Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

berrysar enginyeria + consultoria

SGarq arquitectura || disseny
Sergi Garcia, arquitecte

Xavier Solà, Advocat

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 7 "LA COSTA", POLÍGON NORD, DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Document comprensiu previst a l'article 8.5 del TRLU



Maig 2026

Per descarregar un	uest document consulti la ségüent pàgina web
Codi Segur de Vali	e8019b5e87df4e48aaa6fa4daa71ff47001
Url de validació	https://next-simplifica.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2026/4848 - Data Registre: 29/05/2026 10:39:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR 7 "LA COSTA", POLÍGON NORD, DE SANT VICENÇ DE MONTALT

DOCUMENT COMPRENSIU

1. Objecte i justificació de la MPP

- Actualitzar el sistema viari de manera a fer-lo accessible i no superar amb escreix els pendents admesos per la normativa específica de les NNSS.

- Ajustar l'àmbit del sector a la realitat representada mitjançant un aixecament topogràfic detallat i actual.

- Incorporar en l'ordenació la realitat edificatòria existent, evitant que la nova delimitació de sistemes i parcel·les generi situacions de disconformitat urbanística no justificades.

- Revisar l'edificabilitat del polígon a la baixa per tal d'adaptar-la a la seva posició a la vora del nucli amb el sòl no urbanitzable.

- Verificar la viabilitat econòmica del polígon Nord.

- Culminar la transformació urbanística del sector, que havent desenvolupat el sector sud, i per les especials característiques de la distribució de sistemes entre tots dos polígons, ha causat un dèficit d'espais lliures.

A partir d'aquests objectius, la conveniència i l'oportunitat de la seva tramitació des del punt de vista de l'interès públic es justifica per:

- Ajustar l'ordenació tot adoptant un sistema viari accessible, compatible amb l'orografia del terreny i no agressiu amb l'entorn.
- Ajustar l'ordenació urbanística vigent a la realitat, tot introduint els petits ajustos derivats de les noves bases topogràfiques disponibles, més precises que la informació en la que es basava la planimetria del pla parcial del 1994.
- Incorporar en l'ordenació la realitat edificatòria existent, evitant disfuncions urbanístiques innecessàries.
- Rebaixar l'edificabilitat del polígon a la baixa tot mantenint la seva viabilitat econòmica.

2. Determinacions de la MPP

A partir del desenvolupament dels objectius de la modificació, s'estableixen les següents determinacions:

- Ajust i adaptació topogràfica de l'àmbit: Es corregeix la delimitació gràcies a un aixecament topogràfic recent de major precisió, establint la superfície real

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	e8019b5e87df4e48aaa6fa4daa71ff47001
Url de validació	https://next-simplifica.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2026/4848 - Data Registre: 29/05/2026 10:39:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

de l'àmbit del Polígon Nord en 26.479,66 m².

- Adequació i accessibilitat de la xarxa viària: Es replanteja el "nou vial transversal" planificat al PPU del 1994, el qual imposava mecanitzacions del terreny inassumibles per orografia. El nou disseny substitueix la connexió en fort desnivell per una solució en cul-de-sac amb un espai de maniobra complint la normativa d'incendis. Les rasants es limiten a pendents màxims del 8% al tram inicial i del 6% en el seu desenvolupament, incorporant, a més, un itinerari de vianants i VMP per connectar amb l'avinguda Gaudí.

- Racionalització i increment del sistema d'espais lliures: Es reordena el verd públic per adequar-lo a la realitat física, garantint-ne la continuïtat funcional. S'estableix un espai perimetral de transició al voltant de l'equipament del cementiri. Com a resultat, la cessió global d'espais lliures al polígon augmenta de 5.589,00 m² a 6.141,44 m².

- Reconeixement de la realitat edificada: S'integren harmònicament les edificacions residencials preexistents implantades íntegrament dins de l'àmbit - dues al carrer Coma de Bo i l'habitatge projectat per l'arquitecte J.A. Coderch a la cantonada amb l'Avinguda Gaudí - garantint-ne el seu manteniment atesa la seva singularitat arquitectònica i per evitar situacions injustificades de volum disconforme.

- Disminució de la intensitat edificatòria: Per afavorir la integració paisatgística i fer una transició amical cap al sòl no urbanitzable limítrof, es redueix el sostre màxim permès dels 6.421,60 m² vigents a 4.500,00 m². L'índex d'edificabilitat s'ajusta, per tant, a la baixa fins a 0,1699 m² de sostre per m² de sòl.

- Exempció de preveure reserves d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO): Es manté la tipologia d'edificació d'unifamiliar aïllada. La justificació de la no subjecció a la reserva d'HPO es fonamenta en la minva voluntària de sostre de la present modificació i el compliment dels supòsits d'exempció estipulats al punt 3 de la Disposició Transitòria Tercera del TRLU per a municipis de menys de 10.000 habitants sense POUM adaptat i amb densitats inferiors a 25 hab/ha.

