

Diligència per fer constar que aquest document, corresponent a l'expedient X2018000166, POUM de Santa Susanna, ha estat aprovat provisionalment pel Ple de l'Ajuntament, en sessió de 26 de maig de 2023.
Santa Susanna, a data de la signatura electrònica.
La secretària

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

APROVACIÓ PROVISIONAL

DOCUMENT DE SÍNTESIS

ABRIL 2023

Aquest document es la síntesi de la memòria per l'aprovació inicial del del POUM que inclou els plànols informatius i d'ordenació. Per ala resta dels documents que componen el POUM cal cercar els originals del Pla Ordenació Urbanística Municipal

38046230K
JOAN BARBA
(R:B60905163)

Firmado digitalmente por 38046230K JOAN BARBA
(R:B60905163)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=J B E
ARQUITECTES ASSOCIATS SLP, 2.5.4.97=VATES-
B60905163, sn=BARBA ENCARNACION,
givenName=JOAN, serialNumber=38046230K,
cn=38046230K JOAN BARBA (R:B60905163),
2.5.4.13=Reg:REGISTRO MERCANTIL DE BARCELONA/
Hoja:B-133407/Tomo:28352/Sección:0/Libro:0/
Folio:80/Fecha:18-07-1995/Inscripción:1
Fecha: 2023.05.11 07:23:21 +02'00'

Redactors

Joan Barba, arquitecte
Narcís Tusell, arquitecte
Montserrat Pamies, arquitecte
Xavier Mayor, biòleg
Montserrat Mercadé, geògrafa
Joan Pau Hernández, advocat
Josep Lluís López, economista
Xavier Abadia, enginyer de mobilitat
Francesc Sánchez, geògraf GIS
Laura Pulgini, arquitecte

Agraïments

Isabel Carrillo, arquitecte municipal
Lluís Pujol, arquitecte tècnic municipal
Conxita Cassassas, advocada TAG
Carles de Miquel, advocat assessor urbanístic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA
APROVACIÓ INICIAL - DOCUMENT DE SÍNTESIS – MEMÒRIA I PLÀNOLS
INDEX

I.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA SEVA FORMULACIÓ 7

II.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	7
1.- CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI - ANÀLISIS TERRITORIAL I AMBIENTAL	7
1.1 Marc territorial i descripció física del municipi.....	7
2.- PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL	7
2.1 Anàlisi urbanístic territorial vigent de rang superior:.....	7
2.1.1. Pla Territorial General de Catalunya.....	7
2.1.2. El Pla director urbanístic del sistema costaner de Catalunya PDUSC.....	7
2.1.3. El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB).....	8
2.2 Anàlisi del planejament urbanístic municipal VIGENT.....	9
2.2.1. El Pla General d'Ordenació de Santa Susanna 1982.....	9
2.2.2. Els sistemes.....	9
2.2.3. El sòl urbà.....	9
2.2.4. Regulació de l'edificació i usos.....	9
2.2.5. Àmbits de gestió del sòl urbà.....	9
2.2.6. Desenvolupament urbanístic del PGO Santa Susanna 1982.....	10
2.2.7. Sòl urbanitzable.....	11
2.2.8. Sòl no urbanitzable.....	11
2.3 DADES GENERALS AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES I ESPAIS OBERTS del PGO vigent amb LES CLAUS QUE PROPOSA EL POUM.....	11
2.4 - la gestió urbanística al municipi.....	12
2.5 - Els equipaments municipals.....	12
2.6 - Les zones verdes, estructura i disponibilitats.....	12
2.7 - Els teixits urbans:.....	13
2.7.1. El nucli antic i el front sud de la carrereta N-II.....	13
2.7.2. La Zona turística: hotelera, apartaments i càmpings.....	13
2.8 Les urbanitzacions.....	13
3.- CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ. - Estudi social i demogràfic del municipi	13
3.1 Evolució de la població.....	14
3.1.1. Components del creixement.....	14
3.1.2. Migracions internes.....	14
3.1.3. Migracions externes.....	14
3.1.4. Estructura d'edats.....	14
3.1.5. Nacionalitat.....	15
3.2 Les llars	15
3.3 Els habitatges.....	15
3.3.1. Els habitatges segons tipus.....	15
3.3.2. Règim de tenença de l'habitatge principal.....	15
3.4 Característiques dels habitatges.....	16
3.4.1. Tipus d'edifici.....	16
3.4.2. Antiguitat dels immobles i estat de conservació.....	16
3.4.3. Dinàmiques constructives i tipus d'habitatge construït.....	16
3.4.4. Els preus de l'habitatge en lloguer segons l'estadística oficial.....	17
3.5 - Caracterització socioeconòmica de la població.....	17
3.5.1. Mobilitat obligada per motius de treball.....	17
3.5.2. La població segons la relació amb l'activitat.....	17
3.5.3. Evolució de l'atur.....	17
3.5.4. Sector d'activitat dels ocupats.....	17
3.5.5. Empreses establertes al municipi per sectors.....	17
3.5.6. L'oferta turística.....	17
3.5.7. Establiments hotelers.....	17
3.5.8. Càmpings.....	18
4.- Dades econòmiques generals i les finances municipals	19
4.1 Anàlisi ESTÀTIC dels pressupostos I FINANCES DEL DARRER TRIENI 2018 -2020.....	19
4.2 ANÀLISIDINÀMIC DELS PRESSUPOSTOS I FINANCES LIQUIDATS EL DARRER TRIENNI (2018-2020)	19
5.- les infraestructures de mobilitat. L'ESTUDI DE MOBILITAT APROVAT.	20
5.1 - Trets geogràfics i socioeconòmics principals.....	20

5.2 - Xarxa de vianants.....	20
5.3 - Xarxa de bicicletes.....	20
5.4 - Xarxa de transport Públic.....	21
5.5 - Xarxa de vehicles privats motoritzats.....	21
5.6 - Aparcament	21
5.7 - Distribució urbana de mercaderies i turistes.....	21
5.8 - La visió conjunta de les xarxes (jerarquització viària).....	21
5.9 - Xarxa de camins.....	22
6.- obres i infraestructures programades de subministrament I SERVEIS	22
6.1 - Abastament d'aigua potable.....	22
6.2 - Sanejament	23
6.3 - Enllumenat	24
7.- INVENTARI DE PATRIMONI	25
8.- INVENTARI DE MASIES, I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE	25
9.- CATÀLEG DE PAISATGE DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA	26
10.- CONCLUSIONS	27
10.1 - El model de ciutat del PGO82.....	27
10.2 - Avaluació de les capacitats de creixement del planejament vigent.....	27
10.3 - ACTIVITAT TURÍSTIC- HOTELER.....	27
10.4 - Els Equipaments.....	27
10.5 - Espais lliures.....	27
10.6 - Les zones verdes.....	27
10.7 - Mobilitat	27
10.8 - CoROLARI	28

III.- OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ, ANÀLISI DE LES DIVERSES ALTERNATIVES CONTEMPLADES, OBJECTIUS I DESCRIPCIÓ DEL MODEL D'ORDENACIÓ29

1.- Criteris i objectius urbanístics i territorials	29
1.1 - OBJECTIUS URBANÍSTICS.....	29
1.2 - OBJECTIUS AMBIENTALS:.....	29
2.- ANÀLISIS I AVALUACIÓ DE LES ALTERNATIVES.	29
2.1 - DESCRIPCIÓ DE LES ALTERNATIVES.....	30
2.2 - VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES ALTERNATIVES 0, 1 I 2.....	33

IV.- DESCRIPCIÓ I RESULTAT DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA 34

1.- el programa de participació ciutadana	34
2.- SÍNTESI DE LES APORTACIONS I RESULTATS DERIVATS DELS SUGGERIMENTS	34
2.1 - Publicació de l'exposició pública de l'Avanç del POUM.....	34
2.2 - Sessions sectorials.....	34
2.3 - Taller de debat ciutadà.....	34
2.4 - Oficina del Pla.....	34
2.5 - Suggestiments.....	34
3.- RESULTAT DELS INFORMES OFICIALS EMESOS	34
3.1 - Document d'abast.....	34
3.2 - Informe urbanístic i territorial.....	34
3.3 - Consideracions als informes emesos en el tràmit de l'Avanç de Pla.....	34
4.- el programa de participació ciutadana AMB L'APROVACIÓ INICIAL DE POUM	36
4.1 Oficina del Pla.....	37
4.2 Resultat de les consultes i del període de informació pública.....	37
4.3 INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES I ALTRES D'ORGANISMES.....	37
4.4 INFORMES MUNICIPALS.....	37
4.5 RESPOSTES A LES AL·LEGACIONS.....	37
4.6 Respostes als Informes de les ADMINISTRACIONS I ORGANISMES.....	37
4.7 SÍNTESI DE LES APORTACIONS I RESULTATS DERIVATS DE Les al·legacions i informes principals qüestions i discrepàncies que plantegen les AL·LEGACIONS del POUM.....	37
4.8 conclusions i passos a seguir.....	37
4.9 resultat de les consultes del període de la 2ª informació pública conclusions i passos a seguir	37
4.10 INFORMES MUNICIPALS.....	37
4.11 RESPOSTES A LES AL·LEGACIONS.....	37
4.12 Respostes als Informes de les ADMINISTRACIONS I ORGANISMES.....	37
4.13 SÍNTESI DE LES APORTACIONS I RESULTATS DERIVATS DE Les al·legacions i informes.	38

4.14 RESULTAT DELS INFORMES OFICIALS EMESOS 38

4.15 conclusions i passos a seguir 38

V.- DESCRIPCIÓ DEL MODEL DE CIUTAT..... 39

1.- L'estructura general i orgànica del territori. 39

1.1 - justificació de la classificació del sòl 39

 1.1.1. De la classificació del sòl d'acord amb la llei d'urbanisme. 39

 1.1.2. L'ordenació i qualificació del sòl..... 39

1.2 - El sistema d'espais oberts 39

1.3 - Els sistemes generals..... 42

1.4 - Les qualificacions o zones 43

1.5 - Els teixits urbans 44

1.6 - El creixement del teixit productiu EN L'APROVACIÓ INICIAL 1ª 45

1.7 canvi de model de ciutat com a conseqüència de les al·legacions formulades en l'aprovació inicial. 45

 1.7.1. les aportacions del sector hotelier. 45

 1.7.2. canvis en els sectors comercial 45

 1.7.3. canvis en casc urbà 46

 1.7.4. demandes de canvis en el sòl no urbanitzable..... 46

 1.7.5. demandes de canvis en la regulació dels elements patrimonials i protegits del municipi 46

 1.7.6. conclusions respecte el model de ciutat 46

2.- RESULTATS DELS INFORMES DELS DIVERSOS ORGANISMES I ADMINISTRACIONS A LA SEGONA APROVACIÓ INICIAL 46

2.1 L'informe ambiental favorable de la OTAA..... 46

2.2 canvis com a conseqüència de l'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE 14 DE MARÇ DE 2023 I DE L'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LA OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ AMBIENTAL (otaa) DE 14 DE MARÇ DE 2023. 46

 2.2.1. conclusions, CANVIS I AJUSTOS respecte el model de ciutat..... 46

 2.2.2. COMPLIMENT ART 58.1.F DEL TRLU RESPECTE L'ESTÀNDARD DE 20M2 DE ZONA VERDA PER CADA 100M2 DE SOSTRE EDIFICABLE EN SOL URBÀ CONSOLIDAT..... 47

3.- Memòria social actualitzada: Necessitats D'habitatges, llars i solidaritat urbana 47

3.1 -Estimacions de població 47

3.2 - necessitats de llars 47

3.3 Els preus dels habitatges..... 47

3.4 La població en risc o situació d'exclusió socioresidencial..... 47

3.5 L'Objectiu de solidaritat urbana..... 47

3.6 - L'oferta d'habitatge assequible i el regim de tinença. 47

3.7 Actuació particular sobre una part de l'habitatge unifamiliar existent. 48

4.- Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i Propostes de creixement 49

4.1 - Riscos d'incendi..... 49

4.2 - Geològics 49

4.3 - Inundabilitat 49

4.4 - recomanacions a favor de la ecoeficiència 49

 4.4.1. Foment de les energies renovables..... 49

 4.4.2. Reciclatge i tractament de residus 49

 4.4.3. tipologies d'Habitatges més sostenibles 50

 4.4.4. Estalvi d'aigua..... 50

4.5 - Actuacions previstes. 50

 4.5.1. Actuacions poligonals. 50

 4.5.2. Polígons per a usos residencials 50

 4.5.3. Polígons per a activitat econòmica usos comercials..... 51

 4.5.4. Polígons per a activitats turístiques - hoteleres..... 51

4.6 RESERVA SUFICIENT DE SÒL AL POUM PER EQUIPAMENTS COMUNITARIS. 53

4.7 - La Gestió urbanística 54

4.8 LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS QUE PROPOSA EL POUM. 54

4.9 Actuacions a càrrec de la inversió municipal els propers anys o amb gestió municipal 54

5.- adequació de l'ordenació a les directrius de planejament 58

5.1 - De l'adequació al planejament territorial..... 58

5.2 compliment dels estàndards de reserva d'equipaments per habitant. 58

5.3 compliment de la reserva de 20m2 de zona verda per cada 100m2 edificables de sòl urbà consolidat. 58

5.4 - Bens d'interès patrimonial 58

5.5 - Catàleg de Masies i cases rurals 59

5.6 - CATÀLEG DE PAISATGE DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA 59

6.- Sistema d'infraestructures per una mobilitat sostenible. 60

6.1 - De l'assoliment d'una mobilitat sostenible..... 60

6.2 - la mobilitat i el transport..... 60

7.- PROPOSTES PER millorar les xarxes bàsiques existents: Les infraestructures i els serveis 61

8.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 64

8.1 Suficiència i adequació del sòl per usos productius 64

8.2 Ponderació de l'impacte en les finances públiques 64

annex 2 quadre resum de sectors i polígons d'actuació 67

ANNEX 3 SECCIONS ORIENTATIVES PROPOSADES PER LES NOVES VIES

INDEX PLANOLS POUM 2023

		DIN A1	DIN A3
	INFORMACIÓ	Escala	
I-01	Situació	s/e	s/e
I-02a i b	Topogràfic i pendents	1:5.000	1:10.000
I-03a i b	Ortofotografia	1:5.000	1:10.000
I-04a i b	Classificació del sòl PGO 1982	1:5.000	1:10.000
I-05a i b	Classificació del sòl 2017	1:5.000	1:10.000
I-06a i b	Qualificació del sòl 2017	1:5.000	1:10.000
I-07a	Espais lliures i equipaments	1:5.000	1:10.000
I-08a	Solars i parcel·les sense edificar	1:5.000	1:10.000
I-09a i b	Xarxa de camins	1:5.000	1:10.000
I-10a i b	Inventari de béns a protegir	1:5.000	1:10.000
I-11a i b	Inventari de masies i cases rurals	1:5.000	1:10.000
I-12.1a	Xarxa de serveis : Sanejament	1:5.000	1:10.000
I-12.2a	Xarxa de serveis: Aigua potable	1:5.000	1:10.000
I-12.3a	Xarxa de serveis: Enllumenat	1:5.000	1:10.000
I-13a i b	Inundabilitat	1:5.000	1:10.000
I-13c i d	Inundabilitat geomorfològica	1:5.000	1:10.000
I-14	Planejament supremunicipal	s/e	s/e

		DIN A1	DIN A3
	ORDENACIÓ	Escala	
O-01.1a	Estructura general	1:5.000	1:10.000
O-01.1b	Estructura general	1:5.000	1:10.000
O-01.2a	Classificació del sòl	1:5.000	1:10.000
O-01.2b	Classificació del sòl	1:5.000	1:10.000
O-02.a	Qualificació sòl no urbanitzable	1:5.000	1:10.000
O-02.b	Qualificació sòl no urbanitzable	1:5.000	1:10.000
O-03.0	Qualificació sòl urbà	1:5.000	1:10.000
O-03.1	Àmbits de desenvolupament	1:5.000	1:10.000
O-03.2	Ajustos de delimitació PTMB i PDUSC	1:5.000	1:10.000
O-03.a	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.b	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.c	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.d	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.e	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.f	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.g	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.h	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.i	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.j	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.k	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-03.l	Qualificació sòl urbà	1:1.000	1:2.000
O-04.a	Catàleg de béns a protegir	1:5.000	1:10.000
O-04.b	Catàleg de béns a protegir	1:5.000	1:10.000
O.05.a	Catàleg de masies i cases rurals	1:5.000	1:10.000
O.05.b	Catàleg de masies i cases rurals	1:5.000	1:10.000
O.06.1	Xarxa de serveis : Sanejament	1:5.000	1:10.000
O.06.2	Xarxa de serveis: Aigua potable	1:5.000	1:10.000

I.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA SEVA FORMULACIÓ

S'han complert els terminis, es donen les circumstàncies com els nous Pla Territorial de Catalunya (PTC), el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) i Pla Director del Sistema Costaner (PDUSC), la conveniència i l'oportunitat per a formular el nou POUM

II.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.- CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI - ANÀLISIS TERRITORIAL I AMBIENTAL

1.1 MARC TERRITORIAL I DESCRIPCIÓ FÍSICA DEL MUNICIPI.

Santa Susanna és un municipi de la província de Barcelona que es situa arran de costa, al nord-est d'aquesta província i forma part dels 30 municipis de la comarca del Maresme.

Pel que fa al relleu, Santa Susanna es caracteritza pel contrast entre les zones muntanyoses al nord del municipi i la plana al·luvial amb una sèrie de torrents i rieres, la majoria de les quals conflueixen a la Riera de Santa Susanna, ocupant la resta del territori fins al mar.

Per a més informació consultar el Document Inicial Estratègic (DIE). Que realitza un exhaustiu Anàlisi ambiental que abasta:

Espais naturals, de protecció i paisatge.

Biodiversitat, cobertes de sòl i hàbitats

Connectivitat ecològica

Cicle de l'aigua

Ambient atmosfèric

Energia

Residus

Infraestructures viàries i mobilitat

Paisatge

Riscos ambientals: Riscos geològics/sísmic. Risc d'inundació. Risc d'incendis forestals

Plans de protecció civil municipal

2.- PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL

2.1 ANÀLISIS URBANÍSTIC TERRITORIAL VIGENT DE RANG SUPERIOR:

2.1.1. PLA TERRITORIAL GENERAL DE CATALUNYA

En data de 16 de març de 1995 es va aprovar el Pla Territorial General de Catalunya (PTGC) per la Llei 1/1995. Santa Susanna forma part de l'Àmbit funcional territorial Metropolità.

2.1.2. EL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER DE CATALUNYA PDUSC

El Pla director urbanístic del sistema costaner de Catalunya (PDUSC) té per objectiu general identificar i protegir els espais costaners dintre d'una franja de 500 metres d'amplada.

Els plànols d'ordenació del PDUSC identifiquen les unitats territorials de regulació (UTR), així com els sòls urbans i urbanitzables delimitats situats dins la franja de 500 metres definida a l'apartat anterior.

Sòl no urbanitzable costaner

Al municipi de Santa Susanna el PDUSC estableix les següents UTR-C:

- 102 Pla de la Torre I, part en la subcategoria de C2 i part en la C3.
- 104 Pla de Llobet, en la subcategoria de C1.
- 104-b Parc de les Aus, en la subcategoria de C3.

El sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1) es subjecta al següent règim d'ús:

- a. S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats

El sòl no urbanitzable costaner 2 (clau NU-C2 i codi gràfic C2) està subjecta al següent règim d'ús:

- a. S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar que estigui directament i justificadament associat a aquestes.

Les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE), delimitats en els plànols d'ordenació del PDUSC identificats amb la Clau UTR-CE, no han de passar a ser necessàriament classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable costaner, per raó de no concórrer en ells els valors intrínsecs o de posició assenyalats en d'altres àmbits, bé per les especificitats concurrents derivades de la concertació urbanística o de la configuració avançada o prevista d'un nou model urbanístic i territorial, per tal de fer front a requeriments urbanístics que difícilment podrien assolir-se en altres àmbits.

Al municipi de Santa Susanna el PDUSC estableix les següents UTR-CE:

- 102-b Pla de la Torre II
- 103 Riera de Santa Susanna
- 103-b Mare de Déu de Gràcia

Sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable

Dins de la franja de 500 metres es troben també altres classes i categories de sòl establertes pel planejament urbanístic vigent (PGOU82), i que el PDUSC recull, identificant-los en el municipi de Santa Susanna amb els codis que es detallen a continuació:

- Sòl urbà – Clau U
- Sòl urbanitzable delimitat - Clau UD
- Sòl urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat definitivament – Clau UD*
- Sòl no urbanitzable - Clau NU

Tots els sectors de Sòl urbanitzable situats dins de la franja de 500 metres definida pel PDUSC tenen el planejament derivat aprovat definitivament. Aquests son:

- Sector D
- Torrentó de Can Gelat
- Part de la Riera

Per tant no hi ha Sòl urbanitzable delimitat - Clau UD, per estar tot el sòl urbanitzable desenvolupat, ni sòl urbanitzable no delimitat o sòl urbanitzable no programat per que les NNSS no n'estableixen.

El PDUSC, respecte a les classes de sòl no incloses dins dels àmbits de les UTR-C i de les UTR-CE, no modifica el seu règim urbanístic, però recull de forma expressa les condicions a les que queda sotmesa la seva transformació urbanística en els articles 17 i 18 de les Normes urbanístiques del PDUSC.



Plànol ordenació 12 PDUSC

DELIMITACIONS		RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	
	DELIMITACIÓ MUNICIPAL		U SÒL URBÀ
	DELIMITACIÓ DEL DOMINI PÚBLIC MARÍTIMA TERRISTRÈ (D.P.)		UD SÒL URBANITZABLE DE
	LÍMIT DE LA FRANJA DE 500 m. DES DEL D.P.		UD* SÒL UD (amb P.P. agrari)
	ÀMBIT PDUSC=FRANJA DE 500 m. AMPLIADA AMB UTR-C I UTR-CE		UDM SÒL URBANITZABLE M
	UTR-C UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ COSTANERA		UDM* SÒL URM (amb PPAU o P
	UTR-CE UNITATS TERRITORIALS DE REGULACIÓ COSTANERA ESPECIAL		NU SÒL NO URBANITZABLE
			PUH

2.1.3. EL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB)

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 de abril de 2010, (DOGC n.º 5627 - 12/05/2010), el Programa de Planejament Territorial estableix tres subsistemes territorials sobre els quals s'hauran d'estructurar totes les propostes del planejament territorial:

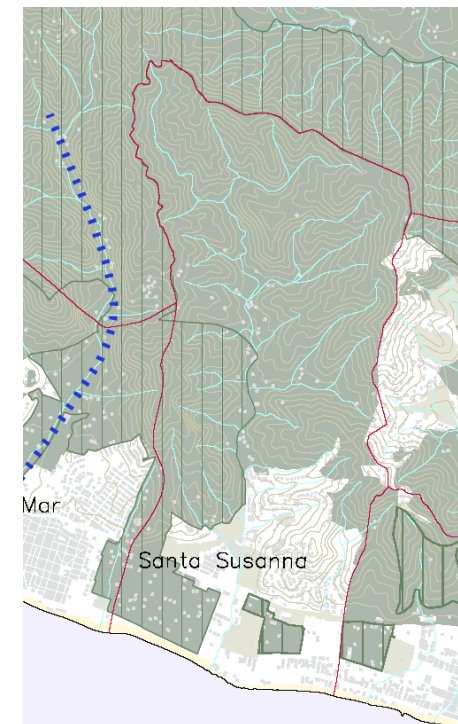
- El sistema d'espais oberts

El sistema d'espais oberts a Santa Susanna només n'hi ha dos:

1.1.- Els espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari

Són aquells en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar. Ocupen la part nord i oest del terme municipal i el Pla de la Torre.

Aquesta categoria comprèn també aquells espais que formen part d'àmbits de protecció jurídica supramunicipals establerts en la normativa sectorial, en el cas de Santa Susanna, el Pla Director del Sistema Costaner de Catalunya (PDUSC).



1.1 PTMB Espais oberts Proposta

1.2.- Els espais de protecció preventiva

S'inclouen en aquest tipus els espais classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial, però als quals es reconeix, en conjunt, un valor ambiental o paisatgístic així com, sovint, la seva condició d'espai de transició entre els assentaments urbans i els espais oberts de protecció especial.

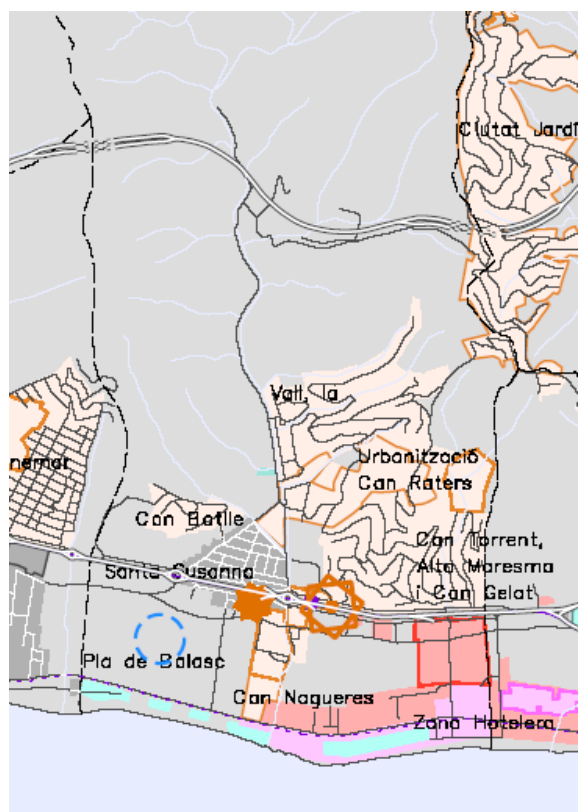
El Pla considera que cal protegir preventivament aquests espais, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si s'escau.

Comprèn el sòl no urbanitzable del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU), i contempla, entre altres, el sòl entre la Urbanització Can Batlle i el Casc antic, i entre aquest i l'urbanització Can Torrent, i els plans a l'oest del Parc de Can Colomer i el Pla de la Torre al sud de la N-II.

- El sistema d'assentaments

El PTMB, mitjançant el sistema d'assentaments, estableix les pautes per a una evolució urbanística que respongui als criteris del Programa de Planejament Territorial i que sigui coherent amb les aptituds i condicions de cada lloc del territori mitjançant el reconeixement dels assentaments existents, la proposta d'estratègies urbanes i la definició d'una estructura nodal de referència.

En el cas de Santa Susanna, que pertany al continu urbà del Maresme, s'estableixen les estratègies de Centres urbans, pel nucli històric, de Noves centralitats urbanes a l'altre costat de la riera de Santa Susanna, sobre la N-II, i l'estratègia de Manteniment del caràcter rural pel sector Pla de Balasc.



PTMB 2.3 Sistema Urbà: Estratègies urbanes

ESTRATÈGIES URBANES

Centres urbans intermunicipals

- Centres urbans
- Àrees de transformació urbana d'interès metropolità
- Àrees d'ordenació urbana d'interès metropolità
- Noves centralitats urbanes
- Àrees especialitzades residencials o recreatives
- Àrees especialitzades industrials o transformació
- Àrees especialitzades industrials o comercials i equipar

Àrees de desenvolupament local metropolità

- Àrees urbanes de desenvolupament local
- Eixos urbanes de desenvolupament local
- Àrees urbanes de polarització

Estratègies per nivell urbà

- Consolidament mitjà
- Consolidament moderat
- Millora urbana i connectivitat
- Manteniment del caràcter rural

El PTMB preveu per al Centres urbans un reforçament de les seves funcions urbanes així com la dotació d'aquells espais i equipaments necessaris que permetin compaginar el desenvolupament d'aquestes funcions amb un elevat nivell de qualitat de vida dels seus ciutadans.

Per les Noves centralitats urbanes estableix que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials d'escala superior.

formades per separació entre elles,

El Manteniment del caràcter rural afecta a entitats agrupacions d'edificacions rurals que mantenen una clara on estableix que caldrà que es mantingui la configuració dispersa de l'assentament i s'eviti una compactació contradictòria amb el seu caràcter estrictament rural.

- El sistema d'infraestructures de mobilitat

No hi ha noves propostes sobre infraestructures de mobilitat que afectin a Santa Susanna.

2.2 ANÀLISIS DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL VIGENT

2.2.1. EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE SANTA SUSANNA 1982

El Pla General d'Ordenació de Santa Susanna va ser aprovat definitivament el 26 de maig de 1982 (DOGC 18/08/1982) amb l'objectiu de facilitar la creació i gestió de nou sòl adaptat a les previsions de creixement del moment econòmic.

El Pla General d'Ordenació de Santa Susanna 1982 i el seu desenvolupament (a partir d'ara PGO 1982) classifica el sòl en:

Sòl urbà:	120,26 ha	9,63%
Sòl urbanitzable:	93,33 ha	15,47%
Sòl no urbanitzable:	935,73 ha	74,89%
Total:	1.249,42 ha	100,00%

Segons les previsions de creixement del PGO Santa Susanna 1982 el màxim d'habitants era de:

Casc urbà i urbanitzacions:	9.977 habitants
Sector SUP (6 sectors):	6.600 habitants
Total:	16.573 habitants

2.2.2. ELS SISTEMES

El PGO 1982 defineix els següents sistemes:

- Sistema Marítim, clau 1

Compren els terrenys de la delimitació de la zona marítime-terrestre

- Sistema de Protecció de sistemes, clau 2

Compren els sòls immediats als sistemes de comunicació que queden afectats per un conjunt de limitacions establertes en la legislació sectorial.

- Sistema Ferroviari, clau 3

Compren els sòls ocupats per les infraestructures ferroviàries.

- Serveis tècnics, clau 4

Compren els sòls ocupats per infraestructures de serveis tècnics.

- Viari, clau 5

Compren els sòls destinats a xarxa viària, i en diferència els següents:

- Xarxa viària, clau 5a
- Vies cíviques, clau 5b
- Reserva de vial, clau 5c
- Aparcaments, clau 5d
- Xarxa agrícola, clau 5e

- Sistema d'espais verds, clau 6

Compren els sòls destinats a ús d'espais lliures destinats a jardins i parcs urbans.

- Sistema d'equipaments públics, clau 7, 8, 9, 10, 11, i 27)

Compren els sòls destinats a equipaments públics amb els usos següents:

- Educatiu, clau 7
- Esportiu, clau 8
- Religios, clau 9
- Cívic, clau 10
- Vari, clau 11
- Parc forestal, clau 27

2.2.3. EL SÒL URBÀ

Pel sòl urbà el PGO 1982 defineix uns mecanismes d'intervenció: de regulació a partir de les normes urbanístiques, amb la divisió en polígons d'actuació i a partir d'actuacions de reforma o intervenció en el teixit urbà.

2.2.4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I USOS

El PGO 1982 defineixen tres tipus d'ordenació de l'edificació:

- Edificació per alineació de vial.
- Edificació en filera
- Edificació oberta

2.2.5. ÀMBITS DE GESTIÓ DEL SÒL URBÀ

El PGO 1982 delimita 37 polígons d'actuació amb l'objectiu del reequilibri urbanístic del teixit consolidat a partir de la millora de la connectivitat, la creació de nou espai públic, que abasten pràcticament a tot el sòl urbà (casc urbà, urbanitzacions, i sector turístic)

El desenvolupament de la seva gestió a sigut reduïda essent molt pocs el totalment finalitzats (13), en execució (7), pendent d'executar les obres (1), restant-ne sense executar 16 polígons (43%).

Pol. Núm	Nom	Gestió-urbanitz.
1	Sector Eixample de la Riera	Executat
2	Sector Eixample Plaça Ajuntament	Executat
3	Sector Can Feliu	Executat
4	Sector Eixample Can Corretger	Executat
5	Sector Eixample Can Adroguer	Executat
6	Sector Eixample Can Creus Sud	Executat
7	Sectors Eixample Can Creus Nord	Parcialment
8	Sector Can Pi	Pendent
9	Sector Can Martori	Pendent
10	Sector Can Turró	Parcialment
11	Sector Can Vives	Pendent
12	Sector Sud de la carretera	Executat
13	Sector parcel·lació illes	Parcialment
14	Mar Nostre	(1) Pendent
15	Passeig Marítim	(1) Pendent
16	Alhambra-Rivera	(1) Executat
17	Sector Especial turístic	(1)(2) Parcialment
18	B.S.S.A.	(1) Pendent
19	Molíst	(1) Parcialment
20	Sector Western	(1) Executat
21	Sector Comercial	(1) Executat
22	Sector Promasa	(1) Executat
23	Can Torrent	Pendent
24	Alta Maresma	Pendent
25	Can Gelat	Parcialment
26	Especial Ciutat Jardí	Pendent
27	Sant Genís de Palafoles	Obres pend. d'exec.
28	Bosc Alta Maresma	Pendent
29	Blocs carreteras	Pendent
30	La Reserve	Pendent
31	Sector discontinu Cap Riera	(1) Executat
32	Baixador	(1) Pendent
33	Camping Oasis	(3) Anul.lat
34	Bon Repòs	(1) Pendent
35	Sector la Platja	Pendent
36	Verdemar	Pendent
37	Benzinera	Executat
50	Parcel·la Ponent-Sector Llevant	Parcialment

(1) Sistema de gestió per cooperació

(2) Dins del pol. 17 es troben compresos els polígons: 14,15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 31, 32, i 34

(3) Sòl urbanitzable delimitat pendent de desenvolupament.

2.2.6. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DEL PGO SANTA SUSANNA 1982

Les modificacions puntuals del PGO 1982 introduïdes al planejament general són:

Num.	Tipus	Nom	Data publicació
1	PGO	Mod. PGO Sector Tuístic-Hoteler, Centre urbà.	18/07/1988
2	PGO	MODIF. PUNTUAL P.G. SECTOR LES SORRES	05/04/1989
3	PGO	MODIF. PUNTUAL SECTOR LA BÒBILA	11/03/1991
4	PGO	Modificació puntual del Pla general d'ordenació al sector La Riera	15/11/1993
5	PGO	Modificació del Pla general d'ordenació al sòl no urbanitzable Torrentó de Can Gelat	23/05/2001
6	PGO	Modificació puntual del Pla general d'ordenació can Martorell i Casc Antic	27/05/1999
7	PGO	Modificació puntual del Pla general d'ordenació del sector entorn del Centre Comercial Màxim	14/03/2002
8	PGO	Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit del sector turístic-hoteler	23/05/2003
9	PGO	Modificació puntual del Pla general d'ordenació en l'àmbit de les illes colindants amb la rambla dels Països Catalans	06/05/2005
10	PGO	2a Modificació del Pla general d'ordenació del sector entorn del Centre Comercial Màxim	07/07/2006
11	PGO	Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana al sector les Sorres i al sector Llevant de la costa per a la consolidació de l'ús turístic-hoteler.	11/07/2007

El desenvolupament del sòl urbanitzable ha comportat la redacció del planejament derivat dels sectors

Num.	Tipus	Nom	Data publicació
1	PP	P.P. Can Batallé	04/02/1982
2	PP	P.P. Can Ratés	18/01/1984
3	PP	P.P. La Vall	27/09/1985
4	PP	P.P. Desenvolupament Turístic-Hoteler	06/11/1987
5	PP	Modificació Polígons La Vall	26/11/2007
6	PP	Modificació del Pla parcial d'ordenació sector de Can Ratés	13/09/1991
7	PP	Pla parcial d'ordenació sector La Riera	11/03/1994
8	PP	Modificació del Pla parcial del sector Turístic-Hoteler	23/01/1997
9	PP	Modificació puntual del Pla parcial la Vall	30/05/2002
10	PP	Pla parcial d'ordenació del sector F, Torrent de can Gelat	25/03/2004
11	PP	Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector turístic-hoteler	23/05/2003
12	PP	Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector turístic-hoteler, a l'àmbit de la parcel·la E	10/10/2003
13	PP	Modificació puntual del Pla parcial del sector A, can Ratés, a l'àmbit del polígon 2	06/05/2004
14	PP	Modificació puntual del Pla parcial de can Ratés (2a etapa del polígon 1	15/12/2006
15	PP	Modificació del Pla parcial del sector anomenat desenvolupament turístic hoteler.	13/05/2009
16	PP	Pla parcial d'equipament i accés turístic del Torrentó de can Gelat	24/10/2003
17	PP	Modificació puntual del Pla parcial del sector A anomenat can Ratés, en l'àmbit de la segona etapa del seu polígon 1	26/07/2012

Num.	Tipus	Nom	Data publicació
1	PE	Pla especial de reforma interior del sector Sud Carretera	11/12/1991
2	PE	P.E.R.I. Les Sorres	25/05/1990
3	PE	Pla especial de reforma interior del sector de sòl urbà Parcel·lació Illes	11/05/1998
4	PE	Modificació puntual del Pla especial de reforma interior Les Sorres	23/05/2000
5	PE	Pla especial de protecció de la Costa (sector Llevant)	01/10/1993
6	PE	Modificació puntual del Pla especial de protecció de la costa	26/01/2005

Num.	Tipus	Nom	Data publicació
1	PMU	Pla de millora urbana de la parcel·la de Llevant del polígon 50, subsector litoral	25/05/2011
2	PMU	Pla de millora urbana de la parcel·la de Ponent del polígon 50, subsector litoral	04/08/2011

Trama urbana consolidada del municipi d'equipaments comercials

Num.	Tipus	Nom	Data publicació
1	TUC	Ampliació de la trama urbana consolidada	28/12/2012

2.2.7. SÒL URBANITZABLE

El PGO 1982 va delimitar com sòl urbanitzable 6 sectors, tots ells d'ús residencial o turístic. A partir de la modificació puntual de PGO es va qualificar com a sòl urbanitzable el sòl urbà no consolidat Riera sud (sector G) amb ús residencial, i es va delimitar un nou sector H en l'àmbit oest sud de la N-II, Torrentó de Can Gelat, amb ús turístic i terciari, amb una superfície total de 191, 41 Ha.

- Sector A. Can Ratés: sector amb planejament aprovat l'any 1983 i gestió urbanística finalitzada. Està format per 3 polígons.
- Sector B. La Vall: Planejament aprovat l'any 1985 amb desenvolupament per varis polígons. La reparcel·lació de tots el polígons, està aprovada definitivament i pendent d'inscripció en el registre. Les obres d'urbanització s'han realitzat parcialment.
- Sector C. La Riera: esta format per 2 polígons. El polígon 1 té el planejament i la gestió quasi finalitzada però lliure d'edificació. El polígon 2 no s'ha desenvolupat.
- Sector D. Desenvolupament Turístic-hoteler. Sector amb planejament i gestió urbanística finalitzada. Obres d'urbanització recepcionades en part encara que pendents d'executar la zona verda i el vial de la Riera.
- Sector E. Can Batlle: Sector amb planejament i gestió urbanística finalitzada. Obres d'urbanització recepcionades.
- Sector F. Torrent de Can Gelat: Sector amb planejament i gestió urbanística finalitzada però no s'ha edificat.
- Sector G. La Riera sud: no s'ha desenvolupat.
- Sector H. Torrentó de Can Gelat: sector amb planejament aprovat i gestió pendent de finalització fins l'execució d'una 10% de les obres d'urbanització.

El PGO 1982 també va delimitar un sòl urbanitzable no delimitat, Sector X, amb ús residencial, situat al marge esquerra de la Riera de Santa Susanna confrontant amb el sector Illes i el sector D, amb superfície 1,92 Ha.

2.2.8. SÒL NO URBANITZABLE

El PGO 1982 no admet els usos en sòl no urbanitzable que impliquin una transformació del destí o naturalesa o lesionin el valor específic, especificant diversos usos entre ells són significatius la prohibició l'ús de càmping i caravàning, la plantació d'arbres no fruites, i usos culturals, sanitaris, esportiu, etc.

El PGO 1982 qualifica el sòl no urbanitzable com:

- Sòl d'alt valor agrícola, clau 23a: compren la plana formada pel Pla de Malgrat i el Pla de Balasc, amb la finalitat de protegir l'explotació agrícola.
- Sòl d'ús agrícola intensiu, clau 23b: compren la plana de la Riera de Santa Susanna aigües amunt dels casc urbà.
- Sòl forestal de repoblació, clau 24: compren els sòls que estan formats per masses forestals importants.
- Sòl forestal de conservació, clau 25: compren el sòl que formen part del Parc Natural del Montnegre-Corredor, i àrees adjacents amb similars característiques.
- Lliure permanent, clau 26: compren el sòl que no tenint una protecció especial cal preservar de l'edificació

Les claus i classificacions del PGO82 discrepen de les que avui són obligatòries per aplicació dels criteris del Mapa Urbanístic de Catalunya (MUC), així que s'ha fet una transposició per equivalència entre les claus inicials i les actualment aplicables. El quadre adjunt recull aquesta interpretació sobre la nova cartografia 2020, que òbviament pot ser objecte d'opinió.

El PGO82 no va quantificar ni qualificar ni l'autopista ni el sòl no urbanitzable normal forestal. Aquí s'han incorporat.

2.3 DADES GENERALS AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES I ESPAIS OBERTS DEL PGO VIGENT AMB LES CLAUS QUE PROPOSA EL POUM

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES QUALIFICADES DEL POUM 2023

SOL URBÀ : Sistemes	Clau	m2
Sistema de Comunicacions	SX	527.767
Sistema d'equipaments comunitaris	SE	145.767
Sistema d'espais lliures públics	SV	441.639
Sistema de Serveis Tècnics	ST	12.409
Sistema hidràulic	SH	17.884
Sistema ferroviari	SF	15.072
Sistema Costaner	SC	0
total sistemes		1.160.538

SOL URBÀ : Zones	Clau	m2
Urbà tradicional	R2	14.288
Ordenació oberta	R4	61.660
Cases Agrupades	R5	195.388
Cases Aïllades	R6	736.133
Serveis / Turístic -Hoteler i serveis	A2.1	275.677
Serveis, Comercial i Activitats econòmiques	A2.2	59.160
Serveis equipament privat	A2.3	16.275
Conservació	M2	34.512
total zones		1.393.093

TOTAL SOL URBÀ		2.553.631
----------------	--	-----------

Sector Sòl urbanitzable	Clau	m2
		0

Total SU + SUD 2.553.631

Sòl no urbanitzable	Clau	m2
Sistema de Comunicacions : Autopista	SX1	250.367
Sistema de Comunicacions : Viari	SX	88.570
Sistema Ferroviari	SF	7.356
Sistema d'equipaments: Cementiri i altres	SE	44.088
Sistema Serveis tècnics	ST	3.294
Sistema Costaner	SC	177.466
Rústic	N1	196.354
Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge	N2	
Agrícola de valor	N2a1	209.334
Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2a2	158.855
Preservació agrícola d'alt valor	N2a3	630.540
Preservació agrícola de valor	N2a4	145.639
Preservació de la biodiversitat i processos ecològics	N2b	
Preservació ecològica i paisatgística terrestre	N2b1	7.897.741
Preservació ecològica i paisatgística fluvial	N2b2	165.525
Parc de Mosaic	N2c	
Preservació de valors ecològics amb ús social i activitat	N2c1	73.727
Preservació agrícola amb projecció de Parc de Mosaic	N2c2	53.200
Parc Natural del Montnegre i El Corredor (inclos en N2)	N3	
total no urbanitzable		10.102.056

RESUM per classificació de sòl 2023

Sistemes	1.160.538
Sol urbà	1.393.093
Sol urbanitzable	0
Sol no urbanitzable	10.102.056

total terme municipal 12.655.687

2.4 - LA GESTIÓ URBANÍSTICA AL MUNICIPI.**Les cessions, Nivell d'execució dels sectors i polígons.**

El desenvolupament i gestió del planejament municipal al llarg d'aquets 35 anys s'ha caracteritzat per un fort desenvolupament urbanístic. De les previsions de creixement del PGO82 s'han desenvolupat la majoria de sectors llevants dels de la part sud de la riera (sector G i Sector X) que no han tramitat el planejament. Altres sectors desenvolupats no estaven previstos en el PGO aprovat i ha estat per la via de modificacions puntuals del PGO que s'han requalificat, seria els cas del sector del Torrentó de Can Gelat o el mateix sector D que va ampliar de forma substancial el seu àmbit.

El desenvolupament dels sectors ha estat desigual de manera que alguns han completat la gestió urbanística (cessió dels terrenys qualificats de sistema i urbanitzar) fins la recepció de les obres per part de l'Ajuntament. Tanmateix en molts altres la gestió ha estat parcial, de manera que en un nombre important la gestió es imperfecte o no ha estat completada.

D'acord amb la TRLUC i segons el grau d'execució quedaran adscrits a un o classificació de sòl.

- SUC.1 Sòl urbà consolidat que correspon a aquells sòls que han efectuat les cessions, han urbanitzat i estan recepcionats per l'Ajuntament.
- SUC 2 Sòl urbà consolidat pendent de completar la urbanització. Són àmbits que han efectuat les cessions, s'han urbanitzat però manca alguna obra a realitzar o completar per tal de finalitzar la gestió
- SUNC Sòl urbà no consolidat, àmbits pendents de completar o iniciar les cessions i la urbanització.
- SUD1 Sòl urbanitzable delimitat pendent de completar la gestió i/o urbanització
- SUD2 Sòl urbanitzable delimitat sense desenvolupament, que no ha redactat el planejament derivat.
- SUND Sòl urbanitzable NO delimitat pendent d'uns programa de delimitació.

