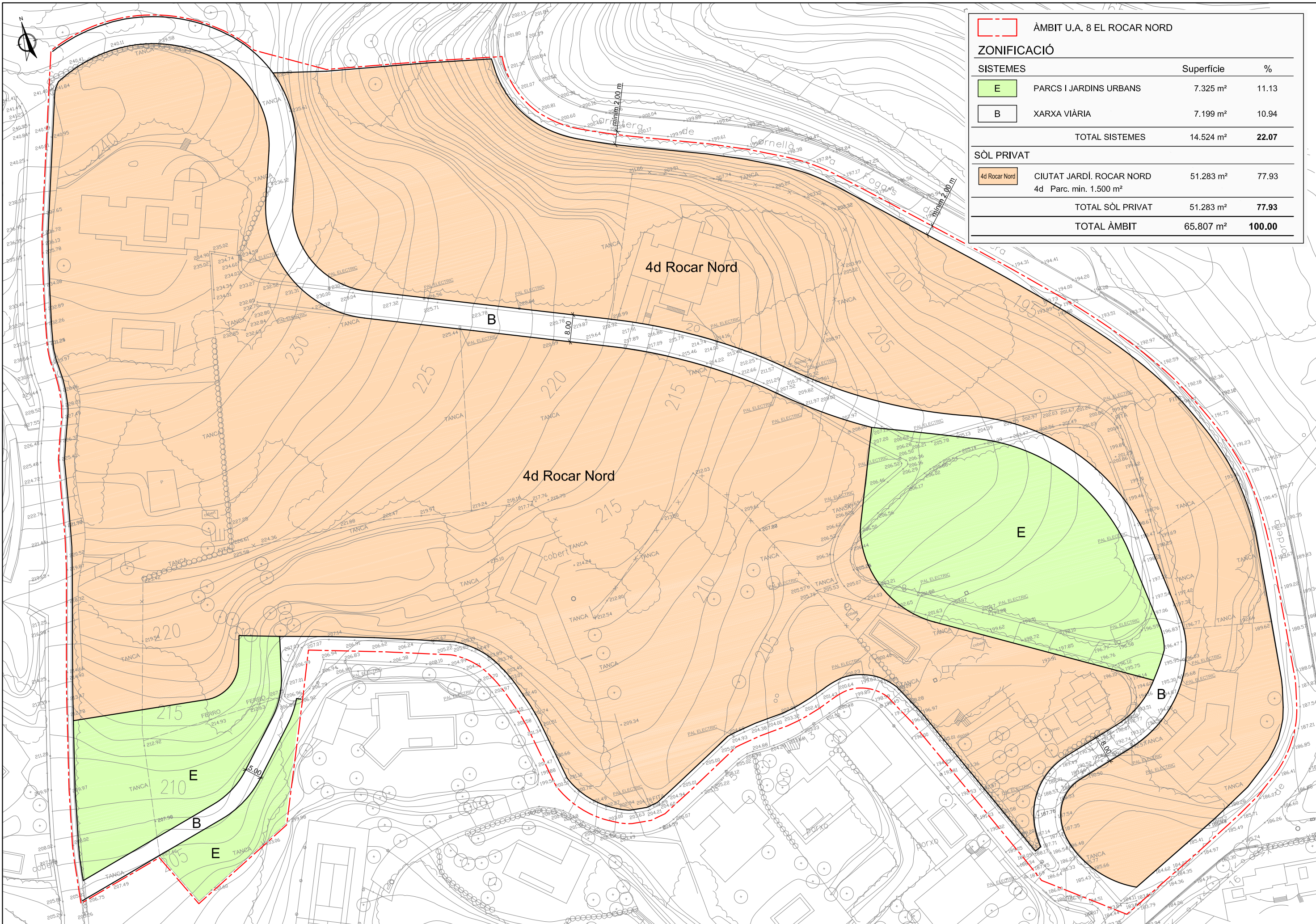
TITOL DEL PROJECTE  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"**

DATA  
**OCTUBRE 2019**

ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000  


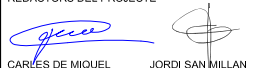
TITOL DEL PLANOL  
**ÀMBIT SUSPENSIO DE LICENCIES**

NUM. PLANOL  
**I.6**  
 FULL 1 DE 1



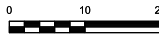
<span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span> ÀMBIT U.A. 8 EL ROCAR NORD		
ZONIFICACIÓ		
SISTEMES	Superfície	%
<span style="background-color: #90EE90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> E	PARCS I JARDINS URBANS	7.325 m <sup>2</sup> 11.13
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> B	XARXA VIÀRIA	7.199 m <sup>2</sup> 10.94
TOTAL SISTEMES		14.524 m <sup>2</sup> 22.07
SÒL PRIVAT		
<span style="background-color: #FFDAB9; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> 4d Rocar Nord	CIUTAT JARDÍ. ROCAR NORD 4d Parc. mín. 1.500 m <sup>2</sup>	51.283 m <sup>2</sup> 77.93
TOTAL SÒL PRIVAT		51.283 m <sup>2</sup> 77.93
TOTAL ÀMBIT		65.807 m <sup>2</sup> 100.00

SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
 DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

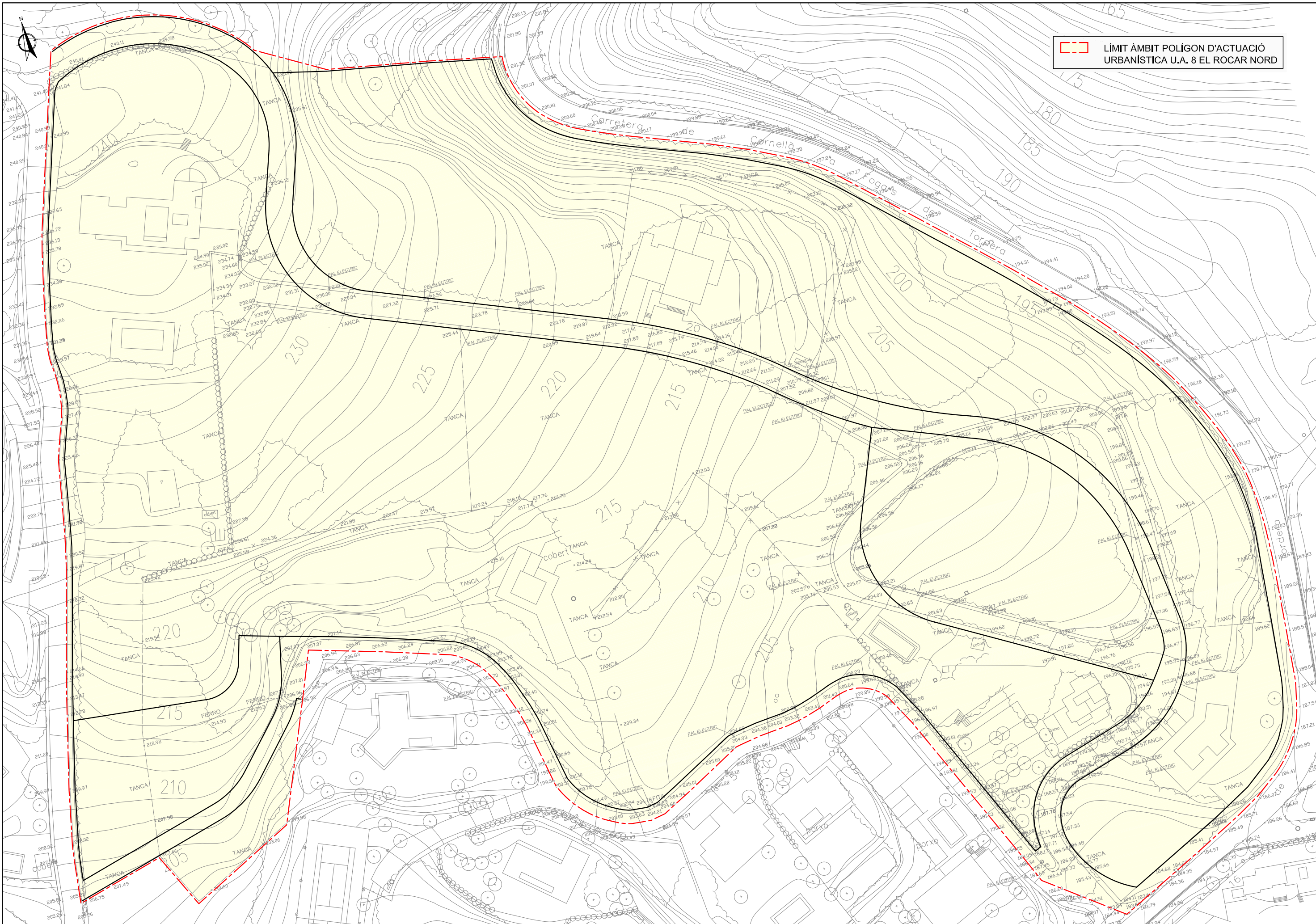
DATA  
 OCTUBRE 2019

ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000  


TÍTOL DEL PLANOL  
 ZONIFICACIÓ PROPOSADA

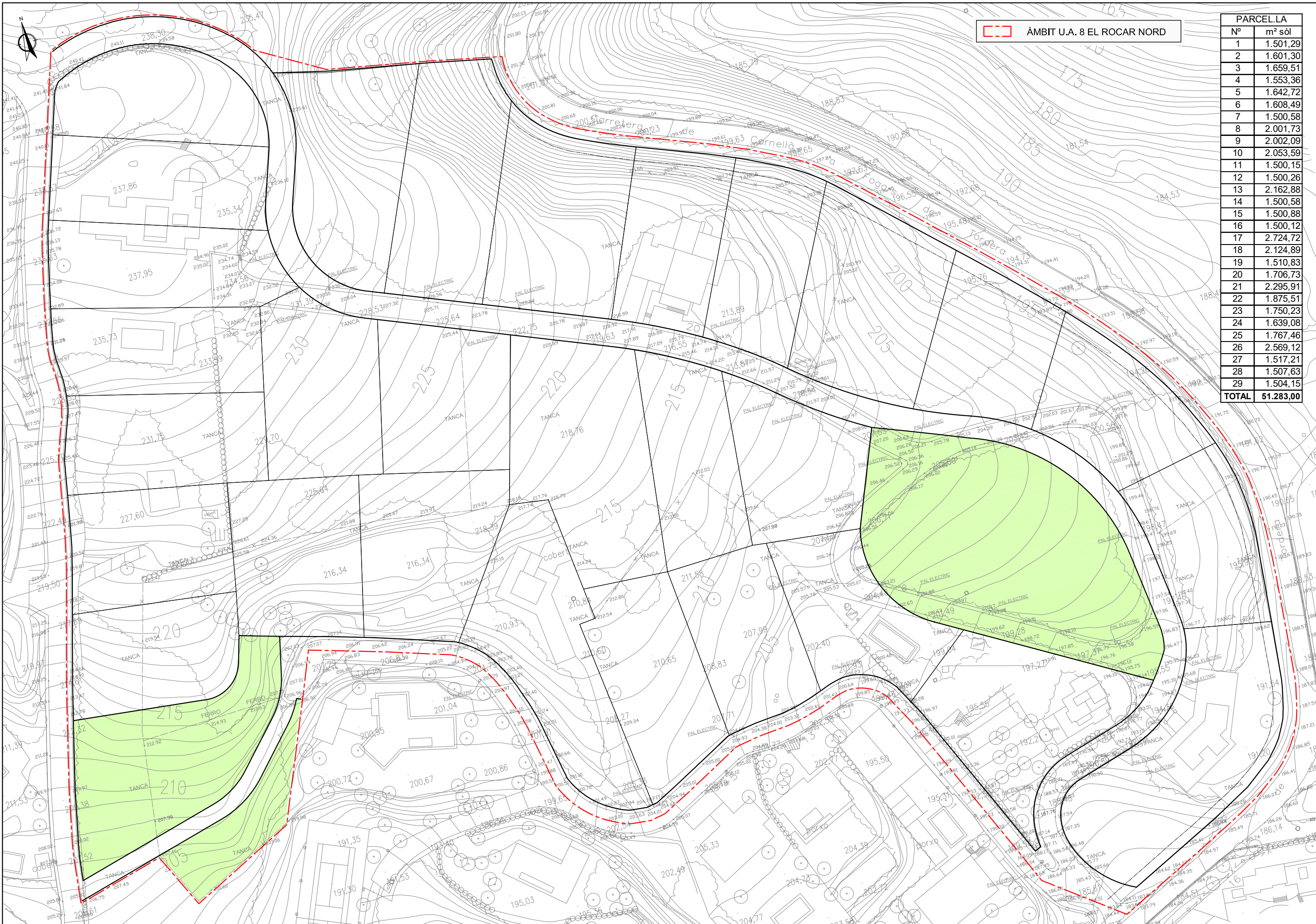
NUM. PLANOL  
 0.1  
 FULL 1 DE 1





**LÍMIT ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA U.A. 8 EL ROCAR NORD**

<b>SANT VICENÇ DE MONTALT</b>	REDACTORS DEL PROJECTE  CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN	TÍTOL DEL PROJECTE <b>MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"</b>	DATA <b>OCTUBRE 2019</b>	ESCALA ORIGINAL: 1:500 REDUÏDA: 1:1.000 	TÍTOL DEL PLANOL <b>DELIMITACIÓ ÀMBIT DE GESTIÓ POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA U.A. 8</b>	NUM. PLANOL <b>0.2</b> FULL 1 DE 1
-------------------------------	--	---	-----------------------------	---	--	--



ÀMBIT U.A. 8 EL ROCAR NORD

PARCEL·LA	
Nº	m² sòl
1	1.501,29
2	1.601,30
3	1.659,51
4	1.553,36
5	1.642,72
6	1.608,49
7	1.500,58
8	2.001,73
9	2.002,09
10	2.053,59
11	1.500,15
12	1.500,26
13	2.162,88
14	1.500,58
15	1.500,88
16	1.500,12
17	2.724,72
18	2.124,89
19	1.510,83
20	1.706,73
21	2.295,91
22	1.875,51
23	1.750,23
24	1.639,08
25	1.767,46
26	2.569,12
27	1.517,21
28	1.507,63
29	1.504,15
<b>TOTAL</b>	<b>51.283,00</b>

SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

TITOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
 DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

