

# Camí del Mig

**PAU-18**  
Sòl urbà no consolidat

## 1. Àmbit

Àmbit de sòl urbà no consolidat situat al sud del Mig, que es situa entre el torrent de la Gironella, la prolongació del Camí del Mig i el carrer sense nom al sud de l'àmbit.

**Superfície:** 13.538 m<sup>2</sup>

## 2. Antecedents

Es tracta d'una part dels sòls de l'antic Pla parcial d'ordenació del sector núm. 13 de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt.

Sobre els sòls es va aprovar una Modificació de la Revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament l'any 2007 que proposava traslladar edificabilitat no materialitzada d'altres peces del Golf a aquest àmbit mantenint el seu ús residencial, però que posteriorment va ser declarada nul·la per sentència judicial.

L'àmbit disposa de Projecte de reparcel·lació aprovat i inscrit al Registre de la Propietat prèvia cessió del 10% de l'aprofitament pel que respecta a 6.457 m<sup>2</sup> de sostre d'habitatge unifamiliar aïllat amb parcel·la mínima de 2.000 m<sup>2</sup>, així com de Projecte d'urbanització aprovat i obres d'urbanització executades.

## 3. Objectius

Desenvolupar les previsions d'ordenació del POUM en l'àmbit consistent en una ordenació d'ordenació volumètrica amb habitatge plurifamiliar com a ús principal, reconeixement del camí del Pedró com a vial de connexió amb l'avinguda del Regadiu.

## 4. Condicions d'ordenació, edificació i ús

| DADES   |                             |               |                                |
|---|-----------------------------|---------------|--------------------------------|
| Superfície del polígon  | 13.538 m <sup>2</sup> s     | Ús dominant:  | Residencial                    |
|   |                             | Coef. Edif:   | 0,70                           |
| Sostre edificable màxim   | 9.542 m <sup>2</sup> st     |               |                                |
| Sostre residencial  | 9.542 m <sup>2</sup> st     | 100,00%       |                                |
| Sostre màxim Habitatge Lliure (HLL)                             | 8.616 m <sup>2</sup> st     | 90,30%        |                                |
| Sostre mínim Habitatge Protecció Oficial (HP Genèric)           | 926 m <sup>2</sup> st       | 9,70%         |                                |
| Densitat  | 70,91 Habitatges/ha         |               |                                |
|   | Superfície m <sup>2</sup> s | %             | Nombre d'habitatges            |
|   |                             |               | Hlliure    HP Genèric    Total |
| <b>SISTEMES URBANÍSTICS</b>                                     | <b>4.274</b>                | <b>31,57%</b> | 84            12            96 |
| <b>SISTEMA DE MOBILITAT I COMUNICACIONS</b>                     | <b>2.366</b>                | <b>17,48%</b> |                                |
| <b>SISTEMA VIARI</b>  | <b>2.366</b>                | <b>17,48%</b> |                                |
| SX3    Xarxa viària local                                       | 2.366                       | 17,48%        |                                |
| <b>SISTEMA D'ESPAIS OBERTS</b>                                  | <b>1.908</b>                | <b>14,09%</b> |                                |
| <b>SISTEMA HIDRÀULIC</b>  | <b>447</b>                  | <b>3,30%</b>  |                                |
| SH    Sistema hidràulic   | 447                         | 3,30%         |                                |
| <b>SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS</b>                         | <b>1.461</b>                | <b>10,79%</b> |                                |
| SV4    Jardins urbans, places i espais lliures locals           | 1.461                       | 10,79%        |                                |
| <b>ZONES EN SÒL URBÀ</b>  | <b>9.264</b>                | <b>68,43%</b> |                                |
| R4a-1b / HP Ordenació oberta de nova creació semiintensiva / HP | 9.264                       | 68,43%        |                                |

