

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT VICENÇ DE MONTALT

Aprovació Inicial

Document compresiu



EFA ARQUITECTES, SLP

Juny 2026

Equip de redacció:

EDUARD FENOY I ASSOCIATS, S.L.P.

Director del treball

Eduard Fenoy Palomas, arquitecte

Coordinació

Paula Correa Humet, arquitecta

Planejament urbanístic

Paula Correa Humet, arquitecta

Marc Fenoy Garriga, arquitecte

Avaluació Ambiental

SERPA, enginyeria i consultoria ambiental

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

DOYMO, estudis de mobilitat

Anàlisi socioeconòmica

Joan Angelet Alegre

Memòria social

Francesc Fenoy Garriga, psicòleg

Assessorament jurídic

Enric Acero

AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

ÍNDEX

PRESENTACIÓ	3
1. OBJECTE.....	3
2. ÀMBITS DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES I DE TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS.....	3
ESTRUCTURA I CONTINGUT DEL POUM.....	7
PROCÈS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA	8
1. INTRODUCCIÓ	8
2. LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL POUM.....	8
DIAGNOSI DEL TERRITORI	12
LÍNIES ESTRATEGIQUES DEL POUM.....	14
ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT	15
EL PROJECTE DE POUM.....	16
DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA.....	18
ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ.....	20
1. PLANS DE MILLORA URBANA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	20
2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	21
3. SÒLS URBANITZABLES DELIMITATS	22
MAGNITUD DE LA PROPOSTA	24
1. QUADRES GENERALS DELS ÀMBITS I SECTORS.	24
2. RESERVA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ	26
3. QUADRE COMPARATIU DE LA CLASSIFICACIÓ DE SÒL DE PLANEJAMENT VIGENT I DEL POUM.....	27
LES QUALIFICACIONS I REGULACIÓ NORMATIVA DEL POUM.....	28
1. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL.....	28
2. SÒL URBÀ.....	30
3. SÒL NO URBANITZABLE	31
PLÀNOL DE DELIMITACIÓ DELS ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS	34

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Vicenç de Montalt
- Aprovació Inicial -

PRESENTACIÓ

1. OBJECTE

El present document pretén la descripció, justificació i delimitació de la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i de gestió urbanística i de l'atorgament de llicències urbanístiques en el marc de la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Vicenç de Montalt.

Per tal d'assolir els objectius pretesos amb el desenvolupament del POUM, es considera convenient acordar la suspensió obligatòria de la tramitació de plans urbanístics derivats i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, de reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats i usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial en els àmbits en què es preveuen noves determinacions del POUM que podrien comportar una modificació del règim urbanístic i en els àmbits en què les noves determinacions es preveu que pretendran assolir altres objectius urbanístics, d'acord amb el present document i els plànols aportats i d'acord amb l'article 73 del DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Un cop aprovat inicialment el POUM, es podran tramitar els instruments o atorgar les llicències fonamentats en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament, sempre que no es posi en risc l'aplicació del nou planejament una vegada sigui definitivament aprovat, i d'acord amb l'article 102.4 del Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa a la durada, d'acord amb l'article 74.1 de la Llei d'urbanisme, la suspensió de tramitació d'instruments de planejament i gestió urbanística i llicències, en el marc de l'aprovació inicial del POUM, si no s'ha adoptat cap acord de suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73, tindrà una durada màxima de dos anys.

2. ÀMBITS DE SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES I DE TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

La suspensió de tramitacions i llicències comprèn la delimitació d'un àmbit:

_Àmbit de suspensió 1: Inclou tots els àmbits de desenvolupament i de gestió en sòl urbà i els sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable plantejats pel POUM.

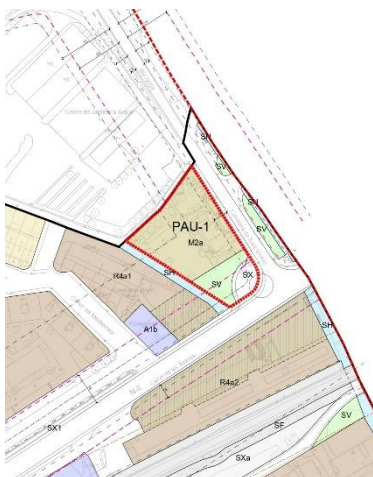
En aquest àmbit es suspèn la tramitació de tots els projectes de gestió urbanística, projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació, així com l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació d'obra nova i reforma, d'implantació o ampliació d'activitat o usos.

En el plànol adjunt al present document queden grafiats els àmbits inclosos en la delimitació objecte de suspensió de tramitacions i llicències d'acord amb l'article 102 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

A) Àmbits de transformació en sòl urbà no consolidat proposats pel POUM (en color vermell a la llegenda):

PAU 1, PAU 2, PAU 3, PAU A, PAU B, PAU C, PAU D, PAU E, PAU F, PAU G, PAU H, PAU I, PAU J, PAU K, PAU L, PAU M, PAU N, PAU O, PAU P, PMU 1, PMU 2, PMU 3, SUD 1, SUD 2 i SUD3.

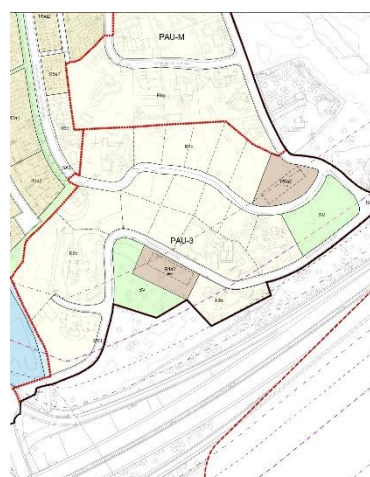
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Vicenç de Montalt
- Aprovació Inicial -



PAU 1



PAU 2



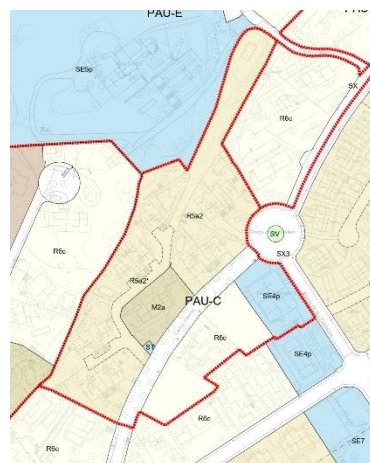
PAU 3



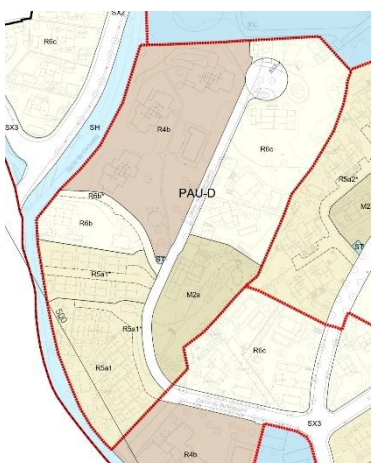
PAU A



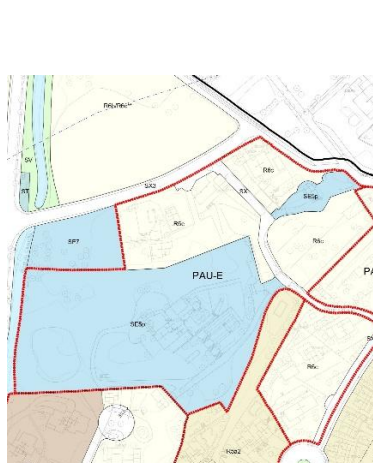
PAU B



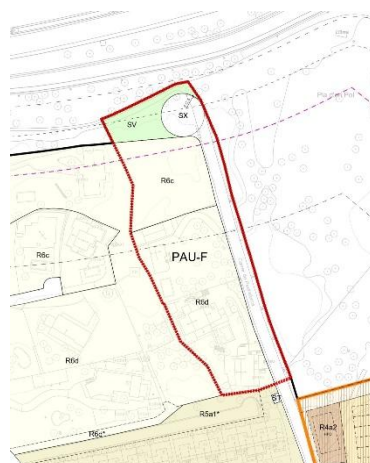
PAU C



PAU D



PAU E



PAU F

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Vicenç de Montalt
- Aprovació Inicial -



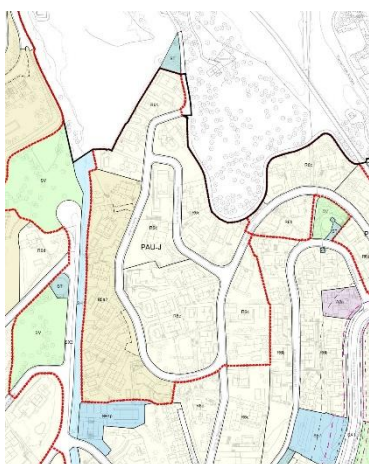
PAU G



PAU H



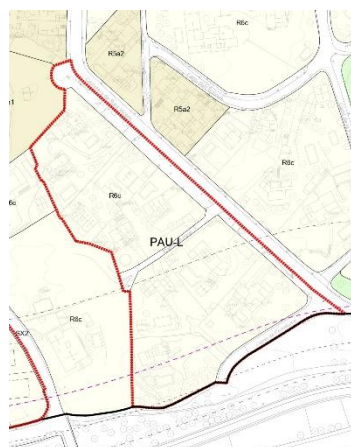
PAU I



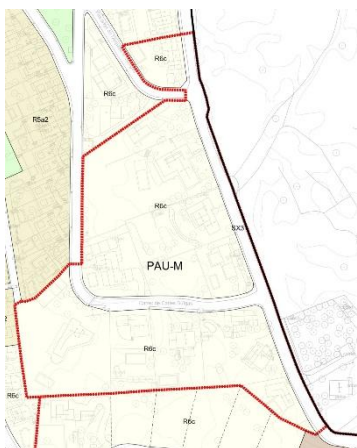
PAU J



PAU K



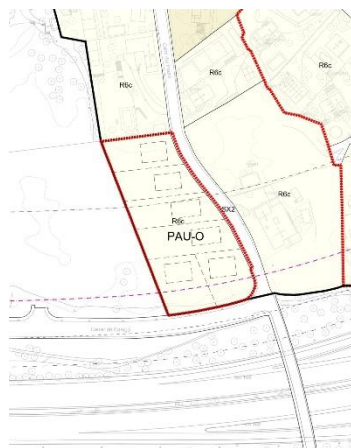
PAU L



PAU M

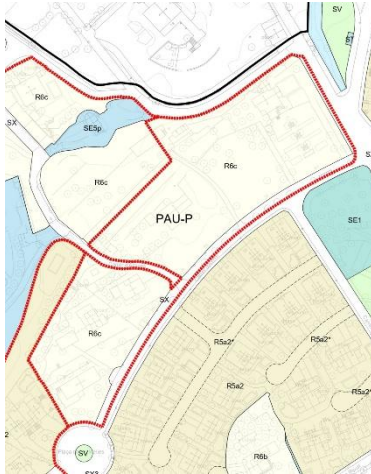


PAU N



PAU O

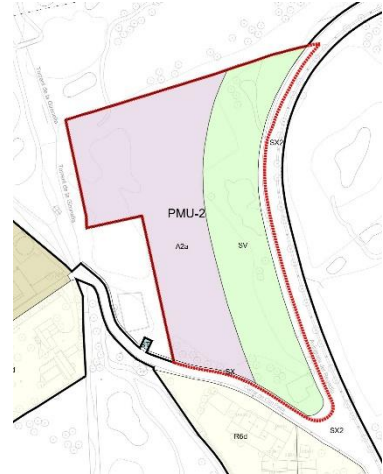
Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Vicenç de Montalt
- Aprovació Inicial -