El plànol I05 grafia la classificació que correspon a cada àmbit en funció dels criteris anterior

2.5 - ELS EQUIPAMENTS MUNICIPALS

Santa Susanna compta amb un seguit d'equipaments que cobreixen les necessitats bàsiques de la població com ara:

Hi ha una Aula de Música municipal, Base nàutica, Biblioteca Vall d'Alfatà, Centre d'atenció d'animals domèstics (CAAD), Camp de futbol, Can Ratés, Casal de la gent gran, Casernes de la policia, Dispensari mèdic, Escola Montagut, Escola Santa Susanna, La Barraka, Llar d'Infants municipal Local Social, Mercat artesanal, Mercat Setmanal, Mini-Beach, Mini deixalleria, Museu de la pagesia, Oficina de Turisme, Pavelló, Piscina municipal i Pista de petanca.

Hi ha una franja d'uns 21.000 m2 situada darrera la zona hotelera qualificada d'equipament que va ser cedida en el moment de la transformació urbanística i ara és propietat municipal. La seva posició allunyada respecte els teixits urbans fa que siguin poc adients per implantar equipaments locals per atendre necessitats de la població resident. D'altre part l'activitat hotelera requeria de sòl per atendre les necessitats d'aparcament i altres qüestions que no es podien resoldre en l'interior de les parcel·les hoteleres perquè ja estaven construïdes (per exemple el PGO no preveu cap reserva d'aparcament en els hotels) cosa que planteja dificultats extremes i una forta pressió sobre l'espai vial de proximitat. Per donar sortida provisional es va fer una concessió administrativa sobre aqueta franja de terrenys que faculta als hotelers turístics poder utilitzar aquest espai per un període de 50 anys (ara està a la meitat) a canvi d'un cànon que es va abonar de forma acumulada i anticipada.

Aquest terrenys d'equipament continuen en l'actualitat aportant poc valor afegit i es podria potser repensar la seva finalitat.

	Nom	Descripció	Contacte
1	<u>Aula de Música</u>	S'ofereixen tots els nivells de llenguatge musical així com classes individuals dels diversos instruments: piano, violí, saxo, clarinet, flauta de bec, flauta travessera, guitarra clàssica, guitarra elèctrica, baix elèctric, contrabaix, bateria, veu i cant coral.	Horari: Curs escolar: de dilluns a dijous de 16 a 20 h. Adreça: Montseny, s/n (Can Ratés) Codi postal: 08398 aulademusicass@hotmail.com
2	<u>Base Nàutica</u>	Vela, windsurf, catamarà, patí català i caiac, caiac doble, snorkel, parasailing, ski bus, esquí nàutic, wakeboard, paddel surf, Jet Sky. Pàgina web: http://stasusanna-barcelona.com/activitats...	Horari: Obert d'abril a octubre (consultar horaris segons temporada) Adreça: Platja de les Dunes (platja gran) Codi postal: 08398 Telèfon: 619 03 71 30 – 609 78 67 69 – 93 767 90 08 nauticstsusanna@hotmail.com
3	<u>Biblioteca Vall d'Alfatà</u>	La biblioteca ocupa una superfície útil de 955 m2 distribuïts en dues plantes, amb serveis d'acollida i promoció, àrea de música i imatge, un espai polivalent, una zona infantil, una zona general i una àrea de treball intern. Forma part de l'equipament Centre Cívic. Pàgina web: http://bibliotecavirtual.diba.cat/santa-su...	Adreça: Rambla dels Països Catalans, 2 Codi postal: 08398 Telèfon: 937 679 502 b.st.susanna@diba.cat
4	<u>Camp de futbol</u>	El camp de futbol municipal té una superfície de més de 5.200m2 (95m x 55m). Hi ha un camp de futbol a 11 i dos camps de futbol a 7. És de gespa artificial classe "Prestige XT", que té un baix cost de manteniment i d'aigua comparat amb la gespa natural.	Horari: Segons activitat. Adreça: Pujada de Gràcia, s/n Codi postal: 08398
5	<u>Can Ratés</u>	A les seves sales i jardins s'hi organitzen activitats lúdiques i culturals.	Horari: Segons activitats Adreça: Montseny, s/n Codi postal: 08398
6	<u>Casal de la Gent Gran</u>	S'hi organitzen activitats dirigides a la gent gran. Forma part de l'equipament Centre Cívic. Pàgina web: http://casalgentgranstasusanna.blogspot.co...	Horari: Hores concertades Adreça: Plaça Catalunya, s/n Codi postal: 08398 Telèfon: 93 767 80 59 Fax: 93 767 80 59
7	<u>Caserna de Policia</u>	Santa Susanna compta amb una Casernes de Policia.	Horari: De 9.30 a 13h i de 16.30 a 20 h Adreça: Plaça Catalunya, s/n Codi postal: 08398
8	<u>Dispensari mèdic</u>	Cal demanar cita prèvia per telèfon al número 902 111 444	Horari: De dilluns a divendres de 8 a 13 h Adreça: Plaça Catalunya, s/n Codi postal: 08398 Telèfon: 902 111 444
9	<u>Institut Escola Montagut</u>	És un Institut - Escola. Compta amb 2.776,7m2 dividits en quatre volums diferents: el mòdul docent, el tècnic, l'administratiu i el d'accés.	Adreça: Camí de la Riera, s/n Codi postal: 08398
10	<u>Escola Santa Susanna</u>	Aula d'informàtica, gimnàs, pati, aules i sala polivalent.	Horari: 9 a 12:15 i de 15 a 16:45 h Adreça: Parc del Colomer, s/n Codi postal: 08398
11	<u>La Barraka</u>	Espai per als joves. Disposa d'ordinadors, zona de joves i organitza diverses activitats.	Horari: De dilluns a dissabte de 16 a 20 h Adreça: Montagut Codi postal: 08398
12	<u>Llar d'Infants municipal</u>	La llar disposa de 4 aules amb una capacitat total per a 51 alumnes.	Horari: 9 a 17 h. Adreça: St. Ramon, s/n Codi postal: 08398 Telèfon: 93.767.90.95
13	<u>Local Social</u>	A la sala de projeccions del primer pis es poden celebrar sessions de cinefòrum, xerrades, conferències i presentacions.	Horari: Obert sota demanda i activitats programades. Adreça: Pl. Catalunya s/n Codi postal: 08398
14	<u>Mercat artesanal</u>	Objectes fets a mà (arracades, collarets, figures de fusta, ceràmica, caricatures, tatuatges i trenes africanes). No es un equipament amb infraestructura	Horari: De 18:00 a 12:00 (del 15 de juny al 15 d'octubre) Adreça: Passeig marítim Codi postal: 08398

2.6 - LES ZONES VERDES, ESTRUCTURA I DISPONIBILITATS.

El municipi disposa d'un elevat nombre de terrenys qualificats de zones verdes que en gran part han estat cedides i són públiques.

L'Eix de la Riera es configura com un parc lineal que l'acompanya i relliga el casc urbà amb la zona turística i la platja. Es tracta d'un element estructurant i vertebrador dels més importants del municipi. Davant la zona hotelera hi ha una franja important 33.000m² que abasta tota la longitud del passeig Marítim, amb una amplada aproximada de 30 m qualificada de zona verda que es propietat pública perquè va ser cedida en desenvolupament del sector D turístic-hoteler.

El front de platja és un territori pendent de resoldre.

El PGO vigent qualifica tot el front de zona verda sense tenir en consideració el límit terrestre i marítim ni la pròpia realitat física que ha canviat al llarg del temps (erosió marina, pèrdua de sorra a la platja, ocupació del front per l'activitat de càmping, etc).

2.7 - ELS TEIXITS URBANS:

2.7.1. EL NUCLI ANTIC I EL FRONT SUD DE LA CARRERETA N-II

El nucli antic de Santa Susanna està delimitat per la carretera N-II al sud, pel carrer del Bou i Font del Boter i pel Passeig de Llevant. Juntament amb els equipaments situats al nord del Casc antic, forma un triangle casi rectangle, amb dos enllaços sobre la N-II en els seus angles inferiors que li donen accés des de la carretera al carrer del Bou i al Passeig de Llevant.

Al sud del nucli antic, a l'altre cotat de la N-II, a tot el llarg de la carretera fins al Torrentó de Can Gelat hi ha tot un seguit d'edificacions i usos terciaris amb front a la carretera, entre aquesta i la Carretera Vella, que anomenen front sud de la carretera N-II.

2.7.2. LA ZONA TURÍSTICA: HOTELERA, APARTAMENTS I CÀMPINGS

El teixit turístic-hoteler del municipi es concentra en la franja costanera, a primera línia de mar i en front de l'Avinguda del Mar, estenent-se fins la riera de Santa Susanna. El PGO 1982 va donar continuïtat al sòl hotelier existent, Les Sorres i Sector Llevant, amb la qualificació de sòl turístic-hoteler, sector D, com a sinergia dels teixits turístics confrontats del municipi de Malgrat de Mar.

Posteriorment el teixit turístic es va veure reforçat amb la delimitació del sector Torrentó de Gelat amb ús principalment hotelier i l'ús comercial com a complementari, que enllaça el teixit comercial front a la carretera N-II i el sector hotelier les Sorres amb una potent avinguda, i amb la connexió amb el Carretera Vella.

Aquest teixit s'ordena a partir de dos vials a costat i costat de la via del tren i connecten entre ells per dos passos inferiors. Aquest eixos viaris distribueixen els usos de forma lineal i es caracteritzen per:

- vial al costat sud del la línia de ferrocarril, Avda. del Pins, on els usos es situen en una franja que es veu delimitada físicament per la platja, situant-se usos hotelers i apartaments, i ocupant la part central d'aquesta franja el càmping Bon Repòs.
- vial al costat nord de la línia de ferrocarril, Avinguda del Mar, on el sector les Sorres i el sector D de Desenvolupament Turístic-hoteler desenvolupa l'ús hotelier en una franja de 90 m d'amplada, delimitada pel c/ Pla de la Torre, amb les intensitats previstes en el PGO 1982.

Podem parlar que aquest àmbit urbà està format per diversos sectors de planejament que provenen de planejament desenvolupat amb anterioritat al PGO 1982, sectors que desenvolupen el les previsions del PGO 1982, i delimitats amb posterioritat al PGO 1982 a partir de la modificació del PGO 1982, amb un total de sòl qualificat amb ús turístic de 26,18 Ha i sostre màxim de 360.710,15 m2st.

Sector i consolidació actual	Sòl qualificat, m2	Sostre màxim, m2st	Nombre actual			
			HUT	Apart	Habit.Hotel	Càmping
FRONT MARITIM - LLEVANT DE LA COSTA 4 establiments hotelers, 2 edif HUT i 3 edif. Apartaments, i 4 parcel.les	94.022,00	103.676,65	123	127	2.154	2.220
SECTOR LES SORRES 4 establiments hotelers, 1 aparat-hotel, i 4 edif. Apartaments	30.586,00	70.024,00	-	334	1.096	-
SECTOR TURÍSTIC HOTELER - SECTOR D 10 establiments hotelers, 1 edif. Apartaments, i 7 parcel.les	87.694,00	124.228,50	-	31	3.828	-
	212.302,00	297.929,15	123	492	7.077	2220
Sector sòl urbanitzable en desenvolupament						
SECTOR TURÍSTIC TORRENTÓ DE CAN GELAT						
Ús Turístic-Hoteler:	49.541,78	62.781,00				
Ús comercial i oci:	13.240,41	15.691,00				
Total sòl qualaificat de Turístic-Hoteler:	261.843,78	360.710,15				
Total sòl qualificat de comercial i oci:	13.240,41	15.691,00				

Aquests sectors han sofert diverses modificacions de les seves normes i aprofitaments amb la finalitat de potenciar i consolidar l'ús turístic a partir de la reducció de l'ús residencial i d'incloure en el sector D l'ús esportiu. El sector turístic de Santa Susanna te en l'actualitat 18 hotels (més tres en tràmit de llicència), 8 edificis d'apartaments, 2 edificacions d'habitatges d'ús turístic, i 1 càmping, i 15 parcel·les amb en el sector Front Marítim-Llevant de la Costa i sector Turístic-hoteler (sector D) amb un sostre potencial de 92.876 m2st.

Actualment hi ha més oferta de càmping donat que els càmpings El Pinar (200 places) i Oasi (765 places) mantenen l'activitat en sòl d'ús Turístic-Hoteler i el sòl urbanitzable delimitat, respectivament.

L'accessibilitat al sector turístic costaner des dels diferents teixits del municipi, tant el teixit residencial situat al nord de la N-II com el terciari de la N-II, es veu dificultada donat que l'eix vertebrador que articula els diversos teixits, format per l'eix viari a costat de la Riera de Santa Susanna no té continuïtat entre els dos trams realitzats, comportant a que l'accés únicament es pot fer a partir del camí de Perafita o de la recent l'Avinguda de Torrentó de Can Gelat.

La manca d'accessibilitat entre l'Avinguda del Mar i la franja litoral dificulta el flux de vianants pel que s'ha donat permeabilitat peatonal a costat i costat de la via del tren en diversos punts, no incrementant el passos per vehicles a fi de no generar tràfic de pas.

Donat que l'ús turístic no obliga, en les normativa urbanística del PGO 1982, la dotació d'aparcament aquest es realitza en les parcel·les buides de l'ús turístic i en sòls qualificats d'equipament públic.

L'espai lliure públic podem dir que es residual ja que la intensitat dels usos a comportat que el sòl qualificat de sistema de parcs i jardins, franja de 30m d'amplada a tot el llarg de l'Avinguda del Mar, que ha tenir vocació d'espai lliure de connexió, relació i lleure, s'hagi privatitzat a partir de la concessió del sòl a les parcel·les confrontants amb ús turístics.

2.8 LES URBANITZACIONS

Al nord de la N-II i a llevant de la Riera sobre els extrems baixes de les valls que desemboquen a la riera i al torrent de Can Gelat es van parcel·lar 5 urbanitzacions (la Vall, Can Ratés, Can Torrent, Alta Maresme i Can Gelat)que s'han desenvolupat amb el clàssic teixit dispers de parcel·lacions d'habitatge unifamiliar aïllat.

Cada sector ha estat organitzat de forma autònoma i autista respecte la resta malgrat que estan en posició confrontant, generen un continu urbà que ocupa els pendents de les valls i algunes comparteixen la xarxa viària.

La oferta disponible de parcel·les sense edificar en les urbanitzacions és important, de l'ordre de 440 parcel·les.

Can Gelat, Alta Maresme i Can Torrent són urbanitzacions molt consolidades, amb parcel·la de mida petita sobre els 400m² amb un viari estret (sobre els 6-7 metres) de forta pendent i revolts pronunciats. S'han urbanitzat a l'estil clàssic amb calçades segregades de 4-5 metres i voreres estretes amb els pals de serveis impeding el pas de les persones.

A ponent del casc urbà, en elevació hi ha la urbanització de Can Batlle que ha conclòs la gestió i ha estat recepcionada per l'Ajuntament, té per tant la consideració de sòl urbà consolidat.

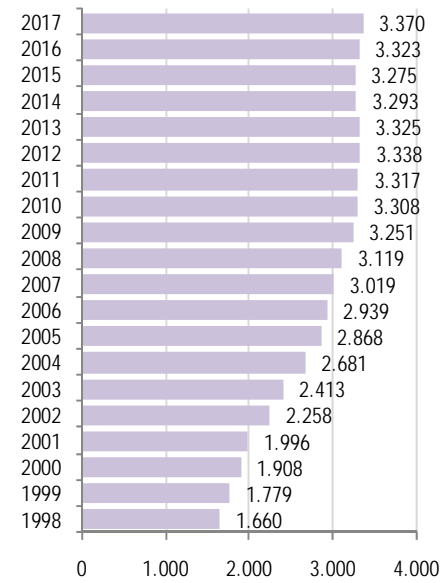
3.- CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ. - ESTUDI SOCIAL I DEMOGRÀFIC DEL MUNICIPI

Codi	Nom entitat	2001		2020		Variació 2001-2020		
		Població	Pes	Població	Pes	Total	Relativa	Pes
000101	Casc urbà	376	18,8	700	19,7	324,0	86,2	0,9
000199	Disseminat Casc urbà	6	0,3	2	0,1	-4,0	-66,7	-0,2
000299	Disseminat Can Torrent - Alta Maresma - Can Gelat	559	28,0	1.025	28,9	466,0	83,4	0,9
000699	Disseminat zona hotelera	191	9,6	326	9,2	135,0	70,7	-0,4
000799	Disseminat la Muntanya	151	7,6	313	8,8	162,0	107,3	1,3
000899	Disseminat el Pla	173	8,7	117	3,3	-56,0	-32,4	-5,4
001001	Riera, la	44	2,2	74	2,1	30,0	68,2	-0,1
001199	Disseminat urbanització la Vall - Can Ratés	496	24,8	991	27,9	495,0	99,8	3,1
Total Santa Susanna		1.996	100,0	3.548	100,0	1.552,0	77,8	0,0

Font. Nomenclàtor: població del padró continu per entitats a 1 de gener de cada any. Elaborat per l'INE. Pàgina web de l'INE i elaboració pròpia.

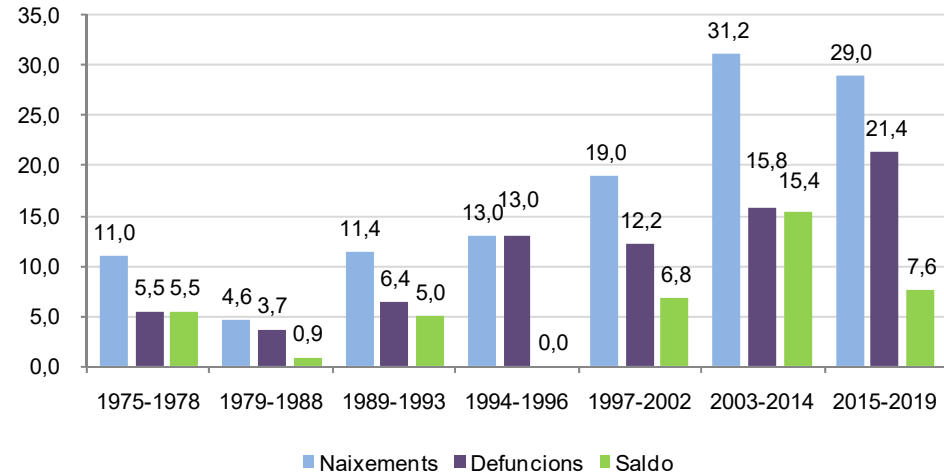
L'important creixement del municipi s'inicia a la dècada dels anys 80, amb un índex mitjà de creixement anual del 6'8% i per primer cop s'acosta al miler d'habitants. El creixement prossegueix a la següent dècada amb un índex més elevat, del 7'8% i al 2001 ja supera el 2000 habitants.

3.1 EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ



Font: 1998 a 2016 pàgina web de l'Idescat a partir del padró municipal d'habitants, juny de 2017 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Santa Susanna i elaboració pròpia.

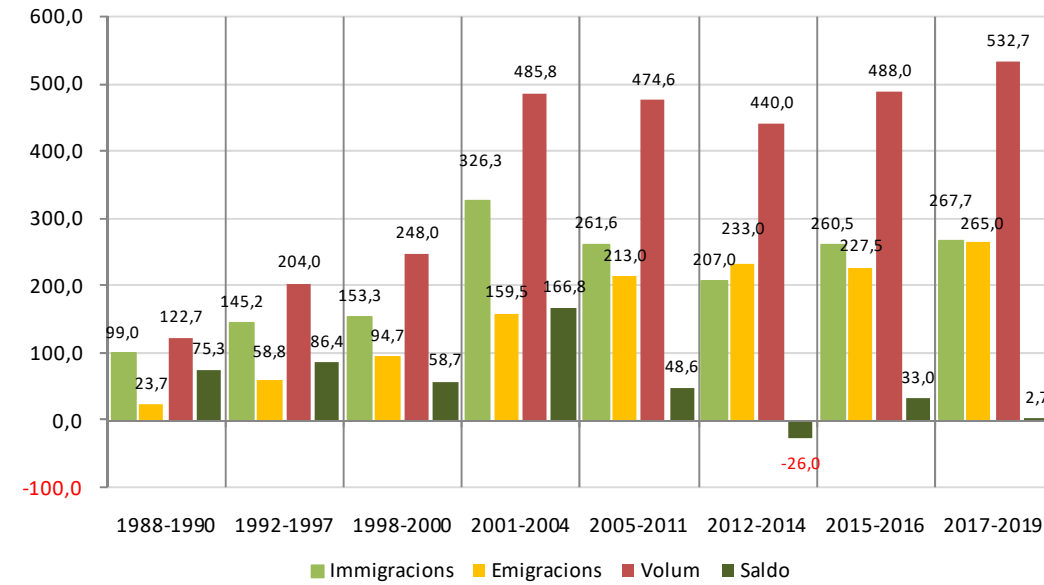
3.1.1. COMPONENTS DEL CREIXEMENT



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

3.1.2. MIGRACIONS INTERNES

Les migracions d'origen intern (canvis residencials) han estat la principal font del creixement de població. Informació se'n té per al període 1988 a 2015.



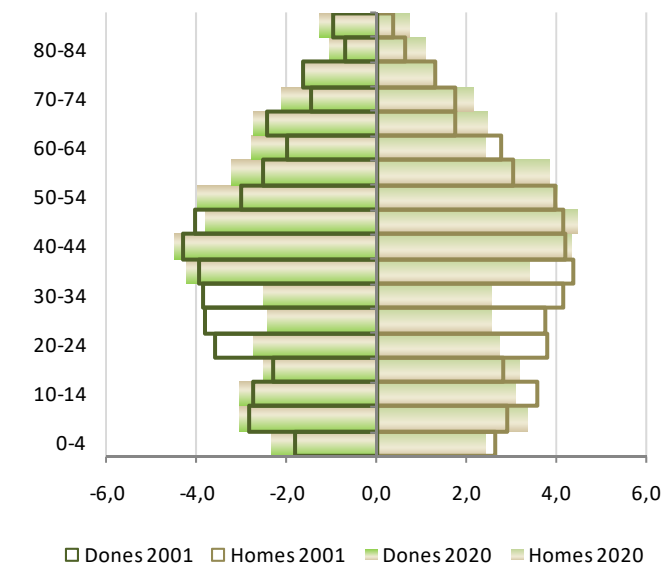
Font: pàgina web de l'Idescat. Idescat a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

3.1.3. MIGRACIONS EXTERNES

Les migracions externes tenen un rol rellevant si es compara amb el creixement natural i menor si es compara amb les migracions internes,

3.1.4. ESTRUCTURA D'EDATS

L'augment de població ha afectat la seva estructura d'edats, igual que la disminució del seu ritme. La piràmide del 2001 presentava una població relativament jove, en què els grups de 20 a 49 anys representaven quasi la meitat de població; amb tot, els infants tenien un pes relativament baix. L'edat mitjana de la població era de 38,6 anys.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia

La piràmide del 2020 mostra la següent situació:

- Augment del pes dels petits i malgrat que en termes relatius aquest és notable (del 90-97%) l'increment del pes és més petit a causa d'un augment més gran en altres grups d'edat.
- Els joves de 20 a 39 anys, tot i no perdre efectius experimenten una important pèrdua de pes en l'estructura d'edats. Cal indicar que aquest és un fet força generalitzat a Catalunya i es correspon amb generacions nascudes en l'època de reducció de la natalitat.
- Manteniment del pes en el grup de 40 a 49 anys: augmenta el nombre d'efectius, però tenen quasi el mateix pes en els dos

anys.

- Augment del pes de la població adulta i gran, tot i que ara com ara moderat llevat dels grups de 50 a 59 i 65 a 74 anys. Si a aquest fet s'hi afegeix que els grups d'edat que més augmenten el seu pes són els de 50 a 64 anys, es pot apuntar que en 10-15 anys la maduració es pot transformar en envelliment, a no ser que hi hagi entrada de nova població o un relleu generacional.

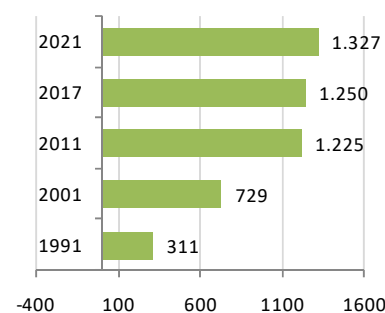
3.1.5. NACIONALITAT

A Santa Susanna la població d'origen estranger té un pes relativament baix: de quasi el 15% 2020.

3.2 LES LLARS

Entre el 1991 i el 2011 el nombre de llars es van quasi quadruplicar, passant de les 311 a les 1.225.

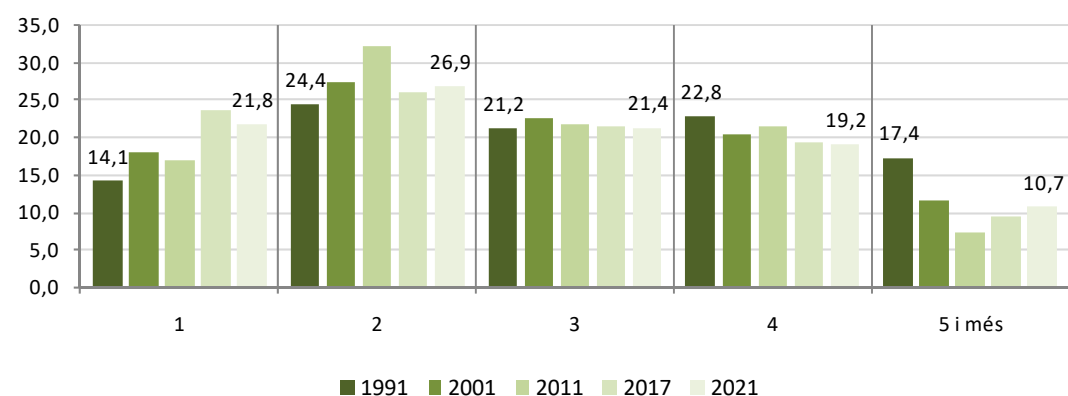
- El salt més important es va produir a la dècada dels anys noranta, en què amb un augment del 134% es van multiplicar per 2,3.
- A partir d'aquí els augments han estat més modestos: del 68% en la primera dècada del segle XXI (per 1,68 vegades) del 8% en la segona (per 1,08 vegades).



Font: 1991, 2001 i 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatsges de l'INE, 2017 i 2021 padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Santa Susanna, i elaboració pròpia

La dimensió mitjana de la llar s'ha anat reduint en el transcurs dels anys, igual que ha passat en la majoria de municipis: de les 3,10 persones/llar de l'any 1991 es passa a les 2,71 del 2011 i les 2,70 el 2017. Amb tot, el 2021 torna a augmentar fins a les 2,79 persones/llar.

3.2.1.- Les llars segons el nombre de persones



Font: 1991, 2001 i 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatsges de l'INE, 2017 i 2021 Ajuntament de Santa Susanna a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

El 2017 les llars que més augmenten són les unipersonals (+43%) i les de cinc i més persones (+31%) mentre que les de dues persones redueixen volum (-69) i pes (-17,6%) malgrat seguir sent les dominants (26% de les llars), igual que les de quatre persones (-23 i -8,6% respectivament).

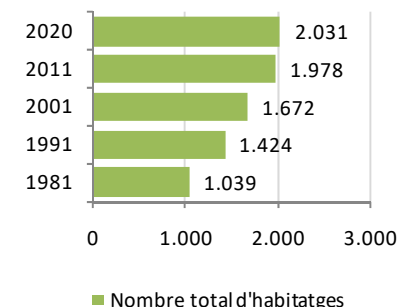
El canvi que s'identifica el 2021 és una lleu reducció de les llars unipersonals i un augment prou significatiu de les cinc i més persones (21,4%), d'aquí l'augment de la dimensió mitjana de la llar.

L'augment de les llars unipersonals i de 2 persones, reflecteixen el procés de maduració de la població: emancipació dels fills, viduïtat tot i que també hi haurà llars unipersonals joves, etc. Alhora que l'augment en els darrers anys del nombre de llars

de cinc i més persones poden reflectir l'atracció de població jove amb fills o en edat de tenir-los, possiblement més de nacionalitat estrangera.

3.3 ELS HABITATGES

En el punt 2.1 s'ha posat en relació població, llars i habitatges i s'ha vist que una part molt important del creixement es va sustentar en el parc d'habitatsges ja existent: al 1991 per cada llar hi havia 4'6 habitatges; al 2001 es redueix a 1 per 2'3 i al 2011 hi torna a haver una reducció i passa a ser 1 per 1'6.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatsges i elaboració pròpia

3.3.1. ELS HABITATGES SEGONS TIPUS

Santa Susanna al 1981 el 79% de l'habitatge ha estat de segona residència, a la dècada següent es va reduir una mica, fins el 72%. El 2011 habitatge principal és el de major pes però la segona residència segueix tenint un important pes, d'una mica menys d'un terç.

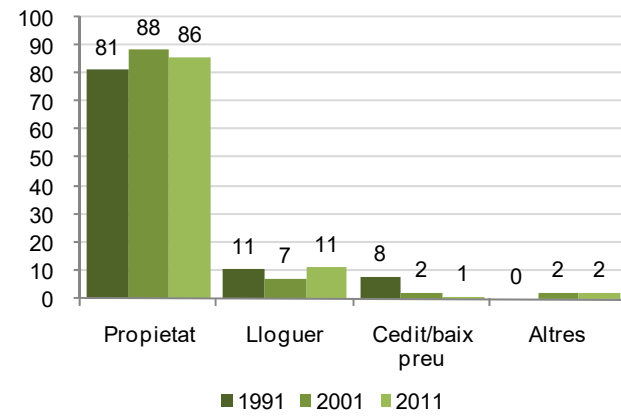
Nombre	Principals	Secundaris	Buits	Total
1981	150	823	66	1.039
1991	311	1.024	89	1.424
2001	729	891	52	1.672
2011	1.225	602	151	1.978
Pes (%)	Principals	Secundaris	Buits	
1981	14,4	79,2	6,4	
1991	21,8	71,9	6,3	
2001	43,6	53,3	3,1	
2011	61,9	30,4	7,6	
Variació (%)	Principals	Secundaris	Buits	Total
1981-1991	107	24	35	37
1991-2001	134	-13	-42	17
2001-2011	68	-32	190	18

El juny del 2021, l'habitatge d'ús principal ha seguit guanyant pes fins a assolir el 67% del total.

L'habitatge buit ha tingut sempre molt poc pes al municipi, tot i que al 2011 quasi es triplica en relació el 2001 guanyant pes.

3.3.2. RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL

La propietat és el règim de tinença dominant de l'habitatge principal amb el 86% al 2011 i un augment relatiu en relació el 2001 del 63%.



Font: 1991 a 2001 pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges, 2011 pàgina web de l'INE; i elaboració pròpia

3.4 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

3.4.1. TIPUS D'EDIFICI

Segons el cens del 2011, l'edifici dominant era el d'1 immoble amb el 95% dels edificis; els edificis bifamiliars i plurifamiliars eren quasi testimonials, amb el 2'9% i 2'5% respectivament.

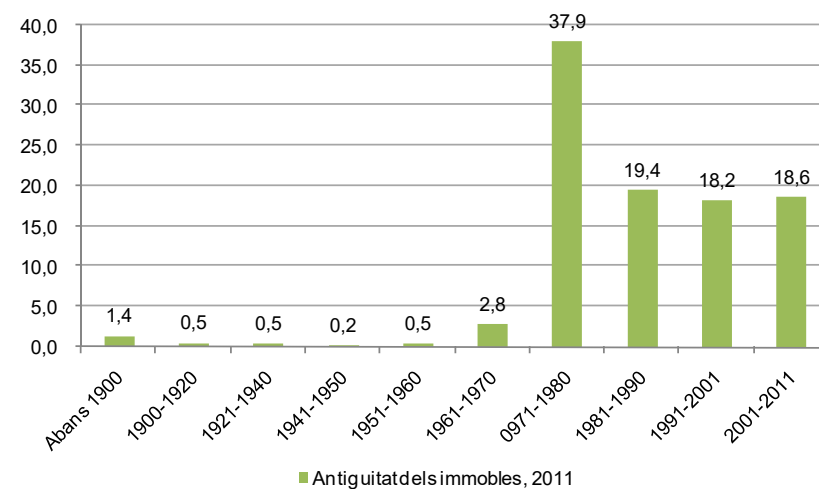
Nombre	1990	2001	2011
unifamiliars	756	897	1.168
bifamiliars	20	58	72
plurifamiliars	607	717	745
total	1.383	1.672	1.985

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges i elaboració pròpia

Si es consideren les dues darreres dècades¹, el tipus d'habitatge que més s'ha construït ha estat l'unifamiliar mentre que l'habitatge en edifici plurifamiliar ha perdut pes i el bifamiliar segueix sent residual.

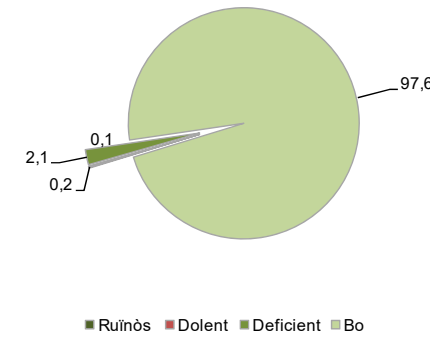
3.4.2. ANTIGUITAT DELS IMMOBLES I ESTAT DE CONSERVACIÓ

El gruix dels habitatges de Santa Susanna ha estat construït a partir dels anys 70, suposant el 94% del total d'immobles. La distribució en els darrers 40 anys té variacions:



Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges i elaboració pròpia

- Majoritàriament estan en bon estat de conservació, el 97'6%;

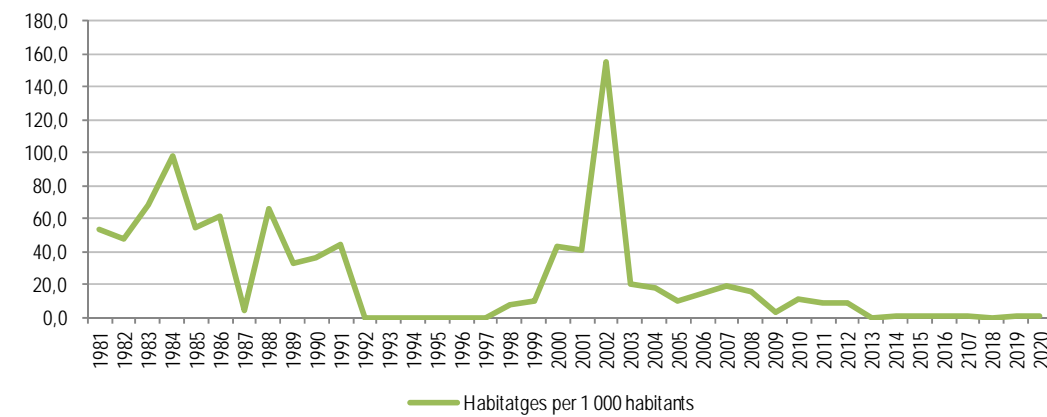


Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges i elaboració pròpia

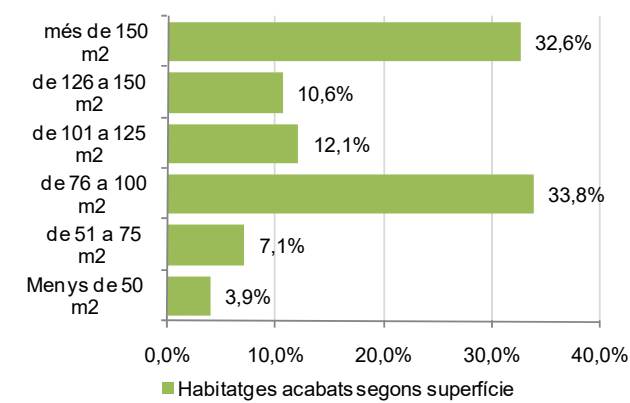
3.4.3. DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES I TIPUS D'HABITATGE CONSTRUÏT

Les dinàmiques constructives dels darrers 25 anys posen de manifest alguns aspectes:

- L'any amb un major nombre d'habitatges acabats va ser el 2002, amb 351 unitats;
- Només s'han acabat 2 habitatges amb protecció oficial, un al 1995 i un altre al 2003;



Font: pàgina web de l'IDECAT (1992-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge i 2010-2016: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana) i elaboració pròpia



Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

Segons superfície construïda, els habitatges acabats són de dimensions mitjanes, de 76 a 100 m², i grans, de més de 150 m², amb entorn d'un terç respectivament del total.

Habitatges de reduïdes dimensions (< 50 m²) tipus apartament, només se'n va acabar el 2002 i suposen el 4% dels habitatges, els de dimensions petites, entre 51 i 75 m², tampoc tenen massa pes, del 7%, i van ser acabats majoritàriament també el 2002 (89% de l'habitatge d'aquestes dimensions).

¹Idem per als censos de 1990 i 2001.

3.4.4. ELS PREUS DE L'HABITATGE EN LLOGUER SEGONS L'ESTADÍSTICA OFICIAL

El preu mitjà contractual ha estat més gran que el del Maresme i Catalunya llevat dels dos anys en què es redueix, el 2016 i 2020.

El 2015 el preu mitjà de lloguer a Santa Susanna era més elevat que el mitjà del Maresme (+36'2 €) i el català (+44'7€). Contràriament, al 2016 el preu mitjà és més barat al municipi que la mitjana comarcal (-28'7 €) i la catalana (-28'2 €).

El nombre de contractes són poc nombrosos.

3.5 - CARACTERITZACIÓ SOCIOECONÒMICA DE LA POBLACIÓ**3.5.1. MOBILITAT OBLIGADA PER MOTIUS DE TREBALL**

La població ocupada del municipi ha augmentat en un 39% entre els dos anys censals. Ha augmentat tant el nombre de residents que treballen al propi municipi (+33%) com fora (+41%). Ara la principal característica és que

- Els residents ocupats al propi municipi suposen aproximadament una quarta part dels residents ocupats;
- Aquest augment dels llocs de treball han estat absorbits en bona mesura per treballadors que provenen d'altres municipis.

3.5.2. LA POBLACIÓ SEGONS LA RELACIÓ AMB L'ACTIVITAT

A Santa Susanna la població activa ha augmentat més que la població inactiva entre els dos anys censals:

- Al 2001 era el 93% de la població activa estava ocupada mentre que al 2011 el 73%;
- La població desocupada, que al 2001 era el 7% de la població activa, al 2011 assoleix el 27%;
- Incrementen tant els efectius que cerquen la primera feina com els que l'havien perdut, però en valors absoluts, l'augment més important es produeix en els que han perdut l'ocupació.

3.5.3. EVOLUCIÓ DE L'ATUR

Vist que a Santa Susanna es creaven nous llocs de treball al municipi alhora que el nombre de desocupats augmentava sobretot a causa dels que havien perdut la feina l'augment de la taxa d'atur molt probablement haurà estat ocasionada per la pèrdua de feina localitzada en d'altres municipis.

- El març del 2021 quasi torna a assolir la diferència màxima, amb 7,7 punts percentuals (taxes d'atur del 22,5% i 14,8% respectivament).
- En relació amb la demarcació de Barcelona, d'un mínim de 5,5 punts el 2016, any en què en tots tres àmbits es redueix força la taxa², a un màxim de 10,1 punts percentuals el març de 2012.- Activitat

3.5.4. SECTOR D'ACTIVITAT DELS OCUPATS

El gran pes dels desocupats en el sector dels serveis (vegeu punt 6.3) indica que aquest és el sector d'activitat principal de la població activa de Santa Susanna. Les afiliacions a la Seguretat Social així ho avalen (sèrie de març de 2012 a juny de 2021): entorn del 81% de les afiliacions³.

El nombre d'afiliacions en els serveis presenta variacions que es reproduïxen cíclicament, augmentant el juny i març, més el juny, i disminuint el setembre i desembre, més el desembre, de cada any, oscil·lacions quasi inexistentes en els tres sectors restants. D'aquí se'n pot extreure l'existència de les contractacions per temporada.

Així mateix, el pes indiscutible dels serveis es manifesta en què el total reproduïx les mateixes oscil·lacions que aquest.

Després de la reducció del 2013 (possiblement menor que la dels anys anteriors), any a any augmenta lentament el nombre de contractats.

- El juny del 2019 es trenca la tendència amb la pèrdua del nombre d'afiliats, reducció molt més notable el juny del 2020 com a conseqüència de la pandèmia de la Covid-19 i que el juny del 2021 és àmpliament compensant amb un gran augment de les contractacions.
- El balanç entre el juny del 2012 i el juny del 2021 és positiu en tots els sectors havent recuperat o superat els que tenien a juny de 2012, llevat el d'agricultura que no els ha recuperat totalment.

3.5.5. EMPRESAS ESTABLERTES AL MUNICIPI PER SECTORS

Les empreses establertes al municipi són també majoritàriament del sector serveis, amb un pes ascendent i que oscil·la d'un mínim del 82% el quart trimestre del 2015 a un màxim de gairebé el 94% el quart trimestre del 2018.

² Reducció del 12'3% a Santa Susanna, 13'0% al Maresme i 13'1% a la demarcació.

³ Les afiliacions no es corresponen a activitat localitzada al municipi sinó sector d'activitat al que queda adscrita la població ocupada del municipi.

3.5.6. L'OFERTA TURÍSTICA

Santa Susanna és un municipi que destaca per una important oferta turística, tant d'hotels com de càmpings.

3.5.7. ESTABLIMENTS HOTELERS

Si el rànquing s'ordena segons el nombre de places, Santa Susanna ocupa la tercera posició rere Barcelona i Calella, però si el rànquing es fa en relació amb la població, Santa Susanna encapçala la llista, i a molta distància del segon: 2.680 places d'hotels i hostals per 1.000 habitants (per cada persona hi ha 2,68 places), molt lluny de les 569 places x 1.000 habitants de Calella.

Nombre de places en establiments hotelers	1*	2*	3*	4*	4a superior	5*	Gran luxe	Total Hotels	Hostals - Pensions	Total places	Places x 1.000 hab
Barcelona	3.516	4.712	14.777	31.256	8.492	5.071	6.558	74.382	6.408	80.790	48,5
Calella	49	950	6.532	1.365	1.368	475	0	10.739	228	10.967	568,9
Santa Susanna	0	0	1.132	4.525	3.813	0	0	9.470	39	9.509	2.680,1
Malgrat de Mar	72	0	2.669	2.192	805	0	0	5.738	204	5.942	316,5
Sitges	361	326	861	2.431	198	523	0	4.700	144	4.844	163,9
Hospitalet de Llobregat, L'	439	60	228	1.428	1.312	666	0	4.133	16	4.149	15,4
Pineda de Mar	52	0	1.071	1.785	755	0	0	3.663	107	3.770	134,7
Castelldefels	207	386	492	781	812	0	0	2.678	24	2.702	40,1
Total servei territorial BCN	5.759	9.382	34.841	54.681	17.849	6.875	6.558	135.945	26.143	162.088	32,7

Font. Pàgina web Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de dades de l'Idescat.

Algunes particularitats de Santa Susanna són.

- Els establiments són en general més grans (més places per establiment): 452,8 places per establiment. Hi ha, però diferències segons categories destacant els de quarta categoria superior, en què els establiments d'Hospitalet de Llobregat són més grans.
- Dominen els hotels amb el 95% de l'oferta d'establiments, i en les places el seu pes és del 99,6% de l'oferta. Únicament Castelldefels s'acosta a aquesta proporció amb el 99,1%.
- Els hotels de 4 estrelles i 4 superior concentren les quatre cinquenes parts de l'oferta mentre que en la resta de municipis està més distribuïda entre les altres categories.

Relació places / establiments	1*	2*	3*	4*	4a superior	5*	Gran luxe	Total Hotels	Hostals - Pensions	Total establiments
Barcelona	71,8	102,4	119,2	205,6	242,6	281,7	312,3	167,2	22,0	109,8
Sitges	45,1	36,2	71,8	243,1	99,0	523,0	0,0	111,9	20,6	98,9
Calella	49,0	158,3	326,6	273,0	456,0	0,0	0,0	290,2	32,6	249,3
Castelldefels	29,6	55,1	123,0	130,2	406,0	0,0	0,0	103,0	12,0	96,5
Malgrat de Mar	36,0	0,0	333,6	365,3	268,3	0,0	0,0	302,0	40,8	247,6
Santa Susanna	0,0	0,0	377,3	502,8	476,6	0,0	0,0	473,5	39,0	452,8
Hospitalet de Llobregat, L'	0,0	15,0	76,0	238,0	656,0	333,0	0,0	217,5	16,0	207,5
Pineda de Mar	52,0	0,0	178,5	595,0	377,5	0,0	0,0	305,3	26,8	235,6
Total servei territorial BCN	62,6	102,0	378,7	594,4	194,0	74,7	71,3	211,1	21,2	86,4

Font. Pàgina web Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de dades de l'Idescat.

Perquè fa a les places, Santa Susanna ocupa la tercera posició, darrera de Salou i Lloret de Mar, però la segona si es relaciona amb el nombre d'habitants i la primera si la relació és entre el nombre d'establiments i les places.