### Habitatge de protecció

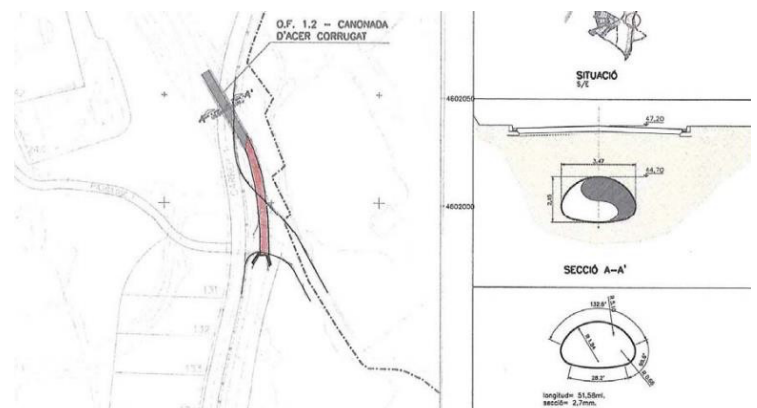
Reserva mínima del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública (HP Genèric) obtingut sobre l'increment del sostre existent reconegut en el projecte de reparcel·lació aprovat vigent.

### Règim d'usos

Els usos seran els corresponents a la zona R4.

## 5. Criteris d'actuació i ordenació

- Reconèixer el vial executat pels titulars de l'àmbit, corresponent al carrer sense nom situat al sud de l'àmbit, així com les seves alineacions i rasants.
- Urbanitzar el camí del Mig en el tram comprès entre l'avinguda del Regadiu i el carrer sense nom al sud de l'àmbit, per tal d'afavorir l'accessibilitat i la mobilitat entre aquesta avinguda i l'entorn de Can Ripoll, tot senyalitzant el camí rural.
- Establir les condicions d'edificació, adaptant els projectes d'edificació a la morfologia del paisatge natural i urbà evitant la formació de pantalles arquitectòniques en la mesura que sigui possible, així com a les determinacions establertes pel planejament que siguin d'aplicació amb les següents condicions d'ordenació:
  - Façana mínima de 20 metres.
  - Número màxim de plantes: PB+2P, corresponent a una alçada màxima de 10,20 metres.
  - Separació mínima de l'edificació al front de vial de 5 metres i de 3 metres als partions.
  - Separació mínima entre edificacions de la mateixa parcel·la serà de 5 metres.
  - Ocupació màxima del 45%.
  - Ocupació sota rasant: no superarà una franja paral·lela de 3 metres a la projecció en planta de l'ocupació del volum edificat en tota de les seves cares.
- Completar la canalització del Torrent de la Gironella executada pel Projecte d'Urbanització del Camp de Golf amb identificació "O.F. 1.2" Canonada d'acer corrugat. Pas per sobre de la riera de 52 ml i millora de la mota de protecció de 150 ml.



*Imatge indicativa assenyalant en vermell la part pendent d'executar de la canonada O.F. 1.2 del Projecte d'urbanització executat - "As Built". En vermell nou tram – Negre tram existent executat pel Golf*

- Les cessions mínimes són les establertes en la present fitxa normativa.

## 6. Cessions

### Cessió de sòl públic

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM i el TRLU.

