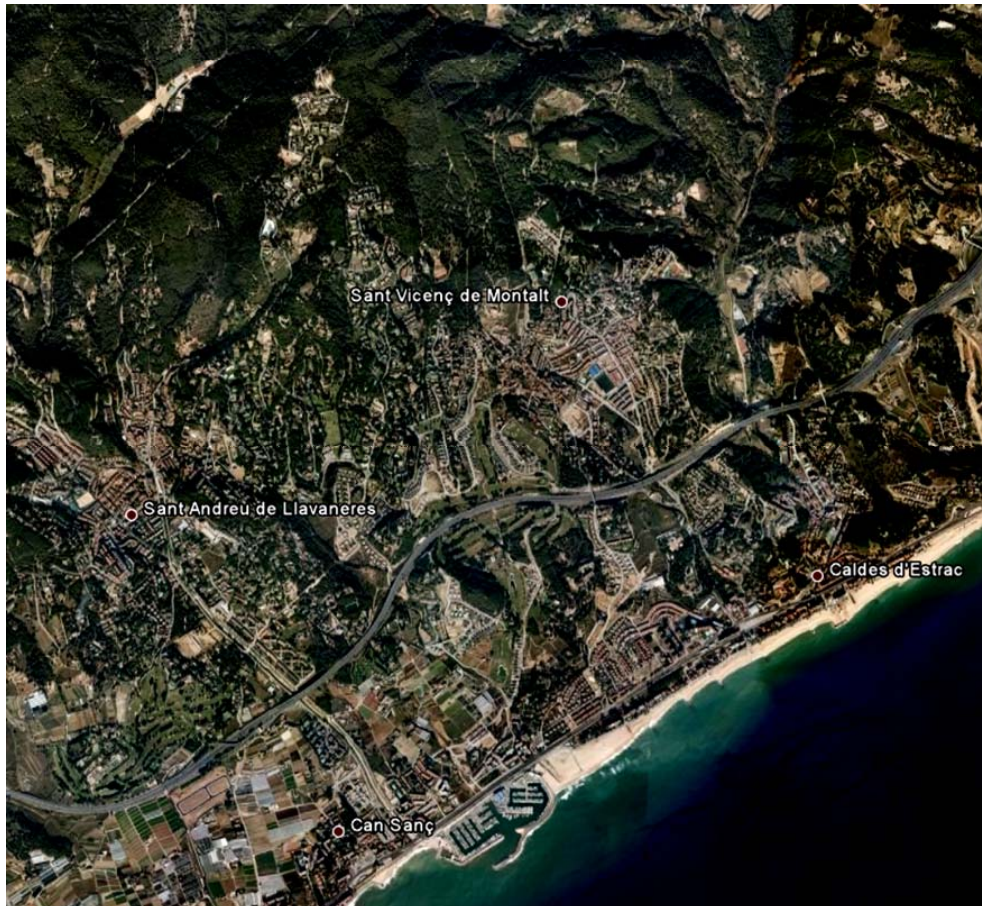


# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL **SANT VICENÇ DE MONTALT**



## **MEMÒRIA SOCIAL**

Text refós  
Octubre de 2009



# INDEX

- Introducció
  
- Anàlisi demogràfica i característiques sociològiques
  - Introducció
  - Evolució de la població
  - Estructura poblacional
  - La gent jove
  - La gent gran
  - La població estrangera
  - Projecció de la població any 2017
  - Característiques sociològiques
  
- El mercat de l'habitatge
  - El parc d'habitatges
  - Dinàmiques del mercat immobiliari
  - El mercat de lloguer
  - El mercat d'habitatge amb protecció oficial
  - Necessitats d'habitatge any 2017
  
- L'habitatge protegit al POUM
  - Sostre potencial residencial i reserva d'habitatge protegit
  - Previsions en sòl urbà
  - Previsions en sòl urbanitzable
  - Compliment de les Determinacions de l'art. 57,3 del Decret Legislatiu 1/2005 modificat per l'art. 9 del Decret Llei 1/2007
  - Compliment de les determinacions de l'article 73,1 de la Llei del Dret a l'Habitatge
  
- Previsió i reserva de sòl per a equipaments comunitaris
  - Equipaments existents i reserves per a noves dotacions
  - Zones verdes i espais lliures

# INTRODUCCIÓ

El present document s'ha redactat per encàrrec de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt, com a annex al projecte del POUM, que es troba en fase molt avançada de tramitació i pendent de remissió a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la seva versió refosa, que incorpora les prescripcions formulades per aquesta en el seu acord de data 3 d'octubre del 2003.

El contingut de la Memòria Social s'adequa al que es prescriu als articles 59.1.h del text refós de la Llei d'Urbanisme i al 69.3.4 del Reglament que la desenvolupa, amb les limitacions pròpies de la complexa formulació i tramitació del Projecte de POUM al que acompanya.

La memòria social conté la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la Llei, així com les reserves de terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, segons s'estableix en l'article 59.1.h del DL 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

L'Ajuntament de St. Vicenç de Montalt, en el marc dels treballs de redacció del POUM, amb l'elaboració d'aquesta memòria social vol establir les necessitats d'habitatge protegit assequible en el municipi i fixar els objectius socials que cal assolir per tal de millorar la qualitat de vida i la cohesió social del municipi.

L'Ajuntament pretén, per una banda, valorar les necessitats d'habitatge existents a les diferents zones establertes en el planejament urbanístic i, per altra banda, determinar el nombre i el percentatge d'habitatge de protecció oficial a construir, la seva distribució espacial i territorial, els destinataris i les especificacions pròpies d'aquest tipus d'habitatge.

La conjuntura socioeconòmica existent al municipi, actualment, ha fet palès l'existència de diversos col·lectius que tenen una especial dificultat a l'hora d'accedir a l'habitatge. Aquests col·lectius acostumen a ser joves en edat d'emancipar-se, gent gran i famílies monoparentals amb pocs recursos econòmics, així com també població immigrant amb risc d'exclusió social.

L'objectiu de la política social és l'impuls i foment de l'habitatge assequible, garantint un equilibri entre el creixement urbanístic del municipi i el desenvolupament social i de qualitat de vida, per tal de possibilitar l'accés a aquells col·lectius que poden trobar-se amb dificultats a l'hora d'accedir a un habitatge assequible.

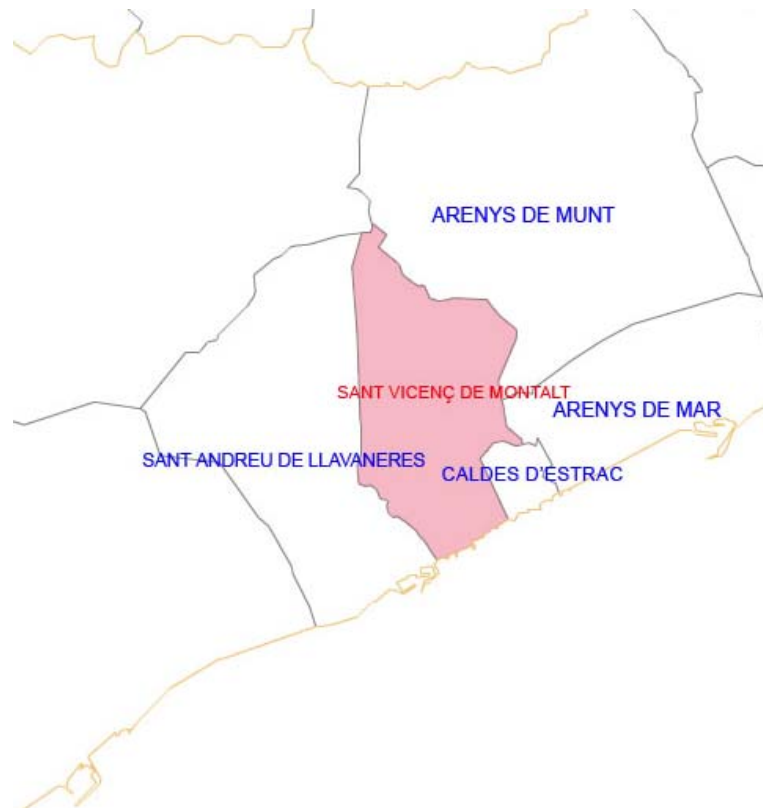
Amb la finalitat d'acomplir els objectius descrits, la present memòria social s'estructura en tres capítols distints. El primer capítol analitza la evolució de la població de Sant Vicenç de Montalt entre els anys 1995 i 2007. A més a més, aquest capítol estima les projeccions futures de la població del municipi fins l'any 2017 i tradueix aquesta evolució de la població en necessitats futures en quan a allotjament.

El segon capítol afronta les dinàmiques immobiliàries de St. Vicenç de Montalt mitjançant l'anàlisi de la evolució del parc d'habitatges del municipi, els seus ritmes constructius, la transició de la segona a primera residència dels habitatges, les característiques específiques de l'habitatge amb protecció oficial i el mercat de lloguer al municipi.

Una vegada deduïts els paràmetres de conducta demogràfics, socioeconòmics i immobiliaris del municipi, la memòria social avalua la resposta que el POUM de St. Vicenç de Montalt dona respecte a les reserves d'habitatge amb protecció oficial del municipi.

La ubicació geogràfica del municipi de St. Vicenç de Montalt, a tocar amb els municipis de St. Andreu de Llavaneres, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt i Arenys de Mar, així com el seu pes demogràfic respecte als mateixos i les dinàmiques de mercat immobiliari que es generen a nivell supramunicipal en aquest entorn, condiciona la metodologia emprada per realitzar l'anàlisi dels capítols esmentats.

En aquest sentit, tant l'anàlisi demogràfica, com l'anàlisi del mercat de l'habitatge, així com la resta de capítols que s'afronten s'ha realitzat tenint en compte aquesta realitat supramunicipal, amb l'objectiu últim de poder deduir el paper de St. Vicenç de Montalt dins d'aquest àmbit metropolità.



# ANÀLISI DEMOGRÀFICA

## Introducció

En els darrers anys la població de Catalunya ha experimentat un notable creixement. El Maresme i les seves poblacions han seguit la mateixa evolució i el creixement demogràfic ha estat espectacular.

El Maresme és una comarca que ha vist incrementar la seva població gràcies a la seva proximitat a Barcelona i a les vies de comunicació, el tren existent des de fa més d'un segle i l'autopista que ha ajudat a descongestionar la N-II. Antigament era una comarca amb una forta presència de la segona residència però en l'actualitat queden poques residències exclusivament d'estiueig i molts assentaments han esdevingut permanents.

La comarca del Maresme des dels anys setanta ha mantingut unes taxes de creixement demogràfic elevades, principalment en els municipis de la costa i quan més a prop de Barcelona. En canvi, els municipis més a l'interior no han tingut un creixement tan elevat ja que la implantació forana ha estat predominantment d'estiueig. Per aquest motiu, la població permanent no ha crescut de la mateixa manera que ho va fer en els municipis de la costa. Aquest és el cas del municipi de Sant Vicenç de Montalt.

Sant Vicenç de Montalt va entrar en el segle XX amb 658 habitants i no va ser fins els anys 20 que no va aconseguir augmentar fins els vuit-cents habitants. Durant gairebé tota la primera meitat del segle s'havia mantingut sobre les mateixes xifres i no serà fins a partir dels anys 60 que traspasarà aquesta barrera dels vuit-cents per a continuar creixent fins assolir els 1000 habitants a partir dels anys setanta.