Nombre de places en establiments hotelers	1*	2*	3*	4*	4a superior	5*	Gran luxe	Total Hotels	Total Hostals	Total places	Places / 1.000 habitants	Places / establiment
Lloret de Mar	3.516	4.712	14.777	31.256	8.492	5.071	6.558	9.670	1.092	9.709	2.896,5	79,6
Salou	1.155	1.672	6.350	15.862	2.921	785	0	28.745	398	29.143	1.021,6	435,0
Tossa de Mar	788	1.196	1.974	1.890	1.220	0	0	7.068	547	7.615	1.308,9	122,8
Roses	847	575	3.236	1.502	0	62	0	6.222	726	6.948	350,8	147,8

Cambrils	77	215	689	5.717	1.428	0	0	8.126	81	8.207	236,3	328,3
Santa Susanna	0	0	1.132	4.525	3.813	0	0	9.470	39	9.509	2.680,1	452,8

Font: Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.
Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

Pernoctacions 2016	
Nombre	Pes Santa Susanna
Santa Susanna	2.959.600
Costa Barcelona	10.157.100 29,1
Catalunya	55.345.000 5,4

Ajuntament de Santa Susanna

Al 2013⁴, el mitjà de transport més emprat pels turistes va ser l'avió (58'4%) i vehicle propi (23'6%).

3.5.8. CÀMPINGS

L'oferta de càmpings se centra en tres establiments, dos de segona categoria i 1 de tercera amb una oferta de 3.066 places.

RESUM

En relació amb la població i les llars

- Santa Susanna està format per dos nuclis amb els seus respectius disseminats i 4 entitats de població resident en disseminat.
- L'important creixement del municipi s'inicia a la dècada dels anys 80, amb un índex mitjà de creixement anual del 6'8% i per primer cop s'acosta al miler d'habitants.
- El creixement prossegueix a la següent dècada amb un índex més elevat, del 7,8% i el 2001 ja supera el 2000 habitants.
- En la primera dècada el creixement es perllonga fins el 2012, destacant els anys 2001 a 2005 en què l'índex va ser del 8'5% anual.
- A partir del 2008 el creixement es va reduir molt notablement i a partir del 2010 quan no ha estat dèbil ha estat negatiu.
- La recuperació iniciada el 2016 es consolida el 2020 (3%) i el 2021 (4,7%).
- En volum, els disseminats urbanització la Vall – Can Ratés i la muntanya i el casc urbà són els que més població guanyen. En termes relatius és el disseminat de la Vall el que té un major creixement. Els disseminats del Pla i del casc urbà perden població.
- El creixement natural, que havia estat dèbil fins al 2002, es recupera entre el 2003 i 2014 a causa d'un increment de la natalitat i malgrat que la mortalitat hagi també augmentat. Des del 2015 la natalitat es redueix i la mortalitat augmenta, però el creixement natural segueix sent positiu.
- El creixement per migracions internes, que havien estat un factor determinant en el seu creixement, es redueix a partir del 2005 i entre el 2012 i 2014 proporcionen un saldo negatiu. 20145 i 2016 tornen a donar un saldo una mica més ampli, però es torna a reduir fins a valors insignificants del 2017 al 2019.
- Saldos negatius per migracions externes entre el 2010 i 2014 a causa de l'augment de l'emigració. El 2015 inverteix el signe, però el saldo resultant és reduït fins al 2017. A partir del 2018 augmenta amb volums més grans que en els anys anteriors a la crisi. Aquest component de creixement que no tenia un rol rellevant en les dinàmiques del municipi, des del 2018 adquireix una importància més gran.
- Els principals orígens de la població de nacionalitat estrangera són la resta de la Unió Europea i la resta d'Europa.
- Maduració i envelliment de l'estructura d'edats del municipi. Pèrdua d'efectius joves i joves-adults. Amb tot, l'índex d'envelliment no supera encara el 100 a causa de tenir un grup d'edat infantil (fins 15 anys) una mica més ampli que els majors de 64 anys.
- La incidència de la població de nacionalitat estrangera en l'estructura d'edats és força baixa, llevat del grup de 25 a 29

⁴Les dades provenen d'enquestes realitzades al 2013.

anys en què supera la quarta part dels efectius d'aquest grup.

- En les dues darreres dècades censals l'índex de formació de llars ja ha estat lleugerament superior al de creixement de població i molt superior al de construcció de nou habitatge, per la qual cosa es pot afirmar que una part important del creixement s'ha sustentat en l'habitatge existent.
- D'una estructura de llars en què predominava la llar familiar (3 i més persones) s'està evolucionant a una altra en què les llars unipersonals i de 2 persones ja suposen al 2017 la meitat de les llars. Si la tendència a la maduració i envelliment continua, seguiran sent les que més augmentin.
- En paral·lel a la disminució de les llars de 3 i 4 persones es produeix un augment de les de 5 i més persones, si bé el seu pes segueix sent inferior al 10%.

En relació amb l'habitatge

- L'habitatge d'ús principal és el dominant al municipi, amb el 62% de l'habitatge total al 2011, però el d'ús secundari té encara un important pes, del 30%, mentre que el buit és poc significatiu.
- La propietat és el règim de tinença dominant amb el 86% del total de l'habitatge principal i el de lloguer té un escàs pes, de l'11% del total del principal, tot i que en relació a l'any 2001 ha augmentat.
- L'accés a la propietat ha estat possible per un augment de l'endeutament de les llars, amb un increment relatiu del 1.183% entre el 1991 i 2011.
- L'habitatge unifamiliar domina al municipi amb el 92% dels edificis però un 59% dels immobles.
- Els immobles emplaçats en edificis de 4 i més plantes disposen tots d'ascensor.
- El parc d'habitatges és relativament modern, ja que el 94% ha estat construït a partir del 1971.
- En consonància amb l'antiguitat, el 97'6% dels immobles se situen en edificis en bon estat de conservació.

En relació amb les dinàmiques constructives i el tipus d'habitatge construït:

- A l'igual que la majoria dels municipis catalans les dinàmiques constructives cauen a partir de la crisi i en els darrers 4 anys han seguit sent àtones.
 - En els darrers 18 anys s'ha construït habitatges de grans dimensions: el 15% de 125 a 150 m²c i un 29% de més de 150 m² construïts i també de mitjanes: de 76 a 100 m²c un 29% i de 101 a 125 m²c un 29%.
 - El 60% de l'habitatge acabat ha estat en la tipologia de plurifamiliar en bloc i un 21% d'unifamiliar adossada.
- En relació amb el lloguer de l'habitatge:
- Els contractes de lloguer han augmentat, sobretot entre el 2011 i 2016. L'any 2015 va ser excepcional ja que es van duplicar mentre que al següent es van situar en uns valors similars als dels darrers 3 anys. El 2020 es redueixen per dessota els 10 per mil habitants.
 - El preu mitjà del lloguer va augmentar entre el 2015 i 2019 (reducció el 2016), passant dels 602,2 € als 778,6 € i eren més grans que la mitjana comarcal. El 2020 es redueix fins als 714 €, preu menor al del Maresme, de 748,5 €.

En relació amb el treball i la mobilitat,

- Entre el 2001 i el 2011 augmenten el nombre de llocs de treball localitzats al municipi i el nombre de residents ocupats.
- Amb tot, tres quartes parts d'aquests treballen fora del municipi i ha augmentat el seu pes en relació el 2001.
- El nombre de no residents ocupats al municipi també augmenta, sent absorbs bona part dels nous llocs de treball per aquests.
- Augmenta també el pes de la població activa:
- En una proporció similar al de la població de 16 i més anys.
- Disminueix el pes de la població ocupada suposant el 73% dels actius. El cens es va fer en plena crisi i en aquell any la població desocupada va ser del 27%-
- La població ocupada en un 87% ho és a temps complet.
- De la població inactiva,
- Ha augmentat el nombre de persones jubilades, prejubilades, pensionistes, etc.
- També augmenten, amb menor volum, els estudiants.
- La taxa d'atur a Santa Susanna ha estat i és inferior superior a la del Maresme.
- A l'abril del 2013 assoleix el màxim amb el 27'7% i tot i que i des de 2014 es redueix anualment abril del 2017 era del 17'5%.

- L'atur afecta tots els grups d'edat tot i que finalment les persones adultes són les que acaben tenint més efectius inscrits.

- Per sectors d'activitat és el de serveis el que genera més atur.

Respecte a l'activitat dels ocupats i l'activitat dominat al municipi.

Segons les afiliacions a la Seguretat Social, entorn del 92% ho són en el sector de serveis,

a) El seu nombre experimenta variacions que es produeixen cíclicament:

- El nombre d'afiliats augmenta als mesos de juny i març, aquest darrer en molt menor volum, mentre que disminueixen als mesos de setembre i desembre en cada any. D'aquí se'n pot extreure l'existència de les contractacions per temporada si bé no la intensitat d'aquestes.

b) La resta de sectors tenen un pes quasi residual.

c) Les empreses establertes a Santa Susanna són dominantment del sector de serveis, amb un pes del 92% el tercer trimestre de 2020.

d) Tots els sectors d'activitat van patir les conseqüències de la crisi amb la reducció del nombre d'empreses. Només el de serveis s'ha recuperat i el tercer trimestre de 2020 en tenia 2,4% més que el quart trimestre del 2005.

e) L'oferta turística és molt important a Santa Susanna destacant l'oferta hotelera i també de càmping.

f) En relació amb l'oferta hotelera, és el quart municipi de la província en nombre d'establiments (Barcelona exclosa) i la tercera en nombre de places (exclosa Barcelona).

- Només hi ha 1 hostal, perquè el 95% de l'oferta és d'hotels amb especial rellevància dels de 4 estrelles (43% dels establiments i 48% de les places) i 4 estrelles superior (38% dels establiments i 40% de places).

- Els establiments hotelers són de mitjana de grans dimensions en comparació amb els cinc municipis de la província amb més oferta (Barcelona inclosa).

- En relació amb altres municipis catalans amb vocació turística Santa Susanna manté posicions similars en relació amb la categoria d'hotels, i tot i tenir menys nombre d'establiments. Respecte al nombre de places ocupa la primera posició.

g) Pel que fa els càmpings, Santa Susanna compta amb 3 establiments que en total sumen 3.066 places.

- La comparació amb altres municipis catalans indica que Santa Susanna ocupa posicions més baixes, sobretot en relació amb municipis de la demarcació de Girona (vint-i-quatrena posició darrere de Pineda de Mar).

4.- DADES ECONÒMIQUES GENERALS I LES FINANCES MUNICIPALS

4.1 ANÀLISI ESTÀTIC DELS PRESSUPOSTOS I FINANCES DEL DARRER TRIENNI 2018 -2020

• La evolució de les partides pressupostades i previstes definitivament durant aquest trienni, un cop fetes les corresponents modificacions, ha estat un increment de un 13,4% en el capítol de Ingressos i de un 8,1% en el capítol de Despeses.

Comentaris a la Liquidació del Pressupost 2018, 2019 i 2020.

Les liquidacions de tots els exercicis han tingut, tan d'Ingressos com de Despeses, presenten dades similars, excepte en aquests capítols el de les Inversions (bàsicament en obra pública) i el dels Passius Financers (amortització del endeutament financer).

En el cas de les Inversions cal destacar la seva rellevància sobretot en l'exercici 2019, deguda bàsicament en el pressupost aprovat per la construcció del Institut d'Educació Secundària, la de la intervenció en la Finca dels Garrofers de Susanna, el Pla de Mobilitat i altres

En el dels Passius Financers, per la davallada en l'Amortització dels Deutes, a causa de la disminució de l'endeutament amb les Entitats Financeres, es pot contrastar amb la disminució en el capítol de Interessos.

La importància dels capítols 1 i 2 de les Despeses, que representen unes 2/3 parts de les mateixes. Per la seva naturalesa podríem dir que son Estructurals, es a dir imprescindibles pel funcionament de la Corporació, i que, en el cas de les de Personal, venen condicionades per elements externs, es a dir no son discrecionals, com la majoria de les contemplades en el capítol 2

Observant els Ingressos, els capítols 1, 2 i 3 representen les 4/5 parts d'aquests. Son la base del finançament de la gran part de les actuacions a fer per les Corporacions.

Aquests Ingressos, son parcialment discrecionals en els tipus impositius, molt fàcils de gestionar, afecten directament als ciutadans, per tant tenen una gran càrrega política pels que els gestionen.

També les Transferències Corrents reflectides en el Capítol 4, tenen la seva importància, tot i ser de caràcter conjunturals al dependre dels Tributs recaptats per altres Administracions.

4.2 ANÀLISI DINÀMIC DELS PRESSUPOSTOS I FINANCES LIQUIDATS EL DARRER TRIENNI (2018-2020)

Només en l'exercici 2020 els moviments en la Tresoreria, de cada exercici, han estat en signe negatiu, els Pagaments han estat superiors als Cobraments, tot i la igualtat entre els DRN i les ORN.

En tots els exercicis, excepte en el 2020, tant els pagaments com els cobraments han cobert al voltant de un 90% dels Drets i les Obligacions conretes. Aquesta excepció, es deguda a la moratòria de pagament al Sector de la Hosteleria.

El Saldo de Tresoreria a 31.12.2020, era de 2.520.294,67€, els Creditors pendents de pagament ho eren per 2.265.776,57€ i els Deutors pendents de cobrament ho eren per 7.512.245,79€

També en aquesta data el Deute Financer viu era de 7.529.530,08€. A curt termini, exercicis 2022 i 2023, s'ha, d'amortitzar uns 4,3M€.

Cal tenir en compte, en aquesta data, l'ajornament de uns 3,1M€, per la moratòria al Sector de la Hosteleria, aquesta xifra serà liquidada en tres exercicis a partir del 2021. Aquesta xifra està inclosa en els 7,5M€ dels Deutors pendents de cobrament.

Amb aquestes xifres, la liquiditat podem dir que, a curt termini està garantida.

A final del darrer exercici estava previst per el 2021 contreure un Préstec de 2,052M€, sense conèixer, la data del seu venciment.

COMENTARIS GENERALS A LES LIQUIDACIONS (ANÀLISI DINÀMIC)

Veient les Liquidacions dels Pressupostos durant aquest trienni, en el punt següent es comentarà la seva Estabilitat Pressupostaria, i el compliment de la Normativa Legal en cada exercici.

Destacar la importància que tenen el Impostos Directes, Indirectes i Taxes en el finançament global de les Despeses Municipals. Quasi tots, estan indexats, es a dir, tenen una Base Imposable objectiva i un Tipus Impositiu fixat d'antuvi per cada exercici; son parcialment discrecionals en aquests tipus, fàcils de gestionar i amb una càrrega política molt important. La seva evolució ha estat mes o menys lineals, sense increments i davallades molt significatives de cara a la seva capacitat de finançament. Podem dir que són Estructurals

Les Despeses, tant de Personal com Corrents i de Serveis, podem dir que també son Estructurals, ja que son imprescindibles pel funcionament quotidià de la Corporació. També han tingut una trajectòria lineal.

Es pot veure que durant el trienni, de manera general, els Ingressos Estructurals han pogut finançar les Despeses Estructurals. Això es un primer bon indicador d'estabilitat.

Els alts i baixos mes importants s'ha donat en capítol de les Inversions. D'una quantitat compromesa molt baixa en l'exercici 2018, es passa a unes compromeses significativament mes altes en els següents exercicis, sobretot en l'exercici 2019.

• Seria interessant disposar de les despeses pressupostades en el període analitzat, reflectides en els capítols de Pressupost Orgànic 301. URBANISME, 501. OBRA PÚBLICA I MANTENIMENT D'ESPAYS. 502. SERVEIS URBANS i 503. MEDI AMBIENT i SOSTENIBILITAT, i la seva incidència en el total pressupostat.

S'ha comentat la importància que aquesta partida te en els pressupostos, principalment per la seva "visualització" i l'impacta que te no només visual, sinó la repercussió econòmica que te pel Municipi. El desenvolupament del POUM, creiem que es una peça clau en aquest aspecte.

A comentar que qualsevol inversió en aquest punt, te un efecte de retorn, com també es veurà, molt important a mig i llarg termini.

Una altra dada a destacar es la disminució dels Passius Financers durant aquest període tot i que el saldo viu al final del mateix era de 7,5M€.

Fins ara s'ha donat una visió econòmica del desenvolupament dels pressupostos durant el trienni; si mes no cal fer una anàlisi de la seva Sostenibilitat fins a les hores.

En el quadre que s'adjunta es poden veure les xifres indicatives necessàries per analitzar l'Estabilitat Pressupostaria a la liquidació de cada exercici. Aquestes xifres estan obtingudes dels Informes d'Intervenció de d'Avaluació del Compliment d'Estabilitat Pressupostaria i Límit del Deute

RESUM ESTABILITAT PRESSUPOSTARIA TRIENNI 2018 - 2020 Santa Susanna

	2018	2019	2020
CAPACITAT O NECESSITAT DE FINANÇAMENT ABANS D'AJUSTOS	1.023.788,00	219.406,20	
CAPACITAT FINANCERA DESPRÉS D'AJUSTOS	1.177.509,57	348.197	1.436.766,83
DESPESA MÀXIMA COMPUTABLE EXERCICI ANTERIOR	6.694.383,86	6.397.070,53	
DESPESA MÀXIMA COMPUTABLE EXERCICI	5.939.233,89	9.957.506,75	
COMPLIMENT REGLA DESPESA (+ NO, - SI)	-755.149,97	3.560.436,22	

RATI ENDEUTAMENT	91%	63,74%	66%
ESTALVI NET			
RESULTAT PRESSUPOSTARI AJUSTAT	1.177.509,57	348.197,25	1.747.273,34
ROMANENT TRESORERIA PER DESPESES GENERALS	5.116.971,48	4.910.683,69	4.537.845,66

Un cop liquidats els tres exercicis amb els ajustos necessaris pel compliment del PEF, es pot dir que s'ha complert tota la Normativa Legal respecte a la Estabilitat Pressupostaria i el Límit de la Despesa.

Creiem cal tenir en compte aquestes tres xifres en obtingudes al final de l'Exercici 2020:

- Un Deute viu de 7,5M€ (uns 4,3M€ a curt termini i uns 2,3 a curt termini). Hi ha concertat un préstec de uns 2M€ en l'exercici 2021.
- Un saldo de Tresoreria de 2,5M€
- Uns Deutors de 7,5M€
- Uns Creditors de 2,3M€
- Un Romanent de Tresoreria 4,5€

Amb aquestes dades i complerta la Normativa Legal vigent fins a les hores, es pot afirmar que la situació econòmica i financera a finals de 2020 era bona.

5.- LES INFRASTRUCTURES DE MOBILITAT. L'ESTUDI DE MOBILITAT APROVAT.

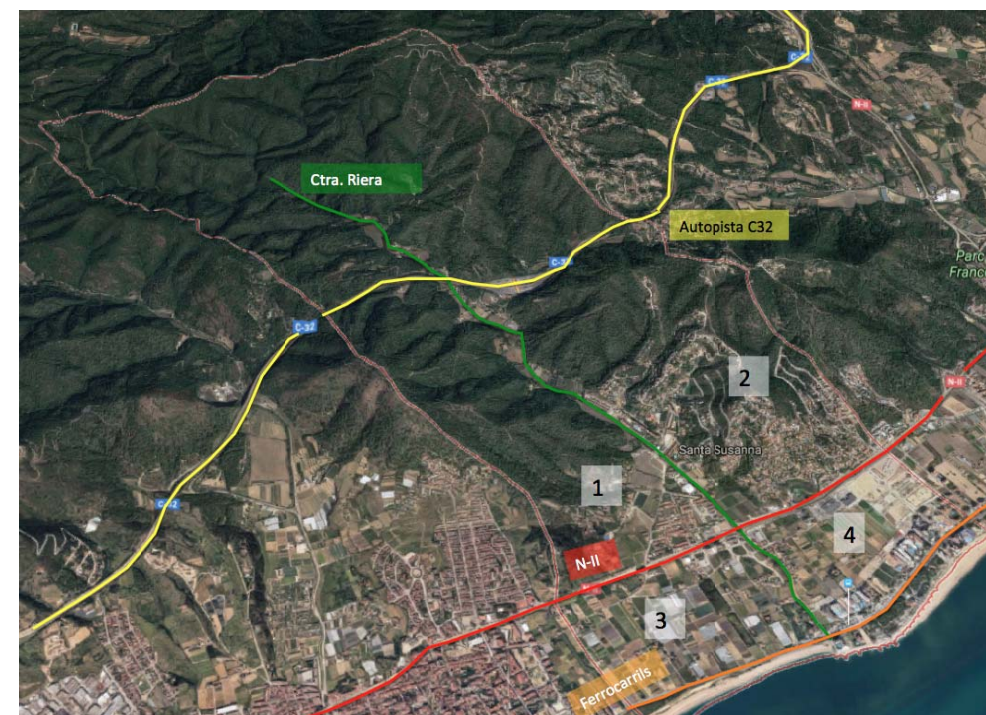
Es descriuen de forma sintètica els trets fonamentals de la mobilitat que afectarien la redacció del POUM en base als aspectes esmentats en l'Estudi de Mobilitat aprovat recentment (2016). Es recullen les propostes de l'Estudi així com les referències als seus documents detallats.

La descripció dels trets fonamentals de la mobilitat de Santa Susanna es tractarà a escala del conjunt municipal, considerant cadascuna de les xarxes proposades com a unitat mínima. Tan sols es descriurà en detall aquells aspectes que puguin tenir relació amb els requeriments establerts per l'Estudi d'avaluació de la de Mobilitat Generada.

5.1 - TRETS GEOGRÀFICS I SOCIOECONÒMICS PRINCIPALS

- Un distribució urbana geogràfica clarament concentrada a la part sud del municipi, propera a la costa. Es podria dir que l'Autopista C32, amb un peatge al propi municipi, travessa transversalment d'oest a oest, crea aquesta primera línia de separació sud-nord del municipi. Una via longitudinal nord-sud que segueix la llera de la riera del municipi les connecta tot i que és a la banda sud, just per sota del peatge, on es comencen a concentra activitats al voltant d'aquesta via.
- A banda de l'autopista esmentada (C32), el municipi queda dividit per altres infraestructures transversals que generen delimitacions clares a partir de les quals s'observen teixits i funcions urbanes diferenciades.
 - La carretera Nacional II que segueix la delimitació natural de carena final de la muntanya amb con la plana agrícola que s'estén fins a la costa.
 - El ferrocarril que seguint el perfil costaner, estableix una certa franja fins al mar on es concentren activitats al costat de la costa.

La divisió que generen aquestes infraestructures s'intenten trencar amb passos de vianants i vehicles. Però tant pel nombre com per la seva poca dimensió, encara avui dia exerceixen de veritables fronteres físiques.



Ortofoto

Caracterització de zones

- (1) Centre urbà del municipi, més dens, on es concentra part de la població resident habitual del municipi i els equipaments administratius, docents o serveis bàsics
- (2) Zona residencial de molta baixa densitat i situada en un espai orogràfic irregular, amb pendents mitjanes superiors al 10% i dificultats per a proporcionar serveis de transport públic.
- (3) Plana agrícola de cultiu intensiu que es vol mantenir com un espai natural de qualitat, tot i que la part nord i est d'aquesta, en contacte amb les N-II han començat a patir processos d'urbanització dedicats a residencial turístic.
- (4) Zona planera de costa dedicada bàsicament als serveis turístics que concentra molta demanda estacional de residència y de treball.
 - Les zones situades a la part de muntanya presenten viaris amb pendents superiors al 5% i una marcada demanda en l'ús del vehicle privat, mentre que les de costa, són molt planeres, amb pendents inferiors al 2%.
 - Presenta un marcat caràcter estacional degut a l'oferta hotelera i turística de tal manera que el pes de demanda de mobilitat es trasllada a la zona sud de costa quan arriben els mesos estiuencs.
 - S'observen també una oferta de serveis comercials situats al llarg de la N-II generadors de molt trànsit d'agitació municipal.

L'Estudi de Mobilitat proposa al capítol 8 cadascuna de les Xarxes de mobilitat bàsiques: de vianants, de bicicletes, de transport públic, de vehicles privats motoritzats i a més l'aparcament i distribució de mercaderies i turistes.

L'Estudi ja indica que aquestes xarxes planificades hauran de garantir la connexió amb el nou planejament i guiaran la planificació urbanística i els estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

5.2 - XARXA DE VIANANTS

Es vol potenciar la recuperació del nucli urbà com a espai exclusiu o amb preferència pel vianant. També es vol millorar la connexió entre el nucli urbà i la zona hotelera i la permeabilitat de la carretera nacional.

D'aquesta manera, es proposa una xarxa bàsica de vianants conformada vies de diferents tipologies i un seguit d'intervencions (ampliacions de voreres, passos de vianants, adaptació de guals,) que generin la qualitat necessària del conjunt segons una xarxa contínua i connexa.

5.3 - XARXA DE BICICLETES

Santa Susanna disposa actualment d'una seguit de vies ciclistes (que en total fan 4,3 km) que connecta el nucli urbà amb la zona hotelera, així com connexions amb Pineda de Mar i Malgrat de Mar a través de la costa. No es pot considerar però una xarxa en tant que no presenta uns mínims de continuïtat (amb quatre tipologies diferents) ni de connectivitat per al conjunt del municipi.

Tipus de via ciclista	Longitud (m)	%
Carril bici protegit compartit amb vianants	556	13
Vorera bici	<2m amplada	9
	>2m	39
Vorera bici compartida amb vianants	220	5
Camí verd	1.490	34
Longitud total	4.348	100

Es proposa una xarxa d'itineraris de bicicletes de tal manera que no hi hagi discontinuïtats i abasti tota la zona planera el municipi. Ha d'estar connectada amb els principals centres d'atracció i generació de viatges i amb la xarxa de carrils bici dels municipis confrontants.

Font : Estudi de Mobilitat 2016

Manca però una proposta completa del conjunt de les vies del municipi en funció de la seva jerarquia, però sobre tot establir una xarxa d'itineraris per vies tranquil·les i còmodes que amplii la connectivitat i aporti confortabilitat per tal que tot tipus d'usuaris vulguin utilitzar-la, i sigui atractiva per als turistes per la seva qualitat.

5.4 - XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

Es considera que l'oferta de transport públic es força adequada en relació amb el nombre d'habitants perquè aporta una bona accessibilitat al conjunt del municipi: connecta de forma directa els diferents àmbits urbans del municipi i també connecta amb altres poblacions properes o llunyanes.

No es considera però que sigui una alternativa competitiva en relació al transport privat. Les longituds i períodes de pas són alts, de més d'una hora en les que relliguen les zones turístiques. L'equipament associat (parades) es bastant millorable i en el cas de l'estació de ferrocarrils, sense un bon tractament de la intermodalitat.

Per aquest motiu la demanda es molt baixa, utilitzada bàsicament per estudiants o turistes que no disposen de vehicle.

La xarxa de transport públic ha de ser eficient, abastar la major part de la població dins dels radis de cobertura dels diferents modes, disposar de parades ben ubicades i accessibles per persones amb mobilitat reduïda, i tenir unes bones connexions intermodals entre el transport públic urbà i l'interurbà.

S'han establert el transport a la demanda, que facilita l'accés tant des de les zones de baixa densitat com dels visitants i treballadors. Cal continuar incentivant-lo per difondre el model i per modificar els hàbits de mobilitat de la població.

5.5 - XARXA DE VEHICLES PRIVATS MOTORITZATS

La majoria de la població es desplaça diàriament en vehicle privat degut a les comoditats que permet en comparació amb altres modes de transport. A més, degut a que gran part de la gent viu en les urbanitzacions allunyades del centre urbà, acaba essent la opció més ràpida per desplaçar-se. En general, en tractar-se d'un municipi petit, l'ús de la xarxa viària és força homogeni i no s'aprecien grans diferències de funcionalitat de les vies.

Es presenta una proposta de xarxa bàsica de vehicles motoritzats (vies de pas i principals pel vehicle privat), entenent-se d'aquesta manera que la resta de vies no prioritàries per aquest mode de transport es considera la xarxa secundària (vies distribuïdores i veïnals).

5.6 - APARCAMENT

L'aparcament es caracteritza pels aspectes següents:

- Al nucli urbà hi ha places suficients per cobrir les necessitats de la població resident, sabent que hi viuen aproximadament 700 persones i que el nombre de places públiques és del voltant de 1.100, a més dels quals privats que tenen molts habitatges unifamiliars.

- La demanda de les urbanitzacions queda coberta ja que la major part dels habitatges disposen de gual propi i, en cas contrari, acaben estacionant al mateix carrer.

- Les places necessàries per al petit percentatge de la població que viu a la zona hotelera i pels usuaris dels hotels les acaben cobrint els grans espais d'aparcament públic (excepte en algunes zones en època estival).

- Als voltants de l'estació de Renfe i de l'avinguda del Mar es disposa de 1 plaça d'aparcament per cada 2 habitacions, així que, tenint en compte que un 30% dels turistes venen en cotxe, sobren places d'aparcament. En la resta del sector no hi ha oferta de places adequades perquè s'ocupen terrenys no qualificats per aquest ús.

- L'oferta d'aparcament a zones intermodals de transport és, en general, sobradament suficient tant al cas del nucli urbà com a les parades al vial paral·lel de la N-II front a aquest nucli i front al Susan Park, així com al llarg de tot el carrer del Torrentó.

- En el cas del nucli urbà existeix un pàrquing soterrat molt proper a les parades de bus de la zona amb una capacitat elevada que es troba gairebé sempre buit. Prop de l'estació de la Renfe també hi ha nombrosos espais d'aparcament.

- Cap dels aparcaments públics, tant dins de la via pública com fora, són de pagament, com ho són generalment els privats, pel que el seu accés està sols restringit per la limitació de la durada en cas que n'hi hagi.

Es detecten però els problemes següents:

- En els mesos d'estiu es generen conflictes d'aparcament a primera línia de costa, ja que conflueixen els usuaris dels hotels i apartaments amb els banyistes (de dia) i els que venen per oci (tarda-nit) i l'oferta de places no satisfà la gran demanda. El conflicte és més acusat a la franja entre la platja i la línia de tren (Av. dels Pins i carrers adjacents) i a l'avinguda del Mar, on no hi ha zones regulades. Aquest fet provoca molta indisciplina pel que fa a l'aparcament. Hi ha aparcament per a motos habitualment ocupat per turismes i també s'observen vehicles aparcats il·legalment a les voreres i als vorals sense pavimentar, fins i tot en zones no permeses.

- Manquen places de pàrquing hoteleres a l'extrem més oriental de la façana marítima (tram entre l'hotel Royal Sun fins a Malgrat de Mar al costat sud de la via del tren) i a la zona de la Plaça Europa, on hi ha un rati de 1 plaça per cada 9 habitacions i es presenta una elevada ocupació d'aquestes (90% de mitjana)

- Es generen problemes d'aparcament durant els dimarts de mercat dels mesos d'estiu sobretot a l'avinguda dels Pins i a l'avinguda del Mar, tot i que els dos grans terrenys lliures del Torrentó de Can Gelat acaben cobrint la demanda.

- Manca senyalitzar una zona d'aparcament per als usuaris de Renfe. Sols existeixen unes places just al costat de l'estació, normalment sempre ocupades, i hi ha usuaris que aparquen a un solar del c/Pla de la Torre, a uns 200 metres.

- Hi ha un excés d'oferta d'aparcament en via pública al nucli urbà, fet que, sumat a que les voreres són generalment massa estretes, no afavoreix els desplaçaments a peu.

- Entre els carrers Llevant i Salvador Espriu s'estén un terreny de terra (escola bressol) en el qual trobem un aparcament consolidat però no regulat.

- Tot i que l'oferta actual és gran, els terrenys no consolidats (54% de les places d'aparcament de la zona hotelera) com ara els que es troben al Torrentó de Can Gelat, estan reservats per futures construccions i, per tant, presenten un reptes per a l'aparcament de cara al futur. Ara es troben al 50% de la seva capacitat en temporada d'estiu (punta), i al 20% d'ocupació mitjana al llarg de l'any.

- Com es pot extreure de la situació de molts aparcaments no consolidats, la vigilància per a l'indisciplina de l'aparcament és merament la que es dedica a conductes d'aparcament il·legal que provoquin un conflicte directe amb el trànsit.

La proposta de l'Estudi de mobilitat en relació a l'aparcament es resumeix en els punts següents:

- Implantar l'àrea blava a la zona hotelera.
- Restricció d'aparcament a l'avinguda Pins i adjacents.
- Adequació d'un sistema d'estacionaments de dissuasió.
- Delimitació de l'aparcament a les urbanitzacions.
- Sancionar la indisciplina en l'aparcament.

5.7 - DISTRIBUCIÓ URBANA DE MERCADERIES I TURISTES.

Les zones de distribució urbana de mercaderies i d'estacionament d'autocars presenta els problemes bàsics següents:

- Les zones de càrrega i descàrrega representen un 1% del total de places de la zona hotelera. Resulta insuficient per alguns establiments (sobretot les botigues situades al passeig de l'avinguda del Mar i a l'extrem oriental de l'avinguda dels Pins), fet que obliga sovint als vehicles a aturar-se en llocs que no estan habilitats i dificulten la circulació de la resta de vehicles motoritzats.

- La majoria d'aquestes zones no estan específicament regulades com a tals amb senyals verticals que explicitin el temps d'estacionament o senyalitzacions de "C/D" al terra.

- Es troben autocars desentocant turistes en zones que no estan habilitades per a tal efecte, com són les parades de bus urbà, taxi i les zones de càrrega i descàrrega, de manera que generen problemes de trànsit quan arriba el bus urbà o els vehicles de mercaderies.

Les propostes es resumeixen en els següents punts

- Creació de noves places de càrrega i descàrrega i encotxada de turistes
- Habilitar l'aparcament de llarga durada per a autocars
- Centralització de les parades de serveis d'oci

5.8 - LA VISIÓ CONJUNTA DE LES XARXES (JERARQUITZACIÓ VIÀRIA).

L'Estudi de mobilitat presenta quelcom que es pot interpretar com una proposta funcional del conjunt de la xarxa viària quan tracta la proposta de pacificació de carrers (fig. 8.21 de l'Estudi de mobilitat) al diferenciar-se entre vies dedicades prioritàriament als desplaçaments de llarg recorregut (interurbans i municipals), d'ús equitatiu entre el vehicle motoritzat i els modes no motoritzats, d'aquelles dedicades bàsicament als desplaçaments de proximitat, dedicades prioritàriament als modes no motoritzats.

Aquesta jerarquització s'associa però bàsicament a la proposta de vehicles motoritzats:

La xarxa de vehicles privats motoritzats es defineix amb una nova jerarquització i modificació de sentits en diferents vials (incorporació de sentits únics) per tal de millorar la capacitat i els nivells de servei dels accessos i dels carrers del municipi. D'aquesta manera serà més fàcil detectar els vials de la xarxa primària (vies de pas i principals pel vehicle privat) i els de la

xarxa secundària (vies distribuïdores i veïnals).

5.9 - XARXA DE CAMINS

L'Ajuntament disposa d'un inventari de camins (model Diba) que recull per trams la major part dels camins del municipi, tanmateix el seu tractament parcial no facilita una comprensió general de la xarxa.

El plànol I010a i I10b de l'estudi recullen els traçats aproximats dels camins existents i els cadastrals que en conjunt conformen la xarxa de camins del municipi.

S'ha grafiat una primera aproximació al que serien una jerarquia de camins. S'ha distingit entre principals i secundaris.

Al cadastre hi figuren una sèrie de camins que se suposen tenen caràcter públic, curiosament alguns no s'aprecien en l'actualitat potser perquè han caigut en desús. D'altre part en el plànol topogràfic ICC i en altres documents i a l'ortofoto, s'aprecien un seguit de camins que no apareixen en el cadastre però que òbviament hi són. Entenem per tant que per la seva antiguitat ja tenen el caràcter públic.

No hi ha camins GR o similars que travessin el terme municipal. L'antic camí de Barcelona a França va quedar absorbit per el Camí Vell paral·lel a la N-II i que encara està en ús amb el nom de Carretera Vella

La xarxa de camins del municipi tenen caràcter local.

Podem distingir entre les traces dels plans horta i conreu a la plana i els que hi ha en la part nord-oest a partir del casc urbà

A la zona de conreu hi ha un camí principal entre els horts, paral·lel a la línia de costa que va des del terme municipal de Pineda fins el de Malgrat passant en el últim tram per la zona urbana de les Sorres

Al Pla de Balasc i trobem el camí de Perafita, via principal de l'àmbit que permet des de la N-II l'arribar al carrer de la Via i accedir a les platges.

A part segons cadastre hi ha un camí públic paral·lel a mar i dues connexions perpendiculars des de la Carretera Vella i el Camí de la Via amb la funció bàsica de poder accedir als terrenys de conreu.

Al Pla de La Torre també hi ha un camí amb traça quebrada paral·lel a mar i dos que el relliguen a la carretera Vella i al c/ del Mig més un tercer que va des del c/ del Pla de la Torre fins la Carretera Vella.

La resta de camins en ambdós àmbits són privat per accedir a les finques.

Per sobre la N-II i fins l'autopista tenim tres camins principals que van en sentit nord-sud són:

- El passeig. de Llevant que continua per el camí del Parc de la Font del Boter i segueix per el límit del terme municipal per ponent fins el Collet de Faró a Ca L'Esteve Burgada i continua a Hortsavinya.
- El camí de la Riera, que segueix la seva traça fins el veïnat del Jordi abans de l'autopista i d'allà es bifurca en dos ramals
 - un més important que travessa la C-32 en túnel, arriba a la Serra de Miralles al límit del terme municipal i continua vers la urbanització Les Ferreres
 - segon que passa la C-32 en pont més al nord del peatge que segueix fins la urbanització Ciutat Jardí de Sant Genís de Palafolls
 - L'antic camí de Sant Susanna a Sant Genís que discorre ara per els vials de la urbanització de Can Torrent fins el c/ Mimosa a La Vall segueix com carrer de les Petúnies fins a la urbanització de Ciutat Jardí de Sant Genís a Palafolls
- Per sobre l'autopista hi ha un seguit de camins i senders en sentit est-oest que relliguen els camins principals i salven les valls i fondalades .

6.- OBRES I INFRAESTRUCTURES PROGRAMADES DE SUBMINISTRAMENT I SERVEIS

6.1 - ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE

La informació d'aquest apartat prové íntegrament del Pla Director de l'Abastament d'aigua de Santa Susanna, redactat per SOREA AQUALOGY l'abril 2014.

El Pla Director defineix les actuacions i les inversions a realitzar al servei d'aigua potable, destinades a millorar el seu funcionament, de manera consensuada amb l'Ajuntament.

Fonts d'abastament

El municipi de Santa Susanna disposa de dos tipus de fonts: l'aigua procedent de la xarxa en alta del Consell Comarcal del Maresme i els pous, que actualment es troben fora de servei per problemes sanitaris i no aporten aigua a la xarxa, però que es poden utilitzar pel reg de les zones verdes.

L'aigua de la xarxa en alta del Maresme prové del dipòsit de 1000 metres cúbics de sortida de la ETAP de Palafolls, que també és gestionada per Sorea. Aquest dipòsit és alimentat per una part directament d'aigua dessalada que prové de la ITAM de Blanes i per altra banda dels pous que alimenten la ETAP. Aquesta aigua és conduïda per una canonada de 900 mm de diàmetre de fosa dúctil fins a l'arqueta de Santa Susanna, on hi ha un comptador de venda d'aigua en alta.

Descripció de la xarxa

L'aigua procedent de la xarxa en alta alimenta els dos Dipòsits generals del municipi, el primer de 1000 metres cúbics i

el segon de 2000 metres cúbics, ambdós es troben al mateix recinte i estan comunicats entre ells per vasos comunicants.

El dipòsit de 1.000 metres cúbics té un bombament a la sortida que impulsa aigua al Dipòsit de Can Ratés de 1.200 metres cúbics. Aquest abasteix per gravetat les urbanitzacions de Can Ratés i Alta Maresme 1 i 2.

A la sortida del Dipòsit de Can Ratés hi ha un bombament que impulsa aigua cap al Dipòsit nº2 de Can Torrent de 250 metres cúbics. Aquest Dipòsit nº2 de Can Torrent abasteix per gravetat la zona de Can Gelat, Can Torrent, Can Ratés Alt i la Urbanització Alt Maresme 1 i 2.

Els Dipòsits Generals de Santa Susanna també abasteixen per gravetat la zona del casc urbà de Santa Susanna, creua la carretera nacional i abasteix la zona de la platja, els hotels i càmpings i la urbanització Verde Mar. Abans de creuar la carretera la canonada té dues derivacions una que abasteix la zona de les Cases de l'autopista, els Edificis La Vall i la estació acceleradora "La Vall" i l'altre derivació que abasteix un aljub de 10 metres cúbics a la estació d'elevació Can Batlle.

L'acceleradora "La Vall" fa arribar aigua al Dipòsit La Vall nº1 de 200 metres cúbics. Aquest dipòsit abasteix per gravetat la zona de La Vall i bombeja aigua cap al Dipòsit La Vall nº2 de 250 metres cúbics. Aquest dipòsit dona aigua per gravetat a la zona de La Vall.

Per altra banda l'estació d'elevació de Can Batlle impulsa aigua cap al Dipòsit Can Batlle de 150 metres cúbics, que subministra aigua per gravetat a la zona de Can Batlle.

Materials de la xarxa

La distribució de materials en les canonades de la xarxa d'abastament d'aigua potable al municipi de Santa Susanna és el 33% de fibrociment, el 8% fundició dúctil, el 55% Polietilè alta densitat i el 4% PVC 10 atm.

Sectorització de la xarxa

La xarxa actual de Santa Susanna està dividida en nou pisos de pressió, anomenats sectors, independents cada un abastat des de un Dipòsit o vàlvula reguladora diferent. Dins dels pisos de pressió, existeix una subsectorització per tal de facilitar la comptabilització d'aigua.

A continuació es pot observar una imatge general de la xarxa amb els límits dels sectors actuals:

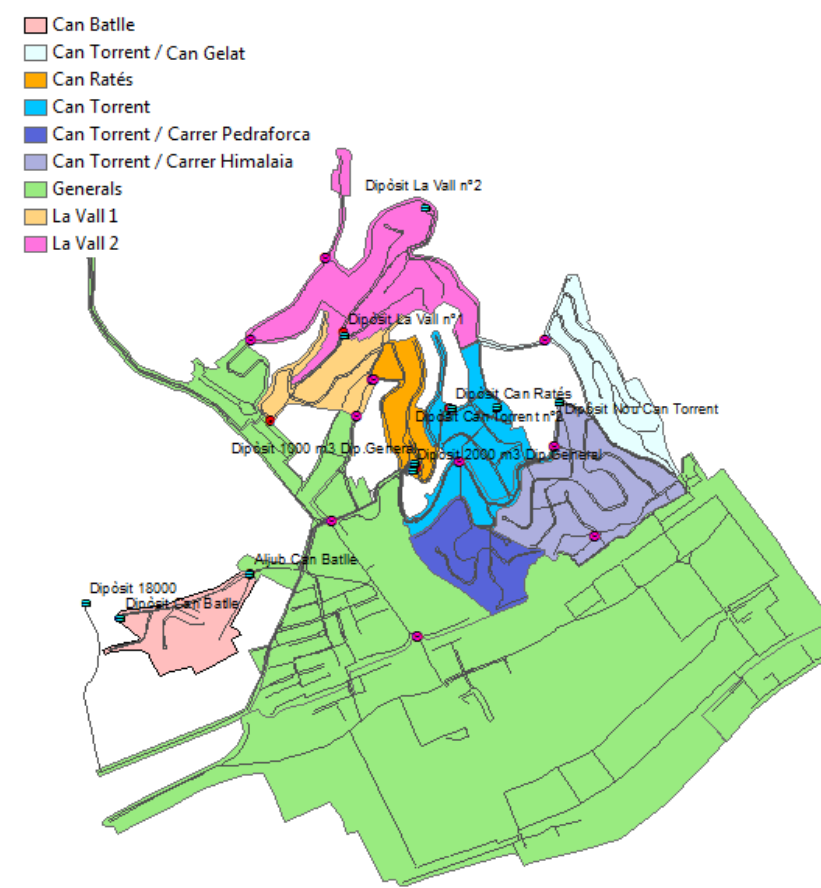


Figura 10. Vista general dels sectors de la xarxa de Santa Susanna

Conclusió del Pla Director sobre el funcionament hidràulic de la xarxa existent

Després de realitzar la diagnosi de la xarxa actual de Santa Susanna, es poden extreure les següents conclusions:

- Existeixen recursos suficients d'aigua per a satisfer la demanda actual de Santa Susanna considerant només l'aportació d'aigua de la xarxa en alta del CCM.
- El rendiment de la xarxa es troba en un valor molt bo situant-se per sobre del 87% en global, per tant per aquesta

banda es pot considerar que la xarxa té un funcionament correcte. No obstant això, el rendiment sempre és millorable baixant les pressions màximes o amb l'aplicació de tecnologies modernes de detecció de fuites.

- Respecte la capacitat de regulació actual, no presenta problemes en els escenaris de demanda màxima, ni amb els consums actuals, ni amb els consums futurs, en tots dos casos es supera de manera folgada les 24 hores de regulació.

- En l'escenari futur considerant les zones de creixement urbanístic no s'observen problemes de capacitat de regulació dels dipòsits, però s'observa que la connexió amb la xarxa en alta no té prou capacitat per omplir els Dipòsits Generals al mateix ritme que al que es buiden.

- Respecte a l'estat estructural de la xarxa, només s'observen deficiències en els dipòsits que estan construïts de maons que poden presentar algunes fuites. Per altra banda hi ha un percentatge important de la xarxa que és de fibrociment i una petita part amb tubs de PVC encolats, totes aquestes conduccions s'haurien de renovar degut a la seva obsolescència.

- La qualitat de l'aigua que arriba als Dipòsits Generals i abasteix tot el municipi de Santa Susanna és molt bona, tots els paràmetres es troben dins els límits marcats per llei, això és degut a que l'aigua prové de l'ETAP de Palafròls, on l'aigua es tracta i s'analitza abans de distribuir-se per la xarxa en alta que abasteix Santa Susanna.

