

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL N°6 “RIERA DEL GORG”, POLÍGON II I MODIFICACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Sant Vicenç de Montalt

APROVACIÓ INICIAL

Novembre 2023

DOCUMENT COMPRESIU

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP

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

Codi Segur de Validació fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



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

Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001
Url de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



ÍNDEX

pàgina

INTRODUCCIÓ	5
1. ANTECEDENTS.....	5
1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	7
2. PROMOCIÓ, PROPIETAT I REDACCIÓ.....	8
MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	9
1. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ.....	9
2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	11
2.1. La Trama Urbana Consolidada	16
2.2. Habitatges públics de lloguer	16
2.3. Aprofitament urbanístic	18
2.4. Compliment especificacions Modificació puntual de la revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt a l'àmbit del Pla Parcial N°6 "Riera del Gorg", Polígon II, en tràmit.	18
2.5. Justificació de l'encaix de la proposta envers les preexistències de l'entorn	19
SUSPENSIO DE L·LICÈNCIES	20
1. OBJECTE	20
2. PROCEDÈNCIA DE LA SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES	20
3. ÀMBIT I JUSTIFICACIÓ DE LA DELIMITACIÓ	20
ANNEX I. ÀMBIT DE SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I L·LICÈNCIES	22

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

Codi Segur de Validació fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



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

Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001
Url de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

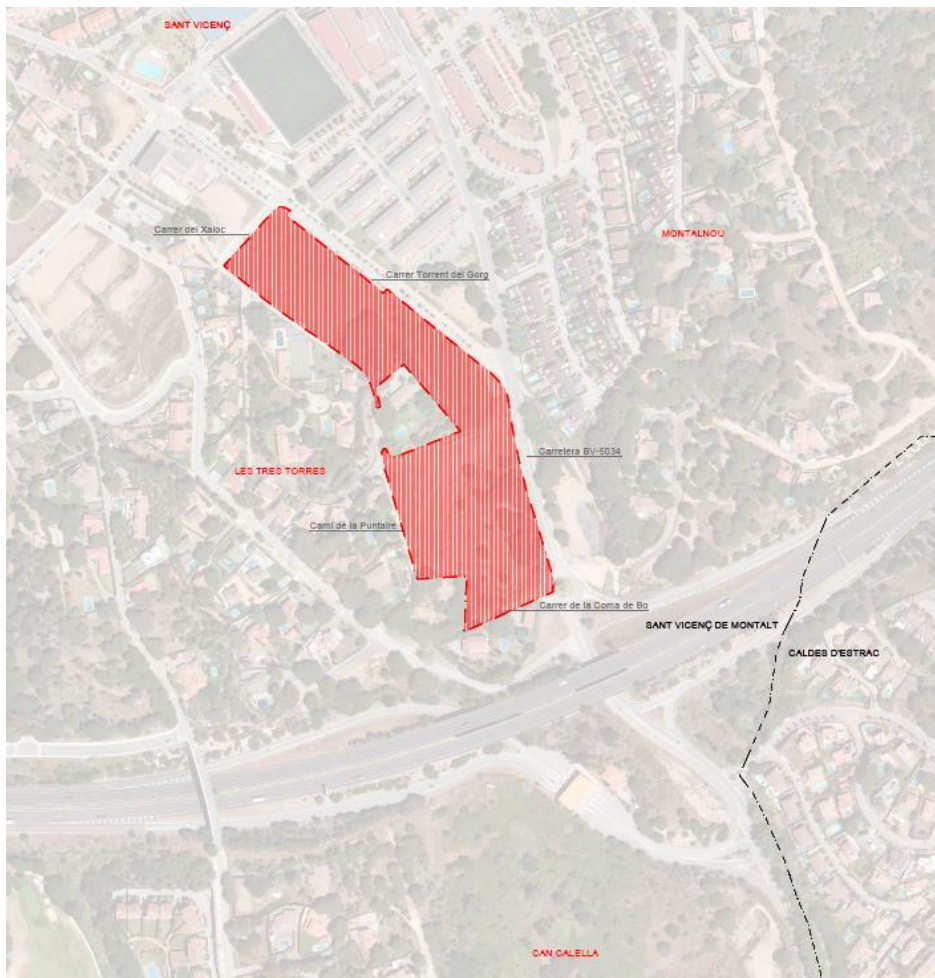


INTRODUCCIÓ

1. ANTECEDENTS

L'àmbit de la present modificació puntual està inclòs en la unitat d'actuació del Polígon II del Pla Parcial del Sector 6 "Riera d'en Gorg", segons determina el Text Refós del Pla Parcial n° 6 "Riera d'en Gorg" de Sant Vicenç de Montalt, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, en data de 9 de desembre del 1993, publicat posteriorment a efectes d'efectivitat l'11 de novembre del 1996. Publicat posteriorment en el DOGC n° 5016, en data de 26 de novembre del 2007.

L'àmbit es troba ubicat al sud-oest del nucli antic de Sant Vicenç de Montalt. L'àmbit queda comprès entre el carrer del Xaloc, el carrer Torrent del Gorg, la carretera BV-5034, el carrer de la Puntaire i el carrer de la Coma del Bo. L'àmbit actualment es troba sense edificar, i està delimitat per carrers existents i un habitatge unifamiliar aïllat que té accés des del camí de la Puntaire.



Ortofotomapa Sant Vicenç de Montalt

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

Codi Segur de Validació fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



El Projecte d'urbanització del Polígon II del Sector 6 de la Riera del Gorg va ser aprovat definitivament per Decret d'alcaldia el 12 de maig del 2022, i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 17 d'octubre de 2022.

El Projecte de reparcel·lació del Polígon II del Sector 6 de la Riera del Gorg va ser aprovat definitivament per Decret d'alcaldia el 5 d'abril del 2023, i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 4 de maig del 2023.

El projecte d'urbanització ja esmentat inclou el Parc de la Riera del Gorg i detalla els carrers perimetrals a l'àmbit: el carrer del Xaloc, el carrer del Torrent del Gorg, la carretera BV-5034, el carrer del Puntaire i el carrer de la Coma del Bo; i finalment, defineix la continuació del camí dels Boixets, tal com indica la ordenació vigent, fins a la carretera BV-5034, que separa el Parc de la Riera del Gorg amb la resta de l'àmbit.