La població es dedicava a l'agricultura, principalment de secà. La vinya era la principal font d'ingressos, però la situació privilegiada d'aquest municipi, sobre un pujol, gaudint d'unes meravelloses vistes sobre el mar el va convertir en zona d'estiueig i sobre tot en municipi residencial de luxe. Famílies de Mataró i d'altres ciutats de la concentració de Barcelona van poblar aquest municipi durant les llargues temporades de vacances escolars com a segona residència.

La onada migratòria que es va donar a Catalunya i també al Maresme entre els anys 60 i 75 no va tenir lloc a Sant Vicenç de Montalt en les mateixes proporcions sinó que a partir dels anys seixanta, va començar un procés lent, però continuat, de creixement, que ha arribat fins els nostres dies. En un principi la població es mantenia gràcies a la petita immigració que arribava per a treballar en el sector de la construcció, que demanava mà d'obra per la construcció de segones residències i que compensava l'emigració de gent jove en busca de noves oportunitats de treball cap a altres municipis del Maresme, Mataró i rodalies sobretot.

Sant Vicenç de Montalt té una densitat de població de 654,3 habitants per Km<sup>2</sup>, està situat a la comarca del Maresme, prop de Mataró i el seu terme municipal limita amb Sant Andreu de Llavaneres, Caldes d'Estrac, Arenys i Dosrius.

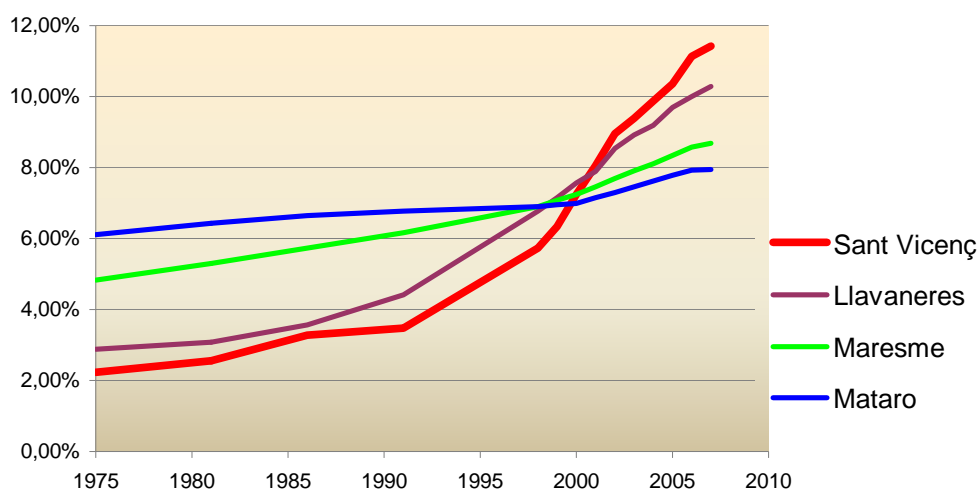
La distribució de la població en el territori municipal de Sant Vicenç ha estat molt desigual al llarg dels anys degut als diferents assentaments de la població de fora del municipi.

La població de nacionalitats comunitàries es distribueix al llarg de tot el terme municipal encara que es troben colònies molt destacades a la zona dels Passeig Marquès, casa Riera, Supermaresme i a les zones de recent construcció: Regadiu Nord, Regadiu Sud i El Padró. Pel que fa a la població de països no comunitaris es troba el principal assentament a Montaltpark-Les Ànimes.

## Evolució de la població

La comarca del Maresme igual que altres comarques costaneres ha vist augmentar la seva població en els últims 30 anys. Si durant l' any 1975 vivien en el Maresme 230.795 habitants, trenta anys després, al 2007, la població s'havia incrementat fins 414.081 habitants, un increment de 183.286 habitants. Aquest augment de població representa un ritme d'un 2,8% de mitjana de creixement anual fins a l'any 2007. Si comparem aquest creixement comarcal amb el creixement de la ciutat de Mataró, capital de la comarca i dels municipis de Sant Vicenç de Montalt i Sant Andreu de Llvaneres observarem que la mitjana de creixement fins l'any 2007 és de 0,94% a la ciutat de Mataró. El comportament del ritme de creixement dels altres dos municipis varia respecte del de la ciutat de Mataró. La tendència dels municipis més petits es el de seguir un ritme de creixement més accelerat. Sant Vicenç de Montalt en aquests 32 anys ha tingut un ritme de creixement mitja anual del 12,92% mentre que St. Andreu de Llvaneres ho ha fet a un ritme del 8,01% fins l'any 2007 (veure Gràfic 1 i Taula 1).

Gràfic 1. Evolució del creixement de la població 1975-2007



Font: Idescat

Si es comparen els valors del municipi de Sant Vicenç de Montalt amb els de la comarca i de Mataró és veu com Sant Vicenç i Llvaneres tenen un comportament diferent a partir de l'any 2000. A partir de l'any 2000 observem en el gràfic 1 un canvi més accelerat en el ritme de creixement de la població en aquests dos municipis. Si comparem Sant Vicenç amb Llvaneres veiem que Sant Vicenç creix a un ritme d'un punt percentual per sobre de Llvaneres en els darrers 3 anys.

Observant les dades estadístiques podem apreciar que el municipi de Sant Vicenç de Montalt ha incrementat la seva població d'una manera molt ràpida en els últims set anys. L'any 1998 hi havia empadronats 2.638 habitants mentre que a l'any 2007 la població havia augmentat fins els 5.267 habitants. En menys de 10 anys la població s'havia doblat. Aquest creixement no s'ha donat en altres poblacions veïnes.

*Taula 1. Evolució de la població 1975-2007*

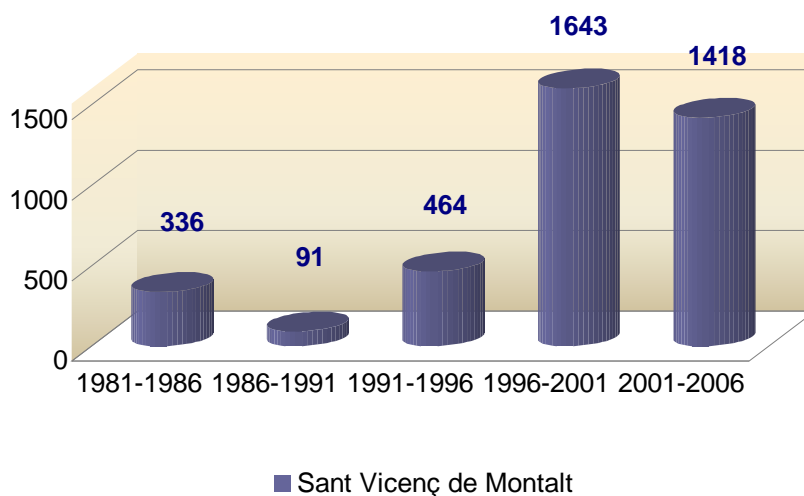
<b>Any</b>	<b>Maresme</b>	<b>St. Vicenç</b>	<b>Llavaneres</b>	<b>Mataró</b>
1975	230.795	<b>1.026</b>	2.736	91.587
1981	252.952	<b>1.175</b>	2.918	96.467
1986	273.673	<b>1.511</b>	3.385	99.642
1991	293.838	<b>1.602</b>	4.182	101.479
1998	329.488	<b>2.638</b>	6.418	103.265
1999	337.596	<b>2.920</b>	6.767	104.095
2000	345.423	<b>3.334</b>	7.161	104.659
2001	355.714	<b>3.709</b>	7.466	107.191
2002	366.782	<b>4.123</b>	8.091	109.298
2003	377.608	<b>4.326</b>	8.450	111.879
2004	386.573	<b>4.549</b>	8.707	114.114
2005	398.502	<b>4.771</b>	9.180	116.698
2006	409.125	<b>5.127</b>	9.463	118.748
2007	414.081	<b>5.267</b>	9.745	119.035

*Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat, INE*

En els últims anys, una de les causes principals de l'augment de població ha estat la immigració de persones de pobles de la comarca i de població intracomunitaris principalment.

Efectivament, més de les tres quartes parts de la població resident són fruit directe de les onades migratòries que han impulsat el creixement demogràfic de Sant Vicenç de Montalt i que han configurat els trets més característics.

Gràfic 2. Mitjana de creixement anual



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat, INE

La mitjana de creixement per any (veure Gràfic 2 i Taula 2) ens constata que si bé Sant Vicenç va començar a sofrir un lleuger fre en el ritme de creixement, a partir del 1991 fins el 2001 s'inicia un procés d'intens creixement que manté molts punts en comú amb l'onada migratòria dels anys 60, però que en el cas de Sant Vicenç no es tractarà de població vinguda d'altres parts de l'Estat Espanyol, sinó de població catalana vinguda d'altres municipis i de població estrangera. L'augment de 140 habitants el darrer any ha estat significativament més baix del que ha estat la tònica dels darrers set anys.

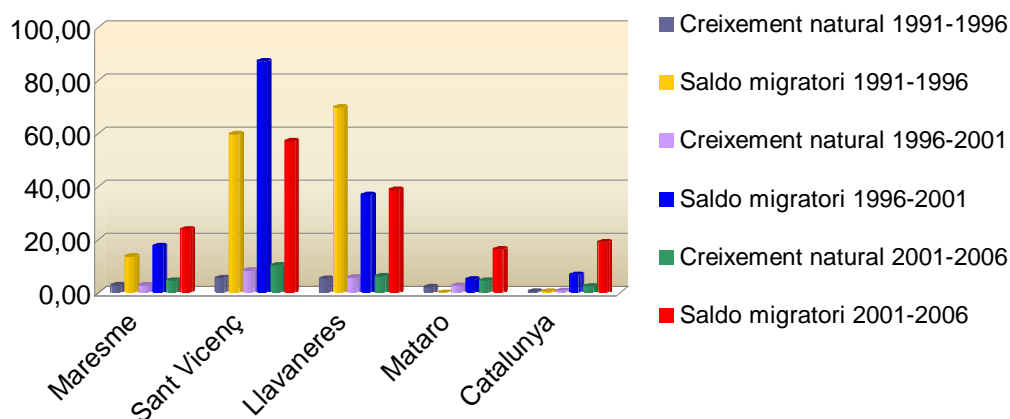
Taula 2. Creixement anual de la població a St. Vicenç

Any	Nº Habitants	Creixement Anual (%)	Creixement Anual (absolut)
1995	1.790		
1996	2.066	15,42%	276
1997	2.364	14,42%	298
1998	2.638	11,59%	274
1999	2.920	10,69%	282
2000	3.334	14,18%	414
2001	3.709	11,25%	375
2002	4.123	11,16%	414
2003	4.326	4,92%	203
2004	4.549	5,15%	223
2005	4.771	4,88%	222
2006	5.127	7,46%	356
2007	5.267	2,73%	140

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat, INE

Si comparem la causa del creixement total de la població de Sant Vicenç amb la de la comarca i Catalunya constatem que el creixement es degut a causes similars, un creixement natural i un saldo migratori positiu. Ara bé el que ha fet que San Vicenç hagi crescut a un ritme per sobre del Maresme i del conjunt de Catalunya ha estat degut al saldo migratori.

Gràfic 3. Taxes brutes de creixement. Mitjana anual



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat, INE

La taxa de natalitat de St. Vicenç de Montalt es del 15,3 per 1000 a l'any 2006, superant en tres punts la de la mitjana del Maresme i també està per sobre del global de Catalunya que es del 11,5 per mil. El nombre de naixements ha estat superior a 70 (a l'any 2006 en son 73) però ha estat inferior al de l'any anterior que van ser 80. Les defuncions registrades segons IDESCAT al 2006 han estat de 37 i han augmentat respecte dels anys anteriors. Les dones presenten a totes les edats unes taxes de mortalitat inferiors a la dels homes.