PAU P



PMU 1



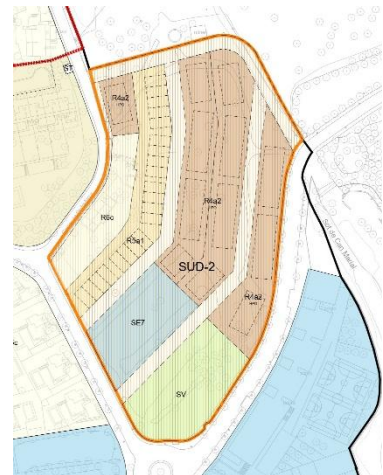
PMU 2



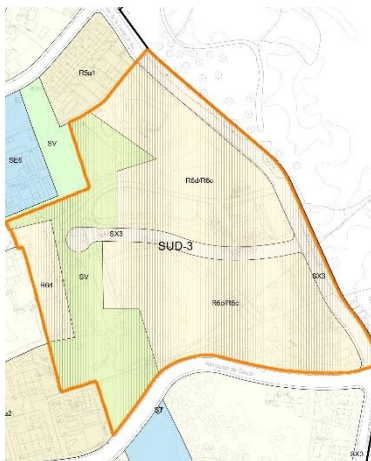
PMU 3



SUD 1



SUD 2



SUD 3

Aquesta suspensió obligatòria té per objecte permetre el desenvolupament dels objectius del POUM, evitant la consolidació d'iniciatives que poguessin condicionar el nou model urbanístic proposat. Es tracta d'impossibilitar que es produeixin actuacions urbanístiques que impedeixin la viabilitat de les propostes plantejades pel POUM.

La procedència de la suspensió de llicències queda justificada d'acord amb el que regulen els articles 73 i 74 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles 101 i 102 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

ESTRUCTURA I CONTINGUT DEL POUM

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Vicenç de Montalt està format pels documents següents:

- Memòria informativa
- Memòria d'ordenació
- Plànols d'informació
- Plànols d'ordenació:
 - Règim de sòl
 - Estructura general i orgànica del territori
 - Zonificació del Sòl No Urbanitzable
 - Zonificació detallada del Sòl Urbà i Urbanitzable
 - Serveis urbanístics
- Normes Urbanístiques
- Catàleg de béns a protegir
- Catàleg de masies
- Avaluació econòmica i financera
- Estudi ambiental estratègic
- Memòria social
- Estudi de l'avaluació de la mobilitat generada
- Estudi d'inundabilitat
- Estudi de riscos geològics
- Informe de tramitació
- Document compresiu

PROCÈS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

En aquest apartat s'exposa un resum del programa de participació que es va dur a terme durant l'avanç.

1. INTRODUCCIÓ

L'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt té la voluntat d'implicar la ciutadania en l'elaboració del Pla d'Ordenació Urbanística del municipi (POUM).

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal és un instrument d'ordenació integral del territori per planificar el desenvolupament del municipi. Això comporta reflexionar entorn del model de municipi que volem. A través de la planificació del territori s'estableix on se situen les noves infraestructures i equipaments, on s'ubica l'activitat econòmica i comercial, on es podran construir nous habitatges, o quins espais naturals cal preservar.

El POUM de Sant Vicenç de Montalt haurà de seguir els criteris de la Llei d'urbanisme de Catalunya. El fonament jurídic d'aquest procés queda establert principalment en els articles 8 i 59.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Així mateix, el Decret 305/2006 pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, relatiu a la participació ciutadana en els processos de planejament, en el Capítol II de drets d'informació dels ciutadans i ciutadanes i el Capítol III de Dret a la participació ciutadana.

2. LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL POUM

El procés d'elaboració del POUM inclou diferents fases on els agents polítics i els tècnics treballen conjuntament per definir els diferents elements del Pla. Incorporar la ciutadania en aquest procés suposa fer un esforç per difondre i fer entenedora la informació tècnica i generar els espais de debat necessaris per poder recollir les aportacions ciutadanes.

Atès el caràcter tècnic i altament especialitzat del tema en qüestió, i la necessitat de treballar de manera conjunta entre equips tècnics especialistes i ciutadania, es fa necessari trobar una estructura d'intercanvi d'informació entre totes dues parts. Aquesta estructura ha de permetre, d'una banda, facilitar la comprensió del treball tècnic i la reflexió col·lectiva, i de l'altra, incorporar les aportacions de la ciutadania al nou POUM.

L'objectiu del procés de participació és implicar els veïns i veïnes en la construcció del model de municipi recollint les seves propostes i suggeriments entorn els criteris i les necessitats del municipi respecte a temes on la revisió del POUM té alguna incidència. Les aportacions i opinions ciutadanes es recolliran a través del debat i la deliberació col·lectiva per a la construcció d'un model de municipi fonamentat en una lògica de l'interès col·lectiu.

Tot i això, el procés d'elaboració del POUM preveu altres mecanismes com les al·legacions per abordar situacions i interessos particulars. Per això, els espais de participació ciutadana proposats s'orienten a treballar des de les diferents visions i posicionaments de cada participant, però tenint com a objectiu treballar per l'interès col·lectiu del municipi.

Fase de participació prèvia a l'aprovació de l'avanç

En aquest punt de la fase de participació el principal objectiu és el de campanya d'informació i comunicació.

Els serveis municipals van dissenyar una campanya d'informació i comunicació per explicar a la ciutadania el procés d'elaboració del POUM i on es va donar a conèixer els canals de participació. Aquesta campanya ha d'aprofitar els canals d'informació que habitualment utilitza l'ajuntament per informar la ciutadania; revista municipal, cartelleres, web, etc.

S'ha habilitat un canal virtual d'informació i participació amb l'objectiu de garantir l'oportunitat de participar per aquells veïns i veïnes que no puguin participar en les sessions presencials. Per això s'han utilitzat les plataformes necessàries de l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt on s'ha penjat informació i on s'han habilitat espais que van permetre recollir aportacions ciutadanes de manera telemàtica al llarg del procés de participació.

Es van fer tres sessions de participació ciutadana, les quals es van organitzar de la següent manera:

- **Jornada 1 – Model de poble (17 de maig de 2024)**

Es van debatre temes socials importants dels quals es van treure les següents conclusions:

- **Habitatge i activitat econòmica:** donar resposta a les necessitats de la població sobretot en temes d'habitatge, mantenir la tipologia d'habitatge típica unifamiliar sense créixer en excés en vertical, combinar diferents tipologies d'habitatges sense concentrar-les en zones concretes, necessitat de disposar d'habitatge de protecció oficial, permetre dividir habitatges i adaptar-los a les necessitats actuals, deixar de ser un poble dormitori i limitar les llicències d'apartaments turístics, sobre la zona de Golf tenim opinions contradictòries, des de protegir el sòl fins a crear nous habitatges.
 - **Activitat econòmica (comerç, turisme i indústria):** promoure petit comerç i limitar les grans superfícies, rehabilitar i solucionar el tema dels locals buits de Montaltparc, evitar la ubicació d'activitats econòmiques poc adients, potenciar el polígon industrial, potenciar la pagesia.
 - **Equipaments i espais lliures:** distribució equilibrada dels equipaments, ampliació dels equipaments sanitaris, equipaments per a la gent gran, ampliar els centres i equipaments culturals, reformes i ampliacions als equipaments esportius, ampliar i traslladar la depuradora i intervenir en el magatzem de la brigada municipal, habilitar mercat municipal, habilitar espais de coworking, ampliar equipaments juvenils, reformes als equipaments educatius, deixar el golf com a no urbanitzable, evitar implementar equipaments amb excessiu cost de manteniment, equilibrar els usos a la platja, potenciar el corredor Montnegre, limitar els usos del Parc del Germans.
 - **Mobilitat i aparcaments:** fer un estudi de mobilitat del municipi, limitar el creixement urbanístic per no empitjorar el trànsit, augmentar i millorar les zones d'aparcament, augmentar places d'aparcament rotatori, aparcament obligatori en les noves construccions, aparcaments nous per a bicicletes, ampliar l'aparcament per a l'estació de Caldes, millorar la connexió viària horitzontal, ampliar i millorar el carrer Rocà, ampliar el pont del carrer Pedró, crear nous accessos al Front Marítim des de "los médicos", reordenar la circulació del Pedró, preservar el sistema de circulació de la zona Sant Llop – Can Ripoll, crear una rotonda a l'encreuament de l'Avinguda Montalnou i la carretera de la Mata, canviar semàfors per rotondes a la N-II, substituir radars per semàfors de velocitat, reduir ressals per reduir la velocitat, crear un eix nord-sud per a vianants per a bicis, creació de carrer bici a N-II i a la carretera de Mata, pacificar Passeig Marítim, Pacificar l'Avinguda Montalnou, posar voreres a la connexió entre la C-32 i la N-II, aplicar normativa sobre patinets elèctrics, millorar l'oferta de transport públic i promoure un servei de bicicleta elèctrica.
- **Jornada 2 – Habitatge i activitat econòmica (24 de maig de 2024)**
Es van debatre temes sobre habitatges i l'activitat econòmica municipal i es van treure les següents conclusions:
 - **Necessitats d'habitatge:** Anàlisi poblacional per concretar i projectar les necessitats d'habitatge, impulsar a la creació d'un Patronat Municipal d'Habitatge, creació d'habitatge de protecció oficial, oferta d'habitatge a un preu assequible, habitatge atractiu per a promotors i gent jove, necessitat de satisfer la demanda per a col·lectius vulnerables de gent jove i gent gran, permetre la divisió horitzontal dels habitatges, contenir la construcció de nous habitatges unifamiliars.
 - **Propostes de tipologia i ubicació d'habitatges:** per als habitatges de protecció oficial es proposa o unifamiliar o plurifamiliars, i diverses ubicacions com les zones properes al casc antic o zones de fàcil accés, en quant als habitatges unifamiliars també hi ha discrepàncies ja que alguns consideren que s'ha de mantenir aquesta tipologia i altres que s'ha de diversificar, i zones on es podrien ubicar els futurs habitatges serien la zona de Sot del Camp, els habitatges plurifamiliars en canvi es podrien situar a zones com les de les escoles i instituts o a la zona de Coma de bo, es proposa també la creació d'habitatges dotacionals per a gent gran i per als joves i a més la creació d'una residència per a gent gran.
 - **Activitat econòmica:** promoure el petit comerç al casc antic i les plantes baixes per a activitats econòmiques.
 - **Jornada 3 – Mobilitat, Equipaments, Espais Lliures i Sostenibilitat Ambiental (21 de juny de 2024)**
En aquesta última jornada es van debatre diferents temes i es van treure les següents conclusions:
 - Mobilitat
 - Aparcament: adequar les zones existents i millorar-les, crear noves zones d'aparcament, negociar la recuperació de l'aparcament de la zona del CAP, contemplar l'opció d'expropiar terrenys privats si són necessaris per fer aparcaments.
 - Circulació: Millorar connexions entre carrers interiors del municipi com per exemple avinguda Regadiu amb Passeig dels Pins, arreglar l'accés a la riera de Torrentbó,

estudiar un nou traçat per a la millora del pas sota l'autopista al carrer del Torrent del Balís, canviar sentits de circulació del Carrer Balís, preveure mesures de control i reducció del soroll sobretot a l'entorn de l'autopista C-32.