Quadre comparatiu

ZONIFICACIÓ	PLANEJAMENT PROPOSAT		PLANEJAMENT VIGENT	
VIALITAT	3.573,06	13,49%	3.710,00	14,63%
ESPAIS LLIURES	6.141,44	23,19%	5.589,00	22,04%
SÒL PRIVAT	16.765,16	63,31%	16.054,00	63,32%
TOTAL ÀMBIT	**26.479,66**	**100,00%**	**25.353,00**	**100,00%**
TOTAL SISTEMES	**9.714,50**	**36,69%**	**9.299,00**	**36,68%**
SOSTRE MÀXIM	**4.500,00**		**6.421,60**	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	**e8019b5e87df4e48aaa6fa4daa71ff47001**
Url de validació	*https://next-simplifica.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016*
Metadades	**Núm. Registre entrada: ENTRA 2026/4848 - Data Registre: 29/05/2026 10:39:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original**

El sostre màxim del polígon es disminueix dels 6.421,60 m^2 fins als 4.500,00 m^2, el que significa una reducció del 29,92%.

L'edificabilitat del polígon disminueix de 0,2533 m^2sostre/m^2sòl en el planejament vigent a 0,1699 m^2sostre/m^2sòl a la proposta.

3. Contingut i documentació

La MPP consta dels documents següents:

A. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

B. NORMATIVA URBANÍSTICA

C. PLA D'ETAPES I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

D. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

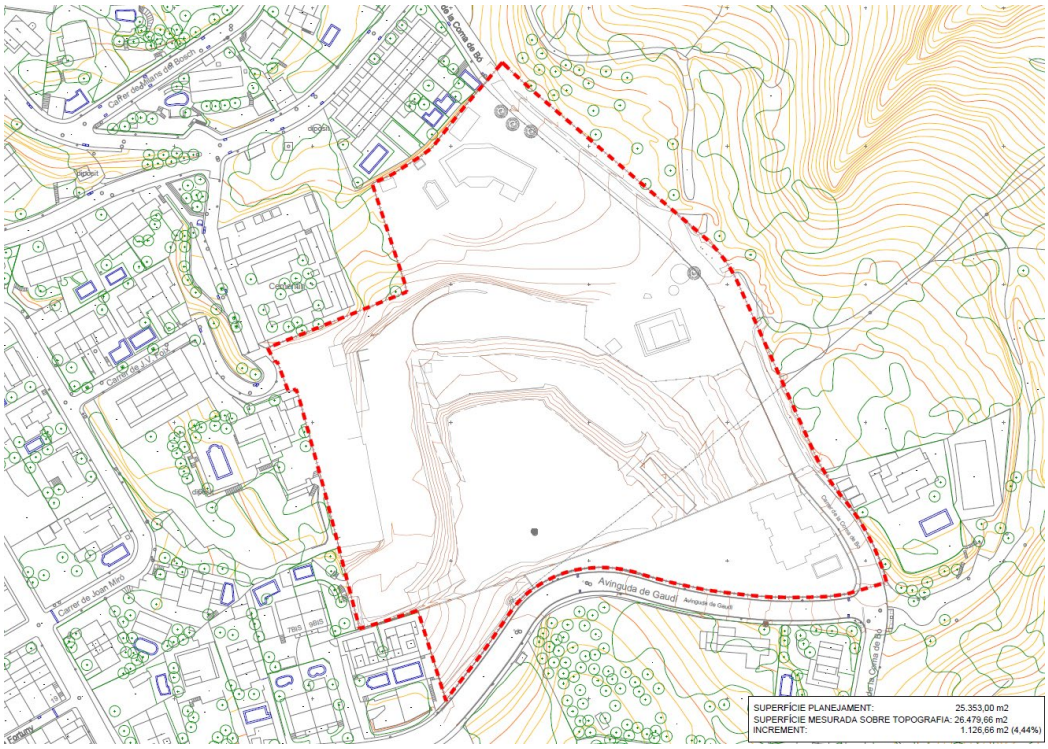
4. Suspensió de llicències

D'acord amb l'article 73.2 del TRLU, l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic. L'administració competent també pot acordar les dites mesures en el cas que es pretengui assolir altres objectius urbanístics concrets, els quals han d'ésser explicitats i justificats.

En aquest sentit, es suspèn l'atorgament de noves llicències de parcel·lació i d'activitats en els terrenys inclosos en l'àmbit d'aquesta modificació puntual, identificats a la imatge adjunta.