El camí dels Boixets queda afectat també per l'Acord de regularització de finques i construcció de mur de contenció de terres, a data de 9 de juliol de 2021, signat per les parts implicades: d'una part LandCompany 2020 S.L. com a promotor i propietari de les finques incloses al Polígon II del Sector 6 de Riera del Gorg (en el moment de signatura del conveni), i d'altre part Juli de Miquel Berenguer com a propietat de la finca que delimita amb el Polígon esmentat.

L'àmbit segons planejament (anomenat PP6) està classificat com a sòl urbanitzable delimitat (SUD), i comprèn vials i equipaments, i la resta està definida com a àrea de desenvolupament per a ús d'habitatge, corresponent a la propietat privada de l'àmbit, propietat d'Arial Fomento S.L.U. i promocionat per l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

L'àmbit compta amb dos eixos vertebradors del municipi de Sant Vicenç de Montalt: el carrer Torrent del Gorg i la carretera BV-5034, amb la que enllaça. Aquests carrers connecten amb la resta del municipi i amb la C-32 (Autopista del Maresme), i ja es troben urbanitzats, amb una pendent del 8% i el 5,68% respectivament.

L'àmbit també compta amb carrers de la trama viària secundària del municipi, que permeten la connexió amb altres carrers principals, resolent els desnivells entre els diferents extrems del sector. En són exemples el carrer del Xaloc, amb una pendent del 21%, o el carrer de la Puntaire, amb un pendent variable de fins al 15,6%.

Actualment, el desenvolupament dels diversos polígons del PP6 ja s'ha executat i urbanitzat. A excepció del polígon II (unitats D i E), i que configura l'àmbit de la present modificació.

Atenent a la ubicació estratègica de l'àmbit d'aprofitament del sector, de connexió entre el sector nord i el sector sud del municipi, i la proximitat i contigüïtat a la Trama Urbana Consolidada, es fa susceptible l'oportunitat de plantejar l'admissió de nous usos que ajudin a dinamitzar la zona, pròxima als principals equipaments esportius del poble però caracteritzada per un teixit exclusivament residencial, donant peu als usos comercials i sobretot a la possibilitat de tenir habitatges de protecció al centre del municipi.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001
Uri de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

La present modificació de Pla Parcial té per objecte la creació de solars per a la implantació d'habitatge protegit en sòl urbà davant l'escassa oferta existent al municipi i la implantació d'activitats comercials. La proposta s'adequa millor al context actual i actualitza el context del desenvolupament pensat l'any 1986 i per tant, es parteix del supòsit que cal modificar les densitats i les tipologies d'habitatges previstes amb criteris d'ocupació racional del sòl que permetin adequar-se al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible.

També, de desenvolupar els objectius establerts de la Modificació puntual de la revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt a l'àmbit del Pla Parcial N°6 "Riera del Gorg", Polígon II.

Per altra banda, atenent la complexitat topogràfica de l'àmbit, en aquesta modificació de Pla Parcial també es desenvoluparà la proposta d'ordenació detallada del sector per tal d'assegurar la integració paisatgística i urbana de les noves edificacions i usos amb les trames urbanes residencials de l'entorn. En aquest sentit, s'aposta per la creació de tres plataformes a nivells diferents: una on s'ubicaran els usos comercials, de magatzem i/o aparcament per una banda, d'espai lliure públic de transició per l'altre, i finalment, una plataforma esglaonada on s'ubicarà l'ús residencial; amb l'objecte de garantir la continuïtat residencial del sector nord de Sant Vicenç de Montalt, i l'accessibilitat i circulació de la mobilitat rodada associada als nous usos comercials sense afectar el funcionament actual de la mobilitat en el casc urbà.

Per tant, els objectius específics per aquesta modificació de pla parcial són:

- Donar continuïtat a la trama urbana residencial del casc antic, a través de la prolongació del carrer Torrent del Gorg fins a l'Avinguda de Montaltnou o carretera BV-5034. Amb la constitució d'un eix cívic al llarg d'aquests carrers, que donarà accés als usos residencials d'habitatge de protecció i els usos comercials, amb l'ampliació del Parc del Terral a través d'un nou equipament a l'altre banda del carrer Torrent del Gorg, que culminarà amb el Parc de la Riera del Gorg.
- Admetre els usos comercials majors a 1.300 m², per implantar un gran establiment comercial amb una superfície de venda superior a 1.300m² i inferior a 2.500m² (GEC).
- Implantar habitatge de protecció oficial en sòl urbà.
- Implantar usos comercials de petit format, a mode d'un establiment de restauració.
- Crear un nou espai de referència i trobada entre les dues trames urbanes consolidades del sector nord i el sector sud de Sant Vicenç de Montalt.
- Garantir la integració paisatgística del conjunt a partir de l'adaptació de les edificacions segons les condicions topogràfiques i la resolució de la forta incidència topogràfica amb la naturalització dels espais lliures i l'execució de talussos enjardinats.
- Modificació de la TUC de Sant Vicenç de Montalt té l'objectiu d'incloure l'illa delimitada entre el carrer del Xaloc i el Camí dels Boixets. D'aquesta manera s'assegurarà la continuïtat de la

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

Codi Segur de Validació fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



trama consolidada del municipi cap a aquests nous usos establerts en el polígon II del Pla Parcial sector 6 "Riera del Gorg". Amb la nova delimitació, s'incorpora 16.433 m² de sòl a la TUC, que passa a tenir una superfície total de 515.558 m² de sòl.

2. PROMOCIÓ, PROPIETAT I REDACCIÓ

La promotora de la modificació del Pla Parcial es ARIAL FOMENTO SL.

Al ser un pla urbanístic derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general a l'article 66 del TRLU, haurà d'incloure el que determina el art. 102.1 del TRLU. la documentació específica referida a: (i) Estructura de la propietat del sòl afectat; (ii) Viabilitat econòmica de la promoció; (iii) Compromisos adquirits; i, (iv) Garanties de compliment de les obligacions concretes. L'article 84.4 del RLU preveu que els plans parcials urbanístics d'iniciativa privada han d'incorporar a la memòria un annex amb el contingut que estableix el referit article 102.1 del TRLU.

- La propietat dels terrenys es l'empresa ARIAL FOMENTO SL. , amb NIF B661 15585. S'adjunta amb annex el comprovant de la propietat dels terrenys.
- La viabilitat econòmica del sector es demostra en el punt 6 de la Memòria d'Ordenació d'aquest document i a l'annex que s'adjunta segons article 84.4 del RLU.
- Els compromisos adquirits son la cessió dels sistemes establerts dins l'àmbit, la urbanització del sector i la cessió del 15% del aprofitament mig.
- Les garanties seran les que s'estableixi en la normativa urbanística vigent.