- Vianants i bicicletes: habilitar una connexió amb Llavaneres, fer una passera al carrer del Pedró per a vianants i bicicletes, fer un pas per a vianants a la riera del Balís, reordenar el Passeig Marítim per donar més espais als vianants i a les bicicletes, recollir una proposta de millora i promoció del transport públic.
- o Equipaments, zones verdes i espais lliures
 - Equipaments: planificar les necessitats de nous equipaments a partir de l'anàlisi i l'optimització dels equipaments actuals, crear un nou CAP centralitzat, crear un arxiu històric i museu, crear un nou auditori, ampliar i endreçar l'espai de la brigada municipal.
 - Zones verdes i espais lliures: mantenir el golf com a sòl no urbanitzable per a ús esportiu, permetre usos esportius en terrenys privats no urbanitzables.
 - Xarxa de serveis: disposar d'una depuradora adequada a les necessitats de la població, millorar el manteniment de la xarxa d'aigua, millorar el sistema de clavegueram.
- o Protecció del sòl, torrents i masies
 - Zones de protecció: adherir-se a la zona de protecció del Parc del Montnegre i del Corredor.
 - Masies i patrimoni: desenvolupar el mapa del patrimoni cultural, preservar masies en estat de ruïna, crear rutes per a protecció del patrimoni.
 - Connectors i torrents: crear dipòsits per recollir l'aigua de les rieres.

Fase de participació posterior a l'aprovació de l'avanç

Just abans o després d'haver publicat l'Avanç es realitzarà una jornada de devolució, resposta i presentació de l'Avanç a la ciutadania en general.

Un cop publicat el document d'avanç, aquest serà exposat en un equipament públic per poder ser consultat i a la web municipal.

Durant aquest període també s'habilitarà la possibilitat de fer arribar suggeriments a l'ajuntament presencialment en una bústia que hi haurà a la sala on estarà exposada la documentació, o a través del correu electrònic.

Un cop recollides les aportacions ciutadanes s'analitzaran per valorar la possibilitat d'incorporar-les a la redacció del POUM.

Fase de participació després de l'aprovació inicial del POUM

L'equip redactor lliurarà a l'Ajuntament el text del nou POUM per la seva aprovació inicial, i una vegada aprovat, es portaran a terme les següents actuacions:

- o Jornada de presentació pública de l'aprovació inicial del POUM. Preparació d'una presentació del POUM de manera divulgativa i entenedora per a facilitar la fase d'al·legacions a aquesta aprovació inicial.
- o Període d'exposició pública i al·legacions. Després de l'aprovació inicial, els documents del Pla, romandran sotmesos a informació pública i a una fase d'al·legacions, pel termini legalment establert o superior. La documentació es penjarà a la web municipal per facilitar-ne la difusió.

Fase d'informació després de l'exposició pública i al·legacions

Quan finalitzi el període d'exposició pública es desenvoluparan les següents actuacions:

- o Es donarà resposta individualitzada a les al·legacions presentades a partir de l'Informe tècnic elaborat per l'equip redactor, la resolució municipal i les modificacions derivades de l'al·legació, si s'escau.
- o L'informe de les al·legacions i la resolució municipal, així com els informes sectorials i les modificacions derivades d'uns i altres s'inclouran com a document del Pla, que serà públic i podrà ser consultat en la fase posterior a l'aprovació provisional.
- o L'Ajuntament informarà als ciutadans i ciutadanes del municipi de l'aprovació provisional del POUM utilitzant els mitjans abans esmentats i qualsevol altre mitjà que garanteixi una difusió general dels acords presos.
- o Posteriorment a l'aprovació provisional, l'Ajuntament informarà de l'estat de tramitació del Pla. Si s'escau, també es comunicaran les modificacions derivades del procés, sempre que no constitueixin modificacions

substancials que serien objecte d'una segona informació pública d'acord amb les determinacions de l'article 83 i 90.3 de la Llei d'Urbanisme i l'article 5 del reglament.

Un cop aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el POUM resultant de tot aquest procés serà digitalitzat en un format digital accessible, que permeti l'accés estructurat a tota la informació gràfica i escrita del POUM, per facilitar-ne el seu coneixement als ciutadans i ciutadanes i a les institucions i entitats públiques i privades interessades.

DIAGNOSI DEL TERRITORI

Una vegada analitzada tota la documentació de la que es disposa i vista l'evolució que ha tingut el municipi de Sant Vicenç de Montalt tenint com a base el planejament general vigent, establim els següents objectius generals per a l'elaboració del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Vicenç de Montalt:

1. Sòl urbà residencial

El sòl urbà residencial, donat el traçat de l'autovia C-32 queda partit en dues bandes. A la banda nord es troben principalment les zones de: Santa Maria del Balís, Golf del Maresme, Can Canal, Supermaresme, La Farrera, Les Tres Torres, Riera del Gorg, Coma de Bo, La Costa, Montalnou, Can Gasull, Casc Antic, Les Bilbenyes, La Plana de l'Andreu, Rocar Sud i Rocar Nord, Camí del Cementiri, Milans de Bosc i Can Manent. A la zona sud queden principalment les zones de: Sant Maria de Balís, Golf del Maresme, El Pedró, Montaltparc, Can Boada, Bellesguard i Can Ripoll.

La traça de l'autovia implica una desconexió física entre ambdues parts, connectant-se per cinc passos soterranis, els quals es troben en estat deficient per al pas de vianants.

Es detecta la presència de buits urbans i espais d'oportunitat repartits per la majoria d'urbanitzacions del municipi sobretot a la part central i nord, a excepció del Casc Antic i la zona de costa. Addicionalment, aquests espais depenen únicament de la voluntat del propietari per tirar endavant les obres, no obstant, es poden plantejar noves fórmules que incorporin altres tipologies d'habitatges i flexibilització d'usos per a donar un major rendiment a aquests espais.

2. Tipologia d'habitatge

Tal com s'observa en els anàlisi demogràfics i de tipologies arquitectòniques del territori de Sant Vicenç de Montalt es tracta d'un municipi on predomina l'habitatge unifamiliar però amb una alta concentració d'habitatge plurifamiliar a la zona de Montalt-Parc, Can Boada i el Front Marítim. La tipologia del Casc Antic també és excepcional degut al seu origen medieval.

Caldrà donar altres opcions habitacionals dins del municipi per a evitar l'exclusió social revisant la situació d'aquells solars buits on interressi més la implantació d'una mixtura de tipologies i usos de serveis en planta baixa.

Serà necessari també, arran de l'entrada en vigor de la Llei d'urbanisme, la reserva de sòl per a habitatge de protecció, tant de compra com de lloguer, així com estudiar la necessitat de qualificar sòl per a sistema d'habitatge dotacional públic.

A més, atesa la situació de problemes d'accés a l'habitatge al municipi, i en aplicació de l'article 37 bis del TRLUC, el planejament ha de prioritzar l'ús residencial habitual i permanent, limitant la compatibilitat d'usos com l'habitatge d'ús turístic en zones d'ús residencial.

3. Sòl urbà industrial

Actualment el municipi disposa de poca dotació industrial, únicament tres emplaçaments tenen aquest ús i tots estan ubicats al voltant del Casc Antic.

Es poden replantejar els usos i flexibilitzar-los per a poder valorar si es podrien acollir altres indústries dins del polígon industrial existent.

4. Sòl urbanitzable residencial

El municipi de Sant Vicenç de Montalt disposa de sòl urbanitzable delimitat, en concret existeix una zona destinada a ser urbanitzada que corresponen al Sector Nord de la Costa.

5. Els equipaments

Tal com s'ha exposat en l'anàlisi del municipi, Sant Vicenç de Montalt disposa bàsicament de tots els equipaments necessaris per a la població actual, amb una petita mancança tant en sostre de serveis urbans com de sanitari- assistencial. Es poden plantejar reformes en els equipaments esportius i socials. Cal desenvolupar els habitatges dotacionals públics plantejats.

De totes maneres resten al voltant de 61.000 m² de sòl qualificat com a equipament sense ús assignat i sense desenvolupar que podrà satisfer les necessitats de la població. Tot i així caldrà revisar la seva ubicació i l'ús escaient.

6. Les zones verdes

Actualment, el municipi de Sant Vicenç de Montalt no presenta dèficit quantitatiu de sòl qualificat de sistema d'espais lliures, d'acord amb els estàndards fixats per la llei d'urbanisme, però sí qualitatiu, fet que fa necessari analitzar la funcionalitat i l'estat d'urbanització dels sòls qualificats.

7. Pols de centralitat del municipi

El municipi presenta dues centralitats per la naturalesa fragmentada del teixit. Una primera a la zona nord el Casc Antic i les zones properes de Can Gasull i Montalnou conformen un primer nucli dotat de serveis bàsics de farmàcia, supermercat de petit comerç o de major mida com per exemple el Sorli, zona d'esport i restaurants i també punts d'interès municipal. Una segona centralitat ubicada a la zona de Montalnou i més propera al front marítim, més dedicada al turisme. En aquesta zona trobem serveis bàsics com farmàcia, supermercats de gran mida, un gimnàs, restaurants i també punts d'interès municipals.

Donada la tipologia habitacional del municipi la resta de zones no tenen un pol amb activitat. Seria bo, però potenciar l'activitat en altres zones com per exemple el comerç de proximitat a la zona sud.

8. Activitats comercials i econòmiques

Tal com s'ha esmentat en l'anterior punt, en els dos nuclis d'activitat és on es concentren els comerços i alguns dels serveis bàsics municipals. El municipi necessita regular certes activitats econòmiques com per exemple els basars o les llicències turístiques i fomentar el comerç de proximitat.

9. Sòl no urbanitzable

A la zona nord del terme municipal és on trobem la major part del sòl no urbanitzable ja que es tracta de la zona amb més superfície de protecció forestal de tot el municipi.

Aquest paisatge natural es veu tallat per la C-32, zona on s'ubica una segona franja de sòl no urbanitzable on predomina la superfície de zona de protecció del golf.

La resta de zones classificades com a sòl no urbanitzable es divideixen en les següents tipologies: zona rústica, zona de protecció forestal, zona de protecció i servitud, zona d'especial interès agrícola, zona de protecció paisatgística i zona del golf.

Les zones agrícoles se situen principalment a la zona sud del municipi però també a la zona nord, i tal com s'ha mencionat anteriorment, l'estudi dels camps demostra que el teixit agrícola ha anat reduint la seva superfície considerablement.