- Des del punt de vista hidràulic la xarxa presenta un comportament insatisfactori en varis aspectes:

o Per una part es presenten pressions baixes en zones puntuals degut als desnivells del terreny i diàmetres insuficients de canonades.

o Per altra part existeixen llocs puntuals amb pressions altes degut al fort desnivell del terreny.

- Finalment, des del punt de vista energètic i de manteniment cal remarcar que el funcionament de la xarxa no és òptim. Una gran quantitat d'aigua es bombeja a cotes altes innecessàriament:

o S'abasteixen tres zones amb regulació de pressió des de Can Torrent mentre que aquesta rep aigua a través d'una impulsió.

o S'abasteix una zona important des dels dipòsits la Vall 1 i 2 que es podrien abastir des dels dipòsits Can Ratés i Can Torrent. Es a dir, existeix una redundància de dos dipòsits i dos bombejos (acceleradora de la Vall i bombeig Vall 1 cap a Vall 2).

o El dipòsit Can Batlle rep aigua des dels Dipòsits Generals a través d'un bombeig que ha de superar totes les pèrdues de carrega entre els dos dipòsits i també superar la diferència de cota entre ells.

6.2 - SANEJAMENT

Xarxa de Clavegueram

La informació d'aquest apartat prové del Pla Director de clavegueram de Santa Susanna, redactat per SOREA AQUALOGY el febrer de 2012.

L'objecte del Pla Director es conèixer la situació actual de la xarxa de Clavegueram de Santa Susanna, i proposar i valorar aquelles actuacions necessàries per tal de garantir el funcionament correcte i millorar-ne la gestió. Tenen en compte els sectors qualificats d'urbanitzables programats i unitats d'actuació segons el PGOU vigent.



Figura 6. Sectors qualificats com a sol·licitud programada i unitats d'actuació per a la reforma interior en sol·licitud urbana.

El sistema de sanejament

El sistema de sanejament de Santa Susanna és parcialment unitari i separatiu. Les àrees més urbanitzades, nucli i urbanitzacions, són bàsicament unitàries mentre que les noves urbanitzacions i la zona turística és, sobretot, xarxa separativa. L'accés de les aigües pluvials es fa mitjançant embornals, reixes i escomeses de terrats i patis interiors d'habitatges, mentre que l'entrada de les aigües negres es fa amb l'execució d'escomeses des dels claveguerons dels edificis.

L'àmbit hidrològic general

L'àmbit hidrològic general està constituït per les conques dels torrents de Can Gelat, Can Font, Can Puig i per la Riera de Santa Susanna.

Torrent de Can Gelat: neix dins dels límits del municipi i desemboca a la riera de Santa Susanna. A l'entrada de la zona urbana el torrent és canalitzat i conduït cap a la riera mitjançant un col·lector que discorre cap al sud fins a l'Avinguda del Mar, on gira 90° i segueix pel seu eix.

Torrent de Can Font: es un afluent de la riera de Santa Susanna i desemboca a l'alçada de la urbanització de Cal Font. Té tota la seva conca vessant dins del terme municipal.

Torrent de Can Puig: També es un afluent de la riera de Santa Susanna. Es canalitza en arribar al Passeig de Llevant i desemboca en ella seguint el carrer. Té tota la seva vessant dins del terme municipal.

Riera de Santa Susanna: Té una conca de 8,3 km², dels quals 3,9 km² estan dins del terme municipal. En cap moment el seu recorregut forma part de la xarxa de clavegueram del municipi però la pràctica totalitat dels sobreixidors de la xarxa aboquen els seus cabals excedentaris a aquesta riera.

Descripció dels sistema de sanejament en alta

Les aigües recollides per la xarxa de sanejament de Santa Susanna es tracten a la EDAR de Pineda. Aquesta depuradora té una capacitat de 54.000 m³/dia en temporada alta i tracta a més les aigües residuals de Alella, Malgrat, Palafròls i Pineda.

Santa Susanna aboca les aigües a un col·lector paral·lel a la costa i a escassos metres del mar que aigües amunt recull també les aigües residuals de Malgrat de Mar.

Descripció de la xarxa de clavegueram

La xarxa de drenatge urbà a Santa Susanna s'estructura al voltant del col·lector en alta del sistema de Pineda de Mar, que transcorre soterrat per l'Avinguda del Mar i per tant travessant el municipi longitudinalment en direcció N-S.

L'eix principal de la xarxa primària discorre soterrat per la riera de Santa Susanna des de la carretera N-II fins a la seva connexió amb el col·lector en alta. Així, existeixen a banda i banda de la riera successives xarxes locals, al voltant d'un o més eixos principals, que aboquen les aigües recollides a aquest col·lector. En els punts de connexió de cada xarxa local no existeixen sobreixidors per tal d'evitar la sobrecàrrega del col·lector, i així, quan la xarxa transporta cabals en excés, es produeixen problemes de capacitat. L'únic sobreixidor del municipi es troba en el punt de connexió d'aquest eix principal amb el col·lector en alta, que quan els cabals són excessius, sobreix al mar.

L'altre eix important és el corresponent al torrent de Can Gelat, a l'est del municipi i paral·lel a l'anterior. La xarxa de pluvials transporta l'aigua fins a la riera de Santa Susanna mentre que la xarxa de residuals, que recull només l'aigua generada per les parcel·les entre la N-II i l'Avinguda de Mar, connecta directament amb el col·lector en alta en tres punts diferents.

El funcionament de la xarxa a la zona urbana s'estructura en conques urbanes. Les principals són:

1. Conca de La Vall i Van Torrent
2. Conca de Can Torrent
3. Conca de Can Gelat
4. Conca de Can Batlle
5. Conca del Nucli antic
6. Conca de la Zona hotelera est
7. Conca de la Zona hotelera oest

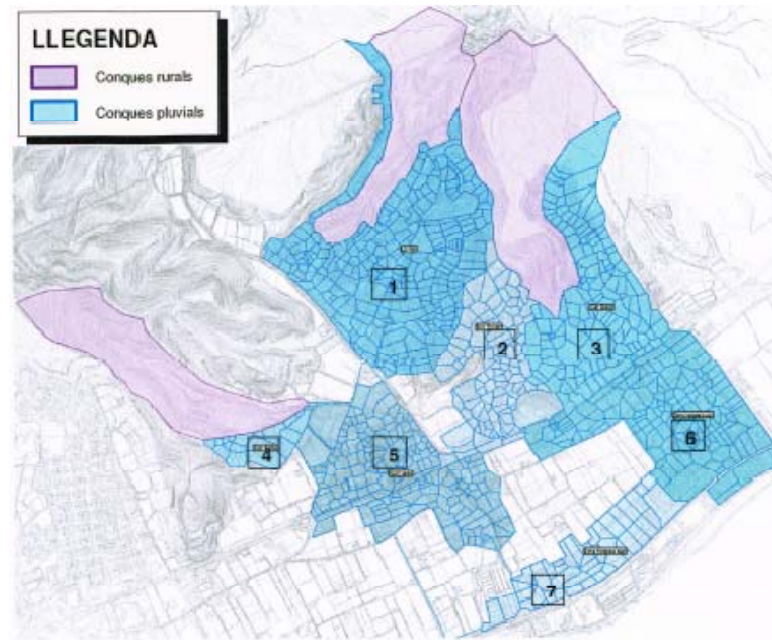


Figura 7. Conques principals establertes a la xarxa de clavegueram.

La xarxa de clavegueram en baixa te una longitud total de aproximadament 60 km, amb un total de 1.800 pous de registre, amb una distància promig de 61metres entre pous, per tant presenta una densitat de pous adequada, al menys de forma mitjana.

Aproximadament un terç de la xarxa es unitària, mentre que la resta és separativa. La major part de les canonades discorren per a través de vials i son de secció circular, presentant en general diàmetres continguts donada la configuració de la xarxa. Si s'analitza globalment la xarxa, un 41% dels tubs tenen diàmetres inferiors als 400 mm i el 35% són de 400, cosa que fa que a Santa Susanna només el 60% de la xarxa compleix amb criteris de manteniment. Només un 4% del total consta de tubs de més de 800 mm..

El Pla Director de clavegueram de Santa Susanna

Identificats els principals problemes de funcionament de la xarxa i proposen un seguit d'actuacions per tal de solventar els problemes i les dificultats actuals i fer més eficient la xarxa. En el punt 8 de les propostes del POUM s'indiquen les actuacions i l'estimació de costos.

S'inclouen altres actuacions prioritàries però d'àmbit més local, com els contrapendents, estretament i reposicions per mal estat de col·lectors, problemes amb bombaments, connexions errònies, reixes insuficients, el dessorrador de la riera de Can Gelat i actuacions en el dipòsit d'aigües pluvials existent.

Actuacions en els sifons: Execució de dos pous que dinin accés Als sifons per a fer-hi tasques de neteja i manteniment.

Propostes per la millora d'aspectes mediambientals: Ubicació de quatre dipòsits anti-DSU/DSP (descarrega de sistemes unitaris o pluvials) als punts d'abocament.

Propostes per motius de manteniment: actuacions de substitució per canvis de diàmetres en les conduccions que no compleixen els diàmetres mínims per garantir un correcte manteniment i mesures de gestió com la neteja preventiva i la implantació de sistemes avançats per l'optimització de les inversions de rehabilitació.

Propostes per la millora de la gestió: per tenir un coneixement precís, tant estàtic com dinàmic, de la xarxa que permeti gestionar millor els recursos disponibles, mitjançant la instrumentació de l a xarxa amb sistemes d'informació territorial, de modelització i de telesupervisió.



Figura 48. Actuacions proposades a la xarxa unitària-residual.

6.3 - ENLLUMENAT

L' informació sobre la xarxa de 'enllumenat públic de Santa Susanna prové dels plànols "as built" DE L'ENLLUMENAT EXTERIOR DE LA POBLACIÓ DE SANTA SUSANNA, realitzat per FFCC el setembre de 2013, i el plànol resum del febrer de 2014, que és el que s'interpreta com a plànol d'informació.

En aquesta informació se situen els diversos quadres de comandament i maniobra, fins a 46, amb les línies corresponents i les lluminàries.

Recentment s'ha fet una important actualització de les làmpades de l'enllumenat exterior, amb substitució de les existents per làmpades tipus led.

Pràcticament tots els carrers del municipi disposen d'enllumenat públic.



Figura 49. Actuacions proposades a la xarxa unitària-pluvial.

7.- INVENTARI DE PATRIMONI**L'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya**

La Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya te publicat l'*Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya del municipi de Santa Susanna* (Maresme).

L'Inventari contempla 30 elements del Patrimoni arquitectònic, i 3 elements del Patrimoni arqueològic.

Quatre d'aquestes elements estan declarats com a Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN).

També gaudeixen d'aquesta protecció de BCIN els escuts heràldics de la masoveria de Can Rabassa, i dos de Can Ratés I.

Consten protegits com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) 14 elements:

Planejament urbanístic

Els béns que es troben inclosos en la relació de béns patrimonials del Pla d'Ordenació Urbanística de Santa Susanna de l'any 1982 (DOG 250 de 18/8/1982), estan dividits en dos grups.

Grup I . 12 Edificis amb valor històric o arquitectònic com: •Masia de Can Mestres, •Masia de Can Ratés, Masia de Can Gelat, •Masia de Can Jordà, •Masia de Can Torrent, •Torre Mas Galtés, •Torre Vall Xirau, •Torre de la Plana, •Ermida del Sant Crist, •Ermida de la Mare de Déu de Gràcia, •Antiga capella de Santa Susanna i la •Capella de Sant Isidre

Grup II: 10 edificis que constitueixen el conjunt de l'arquitectura popular, que tenen valor com a tal conjunt : •Masia de Can Clavell, •Masia de Can Rabassa, •Masia de Puig del Racó, •Masia de Can Casas, •Masia de Can Bonet, •Masia de Can Creus, •Mas de Dalt, •Mas de Baix, •Masia de Can Font, Masia de Can Batlle, •El Veïnat

Mapa del Patrimoni Cultural de Santa Susanna

Promogut per la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Santa Susanna, es va redactar el Mapa del patrimoni cultural, com a Inventari del Patrimoni cultural de Santa Susanna, redactat per Marc Bosch de Doria, de l'empresa Actium (maig de 2010).

El Mapa contempla un total de 160 elements del patrimoni cultural Santa Susanna. En destaquen, per la quantitat de fitxes, els elements de patrimoni immoble, especialment els edificis. En molta menor mesura hi consten altres elements del patrimoni documental, natural, immaterial i moble.

El total d'elements inventariats en el Mapa del patrimoni cultural de Santa Susanna, un 31% dels béns disposen de protecció legal. El percentatge d'elements amb protecció legal específica és força elevat si tenim ho comparem amb altres municipis. Això s'explica en part per l'alta concentració de torres i altres elements com els escuts heràldics, que queden protegits com a Bé Cultural d'Interès Nacional. El fons històric està cedit a l'Arxiu Comarcal del Maresme

8.- INVENTARI DE MASIES, I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE

El Catàleg de masies, i altres construccions en sòl no urbanitzable és un document del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal que contempla aquelles masies i edificacions rurals que per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques o socials, o per estar datades amb anterioritat a 1956 o formar part d'un planejament de rang superior, poden ser incloses en un Catàleg específic que regula les condicions de reconstrucció i rehabilitació. És un document normatiu que a través de fitxes detallades ofereix una protecció física i determina els mecanismes d'intervenció en totes les masies i cases rurals seleccionades.

En el document d'Avanç es relacionava un llistat de l'Inventari de les masies, i de les edificacions o assentaments en el medi rural en sòl no urbanitzable que comprèn totes les edificacions existents, o restes d'elles enrunades, per tal de que el Pla puguin estudiar-les i fer la selecció que forma part del Catàleg.

Algunes de les masies que formaven part del llistat de l'Inventari poden no quedar incloses en el Catàleg i també poden formar part del Catàleg de béns a protegir, ja que pels seus valors culturals mereixen una major protecció com a bé patrimonial, ja sigui a nivell local o nacional.

Les masies i edificacions es relacionen en el següent llistat i queden situades en els plànols d'informació I-11a i I-11b.

Núm	NOM ORDRE ALFABETIC	CORDENADES	
1	Ca l'Hortensio	474229	4611353
2	Ca la Teresa	475267	4609809
3	Ca la Tines	475234	4609721
4	Ca l'Esteve Burgada	471770	4612493
5	Cal Burjons Vell	474427	4610875
6	Cal Capità	474463	4611097

7	Can Torrent		
8	Cal Mestrol	474659	4611035
9	Cal Ninot	474940	4610458
10	Can Pastanaga	474253	4611322
11	Cal Petit	474617	4610940
12	Cal Planas	474658	4610923
13	Can Rosich	474690	4610649
14	Cal Sant Pare	473331	4611935
15	Can Tanca	474683	4610896
16	Can Plademunt	475188	4608897
17	Can Ballester - Can Caterí Nou	475410	4609940
18	Can Batlle	475521	4608582
19	Can Benet	474993	4608791
20	Can Blanc	474948	4610982
21	Can Bonet	475590	4609672
22	Can Borràs	475056	4608832
23	Can Brunet	476216	4609296
24	Can Burjons	474721	4610935
25	Can Cadenera	475764	4608841
26	Can Calet	475295	4608551
27	Can Campolier	475768	4608968
28	Can Carquetas	475511	4608828
29	Can Casas del Recó	474054	4611116
30	Can Cassusa	473692	4611255
31	Can Cateura	476388	4609073
32	Can Clavell	474057	4611815
33	Can Creus	475099	4610397
34	Can Ferregús	474691	4610913
35	Can Julià	475054	4608975
36	Can Gibert	475858	4608724
37	Can Girons	476477	4609179
38	Can Gonzalo	474217	4611496
39	Can Gralla	474917	4610408
40	Can Jeroni	473296	4611946
41	Can Jordà (Molí Fariner de Can Jordà)	473835	4611706
42	Can Mandorra	475465	4608693
43	Can Massagú	475462	4608805
44	Ca La Sofia		
45	Can Mestres	474060	4611481
46	Can Nogueres	476153	4609257
47	Can Pep Bufí	473302	4611187
48	Can Pere Soler	476355	4609277
49	Can Perelló (ruïna)	473712	4611640
50	Can Piscolet	476380	4609384
51	Can Poch	473831	4611536
52	Can Pons	475802	4609129
53	Can Puig	475209	4609620

54	Can Pujades	475025	4608562
55	Can Rabassa	475308	4609740
56	Can Jordà		
57	Can Ripoll	475800	4608945
58	Cal Ros	474170	4612046
59	Can Saez	474260	4611459
60	Can Salada	475455	4611537
61	Can Salvi	475802	4609597
62	Can Solé	475232	4608595
63	Can Soler	476245	4609339
64	Can Toni Cases	473462	4611892
65	Can Tuset	474886	4610491
66	Can Vallduví	474872	4609544
67	Can Caterí	474825	4610335
68	Can Xaubert (ruïna)	473622	4611625
69	Cal Xic	474988	4610456
70	Horta de Sant Crist	475154	4609005
71	Horta de Santa Eulàlila	475396	4608577
72	Horta Durlan	475888	4608648
73	Horta Parera	475790	4609568
74	Horta Vives	475301	4609308
75	L'Astilleró		
76	Can Peró	475797	4609625
77	La Constància	474934	4608759
78	Can Roses		
79	Mas d'en Calça	474341	4611126
80	Mas Vilajoan	474873	4611297
81	Mas Vivó Nou	474838	4610517
82	Mas Vivó Vell	473611	4611664
83	Can Jordi		
84	Montfulleda	475166	4609187
87	Can Cassola	475104	4608489
88	La Taberna		
89	Cal Rei		
90	Mas Goyta		
91	Can Parissó		
92	Ca La Curta		
93	Ca La Montjoia		
94	Can Burjons		
95	Can Marango		
96	Can Fuià		
97	Can Fresí		
98	Ca La Morena		
99	Can Català		
100	Cal Músic		
101	Can Pere Lari		
102	La Gleva	475029	4611402

103	Can Xapelli		
104	Can Valent		
105	Mas Pedrer		
106	Can Cassaca		
107	Can Xanet		
108	Can Ventureta		
109	Can Isidro		
110	Can Piteu		
111	Can Llorenç		
112	Cal Curt		

9.- CATÀLEG DE PAISATGE DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, fou aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014. L'àmbit d'estudi es troba dividit entre dues unitats de paisatge diferents: la 20. Serra de Marina, a la part nord del municipi; i la 23. Alt Maresme, a la part sud (Imatge 5.a.). Els principals trets distintius d'aquestes unitats es sintetitzen a continuació.

Unitat de paisatge 23 Alt Maresme:

Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial (PAE) Espais agrícoles del Maresme i la Tordera. En el municipi de Santa Susanna es destaca la continuïtat territorial dels valors agrícoles a potenciar de les planes agrícoles.

Les estratègies establertes pel paisatge d'atenció especial Espais agrícoles del Maresme i la Tordera són:

- Reforçar la continuïtat territorial dels espais agrícoles entre la serralada Litoral, la depressió Prelitoral i el mar.
- Establir una nova lògica funcional i estructural de les peces agrícoles del Maresme.
- Definir figures de protecció i/o gestió que reconeguin els espais i productes agraris de qualitat.
- Tractar paisatgísticament els entorns degradats mitjançant la recuperació de l'espai agrari.

Els objectius de qualitat paisatgística (OQP) i la proposta de criteris i accions que proposa el Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona per aquesta unitat de paisatge i que afecten al municipi de Santa Susanna són:

- Mantenir els separadors verds i uns accessos als nuclis de qualitat.
- Ordenar i integrar en el paisatge aquelles urbanitzacions que poden generar un major impacte visual.
- Integrar en el paisatge i millorar la continuïtat i la permeabilitat ecològica i social de les infraestructures lineals.
- Mantenir el valor escènic, històric i la identitat paisatgística de la façana marítima.
- Posar en valor el conjunt de restes arqueològiques i històriques.
- Potenciar el mosaic paisatgístic com a element d'alt valor ecològic, estètic i productiu.
- Mantenir els eixos de connexió ecològica - paisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós que conformen la xarxa de rieres, torrents i rials.
- Mantenir sistema d'itineraris i miradors que emfasitzi les panoràmiques més rellevants.

Les Propostes de criteris i accions per assolir els OQP, dirigits prioritàriament a l'ordenació són les següents:

- Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió.
- Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims.
- Introduir en el planejament urbanístic municipal un apartat específic sobre el tractament paisatgístic de la carretera N-II,
- Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat.
- Recuperar la vegetació associada a les rieres i els seus torrents tributaris en els trams on estigui deteriorada.
- Promoure una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o en vehicle
- Vetllar pel compliment estricte de la Llei de costes,.

Unitat de paisatge 20. Serra de Marina,

Per aquesta unitat de paisatge i que afecta a la part nord del municipi de Santa Susanna els objectius de qualitat paisatgística (OQP) són:

- Un paisatge forestal format per pinedes, rouredes, alzinars, suredes i castanyedes, ben gestionat per disminuir l'alt risc d'incendi.

- Un paisatge agroforestal preservat i ben gestionat que mantingui la diversitat d'elements.
- Un paisatge de la Serra de Marina amb vestigis de patrimoni històric (masies, ermites, esglésies, castells) valoritzats i vinculats amb el paisatge que els envolta.
- Les Propostes de criteris i accions per assolir els OQP, dirigits prioritàriament a l'ordenació són les següents:
- Restaurar i naturalitzar els trams degradats de les rieres i dels petits cursos fluvials.
- Fomentar el manteniment o la recuperació del mosaic agroforestal.
- Promoure una xarxa d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o en vehicle.

10.- CONCLUSIONS

10.1 - EL MODEL DE CIUTAT DEL PGO82

El model que va impulsar el POUM del 82 s'ha materialitzat en bona part de les seves determinacions edificatòries. En canvi en el desenvolupament dels elements vertebradors i qualificadors de l'espai públic no s'han assolit els mateixos graus de vertebració que facilitin la interacció i relació d'uns amb els altres.

L'espai agrari té una presència important amb un àmbit potent al Pla de Balasc però amb símptomes de declivi en el Pla de La Torre que ha quedat encerclat per espais edificats o edificables.

La N-II i la via del tren continuen representant un tall i una fractura que separa els àmbits i les zones sense que s'hagi aconseguit habilitar els espais de salt i connexió necessaris per garantir l'accessibilitat.

L'accés a la platja continua presentant dificultats notables.

La mobilitat rodada queda continguda per els punts de creuament dels elements barrera i l'aparcament de vehicles es un problema no resolt.

10.2 - AVALUACIÓ DE LES CAPACITATS DE CREIXEMENT DEL PLANEJAMENT VIGENT

Analitzant el sostre ocupat actual per les diferents usos i activitats i el contrastem amb el potencial que el PGO qualifica, ens ofereix una foto de la capacitat de creixement. Si mirem els dos usos principals obtenim:

ESTIMACIÓ DE SÒL VACANT: RESIDENCIAL, HOTELER-TURÍSTIC I COMERÇ-SERVEIS

10.3 - ACTIVITAT TURÍSTIC- HOTELER

Si comparem les dades de superfície de sostre i nombre de habitacions dels Hotels actuals i els que podrien obtenir llicència, es pot apreciar que del potencial que el planejament preveu només s'ha edificat el 67% del sostre.

Si ho comparem en nombre d'habitacions suposa s'han construït el 58% de les possibles

No sembla raonable plantejar nous creixements turístics d'aquesta naturalesa.

Quadre comparatiu del sostre i nombre d'habitacions d'us hotelier edificat i el potencial

	M2. de sostre	% sobre qualificat	Habitacions	% sobre potencial
ACTUAL	236.291	67%	5.143	58%
POTENCIAL	129.366	33%	3.663	42%
TOTAL	365.657	100%	8.806	100%

S'han comptabilitzat les reserves o espais edificables buits que el planejament preveu descomptant els sòls urbanitzable delimitats o no que no s'han desenvolupat (Sector X, Sector G i Polígon 2 de La Riera)

S'han diferenciat en les 3 categories d'ús:

- Residencial diferenciant la trama urbana de les urbanitzacions
- Hotelier – Turístic
- Comerç - Servies

Quadre del sostre i del nombre d'habitatges potencial per usos

Categories per usos	M2 de Sostre	Nombre habitatges o habitacions
Trama urbana: Casc i Riera		277 en sector + 300 en sòl vacant
Urbanitzacions		444
Hotels – Turístic	153.833	3.663
Comerç i Servies	20.973	

El comerç i serveis terciaris ara ocupen uns 37.000m² de sostre i el planejament permet la construcció de quasi 21.000m², es a dir encara podria créixer un 56% del que hi ha, sense comptar que hi ha superfícies que estan sense activitat.

El nombre de llars actuals és de 1.327 (2021) de manera que el sòl ja qualificat permetria 656 noves llars que suposa un creixement del 50% respecte les existents. Això ens porta a concloure que hi ha sòl qualificat suficient.

Altre tema es que aquesta oferta potencial inclou les nombroses construccions que es poden fer a les urbanitzacions (474) que tenen unes condicions d'encaix ambiental i paisatgístic que no fan aconsellables que la demanda prevista de necessitat d'habitatge en el futur graviti sobre aqueta tipologia que es força insostenible i que a més es cara.

En el cas urbà més adequat per plantejar la situació de les llars necessàries en el futur, la disponibilitat actual seria de 446 noves llars però es demanen uns preus que no son assumibles per a un nombre important de la població.

Caldrà cercar mecanismes que permetin la promoció i construcció d'habitatges a preus assequibles i aprofitant operacions de vertebració urbana preveure uns cert creixements acotats que complementin la oferta i la facin més assequible.

10.4 - ELS EQUIPAMENTS.

L'evolució previsible del negoci turístic vol estendre el període vacacional actual i alhora atreure també un tipus de client diferent i alhora fidelitzar una part de l'a clientela actual. Per aconseguir-ho s'ha de plantejar poder oferir experiències i sensacions més enllà del mar i platja i per això es pensa que cal disposar d'una sèrie de serveis-equipaments a escala del municipi que requereixen una ubicació adient i en proximitat. Alhora han de ser artefactes que aportin serveis ala comunitat de residents i ajudin a la vertebració general i a la interrelació social.

La franja d'equipaments i el propi carrer del Pla de la Torre han de ser repensat en termes de cercar una reubicació substitutòria que permeti destinar part d'aquest terrenys a desenvolupar algunes de les necessitats de dotacions esportives dels hotels, sempre al aire lliure amb una mínima edificabilitat i resolent el problema de l'aparcament.

Els equipaments convencionals del municipi estan coberts en un futur amb els que ja existeixen. Tanmateix i en previsió caldria reservar espais per el cementiri, un institut, la central de la brigada, etc.

10.5 - ESPAIS LLIURES

Ja s'han mostrat els valors ambientals, econòmics i paisatgístics que la zona agrícola ofereix. Estar clar que hi ha especialment dues realitats diferenciades el Pla de Balasc amb un grau de protecció com sòl agrícola costaner clau C1 amb una clara vocació de Parc Agrícola que requereix del POUM que s'implementin les mesures de protecció i impuls perquè es consolidi aquesta realitat i perseveri en el temps. D'altre part el Pla de La Torre és un sòl apreciable encara en termes agrícoles i així ho reconeix el planejament supramunicipal però que conté en el seu interior graus de protecció i/o transformació diferents. El PDUSC li assigna en part la qualificació C2 i C3 sòl no urbanitzable costaner, que està protegit i admet usos del no urbanitzable. Altre part està qualificat de sòl no urbanitzable clau CE que admet transformació per la via de la revisió i/o redacció del POUM.

La franja enfront del mar presenta dues característiques molt diferenciades: la part de càmpings, apartaments i hotels que deixa una platja molt encaixada i una segona lliure d'edificacions i usos enfront del Pla de Balasc. En ambdós casos s'ha d'aconseguir crear el passeig de mar que lligui de punta apunta la línia de costa i enllaci amb els passeigs marítims de Malgrat i Pineda. En tot el front s'han de millorar els corredors i accessos a la platja així com la regulació de l'aparcament.

Per sobre de l'autopista els terrenys estan poc alterats i constitueix un espai rústec de qualitat que en bona part quedarà inclòs en l'àmbit del Parc Natural de Montnegre.

La franja compresa entre l'autopista, el casc urbà i les urbanitzacions esdevé un espai no urbanitzable de transició que conté determinats elements patrimonials singulars. Convé preservar els seus valors rústecs, sense facilitar l'extensió urbana, potenciar els valors patrimonials alhora que preservar-los.

10.6 - LES ZONES VERDES

Al municipi hi ha molta superfície de zones verdes però la majoria estan en les urbanitzacions i són poc adequades per el gaudi de la població. La Riera esdevé l'eix vertebrador en sentit nord-sud amb vocació de Parc lineal que està per fer.

El planejament vigent assenyalava una franja de zona verda molt important que en realitat la major corresponia pròpiament a la platja i que no pot tenir aquesta consideració.

En sentit est-oest manca un element verd lineal connector biodivers entorn de la Carretera Vella no està conformat.

La Franja de zona verda de l'Avinguda del Mar amb les concessions vigents, està en part hipotecada.

10.7 - MOBILITAT

A banda de les necessitats pròpies de millora generalitzada de la qualitat del viari (amplada de voreres, passos de vianants i guals..), les carències fonamentals de la xarxa de mobilitat i els serveis de mobilitat detectats a l'Estudi de Mobilitat de Santa Susanna són:

- El problema estacional de l'Aparcament (i la seva gestió).
- La connectivitat entre el centre urbà i les platges.

c) La impermeabilitat de les barreres que suposa la N-II i la via del tren (dèficit de capil·laritat).

I queden en bona part clarament expressats i avalades en el procés de participació ciutadana realitzat el novembre de 2017 on van intervenir el sector turístic, el sector comercial, el sector agrari i el sector residencial (centre i urbanitzacions) i en la sessió de juliol de 2020::

a) Aparcament. Es presenta per una banda com un problema quantitatiu, derivat de la variació estacional de la demanda, en especial de l'època vacacional del sector hotelier però sobre tot en l'accés a les platges. Tot i haver una oferta àmplia d'aparcament i, en especial, d'aparcament lliure no regulat, existeix una demanda desequilibrada a la banda de platja, que a més no està convenientment regulada ni gestionada.

Manca una oferta alternativa de qualitat que promocióni la mobilitat de modes no motoritzats en especial per als desplaçaments de proximitat. D'aquesta manera els desplaçaments en vehicle privat poden resultar majoritaris.

b) La connectivitat entre el centre urbà i les platges. Mentre la connectivitat està garantida per al vehicle privat, no passa el mateix per als desplaçaments a peu o en bicicleta..

c) La impermeabilitat de les barreres que suposen la N-II i la via del tren (dèficit de capil·laritat). La connectivitat també es troba condicionada per els passos que permeten creuar les dues barreres físiques més importants a la plana: la N-II i la via del tren. Aquest passos està bàsicament pensats per als desplaçaments en vehicle. Tant la N-II com la via del tren continuen sent força impermeables al desplaçaments de proximitat.

La mobilitat sostenible que es desitja implantar (expressat a l'Estudi de Mobilitat aprovat), implica una potenciació de la utilització del modes no motoritzats. Les dimensions territorials i també la component turística afegida, fan que Santa Susanna reuneixi bones condicions per a implantar una xarxa que afavoreixi aquest tipus de mobilitat.

Les propostes realitzades de les xarxes planificades podrien però ser perfilades per tal d'aconseguir una millor potenciació d'aquestes condicions. En aquest sentit es recomana:

- Generar una xarxa bàsica de vehicles motoritzats més reduïda, limitada a la circulació per la N-II i deixant la resta de vies per a una circulació pausada de tot tipus de vehicles.
- Crear una xarxa més directa i densa d'itineraris de vianants i bicicletes en connectivitat, accessibilitat, temps de desplaçaments i seguretat per als desplaçaments de proximitat.
- Potenciar relacions en transport públic més directes i efectives en temps.
- Establir bosses d'aparcament obligatoris des dels quals accedir a les platges caminant o en bicicleta.
- Establir criteris de gestió que millorin l'eficàcia de l'aparcament disponible.
- Establir una jerarquització més ajustada a la funcionalitat viària que es vol proporcionar.

10.8 - COROLARI

El pla general de 1982 ha complert sobradament el seu recorregut. S'han desenvolupat la majoria dels sectors i àmbits de planejament previstos i s'han tramitat nombroses modificacions puntuals del Pla General, tot i que en alguns casos no s'han completat els mecanismes de gestió urbanística i alguns sectors no s'han consolidat per l'edificació probablement com a conseqüència de la crisi econòmica.

La plana agrícola manté una estructura i activitat sòlida en especial al Pla de Balasc i menys al Pla de la Torre on l'ordenament actual resulta insuficient per el seu manteniment i preservació. En els aspectes ambientals i de sostenibilitat les consideracions i criteris actuals són molt més exigents i rigoroses que en el moment d'aprovar el Pla de manera que ha quedat molt desfasat respecte la majoria de qüestions que formen el corpus del discurs i exigències ambientals i de sostenibilitat actuals.

El cens d'habitants (2021) ens indica que hi ha una població de 3.716 persones de les que més de la meitat viuen en les urbanitzacions.

L'augment de l'activitat turística i de les places hoteleres i de càmping ha estat molt important passant de 4800 places el 1982 a 14.770 places el 2020 cosa que situa el municipi en la quarta posició entre els municipis de Catalunya en nombre de pernoctacions.

L'activitat turística hotelera és la principal font generadora de recursos de l'economia local. El model de negoci ha variat amb els anys. El sector, en el seu moment, va optar per un model que ha estat d'èxit, oferir tots els serveis al propi establiment i una relació directa amb la platja. La bonança dels darrers temps, tanmateix es fruit també de la inestabilitat i inseguretat d'altres destinacions turístiques que competeixen amb la nostra. Aquesta situació s'acabarà un dia o altre i convé anticipar-se. Preveure aquells aspectes urbanístics que facilitin que el sector es pugui dotar dels recursos i serveis que li permetin afrontar una situació que serà diferent amb el doble objectiu: disminuir l'estacionalitat de l'ocupació i fidelitzar la demanda. Per això cal ampliar l'oferta de serveis d'acompanyament i turístics per atraure també una demanda de major nivell adquisitiu.

- L'oferta de sòl qualificat i amb llicència immediata cobreix amb escreix les previsibles demandes i permet augmentar en un 40% les activitats turístiques.
- El terciari podria augmentar el sostre un 57% del que ara existeix.
- El sòl qualificat permet la construcció de 792 nous habitatges es a dir un 39% de les residencials actuals si be es cert que més de la meitat s'hauria de fer en les urbanitzacions.
- Manca habitatge a preus assequibles per evitar l'exclusió social. Al casc urbà i a les urbanitzacions el preu dels

habitatges els fan no assequibles per a molta població que acaba migrant a poblacions veïnes. Cal generar una zona decreixement que faciliti la construcció d'habitatges assequibles.

- La franja de terrenys situada directament davant del mar en contacte amb la platja presenta realitats diverses tant per el que fa als espais de transició i contacte com la via del tren i els espais d'horta del Pla de Balasc a ponent o les de les activitats turístiques entre la Riera i les Sorres. No existeix cap element que les relacioni i està sense resoldre de forma ordenada la mobilitat i la integració paisatgística de cada tram i del conjunt.
- Hi ha unes rigideses i mancances en la regulació dels usos del sòl en algunes de les qualificacions urbanes i molt especialment en els No urbanitzables.
- Les urbanitzacions conformen un paisatge en ocasions poc adequat a la topografia en que s'assenten.
- El monocultiu de l'habitatge unifamiliar aïllat tendeix a homogeneïtzar els grups socials que l'habiten i exclou col·lectius que no hi poden accedir per qüestions econòmiques.
- Manca vertebrar els teixits residencials i turístics.
- Falta reordenar l'àmbit i usos turístics per adequar-los a les necessitats dels propers 15-20 anys.
- Hi ha una oferta suficient de sòl qualificat per activitats hoteleres i turístiques
- Manca dotar l'activitat turística dels serveis de proximitat i equipaments col·lectius que ha de permetre mantenir i millorar la posició i sostenibilitat de les activitats hoteleres.
- Manca la connectivitat transversal llevant – ponent
- Falten corredors verds que facilitin l'intercanvi de l'interior i entre la franja costanera i amb els espais forestals.
- S'ha de completar i reforçar l'eix de la Riera de Santa Susanna com a eix urbà vertebrador principal del municipi.
- S'ha d'articular des del respecte de les seves característiques i valors la relació entre l'espai agrícola i el turístic.
- Al conjunt de camins li manca una estructura real en xarxa que vinculi els espais naturals, els urbans i els d'horta de forma harmoniosa.
- S'ha de millorar la protecció dels valors paisatgístics, històrics i culturals.
- Caldrà posar en valor i protegir els elements del patrimoni natural i arquitectònic.
- Manca facilitar i potenciar la mobilitat per a vianants i bicicletes amb prioritat a la trama urbana.
- Manca reserva de sòl per a certs equipaments.
- El front de la N-II està incomplet i desestructurat.
- Falta integrar la Riera i el parc lineal en el teixit urbà
- Les parts baixes dels sectors d'urbanització presenten unes trames poc travades i cohesionades amb el casc urbà.

Les actuacions urbanístiques futures s'hauran d'articular des de la cooperació públic-privat en la mesura que la capacitat inversora del municipi serà limitada i s'emmarcarà en una etapa encara de forta restricció econòmica i amb molta tutela de l'administració central

III.- OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ, ANÀLISI DE LES DIVERSES ALTERNATIVES CONTEMPLADES, OBJECTIUS I DESCRIPCIÓ DEL MODEL D'ORDENACIÓ

1.- CRITERIS I OBJECTIUS URBANÍSTICS I TERRITORIALS

El Pla General vigent des de 1982 ha estat un instrument útil en la mesura que ha permès desenvolupar el municipi i va marcar certes línies estratègiques que el POUM que es redacta incorpora i potencia. Al tractar-se d'un planejament antic, hi ha molts aspectes, en especial els ambientals i de sostenibilitat que ara estan en l'agenda de qualsevol planejament i que en aquells temps tenien un paper menys rellevant.

Els objectius que es planteja el POUM van més enllà dels estrictament urbanístics.

1.1 - OBJECTIUS URBANÍSTICS

Entre els objectius urbanístics principals que conformen el model de ciutat destaquem:

Millora de la vertebració

Objectiu 1.- Aconseguir la vertebració del municipi en sentit nord-sud completant l'**eix vertebrador de la Riera** des del mar al casc urbà i prolongar el parc lineal fins el final de la trama urbana en la part baixa de Can Valls.

Objectiu 2.- **Vertebrar el municipi** entre la zona hotelera i el casc urbà facilitant la seva connexió i interaccions nord – sud amb la creació del **Parc de Mosaic mediterrani**.

Objectiu 3.- Preservar els terrenys agrícoles. La creació del **parc agrari al Pla de Balasc** que potenciï els valors naturals i faciliti la seva activitat amb una regulació que el permeti desenvolupar-se i alhora resoldre la seva entrega amb el front de mar.

Objectiu 4.- Aconseguir una adequada **articulació entre els sòl agrícola i el turístic**.

Objectiu 5.- **Millorar la transversalitat i la permeabilitat** fomentant els corredors verds.

Objectiu 6.- **Reordenament dels sectors i limitar l'expansió urbana**

Objectiu 7.- **Millora del front marítim** davant les platges facilitant la formació d'un passeig de mar.

Objectiu 8.- **Millorar les condicions d'ordenació del sector turístic-hoteler** i la seva regulació per facilitar l'evolució a un model que pugui incorporar serveis, que ara no disposen, que permetin prolongar la temporada turística i consolidi una clientela no només basada en el sol i platja.

Objectiu 9.- **Delimitar i ordenar l'àmbit urbà** residencial i turístic.

Objectiu 10.- **Facilitar l'encaix de les urbanitzacions** entre elles i amb el teixit urbà. Regenerar la franja baixa d'interconnexió amb altres teixits urbans tot cercant d'alliberar espais no edificats amb topografia compromesa que millorin la permeabilitat natural.

Objectiu 11.- **Diversificar el model residencial** unifamiliar aïllat facilitant la seva reconversió a un model de menor rigidesa tot mantenint el paisatge de teixit residencial obert que les caracteritza.

Objectiu 12.- **Resoldre l'entrega del sector marítim del parc de Riera amb la franja hotelera i el front de mar** a través de l'ordenació dels terrenys de manera que permeti situar algun element hotelier singular i un equipament al servei dels usos turístics.

Millora de la regulació

Objectiu 13.- **Adequació de la normativa urbanística** a les necessitats del municipi flexibilitzat en alguns casos certes rigideses actuals i reordenant en altres normatives poc escaients als usos i/o l'ordenació

Objectiu 14.- Establir les reserves i la gestió urbanística adient per a la **obtenció dels terrenys per situar diversos equipaments** que manquen al municipi com ara l'institut, el cementiri, el local de la brigada i altres que el procés participatiu consideri necessari.

Objectiu 15.- Definició dels **mecanismes de gestió per completar les infraestructures de serveis** i pavimentació en les urbanitzacions i altres sectors que no han completat les obligacions urbanístiques i no han estat recepcionats.

Objectiu 16.- Reservar espais per la construcció de l'**estació de ferrocarril**

Millora de l'accessibilitat

Objectiu 17.- **Millorar l'accessibilitat** llevant – ponent i mar – muntanya del municipi que ara queden segregades per les infraestructures, la continuïtat de les activitats i les barreres físiques, salvant la N-II, la zona d'horta del Pla de la Torre, la via del ferrocarril i el càmpings del front marítim

Objectiu 18.- **Establir un model en xarxa de la mobilitat** que potenciï els itineraris per a vianants i bicicleta, humanitzi els espais viaris reservats als vehicles i plategi alternatives al aparcament.

Preservació del patrimoni

Objectiu 19.- **Protecció i foment dels camins rurals** amb interès paisatgístic i culturals amb una visió de xarxa.

Objectiu 20.- **Protecció i posta en valor del patrimoni natural**.

Objectiu 21.- **Protecció i valorització del patrimoni arquitectònic i arqueològic**

1.2 - OBJECTIUS AMBIENTALS:

Els objectius ambientals, segons es defineixen en el Document inicial estratègic, són els següents:

Model d'ocupació i integració en el relleu

Objectiu 1. Promoure la compacitat, la densitat i la complexitat.

Objectiu 2. Promoure la reutilització de sòl i la rehabilitació d'habitatges.

Objectiu 3. Integrar els desenvolupaments urbanístics en la matriu física.

Objectiu 4. Realitzar una correcta gestió del sòl no urbanitzable.

Objectiu 5. Contenir les necessitats de mobilitat obligada dotant de barreja d'usos a la nova centralitat urbana prevista i millorant la connexió entre els diferents nuclis.

Objectiu 6. Preservar i reconèixer la vialitat rural bàsica.

Biodiversitat, permeabilitat i connectivitat ecològica, i patrimoni natural

Objectiu 7. Garantir la preservació dels valors biòtics.

Objectiu 8. Garantir la preservació de la connectivitat ecològica.

Objectiu 9. Adoptar mesures front al risc d'incendi forestal

Cicle de l'aigua

Objectiu 10. Adequar el desenvolupament previst a la disponibilitat de recursos hídrics.

Objectiu 11. Adoptar mesures per fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua

Objectiu 12. Assegurar la depuració de la totalitat de les aigües residuals.

Objectiu 13. Evitar l'ocupació del sòl en zones de risc d'inundació i proposar mesures per tal de prevenir-lo.

Qualitat del paisatge

Objectiu 14. Preservar els valors paisatgístics d'interès especial.

Objectiu 15. Integrar les edificacions existents i proposades en el paisatge de l'entorn natural, promovent la identitat urbana i la qualitat paisatgística.

Ambient atmosfèric

Objectiu 16. Disminuir les emissions de gasos d'efecte hivernacle.

Objectiu 17. Disminuir la contaminació acústica i lumínica.

Residus

Objectiu 18. Preveure la recollida selectiva dels residus.

2.- ANÀLISIS I AVALUACIÓ DE LES ALTERNATIVES.

L'Avanç de pla va proposar tres alternatives anomenades 0 1 i 2

- La Alternativa 0 corresponia al planejament actual vigent amb la incorporació d'algunes consideracions de millora que no estan contingudes al PGO però que derivaven del PTMB
- La Alternativa 1 aposta per introduir millores i ajustos sense modificar el PDUSC
- La Alternativa 2 recull algunes de les determinacions de la 0 i introdueix altres de noves que impliquen fer una modificació puntual de PDUSC.

El resultat de l'informe d'Abast emès pel llavors anomenat Departament de Medi Ambient, va introduir unes modificacions en les alternatives plantejades. Una que anulava l'alternativa 2 perquè comportava modificacions en el planejament de rang superior cosa que considerava no acceptable. L'alternativa 0 considerava que no era vàlida perquè afegia alguns canvis respecte el planejament vigent estricte i enteneien que la 0 no podia introduir cap modificació i havia de ser estrictament el planejament vigent. L'equip redactor no comparteix aquesta lectura però l'acata i renumera les alternatives de manera que l'alternativa 2 s'elimina. La número 0 passa a ser la número 2 amb el mateix contingut que tenia. De la mateixa alternativa 0 aprovada s'eliminen aquells canvis introduïts de manera que queda ajustada estrictament al planejament actual vigent.

Hi ha determinats aspectes del model proposat que són comuns a les tres alternatives i per tal de no resultar repetitius destacarem en primer lloc aquells actuacions que són comuns a les tres i en cada alternativa es concreten després aquells aspectes més diferenciats i específics.