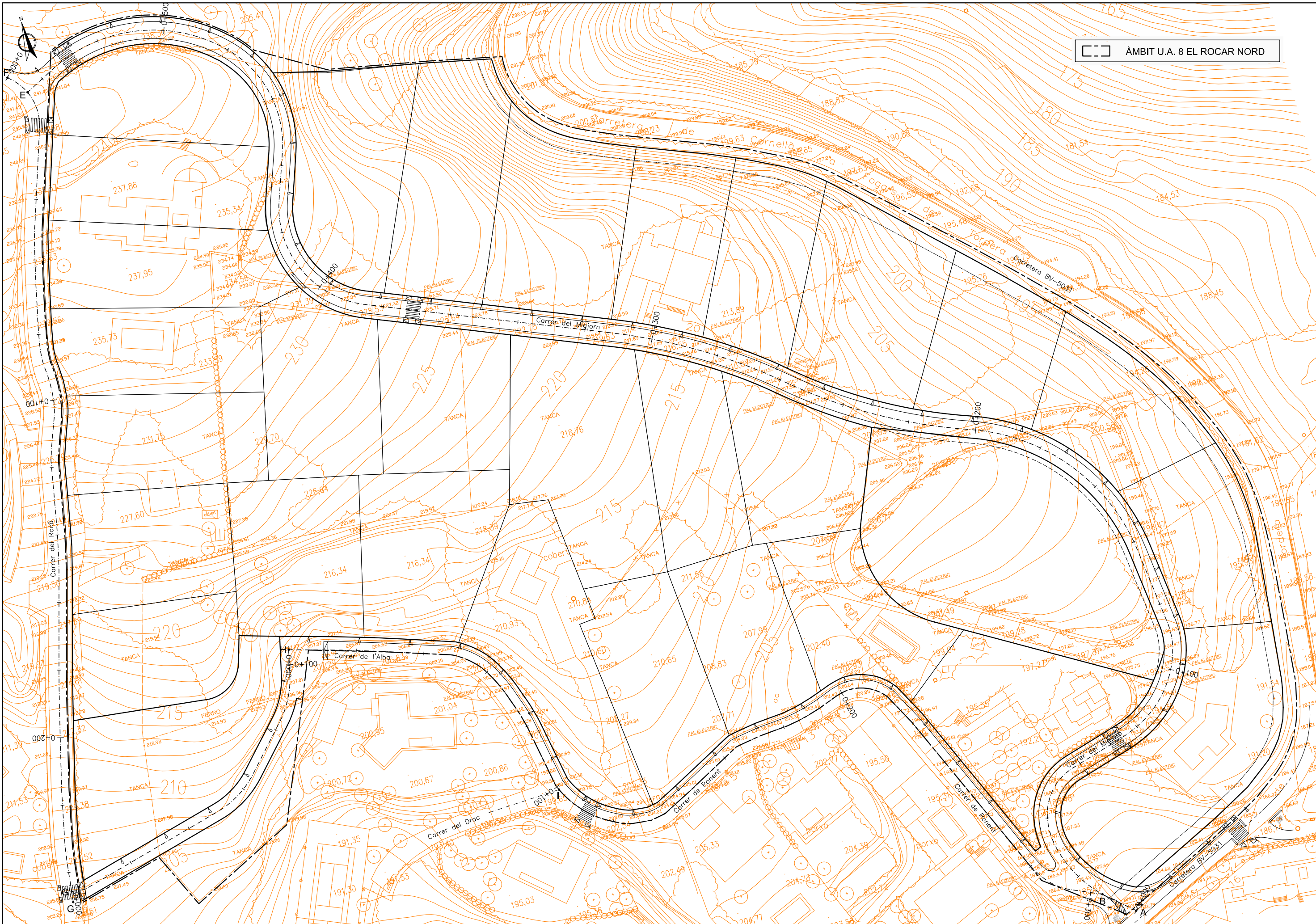
DATA  
 OCTUBRE 2019

ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000

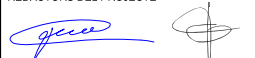
TITOL DEL PLANOL  
 PARCEL·LACIÓ PROPOSADA  
 NO NORMATIU

NUM. PLANOL  
 0.3  
 FULL 1 DE 1

ÀMBIT U.A. 8 EL ROCAR NORD

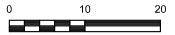


SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

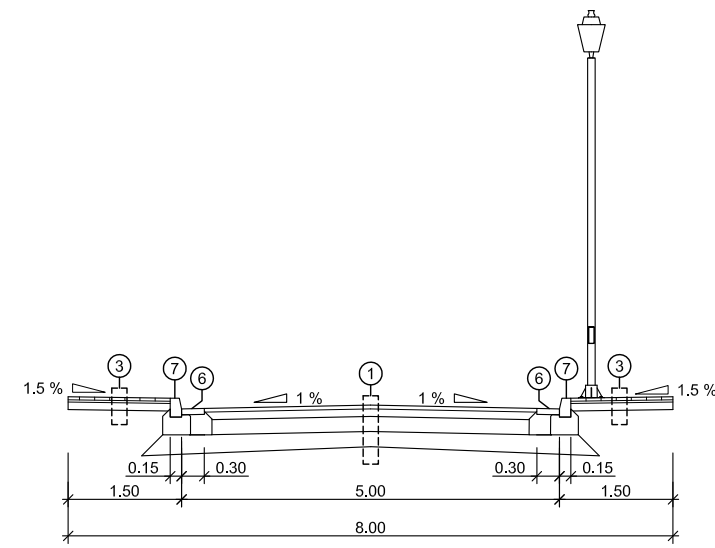
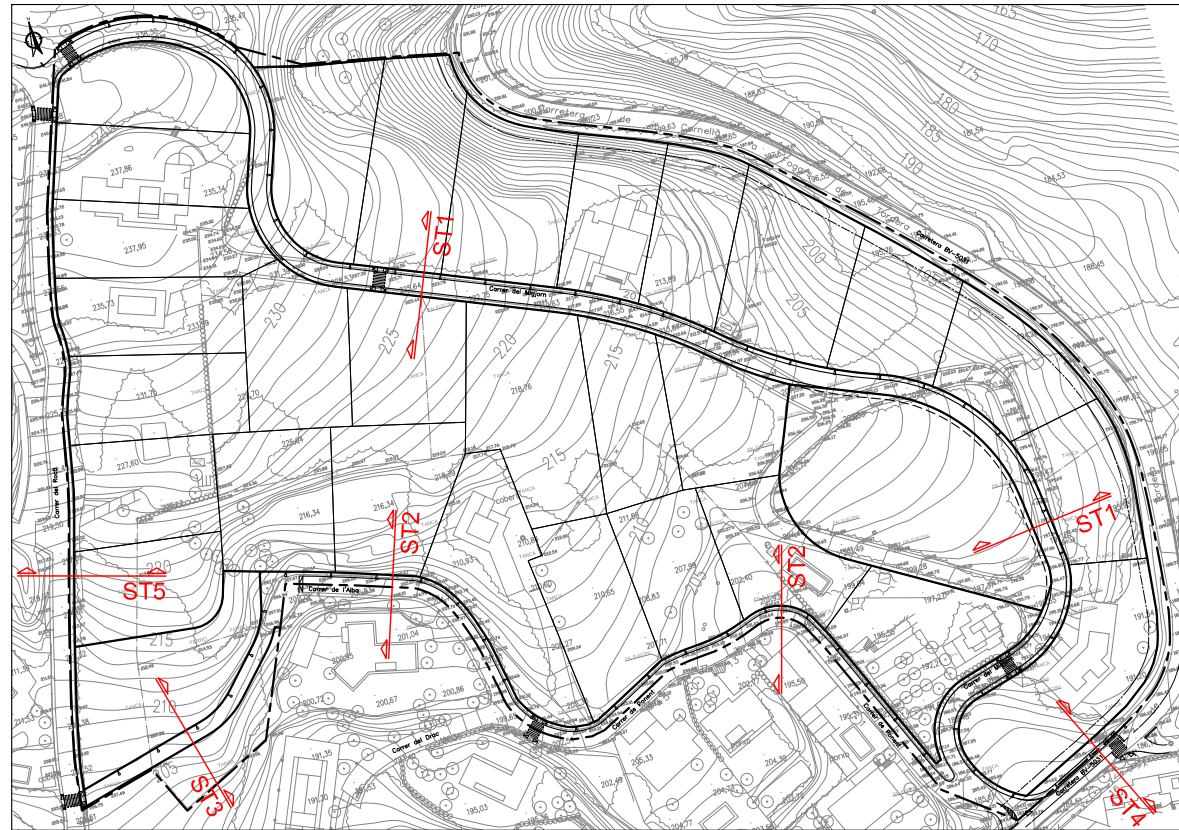
TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES  
 DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

DATA  
 OCTUBRE 2019

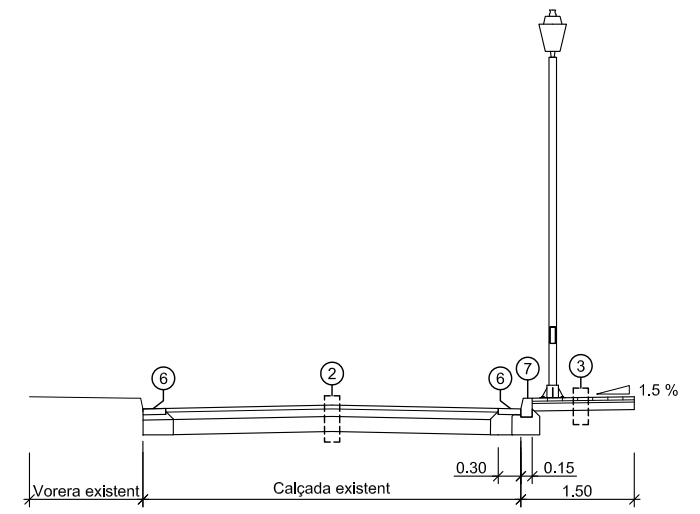
ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000  