En el sòl no urbanitzable hi ha un gran nombre de masies i cases rurals i elements de protecció, els quals es troben inclosos en el *Pla Especial de Catàleg de masies i cases rurals de Sant Vicenç de Montalt* i *Pla Especial de Protecció del Patrimoni i Catàleg de Béns Arquitectònics, Històrics i Ambientals de Sant Vicenç de Montalt*.

10. Infraestructures viàries i ferroviàries

El municipi de Sant Vicenç de Montalt no preveu modificacions substancials en les grans infraestructures, es tractaria de reforçar les connexions internes municipals.

LÍNIES ESTRATÈGIQUES DEL POUM

Criteris i objectius

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Vicenç de Montalt s'ha de redactar adoptant i assumint els criteris de protecció del medi ambient contingut en tota aquesta legislació.

Criteris de desenvolupament sostenible de l'urbanisme:

- **Equitat:** les persones i comunitats tenen el mateix dret a gaudir un medi ambient de qualitat i a utilitzar una part justa dels recursos de la Terra.
- **Ús eficient dels recursos naturals:** ús prudent dels recursos naturals renovables i no renovables i la seva explotació ajustada a la capacitat de càrrega del medi.
- **Prevenció:** cal anticipar les pertorbacions ambientals originades per les activitats humanes.
- **Transversalitat:** concepte d'ús per una correcta integració dels requeriments ambientals.
- **Internalització:** assumpció dels costos ambientals: energia, transport, indústria, comerç, agricultura, turisme, ordenació del territori, etc.
- **Cautela:** norma de prudència que orienti la presa de decisions.
- **Restitució del dany:** allà on es doni, d'ordre particular o públic.
- **Integració:** equivalent a "pensar globalment, actuar localment"
- **Responsabilitat compartida:** impulsar la informació i la participació ciutadana.
- **Perspectiva de gènere:** incorporació d'aquest principi en el conjunt del procés urbanístic, d'acord amb la normativa vigent.

A partir d'aquests principis, el POUM haurà de definir els objectius urbanístics específics del municipi, orientats a la preservació dels espais oberts i dels valors ambientals, la millora de la cohesió urbana, la racionalització del creixement urbà, la mobilitat sostenible i l'eficiència en l'ús dels recursos territorials.

ALTERNATIVES DE PLANEJAMENT

Les tres alternatives, han de permetre comparar i valorar diferents opcions o possibilitats de desenvolupament del municipi.

Alternativa 0

L'alternativa 0 implicaria despeses en el desenvolupament dels polígons i sectors restants. Donat que la proposta no implica creació de nou habitatge social hauria de dedicar esforços i assumir els costos de compra de sòl i de construcció d'habitatge de protecció oficial per a suplir els dèficits que poguessin existir.

Es suposa que el manteniment del sòl no urbanitzable amb les mateixes condicions que les actuals no generaria una activació del camp i les activitats que li són pròpies. Això implicaria que no es generarien ingressos a nivell municipal i per tant el cost de manteniment dels camins i neteges contra el foc l'hauria de assumir en gran part l'ajuntament.

Alternativa 1

L'alternativa 1 implicaria despeses en el desenvolupament dels polígons i sectors restants. Donat que la proposta no implica creació de nou habitatge social hauria de dedicar esforços i assumir els costos de compra de sòl i de construcció d'habitatge de protecció oficial per a suplir els dèficits que poguessin existir.

L'Ajuntament haurà d'assumir el cost de les millores relatives al sistema viari com urbanitzar les noves zones d'aparcament, millorar les passos soterrats, urbanitzar noves vies i protegir acústicament l'autovia C-32 i la nacional N-II.

Es suposa que el manteniment del sòl no urbanitzable amb les mateixes condicions que les actuals no generaria una activació del camp i les activitats que li són pròpies. Això implicaria que no es generarien ingressos a nivell municipal i per tant el cost de manteniment dels camins i neteges contra el foc l'hauria d'assumir en gran part l'ajuntament.

Alternativa 2

L'alternativa 2 no implicaria increments significatius per l'ajuntament que la pròpia del manteniment dels camins, i augmentaria l'activitat en el sòl no urbanitzable a nivell agrícola i forestal.

Implicaria posar al mercat diverses tipologies d'habitatges permetent l'arrelament demogràfic de gent jove, gent gran al municipi. Així també de crear noves activitats al municipi.

L'Ajuntament haurà d'assumir el cost de les millores relatives al sistema viari com urbanitzar les noves zones d'aparcament, millorar els passos soterrats, urbanitzar noves vies i protegir acústicament l'autovia C-32 i la nacional N-II.

Elecció de l'alternativa

Davant de les **alternatives generals** plantejades s'escull com a òptima l'**alternativa 2**, ja que permet potenciar els teixits històrics del municipi, evitar els creixements respectant el medi ambient i apostant per un model compacte de creixement interior del municipi, completant així la trama urbana i incorporant complementarietat d'usos per a oferir noves oportunitats a la població.

Respecte a la vialitat es milloren les condicions de connexió entre ambdues bandes de l'autovia C-32 i de la N-II i s'aposta per una mobilitat per a vianants i bicicletes.

A nivell de sòl no urbanitzable aquesta alternativa regula de millor manera les qualificacions, la preservació i en definitiva l'activació del sòl no urbanitzable amb les activitats que li són pròpies, com és l'activitat agrícola, i permet adequar-lo a la legislació vigent.

EL PROJECTE DE POUM

El paper de Sant Vicenç de Montalt dins del Maresme

La comarca del Maresme està formada per municipis de característiques diverses que es podrien classificar en grans pols de serveis i activitat industrial (com Mataró); municipis de primera línia de costa amb una altíssima densitat i pressió urbanística; i finalment aquells municipis que, com Sant Vicenç de Montalt, han sabut mantenir un equilibri entre el seu passat agrícola i una especialització residencial de qualitat.

Així doncs, Sant Vicenç de Montalt ha de tenir una especial cura per mantenir i conservar les característiques pròpies que el defineixen com una "ciutat jardí" de morfologia predominantment horitzontal. El Pla considera que el respecte per la imatge del nucli tradicional (el Casc Antic) i les seves cases pairals i d'estiueig és el principal valor que l'ordenació urbanística ha d'aportar al desenvolupament del municipi. Aquest valor patrimonial és la senya d'identitat que confereix a Sant Vicenç un atractiu únic, lligat a una xarxa de connectors naturals dins un paisatge de mosaic territorial d'especial rellevància.

El respecte i la preservació dels valors del paisatge i del medi ambient

En línia amb la importància de la valoració del paisatge al nostre país, el POUM de Sant Vicenç de Montalt incorpora i assumeix com a propis els objectius de qualitat paisatgística definits pel Catàleg de paisatge de la regió metropolitana de Barcelona, especialment per a la unitat de paisatge del Baix Maresme.

El reconeixement del valor del paisatge que conforma l'entorn natural —des de la platja fins al cim del Montalt— és una de les línies estratègiques del Pla. La preservació de la matriu agrícola i forestal, així com dels sistemes de rieres que actuen com a connectors, és la garantia del manteniment de la qualitat de vida dels seus habitants i de la biodiversitat local. El municipi està situat en una zona privilegiada compresa entre la Serralada Litoral al nord-oest i el mar Mediterrani al sud-est. Aquest fet provoca que les muntanyes del massís del Corredor siguin el teló de fons visual i el referent geogràfic de l'àrea urbana. Per aquest motiu, el Pla reserva la meitat nord del terme com a sòl de protecció especial pel seu valor natural i agrari, evitant creixements aïllats que banalitzin el territori.

En concordança amb l'anterior, el Pla estableix estratègies de recuperació ambiental i paisatgística centrades en:

- La protecció i revisió de les característiques del Casc Antic per evitar disfuncions en la seva silueta urbana.
- La preservació i millora de l'estat dels torrents i rieres (com la del Balís, de Sant Vicenç o del Gorg), recuperant la vegetació de ribera com a eixos estructuradors.
- La millora de la connectivitat entre les dues bandes del municipi separades per les infraestructures (C-32 i N-II), mitjançant la pacificació de la N-II i la dignificació dels accessos i passos transversals.
- La creació d'un Catàleg de masies i cases rurals per recuperar el patrimoni en sòl no urbanitzable i potenciar el teixit agrícola antic.

La política de sòl i d'habitatge

Una de les línies estratègiques del nou POUM de Sant Vicenç de Montalt és facilitar diverses tipologies d'habitatges per tal que tota la població tingui la capacitat de residir al municipi, independentment de la seva capacitat econòmica o edat. El Pla detecta que el model actual, basat gairebé exclusivament en l'habitatge unifamiliar car, impossibilita l'accés als joves i a la gent gran.

Així doncs, el POUM estableix diverses modalitats d'habitatge: cases aïllades de renda lliure, cases agrupades o en filera, blocs plurifamiliars i, com a novetat clau, habitatges de protecció pública i allotjaments dotacionals. El Pla, seguint la legislació urbanística vigent, qualifica sòl per a habitatge de protecció oficial (HPO) per assegurar el dret a l'habitatge i pal·liar la carència actual, que se situa en el 0%.

L'avaluació de les necessitats i les polítiques d'habitatge d'aquest POUM es recullen en la Memòria Social. El Pla ordena les diferents zones residencials d'acord amb les preexistències (com el Casc Antic o les urbanitzacions de ciutat jardí), fixant condicions d'edificació i delimitant el nombre màxim d'habitatges per parcel·la per evitar l'excessiva densificació i mantenir el caràcter de "poble jardí".

El resum de les previsions de nous habitatges que possibilita el POUM és el següent:

Àmbit de creixement	Habitatges Lliures	Habitatges Protegits (HPO)	Total
Polígons de Millora Urbana (PMU)	36	28	64
Polígons d'Actuació (PAU)	18	20	38
Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD)	40	62	102
TOTAL NOUS SECTORS	94	110	204

El POUM proposa un increment total de 204 habitatges nous dins de sectors i polígons d'actuació de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable. Així doncs el POUM preveu incrementar el parc d'habitatge protegit en 110 unitats. Dins el POUM també es preveu un llindar mínim i inicial de 50 habitatges dotacionals. A més a més, en procés dins la Modificació Puntual a la Riera del Gorg es generen 48 habitatges més de protecció oficial. **El parc d'habitatge protegit al finalitzar el desenvolupament del POUM es situarà en 208 unitats** (110 que genera el POUM + 48 que genera la Modificació Puntual + 0 actuals + 50 dotacionals prevists al POUM). Aquesta previsió pot augmentar per mitjà de destinar el 10% de l'aprofitament mig dels àmbits i sectors a la construcció d'habitatge protegit.

DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA

L'atenció a la gestió dels Plans és una de les característiques més comunes que identifiquen els treballs de planejament.

En el cas del POUM de Sant Vicenç de Montalt, aquesta atenció pren major significació tota vegada que es realitza en el marc d'un nou text legal que, fruit de l'experiència acumulada en aquests anys anteriors, ha de prendre noves cotes i ha de permetre plantejar noves alternatives en el camp de l'habitatge, en el camp del re-equipament del municipi, obtenció de més zones verdes i en definitiva en la construcció d'un projecte comú més ambiciós i amb majors quotes de qualitat urbana.