### Estructura poblacional

En relació a l'estructura de la població s'aprecia que el municipi de Sant Vicenç de Montalt, en els últims set anys, incrementa la seva població en el grup de 0 -14 anys. Aquest increment també és dona en el global de la població de Catalunya, però Sant Vicenç ho farà en cinc punts percentuals per sobre de la de Catalunya. Per contra si observem el global del Maresme, en aquest mateix grup d'edat, veiem que és manté amb el mateix ritme de creixement. Així mentre la població de 0 a 14 anys representava de mitjana a Catalunya l'any 2007 del 14,52% de la població, a Sant Vicenç aquest tram de població representava el 21,95% i la del Maresme el 15,65%, tant la comarca com el municipi estaran per sobre de la mitjana de Catalunya. Més pales queda encara aquesta estructura diferent en el tram de població superior als 64 anys: a Catalunya aquest tram de població suposava a l'any 2007 el 16,42% de tota la població, mentre que a Sant Vicenç aquest grup de població suposava, al mateix any 2007, el 10,54% de la població i al Maresme el 14,39%.

Taula 3. Evolució de la població (%).

Grup d'edat 0 – 14 anys

Any	St. Vicenç	Maresme	Catalunya
2000	16,98%	15,08%	13,62%
2001	17,61%	15,00%	13,60%
2002	18,82%	15,00%	13,66%
2003	19,30%	15,09%	13,78%
2004	19,61%	15,19%	13,95%
2005	19,95%	15,34%	14,12%
2006	21,44%	15,53%	14,31%
2007	21,95%	15,65%	14,52%

Grup d'edat 15 a 64 anys

Any	St. Vicenç	Maresme	Catalunya
2000	72,71%	70,57%	69,04%
2001	72,20%	70,58%	68,98%
2002	71,40%	70,50%	68,97%
2003	70,83%	70,43%	69,07%
2004	69,58%	70,44%	69,13%
2005	69,31%	70,58%	69,43%
2006	68,29%	70,21%	69,22%
2007	67,51%	69,95%	69,07%

Grup d'edat de més de 64 anys

Any	St. Vicenç	Maresme	Catalunya
2000	10,32%	14,35%	17,34%
2001	10,19%	14,42%	17,41%
2002	9,77%	14,50%	17,37%
2003	9,87%	14,48%	17,15%
2004	10,82%	14,37%	16,92%
2005	10,73%	14,09%	16,45%
2006	10,28%	14,26%	16,48%
2007	10,54%	14,39%	16,42%

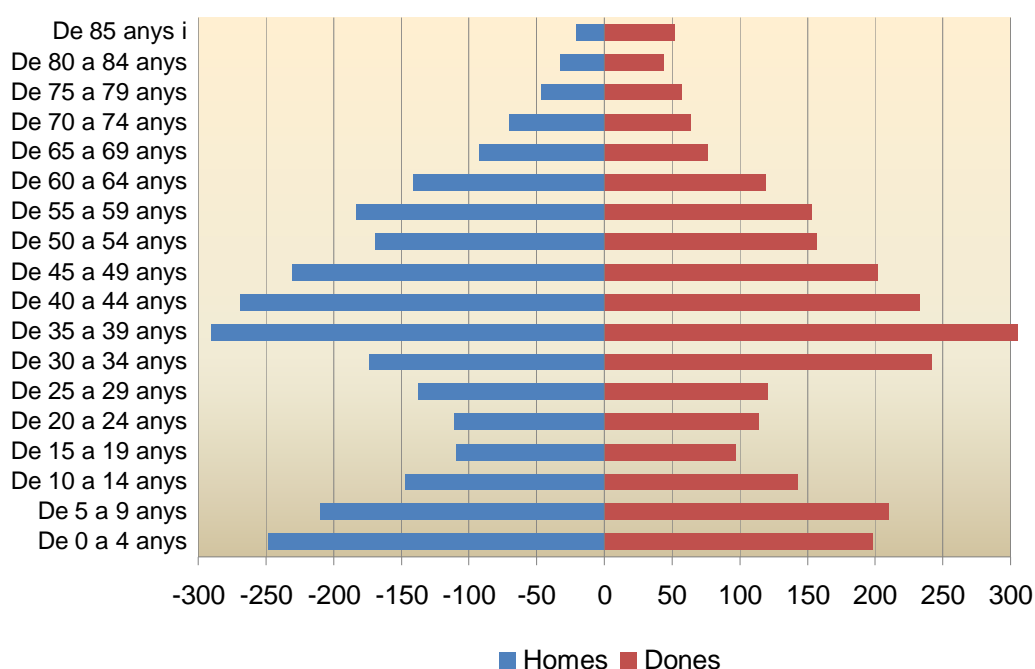
Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

Cal apreciar que si bé per un costat el percentatge de població de 0 a 14 anys ha incrementat en relació a etapes anteriors (l'any 2000 representava el 16,98% de la població) en canvi, el tram de població superior als 64 anys ha mantingut el percentatge en relació a anys anteriors i per tant s'ha disminuït el tram de població entre els 15 i els 64 anys, que és igual a dir que ha disminuït el tram de població potencialment activa.

Per tant és pot concloure que l'estructura demogràfica de Sant Vicenç de Montalt és la d'un municipi demogràficament molt jove i amb poca població de majors de 64 anys.

El Gràfic 4 mostra la piràmide d'edats a l'any 2007.

Gràfic 4. Piràmide d'edats any 2007



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

Aquesta nova estructura que s'està configurant a Sant Vicenç de Montalt, conjuntament amb d'altres indicadors econòmics que s'analitzaran posteriorment, permet definir a aquest municipi com un municipi jove: és a dir, Sant Vicenç de Montalt no es perfila com un municipi dormitori i de població de tercera edat.

Si s'analitza més detalladament la piràmide de població en franges de cinc anys, es veu com hi ha dos grups nombrosos; per una banda tenim les franges per sota dels 14 anys i per un altre les franges dels 35 als 49 anys, encara que la franja més nombrosa és la de 35-39 anys, seguit per la de 40-44 anys.

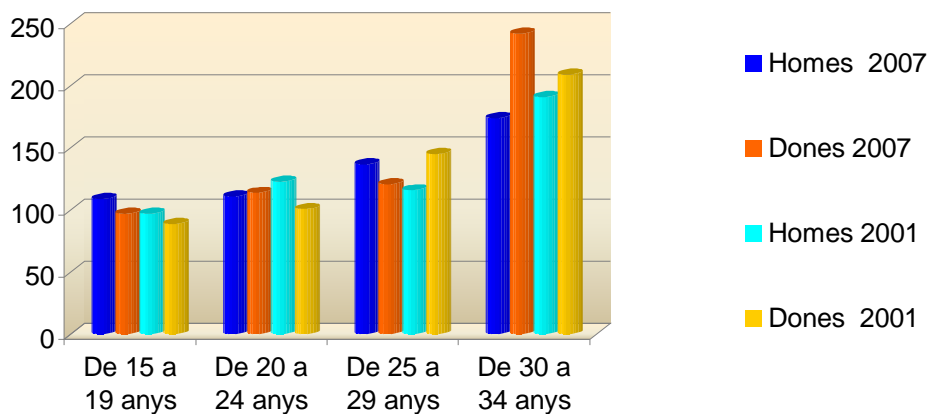
Si comparem per sexe es veu que el grup de les dones representen un nombre superior en les franges d'edat entre els 30 i els 39 anys, això és degut a la nova immigració, sobre tot de dones sud-americanes que treballen com a cuidadores de la gent gran. Cal dir també que en el municipi hi ha més d'una residència de gent gran. A partir dels 75 anys el pes de les dones coincideix amb la mitjana de tot Catalunya.

El municipi va sofrir, segons veiem en la piràmide d'edats, una forta immigració pels voltants dels anys 70 de persones que arribaven al municipi per a treballar en la construcció de noves residències d'estiueig i la nova immigració dels últims anys. Això podria explicar l'estrangulament en el grup d'edat de 15-24 anys.

### La gent jove

Cal destacar que la població jove ha anat perdent importància respecte el conjunt de la població del municipi al llarg dels anys, tot i l'augment de la població en el conjunt del municipi. Ha passat d'un 28,88% del total de la població a l'any 2001 a un 20,98% al 2007. Es destaca el grup nombrós de dones en la franja de 30-34 anys tant per l'any 2001 com el 2007.

Gràfic 5. Comparatiu població de Gent Jove 2001-2007



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

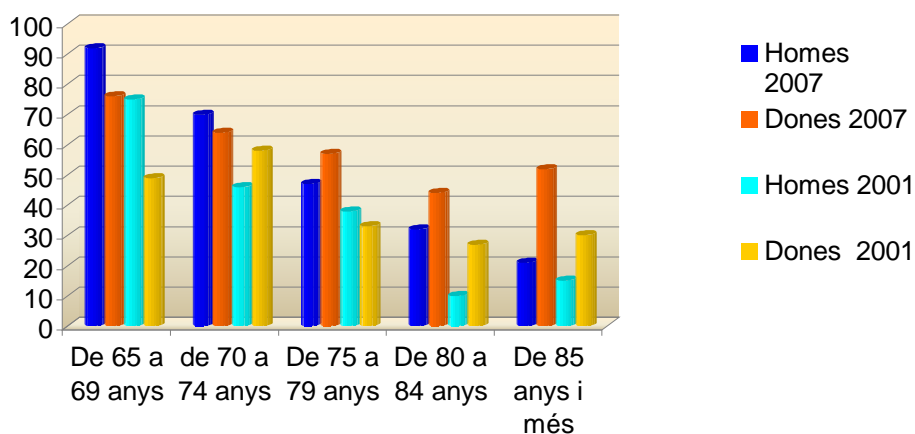
## La gent gran

La població de 65 o més anys, a l'any 2007, es de 555 persones el que representa un 10,54% de la població. Aquest és un percentatge lleugerament superior, 35 dècimes, si el comparem amb el de l'any 2001.

Les dones presenten, a totes les edats, unes taxes de mortalitat inferiors a les dels homes, particularment en els trams d'edats centrals.

L'esperança de vida en néixer és de 81,27 anys pel conjunt de la població. Entre homes i dones existeix una diferència de 5,1 anys, essent l'esperança de vida en néixer dels primers de 78,74 anys i la de les dones de 83,85 anys.

Gràfic 6. Comparatiu població de la Gent Gran 2001-2007

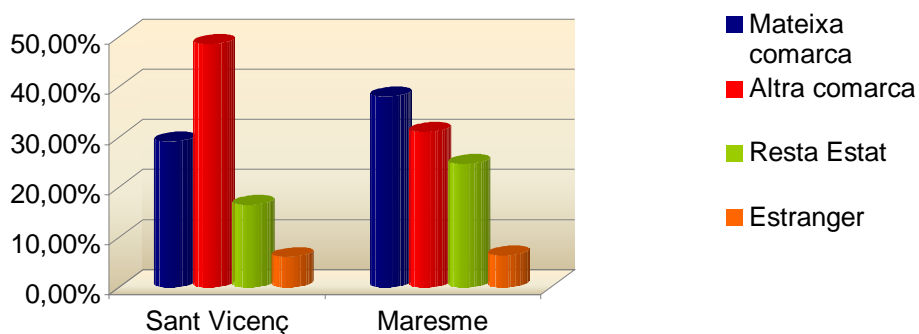


Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

## La població estrangera

El gruix de la població de Sant Vicenç de Montalt no ha nascut al municipi, segons dades de l'any 2007. El 28,63% procedeix de la mateixa comarca, el 47,67% d'altres comarques catalanes, el 14,01% són nascuts a la resta de l'Estat i un 9,68% a l'estranger.