La redacció de la modificació és a càrrec de l'empresa EDUARD FENOY I ASSOCIATS, SLP, amb NIF B61122446.

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

Codi Segur de Validació fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

1. OPORTUNITAT, CONVENIÈNCIA I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

L'article 97 del TRLU, "Justificació de la modificació de les figures del planejament urbanístic", obliga a raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.

La present modificació de pla parcial té per objecte la creació de solars per a la implantació d'habitatge protegit en sòl urbà davant l'escassa oferta existent al municipi i la implantació d'activitats comercials que preveu la Modificació puntual de la revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt a l'àmbit del Pla Parcial N°6 "Riera del Gorg", Polígon II.

La proposta s'adequa millor al context actual i actualitza el context del desenvolupament pensat l'any 1986, i per tant, es parteix del supòsit que cal modificar les densitats i les tipologies d'habitatges previstes amb criteris d'ocupació racional del sòl que permetin adequar-se al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible.

Per altra banda, atenent la complexitat topogràfica de l'àmbit, en aquesta modificació de pla parcial també es desenvolupa la proposta d'ordenació detallada del sector per tal d'assegurar la integració paisatgística i urbana de les noves edificacions i usos amb les trames urbanes residencials de l'entorn. En aquest sentit, s'aposta per la creació de tres plataformes a nivells diferents: una on s'ubicaran els usos comercials, de magatzem i/o aparcament per una banda, d'espai lliure públic de transició per l'altre, i finalment, una plataforma esglaonada on s'ubicarà l'ús residencial; amb l'objecte de garantir la continuïtat residencial del sector nord de Sant Vicenç de Montalt, i l'accessibilitat i circulació de la mobilitat rodada associada als nous usos comercials sense afectar el funcionament actual de la Per tant, els objectius específics per aquesta modificació puntual són:

- Donar continuïtat a la trama urbana residencial del casc antic, a través de la prolongació del carrer Torrent del Gorg fins a l'Avinguda de Montaltnou o carretera BV-5034. Amb la constitució d'un eix cívic al llarg d'aquests carrers, que donarà accés als usos residencials d'habitatge de protecció oficial i els usos comercials, amb l'ampliació del Parc del Terral a través d'un nou equipament a l'altre banda del carrer Torrent del Gorg, que culminarà amb el Parc de la Riera del Gorg.
- Implantar habitatge de protecció oficial en sòl urbà.
- Implantar usos comercials.
- Implantar un equipament.
- Garantir la integració paisatgística del conjunt a partir de l'adaptació de les edificacions segons les condicions topogràfiques i la resolució de la forta incidència topogràfica amb la naturalització dels espais lliures i l'execució de talussos enjardinats.

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

Codi Segur de Validació fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001

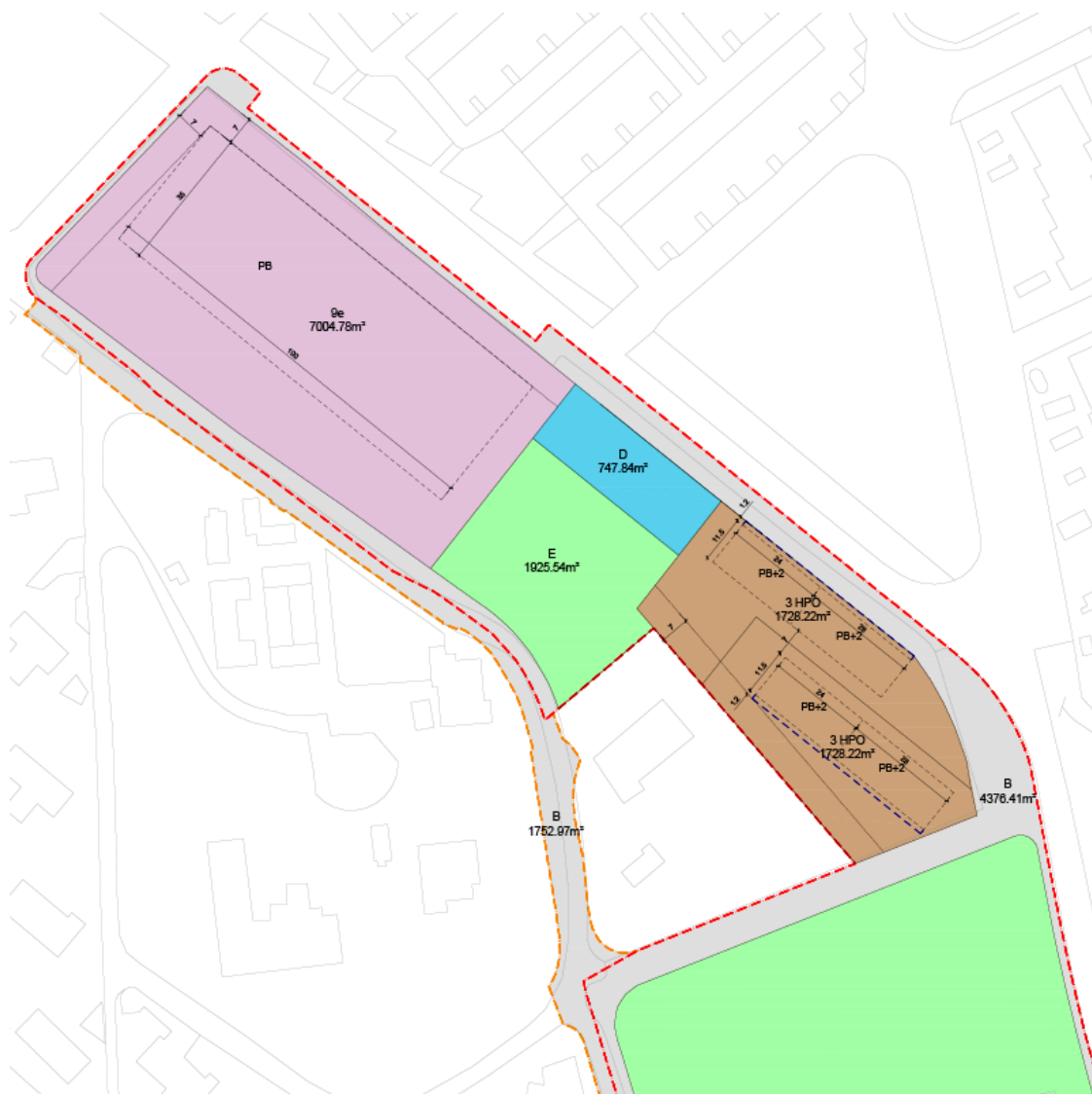
Uri de validació <https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



L'oportunitat i conveniència de la present modificació ve justificada per la necessitat de desenvolupar una de les àrees primordials de Sant Vicenç de Montalt amb la implantació de l'oferta d'habitatge de protecció oficial i de nous usos comercials que donin servei als teixits urbans consolidats i residencials.