Aquest nou text legal, i pel que respecta a la construcció de l'estratègia de la gestió, comporta entre d'altres tres aspectes que es poden considerar substancialment diferents respecte el marc de referència que definia la legislació actual:

1. L'obligació de la cessió de sòls amb aprofitament urbanístic en els sectors de sòl urbà en funció de la generació de plusvàlues, segons els canvis d'usos respecte el planejament anterior, i dels increments d'aprofitament que es determinen en el nou planejament respecte el planejament que es revisa, lliure de càrregues.
2. L'ampliació dels sòls destinats a sistemes urbanístics, que inclosos en un Polígon d'Actuació Urbanística o en un Pla de Millora Urbana poden ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta, ja que amb el marc anterior venien restringits als espais lliures i a determinats tipus d'equipaments, sempre de caràcter local i al servei de la unitat de gestió delimitada.
3. La possibilitat de delimitar sectors de planejament discontinu en els sectors de sòl urbanitzable i a la vegada la capacitat per poder participar a aquests sectors d'aquelles infraestructures i actuacions necessàries per la seva connexió al sistema urbà consolidat.

Respecte l'obligació de la cessió d'aprofitament urbanístic en sòl urbà, la nova legislació urbanística les concreta en aquells sòls que es classifiquen com a sòl urbà no consolidat, i que han d'esser objecte de desenvolupament per pla de millora urbana o polígon d'actuació urbanística, que tinguin per objecte la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà sempre i quan comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit.

En qualsevol cas el nou text legal, estableix que aquestes aportacions en termes d'aprofitament per l'administració actuant serà en el sòl urbà no consolidat, del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector subjecte a pla de millora urbana o a polígon d'actuació urbanística, i en el sòl urbanitzable serà del 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Pel que fa al destí de les cessions per a sistemes, el nou text legal ve a regular i consolidar allò que ja era una pràctica habitual en les administracions, però que, no per això deixava de tenir alguna fissura o debilitat legal, i ens referim al fet de poder exigir un major ventall del sòl objecte de cessió obligatòria i gratuïta. Per una part entren a formar part d'aquest concepte tot els tipus de sistemes, ja siguin locals o generals, sempre i quan tinguin assignat algun tipus d'aprofitament dintre del polígon o del sector de planejament que es delimita. I per una altra part, també s'amplia el tipus de sistemes d'equipaments susceptibles de ser obtinguts per cessió, cobrint dintre d'aquest concepte tots els equipaments comunitaris: docents, esportius, assistencials, culturals, etc.

Adicionalment, pel que fa referència a les determinacions sobre la possibilitat d'establir sectors discontinus en sòl urbanitzable i l'obligació de participar en les despeses derivades de la construcció de les infraestructures de connexió a la xarxa general i a la ciutat consolidada, el nou text legal està reconeixent l'obligació dels nous creixements i dels nous sectors en la participació de les despeses d'urbanització que puguin ser generades precisament per la mateixa definició d'aquests nous sectors de planejament o per la necessitat de millorar les condicions de la ciutat consolidada per causa d'aquest major creixement de la mateixa.

ELS INSTRUMENTS DEL SÒL URBÀ: PLANS DE MILLORA URBANA I POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

En el sòl urbà la Llei d'Urbanisme simplifica en gran manera els instruments que se'n deriven del POUM, per la seva execució i desenvolupament:

1. Pel que fa a l'execució la figura adoptada és la del polígon d'actuació urbanística. El polígon d'actuació urbanística és l'àmbit en el que s'estableix el corresponent repartiment de beneficis i càrregues derivades del planejament. El Polígon d'Actuació Urbanística en molts casos el delimita el propi POUM, o bé serà delimitat pel Pla de Millora Urbana, quan s'aprovi, i també es pot donar el cas que es delimiti en posterioritat durant la vigència del POUM.
2. Pel que fa al desenvolupament, fonamentalment en aquesta categoria de sòl s'efectua amb àmbits subjectes a Pla de millora Urbana, àmbits que s'hauran de desenvolupar un cop aprovat el POUM i que atenent a les seves finalitats es poden classificar en diferents grups:

- En sòl urbà no consolidat, tindran com a finalitat completar el teixit urbà, o bé acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació de subsòl o de sanejament de poblacions i altres similars.
- Mentre que en el sòl urbà consolidat tindran bàsicament com a finalitat la de completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes.

El POUM de Sant Vicenç de Montalt delimita varis polígons d'actuació urbanística i tres plans de millora urbana.

ELS INSTRUMENTS DEL SÒL URBANITZABLE: PLANS PARCIALS URBANÍSTICS.

La figura de desenvolupament del sòl urbanitzable està constituïda pel planejament derivat, en aquest supòsit els plans parcials urbanístics.

El present POUM pot optar per delimitar sectors classificats com a sòl urbanitzable delimitat, que requeriran de l'aprovació del corresponent pla parcial; i d'altra banda, classificar sòl com a urbanitzable no delimitat, en quins supòsits el pla parcial haurà d'ésser de delimitació conforme determina la Llei d'urbanisme.

El POUM de Sant Vicenç de Montalt classifica únicament tres terrenys com a urbanitzable.

ÀMBITS DE DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ EN SÒL URBÀ

1. PLANS DE MILLORA URBANA EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
2. En sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30 del TRLUC, o el que el substitueixi, i regular la composició volumètrica i de façanes.
3. A més del què s'ha establert als apartats precedents els plans de millora urbana podran tenir les finalitats i determinacions desenvolupades a l'article 90 del RLUC, o el que el substitueixi.
4. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, específicament, allò que es determina per a cada sector en les fitxes normatives. Els plans de millora urbana tindran el contingut i documentació prevista a l'article 91 del RLUC, o el que el substitueixi..
5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:
 - a. Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
 - b. Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
6. Les fitxes annexes corresponents a cada sector, on es detallen les determinacions d'acord amb les quals s'elaboraran els plans de millora urbana que corresponguin, regulen, entre d'altres, els aspectes següents:
 - a. Àmbit
 - b. Objectius
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús
 - d. Cessions.
 - e. Condicions de gestió i execució
 - f. Règim transitori d'edificació i Usos
7. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el POUM.
8. La formulació i tramitació d'aquests plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions que estableix la legislació urbanística.
9. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a la legislació urbanística.
10. Els plans de millora urbana que s'estableixen per a l'execució d'aquest POUM en el sòl urbà són els següents:
 - PMU-1.- Pla de millora urbana Costa Daurada
 - PMU-2.- Pla de millora urbana Golf del Maresme
 - PMU-3.- Pla de millora urbana Montalnou

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests plans de millora urbana, s'estableixen en les fitxes annexes a aquestes normes.

2. POLÍGONS D'ACTUACIÓ EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

1. La delimitació dels polígons d'actuació en el sòl urbà no consolidat comporta que els propietaris tenen els deures que exigeixen el TRLUC i el RLUC, o legislació que els substitueixi, de:

- Complir amb la distribució equitativa dels beneficis i càrregues derivats del planejament.
- Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl reservat pel pla per a sistemes locals al servei de l'àmbit del polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- Cedir obligatòriament i gratuïta el sòl necessari per a l'execució dels sistemes generals que el planejament general inclogui en el polígon d'actuació en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- Costejar i, si s'escau, executar la urbanització.
- Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament.
- Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposin justificadament aquest POUM o el Programa d'actuació urbanística, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- Altrament els propietaris inclosos en els polígons d'actuació PAU 1 i PAU 3 que es delimiten en sòl urbà no consolidat han de cedir obligatòriament i gratuïta el sòl corresponent als percentatges sobre aprofitaments que es determinen en la legislació urbanística del 10% de l'aprofitament total de l'àmbit d'actuació, llevat dels supòsits excepcionals previstos en la mateixa legislació, quin percentatge podrà ser superior.

2. Els polígons d'actuació que s'estableixen per a l'execució d'aquest POUM en el sòl urbà són els següents:

- PAU-1.- Polígon d'actuació urbanística Les Ànimes
- PAU-2.- Polígon d'actuació urbanística Circumval·lació Passeig Marítim
- PAU-3.- Polígon d'actuació urbanística La Coma de Bo
- PAU-A.- Polígon d'actuació urbanística Els Lledoners
- PAU-B.- Polígon d'actuació urbanística Estació de bombeig
- PAU-C.- Polígon d'actuació urbanística Els Avets
- PAU-D.- Polígon d'actuació urbanística Bellesguard
- PAU-E.- Polígon d'actuació urbanística Les Alzines
- PAU-F.- Polígon d'actuació urbanística Pedraforca
- PAU-G.- Polígon d'actuació urbanística Can Bru
- PAU-H.- Polígon d'actuació urbanística Gessamins
- PAU-I.- Polígon d'actuació urbanística Supermaresme
- PAU-J.- Polígon d'actuació urbanística Santiago Rusinyol
- PAU-K.- Polígon d'actuació urbanística Les Bilbenyes
- PAU-L.- Polígon d'actuació urbanística Can Rovirosa
- PAU-M.- Polígon d'actuació urbanística Carles Buhigas
- PAU-N.- Polígon d'actuació urbanística El Roca
- PAU-O.- Polígon d'actuació urbanística Canigó
- PAU-P.- Polígon d'actuació urbanística Els Pins

Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests polígons d'actuació s'estableixen en les fitxes annexes a aquestes normes.

3. El POUM delimita també 1 àmbit d'actuació corresponent a un àmbit qualificat de sistema públic, que és el següent:

- AAU-1.- Àmbit d'actuació urbanística vial contigu a la xarxa de ferrocarril R1 (associat al PAU-A)
4. Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests àmbits d'actuació, s'estableixen en les fitxes PAU a les quals van associades, annexes a aquestes normes.

3. SÒLS URBANITZABLES DELIMITATS

1. La delimitació dels sòls urbanitzables delimitats comporta que els propietaris tenen els deures que exigeixen el TRLUC i el RLUC, o legislació que els substitueixi, de:
- Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic.
 - Cedir a l'Ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit d'actuació urbanística en què siguin compresos els terrenys, amb les especificitats següents:
 - Primera. En sòl urbà, l'àmbit d'actuació és el del polígon d'actuació urbanística o el sector del pla de millora urbana, que poden ésser físicament discontinus.
 - Segona. En sòl urbanitzable delimitat, l'àmbit d'actuació és el sector del pla parcial urbanístic corresponent, que també pot ésser físicament discontinu.
 - Cedir a l'Ajuntament o a l'administració que pertorqui, d'una manera obligatòria i gratuïta, el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que el planejament urbanístic general inclogui en l'àmbit d'actuació urbanística en què els terrenys siguin compresos o en què estiguin adscrits per a l'obtenció del sòl.
 - Costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'Ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores d'aquests serveis, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti. La participació en els costos d'implantació d'aquestes infraestructures es determina d'acord amb la legislació sobre mobilitat.
 - Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
 - Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment els correspongui.
 - Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació o bé ho imposi justificadament el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament o a l'administració que pertorqui, abans de l'edificació, únicament els terrenys, destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via del sistema de comunicació o a les ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
3. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels deures que estableix l'article 44 del TRLUC, el deure de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.
4. Els sòls urbanitzables delimitats que s'estableixen per a l'execució d'aquest POUM són els següents:
- SUD-1.- Sol Urbanitzable Delimitat Fontmitjana
 - SUD-2.- Sol Urbanitzable Delimitat Sot del Camp
 - SUD-3.- Sol Urbanitzable Delimitat Gaudí

5. Les determinacions pel que fa a cadascun d'aquests polígons d'actuació, s'estableixen en les fitxes annexes a aquestes normes.