La suspensió entra en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual, i tindrà una durada màxima de dos (2) anys, d'acord amb el que determinen els articles 73 i 74 del TRLU.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	**e8019b5e87df4e48aaa6fa4daa71ff47001**
Url de validació	*https://next-simplifica.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016*
Metadades	**Núm. Registre entrada: ENTRA 2026/4848 - Data Registre: 29/05/2026 10:39:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original**



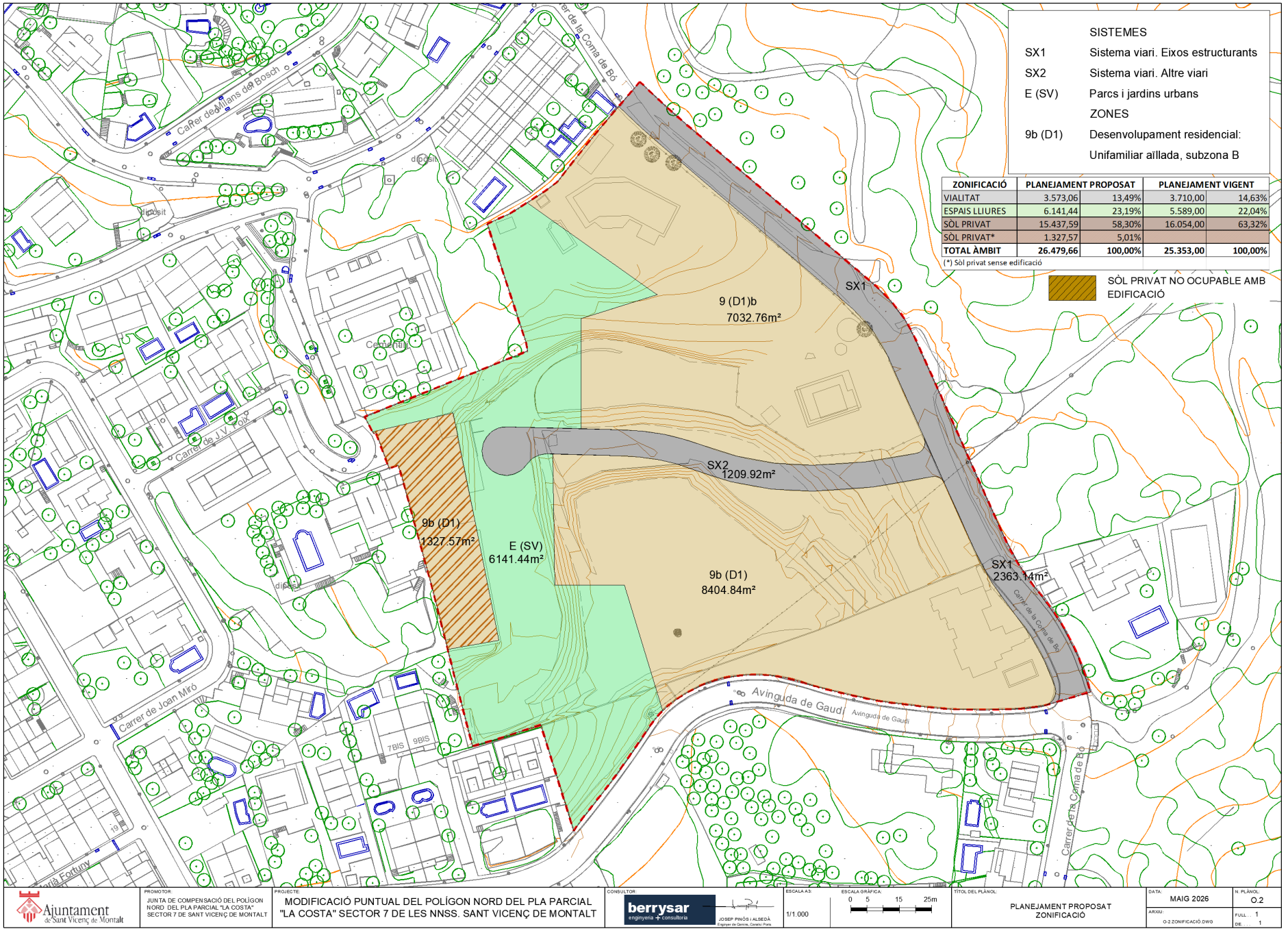
Àmbit de suspensió de llicències

5. Plànols

O.2 Zonificació

Sant Vicenç de Montalt, maig del 2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	**e8019b5e87df4e48aaa6fa4daa71ff47001**
Url de validació	*https://next-simplifica.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016*
Metadades	**Núm. Registre entrada: ENTRA 2026/4848 - Data Registre: 29/05/2026 10:39:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original**



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	**e8019b5e87df4e48aaa6fa4daa71ff47001**
Url de validació	*https://next-simplifica.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016*
Metadades	**Núm. Registre entrada: ENTRA 2026/4848 - Data Registre: 29/05/2026 10:39:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original**