TÍTOL DEL PLANOL  
 VIALITAT PLANTA

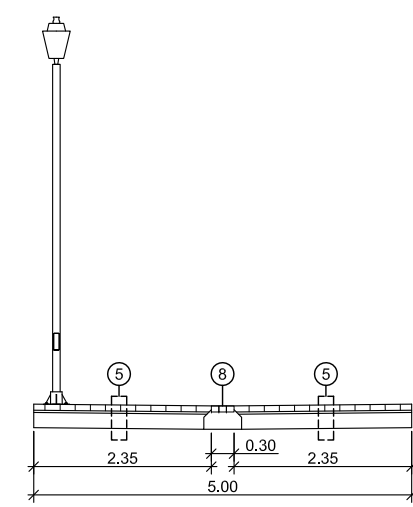
NUM. PLANOL  
 0.4  
 FULL 1 DE 2



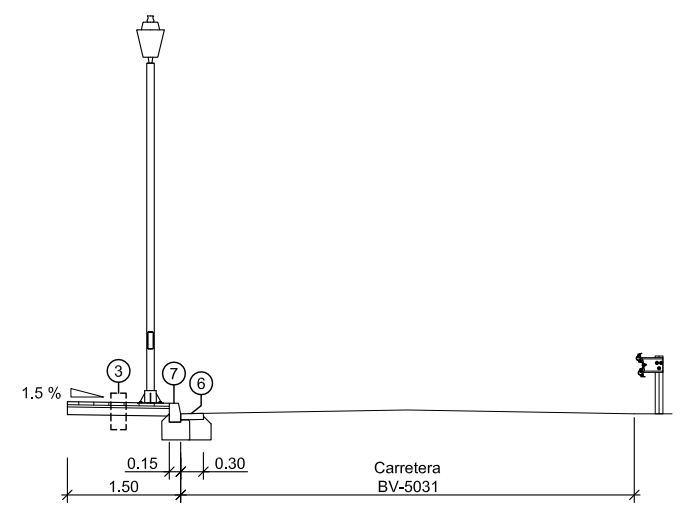
ST1. Carrer del Migjorn



ST2. Carrer de Ponent / Carrer de l'Alba

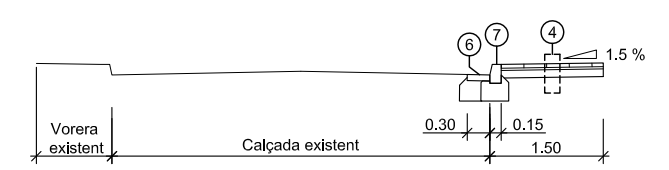


ST3. Perllongació Carrer de l'Alba



ST4. Carretera BV-5031

SIMBOLOGIA	
① PAVIMENT DE MESCLA BITUMINOSA - Mescla bituminosa en calent tipus AC16 surf D (5 cm) - Mescla bituminosa en calent tipus AC22 bin S (10 cm) - Base de tot-ú artificial (20 cm) - Sub-base de sauló (20 cm)	④ PAVIMENT DE LLOSES CERÀMIQUES - Llosa ceràmica de 30x30x5 cm - Morter de ciment (3 cm) - Base de formigó HM-20 (10 cm)
② PAVIMENT DE MESCLA BITUMINOSA - Mescla bituminosa en calent tipus AC16 surf D (5 cm) - Mescla bituminosa en calent tipus AC22 bin S (10 cm) - Base de tot-ú artificial (20 cm)	⑤ PAVIMENT DE LLAMBORDES DE FORMIGÓ - Llamborda de formigó de 20x10x8 cm - Morter de ciment (3 cm) - Base de formigó HM-20 (20 cm)
③ PAVIMENT DE PANOT - Rajola hidràulica de morter de ciment 20x20x4 cm - Morter de ciment (3 cm) - Base de formigó HM-20 (10 cm)	⑥ RIGOLA BLANCA DE 30x30x8 cm
	⑦ VORADA T2 25x15/12x100 cm
	⑧ RIGOLA AMB TRES LLAMBORDES DE FORMIGÓ DE 20x10x8 cm