MAGNITUD DE LA PROPOSTA

1. QUADRES GENERALS DELS ÀMBITS I SECTORS.

Codi	Nom sector	Sòl públic		Viari		Viari restringit i aparcament		Verd públic		Equipament		Serveis tècnics		Hidràulic		Serveis		Sòl privat	
		%	m²	%	SX	%	SXr / SXa	%	SV	%	SE	%	ST	%	SH	%	A	%	Clau x
PAU A	Els Lledoners	28,43%	2.064,21	5,99%	435,15			22,44%	1.629,06									71,57%	5.195,39
PAU B	Estació de bombeig	9,47%	491,90					9,47%	491,90									89,99%	4.671,96
PAU C	Els Avets	8,71%	1.395,51	8,51%	1.363,78							0,20%	31,73					91,29%	14.632,40
PAU D	Bellesguard	6,63%	1.685,33	6,56%	1.666,36							0,07%	18,97					93,37%	23.717,04
PAU E	Les Alzines	4,46%	1.194,58	4,46%	1.194,58													95,54%	25.590,72
PAU F	Pedraforca	26,41%	2.459,89	17,38%	1.619,26			9,02%	840,63									73,59%	6.855,98
PAU G	Can Bru	13,12%	7.481,54	13,12%	7.481,54													86,88%	49.525,53
PAU H	Gessamins	11,29%	3.131,66	11,29%	3.131,66													88,71%	24.605,94
PAU I	Supermaresme	15,97%	47.697,87	14,89%	44.486,35			0,56%	1.683,28			0,51%	1.528,25					84,03%	251.050,95
PAU J	Santiago Rusinyol	13,46%	5.382,14	13,46%	5.382,14													86,54%	34.613,66
PAU K	Les Bilbenyes	17,72%	2.714,42	17,72%	2.714,42													82,28%	12.602,58
PAU L	Can Rovirosa	15,47%	2.579,74	15,47%	2.579,74													84,53%	14.094,69
PAU M	Carles Buhigas	14,53%	3.344,77	14,53%	3.344,77													85,47%	19.679,91
PAU N	El Roca	24,31%	9.615,20	4,49%	1.776,87			19,82%	7.838,33									75,69%	29.937,33
PAU O	Canigó	2,24%	122,87	2,24%	122,87													97,76%	5.356,04
PAU P	Els Pins	31,24%	4.795,37	11,25%	1.727,44			11,17%	1.714,64			1,08%	166,49	7,73%	1.186,80			68,76%	10.553,35
PMU 1	Costa Daurada	25,77%	1.962,56	12,41%	945,02			13,36%	1.017,54									74,23%	5.653,00
PMU 2	Golf del Maresme	47,58%	8.614,00	7,58%	1.372,00			40,00%	7.242,00									52,42%	9.491,00
PMU 3	Montalnou	47,80%	2.622,32	6,48%	355,57			41,32%	2.266,75									52,20%	2.863,57
PAU 1	Les Ànimes	24,35%	620,21	9,25%	235,58			15,10%	384,63									75,65%	1.927,09
PAU 2	Circumval·lació Passeig Marítim	100,00%	1.050,37	100,00%	1.050,37													0,00%	0,00
PAU 3	La Coma de Bo	27,69%	11.544,04	16,74%	6.978,40			10,95%	4.565,64									72,32%	30.150,89
SUD 1	Fontmitjana	80,44%	5.866,42	27,92%	2.036,33	23,47%	1.712,00	12,47%	909,79	12,21%	890,52			4,36%	317,78			19,56%	1.426,67
SUD 2	Sot del Camp	42,93%	9.574,41	20,31%	4.530,58			12,64%	2.819,01	9,98%	2.224,82							57,07%	12.729,40
SUD 3	Gaudí	36,69%	9.714,50	13,49%	3.573,06			23,19%	6.141,44									63,31%	16.765,15

			NNSS																	
Codi	Nom sector	Ús	Superfície	Sostre total	Edificabilitat	Superfície	Sostre total	Sostre residencial	Sostre altres usos	Edificabilitat bruta	Habitatges	Densitat	Sostre habitatge lliure		Sostre habitatge protegit		Habitatge lliure Ràtio		Habitatge protegit Ràtio	
			m²	m²	m² st / m² s	m²	m²	m²	m²	m² st / m² s	ut	htge/Ha	%	m²	%	m²	ut	st / htge	ut	st / htge
PAU A	Els Lledoners	Espai lliure		6.902,00		7.259,60	6.902,00	6.902,00					100,00%	6.902,00						
PAU B	Estació de bombeig	Espai lliure				5.191,74	0,00													
PAU C	Els Avets	Residencial	12.255,85	4.902,34	0,40	16.027,92	7.057,34	5.791,34					100,00%	5791,34						
PAU D	Bellesguard	Residencial	23.436,81	23.131,00	0,99	25.402,37	23.131,00	23.131,00					100,00%	23131,00						
PAU E	Les Alzines	Residencial	9.402,84	3.761,14	0,40	26.785,30	10.236,29	3.761,14	6.475,15				100,00%	3761,14						
PAU F	Pedraforca	Residencial	6.855,98	2.083,00		9.315,87	2.083,00	2.083,00					100,00%	2.083,00						
PAU G	Can Bru	Residencial	49.525,53	8.511,00		57.007,07	9.183,00	9.183,00					100,00%	9.183,00						
PAU H	Gessamins	Residencial	24.605,94	4.484,00		27.737,60	5.351,60	5.351,60					100,00%	5.351,60						
PAU I	Supermaresme	Residencial	251.050,95	52.751,00		298.748,83	55.961,40	53.298,40	2663,00				100,00%	53.298,40						
PAU J	Santiago Rusinyol	Residencial	34.613,66	12.988,00		39.995,80	13.308,80	13.308,80					100,00%	13.308,80						
PAU K	Les Bilbenyes	Residencial	12.602,58	4.436,00		15.317,00	4.436,00	4.436,00					100,00%	4.436,00						
PAU L	Can Rovirosa	Residencial	14.094,69	3.228,00		16.674,43	3.228,00	3.228,00					100,00%	3.228,00						
PAU M	Carles Buhigas	Residencial	19.679,91	4.089,00		23.024,68	4.089,00	4.089,00					100,00%	4.089,00						
PAU N	El Roca	Residencial	39.552,53	5.822,00		39.552,53	6.351,90	6.351,90					100,00%	6.351,90						
PAU O	Canigó	Residencial	5.478,91			5.478,91	2.142,42	2.142,42					100,00%	2.142,42						
PAU P	Els Pins	Residencial	12.000,00	2.400,00	0,20	15.348,72	6.457,00	6.457,00					100,00%	6.457,00						
PMU 1	Costa Daurada	Residencial	5.205,82	3.644,07	0,70	7.615,56	5.653,00	5.653,00		0,74	34	44,65	60,00%	3.391,80	40,00%	2.261,20	18	188,43	16	141,33
PMU 2	Golf del Maresme	Hoteler		7.000,00		18.104,00	7.000,00		7.000,00	0,39										
PMU 3	Montalnou	Residencial	5.486,01			5.486,01	4.419,00	4.419,00		1,00	30	54,68	60,00%	2.651,40	40,00%	1.767,60	18	147,30	12	147,30
PAU 1	Les Ànimes	Residencial	2.547,30	428,00	0,17	2.547,30	578,00	290,00	288,00	0,23	1	3,93	100,00%	290,00			1	290,00		
PAU 2	Circumval·lació Passeig Marítim	Vial				1.050,37	0,00													
PAU 3	La Coma de Bo	Residencial	42.046,43	2.192,00	0,30	41.692,02	6.964,16	6.964,16		0,30	38	9,11	60,00%	4.178,49	40,00%	2.785,66	18	232,14	20	139,28
SUD 1	Fontmitjana	Equipament	7.293,09			7.293,09	856,00		856,002	0,60										
SUD 2	Sot del Camp	Residencial	22.303,81	396,31		22.303,81	11540*	11.540,00		0,52	84	37,66	50,00%	3.520,00	50,00%	8.020,00	22	160,00	62	129,35
SUD 3	Gaudí	Residencial	26479,65	1.365,00		26479,65	4.500,00	4.500,00		0,1699	18	6,80	100,00%	4.500,00			18	250,00		

total hab nous 204

total hab nous 94

110

*El sector SUD 2 (Sot del Camp) concentra la totalitat de la reserva d'habitatge de protecció oficial (HPO) derivada tant del seu propi sostre com de la reserva corresponent al sector SUD 3 (Gaudí).

2. RESERVA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ

D'acord amb les dades de que es disposa a Sant Vicenç de Montalt hi ha actualment 3.612 habitatges acabats. i 2.369 habitatges principals segons les ultimes dades de l'IDESCAT (2021).

Per donar compliment als objectius de **solidaritat urbana** el municipi hauria de disposar actualment de 356 habitatges destinats a polítiques socials (15% dels habitatges principals).

Actualment hi ha 0 habitatges amb protecció vigent pel que la solidaritat urbana es situa al 0%, lluny del 15% que és necessari.

El POUM preveu un creixement de 204 habitatges (94 lliures + 110 protegits). La tendència actual de convertir habitatges de segona residència a primera fa que calgui pensar que els percentatges d'habitatges principals aniran en augment. Es preveu que el 70% dels habitatges previstos pel POUM siguin principals, que representa 143 habitatges.

Així, un cop desenvolupat per complet el POUM, els habitatges principals serien 2.512 i per tant el municipi hauria de disposar de 377 habitatges destinats a polítiques socials.

El POUM crea els següents habitatges destinats a polítiques socials:

- 16 habitatges de protecció amb qualificació genèrica al PMU 1
- 12 habitatges de protecció amb qualificació genèrica al PMU 3
- 20 habitatges de protecció amb qualificació genèrica al PAU 3
- 62 habitatges de protecció amb qualificació genèrica al SUD 2

Així doncs el POUM preveu incrementar el parc d'habitatge protegit en 110 unitats. Dins el POUM també es preveu un llinar mínim i inicial de 50 habitatges dotacionals, aplicant una edificabilitat de 1 m2st/m2s amb un sostre distribuït en B+2. Destinant les dues plantes superiors a habitatge dotacional amb ratis de 60 m2st/habitatge. A més a més, en procés dins la Modificació Puntual a la Riera del Gorg es generen 48 habitatges més de protecció oficial. El parc d'habitatge protegit al finalitzar el desenvolupament del POUM es situarà en 208 unitats (110 que genera el POUM+ 48 que genera la Modificació Puntual + 0 actuals + 50 dotacionals prevists al POUM). Aquesta previsió pot augmentar per mitjà de destinar el 10% de l'aprofitament mig dels àmbits i sectors a la construcció d'habitatge protegit.