Gràfic 7. Població segons lloc de naixement. Any 2001



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

Durant els anys 60 i 70 van arribar al municipi persones procedents sobre tot d'Andalusia, Aragó o Múrcia. Són col·lectius avui dia envellits, tenen una mitjana d'edat entorn dels 60 anys o superior.

La nova immigració estrangera té una mitjana d'edat de 34 anys. La població nascuda a Catalunya assoleix un valor lleugerament inferior a aquesta mitjana d'edat. Dita població inclou la més jove nascuda al municipi i l'onada migratòria provenint de Barcelona i l'Àrea Metropolitana registrada entre els anys 1999 i 2003.

En els darrers 18 anys han arribat al municipi procedents de l'estranger, de Barcelona i de l'Àrea metropolitana gairebé un 85% de la població. Aquesta dada reflecteix la importància que els corrents migratoris han tingut en el creixement demogràfic del municipi i en la configuració social actual.

El municipi presenta un percentatge de nascuts a Catalunya superior a la mitjana de la comarca. Podem constatar però, que provenen d'altres comarques de Catalunya a diferència d'altres zones de la comarca del Maresme, que provenen de la pròpia comarca.

La població nascuda en altres comunitats autònomes, que arriben amb les onades dels anys seixanta i setanta, aragonesos, murcians, extremenys i andalusos, presenten una mitjana per sobre dels 30 anys de residència al municipi. Pel que fa a la població nascuda a l'estranger,

aquesta mitjana es situa als voltants dels 6,20 anys de residència i els nascuts a Catalunya, exclosos els nascuts a St. Vicenç, la mitjana de residència es de 13,50 anys.

Si fem un anàlisi més profund de l'evolució de la immigració estrangera en els darrers set anys observem que fins l'any 2006 les persones vingudes de l'estranger anaven en augment, però en l'any 2007 és produeix un descens en totes les procedències menys les del col·lectiu de la Unió Europea. Aquest col·lectiu és el que fa més anys que viu a Sant Vicenç amb un 2,60% de mitjana d'aquests set anys, li segueix els procedents d'Amèrica del Sud amb un 1,52% de mitjana, després el col·lectiu africà amb 0,84%, amb un 0,39% al de la resta d'Europa i finalment, Amèrica Central i Àsia amb un 0,29 i 0,26% de mitjana.

*Taula 4. Procedència de la població*

Any	Espanyola	Resta UE	Resta Europa	Àfrica	Amèrica del Nord i Central	Amèrica del Sud	Àsia i Oceania	Total
2000	3.188	69	15	22	3	25	12	3.334
2001	3.552	83	12	26	6	24	6	3.709
2002	3.929	89	18	34	9	37	7	4.123
2003	4.066	108	18	53	12	59	10	4.326
2004	4.273	113	17	47	16	71	12	4.549
2005	4.439	130	19	43	17	107	16	4.771
2006	4.721	163	24	42	25	133	19	5.127
2007	4.904	183	14	29	18	109	10	5.267

*Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat*

## Projecció de la població any 2017

En aquests darrers anys cal fer avinent el fort increment de la població resident o fix al municipi de Sant Vicenç de Montalt, fet que fa pronosticar, a priori, que aquesta tendència seguirà. Hi ha diferents aspectes que així ho expressen. Més endavant quan s'analitzi el creixement residencial que ha experimentat el municipi en aquesta darrera dècada, aquesta tendència a la consolidació del municipi des d'un punt de vista demogràfic i residencial es farà més evident.

Aquest canvi de l'estructura demogràfica i residencial alhora, tal i com s'ha comentat anteriorment, s'està donant al llarg de tota la costa del Mediterrani: l'important creixement econòmic d'aquestes zones i bàsicament les infraestructures viàries han estat factors claus que han propiciat aquest establiment amb continuïtat de la població. Evidentment tots aquells municipis que han estat capaços d'oferir al mateix temps uns bons serveis bàsics –escola, sanitat, etc.- a aquesta nova població, han consolidat el creixement demogràfic més ràpidament.

Partint de les dades de l'últim quinquenni disponible (2002 – 2007) s'han realitzat projeccions de població quinquennals fins l'any 2017. Així doncs, l'arc temporal estimat abasta els propers deu anys.

Les variables que s'han tingut en compte a l'hora de realitzar l'estimació han estat:

- Piràmide de població any inicial (2007)
- Taxa de natalitat mitja durant el quinquenni considerat (16,27 per mil)
- Taxa de mortalitat mitja durant el quinquenni considerat (6,01 per mil)
- Factor migratori (57,05 per mil)

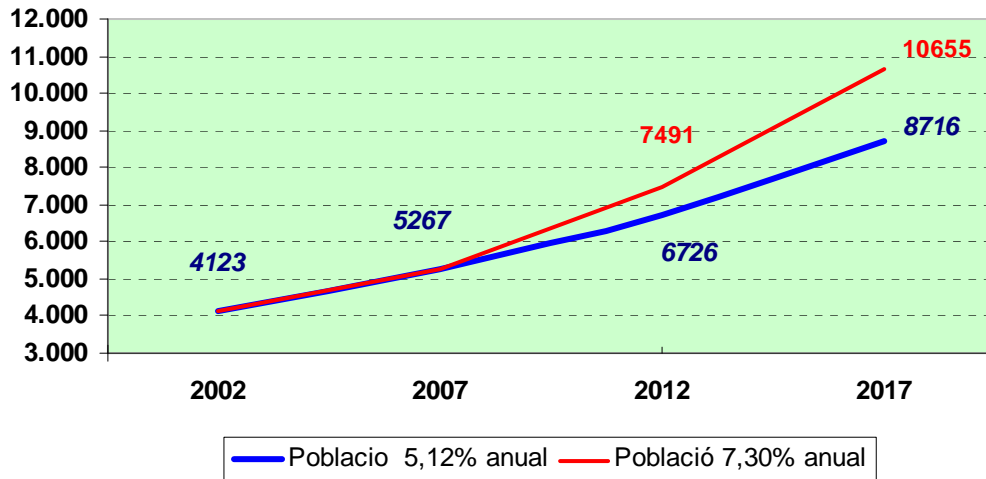
Es fa del tot necessari fer una referència a les múltiples limitacions a les que sempre estan subjectes les estimacions sobre creixements de població. La principal n'és la metodologia habitualment emprada, bona per a poblacions més aviat aïllades, però poc apta per nuclis que acullen i expulsen població metropolitana.

Hi han, a més, altres limitacions, entre les que caldria destacar: la dificultat d'estimar l'increment en els naixements amb exactitud, donat que les taxes de fertilitat varien segons la procedència de les mares; la manca de dades sobre persones que deixen el municipi; i la dificultat d'avaluació dels futurs canvis en les tendències migratòries, tant metropolitanes com extracomunitàries; circumstàncies conjuntes com les que han generat l'increment accelerat dels darrers dos anys.

Tot i així cal efectuar una projecció a l'horitzó del pla, que tant estaria en una forquilla entre el 5,12 % i el 7,30 % anual acumulatiu, segons es consideri una proporció més elevada de població procedent de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

Els resultats de l'estimació es plasmen en el gràfic 8 que segueix a continuació.

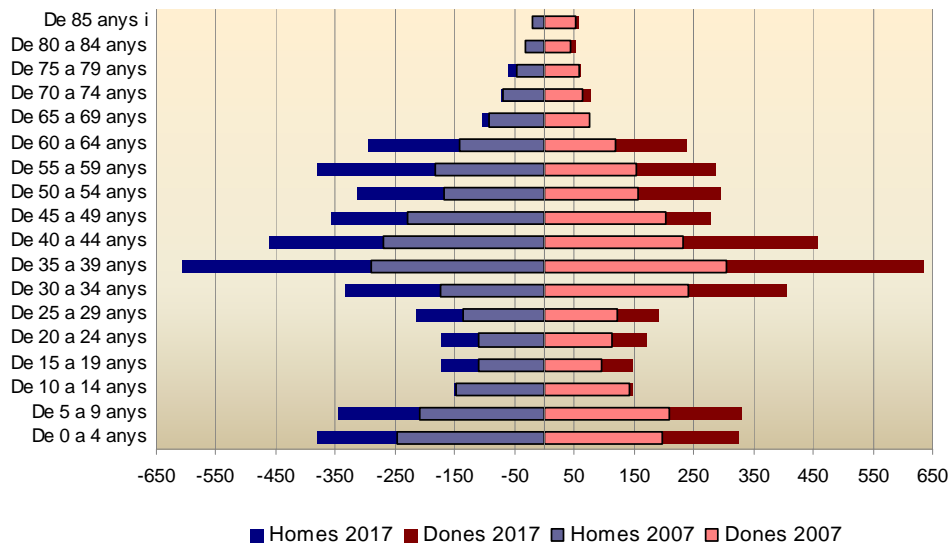
Gràfic 8. Projeccions de població any 2007



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

Finalment, el gràfic 9 que segueix a continuació representa una estimació de la piràmide d'edats projectada per l'any 2017 i comparant-la amb l'obtinguda per l'any 2007.

Gràfic 9. Piràmide d'edats any 2017



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

Aquest creixement de la població es fonamenta en l'increment de la població jove entre 0 i 9 anys i, sobre tot, amb el fort increment de la població adulta entre 35 i 60 anys. Aquesta qualitat del creixement poblacional convertirà St. Vicenç de Montalt en un municipi poc envellit fonamentant el seu creixement, entre d'altres factors, en la transició de segona a primera residència amb famílies en edat de procrear.

Des d'aquest punt de vista, un dels reptes de St. Vicenç de Montalt es consolidar una oferta d'equipaments suficient com per donar resposta a aquest segment de la població futura resident al municipi.

## Característiques sociològiques

### Estat civil dels habitants

Mes del 50% de la població de Sant Vicenç de Montalt està casada, segueixen els solters/es amb un 43,76% de la població, els vidus/es, separats/es i divorciats/des ocupen uns percentatges de 3,72%, 2,48% i 2,29% respectivament. Si comparem aquests percentatges amb els de la població del Maresme i de Catalunya observem que el grup dels divorciats/es de Sant Vicenç està més de mig punt percentual per sobre dels de la comarca i de Catalunya, en canvi la proporció de vidus/es està dos punts percentuals per sota dels del Maresme. També observem un percentatge més elevat en el nombre de solters/es, totalment lògica donat que la població de Sant Vicenç es caracteritza per ser en proporció més jove que la del Maresme i del global de Catalunya.

Taula 5. Estat civil dels habitants. Any 2001

Població	Solters/eres	Casats/des	Vidus/es	Separats/des	Divorciats/des
Sant Vicenç	43,76%	51,47%	3,72%	2,48%	2,29%
Maresme	42,23%	47,26%	5,73%	2,53%	1,78%
Catalunya	41,17%	47,41%	6,70%	2,28%	1,54%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

## Estudis

Les dades sobre el nivell d'estudis dels habitants de Sant Vicenç mostren una gran diferència amb el nivell mitjà d'estudis de la comarca i de Catalunya, en canvi aquests dos tenen unes dades percentuals similars. Observem que el grup de població més nombrós correspon al que disposa d'estudis universitaris. Si ho comparem amb el nivell d'instrucció de la població del Maresme i del global de Catalunya observem una gran diferència. El nivell de població universitària que viu a Sant Vicenç està per sobre de la mitjana percentual del nivell d'instrucció del Maresme i de Catalunya en gairebé 20 punts percentuals. També cal destacar el baix índex percentual de la població analfabeta i la de sense estudis, 2 i 5 punts percentuals per sota del Maresme i Catalunya.