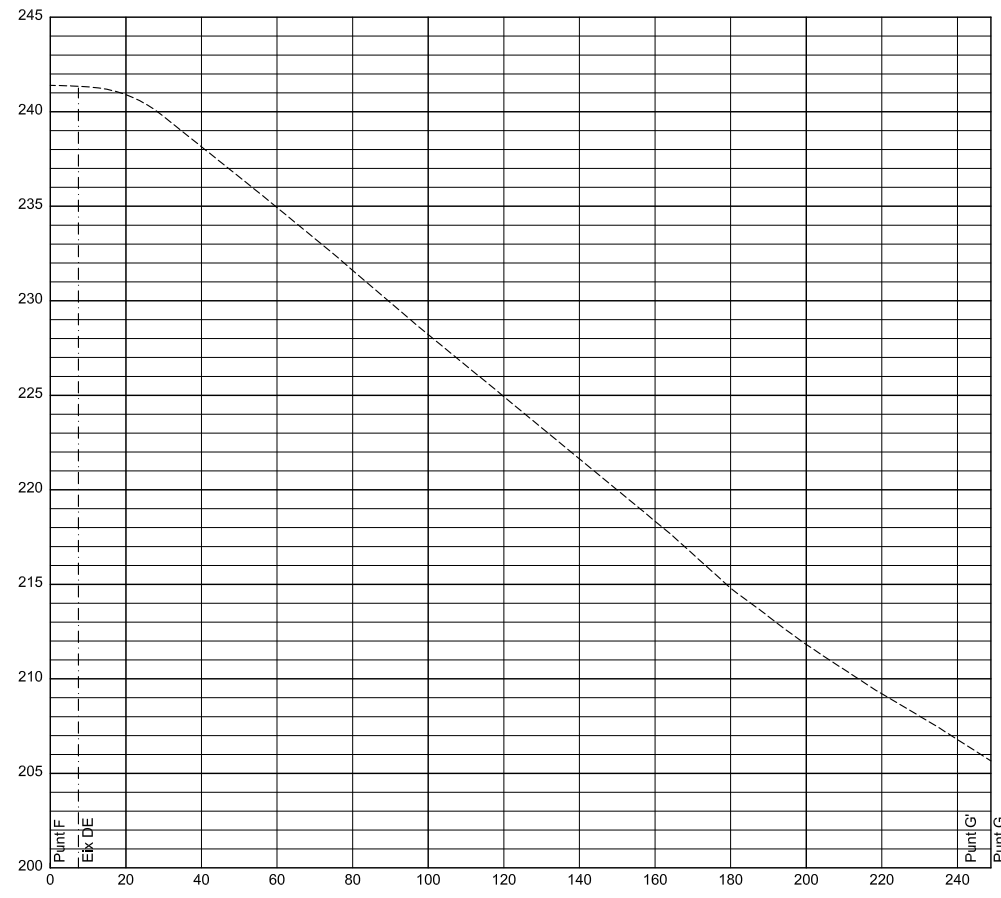
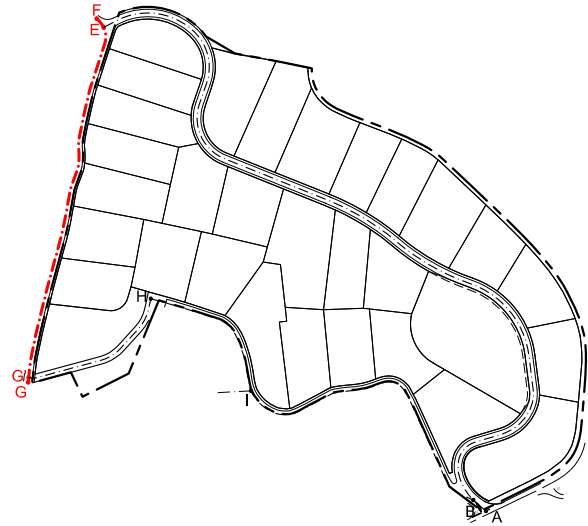
ST5. Carrer del Rocà





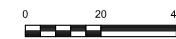
**SIMBOLOGIA**

- TERRENY ACTUAL
- RASANT PROJECTADA



COTES	DISTÀNCIES		PARCIALS		A ORIGEN		TERRENY		RASANT	
	0	240	0.00	240.00	0.00	240.00	241.40	205.00	241.40	205.00
			0.00	7.45	0.00	7.45	241.40	241.34	241.34	241.34
			7.45	12.55	7.45	12.55	241.34	240.90	240.90	240.90
			12.55	20.00	12.55	20.00	240.90	238.15	238.15	238.15
			20.00	20.00	20.00	20.00	238.15	234.93	234.93	234.93
			20.00	20.00	20.00	20.00	234.93	231.61	231.61	231.61
			20.00	20.00	20.00	20.00	231.61	228.21	228.21	228.21
			20.00	20.00	20.00	20.00	228.21	224.93	224.93	224.93
			20.00	20.00	20.00	20.00	224.93	221.64	221.64	221.64
			20.00	20.00	20.00	20.00	221.64	218.34	218.34	218.34
			20.00	20.00	20.00	20.00	218.34	214.80	214.80	214.80
			20.00	20.00	20.00	20.00	214.80	211.82	211.82	211.82
			20.00	20.00	20.00	20.00	211.82	209.21	209.21	209.21
			20.00	20.00	20.00	20.00	209.21	206.79	206.79	206.79
			20.00	20.00	20.00	20.00	206.79	206.07	206.07	206.07
			20.00	20.00	20.00	20.00	206.07	205.86	205.86	205.86
			20.00	20.00	20.00	20.00	205.86	205.87	205.87	205.87
			20.00	20.00	20.00	20.00	205.87	205.87	205.87	205.87