2.1 - DESCRIPCIÓ DE LES ALTERNATIVES

En la fse d'Avanç s'han elaborat per tant tres alternatives de planejament tot i que hi ha aspectes proposats comuns a les totes elles

Es comú a les quatre alternatives la creació del Parc Agrari a Can Balasc i el reforç i potenciació de l'eix i el Parc lineal de la Riera de Santa Susanna. La millora de la mobilitat, de la vertebració general del municipi i facilitar i potenciar l'activitat econòmica turística són proposats generals que comparteixen les tres alternatives tot i que hi ha alguns aspectes en la seva concreció que les diferencien ja sigui per la intensitat de l'acció o l'estratègia d'assumir-la.

A.1.- CREACIÓ DEL PARC AGRARI DEL PLA DE BALASC

L'espai de sòl No urbanitzable C1 de Can Balasc s'ha de constituir en Parc Agrari i potenciar els seus valors naturals i ambientals.

A.2.- POTENCIACIÓ DEL EIX I EL PARC DE LA RIERA

Facilitar la seva complementació i acabat fins el mar així com la seva extensió Riera amunt fins el nou cementiri adequant en cada tram l'amplada i la naturalització de l'espai públic.

A.3.- MILLORA I RACIONALITZAR LA MOBILITAT

Afrontar i millorar els desplaçaments a peu, bici i vehicle resolent les travessades de N-II i tren amb les condicions i adequació que cada sistema de mobilitat requereix, especialment en sentit mar-muntanya

Completar les vies de desplaçament en sentit paral·lel al mar.

A.4.- MILLORAR LA VERTEBRACIÓ GENERAL DE MUNICIPI

Els diversos teixits urbans apareixen sense una adequada vertebració funcionant com àmbits molt estancs. Es proposa afavorir la creació de corredors de socialització i d'intercanvi (El Parc de la Riera, el front de platja i el passeig de mar), així com nous espais de centralitat sobre l'eix del Parc de la Riera en el nus de la rotonda amb la N-II.

A.5.- FACILITAR I POTENCIAR L'ACTIVITAT ECONÒMICA TURÍSTICA

Potenciar l'activitat econòmica principal lligada al turisme que permeti ampliar l'oferta de serveis i equipaments complementaris per afavorir l'ocupació tots els mesos de l'any i un augment de la capacitat de despesa del visitant.

A.6.- ÀMBIT PASSEIG DE MAR - LINIA MARÍTIM TERRESTRE

La línia entre el sòl urbà dels càmpings i la zona marítim terrestre no deixa espai físic per la zona de policia i dificulta poder construir el passeig de mar. Habilitar els mecanismes d'actuació que facilitin el assenyament d'una franja de pas lliure per al construït del passeig de vianants que enllaça amb els passeigs de Pineda i Malgrat.

Hi ha altres objectius compartits com ara la millora i racionalització de la mobilitat o potenciar l'activitat turística però cada alternativa ho fa amb unes intensitats i actituds diferenciades

Les claus es refereixen al número identificatiu que figura als plànols. Les determinacions de cadascuna són:

Alternatives proposades:

- Alternativa 0. Manteniment del Pla General del 1982. Aquesta alternativa considera que no es porta a terme la revisió del Pla d'ordenació vigent.

- Antiga Alternativa 0. Manteniment del Pla General del 1982 amb la incorporació d'alguns canvis de qualificació que no estan continguts al planejament vigent.

- Alternativa 1. Incorporació de millores i ajustos.

- Alternativa 2. Reinterpretació del sòl protegit pel PDUSC i el PTMB. Aquesta alternativa s'ajusta, per indicació de l'informe urbanístic i territorial, per tal de respectar les determinacions del planejament jeràrquicament superior.

Alternativa 0. Manteniment del Pla General del 1982

Aquesta alternativa comporta la no revisió del Planejament vigent aprovat el 26 de maig del 1982.



Els creixements que es poden assolir amb l'Alternativa 0 respecte els existents són:

- - Ús residencial: 351 habitatges en trama urbana i 441 en urbanitzacions
- - Ús hoteler: 153.833m² de sostre i 3.663 habitacions
- - Ús terciari: 21.000m² de sostre

Es desestima ja que la redacció d'aquest Avanç es realitza precisament per portar a terme la revisió del Pla General.

ALTERNATIVA 1

Proposa vertebrar el territori amb la creació d'un gran Parc de Mosaic costaner mediterrani que faciliti la formació d'un parc fortament naturalitzat tot garantint la permeabilitat i l'ús social de l'espai per el qual es relligui la part de casc urbà i les urbanitzacions amb la zona hotelera i la franja de mar.

Reforça l'eix de la Riera portant el parc lineal fins el mar.

Facilita un gran corredor verd biodivers que enllaça els terrenys agrícoles de Can Balasc amb els situats a Malgrat, a l'altre extrem del municipi, de manera que a través del Parc de Mosaic costaner mediterrani es completi aquest corredor paral·lel a la línia de costa. D'altra part aquestes dues zones agrícoles permeten que es connectin amb els terrenys lliure situats per sobre la N-II a través del Pla de Gràcia i Pla de Rabassa.

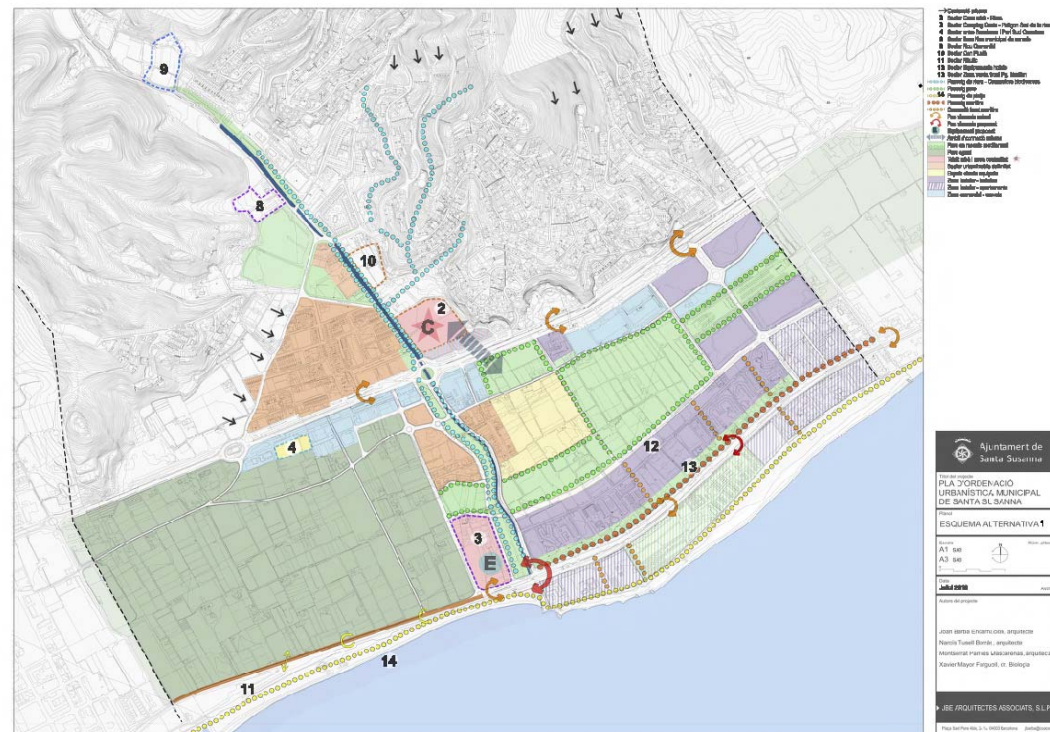
Estendre el Parc de Mosaic costaner mediterrani en la part que el Pla de la Torre toca a la carretera N-II que facilita la connexió amplia d'aquest Parc amb el nucli urbà i les urbanitzacions ajudant a aconseguir una millor interrelació entre la franja de mar, el nucli i les urbanitzacions de l'interior.

Creació d'un node de centralitat urbana en el Pla de Colomer (sector clau 2 en el plànol)

Es proposen actuacions de contenció en les urbanitzacions pendents de edificar i redefinir el límit del cas urbà a ponent

Dimensionats i potencials de creixement

- Ús Residencial: Habitatges en trama urbana 455 i en urbanitzacions 435
- Ús hoteler: 185.300m² de sostre i un augment de 4.100 habitacions
- Ús terciari: 21.000 m² de sostre de serveis i terciari



Propostes específiques de l'Alternativa 1

A.- CREACIÓ DEL PARC DE MOSAIC MEDITERRANI COSTANER

L'espai de sòl No urbanitzable o espai obert del Pla de La Torre serà l'element de vertebració del municipi

Mantenir en sòl NO urbanitzable les zones qualificades de C2 i C3 per el PDUSC amb les excepcions de l'apartat 12

Qualificar la zona qualificada de CE pel PDUSC com a zona verda, equipaments i No urbanitzable admeten usos d'equipaments al aire lliure com espai col·lectiu d'interès públic

La voluntat és a la llarga de convertir el Parc de Mosaic costaner mediterrani en espai públic. Tanmateix la seva gran extensió fa evident la dificultat d'aconseguir-ho, de manera que el pla especial que el desenvolupi concretarà aquells àmbits i fases per adequades per assolir l'objectiu encara que sigui de forma gradual o que pugui excedir del termini temporal d'aquest POUM. Es podrien adquirir els drets d'ús de la totalitat del sòl del Pla de la Torre per compra, expropiació, cessió d'us, el lloguer o altres medis. Seran compatible en tant que no s'executi el projecte els usos legals actuals.

L'activitat hotelera haurà d'aportar majoritàriament els fons per l'adquisició, la implementació del Parc, els equipaments, el manteniment i la gestió (algunes poden ser per concessió). La creació d'un Consorci públic-privat amb majoria de l'Ajuntament per fer les adquisicions i la gestió del Parc podrien ser una eina de gestió eficaç

Clau 1.-SECTOR FRONT CARRETERA ENTRE C/ XALOC, CARRETERA VELLA i HOTEL SANTA SUSANNA RESORT

Sòl qualificat de zona de sòl d'alt valor agrícola, de protecció especial pel seu interès natural i agrari (Pla Metropolità) i amb la categoria de C3 pel PDUSC.

Es proposa mantenir la seva qualificació de no urbanitzable i incorporar-lo al Parc de Mosaic costaner mediterrani. Terrenys imprescindible per fer la connexió urbana amb la zona d'extensió del casc urbà al altre lateral de la Riera i generar un bon enllaç des del Pla del Colomer a la zona de Can Bassas

Clau 2.- SECTOR CASC URBÀ- RIERA – Can Bassas (Horta Parera)

Sòl qualificat de zona de sòl d'alt valor agrícola que està en baix rendiment. Sòl no protegit pel Pla Metropolità ni pel Pla Director (PDUSC)

Es troba en desús fa molts anys, degradat i annex a sòl urbà. En el Pla Metropolità es marca com a espai de centre urbà futur i de connexió sobre la N-II.

Es precisa per crear una àrea de nova centralitat amb creixement residencial, equipament i la millora de les parcel·les comercials actuals, facilitant el traspàs sobre la N-II

Permetrà també obtenir el sòl paral·lel a la riera qualificat de viari, per crear una ronda circular al casc que faciliti la pacificació de la mobilitat del nucli urbà.

Clau 3.-SECTOR CAMPING OASIS - Polígon Sud de la Riera

Sòl classificat d'urbanitzable en el planejament vigent pendent de pla Parcial i de tota la gestió. El pla actual preveu un sostre per usos comercials i habitatge de poca densitat. No està protegit pel Pla Metropolità ni pel Pla Director. La part més

propera al mar actualment es fa ús de càmping.

Es proposa desqualificar part dels sòls urbanitzables actuals per facilitar la connexió del Parc agro-forestal Costaner amb el Pla de Balasc i així donar continuïtat al corredor connector d'un extrem a l'altre del municipi.

Es l'acabament del front hotelier i l'encreuament amb el Parc de Riera en la seva arribada al front marítim. Es proposa la creació d'un punt de centralitat amb un equipament al servei dels usos turístics del sector i concloure el vial perpendicular a mar que connecti la carretera N-II abans de la rotonda amb la zona hotelera. A efectes de mobilitat aquest vial completarà la xarxa i serà una de les arteries principals.

Clau 4.-SECTOR entre la benzina i el PERI SUD Carretera

Sòl qualificat de zona de sòl d'alt valor agrícola. No protegit pel Pla Metropolità i no qualificat pel PDUSC.

La seva conversió a urbà permetria completar la franja de sòl d'ús terciari paral·lela sud de la carretera N-II, i concloure el vial paral·lel que falta acabar.

Clau 8.-SECTOR finca on es troba actualment la Nau municipal de serveis.

Una part de la peça està classificada de sòl urbà i una altra de sòl No urbanitzable, qualificat com a CE pel PDUSC.

Aquesta illa s'ha d'obtenir per equipament educatiu. Terrenys del futur institut.

Clau 9.-SECTOR NOU CEMENTIRI - Sòls no urbanitzables a la rambla del Montnegre

Aquesta peça està qualificada d'agrícola intensiu. La seva situació propera al nucli però a la vegada distant i accessible possibilita l'implantació del cementiri que no disposa actualment el municipi.

No està protegida pel PDUSC però el Pla Metropolità la qualifica de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

Clau 10.- SECTOR CAN FLUVIÀ

Sòl de valor agrícola, de protecció preventiva del Pla metropolità.

Aquesta peça ha de permetre un eixample residencial plurifamiliar per millorar l'oferta d'habitatge assequible actual del municipi. Generar part del front de la Riera, millorar l'entrega urbana de Can Ratés.

Junt amb el sector 2 de Can Bassas facilitarà la creació del passeig de Riera enfront del casc urbà i a seva continuïtat al llarg del marge dret i tenint continuïtat en els dos marges.

Clau 11.- SECTOR NÀUTIC - Reserva de sòl viari front el camí paral·lel a la via del ferrocarril entre Perafita i Pineda de Mar

Sòl situat entre la via del ferrocarril i el mar limita a través la via amb el sòl qualificat d'alt valor agrícola, qualificat de C1 pel PDUSC i de protecció especial pel seu interès natural i agrari pel Metropolità.

Per poder facilitar l'ordenació i els accessos a la platja ubicant caldria establir uns passos de vianants que puntualment s'haurien de enllaçar dels del Pla de Balasc i el futur Parc nàutic.

Clau12.- SECTOR EQUIPAMENTS HOTELS

Requalificació de la franja actual d'equipaments públics en règim de concessió als hotels i prolongació fins la Riera. Es tracta de requalificar la franja equipament privat hotelier per situar un soterrani amb aparcaments, planta baixa i part de la planta primera amb usos de serveis de suport a l'activitat hotelera i part de comercial.

El seu retorn a l'esfera privada ha de permetre resituar els equipaments i obtenir el Parc de Mosaic costaner mediterrani

Serà a càrrec seu el nou vial que implica ajustar a la línia límit de zona C2 i CE

Clau 13.- SECTOR ZONA VERDA FRONT AVINGUDA DEL MAR

Requalificació de la franja actual de verd públics cedits als hotels en concessió. Es tracta de requalificar la franja de zona verda a privat hotelier amb determinats usos de serveis de suport a l'activitat hotelera, caldria definir els usos admesos, la intensitat però amb límit d'un % d'ocupació en planta baixa .

El seu retorn a l'esfera privada ha de permetre resituar les zones verdes i obtenir el Parc de Mosaic costaner mediterrani

Clau 14.- ÀMBIT PASSEIG MARÍTIM - LINIA MARÍTIMO-TERRESTRE

La línia entre el sòl urbà dels càmpings i la zona marítim terrestre no deixa espai físic per construir el passeig de mar. Habilitar els mecanismes d'actuació que facilitin el assenyalament d'una franja de pas lliure per al construcció del passeig de vianants .

ALTERNATIVA 2

Manteniment del Pla General del 1982 amb la incorporació d'algunes consideracions de millora que no hi estan contingudes, algunes derivades del PTMB.

Proposa aprofundir en el pla general vigent respectant les intensitats i expansions dels teixits que no s'han desenvolupat encara sobre la Riera. Podria corregir els aspectes que no s'ajusten o s'han mostrat poc adequats i impulsar aquelles determinacions que perfeccionen o ajuden a completar el model proposat en el pla del 82.

Proposa vertebrar el territori amb la creació d'un Parc de Mosaic costaner mediterrani que faciliti la permeabilitat i l'ús social de l'espai però només en el sentit llevant-ponent.

Proposa completar el caràcter de travessia urbana de la N-II, amb la requalificació a terciari del la franja ara agrícola entre el c/ del Xaloc, la Carretera Vella i l'Hotel Santa Susanna Resort, per aconseguir una certa façana continuada al llarg de la via .

El relligat de la part de casc urbà i les urbanitzacions amb la zona hotelera i la franja de mar es faria a través del parc de la Riera i del sector del Torrent del Can Gelat .

Es reforça l'eix de la Riera portant el parc lineal fins el mar.

Facilita un gran corredor verd biodivers que enllaça les terrenys agrícoles del Pla de Balasc amb els situats a Malgrat, a l'altre extrem del municipi, de manera que a través del Parc de Mosaic costaner mediterrani es completi aquest corredor paral·lel a la línia de costa. D'altre part aquestes dues zones agrícoles permeten que es connectin amb els terrenys lliures situats per sobre la N-II a través del Pla de Gràcia i Pla de Rabassa. Estendre el Parc forestal fins la carretera N-II facilita la connexió d'aquest parc amb el nucli urbà i les urbanitzacions ajudant a facilitar la interrelació entre la franja de mar i el nucli i les urbanitzacions de l'interior.

Aposta per completar com urbà el front de la N-II i destinar-lo a ús terciari com l'existent. Requalifica a terciari la part superior del Pla de Balasc en contacte amb el PERI sud carretera.

Dimensionats i potencials de creixement

- Ús Residencial: Habitatges en trama urbana 351 i en urbanitzacions 444
- Ús hoteler: 153.300m² de sostre i un augment de 4.100 habitacions
- Ús terciari: 39.000 m² de sostre de serveis i terciari.



Propostes específiques de l'Alternativa 2

Clau 1.-SECTOR FRONT CARRETERA - C/ XALOC, CARRETERA VELLA i HOTEL SANTA SUSANNA RESORT

Sòl qualificat de zona de sòl d'alt valor agrícola, de protecció especial pel seu interès natural i agrari (Pla Metropolità) i amb la categoria de C3 pel PDUSC.

Es proposa requalificar el sòl a terciari malgrat implica que s'ha de modificar el PDUSC i el PTMB que no sembla que compti amb el vist i plau de les autoritats urbanístiques

Clau 2.- SECTOR CASC URBÀ- RIERA – Can Bassas (Pla del Colomer)

Sòl qualificat de zona de sòl d'alt valor agrícola que està en baix rendiment. Sòl no protegit pel Pla Metropolità ni pel Pla Director.

Es troba en desús fa anys, degradat i annex a sòl urbà. En el Pla Metropolità es marca com a espai de centre urbà futur i de connexió sobre la N-II.La connexió es veure mediatitzada per la persistència de l'ordenació comercial actual.

Es precisa per crear una àrea de creixement residencial.

Permetrà també obtenir el sòl paral·lel a la riera qualificat de viari, per crear una ronda circulatoria al casc que faciliti la pacificació de la mobilitat del nucli urbà.

Clau 3.-SECTOR CAMPING OASIS - Polígon Sud de la riera

Sòl classificat d'urbanitzable en el planejament vigent pendent de pla Parcial i de tota la gestió. El pla actual preveu un sostre per usos comercials i habitatge de poca densitat. No està protegit pel Pla Metropolità ni pel Pla Director. La part més propera al mar actualment es fa ús de càmping.

Es proposa desqualificar part dels sòls urbanitzables actuals per facilitar la connexió del Parc agro-forestal Costaner amb el Pla de Balasc i així donar continuïtat al corredor connector d'un extrem a l'altre del municipi.

Es l'acabament del front hotelier i l'encreuament amb el Parc de Riera en la seva arribada al front marítim. Es proposa la creació d'un punt de centralitat amb un equipament al servei dels usos turístics del sector i concloure el vial perpendicular a mar que connecti la carretera N-II abans de la rotonda amb la zona hotelera. A efectes de mobilitat aquest vial completarà la xarxa i serà una de les arteries principals.

La peça de terrenys més propera al mar podria contenir algun equipament de gran abast completat per algun sostre residencial-turístic

Clau 4.-SECTOR entre la benzineria i el PERI SUD Carretera

Sòl qualificat de zona de sòl de valor agrícola. No protegit pel Pla Metropolità i no qualificat pel PDUSC.

La seva conversió a urbà permetria completar la franja de sòl d'ús terciari paral·lela al sud de la carretera N-II, i concloure el vial paral·lel que falta acabar.

Clau 5.-SECTOR entre el Peri Sud Carretera i la Carretera Vella

Sòl classificat de No urbanitzable, qualificat d'alt valor agrícola , de protecció especial pel seu interès natural i agrari (Pla Metropolità) i amb la categoria de C1 pel PDUSC.

Es tracta d'un sòl en desús molt degradat, que dona front al sòl urbà del PERI SUD Carretera del Sector de la Riera.

No sembla fàcil la seva conversió a urbà perquè implicaria modificar el PDUSC i el Pla Territorial Metropolità

Clau 6.-SECTOR PP RIERA - Finca Soler Llorenç

Requalificació de la finca, que avui té ús de residencial de baixa densitat per a incloure-la dins el mateix polígon que la peça 5.

Es la situació idònia per la nau de Serveis Municipals ja que es troba en el punt mig del territori al que ha de donar servei.

Clau 7.-SECTOR entre Can Rabassa i el Camp de Futbol.

Sòl classificat de No Urbanitzable i qualificat de Zona d'alt valor agrícola, qualificat de CE pel PDUSC

Aquesta peça ha de permetre un eixample residencial plurifamiliar per millorar l'oferta d'habitatge actual del municipi. Ha de facilitar l'obtenció de la finca de Can Rabassa com a ampliació del parc del Colomer.

Clau 8.-SECTOR finca on es troba actualment la Nau municipal de serveis.

Una part de la peça està classificada de sòl urbà i una altra de sòl No urbanitzable, qualificat com a CE pel PDUSC.

Aquesta illa s'ha d'obtenir per equipament educatiu. Terrenys del futur institut.

Clau 9.- SECTOR NOU CEMENTIRI - Sòls no urbanitzables al nord de la rambla del Montnegre

Aquesta peça està qualificada d'agrícola intensiu. La seva situació propera al nucli però a la vegada distant i accessible possibilita l' implantació del cementiri que no disposa actualment el municipi.

No està protegida pel PDUSC però el Pla Metropolita la qualifica de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

Clau 10.- SECTOR CAN FLUVIÀ

Sòl d'alt valor agrícola, de protecció preventiva del Pla metropolità.

Aquesta peça ha de permetre un eixample residencial plurifamiliar per millorar l'oferta d'habitatge actual del municipi. Generar part del front de la Riera, millorar l'entrega urbana de Can Ratés.

Junt amb el sector 2 facilita la creació del passeig de Riera enfront del casc urbà.

Clau 11.- SECTOR NÀUTIC - Reserva de sòl viari front el camí paral·lel a la via del ferrocarril entre Perafita i Pineda de Mar

Sòl situat entre la via del ferrocarril i el mar limita a través la via amb el sòl qualificat d'alt valor agrícola, qualificat de C1 pel PDUSC i de protecció especial pel seu interès natural i agrari pel Metropolità.

Per poder facilitar l'ordenació i els accessos a la platja ubicant caldria establir uns passos de vianants que puntualment

s'haurien de enllaçar dels del Pla de Balasc i el futur Par Agrari..

Clau 12.- SECTOR EQUIPAMENTS HOTELS

Requalificació de la franja actual d'equipaments públics en règim de concessió als hotels i prolongació fins la Riera. Es tracta de requalificar la franja equipament privat hoteler per situar un soterrani amb aparcaments, planta baixa i part de la planta primera amb usos de serveis de suport a l'activitat hotelera i part de comercial.

El seu retorn a l'esfera privada ha de permetre resituar els equipaments i obtenir el Parc de Mosaic costaner mediterrani

Serà a càrrec seu el nou vial que implica ajustar i considerar el gruix de la línia límit de zona C2 i CE

Clau 13.- SECTOR ZONA VERDA AVINGUDA DEL MAR

Requalificació de la franja actual de verd públics cedits als hotels en concessió. Es tracta de requalificar la franja de zona verda a privat hoteler amb determinats usos de serveis de suport a l'activitat hotelera, caldria definir els usos admesos, la intensitat però amb límit d'un % d'ocupació en planta baixa . El seu retorn a l'esfera privada ha de permetre resituar les zones verdes i obtenir el Parc de Mosaic costaner mediterrani

Clau 14.- ÀMBIT PASSEIG MARITIM - LINIA MARÍTIMO- TERRESTRE

La línia entre el sòl urbà dels càmpings i la zona marítim terrestre no deixa espai físic per construir el passeig de mar. Habilitar els mecanismes d'actuació que facilitin el assenyalament d'una franja de pas lliure per al construcció del passeig de vianants .

2.2 - VALORACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LES ALTERNATIVES 0, 1 I 2

Els aspectes que destaquen alhora de valorar -les ho són en relació als valors naturals que es proposa, a la voluntat de contenir el creixement i expansió dels sòls ja qualificats, al grau de vertebració general del municipi, a la voluntat de potenciar un corredor de biodiversitat que faciliti la interrelació entre els espais lliures costaners i els interior del municipi.

Es diferencien també en la mesura que presenten un millor encaix amb les determinacions del planejament territorial supramunicipal i/o en una major capacitat d'expansió i creixement.

Així per a cadascuna defineixen i es valoren aquells aspectes més representatius.

Criteris de puntuació		
Es mesura la major qualitat i adequació de la proposta per aconseguir les finalitats que els objectius plantejen, sempre amb una qualitat apreciable. Es gradua el valor atorgat en funció del grau de qualitat que permet o de dificultat	Valor	
Es valora amb		
Afaveix poc o no afaveix assolir l'objectiu amb qualitat	0	
Afaveix a mitges assolir l'objectiu amb qualitat	1	
Afaveix força assolir l'objectiu amb qualitat	2	

JUSTIFICACIO DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA

Les quatre alternatives permeten assolir en un grau o altre els objectius marcats, però es evident que la qualitat dels espais o la intensitat amb que s'assoleixen els objectius varia entre una i altra alternativa.

Es per això que hem plantejat un petit quadre de valoracions que puntua per a cada objectiu el grau o qualitat del objectiu que s'assolirà.

Per exemple:

Objectiu 2

Millora de la vertebració entre els espais de la zona hotelera i el casc urbà.

Totes les propostes la incorporen però un dels punts claus i diferencials suposa poder resoldre un pas sobre la N-II que enllaci els teixits urbans dels dos laterals

La alternativa 0, manté el caràcter agrícola dels terrenys confrontants amb la N-II sobre el Pla de la Torre i la franja comercial del lateral nord. Les opcions de connectar ambdós laterals passaran per acomodar una passera que tindrà poca vinculació amb el casc urbà i al desembarcar en la part agrícola haurà de restringir el desembarcament.

S'ha valorat que afaveix poc i assignat un valor 0

La alternativa 1 modifica el caràcter de la franja comercial al nord i amplia el cas urbà amb el Pla del Colomer de manera que permet aconseguir un pas molt més ampli i encaixat amb l'ordenació de l'espai. El desembarcament en el lateral, ara agrícola, ho faria en un espai de Parc de Mosaic mediterrani que com a tal mosaic pot contenir elements d'espai lliure que facilitin el pas amb una accessibilitat amplia.

S'ha valorat que afaveix força i amb qualitat aquesta connectivitat i vertebració i assignat un valor 2

La alternativa 2 també modifica el caràcter de la franja comercial al nord i amplia el cas urbà amb el Pla del Colomer de

manera que permet aconseguir un pas molt més ampli i encaixat amb l'ordenació de l'espai. Ara bé planteja requalificar el terreny agrícola del lateral del Pla de la Torre, ara agrícola a comercial, es a dir el desembarcament el faria en un espai d'ús comercial que hauria d'habilitar els espais de connectivitat al el Parc de Mosaic mediterrani del sud aquestes situacions que encotillen la solució del pas i la seva imbricació amb els espais oberts, permeten una solució però de menys qualitat social i ambiental que l'alternativa 1

S'ha valorat que afaveix a mitges i assignat un valor 1

S'ha afegit als objectius a valorar el fet que determinades propostes plantegen un grau de dificultat important perquè requereixen al modificació prèvia del planejament supramunicipal, es aquest cas el Pla Territorial Metropolità de Barcelona i el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner que en l'actualitat no permeten aprovar un POUM amb les determinacions que figuren a l'alternativa sense la modificació del planejament territorial.

En el quadre adjunt s'han assenyalat els diferents objectius i valorat d'acord amb el criteri exposat.

Atès que la alternativa 0 i antiga 0 són bàsicament iguals el valor per les dues es correspon en el quadre amb la valoració de la columna 0

Pel que fa als objectius ambientals, l'alternativa que millor s'hi adequa segons l'anàlisi fet a l'avanç del document inicial estratègic també és l'alternativa 1. L'anàlisi es fa establint 18 criteris agrupats en 6 temàtiques ambientals. L'alternativa 1 és la que s'adapta millor al compliment dels objectius ambientals establerts, incorpora tota la legislació ambiental vigent que afecta l'urbanisme i, segons el document, garanteix la cohesió harmònica entre les quatre grans zones que estructurin el municipi: agrícola, residencial, turística i espais oberts, a través del Parc de Mosaic mediterrani.

Quadre d'avaluació de les alternatives

NIVELL D'ADEQUACIÓ ALS CRITERIS URBANÍSTICA I CAPACITAT PER ASSOLIR-LOS

Número	OBJECTIUS urbanístics	VALORACIÓ ALTERNATIVES		
		0	1	2
1	Aconseguir la vertebració del municipi en sentit nord-sud completant l'eix vertebrador de la Riera	2	2	2
2	Vertebrar el municipi entre la zona hotelera i el casc urbà facilitant la seva connexió i interaccions nord-sud	0	2	1
3	Preservar els terrenys agrícoles. La creació del Parc agrari al Pla de Balasch	2	2	2
4	Aconseguir una adequada articulació entre els sòl agrícola i el turístic	0	2	2
5	Millorar la transversalitat i la permeabilitat fomentant els corredors verds.	0	2	1
6	Reordenament dels sectors i limitar l'expansió urbana	0	2	2
7	Millora del front marítim davant les platges facilitant la formació d'un passeig de mar.	2	2	2
8	Millorar les condicions d'ordenació del sector turístic-hoteler	0	2	2
9	Delimitar i ordenar l'àmbit urbà residencial i turístic	2	2	2
10	Facilitar l'encaix de les urbanitzacions entre elles i amb el teixit urbà	0	2	2
11	Diversificar el model residencial unifamiliar aïllat	0	2	2
12	Resoldre l'entrega del sector marítim del parc de Riera amb la franja hotelera i el front de mar	2	2	2
13	Adequació de la normativa urbanística	2	2	2
14	Establir les reserves i la gestió urbanística adient per a la obtenció dels terrenys per situar diversos equipaments	0	2	2
15	Definició dels mecanismes de gestió per completar les infraestructures de serveis i pavimentació en les urbanitzacions	2	2	2
16	Reservar espais per la construcció de l'estació de ferrocarril	2	2	2
17	Millorar l'accessibilitat llevant-ponent i mar - muntanya del municipi	0	2	1
18	Establir un model en xarxa de la mobilitat que potenciï els itineraris per a vianants i bicicleta,	1	2	2
19	Protecció i foment dels camins rurals amb interès paisatgístic i cultural	2	2	2
20	Protecció i posta en valor del patrimoni natural	2	2	2
21	Protecció i valorització del patrimoni arquitectònic i arqueològic	2	2	2
22	Part de les actuacions necessiten de la modificació del planejament supramunicipal . Dificultats derivades de modificar el PTMB i el PDUSC	2	2	0
Puntuació total		25	44	39

De l'avaluació anterior es desprèn que l'alternativa 1 es la més recomanable seguida de la 2 i en darrer lloc les 0

IV.- DESCRIPCIÓ I RESULTAT DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1.- EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

L'Ajuntament va aprovar per ple el 30 de novembre de 2017 el Programa de Participació ciutadana que havia sotmès a informació pública i el va publicar el BOP el 5 d'octubre de 2017 i al diari el Punt Avui el 30 de setembre de 2017

El programa descriu com es materialitza i concreta la participació ciutadana que en el cas de Santa Susanna (veure Annex 1) compren a tall de resum les accions següents:

- Sessions informatives generals i sectorials amb foment del debat ciutadà.
- Publicació i exposició al públic dels treballs de l'Avanç de pla
- Obertura de l'Oficina del Pla amb el muntatge d'una exposició permanent dels treballs i atenció personalitzada per els redactors del pla.
- Pàgina web amb la informació de l'Avanç.
- Bústia de comunicació amb el pla.

Totes elles han estat realitzades i en l'Annex 1 del POUM figuren els recull de les sessions, tallers, suggeriments i altres materials emprats o generats durant el procés de participació.

2.- SÍNTESI DE LES APORTACIONS I RESULTATS DERIVATS DELS SUGGERIMENTS

2.1 - PUBLICACIÓ DE L'EXPOSICIÓ PÚBLICA DE L'AVANÇ DEL POUM

L'Avanç del Pla d'Ordenació Urbana Municipal de Santa Susanna es va sotmetre a informació pública per un període de 45 dies hàbils mitjançant Decret d'Alcaldia 04/22018, de 12 de gener de 2018, segons publicació del Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) de 19 de gener de 2018.

2.2 - SESSIONS SECTORIALS

En el marc de les actuacions previstes en el programa de participació es van desenvolupar tres sessions prèvies de caràcter sectorial per tal de polsar les necessitats i inquietuds dels diversos agents socials.

2.3 - TALLER DE DEBAT CIUTADÀ

Dins del Programa de participació ciutadana es va realitzar un Taller de debat ciutadà en el marc de la Sessió de presentació i debat de l'Avanç de Pla. El document de Síntesis de resultats i aportacions del Taller s'annexa al present document. També s'annexa el document de Conclusions dels Tallers.

2.4 - OFICINA DEL PLA

Durant el període d'informació pública, i en el marc del procés de participació ciutadana, l'Oficina del Pla va realitzar una atenció personalitzada a consultes dels ciutadans i ciutadanes. Es varen atendre un total de 54 visites, des dels dia 20 de febrer fins els dia 20 de març de 2018. Les temàtiques tractades es resumeixen en el següent quadre:

Visites Avanç	Núm. visites	%
Casc urbà	9	16,67%
Urbanitzacions	6	11,11%
Centre Comercial	3	5,56%
Hotels i Càmping	10	18,52%
Sòl urbanitzable	3	5,56%
Sòl No Urbanitzable	23	42,59%
	54	100%

Els temes tractats en les visites s'annexa a aquest document.

2.5 - SUGGERIMENTS

Durant el termini d'exposició pública de l'Avanç del POUM de Santa Susanna es varen presentar 45 suggeriments. Els temes sobre els que versaven els suggeriments son els següents:

Masies	Nucli	Comercial	Càmping	Hoteler	Apartaments	Agrícola	Urbanitzacions	Grup polític	La Riera	% i núm totals
18	11	13	7	9	7	24	2	7	2	%
8	5	6	3	4	3	11	1	3	1	45

Les conclusions que se'n deriven dels suggeriments presentats figuren en el document Conclusions suggeriments, que figura en l'annex 1 del POUM

Santa Susanna Orígens i memòria (SSOM) va presentar un escrit que vesava principalment sobre el tema de la protecció del patrimoni. Amb aquesta entitat s'han mantingut sessions de treballs que han estat de gran ajut.

3.- RESULTAT DELS INFORMES OFICIALS EMESOS

3.1 - DOCUMENT D'ABAST

El 5 d'abril de 2018. L'Oficina Territorial d' Acció i Avaluació Ambiental (OTAA) tramet a l'Ajuntament de Santa Susanna el Document d'abast de l'Estudi Ambiental Estratègic, i estableix els principis de sostenibilitat, els objectius ambientals, els criteris i els indicadors que cal aplicar en l'elaboració, la modificació i l'avaluació del pla.

En la tramesa s'adjunta còpia dels informes rebuts, en el marc de les consultes realitzades per l'emissió del document d'abast, que queden integrats en l'esmentat document d'abast, de:

- L'Oficina Catalana de Canvi Climàtic,
- La Secció de Biodiversitat i Medi Natural
- L'Agència Catalana de l'Aigua

El document conclou amb les determinacions per al desenvolupament de l'alternativa seleccionada, en relació als aspectes favorables, el Parc de Mosaic mediterrani, l' Entorn Riera de Santa Susanna i el Front marítim.

3.2 - INFORME URBANÍSTIC I TERRITORIAL

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 19 de juny de 2018, ha adoptat l'acord d'emetre informe urbanístic i territorial sobre l'Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal de Santa Susanna, tramés per l'OTAA .

L'informe urbanístic i territorial a més acorda:

1. Emetre informe sobre l'Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal, de Santa Susanna, a l'efecte de l'informe urbanístic i territorial previst a l'article 86bis i a la disposició transitòria divuitena del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en la redacció donada pels articles 32 i 90 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tot indicant que, per adequar-se als criteris de desenvolupament sostenible, cal que el pla tingui en compte les observacions següents:
 - 1.1. Cal indicar a l'Ajuntament que el document del POUM s'haurà d'adequar als estàndards del MUC (Mapa Urbanístic de Catalunya) per tal de fer possible la sistematització del planejament urbanístic.
 - 1.2. Cal indicar a l'Ajuntament que en el moment que presenti l'expedient per informe previ a l'aprovació provisional caldrà que aporti la documentació vectorial de l'arxiu d'ordenació i les normes del POUM.
2. Indicar a l'Ajuntament que aquest informe s'emet sense perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament, qual s'elevi l'expedient a l'organisme competent.
3. Notificar aquest acord a l'Ajuntament i a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació ambiental.

3.3 - CONSIDERACIONS ALS INFORMES EMESOS EN EL TRÀMIT DE L'AVANÇ DE PLA

Els informes de la CTUB i de la OTAAA expressen diverses consideracions referents a l'evolució del planejament del municipi, a les propostes que el POUM formularà i a les alternatives que planteja l'Avanç de Pla.

En cursiva comentaris de l'equip redactor sobre les consideracions que expressen els informes

- a. En aquest sentit expressen el seu recolzament a determinades iniciatives de l'Avanç de POUM com ara:
 - La voluntat expressada de intentar una certa contenció de part de les dues urbanitzacions (Can Ratés i Can Gelat) que encara no estan edificades.

Sense perjudici de les dificultats que implica aquest plantejament perquè són sols urbans amb les cessions i obres d'urbanització concloues i recepcionades per l'Ajuntament, de manera que el marc d'actuació queda força encotillat a menys que s'acceptin hipotètiques conseqüències patrimonials de la contenció.

- La connexió entre el Pla de Balasc i el Pla de la Torre. Com a connectors i espai de valor ambiental a preservar.
- b. En relació als objectius ambientals el document d'Abast fa referència a:

- Espai fluvial, en tant que eix connector fluvial, consideren que el POUM és una gran oportunitat de posar en valor, recuperar i sanejar aquest element.

Tal i com l'equip redactor s'ha manifestat, aquest plantejament és el que es valora, tot i no ser fàcil d'aconseguir. Com a mínim, el POUM ha de poder establir les condicions per a que això sigui possible. Per tant cal tenir ben present la connectivitat ecològica, social i paisatgística.

- Parc de Mosaic Mediterrani, el Document d'abast en fa menció especial excepte allò que condicionen els PTMB i el PDUSC.

Tanmateix, el plantejament de Parc de Mosaic Mediterrani de Santa Susanna va molt més enllà i acompliria molts altres objectius que el d'assegurar la connectivitat d'aquests espais. De fet, si només es per a preservar la permeabilitat ecològica i territorial el PTMB i el PDUSC ho fan. Es tracta d'aconseguir molt més, tal i com recullen el Document d'Avanç com, especialment el Document inicial estratègic. Encara s'endinsen més quan recullen el que l'Avanç de Pla valora "El document a tràmit reconeix que l'activitat turística actual té un gran dèficit d'espais que generin activitat cívica social amb bones prestacions i que generin una centralitat i un ús públic més enllà de la pròpia activitat turística i proposa el Parc de Mosaic mediterrani com a gran pulmó i centre d'aquest tipus d'activitat."

Efectivament el Parc de Mosaic Mediterrani a banda de incrementar el valor ecològic, ambiental i paisatgístic, millorarà els serveis ecosistèmics vinculats i contribuirà a apaivagar els efectes del canvi climàtic. Però també millorarà la cohesió urbana, la mobilitat sostenible, i l'economia turística de proximitat permeten fer-la notant estacional dependent com fins ara. Cal treballar més en explicar millor això.

- Quant a la biodiversitat i valors naturals, en aquest cas l'informe de la secció de biodiversitat i medi natural de la OTAA sí reconeix que el Parc de Mosaic mediterrani vol garantir a cohesió harmònica entre les quatre grans zones que estructuraven el municipi i que pot servir com a catalitzador d'una millor concreció dels espais urbans adjacents tot limitant l'expansió del sòl urbà.

Considera la riera de Santa Susanna com a principal eix fluvial amb valor connector ecològic.

Cal també, que es tinguin en compte, i ho tindrem especialment, els hàbitats d'interès comunitari i especialment la delimitació dels espais "Serres del litoral septentrional" i les "Serres de Montnegre - el Corredor". Recordar que s'està revisant el Pla especial de protecció del Parc de Montnegre - el Corredor i cal incorporar els límits i la normativa com de referència dins d'aquest àmbit. També comenten que les actuacions definides pel Pla es concentren a la part sud del municipi, és obvi però valoro positivament que ho facin.

- c. Els dos informes recorden, també, determinats aspectes i limitacions que el POUM ha de respectar, com ara els continguts al informe OTAA, que indiquen:

- Que el sòl qualificat pel PDUSC com a SNU costaner C1, C2 i C3 que té el règim de sòl establert en el planejament de rang superior s'ha de respectar i que el POUM no te capacitat per modificar les seves determinacions.

L'alternativa 1 que es proposa ja els preserva.

- Que el sòl qualificat de CE pel PDUSC, sobre el que el POUM té facultat per determinar la seva finalitat urbanística, haurà de garantir la seva integració ambiental i paisatgística vers els sòls C1, C2 i C3 adjacents.

L'alternativa 1 que es proposa en l'avanç aprofundeix en aquesta consideració i la part del Parc de Mosaic mediterrani que es proposa els preservarà.

- Expressa que l'entorn Riera de Santa Susanna té forces probabilitat de presentar en algunes parts la condició de zona inundable.

S'està realitzant l'estudi d'inundabilitat que determinarà els espais el seu grau de vulnerabilitat. Cal tenir present que de les seves conclusions seran determinants per tal de configurar la proposta del POUM a l'aprovació inicial d'acord amb la Directiva marc de l'aigua i els criteris d'intervenció dels espais fluvials redactats per l'ACA. El POUM les estudiarà i ajustarà les seves determinacions urbanístiques en correspondència al estudi

- L'informe fa un recordatori de les limitacions i condicionats que afecten el Front marítim, tal com la Legislació de costes i també que l'Oficina de Canvi Climàtic: desaconsella iniciatives urbanístiques que comportin major grau d'antropització i increment de la vulnerabilitat d'aquest territori front el mar.

Tal i com demana l'Oficina de catalana de Canvi Climàtic, s'actualitzaran les referències sobre el Marc legal en aquesta matèria. Serà important valorar la possible revisió dels càlculs realitzats en relació al CO2 si es disposa de major concreció i

dades per fer-los. També considerar que desaconsellen qualsevol tipus d'iniciativa urbanística que comporti un major grau d'antropització del front marítim, per tant, de major vulnerabilitat enfront els impactes del canvi climàtic. Caldrà valorar les mesures de prevenció d'incendis vinculats a les urbanitzacions. També establir una bateria de determinacions en relació a la mitigació i procurar per considerar això de les taules de treball transversal que comenten.

L'alternativa 1 pretén que no s'augmenti la part edificable del front marítim respecte el planejament vigent i alhora aconseguir les cessions de verd inicialment previstes en el PGO82 que ara estan en la zona de platja.

- d. L'informe urbanístic i territorial valora positivament a més:

- Parc de Mosaic mediterrani: que connecta els espais protegits del planejament territorial inter-municipal i la continuïtat dels espais agraris, així com la seva funció com a gran pulmó i espai parcialment esportiu a l'aire lliure.

- La oportunitat en l'àmbit hotelier, i el ocupat pel càmping (espais lliures), de millora de la qualitat del municipi amb la seva racionalització.

- Afavorir la connexió al mar, tenint en compte la possibilitat de connectar el mar amb el Parc de Mosaic mediterrani, amb el nucli històric i la nova centralitat proposada.

Tanmateix, recorda que el planejament general pot preveure ajustos dels límits de les qualificacions del planejament territorial, però que en cap cas es perdi superfície implicada.

D'altre part l'informe urbanístic i territorial fa referència a aspectes com ara:

- Que el planejament municipal haurà de classificar de SNU els espais ara qualificats de C1, C2 i C3.

La proposta de l'Avanç i el POUM respectaran la classificació i protecció d'aquest espais.

- Cal que es justifiqui la necessitat de classificar la major part dels espais de protecció preventiva.