Taula 6. Població segons nivell d'instrucció a partir dels 10 anys

Nivell Estudis	Sant Vicenç	Maresme	Catalunya
Analfabets	<b>0,50%</b>	2,60%	2,30%
Sense estudis	<b>5,10%</b>	10,70%	11,50%
ESO, EGB	<b>20,10%</b>	25,90%	26,20%
FP-Batx.elemental	<b>21,60%</b>	27,20%	25,60%
FP- grau mitja	<b>5,30%</b>	5,20%	5,40%
Batxillerat Sup.	<b>6,30%</b>	4,80%	5,30%
Estudis Universitaris	<b>41,10%</b>	23,70%	23,80%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

### Població activa

El nombre d'habitants en edat potencial de treballar ( entre els 16 i els 65 anys) al municipi de Sant Vicenç és de 3.087 habitants segons dades de l'any 2001, el que representa gairebé un 83,23% de la població total del municipi.

D'aquesta població potencialment activa el 60,35% està ocupada mentre que el 5,60% està desocupada. La taxa d'activitat és del 65,95%.

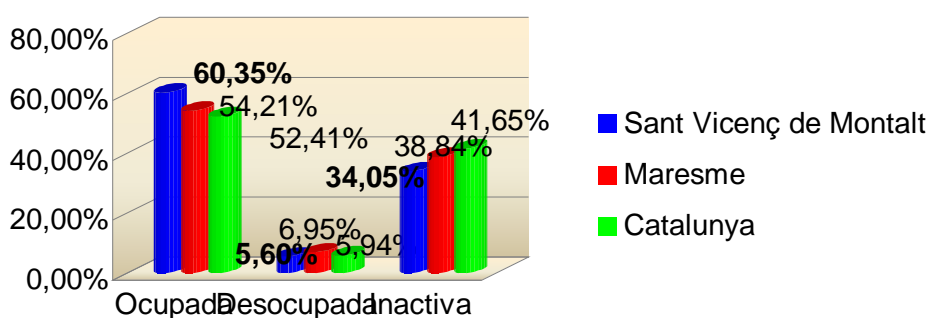
Si comparem aquests índex amb els de la població potencialment activa del Maresme i de Catalunya observem que els dos estan per sota del percentatge de Sant Vicenç però els tres s'assemblen en que han augmentat entre 8 i 10 punts percentuals comparant les dades de l'any 1969. Mentre que a Catalunya l'índex de població inactiva és d'un 41,65%, cinc punts per sota de la última dada estudiada, els percentatges del Maresme i de Sant Vicenç son molt més baixos, 34,05% i quatre punts percentuals més per el Maresme.

Taula 7. Població potencialment activa majors de 16 anys

Població	Any	Ocupada	Desocupada	Total	Inactiva
Sant Vicenç de Montalt	2001	1.863	173	2.036	1.051
	1996	991	126	1.117	715
Maresme	2001	160.422	20.556	180.978	114.937
	1996	116.390	30.077	146.467	114.503
Catalunya	2001	2.815.126	318.935	3.134.061	2.236.888
	1996	2.204.652	527.020	2.731.672	2.359.715

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

Gràfic 10. Població activa majors de 16 anys

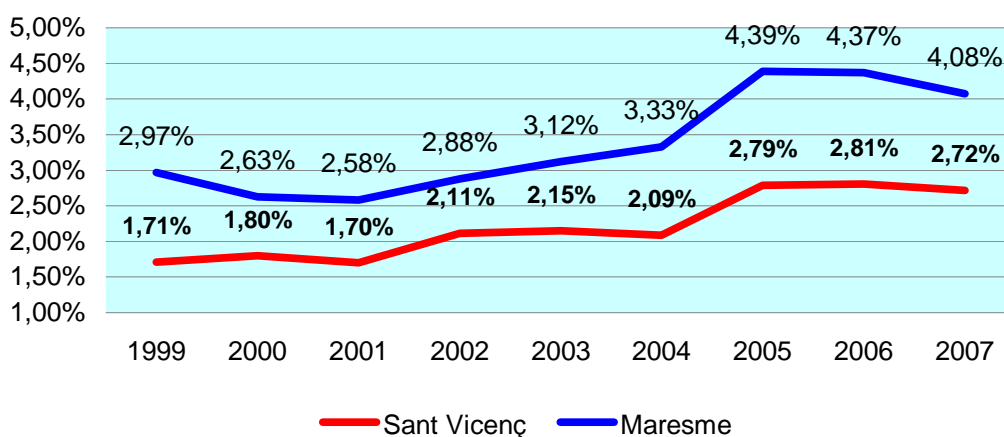


Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

### Població desocupada

L'atur registrat en els últims anys mostra un increment de un punt per sobre l'atur enregistrat l'any 1999. Durant aquest període s'observa que a inicis d'aquest segle l'atur va baixar un centèsim coincidint amb la baixada més activa de la mitjana del Maresme i durant tot aquest període ha anat oscil·lant però incrementant la seva taxa d'atur. Sant Vicenç de Montalt es veu afavorida amb un percentatge de 1,5 punts percentuals per sota de la mitjana del Maresme.

Gràfic 11. Atur registrat. Període 1999-2007



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

Segons informació facilitada pel departament de Treball, la comparativa de l'índex d'atur per sexe del municipi de Sant Vicenç de Montalt amb el de la comarca i de Catalunya, mostra que Sant Vicenç segueix la mateixa pauta de descens de l'atur masculí i de increment de l'atur femení, amb la diferència de que el descens de l'atur de la població masculina de Sant Vicenç enregistrat l'últim any, és de 2 punts percentuals per sota del que succeeix al Maresme i a Catalunya.

Taula 8. Població aturada per sexe

Població	Any	Homes	Dones	Total
Sant Vicenç de Montalt	2007	34,30%	65,70%	143
	2006	38,90%	61,10%	144
Maresme	2007	39,10%	60,90%	16.882
	2006	41,00%	59,00%	17.896
Catalunya	2007	40,90%	59,10%	254.720
	2006	42,10%	57,90%	270.573

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

### Població ocupada per sectors d'activitat

Dels 1.863 llocs de treball que hi havia al municipi de Sant Vicenç durant l'any 2001, la major part d'ells corresponien al sector serveis, un 68,1%, sis punts percentuals per sobre la població ocupada en el mateix sector al Maresme.

El sector en segon lloc d'importància, l'industrial, assoleix un 21,9%, quatre punts percentuals per sota la mitjana del Maresme i de Catalunya.

La població ocupada en l'agricultura ha disminuït en gairebé un punt percentual. Cal destacar la importància que esta prenent la població ocupada en la construcció; tant el Maresme com Sant Vicenç de Montalt, el creixement espectacular que ha fet la construcció fa que estigui quatre punts percentuals per sobre de la mitjana de Catalunya.

*Taula 9. Població ocupada per sectors d'activitat*

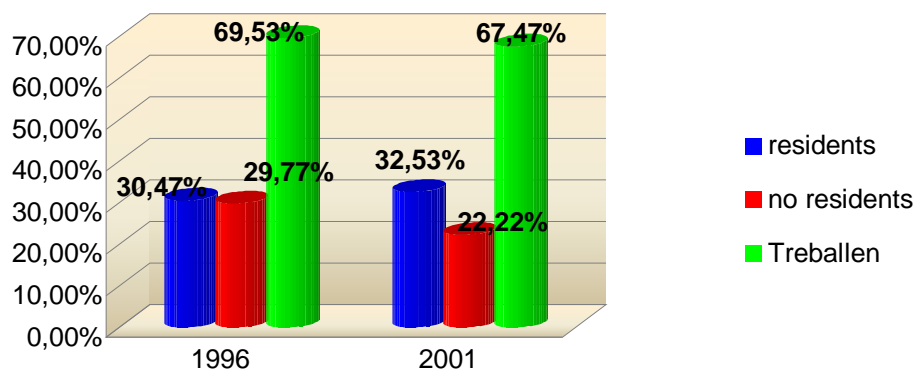
		<b>Agricultura</b>	<b>Indústria</b>	<b>Construcció</b>	<b>Serveis</b>	<b>Total</b>
<b>Sant Vicenç de Montalt</b>	<b>2001</b>	<b>2,10%</b>	<b>21,90%</b>	<b>7,90%</b>	<b>68,10%</b>	<b>1.863</b>
	<b>1996</b>	<b>3,00%</b>	<b>28,00%</b>	<b>3,60%</b>	<b>65,40%</b>	<b>991</b>
Maresme	2001	2,70%	25,80%	10,60%	60,80%	160.422
	1996	3,70%	33,80%	6,70%	55,80%	116.390
Catalunya	2001	2,50%	25,20%	10,40%	62,00%	2.815.126
	1996	3,20%	32,10%	7,00%	57,70%	2.204.652

*Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat*

### Localització de l'ocupació

Cal destacar el creixement de residents que treballa en el municipi a diferència dels residents que treballaven a l'any 1996. Aquest increment ha estat de dos punts percentuals per sobre del percentatge enregistrat a l'any 1996. També s'observa que ha baixat el nombre de residents que treballa fora del municipi, a l'any 1996 era d'un 69,53% mentre que a l'any 2001 és d'un 67,47%. Si s'observa el percentatge de no residents que treballen en el municipi es veu que ha baixat considerablement, set punts percentuals.

Gràfic 12. Població ocupada que treballa en el municipi/comarca



Font: Elaboració pròpia a partir de dades del Idescat

# EL MERCAT DE L'HABITATGE

## El parc d'habitatges a St. Vicenç de Montalt

El parc d'habitatges a St. Vicenç de Montalt, segons el darrer cens aprovat per l'Institut d'Estadística de Catalunya, era igual a 2.612 habitatges l'any 2001. El creixement del parc d'habitatges al llarg del període 1981-2001 ha estat de l'ordre del 51,33 % (el parc d'habitatges l'any 1981 s'estimava en 1.726 habitatges).

Taula 10: El parc d'habitatges a St. Vicenç de Montalt

	1981	1991	2001
Habitatges principals	354	508	1.392
Habitatges secundaris	1.242	1.731	1.174
Parc vacant	130	87	46
<b>Total</b>	<b>1.726</b>	<b>2.326</b>	<b>2.612</b>

Font: Idescat

Cal destacar l'evolució en el període considerat de la qualitat del parc d'habitatges al municipi. St. Vicenç de Montalt té una tendència clara de transició de segona en primera residència (l'any 1981 la segona residència representava un 72% del total i l'any 2001 representava un 45%; la primera residència representava un 20% l'any 1981, mentre que l'any 2001 el seu pes s'incrementava fins al 53% del total).

Aquest procés de transició es complementa amb una disminució aguditzada del parc vacant del municipi. Així, l'any 1981 el parc vacant representava un 7% del total i l'any 2001 aquesta xifra disminuïa a quasi el 2%.

Els ritmes de construcció d'habitatges a St. Vicenç de Montalt en els últims sis anys ha estat similar a la resta de municipis colindants (veure gràfics *Creixement habitatges acabats* i *Creixement habitatges iniciats*). Tant el creixement dels habitatges iniciats com dels habitatges acabats segueix un comportament similar a la mitjana dels municipis fronterers, erigint-se el municipi de St. Vicenç de Montalt com el que ofereix una major taxa de creixement en relació a la mitjana de població dels últims sis anys.