Carrer del Rocà  
Eh: 1/2.000; Ev: 1/400

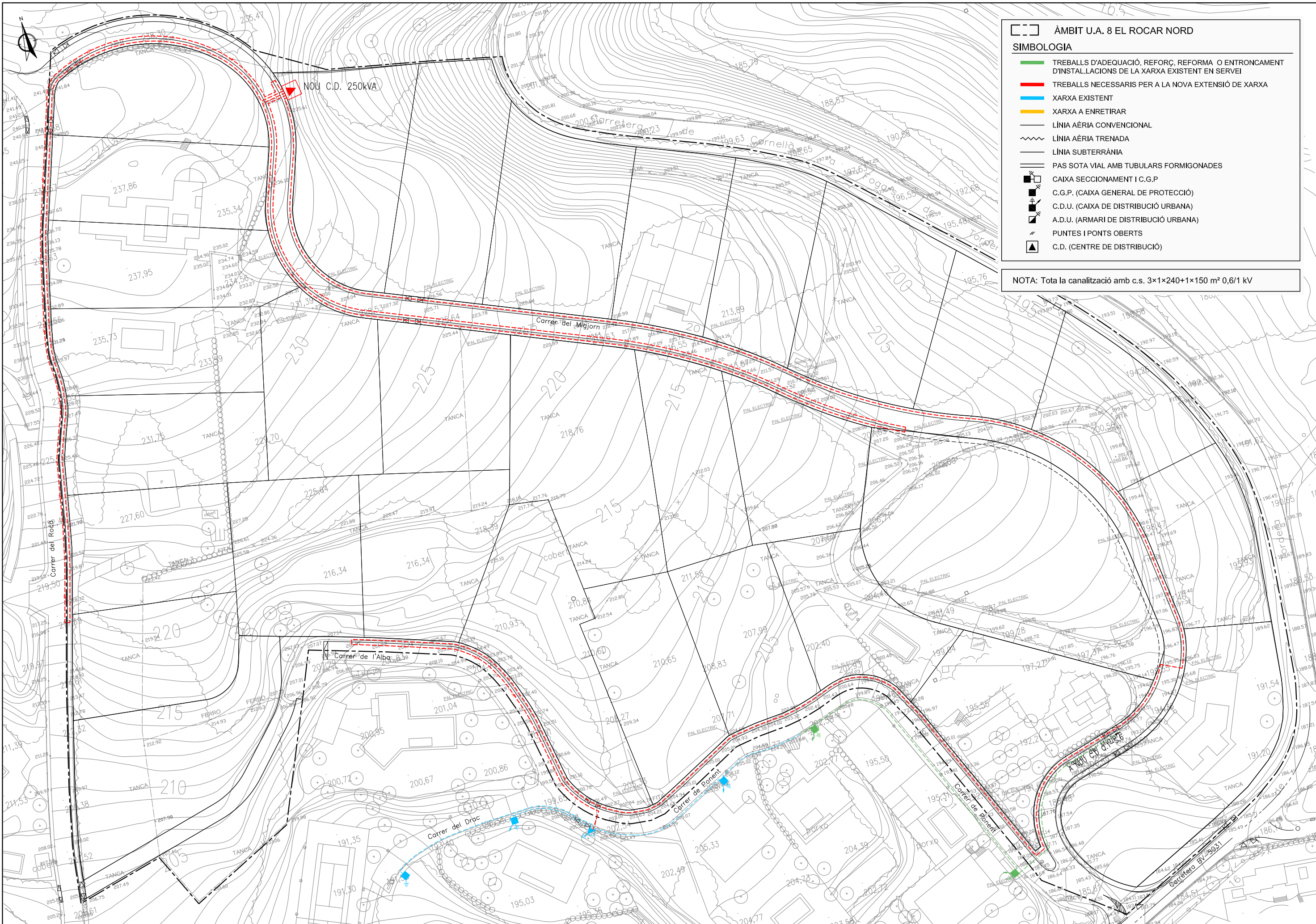












**ÀMBIT U.A. 8 EL ROCAR NORD**

**SIMBOLOGIA**

- TREBALLS D'ADEQUACIÓ, REFORÇ, REFORMA O ENTRONCAMENT D'INSTAL·LACIONS DE LA XARXA EXISTENT EN SERVEI
- TREBALLS NECESSARIS PER A LA NOVA EXTENSIÓ DE XARXA
- XARXA EXISTENT
- XARXA A ENRETRIRAR
- LÍNIA AÈRIA CONVENCIONAL
- LÍNIA AÈRIA TRENADA
- LÍNIA SUBTERRÀNIA
- PAS SOTA VIAL AMB TUBULARS FORMIGONADES
- CAIXA SECCIONAMENT I C.G.P
- C.G.P. (CAIXA GENERAL DE PROTECCIÓ)
- C.D.U. (CAIXA DE DISTRIBUCIÓ URBANA)
- A.D.U. (ARMARI DE DISTRIBUCIÓ URBANA)
- PUNTES I PONTS OBERTS
- ▲ C.D. (CENTRE DE DISTRIBUCIÓ)

NOTA: Tota la canalització amb c.s. 3x1x240+1x150 m<sup>2</sup> 0,6/1 kV

SANT VICENÇ DE MONTALT

REDACTORS DEL PROJECTE  
  
 CÀRREGS DE MIQUEL JORDI SAN MILLAN

TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANT VICENÇ DE MONTALT A L'ÀMBIT DE LA UA8 "EL ROCAR NORD"

DATA  
 OCTUBRE 2019

ESCALA  
 ORIGINAL: 1:500  
 REDUÏDA: 1:1.000

TÍTOL DEL PLANOL  
 ESQUEMES DE SERVEIS  
 XARXA ELÈCTRICA. PLANTA DE BAIXA TENSIÓ

NUM. PLANOL  
**0.6.3.2**  
 FULL 1 DE 1