L'interès públic d'aquesta modificació de Pla Parcial ve justificada pel fet que l'ordenació detallada establerta pel Polígon II Sector 6 "Riera del Gorg" permetrà l'obtenció, a part dels sistemes de zones verdes previstes al llarg de la carretera BV-5034, dels nous espais lliures delimitats en el sector al carrer Torrent del Gorg, davant del Terral, que enllacen la trama urbana del casc antic, a través del carrer Torrent del Gorg i la carretera BV-5034, fins a l'Autopista del Maresme o C-32. Aquest nou espai de referència quedarà limitat al nord pel edifici, al sud pels edificis residencials i a l'oest pel talús resultant del desnivell existent en l'àmbit.



Plànol proposta indicatiu àmbit PP6

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

Codi Segur de Validació fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La proposta per l'àmbit del Polígon II del PP6 de Sant Vicenç de Montalt té per finalitat completar l'ordenació de l'àmbit que assegurarà la continuïtat de la trama urbana consolidada del casc antic fins a l'Autopista del Maresme (C-32), amb l'objectiu de crear un nou pol d'atracció i trobada els veïns del municipi, amb la creació d'un equipament que donarà accés als nous usos comercials i residencials del sector (d'habitatge públic de lloguer) que s'enllaçarà, per mitjà d'un conjunt d'espais lliures i vials cívics amb el carrer Torrent del Gorg i la carretera BV-5034, que connecten amb el centre del municipi i l'Autovia.

L'accidentada topografia del sector nord de l'àmbit, amb un desnivell de 28m entre la cantonada nord-oest, corresponent amb l'encreuament entre els carrers del Xaloc i el Camí de la Puntaire, i la cantonada sud-est, corresponent a l'encreuament entre la carretera BV-5034 i el Camí dels Boixets; pren importància a l'hora d'ordenar l'àmbit per tal d'assegurar una bona implantació de les edificacions, tot adaptant-se a la topografia, minimitzant l'impacte visual i garantint una bona integració paisatgística del conjunt amb l'adopció de les següents característiques:

- Aprofitar els desnivells topogràfics per inserir les edificacions
- Naturalització dels espais lliures
- Prioritzar l'execució de talussos enjardinats

D'acord amb els objectius definits i la topografia del sector la proposta d'ordenació es desenvolupa, principalment, en tres nivells i/o plataformes:

- La cota 108,00m
- La cota 101,00m
- Entre les cotes 93,00m i 96,04m

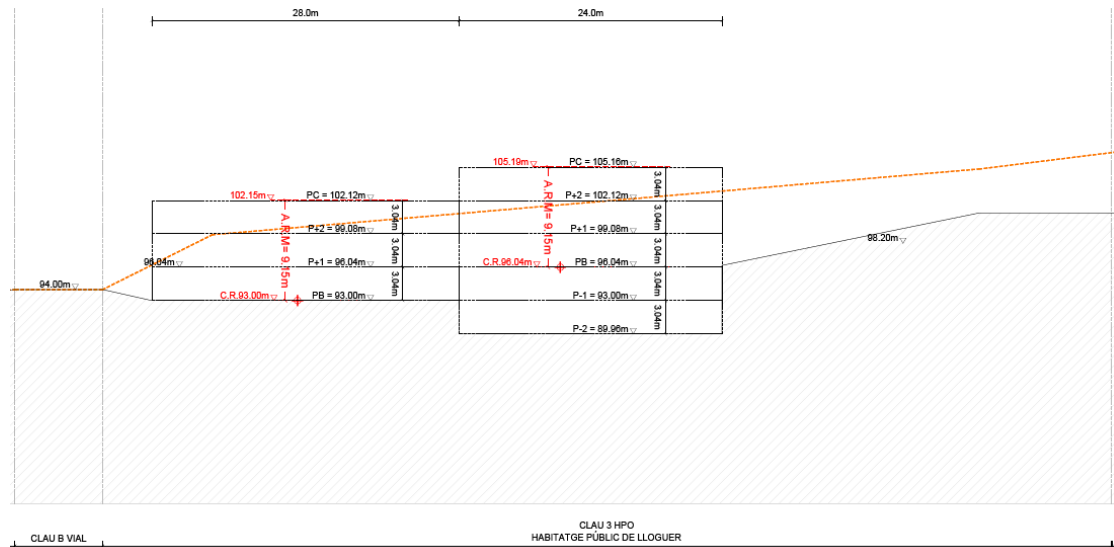
Els vials llindants amb el sector nord de l'àmbit ascendeixen des de la cota 92,00m a l'encreuament entre la carretera BV-5034 amb el Camí dels Boixets, fins a la cota 108,00m en el cas del carrer Torrent del Gorg amb el carrer del Xaloc, i fins a la 120,00m a la trobada entre el carrer del Xaloc amb el Camí de la Puntaire.

L'ordenació dels usos i edificacions es delimiten amb dos objectius. Per una banda, donar continuïtat a la trama urbana del casc antic, d'ús residencial i comercial, procedent del carrer Torrent del Gorg. I per l'altra, resoldre la trobada amb l'entorn immediat a l'àmbit, és a dir, amb l'accessibilitat des dels carrers existents, carrer Torrent del Gorg i carretera BV-5034, i el tractament amb la trobada amb l'habitatge unifamiliar existent i delimitador de l'àmbit.

És per això que es projecten els usos residencials per a la implantació d'habitatge públic de lloguer i de magatzem i/o aparcament (clau 3 HPO. Habitatges de protecció oficial) en la part inferior de l'àmbit, com a extensió de la trama residencial existent del casc antic, de contacte amb l'habitatge unifamiliar existent, i relacionat amb els espais lliures existents i el de nova creació en l'ordenació.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001
Uri de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





Secció d'ordenació de l'àmbit PP6. Clau 3 HPO. Unitat d'edificació 2

L'ordenació de les unitats d'edificació proposades, amb gàlils edificables màxims, les separacions i preservacions d'espais lliures, no impedeixen l'assolellament dels edificis existents i es garanteix la qualitat i confort d'aquestes.