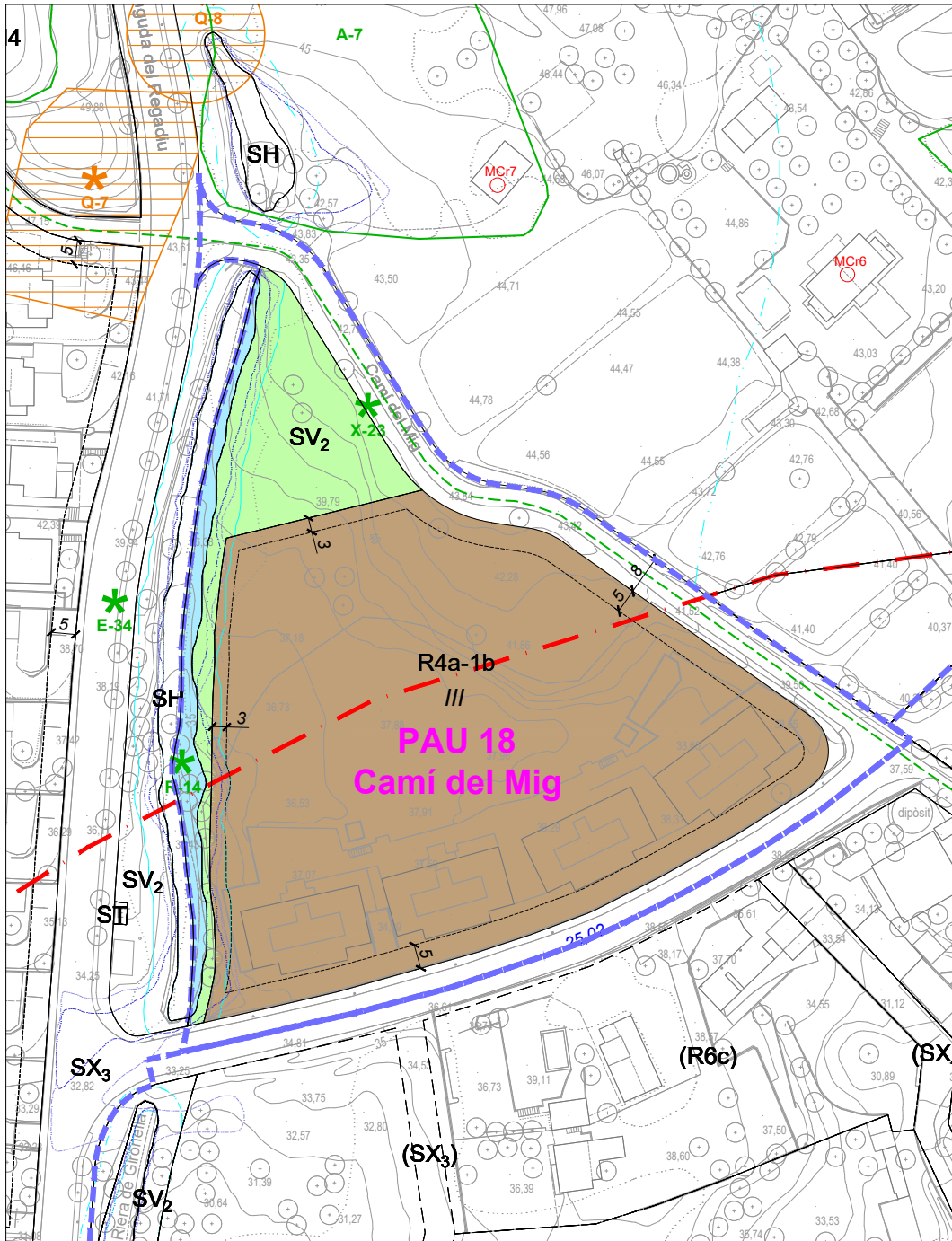
### Cessió d'aprofitament

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert pel TRLU, de manera que la cessió de l'aprofitament que correspon aplicar serà el 10% de 3.085 m<sup>2</sup>st (9.542 m<sup>2</sup>st - 6.457 m<sup>2</sup>st).

## 7. Condicions de gestió i execució

- El polígon d'actuació urbanística s'estarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, dintre del primer quadrienni.
- Es preveu el desenvolupament de l'àmbit en una única etapa, el termini màxim del qual per la seva execució de les seves obres d'urbanització serà de 4 anys a partir de la seva executivitat.
- S'hauran de cedir i urbanitzar els sòls qualificats de sistema viari determinats, així com els corresponents a les infraestructures de connexió amb els sistemes urbanístics exteriors, incloses les infraestructures de sanejament que siguin necessàries pel funcionament de l'actuació urbanística, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM que completin la canalització del Torrent de la Gironella i el pas per damunt de la riera de 52 ml, així com la millora de la mota de protecció de 150 ml, conforme el que es determini en el projecte d'urbanització.
- Les característiques de les obres d'urbanització es definiran en el corresponent Projecte d'urbanització, que inclourà un plànol amb la situació del camí rural afectat atenent al seu traçat. La urbanització serà compatible amb les funcions d'accés que té actualment el camí, tot garantint la seva connexió amb la xarxa bàsica rural i un disseny harmònic amb l'entorn.
- El vial existent corresponent al carrer sense nom situat al sud de l'àmbit es troba urbanitzat i per tant, no serà objecte de reurbanització pel polígon.
- Fins que no s'hagin recepcionat les obres d'urbanització del polígon només es podran atorgar llicències d'usos i obres provisionals segons l'establert a l'article 53 del TRLU i/o llicències d'edificació condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització.

## 8. Plànol



Escala aprox.: 1: 1000