La creació del Parc de Mosaic mediterrani en la part dels terrenys qualificats de CE i protecció preventiva, l'entem com un espai lliure, arbrat, amb algunes activitats esportives a cel obert i ocasionalment algun espai complementari lligat a les activitats de lleure, sempre de volum contingut i poc rellevant. La concreció del Parc que en farà el POUM s'acompanyarà de les justificacions pertinents.

- Respecte la nova centralitat que es recull en les alternatives 1 i 2, que prové de les determinacions del Pla Territorial, recorda que s'han de plantejar resolent els problemes d'integració i connexió.

La determinació del Pla Territorial respecte la posició de la nova centralitat considerem que es oportuna i necessària en la mesura que permetrà resoldre el pas de la Riera junt al nucli formant un passeig que relligui el municipi de mar a muntanya. Aquesta centralitat permetrà fer el salt de la N-II vers el Parc de Mosaic a través de l'espai lliure junt a la carretera que és a hores d'ara l'única zona de connexió física real, sempre com espai lliure, i millorant les seves condicions ambientals mantenint el caràcter de sòl no urbanitzable però amb una estructura més arbòria. Es cert que travessar de la N-II te dificultats però com altres municipis de la costa s'hauran d'habilitar els mecanismes físics que facilitin la connexió.

- El Pla de la Torre ha de mantenir el seu caràcter de SNU.

La part del Pla de la Torre qualificat de C2 i C3 mantindrà la classificació de sòl no urbanitzable d'ús agrícola i el POUM regularà l'encaix de la continuïtat de la seva activitat amb l'entorn de manera que ajudi a la sostenibilitat no només per la producció de productes de Km0 sinó també en l'encaix i en la interacció espacial, paisatgística i social amb l'entorn.

- Les necessitats de millora i modernització del sector turístic - hotelier, sector clau de l'economia municipal, no passa per un simple increment de l'edificabilitat en base a actuacions de dotació, sinó per una reflexió en la qual tingui un paper principal la suficiència de sistemes per donar servei al sostre existent i previst, i els aspectes de mobilitat i aparcament. No es mostra favorable a la requalificació dels sòls de sistemes de l'actual sector.

L'informe fa menció als espais lliures qualificats edificables del sector hotelier com una possibilitat d'esponjar la densitat existent. El cert es que la majoria dels propietaris de parcel·les han presentat davant l'Ajuntament la petició de llicència d'edificació. Qualsevol actuació restrictiva respecte les llicències presentades podria tenir importants repercussions patrimonials per l'Ajuntament de manera que aquesta condició d'espai no edificat es probablement efímera i difícilment el POUM podrà considerar aquesta oportunitat. Tanmateix, i en funció de la situació concreta en el moment de la redacció del Pla, s'intentarà aprofitar totes les oportunitats disponibles.

El POUM plantejarà el manteniment de les zones verdes del Passeig marítim amb el règim de concessions vigents tot regulant els usos i activitats que si poden desenvolupar.

La solució de molts dels aspectes i problemàtiques de la zona hotelera passen efectivament per una mirada més general.

En aquest sentit la requalificació de la franja actual d'equipament de la part posterior de la zona hotelera que està sotmesa a concessió administrativa no afavoreix a ningú i es demostra totalment ineficaç. Com equipament al servei del municipi no es útil ni per la seves dimensions ni per el seu posicionament allargassat. D'altre part algunes de les solucions necessàries al sector hotelier, com la manca d'aparcaments o la falta d'espai per activitats complementàries a l'activitat hotelera principal difícilment tenen solució en una disposició no adjacent a la franja hotelera del sector.

El POUM, amb l'objectiu d'afrontar i resoldre aquestes mancances podrà requalificar aquesta franja com a zona hotelera assignant al conjunt una edificabilitat i una regulació que facilitin la continuïtat de l'activitat econòmica i alhora possibilitin la creació del Parc de Mosaic mediterrani que serà el nucli vertebrador del municipi i l'espai d'interacció i connectivitat.

El POUM haurà de mantenir les superfícies actualment qualificades de sistemes, regularitzar les noves cessions en correspondència a les edificabilitats finals atorgades i, si s'escau, incrementar les superfícies de zones verdes i espais lliure al servei de tot el municipi.

L'aposta es que el Parc de Mosaic pugui proveir de forma suficient i més eficaç aquestes necessitats.

- Els creixements: Les previsions de creixement, tant en usos residencials com hotelers i terciaris, són molt semblants als del planejament vigent. Consideren que respecte les projeccions de creixement les xifres que es comptabilitzen són elevades.

L'alternativa 1 de l'Avanç de POUM es planteja no només NO créixer, NO augmentar, sinó *decréixer*, es a dir reduir les xifres respecte el que ara ja es pot edificar. Per tant es un pla restrictiu, dels pocs planejaments generals que disminueix el creixement vigent, i ho pretén fer millorant alhora la vertebració del municipi i intentant oferir resposta a alguns dels reptes en matèria d'habitatge com l'exclusió social dels joves i famílies amb recursos limitats.

S'ha de recordar que una part molt important del potencial decreixement (més del 50%) es materialitza en les urbanitzacions, i que aquesta oferta disponible normalment no es comptabilitza a l'hora de comparar la possible demanda potencial amb l'oferta perquè normalment la tipologia unifamiliar difícilment es considera l'adient (per cost del sòl, per distància al nucli, per grandària de l'edificat o per preu) per fer front a la demanda d'habitatges de primera residència o llars.

La demanda d'habitatge generada per l'activitat turística, que en part es materialitza en les urbanitzacions, distorsiona el mercat per el caràcter estacional i els elevats preus. No queda recollida per les projeccions demogràfiques que es basen en les persones empadronades.

L'alternativa 1 de l'Avanç proposa una reducció de la part del teixit destinat a habitatge principal; ajusta part del sòl destinat a activitats i, en la mesura que sigui factible, sense comprometre els costos patrimonials derivats per l'Ajuntament; procedir a una reducció directa de part de sòl d'urbanitzacions no consolidades; i/o establir unes condicions i terminis de materialització per reduir el seu impacte i/o facilitar una hipotètica desclassificació en el temps.

Respecte els usos hotelers i terciaris també els redueix al disminuir i desclassificar alguns sòls urbanitzables ara en situació expectant.

- e. Respecte les Alternatives presentades a l'Avanç de Pla, exposen:

- Els dos informes indiquen que, d'acord amb la legislació vigent, l'alternativa 0 ha de ser la que es deriva del planejament vigent sense més.

Es va considerar alhora de plantejar l'alternativa 0 que, de executar el planejament vigent, aquest hauria de incorporar les determinacions del Pla Territorial i per això es van incloure.

A la vista dels informes el que es proposa, per no despistar el seguiment de l'evolució del document ni afegir o modificar els aspectes que s'han exposat al públic, es elaborar i incorporar una nova alternativa que anomenarem alternativa 0 que s'ajusti estrictament al planejament vigent. Mantén l'anterior 0 com a "antiga alternativa 0" i deixar les altres dues com estan.

- Els dos informes indiquen que l'alternativa 2 no és una alternativa viable en el sentit que la seu desenvolupament estaria en dependència de la modificació del planejament Territorial

El fet que sigui viable o no es una característica aliena al planejament en tant que depèn de decisions polítiques que no depenen del municipi. Ara be el planejament territorial com els altres te previst els mecanismes de modificació puntual i/o revisió que en última instància depèn dels òrgans competents, en aquest cas de naturalesa política. Es evident que des de la òptica municipal determinades directrius dels plans territorials poden no encaixar amb alguns objectius municipals que fins i tot poden tenir major congruència i rellevància per l'ordenament del municipi. La viabilitat o no es aliena a la concepció del model de ciutat, i l'Ajuntament l'ha de poder formular com alternativa encara que no resulti escollida per la seva poca probabilitat de viabilitat

- A mode de conclusió indica que vist que les previsions del planejament territorial preveuen la protecció de la plana agrícola i preveuen també una nova centralitat al costat del nucli urbà existent es podria entendre que les alternatives del POUM no van en la mateixa direcció que les previsions del planejament territorial: Protecció de la plana agrícola i Nova centralitat.

Al nostre entendre, i per tot el que hem elaborat i valorat fins aquí, entenem que el POUM va en la mateixa línia que el planejament territorial i que la opinió manifestada es fruit de, o be una manca de claredat en l'exposició dels objectius, les

finalitats i les propostes de les alternatives i en especial la 1, a una manca de percepció dels continguts de l'Avanç o una desconfiança respecte les finalitats últimes de l'Avanç i el POUM. En alguns aspectes relacionats amb la concreció del Parc de Mosaic mediterrani l'informe destil·la una certa desconfiança en el sentit que aquestes propostes no amaguin una forma velada d'urbanització del Parc de Mosaic.

Un cop fetes les consideracions als informes emesos, proposem:

1. Afegir l'alternativa 0 en els termes expressats que només incorpori les determinacions del planejament vigent.
2. Mantén l'anterior 0 com a "vella alternativa 0" per no generar confusió a la ciutadania respecte els documents sotmesos a informació al públic.
3. Considerem que l'alternativa 1 es la més adient per continuar els treballs del POUM ja que incorpora en la seva filosofia i objectius que les zones objecte dels comentaris anteriors tinguin un tractament que s'apropa en gran mesura als objectius que indica l'informe. Mantén l'alternativa 2 en la mesura que forma part d'un tipus de model de ciutat tot i que no es l'alternativa que recomanem.
4. Mantén les zones verdes del Passeig marítim.
5. Ajustar en tot allò que sigui possible les determinacions del POUM a les reflexions que planteja l'administració en els seus dos informes.
6. Recollir les suggeriments i aportacions realitzades en el procés de participació ciutadana i incorporar-les en la mesura que sigui factible i no posi en qüestió o dificulti la realització dels objectius generals i particulars del POUM.

DECISIÓ MUNICIPAL DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA I CONFIRMACIÓ DELS OBJECTIUS

El Ple de l'Ajuntament en sessió del 31 de juliol de 2018 va quedar assabentat dels treballs i continguts de l'Avanç i insta a la redacció del POUM per l'aprovació inicial segons l'alternativa 1

4.- EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA AMB L'APROVACIÓ INICIAL DE POUM

L'Ajuntament va aprovar inicialment el 9 de juny 2020 el Pla General d'Ordenació que es va publicar el 22 de juny de 2020 que va iniciar el període d'exposició al públic que va concloure el 30 d'octubre de 2020.

El DOG de va publicar el 22 de juny de 2020 l'anunci de l'aprovació inicial del POUM i linici del període d'exposició al públic que va concloure el 30 d'octubre de 2020.

El dia 2 de juliol de 2020 es va fer l'acta informatiu de presentació del POUM a totala la ciutadania en el que algunes persones van plantejar qüestions i preguntes.



4.1 OFICINA DEL PLA

Durant el mes de juliol, part de l'agost, setembre i octubre es va obrir la Oficina del Pla en la que hi havia l'exposició dels documents aprovats i es van atendre les consultes de forma presencial. Es van realitzar vuit sessions informatives en les que es van atendre 48 visites. Algunes es van completar amb la presentació d'al·legacions mentre que altres no les van formular.

4.2 RESULTAT DE LES CONSULTES I DEL PERÍODE DE INFORMACIÓ PÚBLICA.

Durant aquest període d'exposició al públic es van presentar 58 al·legacions més dues fora de termini.

El 41% de les al·legacions les han presentat representants del món econòmic i empresarial amb el 29% del sector hotelier i el 12% del món comercial. El 25% l'han presentat propietaris de terrenys situats en sòl no urbanitzable i la gran majoria propietaris del sector agrari. De la zona urbana i el casc s'han presentat 10 que representa el 17%. De les urbanitzacions només una al·legació. Quatre fan a referència a temes de bens protegits. Dues són de caire més polític-social i dues són de situacions molt individual.

Amb l'entitat Santa Susanna Origen i Memòria s'han mantingut dos sessions de treball poder analitzar el contingut del seu escrit d'al·legacions.

4.3 INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES I ALTRES D'ORGANISMES

L'Ajuntament va remetre i requerir informe de diversos organismes i administracions dels que s'ha rebut 15 informes

4.4 INFORMES MUNICIPALS

L'Ajuntament ha remes els informes dels tècnics municipals (Arquitecte municipal, Enginyer Municipal, Tècnica de Medi ambient, Tècnica jurídica i Arquitecte tècnic municipal) que es tenen en consideració per la continuació dels treballs.

4.5 RESPOSTES A LES AL·LEGACIONS.

El Document 12 del POUM "Informes d'al·legacions i organismes" es recullen els informes individuals de resposta a cada al·legació amb la proposta d'estimar total, parcial o de desestimar les al·legacions presentades.

4.6 RESPOSTES ALS INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS I ORGANISMES

El Document 12 "Informes d'al·legacions i organismes" es recullen les respostes individuals de cada informe amb les consideracions i reflexions corresponents així com les modificacions o incorporacions que el POUM recollirà dels informes emesos.

4.7 SÍNTESE DE LES APORTACIONS I RESULTATS DERIVATS DE LES AL·LEGACIONS I INFORMES-PRINCIPALS QÜESTIONS I DISCREPÀNCIES QUE PLANTEGEN LES AL·LEGACIONS DEL POUM

el motor econòmic del municipi té una transcendència capital. La proposta que el POUM formula de mantenir les zones verdes en concessió i facilitar una ampliació hotelera en la part del Pla de La Torre està clarament rebutjada i plantejant la imperiosa necessitat de poder recuperar, per a us hotelier, la franja de zona verda situada entre els hotels actuals i el Passeig del Mar. També demanen mantenir el vial de serveis i accés als hotels que ara hi ha al Pla de la Torre.

Aquesta possibilitat ja va ser proposada a les autoritats competents que ho van descartar motiu per el que no va ser desenvolupada.

Les 7 al·legacions del sector comercial venen a demanar quedar-se en la situació actual sense tenir que assumir majors compromisos ni despeses per dotar-se de places d'aparcament perquè consideren que es possible aconseguir cobrir les necessitats amb una remodelació dels espais d'aparcament.

Les 15 al·legacions sector agrícola incideixen, la majoria, en la seva negativa a que es perdi sòl d'ús agrícola, en especial en la zona del Pla de la Torre per alguns terrenys que es veien disminuïts per la construcció del nou vial.

Les 10 al·legacions del casc urbà, unes venen a reclamar un major aprofitaments i manifesten que al seu parer algunes operacions són poc viables i altres demanen una ajust o modificació puntual en traçats i usos admesos que garanteixin la viabilitat.

Les 4 al·legacions que plantegen qüestions relacionades amb els edificis inclosos en Catàlegs manifesten petits errors materials en els documents aprovats o la conveniència d'ampliar espais susceptibles d'aprofitament i/o reconversió.

En conclusió hi ha un desencaix important entre les necessitats que el sector hotelier considera per la seva continuïtat com a motor econòmic del municipi i les concrecions de la proposta del POUM.

Requereix una seria reflexió perquè posen en dubte la viabilitat del model proposat i les necessitats del sector turístic hotelier del municipi.

4.8 CONCLUSIONS I PASSOS A SEGUIR

Les al·legacions del sector hotelier plantegen un repte sobre com seguir amb el POUM perquè els seus requeriments suposen una modificació substancial del model proposat que no era ben considerada per les autoritats urbanístiques.

A l'efecte de cercar alguna solució de compromís es van realitzar un seguit de contactes amb el sector i amb els responsables del Departament de Territori per tal de analitzar la possibilitat d'aconseguir una solució que dones satisfacció a les parts.

La pèrdua de la zona verda davant dels hotels i la seva compensació per altres zones verdes del municipi, es veia de manera negativa i com una disminució de qualitat en la funció urbana d'aquest espais.

Es va plantejar la opció de poder alliberar d'edificació alguns dels terrenys de primera línia de mar que encara no s'havien desenvolupat i aconseguir espais lliures com a zona verda en el front de platja en plena zona urbana a canvi de passar la titularitat de les zones verdes de concessió a titularitat privada. En la pràctica suposa adquirir els únics terrenys edificables en primera línia de mar i convertir-los en zona verda i alhora mantenir els terrenys que passarien a ser hotelers lliures d'edificació i amb una permeabilitat i encaix paisatgístic similar a la seva situació actual però de titularitat privada.

Aquest canvi ha estat ben vist per el sector hotelier i no ha esta rebutjat per el Departament de Territori de manera que s'ha treballat amb el sector per encaixar les peces necessàries per tal de poder vehicular una proposta que sigui acceptable per les parts.

Alhora s'ha tingut major cura en el tractaments dels sòls agrícoles confrontants amb el sector per tal de no mermar superfícies d'ús agrícola al Pla de la Torre

4.9 RESULTAT DE LES CONSULTES DEL PERÍODE DE LA 2ª INFORMACIÓ PÚBLICA CONCLUSIONS I PASSOS A SEGUIR

El 30 de desembre de 2021 l'Ajuntament va adoptar l'acord de fer la segona aprovació inicial del POUM que va ser publicat al BOP del 18 de gener de 2022 iniciant-se el període d'informació pública junt amb l'exposició dels treballs al públic en general. que es va prolongar fins el dia 14 d'abril de 2022.

El dia 15 de març de 2022 es va fer l'acte informatiu de presentació del POUM. Durant el període d'informació pública des del 1 de febrer fins el 14 d'abril va estar oberta la oficina del pla que a part de disposar del material aprovat va atendre en 6 dies aquelles persones, empreses o entitats (27) que van sol·licitar tenir entrevista amb els redactors del pla.

S'han presentat 65 al·legacions que agrupades per temes i amb el núm de referència són les següents:

Zones	total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Casc Urbà	5	1	5	12	17	61												
Urbanitzacions																		
Catàleg - SSOM	1	49																
Sistemes generals	1	44																
Comercial	3	6	20	51														
PAU - PMU -PPU	9	3	4	13	14	15	21	39	46	57								
HOTELS-SECTOR HOTELER	8	2	23	26	40	41	54	58	64									
Sòl no urbanitzable	17	7	8	9	10	11	16	18	32	33	35	47	48	50	56	60	62	65
Sector agrícola	10	24	25	27	28	29	30	43	45	52	66							
Parc Mosaic	6	22	34	36	37	38	53											
Normativa	2	19	42															
Varis	3	55	59	63														
total	65																	

(La 31 es va retirar)

4.10 INFORMES MUNICIPALS

L'Ajuntament ha incorporat al expedient els informes dels tècnics municipals que es tenen en consideració per la continuació dels treballs.

4.11 RESPOSTES A LES AL·LEGACIONS

En el Document 12 Informes d'al·legacions i organismes es recullen els informes individuals de resposta a cada al·legació presentada amb la proposta justificada per estimar total, parcial o per desestimar les al·legacions formulades.

4.12 RESPOSTES ALS INFORMES DE LES ADMINISTRACIONS I ORGANISMES

En el Document 12 Informes d'al·legacions i organismes es recullen les respostes individuals de cada informe amb les consideracions i reflexions corresponents així com les modificacions o incorporacions que el POUM recollirà dels informes emesos que són els següents:

4.13 SÍNTESI DE LES APORTACIONS I RESULTATS DERIVATS DE Les al·legacions i informes

- PRINCIPALS QÜESTIONS I DISCREPÀNCIES QUE PLANTEGEN LES AL·LEGACIONS DEL POUM

La caracterització principal del contingut del 50% de les al·legacions és el desacord amb el model proposat, en especial pel sector agrícola que tem que l'ordenació del POUM no ajudi al manteniment dels usos agrícoles i en general demana quedar-se com estan amb el PGO82. Es evident que les determinacions que en l'any 82 es van proposar han quedat obsoletes i superades per la realitat tant física com jurídica i que el POUM ha de donar una resposta als requeriments actuals.

Les dificultats del sector agrícola a Catalunya i al municipi no es deriven de l'ordenament urbanístic sinó d'un sistema econòmic que prima l'especulació dels sectors de la distribució, la intermediació i els monopolis imposant preus baixos, sovint per sota del cost de producció, i afavorint les importacions de matèries produïdes en llocs remots. Es parla a l'opinió pública d'autosuficiència alimentària, de consumir productes de proximitat i ecològics, però en general no deixen de ser eslògans sense unes polítiques adequades per reactivar els sectors. La prova es que moltes explotacions s'abandonen o es conreen a cost i amb unes condicions laborals sovint inapropiades. Entenem el malestar del sector i pensem que ens mereixem en general polítiques valentes que afrontin i resolguin els problemes del sector.

El POUM poc pot aportar en aquest camp llevat d'afavorir i facilitar que les activitats agrícoles necessàries es puguin desenvolupar en els terrenys adequats i preservar-les de transformacions urbanes no desitjades.

Entre els escrits es qüestiona la qualificació del Parc Mosaic entès com un impediment de l'activitat agrícola, tanmateix el POUM el classifica de sòl no urbanitzable (per tant no modifica el seu règim jurídic), permet la continuïtat de les activitats agrícoles però sí permet que es puguin realitzar i posicionar uns equipaments a l'aire lliure, tal com preveu la legislació urbanística vigent, i per regular-lo el pla estableix la obligatorietat de redactar i tramitar un Pla Especial que proposi un "projecte unitari" per garantir la prevalença d'una ordenació equilibrada que respongui a l'interès general i eviti ocurrencies improvisades.

La regulació del sòl no urbanitzable amb una qualificació i normativa més adequada a l'entorn i que permeti poder obtenir uns rèdits econòmics que facilitin la pervivència del sòl rústec. La regulació amb el catàleg de masies es un instrument que el POUM aporta per tal de permetre la realització d'activitats que siguin compatibles amb el territori i alhora permetin que els propietaris puguin obtenir certes rendibilitats.

Aquest objectiu s'ha de compaginar amb un altre dels objectius que és que les activitats econòmiques del sector turístic es puguin realitzar i evolucionar de cara a aconseguir millorar les condicions dels sector turístic. Per aquest motiu i de cara al seu futur es propicia que es disposin de terrenys on pugui realitzar activitats de baix impacte paisatgístic i urbà però que permetin eixamplar la seva base d'usuaris a altres franges socials i a ampliar la temporalitat actual molt limitada a l'estació d'estiu.

La demanda del sector hotelier ha incidit, entre altres, en les dificultats de gestió que suposa mantenir en la franja posterior als hotels les qualificacions de sistemes en els terrenys que ara estan qualificats d'equipament i sobre els que es van concretar unes concessions administratives als hotels confrontants. El POUM aprovat ha qualificat aquests sòl de equipament i zona verda com a conseqüència de les indicacions de la DGU. Tanmateix la gestió urbanística serà complicada i poc aporten a la vertebració i ordenació del municipi aquest dos espais de sistemes. En converses amb la DGU ara es veu factible qualificar tota la franja posterior com espai privat hotelier-esportiu-recreatiu i concentrar les cessions en les zones verdes que enllacin el Parc de la Riera amb el mar. Alguns plantegen algun canvi normatiu i la majoria dels 8 al·legants expressen la seva preocupació per els costos que el suposaran les inversions a realitzar i plantegen o bé que el sector no te perquè assumir les despeses o que es deixin de fer les operacions previstes, en especial la construcció dels aparcaments. Aquestes dues demandes són inassumibles perquè voldria dir, d'una part, perpetuar la situació de déficit d'aparcaments actuals i de l'altre renunciar a que el sector tingui una oportunitat d'evolució de futur. L'obtenció privada de la zona verda de concessió a l'avinguda del Mar ha de quedar compensada en termes quantitius i qualitius en unes superfícies com a mínim equivalents i de major interès públic.

De les 3 al·legacions del sector comercial, dos venen a demanar una modificació normativa de la regulació dels aparcaments existents que es perfectament assumibles i la tercera proposa una ordenació que no s'ajusta a les característiques i morfologia de l'entorn.

En cas urbà s'han presentat 5 escrits que demanen ajustos de l'ordenació que es general són assumibles.

Els 9 escrits que afecten polígons d'actuació o sectors en general discrepen de la proposta plantejada i solen demanar majors aprofitaments i menors cargues urbanístiques. La majoria no són acceptables, llevat d'alguna correcció i/o ajust en els determinacions.

En conclusió no hi ha un desencaix important entre les necessitats que el sector hotelier considera per la seva continuïtat com a motor econòmic del municipi i les concrecions de la proposta del POUM tot i que inevitablement tindrà un cost que com s'explica en l'Agenda econòmica entenem que es perfectament assumible pel sector hotelier.

Es requereix un esforç de reflexió i comunicació amb el sector agrícola per explicar l'abast real de les propostes plantejades en el sòl no urbanitzable

4.14 RESULTAT DELS INFORMES OFICIALS EMESOS

INFORMES D'ORGANISMES

Els informes emesos pels diversos organismes no plantegen objeccions a la proposta de POUM ni al model. Sí que manifesten la necessitat d'incorporar determinades prescripcions i algunes demandes concretes com ara de qualificar determinats terrenys on tenen situats equips i instal·lacions.

INFORMES MUNICIPALS

Els informes municipals plantegen incorporar algunes precisions que donaran major solidesa al POUM i un millor encaix amb la gestió urbanística municipal.

4.15 conclusions i passos a seguir

Les al·legacions del sector hotelier respecte la petició d'ajustar les obligacions i càrregues del PAU i facilitar la gestió junt amb l'enfocament actual de la DGU respecte que es requalifiqui d'espai privat hotelier-esportiu-recreatiu (clau A2.1e/dp) tota la franja posterior als hotels en el Pla de la Torre permet resoldre dues de les problemàtiques, redueix costos d'urbanització i facilita la gestió urbanística del PAU, en especial per la construcció dels aparcaments.

La disminució de la zona verda davant dels hotels en l'avinguda del Mar es compensa per qualificar com a sistema de zones verdes els terrenys de primera línia de mar que eren edificables amb el PGO82 que encara no s'havien desenvolupat i aconseguir que quedin com espais lliures al servei de tot el municipi. Alhora es redueix els metres quadrats edificables en una de les zones més sensibles com es la primera línia de mar en el front de la platja.

En la pràctica suposa adquirir els únics terrenys edificables en primera línia de mar i convertir-los en zona verda i alhora mantenir els terrenys que passarien a ser hotelers lliures d'edificació amb una permeabilitat i encaix paisatgístic similar a la seva situació actual però ara de titularitat privada.

Aquests canvis han estat ben rebuts pel sector hotelier i ha estat ben vist pel Departament de Territori de manera que s'ha treballat amb el sector per encaixar les peces necessàries per tal de poder vehicular una proposta que sigui acceptable per les parts i que en especial benefici l'interès públic..

En la zona del casc urbà es mantenen les determinacions del POUM aprovat llevat de l'ajust del PAU01 i la supressió del PAU02 atès que a la vista de l' al·legació presentada es possible reduir l'espai de vialitat (clau SX2) mantenint l'accés de vianants de 5m al front de l'antic edifici de la Cooperativa i que aquest espai lliure es pot obtenir via cessió de llicència al ser un mateix propietari i no requerir reparcel·lació.

Alhora s'ha tingut major cura en el tractament dels sòls agrícoles confrontants amb el PAU12 per tal de no disminuir les superfícies d'ús agrícola al Pla de la Torre per la construcció del nou vial que es traça per els terrenys actualment qualificats de equipaments en concessió i no inclosos en la zona C2 del PDUSC i per tant la peça de sòl no urbanitzable del Parc Mosaic qualificada de N2c2 no te reduïda la seva dimensió contràriament al que algunes al·legacions indiquen.

Els terrenys agrícoles del Pla de Balasc es mantenen amb la qualificació de la proposta i es redueix l'espai qualificat de Sistema d'equipaments (clauSE) en sòl no urbanitzable entre Can Cadernera i la via del ferrocarril

Es fan alguns ajustos i rectificacions de dades en el Catàleg de Béns a protegir, i en el Catàleg de Masies, i en aquest afegint un element que han justificat que compleix els requisits per a formar part del Catàleg.

S'inclou l'espai que ara ocupa el magatzem de la brigada en el sistema d'equipaments passant de sòl no urbanitzable a sòl urbà i s'amplia la reserva d'espai per el cementiri.

A suggeriment de la DGU i aprofitant determinades gestions amb la propietat per bescanviar unes finques es qualifica de sistema d'espais lliures (clau SV2) el terrenys qualificat de comercial (clau A2.2b) situat junt a la carretera N-II entre el primer terreny comercial junt a la Riera i Can Torrent

Es mantenen les qualificacions del sòl no urbanitzable.

Es redueix algun camí que només tenia la funció d'accedir a la finca particular.

V.- DESCRIPCIÓ DEL MODEL DE CIUTAT.

El model de ciutat que el POUM vol facilitar es que el municipi disposi realment d'una estructura de vertebració en xarxa en la que els diversos teixits naturals i urbans junt amb les activitats interactuïn entre ells i afavoreixin la cohesió social.

En els diversos àmbits territorials es proposen actuacions i/o regulacions que van en aquesta línia de sostenibilitat i contenció del consum de recursos sense aturar o bloquejar el desenvolupament, pensem que racional del territori

1.- L'ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI.

El municipi està estructurat des d'un punt de vista territorial en dos àmbits. El primer i més extens està format per espais naturals de gran homogeneïtat i valor, situats majoritàriament per sobre de l'autopista, que en general coincideixen amb els espais protegits compresos en el Parc Natural Montnegre - Corredor i alguns altres que encara no en formen part però que presenten unes característiques similars sobre les que aquest pla proposa una clara voluntat de gran preservació.

El segon territori per sota l'autopista amb una estructura molt complexa on hi ha diversos teixits i territoris que comprenen des d'espais agrícoles de gran valor com el Pla de Balasc, el nucli urbà, les urbanitzacions, les infraestructures de comunicació, el sector turístic i la platja com element natural molt pressionat per les activitats humanes.

Mirats en detall aquest mosaic esta format per múltiples peces. El PGO82 les tractava com espais inconnexos o amb un lligam molt feble de manera que tot i estar properes o confrontats han evolucionat de manera independent i amb molt poca interacció.

El POUM proposa ara que puguin interactuar entre elles assumint com oportunitat la barreja i fins i tot les perturbacions que es puguin produir. Per assolir-ho el pla reforça dos eixos de connectivitat, la franja de mar i el nucli central del Parc de Mosaic

a) Un eix en sentit est oest que enllaça els territoris naturals sota la N-II que incorpora el Pla de Balasc, continua en una ampla franja molt potent amb el Parc de Mosaic, segueix pel Torrentó de Can Gelat i enllaça amb els terrenys agrícoles de Malgrat de Mar.

b) L'altre eix en sentit nord-sud compren l'àmbit, en un sentit ampli, de la Riera de Santa Susanna per sota l'autopista que recull al nord les zones agrícoles properes a la Riera, segueix per el nucli urbà al marge dret i les urbanitzacions al marge esquerra i continua per el passeig de la Riera i el Parc de Mosaic per conduir al sector hotelier.

c) La franja de mar compren dos caracteritzacions diferenciades, al oest de la Riera com espai natural amb el mínim de perturbacions que compren el Pla de Balasc, la via del ferrocarril i la platja. Al est de la Riera la franja acull et teixit econòmic més dinamitzador del municipi amb el sector hotelier a ambdós laterals de la via del ferrocarril.

d) El pla aposta per la creació del Parc de Mosaic com a peça central estructural del nou model com espai de trobada dels dos eixos i punt de interrelacions socials intenses.

Òbviament el POUM aborda moltes altres qüestions i intenta a traves de les regulacions oportunes reforçar el caràcter propi de cada territori, espai o teixit urbà de manera que afavoreixi el seu desenvolupament intern i alhora jugui a favor de la major interacció amb els territoris o teixits propers.

Amb aquest model de ciutat el pla intervé sobre cadascun dels components territorials als que proposa determinades regulacions i actuacions tendents a reforçar els caràcter de cadascun.

1.1 - JUSTIFICACIÓ DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

1.1.1. DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL D'ACORD AMB LA LLEI D'URBANISME.

S'ha classificat en el sòl urbà els terrenys que, d'acord amb l'article 26 de la Llei d'urbanisme, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació de almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

El POUM ha verificat els polígons i sectors que han completat les cessions i urbanitzat encara que s'hagi fet de forma diferent a com estava previst al PGO82. En general s'han completat les gestions urbanístiques en bona part i per tant el POUM classifica aquells sòls de urbans consolidats ja que a més compleixen els requisits que fixa la TRLU.

Per aquells terrenys que no han iniciat o no han completat les seves obligacions de cessió o d'urbanitzar el POUM els inclou en alguna figura concreta de gestió i els classifica en sòl urbà no consolidat.

Hi ha l'operació de transformació urbanística del sector Hotelier que, malgrat haver completat la gestió, es desconsolida per efecte de la transformació urbanística profunda que van proposar els propietaris i al que el POUM intenta donar solució amb unes operacions de requalificació de zones i sistemes i un increment de sostre encara que modest.

El POUM no classifica sòl urbanitzable en el municipi

Constitueixen el sòl no urbanitzable:

Primer: Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó de:

- Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

- Les determinacions del Pla Director del Sistema Costaner (PDUSC).

- Les determinacions del Pla Director dels sòls no sostenibles de Malgrat a Alcanar.

- La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

Segon: Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

- La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de sòl.

- L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

- El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

Tercer: Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable, com per exemple els terrenys pel nou Cementiri.

Per donar compliment a l'objectiu general de millorar el tractament ambiental del sòl no urbanitzable tot fent-lo compatible amb el desenvolupament de les activitats productives, el Pla estableix una qualificació del sòl que pren com a referència les proteccions que estableix el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), amb el sòl de protecció preventiva, el sòl de protecció territorial, i el sòl de protecció especial, i adopta la regulació dels seus usos prenent com a referència les unitats territorials de regulació de sòl costaner del Pla Director del Sistema Costaner (PDUSC). En consonància amb les previsions del Pla Director dels sòls no sostenibles, el POUM desclassifica els terrenys que va preveure en règim de sòl urbanitzables delimitat de l'actual Càmping Oasis que passen a tenir la classificació de sòls no urbanitzables.

1.1.2. L'ORDENACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL

El POUM en la normativa, en els plànols O1 assenyala la classificació dels sòl i l'estructura general del territori. Els plànols O3 i en els de detall O3a, b, c i d; s'assenyala les qualificacions del sòl. Per les zones R2, R4 i R5 i R6 i A2 i M s'indiquen, en funció del tipus d'ordenació, de la subzona i de la seva regulació, les alineacions que regeixen, la posició que poden adoptar les edificacions, la profunditat edificable, el nombre de plantes, l'espai lliure que s'ha de respectar i altres notacions gràfiques si s'escau. En altres subzones la clau que remet a una regulació pròpia o complementaria. S'assenyalen també els àmbits de gestió que comprenen els diversos Polígons d'actuació urbanística i un pla de millora urbana a desenvolupar

El municipi ja te una trama urbana molt consolidada en la que el POUM només complementa o acaba determinats trams que estan inacabats però que comencen i acaben en trams ja existents als que necessàriament s'ha d'empalmar. Es tracta doncs de traçar els carrers d'una rasant existent a un altre també existent que el pla no altera. Es per això que no s'ha grafat de forma rellevant els punts de rasant per entendre que en l'origen i final coincideixen amb la realitat topogràfica dels carrers existents que constitueixen el sistema de rasants del pla.

Els projectes d'urbanització afinaran les rasants intermèdies amb la condició de garantir l'evacuació de les aigües pluvials a un o altre conca.

1.2 - EL SISTEMA D'ESPais OBERTS

Quant la revisió del POUM i la protecció dels espais agraris del municipi

En primer lloc, els PTPB i el PDUSC, com a instruments territorials de rang superior efectivament preserven els espais agrícoles però no els bloquegen absolutament. Òbviament, La revisió actual d POUM ho te absolutament ben present i en compte. Al municipi quant al SNU s'ha determinat les 3 claus de qualificació urbanística com són: la Clau N1 – Rústic; la Clau N2a - Agrícola de valor (amb 4 subclaus); i la Clau N2c - Parc de Mosaic (amb dues subclaus). Totes estan dedicades a la preservació i definició de usos i activitats compatibles amb aquesta preservació agrícola.

Clau N1 - Rústic

Es preserven els sòls agraris determinats pel PTMB com a sòls preventius amb una clau Sòl Rústic (clau N1). Els espais inclosos dins aquest grup, són de caràcter biodiversos que no contenen elements d'especial rellevància, i tenen una configuració i localització que no els dona una atribució estratègica especial, fet que fa que se'ls atorgui una protecció bàsica.

Clau N2a - Agrícola de valor

Els espais agraris adjacents de la riera de Santa Susanna han rebut els millor tractament possible i s'han ordenat de manera actualitzada en 3 línies generals:

1. Abordar que fer davant la quantitat d'activats no permeses segons el Pla general del 1982 (potser per això el volen mantenir?) que s'hi havien anant posat de manera disconforme (sense que la col·lectiu bel·ligerant fes o digues res),

2. En actualitzar els usos i activats possibles i compatibles ja que el món en 40 anys ha canviat i els usos i activitats són moltes més que abans.
3. Preservar aquells espais agraris que no es troben en aquestes situacions de manera més ferma, que permeti fer-ne un millor control i impedir així que es desenvolupin noves activitats disconformes que els puguin pertorbar o malmetre.

Quant al Pla de Balasc.

Es segueix preservant tot el Pla de Balasc, fins i tot més que el pla anterior. Efectivament, ja que s'actualitzen els usos i activitats possibles atenent a les normatives d'incidència territorial actuals (urbanisme, medi ambient, agricultura, mobilitat, canvi climàtic, paisatge...). I això ha estat possible perquè el pla de Balasc s'han mantingut molt o força bé al llarg d'aquests 40 anys realitzant una producció agrària de qualitat. El nou Pla procura per a que aquesta activitat continuï i pugui millora les condicions de la seva realització en clau actual.

Quant a el Pla de la Torre.

El Pla de la Torre. Aquest es un cas molt particular. Malgrat la preservació prevista pel Pla general del 82, malgrat els instruments de protecció territorial desenvolupats a posteriori però vigents, el Pla de la Torre era i es un espai amb símptomes evidents i preocupants de estar molt pertorbats i de deteriorament. Es força evident que hi ha:

- Una activitat agrícola amb força abandonament.
- Unes activitats disconformes o senzillament incompatibles desenvolupant-se sobretot a les vores, com sovint passa en els processos de decadència.
- Una pressió urbanística molt rellevant.
- Un futur més que incert.
- Nivells de pertorbació ambientals alts amb risc de fragmentació ecològica per desídia.
- Una xarxa de mobilitat qüestionable en termes actuals per afavorir la mobilitat consumidora de fuels i dificultant la mobilitat a peu i en bicicleta o similars, que en qualsevol comporta risc.

Cal dir que, al llarg d'aquests darrers anys, la situació del Pla de la Torre, tal i com era previsible, ha empitjorat.

Davant d'això i com es la seva obligació, l'equip redactor del POUM ha procurat ordenar convenientment els espais i establir usos i activitats compatibles, això sí tenint en compte la visió que solucionés o permetés solucionar els problemes existents i posar les bases i el marc que permeti també assegurar l'evolució futura i progressiva del municipi de major qualitat i el bé públic superiors a les assenyalades en l'actualitat.

Efectivament, per a reorientar i ordenar les greus problemàtiques aparegudes en el Pla de la Torre, l'equip redactor elaborà una estratègia amb una proposta de concreció que procurava per fer desaparèixer progressivament les disfuncions i tendències desfavorables. En el cas del Pla de la Torre, aquestes disfuncions són molt evidents i preocupants.

Per això la reviso del POUM determina una primera **la Clau N2a - Agrícola de valor** que abasta amb diferència la major part del Pla de la Torre i que es destina a la activitat agrícola. Compren els sòls de preservació agrícola del Pla de La Torre que el PDUSC qualifica de C2 i C3 en el sòl no urbanitzable comprès entre la zona comercial junt a la NII i el sector hotelier i des del sector del Torrentó de Can Gelat fins el límit del Parc de Mosaic. Són terrenys de valor agrícola que tot i quedar encaixats pels extrems urbans i el Parc, han de continuar desenvolupant la seva activitat agrícola.

La segona clau **Clau N2b - Preservació de la biodiversitat i processos ecològics**, amb dos subclaus segons afecti a espais terrestres o fluvials i comprenen la gran part de la superfície del sòl no urbanitzable. La primera subzona preten i preservar i millorar els espais biodiversos arboris, arbustius o altres; la segona subzona els sòl de preservació ecològica i paisatgística fluvial comprèn els sòls no urbanitzables situats a l'espai fluvial.

La tercera clau **Clau N2c - Parc de Mosaic.**

Aquest anomenat Parc de Mosaic determina com poden coexistir concrecions diferents al mateix temps però que siguin compatibles amb l'activitat agrària, que és la principal. Davant d'això, es clarament millor per l'interès general el què es proposa per aquesta part del sol agrícola del municipi la consecució del Parc de Mosaic mediterrani com tot seguit valorarem.

El Parc ha de servir com a l'element bàsic, orientador i catalitzador d'una millor concreció dels espais urbans adjacents, tot posant límits a l'expansió del sòl urbà. També, i no menys important, per a reorientar la mobilitat interna, tot afavorint la no motoritzada, de manera que la ciutadania trobi en el Parc el nexa de relació social important. Aquest nou nexa de relació ciutadana amb moltes possibilitats d'acollir un ús social important estarà associat a la mobilitat més sostenible i saludable a partir de recorreguts de passeig a peu o en bicicleta, activitats de lleure, mobilitat sense vehicle, serveis, etc..

En conseqüència, aquest enclavament serà un nou punt de vitalitat del municipi, un àmbit de gran transcendència pels ciutadans i els visitants com a beneficiaris directes de l'existència del Parc de Mosaic.

Un entorn de qualitat paisatgística molt superior i de més i millors *serveis ecosistèmics* perceptibles per a les persones amb bones conseqüències sobre el seu benestar i salut. A més, el sector Turístic que podrà afegir a la seva oferta habitual el gaudi el Parc en mosaic com a entorn natural on desenvolupar activitats a l'aire lliure que pocs municipis poden oferir, cosa que farà més atractiva la seva oferta al llarg de tot l'any.

Tot i així, cal tenir ben present que en qualsevol cas la seva reversió agrícola, clarament possible es podria activar en una clara situació de dificultat de subministres de bens orgànics prioritaris per a la població. La consecució del Parc de Mosaic

mediterrani implicarà la consecució dels objectius que justifiquessin la seva implementació en el territori. Així queda assegurada la no conversió futura a sol urbà. També, i no menys important, per a reorientar la mobilitat interna, tot afavorint la no motoritzada (passeig a peu o en bicicleta, activitats de lleure, mobilitat sense vehicle, serveis, etc.), de manera que la ciutadania trobi en el Parc el nexa de relació social important.

L'establiment del Parc en mosaic mediterrani ha d'assegurar que els espais agrícoles es constitueixin amb molta qualitat ecològica i ambiental, amb profusió d'elements vegetals arboris i arbustius –amb una alta permeabilitat del sòl– de manera que la biodiversitat, la permeabilitat ecològica la capacitat d'infiltració d'aigua i l'absorció de CO₂ en surtin afavorides en relació a la situació actual. A més, el parc assegura la connexió ecològica entre els espais agraris del Pla de Balasc i els de l'oest de Malgrat de Mar. Aquest nou eix de connectivitat ecològica terrestre queda reforçat per l'eix ecològic fluvial de la riera de Sant Susanna. A més tindria una molt alta funcionalitat ecològica i l'espai farà de gran refugi climàtic per als ciutadans a la zona com a mesura de lluita contra el canvi climàtic.

També repercutirà en el social, millorant la cohesió urbana, procurant una grans espais de trobada i activitat de lleure, i una mobilitat a través clarament sostenible i no dependent de combustibles no nets.

La idea final es aconseguir aquesta millora progressivament, d'acord amb la normativa existent i convenientment adequada als valors i interessos i necessitats estratègics del municipi. En definitiva, l'àmbit del Parc en mosaic mediterrani és l'element que precisament permet aquesta nova comprensió d'aquests territoris i el valoritza, el que farà que es generi una nova comprensió d'interès territorial del municipi i un atractiu turístic referencial.

Aquesta idea general a comportat definir el Parc de Mosaic amb dues subclaus de qualificació generades dins de la clau N2c de Parc de mosaic. Les dues subclaus comparteixen la comprensió i els aspectes generals definits però es distingeixen, sobretot i especialment, pel tipus d'activitat compatibles que admet cada àmbit. Són les següents:

N2c1 - Preservació valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles

A banda de les consideracions generals, Aquesta clau té la vocació de proveir possibilitats per a desenvolupar activitats plenament compatibles amb l'activitat agrícola i els valors generals exposats. Per tant estableix que serà prioritària la distribució esparsa dels elements que la conformin, la minimització i adequació d'acord amb els valors dels elements dels elements constructius que calguin. Tot convenientment treballat sota aquests criteris a partir de la confecció de l'instrument derivat de pla especial, per tant sota la tutela i garantia del administració pública competent. En qualsevol cas caldrà realitzar la corresponent avaluació ambiental estratègica, o eventualment la avaluació d'impacte ambiental.

N2c2.- Preservació valors agrícoles, ecològics amb ús social compatible

Aquesta clau té la vocació de mantenir els usos agrícoles i alhora proveir espais de cohesió i trobada social sobretot basats en el gaudi de l'entorn i el paisatge (serveis ecosistèmics culturals) com són per exemple: les estades, passeigs, activitats de relaxació, etc. Totes elles activitats plenament compatibles amb l'activitat agrícola i els valors generals exposats. En aquest cas també serà convenientment recollits a partir de la confecció de l'instrument derivat de pla especial, per tant sota la tutela i garantia del administració pública competent. En qualsevol cas caldrà realitzar la corresponent avaluació ambiental estratègica simplificada.