La totalitat del sostre residencial es destinarà a habitatge públic de lloguer. Es tracta de 3.588,00m² amb cabuda per a 48 habitatges.

Els carrers existents, el nou equipament de l'àmbit i el vial d'ús restringit entre el carrer Torrent del Gorg i el camí de la Puntaire permetran donar accés als usos residencials. Per a la unitat d'edificació d'ús residencial d'habitatge de protecció es preveu la implantació d'usos d'aparcaments en les plantes sota rasant, on es podrà accedir des de la carretera BV-5034, si s'escau.

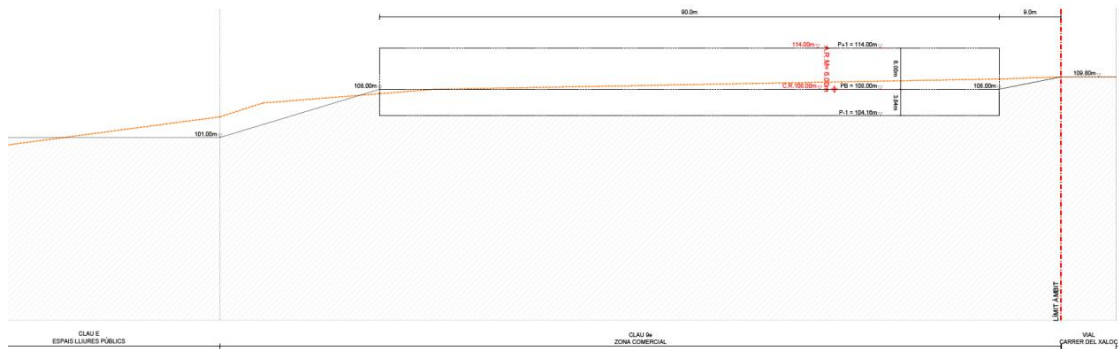
Pel que fa als usos comercials del establiment comercial, s'ordena un gàlib edificable màxim i mínim de PB (clau 9e. Zona comercial) amb l'objectiu de garantir la integració paisatgística de la nova unitat d'edificació.

L'edificació ubicada a la cota PB 108,00m està destinada a sala de vendes, dependències, magatzem i aparcament, i s'alinea al carrer Torrent del Gorg amb una separació de 7m i una separació mínima de 7m al carrer del Xaloc, amb l'objecte d'integrar l'edificació amb la topografia preexistent del terreny. Amb aquesta ordenació s'augmenta l'espai lliure en front al carrer Torrent del Gorg, es genera un accés a la planta primera de l'establiment comercial (on trobem la sala de vendes i el magatzem) amb una rampa en el punt on trobem les màximes diferències topogràfiques. I es projecta la formació de talussos enjardinats que assegurin la integració paisatgística del conjunt i la continuïtat de les zones verdes, resolent també el salt topogràfic entre el carrer Torrent del Gorg i el Camí de la Puntaire.

Complementàriament, amb la finalitat de desdoblar el trànsit vinculat a l'ús comercial, es preveurà una segona rampa exclusiva per a vehicles a través del carrer Torrent del Gorg, ubicada en paral·lel a aquest carrer i que connectant les cotes 108,00m i 104,16m, és a dir, la cota de la planta soterrani, on



trobem l'aparcament. Aquest tram s'ampliarà fins a la calçada amb una amplada de 7,00m i s'urbanitzarà un carril d'incorporació que faciliti l'accés a la xarxa viària primària, amb l'objectiu d'assegurar el nou trànsit rodat i no destorbar la mobilitat generada actual.



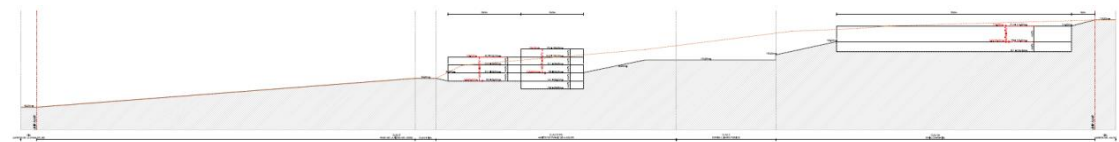
Secció d'ordenació de l'àmbit PP6. Clau 9e. Zona comercial

La totalitat del sostre comercial és de 3.502,39m², situats en PB.

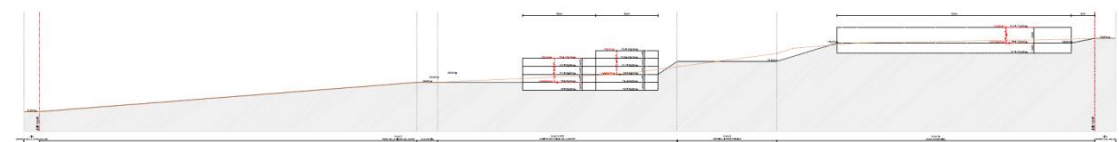
Amb l'ordenació de l'edificació residencial al sud i el gran establiment comercial al nord, es delimita i crea un equipament (cota 101,00m) en front al Parc del Terral, a través del carrer Torrent del Gorg.

Aquest equipament esdevindrà un espai públic identitari, de trobada i fàcil accessibilitat pels veïns del municipi. Donada la ubicació estratègica del sector pel que fa a la seva situació respecte les trames urbanes consolidades i als eixos de connectivitat principals del municipi, s'aposta per generar un punt de trobada i estada, a mode d'equipament i amb la possibilitat d'aprofitar el subsòl per a usos d'aparcament.

Aquest equipament, juntament amb el vial d'ús restringit, amb els usos comercials, i els espais lliures a mode de talussos enjardinats, que donen continuïtat al desnivell respecte al camí de la Puntaire, configuren l'eix cívic que esdevindrà la principal via d'accés i comunicació a la resta del municipi.