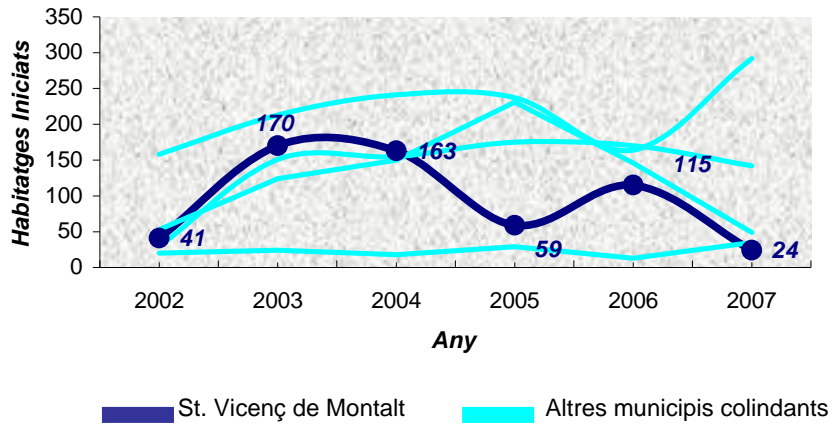
Taula 11: Habitatges construïts a St. Vicenç de Montalt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Habitatges iniciats	41	170	163	59	115	24
Habitatges acabats	61	85	54	148	38	55

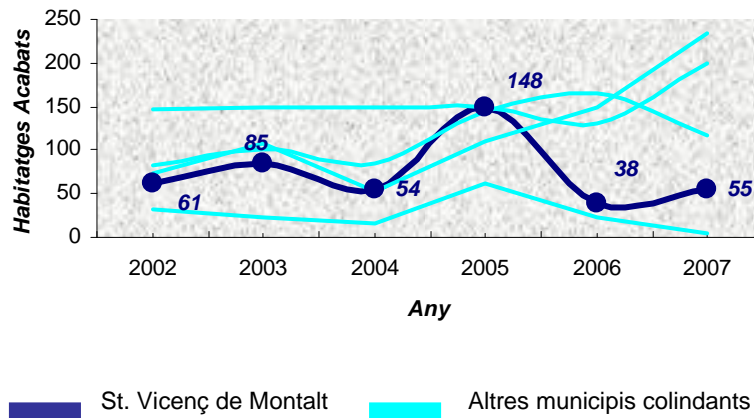
Font: Elaboració pròpia a partir de dades Direcció General Habitatge

Així doncs, l'estimació del parc actual d'habitatges efectuat per l'Equip Redactor del present document quedaria xifrada en 3.053 unitats i 192 en construcció.

Gràfic13. Evolució habitatges iniciats



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Direcció General Habitatge  
Gràfic 14. Evolució habitatges acabats



Font: Elaboració pròpia a partir de dades Direcció General Habitatge

## Dinàmiques del mercat immobiliari a St. Vicenç de Montalt

St. Vicenç de Montalt es caracteritza per una tipologia d'habitatges clarament unifamiliar (en les seves modalitats aïllada i en filera).

Tal i com es mostra en el quadre següent, un 93% del total del parc d'habitatges l'any 2001 a St. Vicenç de Montalt estava format per edificis d'un o dos habitatges. La resta de modalitats representaven poc menys del 7%.

Taula 12: Nombre d'habitatges per edifici

Any	1	2	3	4	5 a 9	10 a 19	20 o més	Total
2001	1.253	51	13	7	26	21	24	1.395
1990	978	18	2	0	9	15	25	1.047
1980	535	18	12	3	17	26	15	626

Font: Idescat

Pel que fa a la superfície útil dels habitatges principals, la següent taula mostra que a l'any 2001, un 82% del total del parc d'habitatges principals tenien una superfície útil de més de 90 m<sup>2</sup>, essent un 49% els habitatges de més de 120 m<sup>2</sup> de superfície útil.

Taula 13: Habitatges principals per superfície útil

Any	Fins a 59 m <sup>2</sup>	De 60 a 89 m <sup>2</sup>	De 90 a 119 m <sup>2</sup>	De 120 i més m <sup>2</sup>	Total
2001	31	217	462	682	1392
1991	10	72	234	192	508

Font: Idescat

Des d'un punt de vista de localització física de les diferents tipologies d'habitatge, el plànol següent (*Concentració de l'habitatge plurifamiliar a St. Vicenç de Montalt*) mostra la concentració específica de la modalitat plurifamiliar, principalment, a prop de mar.

En aquest sentit, St. Vicenç de Montalt s'erigeix com un municipi amb un atractiu especial per famílies que busquen la tranquil·litat i el caliu d'un poble amb molt poca densitat edificatòria i que cerquen la casa familiar aïllada o en filera com a model d'habitatge.

### Concentració de l'habitatge plurifamiliar a St. Vicenç de Montalt



Des d'un punt de vista de preus de mercat, el municipi de St. Vicenç de Montalt es caracteritza per uns preus de mercat dels habitatges en règim lliure alts respecte de la resta dels municipis dels voltants. Fruit de l'anàlisi de mercat dut a terme, s'observa que únicament en determinades zones del municipi es troben habitatges plurifamiliars amb una mitjana de preus de venda de 370.000 € per habitatge. La resta de zones tenen l'habitatge unifamiliar aïllat i en filera com a tipologia predominant i presenten uns preus de venda situats en l'interval dels 490.000 € fins a màxims de 1.500.000 €. També, i de forma puntual, s'observen determinades finques que el mercat posa en oferta amb puntes de preu de venda situades en l'interval dels 3 M € als voltants dels 6.5 M €.

Les dinàmiques de preus dels habitatges unifamiliars a St. Vicenç de Montalt indiquen la qualitat de la demanda que avui predomina al municipi. Parlem d'una demanda amb un poder adquisitiu alt on es busca la tranquil·litat del poble i la proximitat als centres de treball de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

## El mercat de lloguer

El mercat de lloguer a St. Vicenç de Montalt es, avui per avui, un mercat residual en les dinàmiques immobiliàries del municipi.

Les dades de la taula 9 han estat elaborades a partir del volum de contractes anuals del registre de finances gestionat per l'INCASÒL.

La poca mostra disponible de contractes de lloguer en els últims tres anys evidencia dues possibles tendències:

- Poc pes del mercat de lloguer a St. Vicenç
- Opacitat de la major part del mercat de lloguer

El alt preu mig mensual del lloguer ens indica un mercat de prestigi en consonància amb els alts preus de l'habitatge esmentats anteriorment.

*Taula 14. El mercat de lloguer a St. Vicenç*

	2005	2006	2007
Volum contractes	12	14	19
Renda mitja (€/mes)	910	1050	1190

*Font: Elaboració pròpia a partir dades Incasol*

## El mercat d'habitatge amb protecció oficial

Tal i com es mostra a la taula 10, el nombre d'habitatges iniciats/acabats en règim de protecció oficial a St. Vicenç de Montalt i als municipis limítrofs ha estat mínim. En tots els municipis analitzats, únicament Arenys de Mar presenta un volum d'habitatge amb protecció oficial major a 60 habitatges en els últims cinc anys; St. Andreu de Llavaneres presenta un volum de 36 habitatges iniciats al 2007 i Caldes d'Estrac presenta una única actuació al 2005 amb un habitatge d'aquestes característiques.

*Taula 15. El mercat d'habitatge amb P.O. a St. Vicenç*

Any	Habitatges	
	Iniciats/Acabats	Municipi
2003	-	-
2004	-	-
2005	1	Caldes d'Estrac
2006	68	Arenys de Mar
2007	36	St. Andreu de Llavaneres

*Font: Elaboració pròpia a partir dades Direcció General Habitatge*

Aquesta absència total d'oferta d'habitatge amb protecció oficial no és un fet excepcional a Catalunya i, menys excepcional encara als municipis que presenten unes característiques tant peculiars com St. Vicenç de Montalt (municipi petit, amb un pes molt important de la segona residència fins fa poc temps i amb una demanda d'habitatge d'alt poder adquisitiu).

### **Necessitats d'habitatge any 2017**

Amb l'objectiu d'estimar les necessitats d'habitatge del municipi de St. Vicenç de Montalt fins l'any 2017, es considera la dimensió mitjana de la llar com la variable que ens permet traduir la població total futura en nombre d'habitatges.

La taula 11 mostra l'evolució de la xifra entre els anys 1991 i 2001 (xifres oficials publicades per Idescat) i en els propers deu anys. Tenint en compte l'evolució passada de la Dimensió Mitjana de la Llar de St. Vicenç de Montalt i dels seus municipis fronterers, s'estima una dimensió mitjana de la llar al voltant dels 2,60 habitants per llar en els propers deu anys.

*Taula 16. Dimensió mitjana de la llar a St. Vicenç*

	<b>1991</b>	<b>1996</b>	<b>2001</b>	<b>Període 2007 - 2017</b>
Dimensió Mitjana de la Llar	3,10	2,90	2,76	<b>2,60</b>

*Font: Elaboració pròpia a partir dades Idescat*

Segons dades estadístiques, el parc d'habitatges a St. Vicenç de Montalt s'estima avui en 3.053 totals (habitatges principals, habitatges secundaris i vacants) i 192 en construcció. Segons les projeccions realitzades s'estima que les necessitats d'habitatges principals per l'any 2017 han d'oscil·lar entre els 3.360 i els 4.000 habitatges.

El potencial d'habitatges que el POUM avalua en els sols urbans no subjectes a actuacions de remodelació es de 4.397 habitatges, i els sols de nova creació suposen 1.058. El potencial total d'habitatges en els sols urbans i urbanitzables previstos en el POUM es de 5.207. S'estima que d'aquest fins a un màxim de 1.750, es podran destinar a segona residència, atenent que en dades del 2001, el parc de segona residència era de 1.174 habitatges.

Per tant, el potencial d'habitatge destinat a primera residència previst en el POUM que es de 3.457 habitatges, assegura la capacitat d'absorbir la demanda d'habitatge del municipi per als propers deu anys i encara contempla un contingent d'habitatge suficient com per assumir alteracions de demanda futures fins a poder aglutinar un màxim de 9.100 habitants, xifra que supera la població prevista en els propers deu anys.

# L'HABITATGE PROTEGIT AL POUM

## El sostre potencial residencial i la reserva d'habitatge protegit

La Llei d'Urbanisme estableix, en el seu article 59, 1, h, la necessitat d'incorporar als Plans d'ordenació urbanística municipal la memòria social que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determina la llei, així com la justificació de la inclusió del sistema d'habitatges dotacionals públics.

La present memòria social es refereix a les previsions d'habitatge protegit i assequible que inclou el Pla d'ordenació del que és document annex.

Aquestes previsions deriven de:

- a) Les cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament urbanístic, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
- b) Les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública del sòl corresponent al 20% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, a què es refereix l'article 57,3 de la llei d'urbanisme.
- c) Les reserves per a la construcció d'habitatges concertats del sòl corresponent al 10% del sostre que es qualifiqui per a ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, a què es refereix la disposició addicional vuitena de la Llei d'Urbanisme, així com les complementàries previstes a la disposició Addicional dinovena, si és el cas,
- d) Les reserves per a habitatges dotacionals públics previstos en el Pla d'acord amb el que estableix l'article 34,3 de la Llei.

Tot això en els temes que es fixen a l'art. 9 del Decret Llei 1/2007 de Modificació de la Llei d'Urbanisme.

### Previsions en sòl urbà

La delimitació de sectors de millora urbana (PMU) i de polígons d'actuació (PA) en sòl urbà comporta la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, quan es tracti de sòl urbà no consolidat i els objectius del sector siguin els relacionats en l'article 68,2 LUC.