D'acord amb les dades exposades en l'apartat anterior es preveu incrementar el parc d'habitatge protegit en 208 unitats, pel que s'arribaria a 208 habitatges protegits (0 existents + 208 nous), que representaria el 8,78% dels habitatges principals.

Per tant, en termes absoluts, el desenvolupament del POUM comporta un augment de l'oferta d'habitatge de protecció pública pel municipi, passant d'un estoc del 0,0% d'habitatges destinats amb aquesta finalitat l'any 2024 a un 8,78%. Tot i així, aquest increment no arriba a les determinacions de l'article 73 de la Llei del dret a l'habitatge que considera que en els propers 20 anys tots els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar d'un mínim del 15% d'habitatges principals destinats a polítiques socials.

Tenint en compte que moltes actuacions urbanes són Polígons d'Actuació Urbanística (PAU) i Polígons de Millora Urbana (PMU) de petites dimensions i que tenen com a objectiu principal consolidar i millorar l'actual estructura urbana, resulta difícil incrementar el percentatge actual destinat a habitatge de protecció oficial.

En aquest context, es proposa que en els propers 20 anys l'Ajuntament de Sant Vicenç de Montalt realitzi les actuacions que siguin escaients en Sòl Urbà Consolidat, o en qualsevol altre règim de sòl, per incrementar el parc d'habitatges destinat a Polítiques Socials un 6,22%, que correspondria a 169 habitatges, amb l'objecte de complir les determinacions establertes de l'article 73 de la Llei del Dret a l'Habitatge 18/2007 i d'assolir un estoc del 15% d'habitatges destinats a polítiques socials.

Entre les actuacions que es poden realitzar hi ha les de destinar el 10% de l'aprofitament mig que obtingui del desenvolupament dels àmbits a construir habitatge de protecció o bé destinar un percentatge del pressupost a la compra d'immobles existents que puguin classificar-se com a habitatge de protecció.

3. QUADRE COMPARATIU DE LA CLASSIFICACIÓ DE SÒL DE PLANEJAMENT VIGENT I DEL POUM

CLASSES DE SÒL	NNSS 1986			situació actual			POUM		
	superfície (m2)	superfície (Ha)	%	superfície (m2)	superfície (Ha)	%	superfície (m2)	superfície (Ha)	%
URBÀ	3184866,15	318,49	39,13%	3041266,90	304,13	38,22%	3183703,38	318,37	39,97%
URBANITZABLE	184700,06	18,47	2,27%	144130,27	14,41	1,81%	56076,55	5,61	0,70%
NO URBANITZABLE	4769175,49	476,92	58,60%	4771869,79	477,19	59,97%	4725182,00	472,52	59,32%
TERME MUNICIPAL	8138741,70	813,87	100%	7957266,96	795,73	100%	7964961,93	796,50	100%

LES QUALIFICACIONS I REGULACIÓ NORMATIVA DEL POUM

1. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

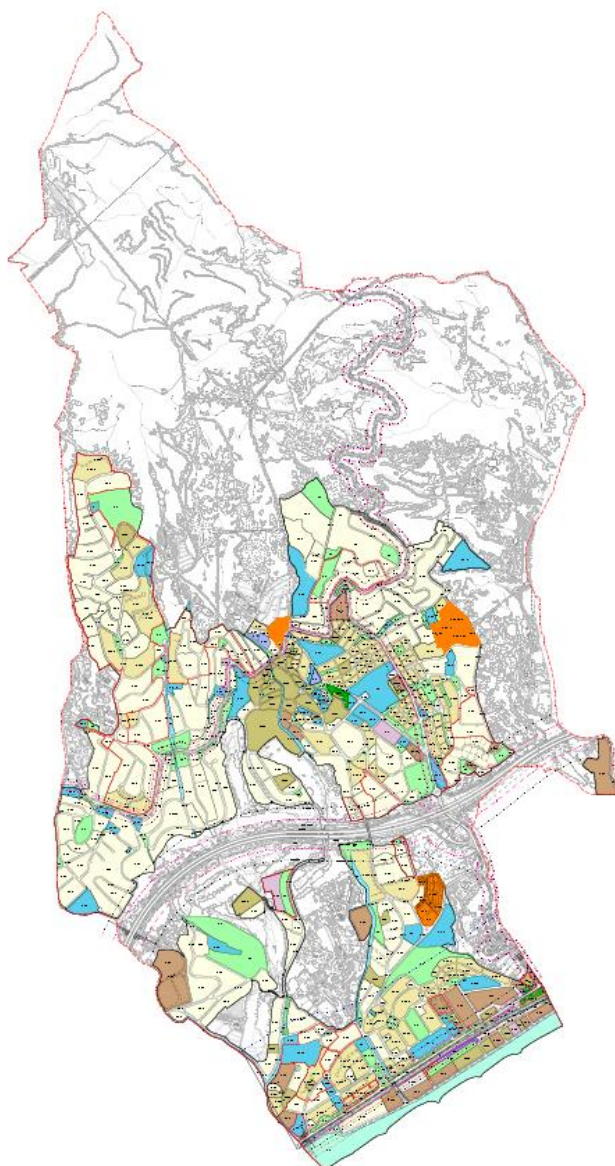
POUM			
SUPERFÍCIE TOTAL TERME MUNICIPAL			
SÒL URBÀ			
CONSOLIDAT			
NO CONSOLIDAT			
SÒL URBANITZABLE			
DELIMITAT			
NO DELIMITAT			
SÒL NO URBANITZABLE			
SÒL URBÀ			
	SISTEMES		
	SX		VIARI
		SXa	Aparcament
	SF		FERROVIARI
	SV		ESPAIS LLIURES
	SH		HIDRÀULIC
	SE		EQUIPAMENTS PÚBLICS
		SE1p	Equipament esportiu privat
		SE4p	Equipament sanitari i assistencial privat
		SE5p	Equipament social, cultural o religiós privat
	ST		SERVEIS TÈCNICS
	SC		COSTANER
	ZONES		
	R4		ORDENACIÓ OBERTA
		R4a1	Edificació en blocs aïllats. Intensitat I.
		R4a2	Edificació en blocs aïllats. Intensitat II.
		R4b	Edificació en volumetria específica. No admet ampliació.
	R5		CASES AGRUPADES
		R5a1	En filera
		R5a2	Aparellades
		R5b	Edificació en volumetria específica. No admet ampliació.
	R6		CASES AÏLLADES
		R6a	Parcel·la 1
		R6b	Parcel·la 2
		R6c	Parcel·la 3
		R6d	Parcel·la 4
		R6e	Plana de l'Andreu
		R6f	Rocar Nord

	M2		CONSERVACIÓ
		M2a	Edificis protegits. Admet ampliació.
		M2b	Zona de casc antic. No admet ampliació.
	A1		INDUSTRIAL
	A2		SERVEIS

SÒL URBÀNITZABLE			
	SISTEMES		
	SX		VIARI
		SXa	Aparcament
	SV		ESPAIS LLIURES
	SH		HIDRÀULIC
	SE		EQUIPAMENTS PÚBLICS
		Ep	Equipament privat
	ST		SERVEIS TÈCNICS
	ZONES		
	R4		ORDENACIÓ OBERTA
		R4a2	Edificació en blocs aïllats. Intensitat II.
	R5		CASES AGRUPADES
		R5a1	En filera
	R6		CASES AÏLLADES
		R6c	Parcel·la 3
		R6d	Parcel·la 4

SÒL NO URBÀNITZABLE			
	SISTEMES		
	SX		VIARI
	SV		ESPAIS LLIURES
	SH		HIDRÀULIC
	ZONES		
	N2a		DE PROTECCIÓ. AGRÍCOLA DE VALOR
	N2b		DE PROTECCIÓ. FORESTAL DE VALOR
	N2c		DE PROTECCIÓ. RIBERALS
	26d		SÒL PER ALTRES USOS. RESIDENCIAL

2. SÒL URBÀ



Aquest Pla d'ordenació urbana municipal estableix les següents zones:

- Residencial. Ordenació oberta (clau R4)
- Residencial. Cases agrupades (clau R5)
- Residencial. Cases aïllades (clau R6)
- Activitat econòmica. Industrial (clau A1)
- Activitat econòmica. Serveis (clau A2)
- Mixtos i altres. Conservació (clau M2)

Ordenació Oberta (clau R4) Aquesta zona comprèn els sectors de sòl urbà amb edificació residencial en què la disposició de les construccions és oberta, comptant amb espai lliure al seu entorn. Es distingeixen les següents subzones:

- **Subzona R4a. Edificació en blocs aïllats:** es divideix segons la densitat i els paràmetres edificatoris en Intensitat 1 (R4a1) i Intensitat 2 (R4a2).
- **Subzona R4b. Edificació en volumetria específica:** correspon a àrees on es mantenen els paràmetres d'edificabilitat i les alçades de les edificacions actuals, considerant-se que l'edificabilitat ja està exhaurida.

Cases Agrupades (clau R5) Comprèn els sectors de sòl urbà destinats a l'edificació aïllada o semiaïllada de cases en filera amb espai lliure associat. Es divideix en dues subzones:

- **Subzona R5a. Edificació en filera:** correspon a teixits d'edificació alineada a vial en filera, amb variants segons la seva densitat: Intensitat 1 (R5a1) i Intensitat 2 (R5a2).
- **Subzona R5b. Edificació en volumetria específica:** es tracta d'edificacions aïllades en què la seva posició dins la parcel·la busca l'optimització de l'assolellament.

Cases Aïllades (clau R6) Aquesta zona ordena el sòl residencial de baixa densitat destinat principalment a cases aïllades en ordenació oberta amb espai lliure. Es diferencien les subzones segons la dimensió de la parcel·la mínima i la densitat:

- **Subzona R6a. Ciutat jardí intensiva:** parcel·la mínima de 300 m².
- **Subzona R6b. Ciutat jardí extensiva:** parcel·la mínima de 400 m².
- **Subzona R6c. Ciutat jardí dispersa I:** parcel·la mínima de 800 m².
- **Subzona R6d. Ciutat jardí dispersa II:** parcel·la mínima de 2.000 m².
- **Subzona R6e. Plana de l'Andreu:** regulació específica per a aquest sector residencial.
- **Subzona R6f. Rocar Nord:** condicions particulars per al sector residencial definit en la seva modificació puntual.