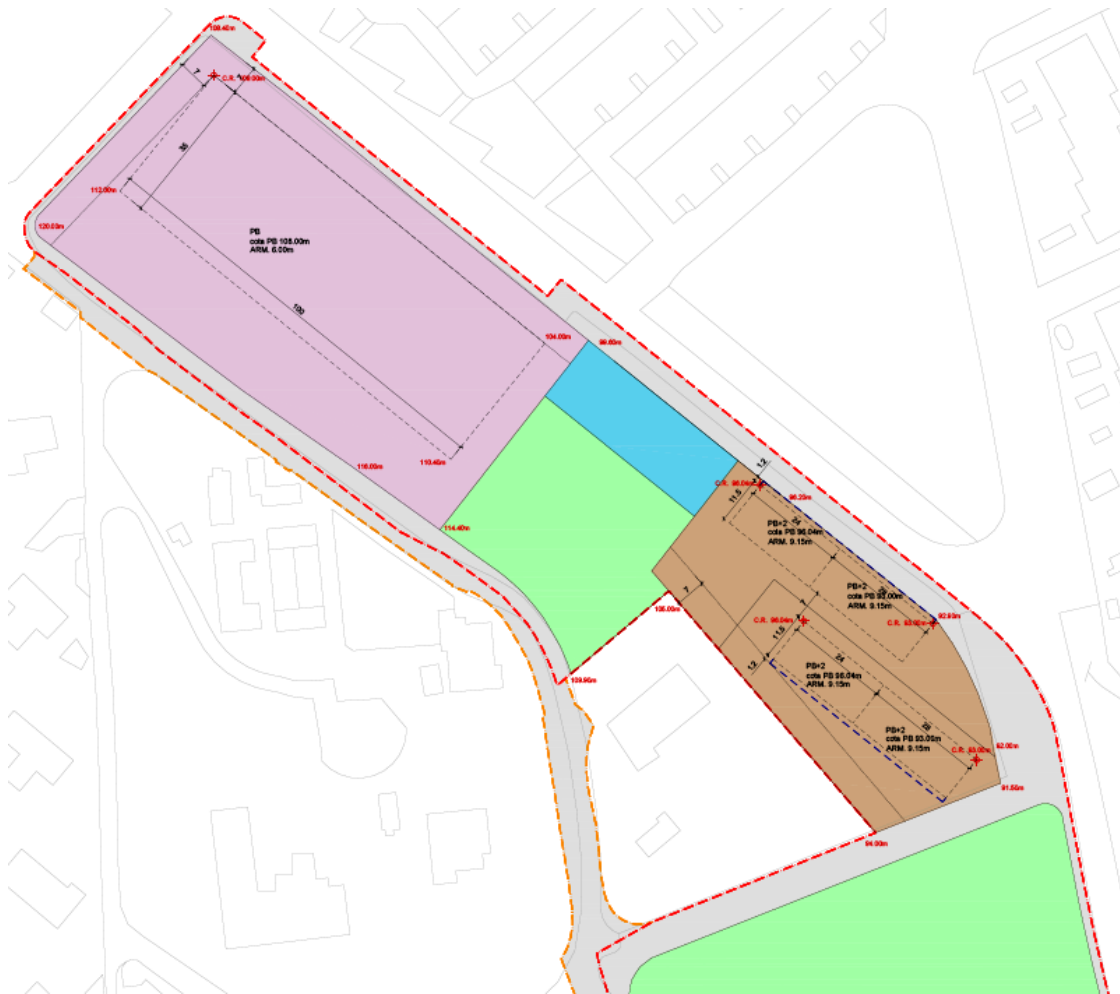


Seccions generals d'ordenació de l'àmbit PP6. Carrer Camí de la Puntaire



Seccions generals d'ordenació de l'àmbit PP6. Carrer Torrent del Gorg





SISTEMES URBANÍSTICS

SISTEMES PER LA MOBILITAT

- B Viani
- B1 Eixos estructurants
- B2 Viani secundari

SISTEMES D'EQUIPAMENTS

- D Sistema d'equipaments i dotacions

SISTEMES D'ESPAIS LLIURES

- E Sistema d'espais lliures

ZONES EN SÒL URBÀ

- 9e Zona comercial
- 3 HPO Habitatges de protecció

RÈGIM DEL SÒL

- Límit de l'àmbit
- Zona fora àmbit afectada
- Límit zonificació
- Gàlib edificació normatiu
- Gàlib edificació indicatiu
- Cossos sortints màxims
- PB+8 Número màxim de plantes

Plànol proposta d'ordenació àmbit PP6

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

Codi Segur de Validació fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



2.1. La Trama Urbana Consolidada

L'ordenació que planteja aquesta modificació del Pla Parcial inclou la implantació d'un supermercat amb superfície de venda superior a 1.300m², complint les prescripcions de la Modificació puntual de la revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt a l'àmbit del Pla Parcial N°6 "Riera del Gorg", Polígon II.

2.2. Habitatges públics de lloguer

El Text Refós del Pla Parcial del Sector 6 "Riera d'en Grog" estableix com a edificabilitat màxima de 200m² de sostre per habitatge, amb una parcel·la mínima de 800m² i un màxim de 4 habitatges per parcel·la. Per tant, l'edificabilitat màxima queda en 0,23m²st/m²sòl. També permet l'admissió d'usos residencials.

La proposta d'ordenació per aquest àmbit preveu l'increment de l'edificabilitat màxima, i per consegüent, l'increment del sostre residencial i l'admissió de nous usos mitjançant cessions, d'acord amb la següent proposta:

	PLA PARCIAL 1996		MP NNSS ÀMBIT PP6 POLÍGON II 2023		PROPOSTA 2023	
Superfície total àmbit	32.312,00	100,00%	31.335,22	100,00%	31.335,22	100,00%
Edificabilitat bruta màxima	0,05		0,23		0,23	
Edificabilitat neta màxima	0,104		0,678		0,678	
Sostre edificable màxim	1.600,00	100%	7.090,39	100%	7.090,39	100%
Sostre residencial	1.600,00	100%	3.588,00	51%	3.588,00	51%
Habitatge lliure	1.600,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Habitatge protecció	0,00	100%	3.588,00	100%	3.588,00	100%
Sostre comercial	0,00	0%	3.502,39	49%	3.502,39	49%
Habitatges màxims	8	100%	48	100%	48	100%
Habitatge lliure	8	100%	0	0%	0	0%
Habitatge protecció	0	0%	48	100%	48	100%
	ratio m ² /hab	200,00	ratio m ² /hab	74,75	ratio m ² /hab	74,75

S'ordena una parcel·la per desenvolupar els usos residencials, qualificada de clau 3 HPO (habitatges de protecció oficial), a partir de dues unitats d'edificació, ubicades al sud de l'àmbit, entre el Parc de la Riera del Gorg i el nou equipament de cessió pública, amb façanes al carrer Torrent del Gorg i a la seva continuació per la carretera BV-5034. Es delimita un gàlib edificable màxim, segons plànol d'ordenació, amb una alçada màxima de PB+2, desenvolupat en dos nivells segons adaptació a la topografia existent.