#### *Plans de millora urbana*

El POUM classifica exclusivament un únic àmbit de planejament derivat en sòl urbà, que contingui l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge protegit.

Aquest Pla delimita un sector de millora urbana en sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de millorar les condicions d'urbanització, construir habitatge de protecció pública i solucionar problemes específics de connexió viària. Per al sector de millora urbana en sòl urbà no consolidat és preceptiva la cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, i la reserva per a habitatges protegits.

El POUM inclou com a sector de millora urbana l'àmbit de Ca L'Arqué (PMU-1), de 12.898,68 m<sup>2</sup> de superfície i 12.898,68 m<sup>2</sup> de sostre edificable, amb 116 habitatges, 47 dels quals tindran la condició d'habitatge protegit en les seves diverses tipologies.

*Taula 17. Sectors de Millora Urbana*

<b>PMU-1</b>	<b>CA L'ARQUÉ</b>		12.898,68	m2 superfície
			<i>densitats</i>	
	edif.	1,00	m2st/m2 sòl	
	sostre	12.898,68	m2	<b>116,00 hab</b>
<b>60 %</b>	<b>sostre lliure</b>	<b>7.739,21</b>	<b>m2</b>	<b>69,00 hab</b>
<b>40 %</b>	<b>sostre HPP</b>	<b>5.159,47</b>	<b>m2</b>	<b>47,00 hab</b>

*Font: Elaboració pròpia*

#### *Polígons d'actuació*

La pràctica totalitat dels polígons d'actuació delimitats pel Pla es refereixen a anteriors figures de planejament urbanístic definitivament aprovades i que ja han materialitzat, o ha de materialitzar, si encara no ho han fet, les cessions de sòl que els hi siguin aplicables en cada cas d'acord amb aquests planejament. En la pràctica totalitat dels casos les càrregues pendents es limiten a l'acabament de l'obra d'urbanització, a la seva recepció per part de l'Ajuntament i si és el cas a la constitució de l'Entitat de Conservació. En diverses situacions s'ha simultaniejat la edificació i la major part dels habitatges previstos es troben ja construïts o en construcció.

La Taula 14 avalua el sostre residencial derivat del desenvolupament dels diferents polígons d'actuació, tot i que en cap cas es pugui fer la previsió d'una reserva específica de sostre per HPP, atesa la situació de l'execució en que es troben i la inadequació de les tipologies d'habitatge previstes, en general habitatge unifamiliar aïllat en zones de baixa densitat.



## Previsions en sòl urbanitzable

Els sectors de sòl urbanitzable han de cedir igualment el 10% de l'aprofitament urbanístic amb destí al patrimoni municipal de sòl i habitatge, amb la finalitat de promoure habitatge protegit públic. A més han de reservar el 20% del sostre residencial per habitatge de protecció oficial, el 10% per habitatge de preu concertat, i un altre 10% per a noves figures d'habitatge protegit de preu assequible.

Les previsions del POUM en aquest règim jurídic de sòl són les següents:

<b>SECTOR 1</b>	<b>RESIDENCIAL COSTA NORD</b>		25.536,91	m2 superfície				
				m2st/m2				
	edif.	0,20		sòl	densitats			
	sostre	5.107,38		m2	<b>30,00</b>	hab	12hab/hect	170,25 m2/hab
<b>60 %</b>	sostre lliure	3.064,43		m2	10,00	hab		306,44 m2/hab
<b>40 %</b>	sostre HPP	2.042,95		m2	20,00	hab		102,15 m2/hab
<b>SECTOR 2</b>	<b>RESIDENCIAL CAN MANEN</b>		92.303,26	m2 superfície				
				m2st/m2				
	edif.	0,12		sòl	densitats			
	sostre	11.076,39		m2	<b>27,00</b>	Hab	3hab/hect	410,24 m2/hab
<b>SECTOR 3</b>	<b>RESIDENCIAL VILA BLANCA *</b>		183.063,63	m2 superfície				
				m2st/m2				
	edif.	0,15		sòl	densitats			
	sostre	27.459,54		m2	<b>183,00</b>	Hab	10hab/hect	150,05 m2/hab
<b>60 %</b>	sostre lliure	16.475,73		m2	70,00	Hab		235,37 m2/hab
<b>40 %</b>	sostre HPP	10.983,82		m2	113,00	hab		97,20 m2/hab
<b>SECTOR 4</b>	<b>RESIDENCIAL SOT DEL CAMP</b>		101.200,00	m2 superfície				
				m2st/m2				
	edif.	0,35		sòl	densitats			
	sostre	35.420,00		m2	<b>273,00</b>	Hab	27hab/hect	129,74 m2/hab
<b>60 %</b>	sostre lliure	21.252,00		m2	126,00	Hab		168,67 m2/hab
<b>40 %</b>	sostre HPP	14.168,00		m2	147,00	hab		96,38 m2/hab
<b>SECTOR 5</b>	<b>RESIDENCIAL CAN MORA</b>		53.400,00	m2 superfície				
				m2st/m2				
	edif.	0,35		sòl	densitats			
	sostre	18.690,00		m2	<b>160,00</b>	Hab	30hab/hect	116,81 m2/hab
<b>60 %</b>	sostre lliure	11.214,00		m2	71,00	Hab		157,94 m2/hab
<b>40 %</b>	sostre HPP	7.476,00		m2	89,00	hab		84,00 m2/hab
<b>SECTOR 6</b>	<b>ROSALMAR</b>		59.978,29	m2 superfície				
				m2st/m2				
	edif.	0,16		sòl	densitats			
	sostre	9.596,53		m2	<b>20,00</b>	Hab	3,33hab/hect	479,83 m2/hab
<b>Sòl Urbanitzable Sostre total</b>					<b>107.349,84</b>	<b>m2 sostre</b>		
<b>Sòl Urbanitzable Sostre HPP</b>					<b>34.670,77</b>	<b>m2 sostre</b>		
<b>Sòl Urbanitzable Compliment del 30% HPP</b>					<b>32,30</b>	<b>%</b>		

\* Aquestes determinacions venen condicionades, en el cas del sector Vila Blanca, a la modificació de la qualificació actual com a S.N.U. prevista al PDUSC-1.

En el conjunt de sòl urbanitzable s'estima que el sòl de cessió en concepte de 10% d'aprofitament urbanístic es pot situar en una forquilla d'entre 15.000m<sup>2</sup> i 22.000m<sup>2</sup>, en funció de les tipologies de sostre residencial i de les equivalències de valors que s'apliquin.

D'un total de potencial de sostre en sòl urbanitzable de 107.350m<sup>2</sup>, corresponen a reserves de sostre per a habitatge protegit 34.670,77m<sup>2</sup>, el que equival al 32,30% del sostre total residencial, havent-ne previst reserves del 40% en tots els Plans Parcials, llevat de 2 d'ells, en els que, degut a les tipologies regulades (vivenda unifamiliar aïllada en parcel·la de gran superfície) i a les baixes densitats (al voltant de 3hab/Ha) s'ha considerat que no era procedent incloure aquesta revisió, en aplicació d'allò que es preveu a l'apartat 3 de la Disposició Transitòria 2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En el supòsit que finalment no pugui executar-se el PP Vila Blanca, per mantenir-se en el règim jurídic del Sòl No Urbanitzable, el sostre total destinat a habitatge protegit es veurà reduït en de l'ordre de 11.000m<sup>2</sup>, fins a 23.700m<sup>2</sup> i la proporció de sostre protegit respecte del total de sostre residencial se situarà en el 29,65%.

**Compliment de les determinacions de l'article 57.3 del Decret Legislatiu 1/2005, modificat per l'article 9 del Decret Llei 1/2007.**

En sòl urbà el projecte de POUM preveu un únic Pla de Millora Urbana, que inclou l'obligació de la cessió d'un 10% d'aprofitament urbanístic i una reserva del 40% del sostre per a ser destinada a HPP, en concret es preveu una cessió de sostre de l'entorn dels 1.400m<sup>2</sup> i una reserva de sostre per a HPP de 5.159,47m<sup>2</sup> i un mínim de 47 habitatges, en les diferents tipologies.

Es preveu també una actuació mixta en sòl urbà consolidada de creació de 13 habitatges dotacionals i 17 de protecció pública, amb 2.380m<sup>2</sup> de sostre.

En sòl urbanitzable el POUM preveu 7 sectors, dels quals a 5 d'ells es preveu reserves de sostre per a habitatge de protecció pública en un percentatge del 40% de sostre i del rang del 50% en nombre d'habitatges. En total es preveu que les cessions de 10% d'aprofitament se situaran en una forquilla d'entre 15.000m<sup>2</sup> i 25.000m<sup>2</sup> en funció de les equivalències de valors de sòl que s'apliquin i que el sostre destinat a reserves per HPP serà d'uns 34.670,7m<sup>2</sup> i un mínim de 416 habitatges.

## Compliment de les Determinacions de l'article 73.1 de la Llei del Dret a l'Habitatge

El sostre d'habitatge de protecció pública previst al sòl de futur desenvolupament més el que es preveu que es pugui generar o ja existeix consolidat en el sòl urbà existent, genera un potencial d'habitatges protegits mínim (d'acord amb el quadre annex) de 526 habitatges, que sobre un total potencial d'habitatges principals del POUM de 3.457 unitats, representa un percentatge del 15,25%, que dona compliment amb escriu al que prescriu l'art. 73.1 de la Llei 18/2007, del Dret de l'Habitatge. Aquesta xifra es veurà reduïda fins el 12,68%, en el supòsit que no s'acabi executant el sector Vila Blanca, tal i com s'ha esmentat anteriorment i la proporció d'habitatge protegit en els sectors de nova creació se situarà en el 46,60%.

POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS PLANEJAMENT VIGENT		
Nucli històric	203	
Unifamiliar agr.	960	
Plurifamiliar aïllada	463	
Unifamiliar aïllada	823	
Antiga ordenació	1.260	
Protecció edificació	24	
<b>Pendents</b>	<b>128</b>	
	<b>3.861</b>	
Golf	318	
La Plana de l'Andreu	45	
Camí del Pedró	86	
Can Canal	48	
Can Manen	27	
	<b>524</b>	
<b>Total</b>	<b>4.275</b>	
<b>Total HPO</b>	<b>110</b>	(2,5% total)
<b>Total</b>	<b>4.385</b>	
POTENCIAL QUALIFICAT DE NOU PEL POUM		
	Lliures	HPP
L'Arqué	69	47
Baix Poble	30	6
Riera del Gorg	18	
Les Ànimes	10	
Costa Nord	10	20
Vila Blanca	70	113
Sot del Camp	126	147
Can Mora	71	89
Rosalmar	20	
	<b>424</b>	<b>422</b>
<b>Nova creació</b>	<b>1076</b>	<b>422</b>
		<b>1.498</b>

Proporció d'HPP en relació al total potencial qualificat de nc

**49,88 %**

Potencial total d'habitatges	5.231
------------------------------	-------

Habitatges totals principals	3.487 hab
------------------------------	-----------

Total - hab. 2a residència

Habitatges 2a residència	1.744
--------------------------	-------

20 %	Plurif. aïllada i a.o.	345 hab
60 %	unif aïllada	494 hab
50 %	unif agrupades	480 hab
60 %	Golf	191 hab
40 %	Sectors nous	240 hab

Potencial habitatges HPP	532 hab
--------------------------	---------

Hab SUC	110 hab
Nova creació	422 hab

Compliment de l'art. 73 de la Llei 18/2007
--

Proporció d'HPP en relació al potencial d'habitatge principal	15,25%
---	--------

# PREVISIÓ I RESERVES DE SÒL PER A EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

## Equipaments existents i reserves per a noves dotacions

La població actual de Sant Vicenç de Montalt és de 5.267 habitants, i tal i com s'ha estudiat està segmentada d'una manera particular, força allunyada de la mitjana de Catalunya, tant quant a piràmide d'edats, és una població majoritàriament jove, quant a nivell socioeconòmic i cultural, clarament superiors als dels municipis de l'entorn.

