



CU: 9
Expedient:2024 / 082494 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 7 de febrer de 2025, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector 6 Riera del Gorg del Polígon II, de Sant Vicenç de Montalt, ha estat promogut per la societat Arial Fomento, S.L. i tramès per l'Ajuntament.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

Objecte

Desenvolupar les previsions del planejament general pel sector de sòl urbanitzable residencial i comercial de la Riera del Gorg.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit del Pla, de 31.335,22m², compren el polígon II del Pla Parcial del Sector 6 "Riera d'en Gorg", al sud-oest del nucli antic de Sant Vicenç de Montalt. Aquest 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. El carrer Torrent del Gorg i la carretera BV-5034, són dos eixos vertebradors del municipi, que alhora connecten amb la resta del municipi i amb la C-32 (Autopista del Maresme).

L'àmbit està classificat com a sòl urbanitzable delimitat, amb la particularitat que en paral·lel a la present proposta s'està tramitant una modificació puntual de les normes subsidiàries que modifiquen el model d'aquest àmbit. Actualment, la resta de polígons del PP6 ja s'han executat i urbanitzat.

Així doncs, el planejament de referència sobre el qual se sustenta la proposta, és la Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del Sector número 6 Riera del Gorg (Polígon II), en tràmit. Els paràmetres determinats per aquesta són:

- Sistemes:
 - o Vialitat: 4.376,41m² sòl
 - o Espais llurs: 14.930,24m² sòl
 - o Equipament: 1.467,36m² sòl
- Zones:
 - o Comercial: 7.004,78m² sòl
3.502,39m² sostre
 - o Residencial: 3.456,44m² sòl
(3.588,00m² sostre habitatge de protecció)



Per tant, es parteix d'una cessió mínima de sistemes de 66,62% de l'àmbit, i un 100% del sostre residencial destinat a habitatge de protecció oficial, a més dels 3.502,39m² de sostre comercial.

El Pla proposa l'ordenació detallada que desenvolupa les previsions d'aquest planejament a tràmit, definint els gàlib de les edificacions i les cotes de referència. L'ordenació de residencial es planteja en dues edificacions segons volumetria específica, de PB+2, una alçada reguladora màxima de 9,15m i una profunditat edificable de 11,50m, situant l'ús de magatzem i/o aparcament en les plantes soterrani. Aquest tindrà accés directe des del carrer Torrent del Gorg a cota, o des de l'espai interior d'illa mitjançant una rampa. Les edificacions s'esgraonen longitudinalment per adaptar-se a la topografia. Es determina que la totalitat del sostre residencial, sobre sòl qualificat com a clau 3 HPO, es destinarà a habitatge de protecció pública en règim de lloguer.

Pel que fa al sostre comercial, s'ordena un gàlib de PB que pretén absorbir les diferències de cota dels carrers perimetrals. La cota de referència de 107m estarà destinada a sala de vendes, dependències, magatzem i aparcament, separat de carrers 7m i amb una profunditat edificable de 40m. Així mateix, es defineixen els talussos enjardinats que hauran d'integrar el salt topogràfic respecte als carrers.

Entre les zones residencials i comercial, es planteja una gàlib maxím rectangular d'equipament, alineada a carrer i separada a zones 6m. Sobre la cota de referència de 101m, es determina un gàlib de PB+1 i ARM de 9m. A ponent d'aquest sistema, es recull la cessió de 1.106,20m² d'espais lliures. La resta de zones verdes a cedir, 13.824,21m² queden al sud de l'àmbit, a l'altra banda d'un nou vial transversal que enllaça el carrer Torrent del Gorg amb el camí de la Puntaire.

Així mateix, el Pla parcial es tramita conjuntament amb la modificació de la trama urbana consolidada, per incorporar 16.433m² de sòl, corresponents a l'illa nord de l'ordenació que conté l'ús residencial plurifamiliar, comercial, equipaments i una porció d'espais lliures.

Pel que fa a la gestió del Pla, es recull l'obligatorietat de cedir el 15% de l'aprofitament del sector, especificant que en tot cas no serà inferior a una de les parcel·les residencials resultants de l'execució. Es delimita un polígon d'actuació urbanística per sistema de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica. L'agenda del Pla estableix un termini d'un any per a l'aprovació del projecte d'urbanització i reparcel·lació, així como l'inici de l'execució de les obres, des de la publicació del Pla. A més a més, els habitatges protegits s'hauran de desenvolupar en el primer quadrienni.

D'una altra banda, el Pla inclou una avaluació econòmica i financera, en la qual es conclou la viabilitat de l'operació així com la sostenibilitat econòmica de la proposta respecte a l'administració actuant. En compliment de l'article 3 del Decret 344/2006, el Pla també incorpora un estudi d'avaluació de la mobilitat generada.





Planejament vigent

Planejament territorial

- El Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat a efectes de la seva executivitat en el DOGC el 12 de maig de 2010.

