

## Identificació de l'expedient

### ANUNCI APROVACIÓ INICIAL DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 6, RIERA DEL GORG, POLÍGON II, DE LES NORMES COMPLEMENTÀRIES I SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT.

En data 19/09/2025 s'ha emès decret d'alcaldia núm. 1321 que es detalla a continuació:

#### "DECRET

#### **Identificació de l'expedient**

**Expedient:** 2025/1666

**Procediment:** Aprovació inicial projecte d'urbanització

**Assumpte:** Aprovació inicial del projecte d'urbanització de la Modificació del Pla parcial del Sector 6, Riera del Gorg, polígon II, de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament

#### **I. Relació de fets**

1. Consta incorporat a l'expedient administratiu de referència el projecte d'urbanització de la Modificació del Pla parcial urbanístic del Sector 6, Riera del Gorg, polígon II, de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, exemplar per a l'aprovació inicial, setembre de 2025, redactat per l'arquitecte Sr. Eduard Fenoy Palomas (despatx EDUARD FENOY I ASSOCIATS, S.L.P.) i promogut a iniciativa de l'entitat mercantil ARIAL FOMENTO, S.L.U.

2. El 18 de setembre de 2025 l'Arquitecte municipal informa favorablement el referit projecte d'urbanització i proposa la seva aprovació inicial per part de l'òrgan competent.

3. En data 19 de setembre de 2025 la secretària acctal ha emès informe-proposta favorable per a l'aprovació inicial del projecte d'urbanització esmentat que consta l'expedient de referència.

#### **II. Antecedents**

1. En sessió celebrada el dia 12 de febrer de 1986 la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, publicades al DOGC núm. 685 de data 14 de maig de 1986 (en endavant NNSS). En aquesta revisió es va delimitar el Sector núm. 6, Riera del Gorg, de sòl urbanitzable.

2. En sessió de data 9 de desembre de 1993 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va adoptar l'acord d'aprovació definitiva del Pla parcial del Sector núm. 6, Riera del Gorg, de les NNSS. Posteriorment, en sessió de data 18 de setembre de 1996, la dita Comissió en va acordar la seva publicació a efectes d'executivitat tenint en compte les

prescripcions establertes en l'acord d'aprovació definitiva, que es van incorporar d'ofici (ambdós acords es van publicar al DOGC núm. 2279 de data 11 de novembre de 1996). Per últim, la normativa urbanística del referit Pla parcial es va publicar al DOGC núm. 5016 de 26 de novembre de 2007, de conformitat amb allò previst a la disposició addicional segona de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del DOGC.

3. Aquest Pla parcial va dividir l'àmbit del sector núm. 6 en sis unitats (A, B, C, D, E i F) i tres polígons d'actuació (I, II i III). Els polígons I i III ja s'han executat i a dia d'avui s'integren en el sòl urbà consolidat del municipi. El polígon II, que inclou les unitats D i E, va ser objecte d'un projecte d'urbanització aprovat definitivament mitjançant Decret d'Alcaldia de data 12 de maig de 2022 i d'un projecte de reparcel·lació aprovat definitivament mitjançant Decret d'Alcaldia de data 5 d'abril de 2023, ambdós promoguts a iniciativa de la societat mercantil LANDCOMPANY 2020, S.L.

4. Mitjançant escriptura de compravenda de data 17 de maig de 2023 atorgada davant del notari de Sabadell, Sr. José Antonio Simón Hernández, amb el núm. 991 del seu protocol, ARIAL FOMENTO, S.L.U., va adquirir de la societat venedora LANDCOMPANY 2020, S.L., la totalitat de les finques de titularitat privada del polígon II.

5. L'Ajuntament, a proposta de ARIAL FOMENTO, S.L.U., va promoure una Modificació puntual de les NNSS en el Sector núm. 6, Riera del Gorg, amb l'objecte de modificar la delimitació de l'àmbit (incloent únicament els sols pertanyents a l'antic polígon II del Pla parcial) i la normativa urbanística del sector per incorporar dues noves claus de subzona (3HPO i 9e) a fi d'implantar habitatges de protecció pública en règim de lloguer i introduir l'ús comercial, amb increment de sostre i de densitat i amb un nou règim de cessions de zones verdes i de sòl amb aprofitament urbanístic.

Aquesta modificació puntual es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (en endavant CTUAMB) en sessió de 7 de novembre de 2024, supeditant-ne la seva publicació al DOGC a la presentació d'un text refós que havia d'incorporar determinades prescripcions. Mitjançant acord de la CTUAMB de data 7 de febrer de 2025 es va donar conformitat al referit text refós i la publicació d'aquest acord i el d'aprovació definitiva als efectes de la seva executivitat es va produir al DOGC de 10 de març de 2025.