D'altra banda, en els últims 10 anys el Consistori ha fet un esforç considerable per a garantir uns nivells de serveis públics de qualitat elevat, i una bona part de les necessitats bàsiques de la població es troben ja cobertes o estan programades les actuacions a realitzar per part de les administracions competents.

En concret, pel que fa als equipaments docents, la població compta amb una escola en funcionament i una altra en avançat estat de construcció, i disposa d'una guarderia.

En el futur és previst construir un Centre d'Ensenyament Mitjà i una nova guarderia, i l'emplaçament d'ambdues actuacions ha de provenir de les cessions, en un cas ja anticipades, de dos dels plans parcials previstos.

Els equipaments sanitaris actuals, dos dispensaris, un al casc antic i l'altre a la zona propera a la NII, aquest de titularitat privada, es veuran complementats amb un nou CAP, àrea bàsica de salut, que és previst construir en un solar ja públic, a la zona central d'equipaments que constituirà aquest mateix CAP, l'Institut i l'escola en construcció.

Pel que fa als equipaments socioculturals es disposa ja d'un centre únic, una sala d'actes i una biblioteca, però el POUM preveu també l'obtenció d'una altra parcel·la de més de 3.000m<sup>2</sup> de sòl per a la futura ampliació d'aquests serveis.

En l'àmbit dels equipaments esportius el municipi de Sant Vicenç de Montalt està especialment ben dotat. Existeix una zona central, amb piscina, pavelló i camps d'esport a l'aire lliure, així com diverses instal·lacions de titularitat privada i públic accés, situades en les zones residencials perifèriques. No obstant el POUM preveu també la creació d'una nova zona esportiva a l'entorn dels barris situats amb façana a la NII.

Entre els equipaments esportius s'ha de destacar també les instal·lacions del club de golf, que creen un gran espai lliure d'edificació al centre mateix de la població.

Pel que fa a l'atenció a la gent gran, el POUM preveu la creació d'un centre geriàtric sobre sòl de titularitat pública, obtinguts com a cessió del sector del Golf, que serà construït i explotat en règim de concessió.

## Zones verdes i espais lliures

Finalment, quant a les reserves per a Zones Verdes i Espais Públics, segons es reflexa en el quadre annex i a banda, com s'ha dit, de la zona destinada a les instal·lacions del golf de prop de 34Hes.

El municipi de Sant Vicenç de Montalt disposarà una vegada executades les determinacions del POUM de més de 230.000m<sup>2</sup> d'espais lliures, 150.000 m<sup>2</sup> en sòls urbans que donen compliment al requeriment que fixa l'article del Decret de Llei 1/2005, d'un mínim de 132.415m<sup>2</sup> de sòl, i 80.000m<sup>2</sup> aproximadament generats pels diferents sectors de sòl urbanitzable.

Les zones verdes i espais lliures previstos al planejament, permeten configurar un gran parc central, parcialment existent conegut com el Parc dels Hermanos, així com un seguit de zones de descans i lleure situades a l'entorn dels diferents barris que actuen com a àrees de relació i centralitat i que atorguen al conjunt del municipi (conjuntament amb l'àrea del golf) aquesta imatge d'esponjament i baixa densitat i per tant de qualitat espacial, que el caracteritza.

En els esquemes següents s'identifiquen els equipaments existents, en construcció i planificats i l'estructura dels espais lliures i de relació.

En conclusió, la proposta de POUM en tramitació preveu acuradament les reserves de sòl per atendre les necessitats del potencial de població de Sant Vicenç de Montalt a l'horitzó del Pla, que s'estima en de l'ordre dels 8.800, que podran veure ateses les seves necessitats d'equipaments amb les instal·lacions existents i programades, en un entorn d'una alta qualitat paisatgística i una baixa densitat de conjunt.

Barcelona, octubre de 2009

Josep Maria Cot  
Economista

Francesc X. Ventura  
Arquitecte

**SISTEMES**

	superfície (m2)
<b>D</b>	152.783,12

<b>TOTAL ZV</b>	<b>152.783,12</b>	<b>m2</b>
-----------------	-------------------	-----------

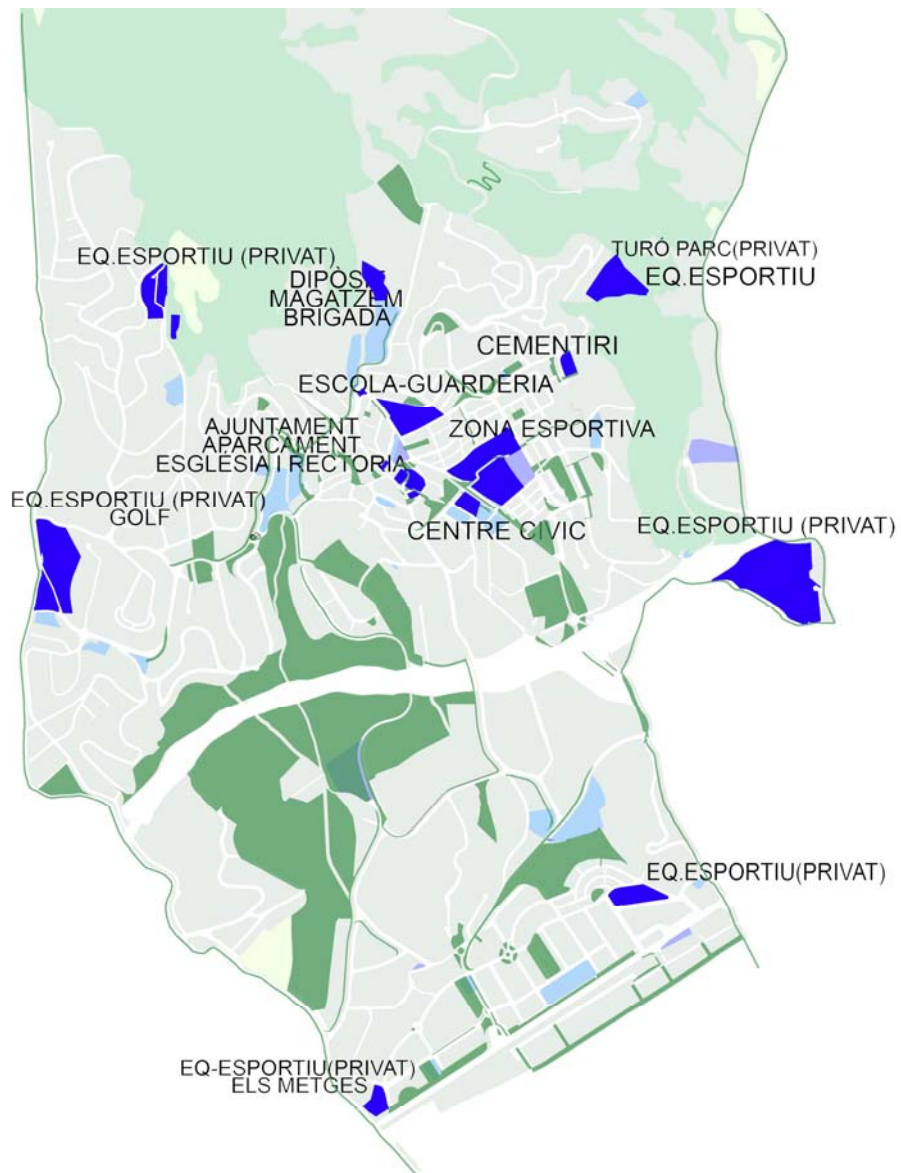
**QUALIFICACIONS SÒL URBÀ**

	sòl (m2)	sostre (m2)
clau 1	47.162,23	42.446,00
clau 2	145.343,66	145.343,66
clau 3	39.646,09	43.864,78
clau 4	511.363,57	173.974,11
4a	30.364,35	21.255,05
4b	50.231,17	25.115,59
4c	151.102,58	34.771,96
4d	5.331,64	1.864,21
4x	274.333,83	90.967,30
clau 5	63.928,97	159.792,11
clau 6	179.718,60	35.050,20
clau 9	259.290,31	57.834,06
9a	75.510,10	2.700,00
9b	183.780,21	55.134,06

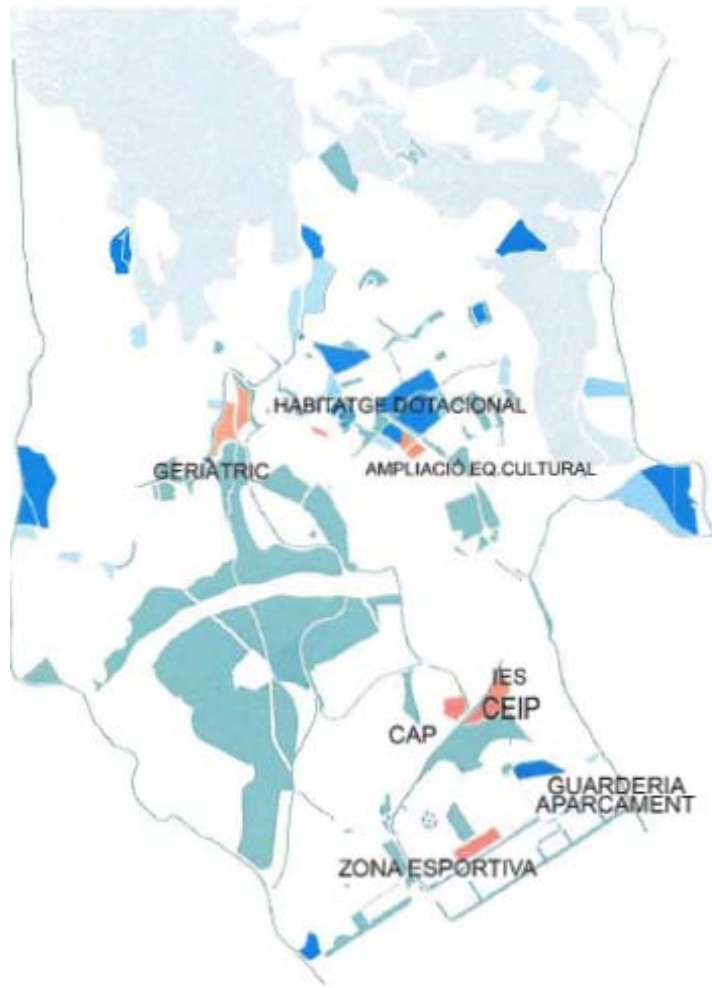
<b>TOTAL SOSTRE</b>	<b>658.304,14</b>	<b>m2</b>
---------------------	-------------------	-----------

<b>COMPLIMENT ESTÀNDARS DE ZONA VERDA PER LLEI</b>	<b>131.660,83</b>	<b>m2</b>
--	-------------------	-----------

<b>ZONES VERDES DEL POUM</b>	<b>152.783,12</b>	<b>m2</b>
------------------------------	-------------------	-----------



Imatge dels equipaments existents en el municipi de Sant Vicenç de Montalt



Imatge dels equipaments programats en el municipi de Sant Vicenç de Montalt.