La proposta implica l'increment de la reserva mínima per a sostre d'habitatge de protecció oficial, per sobre de les reserves establertes pel planejament vigent de Sant Vicenç de Montalt i la legislació urbanística vigent.

Tal i com determina l'article 57.3 del TRLU, com a mínim el 30% del sostre residencial de nova implantació s'ha de destinar a altres formes d'habitatge que no sigui el lliure:

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001
Url de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Article 57.3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl urbanitzable.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica i l'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitant i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

La present modificació de Pla Parcial estableix que el 100,00% del sostre residencial potencial previst (3.588m²st) es destinarà a habitatges de protecció oficial, sobrepassant així, el mínim del 30,00% especificat per la Llei; i els previstos pel planejament vigent en el sector de desenvolupament PP6.

El Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, va afegir un nou apartat 8 a l'article 57 del TRLUC, que estableix que la qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic ha de concretar si es destina a la qualificació genèrica que permet l'accés a l'habitatge en règim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament.

La disposició transitòria 9a del Decret Llei 17/2019 estableix que:

2. En cas que el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei qualifiqui sòl destinat a la construcció d'habitatges amb un règim específic de protecció oficial, és d'aplicació el paràgraf primer de l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per aquest Decret Llei, sense que els instruments urbanístics que el desenvolupin o l'executin, que s'aprovin inicialment a partir del moment que sigui aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i renda màxims que estableix aquest Decret Llei, restin vinculats per les determinacions relatives als règims específics esmentats.

3. Quan el planejament urbanístic no adaptat a aquest Decret Llei no determina el règim d'accés de les persones usuàries als habitatges de protecció pública, s'entén que aquestes poden accedir-hi de conformitat a qualsevol dels règims que es corresponen amb la seva qualificació genèrica. Això no obsta perquè, mitjançant el planejament de desenvolupament o la modificació del planejament, se'n puguin qualificar per destinar-los específicament al règim d'arrendament.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001
Uri de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Així doncs, aquesta modificació puntual determina que el sòl destinat a sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció de lloguer, en el que el 50% serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, que es considera el 15% de l'aprofitament mig de tot l'àmbit atès la transformació del sector.

2.3. Aprofitament urbanístic

D'acord amb l'establert en l'article 43 del TRLU, els propietaris del sòl urbà no consolidat estan obligats a cedir gratuïtament el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a:

a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

Llevat del supòsit en el que ens trobem, establert a l'article 43.1.c del TRLU:

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Es cedirà el 15% d'aprofitament mig de tot el sector, que en qualsevol cas mai serà inferior a una de les dos parcel·les residencials i al 50% dels habitatges previstos garantint si s'escau, el seu desenvolupament de forma independent per part de l'administració.

2.4. Compliment especificacions Modificació puntual de la revisió de les Normes

Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt a l'àmbit del Pla Parcial N°6 "Riera del Gorg", Polígon II, en tràmit.

D'acord amb l'establert a la Modificació puntual de la revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt a l'àmbit del Pla Parcial N°6 "Riera del Gorg", Polígon II

Les cessions mínimes es detallen en el següent quadre:

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

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

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001
Uri de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



Superfícies d'espais lliures resultants de la proposta:

	PLA PARCIAL 1996		MP NNSS ÀMBIT PP6 POLÍGON II 2023		PROPOSTA 2023	
Superfície total àmbit	32.312,00	100,00%	31.335,22	100,00%	31.335,22	100,00%
Superfície mínima de sòl públic	16.912,00	52,34%	20.874,00	66,62%	20.874,00	66,62%
Vialitat	3.112,00	9,63%	4.376,41	20,97%	4.376,41	20,97%
Espai lliure	13.800,00	42,71%	15.749,75	75,45%	15.749,75	75,45%
Equipament	0,00	0,00%	747,84	2,39%	747,84	2,39%

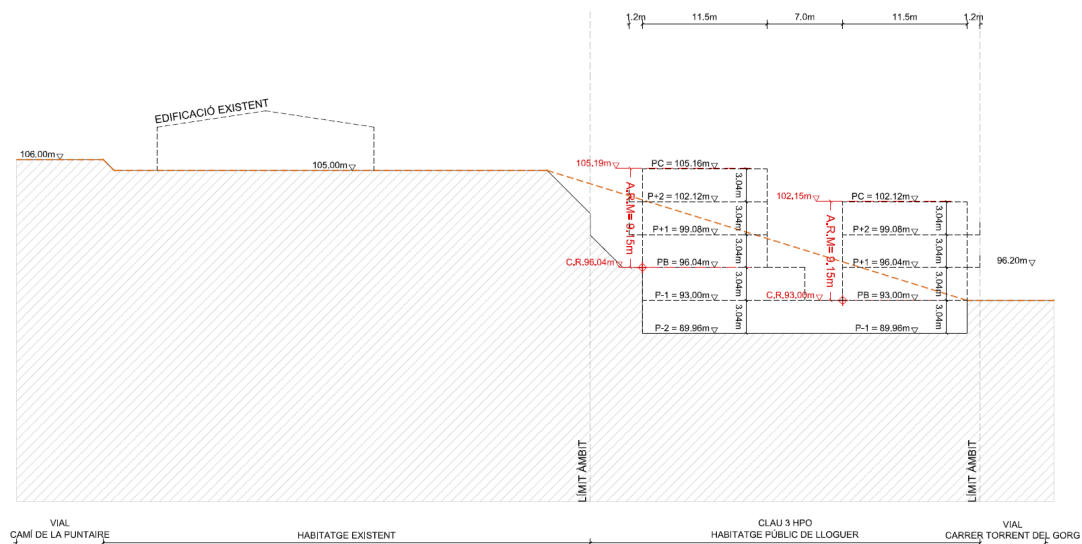
2.5. Justificació de l'encaix de la proposta envers les preexistències de l'entorn

L'àmbit de la present modificació llinda amb els carrers: Carrer del Xaloc, Carrer de la Riera del Gorg, Camí de la Puntaire, Carrer de la Coma de Bo i la carretera BV; i amb una parcel·la en que existeix una edificació residencial aïllada.