El POUM dins del sòl no urbanitzable, en concordança amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) i el Pla director urbanístic del sistema costaner de Catalunya (PDUSC), distingeix tres qualificacions que al seu torn es subdivideixen en unes subzones en atenció a les especials característiques i valors a preservar.

Clau N1 - Rústic

Clau N2 - Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge

- Clau N2a - Agrícola de valor
 - Clau N2a1 - Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles
 - Clau N2a2 - Preservació agrícola de manteniment
 - Clau N2a3 - Preservació agrícola d'alt valor: Pla de Balasc
 - Clau N2a4 - Preservació agrícola: Pla de la Torre
- Clau N2b - Preservació de la biodiversitat i processos ecològics
 - Clau N2b1 - Preservació ecològica i paisatgística terrestre
 - Clau N2b2 - Preservació ecològica i paisatgística fluvial
- Clau N2c - Parc Mosaic
 - Clau N2c1 - Preservació de valors agrícoles i ecològics amb activitats compatibles.
 - Clau N2c2 - Preservació dels valors agrícoles i ecològics amb ús social compatible

a) El Sòl Rústic (Clau N1)

Els espais inclosos dins aquest grup són de caràcter biodiversos que no contenen elements comuns d'especial rellevància i tenen una configuració i localització que no els dona una atribució estratègica especial, fet que fa que se'ls atorgui una protecció bàsica. Dins aquesta categoria es troben tots aquells terrenys on es desenvolupen principalment activitats agrícoles i que no estan inclosos en cap de les altres categories, i que el PTBM qualifica de sòl de protecció preventiva.

L'objectiu de la seva ordenació en el marc urbanístic del POUM és la protecció bàsica pròpia del sòl no urbanitzable. L'objecte de la seva regulació és el manteniment de l'activitat agrícola i forestal, no només per la seva aportació econòmica, social i cultural, i també com a part essencial del mosaic agroforestal i del paisatge.

b) El Sòl de preservació de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge (clau N2)

Comprèn tots aquells terrenys assimilables als espais oberts de protecció especial i als espais oberts del PDUSC.

S'estableixen tres subclaus atenen a les seves característiques ecològiques:

b.1) Agrícola de valor (clau N2a)

b.2) Preservació de la biodiversitat i processos ecològics (clau N2b)

b.3) Parc de Mosaic (clau N2c)

Per cadascuna s'estableixen diverses subzones per caracteritzar-les millor.

b.1) Així dins dels agrícoles de valor distingim

b.1.1) Preservació Sòl Agrícola susceptible d'activitats compatibles (clau N2a1)

- Comprèn tots aquells terrenys, de protecció especial segons el PTMB, on es desenvolupen activitats agrícoles, situats de manera adjacent a la riera de Santa Susanna al sud de l'autopista i, en un context d'antropització relativament alt.
- L'objecte de la seva regulació és el manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola i la possibilitat d'acollir determinades activitats específiques d'interès públic (esportives, de lleure, culturals i educatives) que s'hagin d'emplaçar en el medi rural amb determinades restriccions, com la compatibilitat amb els valors ambientals dels espais i els espais adjacents.

b.1.2) Preservació agrícola de manteniment (clau N2a2)

- Comprèn tots aquells terrenys, de protecció especial segons el PTMB, situats de manera adjacent a la riera de Santa Susanna al nord de l'autopista, on es desenvolupen activitats agrícoles, els quals estan immersos en una matriu territorial de més alta qualitat ecològica, en un entorn clarament biodiversos i amb una important continuïtat ecològica, i amb presència d'hàbitats biodiversos que cal que siguin preservats de nivells de pertorbació ambientals alts.
- L'objecte de la seva regulació és el manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola compatible amb la conservació dels valors biodiversos i paisatgístics més actuals, és a dir els valors d'interès ambiental, social i econòmics.

b.1.3) Preservació agrícola d'Alt valor: Pla de Balasc (clau N2a3)

- Comprèn tots aquells terrenys, de protecció especial segons el PTMB, on es desenvolupen activitats agrícoles d'altra qualitat i producció de bens orgànics, i contempla dos àmbits:
- El Parc Agrari del Pla de Balasc comprèn aquells sòls d'alt valor agrícola que el PDUSC qualifica de C1 en els sòls no urbanitzables compresos entre la NII i la via del ferrocarril i des del terme municipal de Pineda fins el límit del sòl urbà a la Riera.
- L'objecte de la seva regulació és el de promocionar i consolidar un espai de reforçament, manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola de qualitat, per tal que es pugui arribar a plantejar el marc per a la generació i implementació d'un Parc Agrari. Que es pugui desenvolupar adaptativament als canvis que condicionen l'activitat, de manera que sigui compatible amb la conservació dels valors biodiversos i paisatgístics més actuals, és a dir els valors d'interès ambiental, social i econòmics.

b.1.4) Preservació agrícola: Pla de la Torre (clau N2a4)

- Els sòls de preservació agrícola del Pla de La Torre comprèn aquells sòls de valor agrícola que el PDUSC qualifica de C2 i C3 en el sòl no urbanitzable comprès entre la zona comercial junt a la carretera NII i el sector hotelier i des del sector del Torrentó de Can Gelat fins el límit del Parc de Mosaic (clau N2c1). Són terrenys de valor agrícola que tot i quedar encaixats pels extrems urbans i el Parc, han de continuar desenvolupant la seva activitat exclusivament agrícola.

b.2) En els de Preservació de la biodiversitat i processos ecològics (clau N2b) es distingeixen

b.2.1) Preservació ecològica i paisatgística terrestre (clau N2b1)

- Contempla els espais biodiversos arboris, arbustius o altres, de protecció especial segons el PTMB, que per les seves característiques de composició i estructura, així com de continuïtat ecològica i disposició estratègica formen part del Sistema intermodal de connexions ecològiques entre espais de protecció especial de Catalunya.
- L'objectiu de la seva protecció és el manteniment d'aquests espais per tal d'assegurar la seva funció com a espais de lligam i relació entre els espais protegits propers, amb especial incidència entre el Parc del Montnegre i el Corredor i l'espai de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs de la Serralada Litoral. Atesa la seva funció de connector ecològic, en l'àmbit de connexió ecològica cal preservar l'estat de permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu.

b.2.2) Preservació ecològica i paisatgística fluvial (clau N2b2)

- El marc conceptual i principis bàsics vinculats a aquesta clau urbanística és la Directiva Marc de l'Aigua (Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre del 2000 per la qual s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües). Aquesta directiva determina que:
 - L'aigua no és un bé comercial com els altres, sinó un patrimoni que cal protegir, defensar i tractar com a tal.
 - L'aigua, a més de valorar-la com a recurs, cal reconèixer-la com a part indispensable de la vida i del medi ambient. Cal reconèixer la seva funció ecològica i social, i el seu paper com un bé públic que cal protegir i conservar. Així doncs, cal entendre la gestió de l'aigua des d'una altra mirada, basada en un ús sostenible d'aquest bé natural. L'aigua, pels seus valors ecològics i socials, és més que un recurs, és un element essencial i imprescindible que cal preservar.
- El sòl de preservació ecològica i paisatgística fluvial comprèn els sòls no urbanitzables situats a l'espai fluvial que per les seves característiques de composició i estructura, així com de continuïtat ecològica i disposició estratègica formen part del Sistema intermodal de connexions ecològiques entre espais de protecció especial de Catalunya.
- Formen part d'aquesta categoria els espais corresponents a l'Hàbitat d'Interès Comunitari Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera (codi 92A0) localitzats a la riera de Santa Susanna i els seu tributaris.

b.3) Parc de Mosaic (clau N2c)

Aquest àmbit comprèn els terrenys qualificats de sòl no urbanitzable de la part del Pla de la Torre els situats entre la Carretera Vella al nord i el límit del sòl urbà a l'est, sud i oest, la zona verda de la Riera i els terrenys d'ús agrícola de la Reira. El Pla qualifica l'àrea en dues subcategories.

b.3.1) Preservació de valors agrícoles i ecològics amb activitats compatibles clau N2c1

La clau N2c1 proposa mantenir l'ús agrícola i alhora possibilitar la generació progressiva d'un Parc en part reforestat que millorarà clarament les prestacions ecològiques i ambientals de l'espai i que actuarà com a eix vertebrador dels diferents teixits que l'envolten. Amb això el Parc permetrà un nou esquema de relació de la ciutadania, amb possibilitats d'acollir en una proporció petita un ús social i esportiu. A més, i amb coherència amb lo exposat, permetrà millorar la mobilitat (no motoritzada, excepte serveis) i contribuirà a aprofitar i orientar el turisme no estacional. En definitiva un element territorial nou amb un increment substancial dels serveis ecosistèmics que aculli usos i activitats compatibles amb l'ús agrícola i permeti generar cohesió social per a la població.

b.3.2) Preservació de valors agrícoles i ecològics amb ús social compatible clau N2c2

La clau N2c2 proposa preservar l'ús agrícola i de connector ecològic en el marc del Parc Mosaic per preservar la coexistència dels usos agrícoles en el seu interior i alhora un diàleg amb els altres terrenys que admeten l'ús social.

El Parc de Mosaic mediterrani es planteja com un gran Parc central que inclogui aquestes dues subzones i vertebrí el municipi en sentit nord-sud des de la carretera N-II fins la zona hotelera i en sentit est-oest des del Pla de Balasc fins el límit del Pla de la Torre i a la fi del terme de Malgrat.

Els sòls de Preservació de valors agrícoles i ecològics amb ús social (clau N2c1) i part dels N2c2 coincideix en la seva major part amb els terrenys que el PDUSC classifica en la categoria de sòl costaner especial (UTR-CE), on no concórrer els valors intrínsecs o de posició assenyalats en els àmbits del Pla de la Torre i Pla de Balasc, i on el nou model urbanístic i territorial propugnat pel POUM, promou mantenir els usos agrícoles existents i alhora poder fer front als requeriments de vertebració urbanística del municipi que no es poden assolir en altres àmbits. Un Pla Especial concretarà l'estructura dels usos sempre amb prevalença dels agrícoles i ecosistèmics.

1.3 - ELS SISTEMES GENERALS

L'estructuració del territori es sustenta en els sistemes generals que actuen de suport i lligam dels territoris compresos i faciliten a la ciutadania el substrat vitals des del que es faciliten els serveis, els espais de gaudi, etc. Són com les infraestructures territorials necessàries. El pla distingeix 6 categories que són:

a) Sistema ferroviari (Clau SF)

El POUM fa una previsió i reserva sòl per poder construir l'estació de ferrocarril en el lateral mar. S'haurà de realitzar el pas soterrani de vianants per connectar la nova estació amb el pla. El POUM assenyala les línies de domini del sistema, en el seu pas per el municipi.

b) Sistema de comunicacions (Clau SX)

Compren el conjunt d'elements que conformen la xarxa de mobilitat del municipi. Es distingeixen 4 subcategories:

La xarxa viària clau SX1. S'identifica la zona de domini públic, servitud i la línia d'edificació.

Les vies cíviqes clau SX2, que comprenen aquelles trames pensades per l'ús de vianants i bicicletes que tenen un grau de protecció enfront dels vehicles motoritzats. El pla proposa conformar una veritable xarxa.

Els aparcaments clau SX3. El pla proposa un seguit d'actuacions per dotar de petites bosses d'aparcament de proximitat al servei dels veïns. Facilita la formació d'aparcaments en soterrani sota espais públics com zones verdes i/o vials. Es preveuen diferents espais que podrien contenir grans reserves com al Torrentó de Can Gelat amb el pàrking de BUS i els públics per a vehicles en soterrani. La franja de darrera del nou sector hotelier ha de disposar d'aparcament en soterrani per a cobrir les necessitats que l'usuari dels hotels avui no té. El sector comercial Màxim que podrà complir els requeriments que formula Comerç amb el pàrking soterrani sota l'actual a cel obert.

La xarxa de camins clau SX4, que compren aquelles vies que connecten i permeten accedir al sòl rústic. El pla els identifica i estableix una categoria diferenciada entre aquells que fan funcions de connectors principals i els que són d'apropament. sense entrar a determinar si són o han de ser de domini públic o privats.

c) Sistema d'espais lliures públics (clau SV)

El POUM assenyala un seguit d'espais lliures que qualifica de sistema de zones verdes. Alguns ja són propietat municipal, altres els haurà d'obtenir via la gestió dels polígons d'actuació i altres s'hauran d'obtenir per actuació aïllada via expropiació com el Parc del Colomer

El POUM distingeix 5 subcategories (SV1 fins a SV5) que pretenen donar resposta a les singularitats morfològiques i de posició en el model de ciutat, així tenim diferenciats els SV1 com a subsistema de places i jardins del nucli urbà; SV2 sistemes de parcs urbans i de transició hidrològica; SV3 com a subsistemes d'espais lliures de les urbanitzacions; SV4 sistema d'espais lliures de la zona costanera; SV5 subsistema d'espais lliures agrícoles i espais forestals.

d) Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)

Santa Susanna compta amb un nombre important d'equipaments públics que cobreixen les necessitats actuals i les de futur per a alguns dels serveis com ensenyament, social, cultural, etc de manera que la majoria ja quedaran coberts. Entre ells hi ha

Aula de Música
Base Nàutica
Biblioteca Vall d'Alfatà
Camp de futbol
Can Ratés
Casal de la Gent Gran
Caserna de Policia
Dispensari mèdic
Institut Escola Montagut
CEIP Escola Santa Susanna
La Barraka
Llar d'Infants municipal
Local Social
Mercat artesanal
Mercat setmanal
Mini Beach Club
Museu de la Pagesia

Oficina de turisme
Pavelló esportiu
Piscina municipal
Pista de petanca

El POUM a la vista de les projeccions de població i de les estimacions de demanda de serveis futurs, estableix 10 subcategories que responen a les diferents funcions que han de donar resposta així s'assenyalen els següents:

- Docent	SE1
- Esportiu	SE2
- Sociocultural i recreatiu	SE3
- Sanitari i assistencial	SE4
- Religios	SE5
- Administratiu	SE6
- Dotacional	SE7
- Cementiri	SE8
- Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE9
- Equipament d'activitats a l'aire lliure	SE10
- Ús cívic central	SE11
- Centre de formació de pràctiques eqüestres	SE12

En funció d'aquests usos de les demandes que preveu fa una reserva de sòl per a equipaments que seran necessaris durant la vigència del pla i en conseqüència articula els mecanismes per tal de poder disposar dels terrenys. En concret es considera necessari preveure espais per a la nova construcció dels equipaments següents:

- 1.- Ampliar la zona esportiva del camp de futbol.
- 2.- L'institut
- 4.- L'espai / magatzem de la brigada.
- 5.- La Base nàutica

Uns terrenys s'obtenen per la via de la gestió urbanística amb la gestió de les figures dels polígons d'actuació o el planejament derivat com són:

- 1.- L'ampliació de la zona esportiva del camp de futbol amb l'execució del PAU 1 c/ Bou

El POUM ha valorat que les instal·lacions esportives actuals tot i ser suficients es volen millorar amb l'ampliació de la zona esportiva del cap de futbol, la base nàutica i els espais esportius al aire lliure sense comptabilitzar les que es puguin realitzar al Parc de Mosaic

Altres equipaments com l'institut i Espai porta del Parc Agrari del Pla de Balasc. s'obtindrà el terreny i bens com actuació aïllada per via expropiatòria.

La base nàutica ja es propietat municipal i caldrà construir l'equipament.

Excepte l'institut que es a càrrec del Departament d'Ensenyament de la Generalitat de Catalunya la resta d'instal·lacions són inversions de l'Ajuntament.

Es plantegen dos nous equipaments el SE11 "espai d'ús cívic central" per activitats com el mercat setmanal, fires, etc situat al Torrentó de Can gelat i obtingut de forma gratuïta d'acord amb el conveni signat amb els promotors del Torrentó de Can Gelat i el segon anomenat SE12 que correspon al Centre de formació de pràctiques eqüestres a Can Xoriguera

Compliment de les necessitats de instal·lacions esportives.

El Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya PIEC-2005 va ser aprovat pel Decret 95/2005, de 31 de maig, i en aquests moments el Consell Català de l'Esport redacta la seva actualització.

A partir de la relació que figura al PIEC 2018 més la localització aèria per contrastar la situació i el tamany, s'ha elaborat aquesta relació més real en la que a partir de CEEC - Cens d'equipaments esportius de Catalunya. Quadre d'instal·lacions i espais esportius censats per comarca, municipi i tipus (*) 05/01/2018

El quadre adjunt recull el nombre d'instal·lacions i tipus que figuren al cens al qual hem afegit les dades de situació, nom i superfície per medició aèria.

El quadre adjunt recull el sòl d'equipament esportiu segons el POUM vigent i el POUM proposat:

Nom equipament	Sòl m2 POUM vigent	Sòl m2 POUM proposat	m2 Ampliació de sòl
Escola de ciclisme al Parc del Colomer.	3.200	3.200	0
ÀREA D'ACTIVITAT FÍSICA PL. PAU CASALS, Pl. Pau Casals, s/n	120	120	0
Escola Montagut, pista esportiva	1.440	1.440	0
Zona esportiva Alt Maresme	3.873	3.873	0
Zona esportiva Rbla del Montnegre - La Vall	800	800	0
CAM Camps de futbol Esportiu municipal	8.393	16.208	7.815
PAV Pavelló amb pistes en recinte tancat (mínim 400 m2).	2.890	2.890	0
POL Piscina Descuberta Can Ratés	945	945	0
PET Pistes i espais de petanca (mínim 50 m2).	650	650	0
TEN Pistes de pàdel (mínim 200 m2).	1.050	1.050	0
Escola Santa Susanna	1.040	1.040	0
Pista Nou Institut		1.440	1.440
Base Nàutica	400	12.400	12.000
	24.801	46.056	21.255

Quadre d'elaboració pròpia a partir del Cens

D'acord amb el que s'estableix en la Memòria social d'aquest POUM, la població actual del municipi és de 3.716 habitants (any 2021). L'apartat 8.2.2.2 del PIEC, presenta el Quadre 8.2.2.2.1 Estàndards orientatius per a les instal·lacions de la xarxa bàsica, que estableix que, per una població de 1.000 a 5.000 habitants, la reserva de sòl per a instal·lacions esportives de la xarxa bàsica està fixada per l'estàndard de 4,50 m2/h Vial o 5,00 m2/aïllada.

La mitjana de les previsions de població per l'any horitzó de 2033 en l'escenari baix i moderat és de 3.758 i 3.787 habitants.

La mitjana de les previsions de població per l'any horitzó de 2042 en l'escenari mig és de 5.360 i 6.250 habitants en l'escenari alt.

Per aplicació dels estàndards del PIEC considerats, 4,50 m2/hvial o 5,00 m2/aïllada, en resultaria que per satisfer les necessitats de la futura població el 2042 per l'escenari mig de 5.360 habitants caldria disposar entre 24.120 i 26.800 metres quadrats de sòl en l'alt. Es veu que en el POUM proposa la reserva de sòl de 46.056m2, per tant es supera l'estàndard del PIEC.

Justificació de la suficiència de sòls urbans qualificats de sistemes d'equipament que formula el POUM respecte a les necessitats del municipi.

El POUM qualifica de sistemes d'equipament un seguit de terrenys per poder garantir que el municipi disposa de les reserves necessàries per donar el serveis a la ciutadania.

D'una part es qualifiquen els terrenys que actualment ja es destinen a prestar els serveis d'equipament com els docents, esportius, socio-culturals, etc.

D'altre part qualifica uns terrenys lliures amb la finalitat de ampliar la oferta actual, així es preveu l'ampliació del camp de futbol, la construcció de la base nàutica, el nou institut, el cementiri, l'espai de la Brigada municipal, etc, així com un seguit d'altres terrenys per poder cobrir les necessitats futures de la població.

No hi ha una referència normativa respecte quins han de ser els estàndards de reserva d'equipaments i sovint hi ha criteris i referències poc coincidents. Als efectes s'adjunta en l'Annex 4 algunes referències que s'utilitzen o s'han utilitzat per determinar els metres quadrats necessaris que cal reservar.

Hem adoptat el valor més alt dels estàndards comparats i els apliquem a la població estimada mig de 5.360 habitants per Santa Susanna el 2042. Comparant els resultats amb les reserves que fa el POUM obtenim el següent:

L'estàndard de Llanereres és de 11,95 m2 d'equipament per habitant

5.360 x 11,95 = 64.052 m2 de sòl qualificat d'equipament

El POUM qualifica 154.527m2 de sistema d'equipaments en sòl urbà (inclou els equipaments actuals, els d'ampliació en sòl urbà consolidat més els que s'obtidran del desenvolupament dels polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat.

L'estàndard previsible per habitant serà de 28,82, molt superior als de referència.

Equipaments en sòl no urbanitzable que s'han d'implantar en aquests sòls

L'article 47 de la LU Règim d'ús del sòl no urbanitzable preveu les actuacions possibles en el sòl no urbanitzable. A l'ampar d'aquest article el Parc de Mosaic del POUM preveu que en cas que sigui necessari es puguin situar en els terrenys del Parc algunes instal·lacions d'esport al aire lliure que permetran atendre millor les necessitats de la població en general i les estacionals dels turistes. La seva posició equidistant entre el nucli de població i el sector hotelier els fa adients per cobrir algunes necessitats concretes esportives a l'aire lliure que s'han de restringir al màxim i implantar de forma totalment respectuosa amb l'entorn agrícola que es vol potenciar. Un Pla Especial serà l'instrument per encaixar i regular la seva implantació i ordenació.

El Pla de Balasc és l'espai d'alt valor agrícola mes important del municipi i el pla proposa que tingui tractament de Parc Agrícola. Com a tal Parc ha de tenir una "porta d'accés" i disposar d'unes instal·lacions que facilitin com a mínim tres àmbits d'actuació

- Les activitats de recerca a través de la unitat d' investigació com les de la universitat Autònoma que ja està duent a terme en el Pla de Balasc en uns altre terrenys.
- L'oficina del Parc amb les tasques d'informació, de divulgació dels itineraris de visita, tallers i moltes altres.
- Activitats pedagògiques que facilitin el seu coneixement, el funcionament, els valors que aporta una activitat d'aquesta naturalesa, dels productes de Km 0.
- Per això el POUM delimita un espai central del Pla de Balasc amb aquesta finalitat. Compren la masia de Can Cadenera i els terrenys que l'envolten, avui modificats per una plantació de moreres que desvirtua el seu caràcter agrícola i que d'aquesta manera podrien recuperar la fisonomia i usos principals. Aquesta actuació permetria recuperar l'aspecte agrícola dels terrenys, rehabilitar la masia com oficina del Parc i recuperar el Camí del Mig que en aquest indret va quedar tallat i inclòs com espai privat de la finca, perdent la continuïtat del traçat.
- El Parc de Mosaic en la part qualificada de N2c1 que admet els usos esportius, docents, sociocultural i recreatiu de lleure, etc a l'aire lliure.
- A la Finca de Can Xoriguera, qualificada de no urbanitzable, s'admeten els usos esportius, docents, sociocultural, recreatiu i altres relacionats amb les activitats equines d'acord amb les autoritzacions en tràmit o ja aprovades en el Projecte d'Actuació Específica.

Compliment dels requeriments per facilitar la lliure pràctica religiosa

Tant per la composició de la població com per la magnitud del col·lectiu immigrant, segons dades de la Memòria social, no es considera necessari de fer reserva expressa per aquest tipus d'equipament, ni consta que durant el termini d'exposició pública s'hagin presentat suggeriments o al·legacions en aquest sentit.

e) Sistema de Serveis Tècnics (Clau ST)

El pla qualifica de sistema de Serveis Tècnics aquells terrenys necessaris per implantar elements o dispositius necessaris per el correcte manteniment de la ecologia de la ciutat.

El pla distingeix 4 subcategories en funció dels usos a que es destinin els terrenys que són:

- d'abastament d'aigües ST1
- d'evacuació d'aigües residuals ST2
- de subministrament d'energia elèctrica ST3
- de telecomunicacions ST4

f) Sistema hidràulic (Clau SH)

El POUM delimita els espais subjecte a la regulació específica del sistema hidràulic i es grafia en els plànols d'ordenació O2 i O3 les línies de ZPDH (Zona de domini públic hidràulic) a les que cal considerar la zona de servitud de cinc metres a ambdós laterals.

En el sòl no urbanitzable es fa una reserva de sòl per a sistema hidràulic per tal de permetre endegar les actuacions que preveu l'estudi d'inundabilitat de l'any 2013.

g) Sistema Costaner (Clau SC)

L'atermenament recent del Límit Marítim Terrestre (LMT) permet delimitar gràficament aquesta línia i reflectir la franja de domini de 6 metres. La línia de separació de les edificacions s'ha reflectit junt amb les anteriors als plànols d'ordenació O3

1.4 - LES QUALIFICACIONS O ZONES

El POUM estableix i regula el sòl urbà a través d'adscriure'l d'acord a les seves condicions morfològiques i funcionals a una categoria que anomenem zones.

Les qualificacions adoptades s'assimilen a les que estableix el Mapa Urbanístic de Catalunya i per aquest pla són:

1. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen les zones

a) Urbà tradicional (Clau R2)

Compren els teixits tradicionals del casc urbà amb cases entre mitgeres de crugia estreta, alineades a vial, amb pati de parcel·la posterior i ús residencial admeten el unifamiliar i el plurifamiliar

b) Ordenació oberta (Clau R4)

Són aquelles terrenys que admeten la construcció d'edificis plurifamiliars aïllats. Solen tenir espai comunitari i aparcament compartit i es fa divisió en propietat horitzontal

c) Cases Agrupades (Clau R5)

Inclou aquelles agrupacions de cases entre mitgeres o arrencades, en general s'alineen a vial o amb una reculada fixa, amb un espai de jardí posterior. Poden ser adossades dos a dos en vertical i/o horitzontal. Solen ser unifamiliars però admetre l'ús bifamiliar en algun cas.

d) Cases aïllades (Clau R6)

Com el seu nom indica correspon a edificacions separades dels límits de la parcel·la que no donen front al vial. Solen ser unifamiliars tot i que en algun cas s'admet el bifamiliar

e) Serveis / Turístic-Hoteler (Clau A2.1)

Aquesta zona agrupa totes aquelles construccions en generals aïllades, amb volumetries específiques, gran altura que es destinen a activitats Turístic-Hoteler.

f) Serveis / Comercial (Clau A2.2)

Aquesta zona empara totes aquelles activitats destinades majoritàriament a usos comercial

g) Conservació (Clau M2) Edificacions Singulares

Hi ha vuit edificis i entorns singulars que es volen preservar i per això s'estableix una categoria especial que determina amb certa contundència la preservació dels valors

h) Equipament Privat (Clau Ep)

Hi ha quatre àmbits que fan funciona d'equipament privat que el pla vol preservar de la seva transformació

2. La complexitat i singularitat del municipi ha fet que els diferents planejaments derivats o les modificacions puntuals de pla general aprovades hagin fixat i reconegut un elevat nombre de situacions diferenciades amb petits o grans canvis. Es així que hi ha una gran varietat de subzones cadascuna amb regulacions concretes que impedeixen establir i aplicar una norma general. El resultat és que hi ha tot un seguit de subzones que el POUM no ha pogut agrupar per no deixar en situació disconforme a un nombre important d'edificis que es van construir amb llicència municipal. Les subzones per cada categoria són:

Urbà tradicional (Clau R2).

Ordenació oberta (Clau R4)

- Subzona Front del Casc urbà	(clau R4a)
- Subzona Front del Passeig Marítim	(clau R4b)
- Subzona Front Carretera N-II	(clau R4c)
- Subzona Can Martorell	(clau R4d)
- Subzona La Vall	(clau R4e)
- Subzona La Riera	(clau R4f)

Cases Agrupades (Clau R5)

- Subzona Cases agrupades Casc Urbà	(clau R5a)
- Subzona Cases agrupades c/ Josep Pla	(clau R5b)
- Subzona Cases Agrupades Can Batlle	(clau R5c)
- Subzona Cases agrupades Residencials	(clau R5d)
- Subzona Cases agrupades Can Ratés	(clau R5e)
- Subzona Cases agrupades La Vall	(clau R5f)
- Subzona Cases agrupades Torrent de Can Gelat	(clau R5g)
- Subzona Cases aparellades Can Ratés	(clau R5h)
- Subzona Cases aparellades La Riera	(clau R5i)
- Subzona Cases agrupades Ctra II - Alta Maresma	(clau R5j)

Cases aïllades (Clau R6)

- Subzona Cases aïllades	(clau R6a)
--------------------------	------------

- Subzona Cases aïllades Can Ratés	(clau R6b)
- Subzona Cases aïllades La Vall	(clau R6c)
- Subzona Cases aïllades Torrent de Can Gelat	(clau R6d)
- Subzona Cases aïllades Can Batlle	(clau R6e)
- Subzona Cases aïllades La Riera	(clau R6f)
- Subzona Cases aïllades Susanna Park	(clau R6g)

Serveis / Turístic-hoteler (Clau A2.1)

- Subzona Serveis turístics Front de Mar i Sector Sorres	(Clau A2.1a)
- Subzona Serveis turístics Rambla Onze de Setembre	(Clau A2.1b)
- Subzona Serveis turístics Hotel Santa Susanna Resort	(Clau A2.1c)
- Subzona Serveis turístics Front del Passeig Marítim	(Clau A2.1d)
- Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar	(Clau A2.1e)
- Subzona Serveis turístics Torrentó de Can Gelat	(Clau A2.1f)
- Subzona Serveis turístics Càmping Bon repòs	(Clau A2.1g)

Serveis / Comercial (Clau A2.2)

- Subzona Comercial Sud Carretera N-II	(clau A2.2a)
- Subzona Comercial Sector La Riera	(clau A2.2b)
- Subzona Comercial Santa Susanna 1	(clau A2.2c)
- Subzona Comercial Santa Susanna 2	(clau A2.2d)
- Subzona Comercial Torrentó de Can Gelat	(clau A2.2e)

Activitats iserveis esportius privats (Clau A2.3)

- Subzona i serveis esportius privats Base Nàutica	(clau A2.3a)
- Subzona i serveis esportius privats Padel Can Batlle	(clau A2.3b)

Conservació (Clau M2) Edificacions Singulares

- Subzona conservació Mas Galter	(clau M2a)
- Subzona conservació Can Torrent	(clau M2b)
- Subzona conservació Can Mas de Baix	(clau M2c)
- Subzona conservació Can Mas de Dalt	(clau M2d)
- Subzona conservació Can Gelat	(clau M2e)
- Subzona conservació Vall Xirau	(clau M2f)
- Subzona conservació Can Valent	(clau M2g)
- Subzona conservació Can Batlle	(clau M2h)
- Subzona de conservació c/ Verge de Montserrat 2	(clau M2i)
- Subzona de conservació c/ del Bou núm 4	(clau M2j)
- Subzona de conservació c/ del Bou entre Verge de Montserrat i c/ Ponent	(clau M2k)
- Subzona de conservació c/ del Bou	(clau M2l)

Tot aquest ventall de subcategories dona una idea de la complexitat del municipi i la seva regulació.

1.5 - ELS TEIXITS URBANS

La trama urbana es el suport físic que aixopluga les activitats humanes. Entre els primers teixits hi ha el casc urbà, les urbanitzacions i el teixit residencial de la Riera que estan clarament consolidades. En elles el pla regula i facilita els mecanismes per poder completar les cessions i les obres pendents i així concloure la gestió urbanística i manté en general les determinacions que el planejament vigent atorga.

Es plantegen uns petits creixements residencials en terrenys ja qualificats actualment que completen les trames urbanes o resolen alguna situació de desencaixament. Amb tot hi ha una reducció respecte el potencial d'habitatges actual.

Els teixits destinats a l'activitat econòmica es concreten en els dedicats a usos turístics hotelers i els comercials. El pla manté la disponibilitat de creixement dels hotels i usos turístics vigents amb una ampliació del sòl i sostre en el sector hotelier del Passeig Marítim, però no per incrementar el nombre de places hoteleres sinó per complementar els usos principals, dotar-se de reserva d'aparcaments i altres activitats compatibles.

Reducció del potencial de creixement residencial.

El pla redueix de manera significativa el nombre d'habitatges que es poden materialitzar amb l'actual planejament vigent. El PGO va qualificar sòl que encara no s'ha desenvolupat del tot i que en cas de consolidar-se permetria un nombre important de nous habitatges. El pla qualifica de zona verda tots els terrenys residencials al voltant de la Riera per sota de la urbanització Verde Mar i els sòls urbanitzables d'ambdós laterals de la Riera anomenats sectors G i X en el PGO. que podien tenir un potencial d'uns 180 habitatges. El POUM també redueix algunes expectatives en la trama urbana sobre sòls urbans que no s'han

desenvolupat i que disminueix el nombre en uns 80 habitatges.

Un nombre significatiu es poden edificar en les urbanitzacions i el POUM planteja, en aquells casos que es possible fer-ho, reduir-les sense generar conseqüències patrimonials. Tanmateix no és fàcil actuar sense incórrer en responsabilitats patrimonials motiu pel que el pla manté les condicions de desenvolupament de Can Gelat (antic polígon F) i n'ajusta algunes de Can Rates tot imposant determinades condicions de manera que passat els terminis estipulats (6 anys) si l'Ajuntament ho considera adient podrà instar la desclassificació.

En compliment de l'acord de la CTU s'ha incrementat l'edificabilitat al 0,60 el sector La Reserva entre Alta Maresme i Can Torrent perquè el PTMB l'assenyala com una nova centralitat urbana.

En números generals el pla redueix un nombre significatiu d'habitatges respecte el potencial del planejament vigent.

1.6 - EL CREIXEMENT DEL TEIXIT PRODUCTIU EN L'APROVACIÓ INICIAL 1ª

El sector turístic es el sector productiu principal de Santa Susanna. La seva continuïtat en els propers anys es clau per el futur de la població i del Maresma en general.

El sector turístic del municipi va apostar fa anys per un model de grans hotels de 4 estrelles i superiors pensat per a famílies especialment i amb una oferta de serveis integrats que ha tingut èxit. La continuïtat d'aquest model es basa en ampliar l'ocupació a altres períodes que l'estiuenc i en la renovació de l'oferta.

La situació de partida del sector turístic hotelier

El Pla Parcial del Sector Hotelier va plantejar tres apostes urbanístiques. Una franja ocupada per els hotels amb una estructura densa, amb edificis contundents que conformen un front edificat molt compacta paral·lel a la línia del ferrocarril. Una segona franja de zona verda de cessió en front dels hotels amb la voluntat de generar un passeig i alhora un espai de transició amb el ferrocarril que es una barrera molt important. L'Ajuntament va atorgar una concessió administrativa el 1992 per 50 anys perquè els hotelers gestionessin la franja verda mantenint un paisatge urbà de passeig amb predomini del espai lliure verd amb diverses activitats i usos com bars, guinguetes, petit comerç, etc. La tercera franja correspon a la part posterior dels hotels amb la voluntat de facilitar un espai complementari per poder situar serveis, accés als hotels, aparcament, etc. i un vial d'accés. Va qualificar la franja d'equipament públic i van ser objecte d'una concessió administrativa per 50 anys, queden 24 anys de vigència.

Aquesta franja d'equipament no s'ha desenvolupat i no ha servit per el fi a que s'havia previst. Persisteixen per tant les dificultats per la utilització d'aquesta franja i també els problemes que es volien resoldre.

No es un espai que tingui ni la posició ni les mesures físiques per a situar-hi equipaments dels que la població resident necessita que s'han situat en altres llocs del municipi. Tampoc es l'Ajuntament qui ha d'oferir equipaments als turistes amb diners públics. Per tant com equipament públic no es adequat i al no ser un equipament privat tampoc a permès el seu desenvolupament.

El Sector Turístic Hotelier de l'Avinguda del Mar necessita poder ampliar l'activitat sobre la zona verda en concessió per resoldre disfuncions actuals i sobre l'espai posterior (manca d'aparcaments, falta d'espai per serveis i esportius, etc. Ara el POUM aprovat proposa requalificar per poder privatitzar la actual zona verda i la franja posterior d'equipament i per això es requalifiquen. L'actual zona verda passa a espai lliure hotelier i tota la franja de terreny situada en la façana posterior dels hotels passen a zona privada hotelera amb usos esportius i recreatius a l'aire lliure.

El pla inclou la regularització de l'ordenació dels terrenys del Front de Mar (Passeig Marítim) que comprèn els hotels, els apartaments i els càmpings que hi donen front. En aquest àmbit el POUM assumeix les qualificacions vigents tot introduint algunes petites operacions per millorar la permeabilitat des del carrer dels Pins a la platja, la creació d'alguna zona verda i el passeig a peu de platja. El sector de les Sorres amb presència d'apartaments i algun hotel no es modifica.

Entre els terrenys destinats a usos comercials destaca el tram urbà de la carretera N-II que en la façana sud que està ocupada a cada extrem del municipi per edificis destinats a usos comercials i d'activitats. El POUM en la zona dels edificis Carrefour i Màxim ajusta la normativa per resoldre algunes disfuncions relacionades amb l'aparcament i facilitar la gestió. A l'extrem oest es delimita el PAU 09 amb façana a la N-II que compren terrenys qualificats urbans al lateral de la N-II i a la part posterior terrenys que estaven sense qualificar; es requalifiquen per activitats, equipament i vial. Això permet completar la façana sobre la carretera i resoldre la vialitat amb la connexió del carrer Comerç amb el lateral de la N-I

1.7 CANVI DE MODEL DE CIUTAT COM A CONSEQÜÈNCIA DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES EN L'APROVACIÓ INICIAL.

1.7.1. LES APORTACIONS DEL SECTOR HOTELIER.

La majoria dels representants del sector hotelier van presentar al·legacions en el que plantejaven que al seu parer la proposta d'ordenació del POUM respecte el futur del sector hotelier no responia a les necessitats del sector amb els arguments següents:

1.- Es considera necessari poder incorporar com a zona hotelera lliure privada els terrenys en la façana sud dels establiments hoteliers, ara qualificats de zona verda pública, i l'ús dels quals està cedit als al·legants en virtut de concessió administrativa. Els

terrenys han de passar a ser de titularitat privada tot mantenint la seva condició d'espai lliure d'edificació.

2.- Reubicar el sòl de sistemes d'espais lliures al límit nord del PAU, sense tancar la porta a estudiar altres alternatives en el mateix àmbit d'ordenació, o fora d'aquest, per la ubicació de la superfície d'espais lliures concessionats que es proposen qualificar de zona hotelera lliure.

3.- El vial de serveis posterior als establiments, actualment carrer del Pla de la Torre, es considera necessari que es mantingui per facilitar la càrrega i descàrrega del clients i les mercaderies. S'exposa la necessitat d'un nou vial junt als terrenys agrícoles del Pla de la Torre que enllaci des de la rotonda del Torrentó de Can Gelat fins la Riera per garantir la mobilitat general i en especial per l'activitat turística.

4.- Es considera inadequada i innecessària l'ampliació de sòl amb aprofitament urbanístic d'ús hotelier en la façana nord o posterior dels actuals establiments junt al Pla de la Torre.

5.- S'al·lega que únicament es requereixen aproximadament 30.000 m² de nou sostre amb ús hotelier per adequar les actuals edificacions i facilitar la rehabilitació i/o ampliació puntual dels establiments i un lleuger increment de l'edificabilitat per a la zona lliure-hotelera privada dels terrenys en la façana Avinguda del Mar.

6.- Es considera necessària la construcció d'aparcament de vehicles en el subsòl tant de l'espai privat com públic per satisfer les necessitats actuals i futures.

7.- Es manifesta que atès que en el seu dia es van assumir càrregues i despeses d'urbanització corresponents al desenvolupament del Sector amb usos turístics i hotelier, que s'anomenava sector D, en el seu cas les noves despeses o càrregues pels propietaris han de ser les més ajustades possibles i per tant demanen la supressió de l'obligació d'executar i costejar el sistema viari previst a l'extrem nord-est de l'àmbit d'ordenació.

7.- Demanen el desplaçament del vial que el PGOU-82 preveu entre les finques D i E del anomenat sector D.

8.- Aporten un plànol amb una proposta d'ordenació en que apareix les seves demandes de requalificació i de nou vial.

9.- Tot i considerar que ja han aportat suficient al desenvolupament del sector i que son sòl urbà consolidat de manera que no els correspon incrementar les càrregues, es manifesta la disposició a formar part i quedar inclosos en la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística per a l'execució de la proposta d'ordenació alternativa presentada o el seu equivalent que reculli les demandes formulades.

10.- Com a petició es sol·licita es substitueixi la proposta d'ordenació aprovada per la presentada amb l'escrit d'al·legacions, i en qualsevol cas, es modifiqui la regulació de la reserva mínima de places d'aparcament dels hotels i dels usos de els plantes soterrani (arts. 281 i 240.6 de la normativa).

La demanda més substancial que plantegen és la de que les zones verdes ara en concessió situades en front dels hotels al llarg de l'avinguda del Mar passi a ser zona hotelera en lloc de sistema públic. Aquesta consideració ja es va plantejar a la Direcció d'Urbanisme en el moment de treballar les alternatives d l'avanç i va ser descartada per la DGU, motiu per el que no es va considerar en les alternatives proposades. No hi havia espais lliures de qualitat equivalent que poguessin compensar aquest canvi de qualificació.

Amb posterioritat i davant la persistència de la demanda que formula el sector s'han estudiat propostes alternatives que poguessin permetre afrontar aquesta qualificació des d'una altre dinàmica i amb una altres valors a considerar.

La opció de no edificar els dos terrenys lliures que queden en primera línia de mar i qualificar-los de sistema d'espais lliures costaner, suposa un canvi qualitatiu molt important perquè allibera de ser edificat dos espais molt rellevants que conformaran un parc urbà costaner just davant del mar i en l'enllaç del futur parc de la Riera de Santa Susanna amb la platja i el passeig Marítim. Es dóna la circumstància que es troba enfront de l'àmbit que es reserva en el POUM per la futura estació reforçant el caràcter de aparador i per quant s'arriba en tren.

Es una oportunitat única de poder dedicar a espai públic una superfície important de la primera línia de costa. Es evident que si no es requalifica serà un espai edificat i privat per sempre més.

El sector hotelier haurà d'assumir els costos de l'adquisició d'aquest terrenys així com d'altres que s'han de mobilitzar per equilibrar el futur polígon d'actuació que es delimitarà.

El manteniment de vial de serveis actual en la façana posterior dels hotels es factible encara que, tal com el sector indica en el punt 3, és convenient preveure un vial dues direccions per facilitar la connexió entre la rotonda del Torrentó de Can Gelat i la Riera per flexibilitzar els moviments en vehicle rodat per facilitar l'accés en autobús de major capacitat als hotels. El preveure les dues vies permet ajustar les dimensions d'aquest via de connexió i fa possible resoldre una demanda que han formulat de forma reiterada des del sector agrícola en el sentit de no afectar terrenys d'ús agrícola del Pla de La Torre inclosos en la zona C2 del PDUSH.

1.7.2. CANVIS EN ELS SECTOR COMERCIAL

El POUM aprovat delimitava un seguit de polígons d'actuació (3) d'activitat comercial amb l'objectiu de facilitar la dotació de places d'aparcament en els dos d'ells i facilitar la consolidació en dos d'ells millorant l'accés i la connexió amb la xarxa urbana. Les al·legacions presentades plantegen que es poden assolir les ràtios de reserva de places d'aparcament amb les que ara hi ha en superfície mitjançant una reordenació de la seva distribució en la zona de Carrefour i Edifici Margall de manera que fa innecessària la delimitació del polígon. D'altre part els terrenys comercial de la cantonada entre la N-II i el marge esquerre de la Riera manifesta que no es delimiti cap polígon d'actuació perquè la gestió i urbanització estan finalitzades i perquè no requereix

major extensió ni espai addicional per resoldre la dotació de places d'aparcament perquè ho podrà resoldre d'altre manera, cosa que considerem factible. Així doncs no es delimitaran aquest dos PAU's. Si es manté en canvi la delimitació, amb algunes correccions del PAU's del tram final de la façana comercial Sud Carretera entre la N-II, el c/ Comerç i els terrenys de MacDonald perquè facilita l'enllaç del c/ Comerç que ara queda tallat i sense sortida. Entenem que els ajustos que es produeixen no suposen canvis substancials. A proposta de l'Ajuntament es requalifica el terreny comercial situat més proper a Can Torrent com zona verda per donar compliment a uns preacords de permuta amb la propietat. Així doncs no s'han delimitat aquests tres PAU's. Si es manté en canvi la delimitació, amb algunes correccions del PAU09 del tram final de la façana comercial Sud Carretera entre la N-II, el c/ Comerç i els terrenys de McDonald perquè facilita l'enllaç del c/ Comerç que ara queda tallat i sense sortida. S'ajusta el sostre edificable comercial a illa que dona front a la N-II i es reserva el terreny posterior amb accés dels del c/ Comerç com equipament.

1.7.3. CANVIS EN CASC URBÀ.

Les 10 al·legacions presentades que afecten el casc urbà no tenen rellevància en el model de ciutat i no el qüestionen perquè es tracta, en general, de petites correccions i ajustos que principalment fan referència als interessos de alguns propietaris afectats. Entenem que els ajustos que es produeixen no suposen canvis substancials.