Planejament urbanístic

- La Revisió de les Normes subsidiàries de planejament, aprovades definitivament el 12 de febrer de 1986 i publicades a efectes de la seva executivitat el 14 de maig de 1986 i el Text refós de les Normes subsidiàries de planejament general, aprovat definitivament el 18 de maig de 2005 i publicat a efectes de la seva executivitat el 27 de juliol de 2005.
- Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del Sector número 6 Riera del Gorg (Polígon II), en tràmit.

Tramitació municipal

El Pla d'iniciativa privada es tramita a instància de la propietat.

En data 22 de desembre de 2023, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, acorda aprovar inicialment la Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector 6 Riera del Gorg del Polígon II i Modificació TUC (I) i sotmetre l'expedient a informació pública mitjançant la publicació al BOPB en data 8 de gener de 2024, el diari el Punt Avui en data 9 de gener de 2024, i el tauler d'edictes municipal en data 8 de gener de 2024.

Durant el període d'exposició pública consten tres al·legacions.

Així mateix, es van sol·licitar els informes dels organismes sectorials de Endesa Energia, Gas Natural, Telefonica de España, Consell Comarcal del Maresme, Agència Catalana de l'Aigua i Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona.

En data 1 de febrer de 2024, el Consell Comarcal del Maresme emet informe favorable respecte a la capacitat de l'EDAR del qual depèn el sistema de sanejament del Pla i recordant de les obligacions associades en l'execució del polígon en allò que es refereix al sanejament.

En data 3 de febrer de 2024, Telefónica de España, S.A.U. emet informe amb relació a la proposta.

En data 21 de febrer de 2024, e-distribución Redes Digitales S.L.U. emet informe amb consideracions respecte a l'execució dels projectes i instal·lacions de subministrament d'energia del polígon.

En data 24 de febrer de 2024, la Direcció General de Protecció Civil emet informe en sentit favorable.

En data 15 de març de 2024, la Direcció General de Comerç emet informe amb la següent prescripció amb relació a la modificació de la trama urbana consolidada:





“a fi de garantir el predomini de l'ús residencial, cal que aquesta proposta determini un mínim superior al 50% del sostre residencial que garanteixi que aquests usos residencials siguin dominants respecte la resta d'usos admesos”

Respecte a la regulació normativa de l'ús comercial proposat, també s'informa en el sentit que cal incorporar els condicionants del Decret Llei 1/2009 pel que fa a la localització de l'ús comercial així com la dotació de places d'aparcament.

Cal dir que els criteris de localització han estat remesos en l'article 14 del Pla, així com la dotació mínima de 2 places d'aparcament per cada 100m² edificats. També s'ha incorporat normativament, a l'article 15, que el 100% del sostre residencial es destinarà a habitatge de protecció oficial. Amb la qual cosa, queda garantit el predomini de l'ús residencial.

En seu de comissió, la representant de la Direcció General de Comerç davant d'aquesta explicació respecte l'acompliment de la prescripció del informe de 15 de març de 2024, valora favorablement l'acompliment de la prescripció del citat informe. Així doncs, es preveu favorable la modificació de la trama urbana consolidada en els termes i condicions de la present proposta sense necessitat de recaptar nou informe.

En data 20 d'abril de 2024, la Subdirecció General d'Infraestructures Digitals i de Comunicacions Electròniques emet informe favorable.

En data 14 de juny de 2024 l'Agència Catalana de l'Aigua emet informe favorable amb condicions respecte a l'abastament, sanejament i domini públic hidràulic, zona de policia i inundabilitat.

En data 01 de juliol de 2024, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona emet informe ambiental estratègic, en el sentit que el Pla no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària.

Així mateix, en aquest informe, també es fan un seguit d'observacions i prescripcions, que analitzada la present documentació s'han recollit correctament en el document ambiental estratègic adjunt a la memòria i s'han acomplert en la seva totalitat.

Documentació

El Pla parcial incorpora la següent documentació:

1. Memòria d'informació
2. Memòria d'ordenació
3. Normativa
4. Informe ambiental
5. Documentació gràfica
6. Annexos
 - a. Taules valor residual modificació parcial
 - b. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
 - c. Acord de regularització de finques i construcció de mur de contenció de terres





- d. Contingut que estableix l'article 102.1 del TRLUC
- e. Document ambiental estratègic
- f. Acta de manifestació del propietari únic

Valoració de l'expedient

L'objecte del Pla parcial és desenvolupar les previsions del planejament general pel sector de sòl urbanitzable residencial i comercial de la Riera del Gorg. La regulació dels paràmetres ve determinada per la Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del Sector número 6 Riera del Gorg (Polígon II) que es tramita en paral·lel. Per tant, la valoració emesa, cal entendre-la condicionada a l'aprovació definitiva d'aquesta modificació paral·lela. Així doncs, aquest Pla ordena els gàl·l·ls i concreta els aprofitaments i sistemes per l'àmbit de 31.335,22m² de sòl urbanitzable.