Activitat econòmica. Industrial (clau A1) Ordena el sòl destinat principalment a l'ús industrial amb construccions aïllades. Es diferencia en dues subzones:

- **Subzona A1a. Indústria gran i mitjana.**
- **Subzona A1b. Indústria petita i tallers.**

Activitat econòmica. Serveis (clau A2) Correspon al sòl urbà destinat a activitats terciàries, comercials, turístiques i dotacions privades. Es divideix segons l'ús dominant:

- **Subzona A2a. Hoteler / hostaleria o restauració / comercial.**
- **Subzona A2b. Educatiu / cultural / Sanitari-assistencial.**
- **Subzona A2c. Esportiu / Lúdic / Recreatiu.**

Mixtos i altres. Conservació (clau M2) Aquesta clau inclou aquelles edificacions i jardins que formen part del catàleg de béns a protegir pel seu interès històric o arquitectònic. Es distingeixen:

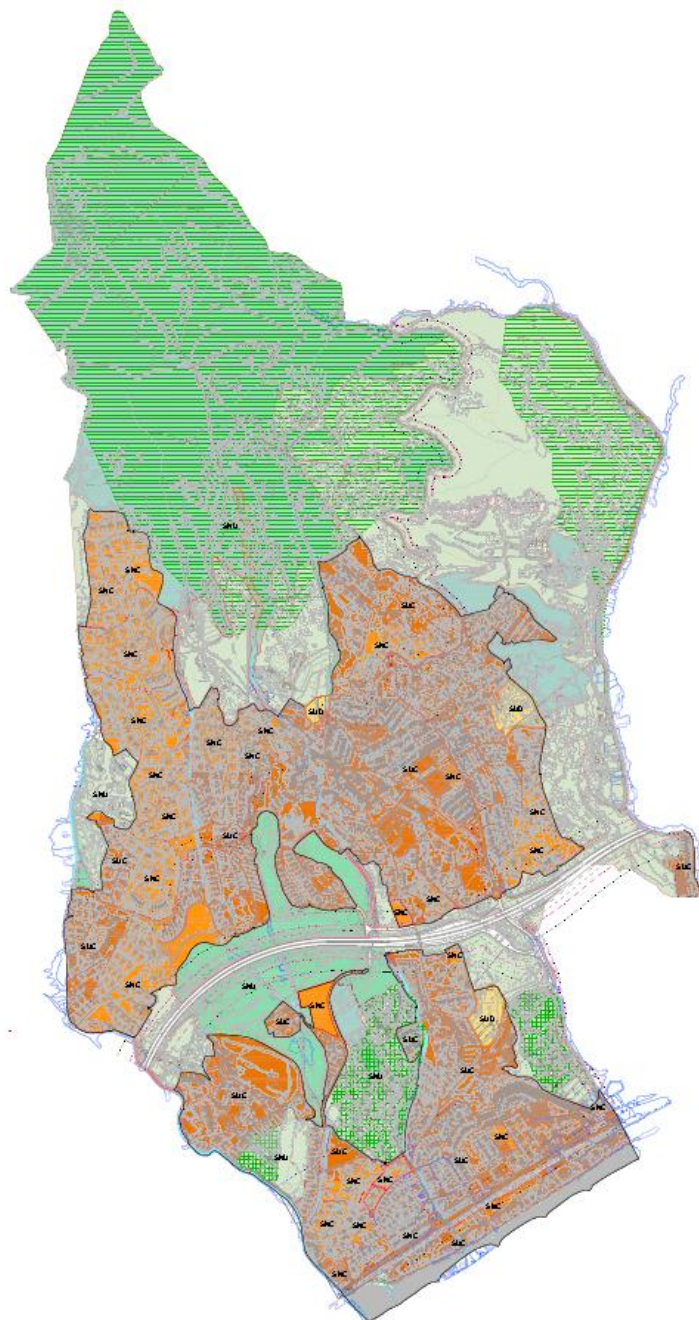
- **Subzona M2a. Edificis protegits:** comprèn els edificis catalogats que, per la seva tipologia o configuració, admeten ampliacions.
- **Subzona M2b. Zona de casc antic:** inclou les edificacions protegides del nucli originari que no admeten cap tipus d'ampliació per garantir el manteniment de la seva imatge tradicional.

Sistemes Urbanístics (claus SX, SV, SE, SH, ST, SF, SC) Són els sòls destinats a les infraestructures i serveis públics que vertebraven el municipi.

- **Sistema Viari (clau SX):** inclou la xarxa territorial (SX1), la xarxa bàsica local (SX2), la complementària (SX3) i la vialitat de trànsit restringit (SXr).
- **Sistema d'Espais Lliures (clau SV):** comprèn els parcs (SV1) i els jardins urbans de proximitat (SV2).
- **Sistema d'Equipaments Comunitaris (clau SE):** reserva de sòl per a usos esportius, docents, administratius, sanitaris, culturals i religiosos.
- **Sistema de Serveis Tècnics (clau ST):** per a instal·lacions de subministrament, energia i sanejament.
- **Sistema Hidràulic (clau SH):** comprèn les lleres de les rieres i torrents que transcorren pel sòl urbà.
- **Sistema Ferroviari (clau SF):** franja de reserva per a la infraestructura del tren.
- **Sistema Costaner (clau SC):** comprèn el sòl de Domini Públic Marítim-Terrestre.

3. SÒL NO URBANITZABLE

El POUM classifica de sòl no urbanitzable els terrenys que cal protegir i mantenir lliures d'urbanització pels seus valors relatius a la gea, els sòls, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen.



El POUM estableix les categories de protecció per al sòl no urbanitzable d'acord amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) i el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC). A partir d'aquests criteris, el POUM qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les zones següents

Protecció Especial

- Sòl de protecció supramunicipal (PEIN i Xarxa Natura 2000)
- Agrícola de valor (Clau N2a)
- Forestal de valor (Clau N2b)
- Riberals (Clau N2c)

Protecció Preventiva

- Sòl de protecció preventiva (PTMB)

Sòl per a altres usos

- Residencial (Clau 26d - Plana d'en Manent)

Sòl de protecció supramunicipal: Aquesta àrea engloba les 0,1 ha situades al nord-oest del municipi que formen part del PEIN de les Serres del Montnegre i el Corredor i de la Xarxa Natura 2000. La seva regulació ve determinada pel seu Pla Especial aprovat el 1989. Així mateix, s'inclouen els espais protegits pel PDUSC al sud de l'autopista C-32.

Agrícola de valor (Clau N2a): Comprèn les àrees de pendent moderat amb conreus actius o recents que el Pla vol protegir. Es considera primordial el manteniment i recuperació d'aquestes peces per preservar el mosaic agroforestal davant la pressió dels assentaments urbans i l'avanç de la massa forestal.

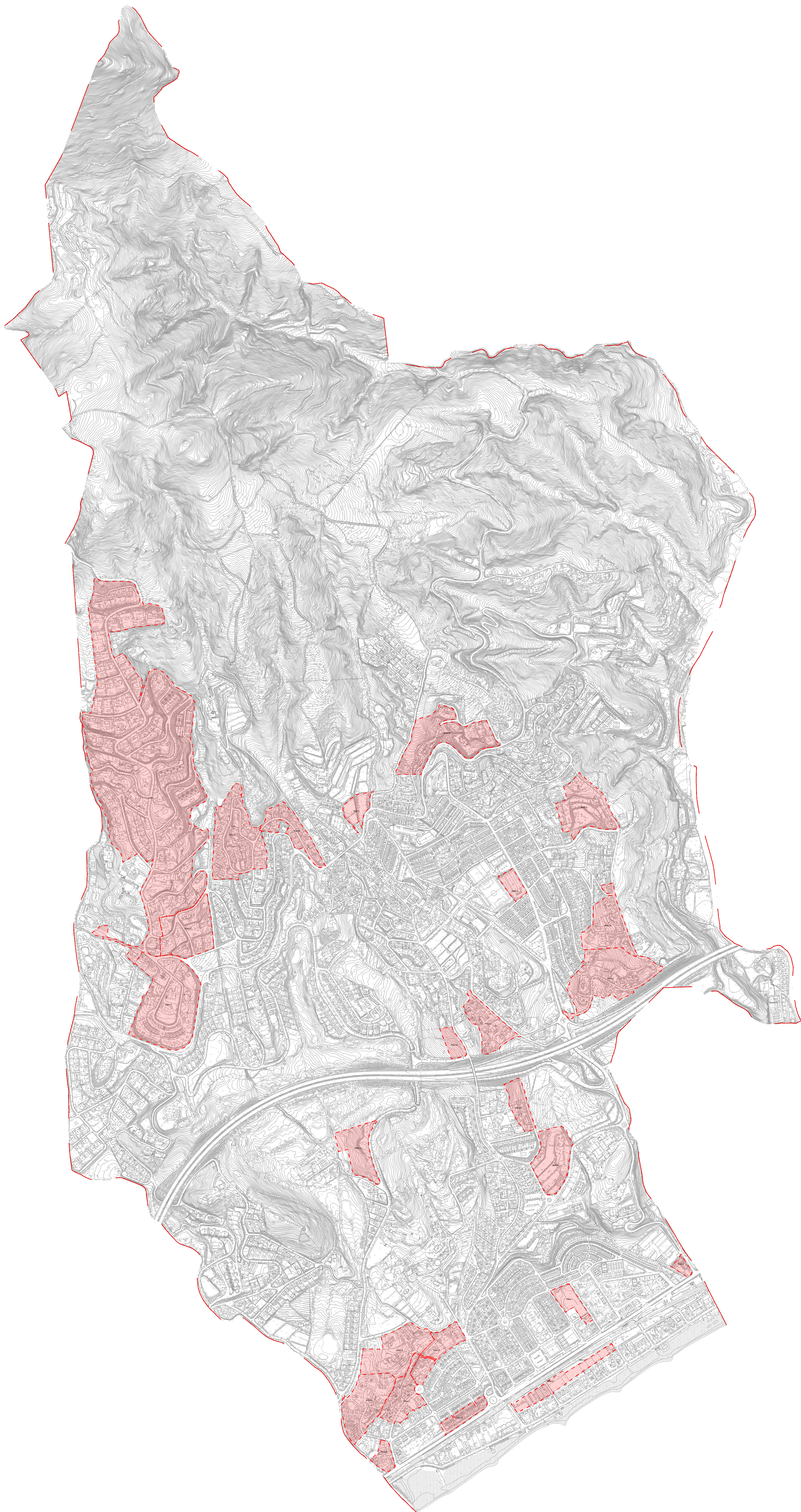
Forestal de valor (Clau N2b): Correspon a les àrees amb pendents mitjans o elevats on domina la coberta forestal, principalment de pineda de pi blanc, alzinar litoral i sureda. Es consideren sòls forestals permanents on no es permeten transformacions que degradin els seus valors o la biodiversitat.

Riberals (Clau N2c): Correspon als entorns de les rieres i torrents (com la del Balís, Sant Vicenç o el Gorg) que actuen com a connectors biològics. El Pla hi estableix un règim especialment restrictiu on no s'admet cap nova edificació per tal de protegir la funcionalitat ecològica dels cursos d'aigua.

Residencial - Plana d'en Manent (Clau 26d): Correspon al sector desclassificat de la Plana d'en Manent, on existeixen parcel·lacions rústiques amb habitatges unifamiliars consolidats. L'objectiu del Pla és el manteniment del caràcter rural d'aquest àmbit, evitant la seva transformació urbana definitiva.

Sòl de protecció preventiva (PTMB): Comprèn els sòls als quals es reconeix un valor ambiental o paisatgístic i que actuen com a espais de transició entre els assentaments urbans i els espais de protecció especial, situant-se principalment a l'entorn de la C-32 i les vores del teixit urbà.

PLÀNOL DE DELIMITACIÓ DELS ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS



SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

APROVACIÓ INICIAL

MAIG 2026
A1, E: 1/7.000
A3, E: 1/14.000

0 70 140 210 280 350

N

S_1
SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

AJUNTAMENT DE SANT VICENÇ DE MONTALT

EFAARQUITECTES

EQUIP REDACTOR