6. De forma paral·lela a la tramitació de la dita modificació puntual de les NNSS es va tramitar també la Modificació del Pla parcial urbanístic del Sector núm. 6, Riera del Gorg, del Polígon II, que venia a desenvolupar la seva ordenació detallada en coherència amb la modificació puntual de les NNSS i adequava la Trama Urbana Consolidada del municipi a la realitat derivada de la nova ordenació urbanística.

Aquesta Modificació de Pla es va aprovar definitivament per la CTUAMB en sessió de data 7 de febrer de 2025, supeditant-ne la seva publicació al DOGC a la presentació

*d'un text refós que havia d'incorporar determinades prescripcions. Mitjançant acord de la CTUAMB de data 13 de maig de 2025 es va donar conformitat al referit text refós i la publicació d'aquest acord i el d'aprovació definitiva als efectes de la seva executivitat es va produir al DOGC de 17 de juny de 2025.*

*7. El projecte d'urbanització presentat per ARIAL FOMENTO, S.L.U., i que es objecte del present informe contempla les obres d'urbanització del Sector núm. 6, Riera del Gorg (polígon II), en execució de la Modificació del Pla parcial urbanístic aprovada mitjançant acords de la CTUAMB de dates 7 de febrer i 13 de maig de 2025.*

### **III. Legislació aplicable**

*1. Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.*

*2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.*

*3. Revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986 (DOGC núm. 685 de 14/05/1986).*

*4. Text refós de les Normes urbanístiques de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data de 18 de maig de 2005 (publicat al DOGC núm. 4435 de 27 de juliol de 2005).*

*5. Modificació puntual de les Normes complementàries i subsidiàries de planejament del Sector número 6 Riera del Gorg (Polígon II), de Sant Vicenç de Montalt, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona mitjançant acords de 7 de novembre de 2024 (definitivament) i 7 de febrer de 2025 (text refós), publicada al DOGC núm. 9367 de data 10 de març de 2025.*

*6. Modificació del Pla parcial urbanístic del Sector 6, Riera del Gorg, del Polígon II de Sant Vicenç de Montalt, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona mitjançant acords de dates 7 de febrer de 2025 (definitiva) i 13 de maig de 2025 (text refós), publicada al DOGC 9435 de 17 de juny de 2025.*

*7. Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, i Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.*

8. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya.

#### **IV. Fonaments de dret**

1. De conformitat amb allò previst a l'article 89.6 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), els ajuntaments aproven inicialment i definitivament els projectes d'urbanització seguint la tramitació que estableix l'article 119.2 del mateix text legal. Tanmateix, l'audiència a les persones interessades només és preceptiva en el cas de projectes d'iniciativa privada. Un cop aprovat inicialment el projecte, s'ha de demanar un informe als organismes públics i establir un termini d'un mes perquè les empreses de subministrament de serveis afectades es pronunciïn sobre el projecte.

L'article 119.2 del TRLU, estableix el procediment de tramitació dels instruments de gestió urbanística, entre els quals s'inclouen els projectes d'urbanització. D'acord amb aquest precepte i en concordança amb el que disposa també l'article 89.6 del TRLU, el procediment administratiu a seguir es concreta en els següents tràmits:

(i) Adopció de l'acord d'aprovació inicial per part de l'òrgan competent de l'administració actuant (en el cas que ens ocupa, l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt).

(ii) El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, mitjançant anunci publicat en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal. Dins d'aquest termini s'ha de concedir audiència a les persones interessades, que s'han de citar personalment, en tractar-se d'un projecte d'urbanització d'iniciativa privada, com s'ha dit.

Durant el referit període d'exposició pública, l'expedient administratiu restarà a disposició de qualsevol que vulgui examinar-lo, als efectes que pugui presentar les al·legacions i suggeriments que consideri adients. Així mateix, conforme al que disposa l'article 8.5.c) del TRLU, la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanística i, a aquests efectes, estableix que l'administració donarà publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

(iii) Un cop aprovat inicialment el projecte caldrà sol·licitar informe als organismes públics afectats per raó de les seves competències sectorials i establir un termini d'un mes a fi que les empreses de subministrament de serveis afectades s'hi pronunciïn.

(iv) Conclòs el període d'informació pública, rebut l'informe dels organismes públics, el pronunciament de les empreses subministradores sobre el projecte si s'escau i presentades les al·legacions i informades aquestes, l'òrgan competent procedirà a

*adoptar l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, que s'ha de produir en el termini de dos mesos des del finiment del tràmit d'informació pública.*

*(v) Notificació individualitzada i publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, en la premsa periòdica i per mitjans telemàtics.*

*2. L'article 72.4 del TRLU disposa que la documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Els apartats 3 a 6 de l'article 96 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU), conté el detall de la documentació mínima que han de contenir.*

## **V. Consideracions jurídiques**

*1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació. Poden constituir un document integrant d'una figura de planejament o es poden tramitar i aprovar com un document independent (articles 72.1 del TRLU i 96.1 del RLU).*

*De conformitat amb allò previst a l'article 72.3 del TRLU els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.*