En concret el Pla desenvolupa 14.930,24m² de sistemes d'espais lliures, 1.467,36m² d'equipaments i 4.376,41m² de sistemes de vialitat. Els sistemes de d'espais lliures superen amb escreix els estàndards mínims regulats per l'article 65 del TRLUC, les zones verdes suposen el 71,53% de l'àmbit i els equipaments donen compliment estricte al 5% del text refós. Pel que fa a les zones, el Pla concreta l'ordenació dels 7.004,78m² de zona comercial, amb un sostre de 3.502,39m² i la zona 3HPO, de 3.456,44m² de sòl i 3.588,00m² de sostre destinat exclusivament a habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, per un total de 48 habitatges (ràtio de 74,75m² per habitatge). Per tant, les reserves d'habitatge protegit també superen amb escreix els estàndards mínims regulats per la disposició final quarta de la Llei 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

No obstant això, respecte a la cessió del 15% de l'aprofitament del sector, cal fer una puntualització. L'article 18 del Pla diu: *"Es determina que en una de les parcel·les representades al plànol d'ordenació detallada on se situa l'habitatge de protecció de lloguer correspon al 15% d'aprofitament mig de cessió obligatòria i gratuïta i estarà lliure de càrregues."* Cal recordar que és el projecte de reparcel·lació la figura que determinarà la localització dels sòls corresponents al 15% d'aprofitament del sector, d'acord amb l'article 46.2 del TRLUC, per tant cal excloure aquest concreció de la normativa.

D'una altra banda, si bé l'annex 4 inclou un apartat de *"Garanties de compliment de les obligacions contretes"*, aquest fa referència al contingut de l'apartat 102 del TRLUC. En aquest sentit, en tractar-se d'un planejament derivat d'iniciativa privada, cal incorporar a la normativa al document que d'acord amb l'article 107.3, per tal d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, cal constituir la garantia corresponent, per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

En allò referent a l'ordenació volumètrica proposada, cal fer una sèrie de consideracions. Si bé els plànols d'ordenació de planta recullen les alçades màximes determinades per la modificació de les normes subsidiàries en tràmit, si bé la proposta de cotes de referència a les seccions produeix certs desajustos. Per exemple, la secció G col·loca la cota de referència del residencial en primera línia del carrer Torrent del Gorg, a +97,50m, a l'alçada del terreny modificat a l'interior de la parcel·la. No obstant això, respecte al carrer, de manera efectiva, es materialitza un volum de PB+3, quedant el soterrani a cota de l'espai



públic. En aquest sentit, cal recordar la definició de planta baixa i soterrani del Text refós de les Normes subsidiàries de planejament general. L'article 41 diu:

“se entenderá por planta baja todas aquellas cuyo pavimento se sitúe 0,60 m por encima o por debajo de la rasante del vial. En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a los viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza al punto medio de la manzana.”

Igualment, l'article 42, de definició del soterrani diu:

“será planta sótano toda planta o parte de la planta que se halle total o parcialmente enterrada, cuyo techo esté menos de 0,60 por encima del nivel del terreno exterior. La parte de la planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.”

Per tant, cal garantir el compliment de les condicions que fixen els articles 41 i 42 del pla general, per aquelles plantes amb consideració de planta soterrani.

Finalment, respecte als informes sectorials emesos, aquests són de caràcter favorable o favorable condicionat a condicions que ja han estat incorporades al document, tal com s'ha recollit a l'apartat de la tramitació municipal. Cal dir que si bé no s'ha sol·licitat informe a l'ATM, aquest organisme ja va informar favorablement la modificació puntual de les normes subsidiàries que està associada al Pla parcial

Per tot l'exposat, s'informa desfavorablement fins donar compliment a les prescripcions esmentades.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'article 85 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el procediment per a l'aprovació dels plans urbanístics.

Vist l'article 80 del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre les competències de les comissions territorials d'urbanisme en l'aprovació definitiva dels plans urbanístics.

Acord

Vist l'informe proposta dels serveis tècnics, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona adopta l'acord següent:

-1 Aprovar definitivament la Modificació del Pla Parcial Urbanístic del Sector 6 Riera del Gorg del Polígon II, de Sant Vicenç de Montalt, promoguda per la societat Arial Fomento, S.L. i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació





provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1. Caldrà garantir el compliment de les condicions que fixen els articles 41 i 42 del pla general, per aquelles plantes amb consideració de planta soterrani.
2. Caldrà excloure de la normativa del document la localització de la cessió d'aprofitament, a concretar en el futur projecte de reparcel·lació.
3. Caldrà indicar que se supedita l'executivitat del Pla a la constitució de la garantia de les obres d'urbanització d'acord amb l'article 107.3.

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

-3 Condicionar aquesta aprovació definitiva d'aquest Pla parcial, a l'aprovació definitiva de la modificació associada que es tramita en paral·lel a la mateixa sessió.

-4 Manifestar que, d'acord amb els articles 106.3 i 107.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, és requisit previ a la publicació del pla i condiciona la seva eficàcia la constitució de la garantia corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització. El promotor del pla disposa d'un termini d'un any per acreditar la constitució d'aquesta garantia.

-5 Comunicar-ho a l'Ajuntament, al promotor i als propietaris afectats, si s'escau.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