La proposta de l'ordenació pretén donar resposta al contacte amb els carrer de l'entorn i amb les característiques topogràfiques i ambientals del seu entorn.

Així mateix, la ordenació de l'edificació se situa a les cotes que permet salvar el salt topogràfic, creant noves façanes i generant accessos peatonals i rodats des dels carrers Riera del Gorg i la carretera BV-5034. Es creen talussos i diferències de cota que permeten la continuïtat visual i paisatgística des del carrer del Camí de la Puntaire, per no interferir en la imatge i entorn de les edificacions residencials vinculades a aquest carrer.

Així mateix, l'esglaonament de l'edificació residencial, permet la no interferència en les visuals i en l'entorn immediat de l'habitatge aïllat existent en la parcel·la situada entre l'àmbit i el Camí de la Puntaire, tal com es representa en la secció.



Proposta de secció de la integració de la edificació amb les preexistències.



SUSPENSIO DE LLICÈNCIES

1. OBJECTE

El present document pretén la descripció, justificació i delimitació de la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió urbanística i de l'atorgament de llicències urbanístiques en el marc de la redacció de la Modificació Puntual del Pla Parcial N°6 "Riera del Gorg", Polígon II i Modificació de la Trama Urbana Consolidada de Sant Vicenç de Montalt.

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

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

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

2. PROCEDÈNCIA DE LA SUSPENSIO DE TRAMITACIONS I LLICÈNCIES

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

3. ÀMBIT I JUSTIFICACIO DE LA DELIMITACIO

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

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

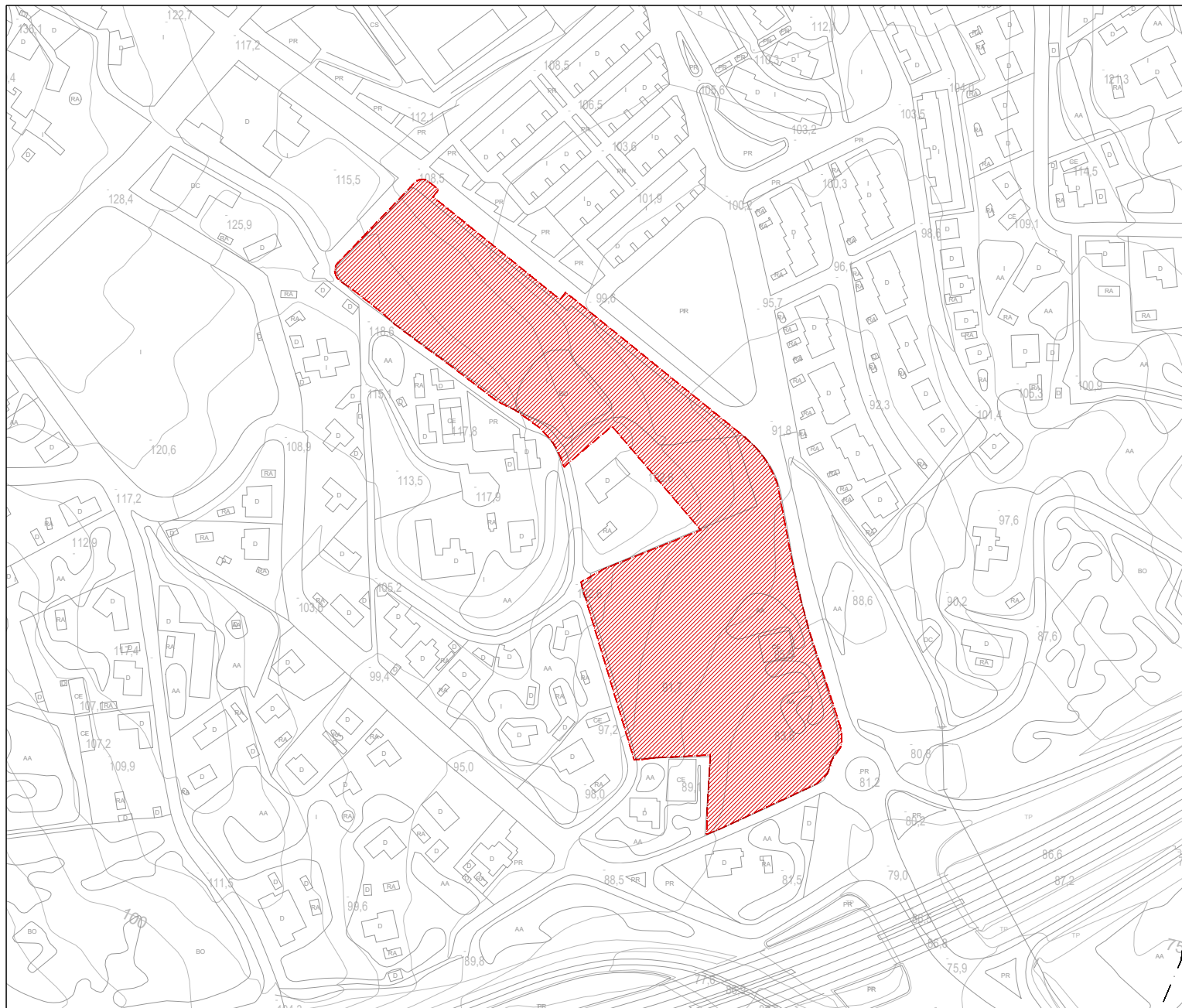



El redactor de la MP



Eduard Fenoy i Palomas

arquitecte

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001	
Url de validació	https://seusvmontalt.bcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	



 Àmbit de suspensió de tramitacions i llicències (31.335,22m²)

 Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt	Equip redactor EFAARQUITECTES Eduard Fenoy Palomas	Modificació del Pla Parcial N°6 "Riera del Gorg", Polígon II i Modificació de la Trama Urbana Consolidada de Sant Vicenç de Montalt	Plànol ÀMBIT DE SUSPENSIÓ DE TRAMITACIONS I LICÈNCIES	 Escala A1: 1/1000 A3: 1/2000 Data NOVEMBRE 2023	Número de plànol S-01
---	---	---	---	---	---------------------------------

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	fcebc07eed634c5497db8651a29c936b001
Uri de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/10794 - Data Registre: 15/12/2023 14:12:00 Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