*Segons indica l'informe emès per l'Arquitecte municipal en data 18 de setembre de 2025, el projecte d'urbanització que ens ocupa: (i) Té per finalitat portar a la pràctica i possibilitar la realització material de les determinacions recollides en el planejament urbanístic vigent; (ii) És conforme a les determinacions del planejament que executa; i, (iii) Detalla i programa els detalls tècnics de les obres amb l'amplitud i detall suficient per poder ser executades en desenvolupament del seu contingut.*

*2. Pel que fa a la documentació que integra el projecte d'urbanització presentat per ARIAL FOMENTO, S.L.U., l'informe de l'Arquitecte municipal senyala que "és conforme al que estableix l'article 96.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, en relació amb l'article 72.4 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost".*

*S'ha de concloure doncs que el projecte presentat conté la definició a nivell constructiu i la valoració de les obres d'urbanització de l'àmbit de planejament que executa.*

*3. Segons el que disposa l'article 107.3 del TRLU, per a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització d'iniciativa privada, és requisit previ que s'asseguri l'obligació d'urbanitzar mitjançant la constitució de la garantia*

corresponent, per l'import del 12 per cent del valor de les obres d'urbanització. Consta dipositat a la Tresoreria municipal aval solidari i a primer requeriment amb núm. de registre 9340.03.2583968-70 i d'import 95.341,06 euros, per tal de garantir l'execució de les obres del projecte d'urbanització aprovat definitivament per Decret d'Alcaldia de 12 de maig de 2022 amb un pressupost de 961.355,78 euros.

Això no obstant l'informe de l'Arquitecte municipal senyala, respecte del present projecte d'urbanització redactat en substitució de l'anterior aprovat l'any 2022 i no executat, que: "El Pressupost d'execució material de l'obra és de 1.214.558,94€. Un cop afegides les despeses generals, el benefici industrial i l'iva ascendeix a 1.748.843,42€". Caldrà per consegüent requerir a ARIAL FOMENTO, S.L.U., per tal que, amb caràcter previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, reajusti la garantia prevista a l'article 107.3 del TRLU al valor actualitzat de les obres d'urbanització del sector fixat en el nou projecte que ara és objecte de fiscalització.

4. El referit informe tècnic relaciona també els organismes públics afectats per raó de les seves competències sectorials i les empreses de subministrament de serveis afectades.

5. La competència per a l'adopció dels acords en relació amb l'aprovació dels instruments de gestió urbanística, entre els quals es troben els projectes d'urbanització, correspon a l'Alcaldia de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt de conformitat amb el que disposa l'article 53.1.s) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel que s'aprova el Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, i l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

Per tot el que s'ha exposat, **RESOLC**:

**Primer.** Aprovar inicialment el projecte d'urbanització de la Modificació del Pla parcial urbanístic del Sector 6, Riera del Gorg, polígon II, de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt, exemplar per a l'aprovació inicial, setembre de 2025, redactat per l'arquitecte Sr. Eduard Fenoy Palomas (EDUARD FENOY I ASSOCIATS, S.L.P.) i promogut per ARIAL FOMENTO, S.L.U.

**Segon.** Sotmetre el projecte d'urbanització aprovat inicialment al tràmit d'informació pública pel termini d'un mes mitjançant la publicació dels corresponents edictes al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, al taulell d'anuncis de l'Ajuntament i a la pàgina web municipal per tal que s'hi puguin presentar al·legacions.

**Tercer.** Notificar personalment aquest acord a totes les persones propietàries de terrenys inclosos en l'àmbit d'actuació, així com als interessats, atorgant-los audiència pel termini d'un mes per tal que puguin formular les al·legacions que estimin convenient.

**Quart.** Sol·licitar informe als organismes públics afectats per raó de les seves competències sectorials.

**Cinquè.** Comunicar el present acord a les empreses de subministrament de serveis afectades per tal que es pronunciïn sobre el projecte d'urbanització aprovat en el termini d'un mes.

**Sisè.** Advertir a ARIAL FOMENTO, S.L.U., que amb caràcter previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització haurà de reajustar la garantia dipositada, corresponent al 12 per cent del valor de les obres d'urbanització, a l'import actualitzat de les mateixes establert en el projecte d'urbanització."

La qual cosa se sotmet a informació pública durant el termini d'un mes a comptar des de la seva publicació mitjançant edictes al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament, al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a un diari de premsa periòdica de més divulgació a l'àmbit municipal, i a la pàgina web municipal de l'Ajuntament, per tal que es puguin presentar al·legacions.

Durant el període d'exposició pública l'expedient administratiu restarà a disposició de qualsevol que vulgui examinar-lo a les dependències municipals així com al tauler electrònic de la Corporació [www.svmontalt.cat](http://www.svmontalt.cat)

Sant Vicenç de Montalt, a 23 de setembre de 2025

L'alcalde

Javier Sandoval Carrillo