1.7.4. DEMANDES DE CANVIS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

La Unió de Pagesos i alguns propietaris particulars han presentat al·legacions bàsicament perquè el POUM els deixi com estaven. Entenem que les propostes del POUM són per millorar i afavorir la persistència dels valors i els usos que es materialitzen en el sòl no urbanitzable i que no suposen un deteriorament dels terrenys ni des les activitats que si realitzen però que cal establir un seguit de regulacions que facilitin les capacitats productives del territori però subjectes a unes regles i condicions que ajudin a compatibilitzar les legítimes aspiracions individuals amb l'interès general. Entenem que els ajustos que es produeixen no suposen canvis substancials.

Un grup rellevant ha manifestat la seva oposició a la pèrdua de sòl agrícola, la segona aprovació inicial ajusta el traçat del nou vial del Pla de la Torre que no afectarà els terrenys agrícoles confrontants. La aposta pel Parc de Mosaic es manté amb les dues zones de sòl no urbanitzable, la que admet usos esportius a l'aire lliure i la que manté exclusivament l'ús agrícola.

1.7.5. DEMANDES DE CANVIS EN LA REGULACIÓ DELS ELEMENTS PATRIMONIALS I PROTEGITS DEL MUNICIPI

L'agrupació SSOM i alguns propietaris particulars han fet notar alguns errors en els Catàlegs de Béns Patrimonials i de Masies. S'ha revisat amb ells i s'intenta corregir tots els aspectes plantejats i afegir algunes omissions que ens han destacat.

Es modifica de forma important la referència que es feia als Espais de Protecció Arqueològica (EPA) un cop comprovat que al municipi de Santa Susanna no n'hi ha cap.

Entenem que els ajustos que es produeixen no suposen canvis substancials.

1.7.6. CONCLUSIONS RESPECTE EL MODEL DE CIUTAT.

L'Ajuntament va considerar convenient introduir canvis als documents de la primera aprovació inicial a rel de les al·legacions presentades en la primera exposició pública.

Les modificacions que l'Ajuntament va considerar que convenia introduir al POUM, en especial del sector turístic hotelier, considerem que suposaven uns canvis substancials. El POUM aprovat en segona inicial els incorpora i van quedar recollits en el document que es tramita.

Ara i fruit de les al·legacions presentades en la segona exposició pública es realitzen diverses correccions que no suposen modificacions substancials i que queden amparades en els normals ajustos després de les noves al·legacions presentades.

La resta de consideracions respecte el model continuen vigents i aplicables tal com es descriuen en l'apartat 3.1 a 3.6 amb els ajustos corresponents i en canvi l'apartat 3.8 actualitza els continguts a les noves situacions.

Atès el temps transcorregut entre la redacció del document de la 1ª Inicial i l'actual s'ha procedit a actualitzar les dades de població i socials incorporant les dades i estadístiques més actualitzades. Així mateix l'anàlisi de la situació econòmica de les finances municipals s'actualitzarà per tal de poder disposar de la informació actualitzada i valorar amb major precisió les capacitats del municipi per afrontar el desenvolupament del POUM en els propers 21 anys, és a dir fins el 2042.

2.- RESULTATS DELS INFORMES DELS DIVERSOS ORGANISMES I ADMINISTRACIONS A LA SEGONA APROVACIÓ INICIAL

S'han sol·licitat tots els informes preceptius i no preceptius a les entitats, als Organismes i Administracions que es podien veure interpellades per els continguts dels POUM. La gran majoria han respost, encara que amb gran retard, i algunes van plantejar algunes reserves respecte les previsions del POUM en aquells assumptes de la seva competència.

En aquests casos s'ha consultat amb el servei concret i s'han trobat punts de confluència i/o consens que s'han incorporat al

POUM que es presenta a aprovació, de manera que a hores d'ara tots els informes són favorables per l'aprovació provisional del POUM.

2.1 L'INFORME AMBIENTAL FAVORABLE DE LA OTAA

L'informe de la OTAA del 7 de març de 2023 sobre la declaració ambiental estratègica del POUM es favorable amb algunes consideracions i . suposa que el POUM a superat l'avaluació ambiental i pot prosseguir la seva tramitació

2.2 CANVIS COM A CONSEQÜÈNCIA DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE 14 DE MARÇ DE 2023 I DE L'AVALUACIÓ AMBIENTAL DE LA OFICINA TERRITORIAL D'ACCIÓ AMBIENTAL (OTAA) DE 14 DE MARÇ DE 2023.

2.2.1. CONCLUSIONS, CANVIS I AJUSTOS RESPECTE EL MODEL DE CIUTAT.

L'acord de la Comissió recull un seguit d'observacions que en detall queden recollides en el Document 12 INFORME RESPOSTA a les AL·LEGACIONS I ORGANISMES, en un apartat específic i en el que d'una forma detallada es recullen les observacions o directrius que formula el ponent i com el POUM les incorpora en general.

En la majoria d'ocasions fa referència a aspectes menors o de desajust entre unes informacions i altres contingudes als documents del POUM. També en ocasions es fan observacions perquè es doni una major justificació de les propostes del POUM que s'adjunten i expliquen en l'apartat corresponent de la Memòria. En alguns casos no es considera adequada la proposta (en part probablement perquè no es va entendre el contingut del POUM en aquell apartat o no estava prou be explicat) i s'argumenta perquè no es apropiat modificar el POUM redactat.

No han tingut incidència en el contingut del POUM i no suposen canvis substancials.

Entre les observacions més destacables i amb major importància assenyalam:

Demana la justificació i distinció entre el sòl urbà consolidat i el no consolidat. En el plànol d'ordenació O-01 s'inclou la classificació del sòl en sòl urbà consolidat, no consolidat i el sòl no urbanitzable. Tots els terrenys inclosos en sector de planejament es consideren que estan en sòl urbà no consolidat o bé perquè no han completat la seva gestió o l'urbanització. Tots els sòls que formem el sòl urbà consolidat ha realitzat les cessions que els corresponien i han finalitzat la urbanització correctament.

La desclassificació del sòl urbanitzable i la supressió ,en conseqüència del Pla Parcial delimitat PP01, i la classificació a sòl no urbanitzable amb la qualificació de Preservació del valors agrícoles i ecològics Parc de Mosaic (clau N2c2).

Les modificacions del Polígon Hotelier (PAU 12) són de diversa naturalesa: la primera comprenen la modificació de la qualificació de la franja estreta de zona verda davant els hotels i la seva qualificació com a sistema viari. En conseqüència es modifica el límit del PAU12 amb la Riera perquè inclogui com a sistema de zones verdes part dels terrenys del antic sòl urbanitzable. Òbviament suposa incrementar-leuguerament les càrregues del polígon hotelier.

Hi ha una segona suggeriment que proposa passar a sistema d'equipaments privats la franja posterior dels Hotels anomenada Subzona de serveis complementaris a l'ús hotelier com esportius privats (clau A2.1e/ep). El POUM manté que sigui una zona urbana, en contra de la opinió del redactor de l'informe que opinava que era millor el canvi. Es manté com a zona perquè el pas a sistema posava en risc la viabilitat econòmica del sector sense unes avantatges o contrapartides d'interès públic en el canvi.

La modificació de els percentatges de cessió d'aprofitament dels Polígons d'actuació del 15 al 10%

L'informe considera que s'ha d'incrementar l'edificabilitat del sector PMU01 fins el 0,6 perquè el PTMB estableix l'estratègia de nova centralitat urbana en aquest punt i que cal donar compliment al que determina l'article 3.10 de les seves normes d'ordenació territorial ja que en el punt 4 d'aquest article es prescriu que l'edificabilitat del sector haurà de ser com a mínim del 0,6. Considerem que la posició gràfica d'aquest punt de nova centralitat probablement es més conseqüència casual que intencionada perquè queda desfasada respecte al nucli i que possiblement li corresponia estar més proper ala Riera. Tanmateix en compliment d'aquesta determinació s'incrementa el sostre fins assolir el 0,6 però no destinat a usos residencials sinó a altres usos d'activitat econòmica més complexos però que afavoreixin que aquesta nova centralitat tingui un caràcter més urbà, generi sinergies cíviques amb els teixits de l'entorn i sigui beneficiosa al municipi.

L'exigència de definir i grafiar la situació exacte de les reserves HPO i d'equipament dotacional. Es marquen les posicions del HPO encara que reiterem la seva innecessarietat i inconveniència tota vegada que s'admet l'ús d'habitatge lliure i HPO en un mateix edifici i que deixar definit la seva dimensió i posició ara dificultarà la reparcel·lació.

La inadmissió de la compensació econòmica de les cessions a efectuar en cas que no siguin raonables les cessions de sostre i sòl en aquell sector. En canvi admet que tot mantenint les reserves del 30% en cada cas, es puguin agrupar en un o varis sector el 30% que li correspon més aquells restes que no tenen lògica o cabuda en els seus polígon originals, fet que suposa un

increment de càrregues per aquest sector per sobre del que els correspondria. Pensem que dona arguments per una impugnació i pot posar en risc la viabilitat d'aquells sector que han de suportar una major càrrega que la que els correspondria. El POUM ho evita i serà la reparcel·lació de cada sector la que determini com es concreten les cessions del 10% d'aprofitament

Ordena qualificar de sistema d'espais lliures una parcel·la comercial en sòl urbà consolidat entre la Riera i la N-II qualificada amb anterioritat al POUM. Es requalifica a sistema d'espais lliures i per adquirir-la caldrà una actuació aïllada per expropiació.

Proposa qualificar de sòl no urbanitzable dos terrenys ja reparcel·lats de propietat municipal que ara són sistema d'espais lliures, zona verda forestal (clau SV8). En la mesura que modifica un sector el PAU 04 que s'ha de tornar a reparcel·lar i que la desclassificació de l'altre terreny disminuirà els estàndards actuals de zones verdes no considerem apropiat fer el canvi.

L'acord obliga a modificar les previsions del PMU02 Mas de D'Alt i elimina la possibilitat de transformació que el POUM preveia. En conseqüència no te sentit mantenir el sector i s'elimina el Pla de Millora del POUM.

Modifica el sòl no urbanitzable inclòs en el Parc Mosaic fixant una franja de Preservació del sòl agrícola i ecològic en Parc Mosaic (clau N2c2) que inclou els terrenys de la Riera de l'antic pla parcial i genera un franja de continuïtat fins els terrenys agrícoles del Pla de la Torre (clau N2a4)

En el sòl no urbanitzable fa un seguit de indicacions i recomanacions que s'incorporen al document de POUM.

Els canvis materials a realitzar no modifiquen al model de ciutat plantejat i **no són canvis substancials**.

2.2.2. COMPLIMENT ART 58.1.F DEL TRLU RESPECTE L'ESTÀNDARD DE 20M2 DE ZONA VERDA PER CADA 100M2 DE SOSTRE EDIFICABLE EN SOL URBÀ CONSOLIDAT

A l'Annex 5 de la Memòria del POUM es recull el càlcul del sostre edificable en el sòl urbà consolidat segons la qualificació urbanística i es calcula els m2 de zones verdes que el POUM ha de reservar.

S'observa que els sòls qualificats de sistema d'espais lliures (SV) del POUM en sòl urbà consolidat supera l'exigència dels 20m2 de zona verda per cada 100 m2 edificables i que l'estàndard resultants és de més de 101 m2 de zona verda per cada 100m2 de sostre.

3.- MEMÒRIA SOCIAL ACTUALITZADA: NECESSITATS D'HABITATGES, LLARS I SOLIDARITAT URBANA

3.1 - ESTIMACIONS DE POBLACIÓ

La forquilla d'habitants del municipi el 2042 es podria moure entre el mínim de 4.020 habitants i el màxim de 6.250, sent l'escenari més probable el mitjà, que situaria la població amb un volum entorn els 5.360 habitants.

Projeccions de població			
	Baix	Mitjà	Alt
2020		3.548	
2042	4.020	5.360	6.250
Variació 2019-2033			
Total	472	1.812	2.702
Relativa	13,3	51,1	76,2
Δ anual			
1999-2009		6,2	
2009-2019		0,6	
2020-2042	0,6	1,9	2,6

3.2 - NECESSITATS DE LLARS

Per què fa al nombre de llars, aquest podria oscil·lar entre les 1.520 en l'escenari baix i les 2.360 de l'alt, amb un guany de noves llars d'una mica més de 200 a una mica menys de 1.100. Es considera que l'escenari mitjà de 2020 és el més probable

Estimació de llars			
	Baix	Mitjà	Alt
2021		1.327	
2042	1.520	2.020	2.360
2021-2042			
Total	193	693	1.033

Relativa	14,5	52,2	77,8
Δ anual			
1991-2001		8,9	
2001-2011		5,3	
2021-2042	0,4	1,4	1,9

Són escenaris de creixement positiu, però modestos en relació amb els períodes de més creixement, tant per què fa a la població com les llars.

3.3 ELS PREUS DELS HABITATGES

El preu mitjà de lloguer l ha estat més gran que el del Maresme i Catalunya llevat dels dos anys en què es redueix, el 2016 i 2020. El 2015 va ser de 602,2 €/mes, el 2019 assoleix els 778,6 €, valor màxim de la sèrie (2015-2020) i el 2020 es redueix als 714 €.

En relació amb l'oferta d'habitatge en compravenda i lloguer, s'ha obtingut una mostra de 207 habitatges (201 en venda i 6 de lloguer), el que representa un 10% dels habitatges totals estimats el 2020.

3.4 LA POBLACIÓ EN RISC O SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ SOCIORESIDENCIAL

Les principals problemàtiques en relació l'habitatge són:

- Escassa oferta d'habitatge de lloguer i, a més car.
- Problemes de pagaments dels subministraments.
- Mobilitat de les persones grans, més accentuada en les que resideixen en les urbanitzacions i més allunyades del centre (serveis i equipaments).
- Persones grans amb pensions justes que tenen dificultats a fer front a les despeses de manteniments dels habitatges unifamiliars, sobretot els aïllats.
- Augment en els darrers anys de les ocupacions d'habitatges, inclús per persones que malgrat tenir una feina remunerada, els baixos ingressos l'exclouen del mercat alhora que la seva percepció els deixa fora dels ajuts socials.

Malgrat les dificultats d'accés a l'habitatge quasi ningú s'inscriu al registre de sol·licitants a causa de l'escassa oferta al municipi i molts opten per marxar a d'altres municipis propers, amb més opcions.

En resum, les necessitats d'habitatge amb protecció podrien afectar entre 125 i 192 llars estimades el 2042 segons escenari (del 6 al 9% de les llars).

3.5 L'OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA

S'estima que al 2030 al final del tercer quinquenni del PTSH hi haurà 1.442 llars, pel que s'hauria de destinar 217 habitatges a polítiques socials, el 15% de les llars.

Si es recalcula l'objectiu a l'horitzó del pla al 2042 caldria entre 228 unitats segons l'escenari baix, 303 el mitjà o 354 en l'alt.

Cal assenyalar que la proporció del 15% presentada al PTSH és una estimació, ja que es basa en estimacions de llars, i que caldrà ajustar-les a les llars existents en cada quinquenni.

Això no obstant es pot qüestionar que Santa Susanna sigui considerat municipi de demanda forta i acreditada. El model de baixa densitat dificulta l'accés a l'habitatge a joves i persones amb menor capacitat econòmica, però cal no oblidar que el 63,5% de l'habitatge de segona residència o buit es localitza en els dos barris en què l'habitatge en edifici plurifamiliar és dominant, fet que condueix a una reducció important de la possible oferta d'habitatge accessible.

3.6 - L'OFERTA D'HABITATGE ASSEQUIBLE I EL REGIM DE TINENÇA.

La capacitat d'incidir en l'oferta del mercat de l'habitatge per part del municipi els propers anys és important i disposa de diversos mecanismes per assolir els reptes de solidaritat urbana durant la vigència del POUM.

a) D'una part el planejament obliga que l'Ajuntament destini el 10% d'aprofitament dels sector residencials a habitatge HPO de lloguer.

b) La promoció privada ha de gestionar habitatge assequible en règim HPO per temps indefinit (qualificació permanent) en el 20% del sostre edificable dels diversos polígons residencials.

c) Alguns terrenys de propietat municipal són edificables i permeten destinar les promocions residencials a HPO ja sigui en règim de lloguer o de venda per promoció directa o per concessió a cooperatives o altres entitats del sector.

d) Es qualifica de Equipament Dotacional alguns terrenys municipals que podran destinar una part del sostre edificable a habitatge Dotacional si s'escau

D'acord amb els requeriments reglamentaris establerts i recollits en la memòria social hi ha diverses exigències segons la

referència normativa, així tenim que l'estimació d'habitatge assequible en funció dels creixements plantejats estaria entre

	ESCENARI BAIX	ESCENARI MITJÀ	ESCENARI ALT
ESTIMACIÓ NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE	125	160	192
OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA	228	303	354

Adoptarem l'escenari mitjà tal com proposa la memòria social. Cal que hi hagi 160 habitatges assequibles que inclou els de règim de lloguer i venda. Uns que provenen dels 10% de cessió. D'altre part la l'Objectiu de Solidaritat Urbana OSU el concreta en el 15% del parc d'habitatges.

El POUM preveu que la cessió del 10% que es realitzi en cada sector de planejament es destini a la promoció d'habitatge en règim de lloguer. Així en aquells sectors amb aprofitament residencial el 10% de cessió serà destinat a HPO de lloguer el que suposarà disposar d'un parc de 38 habitatges de lloguer accessible.

A més hi haurà els 41 habitatges HPO amb qualificació protegida permanent, que han de promoure els privats, que haurà d'acollir-se a algun dels règims de tinença establerts. Amb aquestes dades de 79 habitatges estem lluny dels requeriments de la memòria social.

RELACIO D'HABITATGES EN SECTORS HPO I TINENÇA	HPO LLOGUER		HPO PRIVAT		Habitatge Lliure		Núm NOUS habitatges	Tipus teixit urbà
	M2	UT	M2	UT	M2	UT		
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	602	9	1.206	17	5.264	47	73	Trama urbana
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)						51		Urbanitzacions
PAU 04 - Can Ratés						166		Urbanitzacions
PAU06 - Mas de Baix	1.200	17			2.478	9	26	Trama urbana
PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)	542	8	1.085	16	3.797	18	42	Trama urbana
PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)	273	4	546	8	1.911	21	33	Trama urbana
Parcial sense urbanitzacions	2.617	38	2.837	41	13.450	95	174	Trama urbana
PAU 03 i PAU 04 són urbanitzacions						217	217	Urbanitzacions
TOTAL						312	391	total

Habitatges en terrenys patrimonials de propietat municipal

L'Ajuntament és propietari com a mínim de 3 terrenys situats 2 a la Vall i un altre al c/ S. Ramon.

Terrenys Municipals	M2	UT
La Vall corvat	4.320	62
La Vall estret.	4.000	57
c/ Sant Ramon	1.440	21
total		140

A la Vall es poden edificar 119 habitatges i 21 al nucli urbà el que ens dona un total de 140.

Si afegim els 79 habitatges HPO dels PAUs obvien 219 habitatges amb algun règim de protecció. D'aquest hi ha 38 en règim de lloguer, 41 en HPO privat i 140 patrimonials municipals a decidir en funció de les necessitats socials concretes del moment.

Amb aquestes reserves estem per sobre dels requeriments derivades de la memòria social que era de 160 però encara lluny de la xifra de 303 que fixa la OSU.

15% OSU 2042		
Baix	Mitja	Alt
228	303	354
Reserves POUM		
303		
Balanc		
+ 75	+0	-51

Les xifres que marca la OSU són força elevades i creiem molt per sobre de les necessitats reals concretes del municipi perquè el Pla pel Dret a l'Habitatge va optar per generalitzar uns percentatges en funció d'algunes característiques i no va tenir en consideració moltes variables que incideixen en el mercat de l'habitatge i que en el cas de Santa Susanna amb el tema turístic són evidents.

Per cobrir aquesta eventualitat el POUM qualifica en part d'equipament dotacional dos terrenys grans situats un a la Rambla del Països Catalans a continuació del Centre Cívic que pot compaginar amb harmonia l'ús d'equipament cívic amb l'ús dotacional i on es podrien construir fàcilment 42 habitatges dotacionals. L'altre solar situat a la Vall està qualificat de Sistema d'equipament esportiu i equipament dotacional també amb 42 habitatges dotacionals

Per tant tindriem 84 Dotacionals + 38 HPO lloguer = 122 habitatges de lloguer.

I tindrem 140+41 = 181 habitatges en règim d'HPO

Es a dir en total 303 habitatges a condicions accessibles que iguala la xifra de 303 que resulta d'aplicar la OSU del 15% sobre el total de llars del municipi. Dels quals el 40% són en règim de lloguer.

Els 140 habitatges HPO de promoció pública sobre terrenys municipals, l'Ajuntament establirà el règim de tinença i gestió que millor adequi a les necessitats del moment. Igual faran els 41 habitatges HPO privats.

OFERTA habitatge assequible	
Habitatges HPO Públics LLOGUER	38
Habitatges HPO Públics	140
Habitatges DOTACIONALS	84
Habitatges HPO Privats	41
TOTALS	303

A més el POUM apunta un mecanisme que permetria amb condicions l'aparició d'habitatges privats en règim de lloguer en parcel·les unifamiliars a través de la Bossa d'habitatge assequible que tot seguit s'exposa.

Per concloure la mateixa memòria social apunta l'existència d'un nombre important de residents d'una certa edat que ocupen habitatges amb unes dimensions i una posició al territori que poc s'adequa a les necessitats dels propietaris, alguns amb problemes de mobilitat i accessibilitat, que sovint s'afegeix a les dificultats per mantenir una propietat amb unes dimensions i costos que els superen. Un bon nombre d'aquests residents viuen en urbanització. Aquestes circumstàncies es fan especialment doloses on s'intueix que comencen a aparèixer situacions de precarietat susceptibles d'esdevenir motius d'exclusió social.

3.7 ACTUACIÓ PARTICULAR SOBRE UNA PART DE L'HABITATGE UNIFAMILIAR EXISTENT.

El POUM vetlla per oferir mecanismes que ofereixin alternatives i solucions a aquestes situacions indesitjades i en el marc de la regulació de l'habitatge unifamiliar es creu que permetre l'ús bifamiliar en condicions molt determinades a alguns dels teixits residencials unifamiliars podria oferir una certa alternativa per aquesta situació i alhora facilitar un cert nombre d'habitatges en règim de lloguer, òbviament a preus assequibles, que ajudin a reduir el desplaçament actual de joves emancipats a altres municipis.

Entre els avantatges estarien:

- Oferir una alternativa d'habitatge de lloguer a uns preus assequibles
- Facilitar a aquells propietaris que ho sol·licitin i compleixen les condicions la possibilitat de comptar amb uns ingressos econòmics addicional que els ajudin a suportar les despeses.
- Millorar la sostenibilitat general al augmentar l'aprofitament del sostre ja edificat.
- La nova situació bifamiliar obliga a compartir l'ús de la parcel·la, afavoreix la relació social i facilita l'acompanyament i la disminució de l'aïllament de les persones grans.

Cal assegurar però que de la mesura se'n deriva un interès social i per això perquè es pugui materialitzar i fer-ho possible cal establir les condicions que s'han d'acomplir:

1.- Els propietaris que voluntàriament ho desitgin i acceptin les condicions establertes, faran inscripció de l'oferta a l'oficina municipal d'habitatge o als serveis socials.

2.- Admissió (cas a cas), l'ús bifamiliar de l'habitatge en les parcel·les identificades amb subclau específica R6* (asterisc) sense alterar els paràmetres reguladors vigents, sempre que els propietaris estiguin empadronats al municipi. i condicionat al compliment de les següents condicions::

- Establir la condició de parcel·la única i indivisible per evitar la segregació parcel·lària. No s'admet la divisió ni vertical ni horitzontal ni horitzontal tombada
- El segon habitatge s'haurà de destinar a lloguer assequible.
- Els dos habitatges resultants han d'acomplir les condicions d'habitabilitat del Decret 141/2012 de 30 d'octubre d'habitabilitat i hauran de disposar de la corresponent cèdula d'habitabilitat.
- Prohibir de forma expressa l'ús d'allotjament turístic en aquesta subclau urbanística per els dos allotjaments

- e) Hauran de disposar de la corresponen llicència d'ocupació.
- f) Complementàriament, aquest segon habitatge, que es destina a determinades finalitats socials d'interès municipal, s'incorpora a la bossa de lloguer social que "gestiona" l'oficina local d'habitatge o en el seu defecte els serveis socials.

3.- L'Ajuntament mitjançant ordenança municipal regularà els detalls concrets com ara: La durada mínima que s'ha de destinar a lloguer assequible. El preu del lloguer, Col·lectius destinataris del segon habitatge. Les condicions d'accés dels llogaters. Els criteris d'accés i prioritats en l'elecció (relació familiar, urgència i/o necessitats, etc). Valoració de les millores socials que comporta. Règim disciplinari i sancionador. La millora de les condicions energètiques per fer més sostenible els habitatges, etc.

4.- L'ús bifamiliar s'admet sobre l'habitatge existent sense que pugui ampliar o modificar la superfície o el volum edificat.

5.- Si és necessari realitzar obres de compartimentació i d'adequació en l'habitatge existent per facilitar l'acomodació al nou ús, serà obligatòria la millora de l'accessibilitat. Si per aconseguir-la és necessari, es permetrà ocupar part de l'espai lliure de la parcel·la de separació a laterals, façana i/o fons amb elements d'accessibilitat sempre que respectin un mínim de 1,5 metres i s'ocultin de vistes a veïns

6.- Les parcel·les que hagin ampliat el sostre edificable no es podran acollir a aquesta opció fins passats 5 anys d'haver finalitzat les obres d'ampliació.

4.- OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE I PROPOSTES DE CREIXEMENT

L'article 3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost, modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme) defineix el concepte de desenvolupament sostenible com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

Les directrius per al planejament urbanístic estan contingudes a l'article 9 de l'esmentada Llei. Les administracions han de vetllar, perquè les determinacions i execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat, el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels rics naturals tecnològics. Aquestes directrius es concreten en:

La prohibició d'urbanitzar i edificar en zones inundables o de risc.

La preservació dels valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis.

La incorporació de prescripcions adequades, perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir, i no comportin un demèrit per als edificis on les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

La distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i equipaments ajustada a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

Les determinacions adequades per a fer efectives les mesures que contingui l'avaluació de l'impacte ambiental, si aquesta és preceptiva.

La recent implementació de la modificació de la Llei d'urbanisme de Catalunya i la preparació del corresponent reglament han generat la necessitat del convenient informe ambiental associat, en aquest cas, a la proposta de pla general del municipi.

La situació generada amb l'aprovació de la Llei i el reglament provoca un salt qualitatiu pel que fa a la consideració i incorporació del medi ambient en el planejament general. Efectivament, aquesta proposta de Pla ha aprofitat l'avinentsa per tal de millorar la perspectiva ambiental del pla tot incorporant nous criteris de sostenibilitat en la interpretació del creixement urbanístic i de tractament de l'entorn en el sentit d'assegurar la biodiversitat, l'ecologia del paisatge, així com incorporar tot un seguit d'actuacions ambientals més sectorials.

Aquests objectius i directrius han estat observades escrupolosament en la documentació que constitueix el Pla tal i com es desprèn de les seves determinacions.

Servituds aeronàutiques:

Gran part del terme municipal de Santa Susanna es troba inclosa en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents al Aeroport de Girona. En els plànols que s'adjunten a l'Annex normatiu es representen les línies de nivell de les superfícies delimitadores de les Zones de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten al municipi, que determinen les alçades (respecte el nivell del mar) que no s'han de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixes (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o via fèrria.

En particular, el terme de Santa Susanna es troba principalment afectat per la Superfície d'aproximació Final de la maniobra VOR RWY 02, les Servituds corresponents als Sistemes Visuals Indicadors de pendent d'aproximació (VASIS), entre altres.

Tenint en compte que, segons la cartografia disponible, les cotes del terreny en el terme municipal es troben aproximadament per sota de 340 metres i les cotes de les servituds aeronàutiques es troben aproximadament a partir de 621 metres, ambdós sobre el nivell del mar, hi ha cota, en principi, suficient perquè les servituds aeronàutiques no siguin sobre passades per les construccions e instal·lacions previstes o que puguin permetre's, les quals, en qualsevol cas, hauran de quedar per sota de les esmentades servituds.

4.1 - RISCOS D'INCENDI

El municipi té una bona part del territori, en especial per sobre de l'autopista amb una massa boscosa rica i interessant des d'un punt de vista ecològic.

L'Estudi Ambiental Estratègic (EAE) estableix les recomanacions i pautes per atenuar la incidència del risc d'incendi.

4.2 - GEOLÒGICS

El mapa per a la prevenció de riscos geològics de la Generalitat de Catalunya, Departament de Territori i Sostenibilitat, ICGC, determina que el municipi de Santa Susanna no figura entre les àrees amb riscos geològics.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal incorpora un Estudi per la identificació dels riscos geològics com a document núm. 10, que realitza una estimació preliminar de la perillositat natural en el municipi.

4.3 - INUNDABILITAT

El municipi té dos conques principals, la de la Riera i la del Torrentó de Can Gelat. Aquest està canalitzat fins la sortida a mar i l'estudi de sanejament recomana millorar els sobreeixidors de la zona per sota la carretera i que la zona agrícola actui com a bassa de laminació en cas de necessitat.

S'han considerat els cabals i períodes de retorn acordats amb ACA i en resulta una extensió de zona inundable que encara de poca altura d'aigua té una notable extensió.

La Riera està canalitzada des de la N-II fins el mar. Aigües amunt hi ha un seguit de passos canalitzats a l'altura del Parc del Colomer que provoquen un cert estretament per el qual hi ha proposades diverses actuacions tendents a augmentar la capacitat de desguàs des de la rotonda de la N-II i fins l'autopista amb una secció en "V" oberta que en part incorpora una traça de camí segregat. Aquesta millora tanmateix no és suficient per a garantir els cabals estimats per els períodes de reton alts de manera que es proposa que el pla de Bassas pugui actuar com a bassa de laminació en cas d'emergència.

S'incorpora el plànol d'informació de inundabilitat que mostra per el període de retorn comentats l'extensió grau de la zona inundable. Hi ha en curs una actualització dels treballs que posaran al dia les apreciacions de l'estudi però creiem que no alteraran de forma substancial el que aquí s'ha expressat.

La posició del nou institut i el nou Parc del Colomer es veuen afectats per aquesta àrea inundable encara de amb poca altura i s'ha proposa elevar el nivell del sòl de les instal·lacions per tal que no es vegin afectades per l'aigua en cas de alta concentració de pluges. La cota de les instal·lacions serà tal que garanteixi per el període determinar que no es produeixin afectacions en l'equipament.

4.4 - RECOMANACIONS A FAVOR DE LA ECOEFICIÈNCIA

El POUM aposta per un creixement sostenible i tot i que no es el marc més idoni per establir mecanismes de regulació en front d'aspectes relacionats amb la sostenibilitat, no vol deixar de denotar l'interés i voluntat de que les transformacions urbanes que es realitzin al municipi es facin des d'un posicionament clar i contundent en defensa de les polítiques d'estalvi energètic i de sostenibilitat en general.

4.4.1. FOMENT DE LES ENERGIES RENOVABLES

El POUM aposta perquè les noves construccions i les rehabilitacions de les existents comporti una millora i adequació de les instal·lacions amb una objectiu d'incorporar tots aquells sistemes que permetin aprofitar els recursos solars i afavoreixen l'estalvi energètic.

L'Ajuntament podrà i des d'aquí recomanem, que aprovi o actualitzi la ordenança energètica i que en ella incorpori les mesures de foment, de promoció i de regulació per afavorir la seva aplicació a les noves llicències i que facilitin la seva implantació.

4.4.2. RECICLATGE I TRACTAMENT DE RESIDUS

El POUM vol que el reciclatge i el tractament dels residus de forma eficient sigui la tònica normal de la gestió dels residus.

L'Ajuntament podrà redactar o millorar la existent per tal d'afavorir una gestió més eficient. També podrà i caldrà que

impulsi totes aquelles mesures que facin més eficient tant la recollida de residus com el seu reciclatge en origen de consum.

Tots els edificis i habitatges en compliment de les normatives d'edificació han de facilitar els espais privats necessaris per fer efectiva de la millor manera possible la gestió dels residus u el reciclatge

4.4.3. TIPOLOGIES D'HABITATGES MÉS SOSTENIBLES

El POUM fa una aposta per habitatges que siguin més sostenibles. Per això promou la tipologia plurifamiliar en contra de la unifamiliar ja molt present en la majoria dels teixits residencials del municipi.

4.4.4. ESTALVI D'AIGUA

El POUM amb aquesta intenció limita en aquells espais que encara és possible la construcció de piscines individuals, apostant perquè, si existeix la piscina, sigui compartida entre els veïns.

En matèria de les infraestructures d'abastament d'aigua es proposen un seguit d'actuacions per tal de millorar el funcionament hidràulic de la xarxa i evitar fuites i despeses innecessàries

4.5 - ACTUACIONS PREVISTES.

El POUM qualifica el sòl urbà consolidat segons estigui en el casc com a urbà tradicional clau R2, ordenació oberta clau R4 i cases agrupades amb la clau R5. En aquestes zones es defineixen els paràmetres urbanístics per facilitar la construcció dels solars edificables. A les urbanitzacions qualifica de cases agrupades clau R5 i de cases aïllades amb la clau R6 la major part dels terrenys. En ells es podran edificar els solars amb llicència directa.

En totes elles s'han mantingut i millorat les determinacions dels plans parcials o del PGO del que provenen i s'han designat subzones diferenciades per casa situació específica.

En totes elles s'han mantingut i millorat les determinacions dels plans parcials o del PGO del que provenen i s'han designat subzones diferenciades per casa situació específica.

4.5.1. ACTUACIONS POLIGONALS.

El sòl urbà no consolidat es aquell que no ha completat la seva gestió urbanística, ja sigui perquè manquen fer les cessions o perfeccionar-les o perquè falta completar la urbanització i els serveis.

En aquests àmbits el pla delimita uns polígons d'actuació per facilitar l'execució de les determinacions del planejament. En la majoria es tracta d'àmbits ja delimitats per el PGO que no han completat la gestió urbanística.

Tots els polígons han de fer reserva d'habitatge protegit a raó d'un 30% del total, que comprèn el 10% d'aprofitament mig i el 20% per aplicació de la legislació vigent.

4.5.2. POLÍGONS PER A USOS RESIDENCIALS

Per a usos residencials el POUM delimita 7 polígons d'actuació

QUADRE RESIDENCIAL	Sòl m2	Sòl privat	Sostre m2	Lliure	HPO	Total urbà	Urbanitzacions
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	17.670	5.811	6.027	47	26	73	
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	23.157	7.667	l'existent				
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)	59.348	26.624	7.488	51	-	-	51
PAU 04 - Can Ratés	148.003	71.581	32.400	166	0	0	166
PAU06 - Mas de Baix	7.380	6.894	3.678	9	17	26	-
PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)	9.515	5.986	5.424	18	24	42	-
PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)	5.403	3.631	2.730	21	12	33	
TOTALS	297.751	128.194	57.746	313	79	174	217

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva

Es tracta d'una delimitació que en part recull alguns dels antics polígons del carrer del BOU que no han estat desenvolupats per els seus propietaris malgrat el llarg període de vigència del PGO. Entenem per tant que han incomplert els terminis raonables per haver materialitzat els seu aprofitaments i el POUM en la defensa de l'interès general en modifica uns i suprimeix uns altres.

L'objectiu és:

- Agrupar les edificacions en la part central confrontant amb el nucli urbà per resoldre l'entrega del límit urbà amb el sòl no urbanitzable.
- Deixar lliure sense edificar la part més propera a la rotonda
- Ampliar la zona esportiva.
- Desplaçar la zona verda perquè quedi encarada al equipament esportiu i al nucli.

e) Modificar les tipologies a plurifamiliars i els aprofitaments per facilitar l'accés a l'habitatge incrementant la oferta d'habitatge assequible.

f) S'ha reduït l'àmbit del polígon, deixant fora les parcel·les enfront del Parc del Colomer, per donar compliment a l'acord entre la propietat i l'Ajuntament que va comportar la cessió anticipada del terrenys per ampliar la vorera del c/ Bou

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - (antic Polígon 2)

Es un dels polígons delimitats per el planejament derivat que ha consolidat i edificat la major part dels edificis i aprofitaments però al que manca completar la gestió urbanística, efectuant les cessions i acabar o reposar la urbanització. El pla no modifica els aprofitaments però si introdueix un canvi de qualificació en un dues de les peces. Es qualifica d'equipament privat la part de terrenys compresa entre els edificis que conté la piscina comunitària i es qualifica de xarxa viària d'aparcament una part del terrenys més exteriors per juntament amb un altre part de terrenys municipal, consolidar l'ús actual d'aparcament en superfície.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Polígon F)

Es un polígon relativament recent que va efectuar les cessions i la urbanització. La crisi econòmica va impedir la seva comercialització i no hi ha cap edificació. L'abandonament en aquests anys i els actes de vandalisme fan que manquin elements de la urbanització imprescindibles com cablejats, columnes, i que en alguns trams la pavimentació s'ha deteriorat. L'objectiu del polígon es poder rehabilitar i completar les deficiències actuals dels serveis.

La seva posició molt allunyada dels teixits urbans, amb una topografia complicada i un impacte paisatgístic notable feien aconsellable que no es consolidés, tanmateix les conseqüències patrimonials poden ser importants fet que ha portat a mantenir la qualificació.

El pla estableix uns àmbits o unitats d'edificació per illes complertes que obliga a tramitar les llicències de construcció agrupades i no una a una per tal d'ajustar-les amb la topografia i els models definits al pla parcial que figura en l'annex normatiu. El pla estableix que la seva construcció integra s'ha de produir en el primer sexenni, entenen que en cas de no completar-se dins el termini fixat aquells terrenys no edificats podran ser objecte de desclassificació, si s'escau.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés

Es un gran polígon sense edificar que va realitzar les cessions i les obres d'urbanització però que la crisi va impedir la seva comercialització llevat de quatre parcel·les a la part més baixa.

L'abandonament d'aquests anys i els actes de vandalisme fan que manquin elements de la urbanització imprescindibles com cablejats, columnes, i que en alguns trams la pavimentació s'ha deteriorat. L'objectiu del polígon es poder rehabilitar i completar les deficiències actuals dels serveis.

Són terrenys amb una topografia difícil, uns pendents importants i una gran visibilitat situats en la part alta del barri que feien aconsellable que no es consolidés, tanmateix les conseqüències patrimonials per l'Ajuntament podrien ser importants fet que ha portat a mantenir la qualificació vigent.

El planejament aprovat i que es va reparcel·lar qualificava unes illes com edificables malgrat tenir un pendent elevat i una gran visibilitat fet que aconsella que siguin inedificables. Per altre part uns altres terrenys estan qualificats de sistema d'espais lliures, però tenen poca utilitat perquè mai seran de fàcil accés als veïns i tampoc conformen un sistema que permeti la connexió als espais lliures exteriors. Per aquest motiu el POUM proposa intercanviar algunes qualificacions (sense perdre aprofitament) per solventar les problemàtiques exposades tot i que comportarà tramitar una modificació puntual de la reparcel·lació. Entenem que l'esforç és necessari en benefici de l'interès general.

El pla estableix que la seva construcció integra s'ha de produir en el primer sexenni, entenen que en cas de no completar-se dins el termini fixat aquells terrenys no edificats podran ser objecte de desclassificació, si s'escau.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 c/ Mas de Baix

L'al·legació presentada plantejava un canvi en l'ordenació de l'aprofitament en la part alta de la finca proposant passar de zona R5 a zona R6a de cases aïllades. La propietat manifesta ser el titular dels terrenys situats per sota dels terrenys de la masia que una part estan qualificats de sistema d'espais verds, una part de vial i una part d'edificable amb zona R4e. L'al·legat manifesta que no té possibilitat d'assumir les despeses d'urbanització i avança la seva disponibilitat per efectuar les cessions i que l'Ajuntament assumeixi els costos d'urbanitzar a canvi del petit terreny edificable. En principi és una opció interessant que es recull a la fitxa del PAU amb un increment de l'edificabilitat de la zona R4 per poder encabir el la major part del sostre HPO que ha de materialitzar. Seria convenient concretar-ho mitjançant un conveni que ho especifiqui. D'altre part planteja el canvi de zona a R6a que es veu adient per la forma i dimensions dels terreny i per està davant de la zona de cases entre mitgeres de manera que facilitaria la transició paisatgística de les cases arrencades a les aïllades de l'entramat de la Vall qualificada de R6c amb parcel·la de 800m2. S'accepta ampliar el polígon amb la parcel·la superior i reduir la franja d'edificacions a preservar junt la masia en els 10m que demana en l'al·legació.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I

L'antic polígon 2 del sector Riera comprenia dues illes separades per l'antiga urbanització Verde Mar. El terreny situat sobre el càmping Oasis queda inclòs en el nou sector hotelier PAU12 mentre que l'illa situada al nord formarà el polígon d'actuació 10.

Es manté el nombre d'habitatges i la tipologia d'habitatge aparellat que ara té atorgat per el pla parcial i s'afegeix una parcel·la plurifamiliar per poder encaixar els habitatges HPO. Queda obligat a completar la cessió i ha urbanitzar el viari

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II (antic equipament comercial)

Aquest terreny té una qualificació d'equipament comercial i en el seu moment va fer les cessions i abonar les quotes d'urbanització que li pertocaven. Tanmateix va quedar fora de l'àrea de la trama urbana comercial motiu per el que no pot materialitzar l'aprofitament atorgat.

Es qualifica a zona residencial plurifamiliar clau R4 amb l'obligació de cedir una petita part de terreny per complir els estàndards legals de cessió de zones verdes per a nou sostre residencial, completar la zona verda i poder realitzar els habitatges obligatoris d'HPO. Ha d'urbanitzar el conjunt

4.5.3. POLÍGONS PER A ACTIVITAT ECONÒMICA USOS COMERCIALS

- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Comercial Sud Ctra N-II

QUADRE USOS COMERCIALS	Sòl m2	Sòl privat	Sostre m2	Usos
PAU 09 - Comercial Sud N-II	13.467	3.570	6.480	Comercial
	13.467	3.570	6.480	

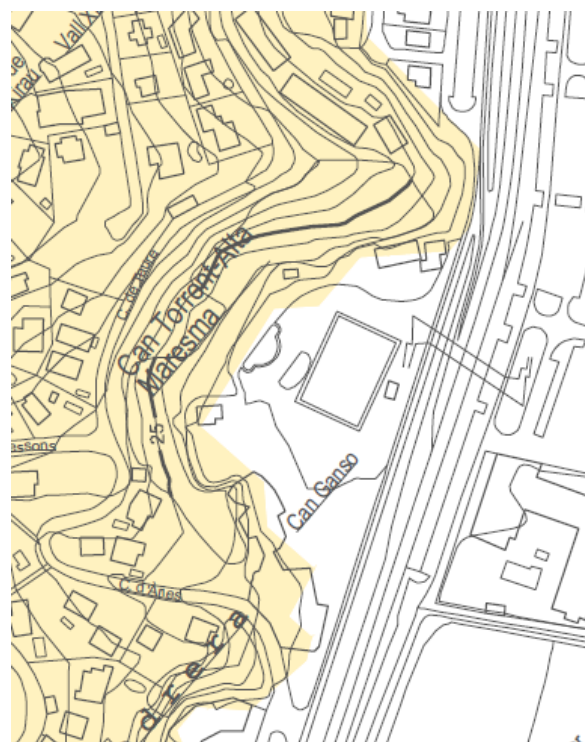
La franja comercial que confronta amb la N-II entre la Riera i la rotonda d'entrada va quedar inacabada, amb un terreny no inclòs en cap règim jurídic de protecció i sense desenvolupar. Això genera un buit entre la zona comercial Sud carretera i la benzineria que deixa sense sortida el c/ Comerç. El pla requalifica aquest terrenys a zona comercial amb una ordenació en la façana a la N-II similar a la ja existent en la resta de la franja i mantenint la disposició d'edifici aïllat que caracteritza el sector. Reomplir aquest buit permet donar sortida i enllaç al carrer del Comerç fins la rotonda del McDonald i evitar l'efecte cul de sac actual. El polígon ha d'efectuar les cessions d'equipament, del vial i la urbanització d'aquells espais encara no executats.

La continuïtat del c/ Comerç i la nova parcel·la posterior estan classificats de sòl no urbanitzable i estan assenyalats pel PDUSC. Tanmateix és un indret necessari per donar continuïtat al c/ Comerç i adequat per situar el nou edifici de la Brigada.

- Pla de Millora Urbana núm. 1 PMU-1 La Reserva - Front nord Ctra N-II

QUADRE USOS ACTIVITATS I SERVEIS	Sòl m2	Sòl privat	Sostre m2	Usos
PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II	27.275	18.895	7.340	Activitats: Serveis, comercial, assistencial, sanitari, docent, residencial no habitatge ni turístic, etc.
Sòl edificable		9.520		

L'àmbit inclòs en aquest polígon presenta diverses complexitats motiu pel que s'ha prescrit la necessitat de redactar un Pla de Millora Urbana (PMU) que resolgui l'ordenació i els aprofitaments. El PGO vigent inclou la totalitat del PMU en un polígon núm 30-23-26 que no s'ha desenvolupat.



Plànol POUM àmbit PMU 01 La Reserve
Plànol Informació POUM Topogràfic . Pendents >20%

La situació actual es produeix en un terreny que té una zona plana a nivell de la carretera N-II i un espadat al fons amb un fort desnivell entre la part baixa i la franja superior situada a la rasant del carrer Dosrius que és la que el PGO 1982 qualifica com edificable.

Aquesta part del terreny no ofereix les condicions per ser edificable ja que una part correspon a una petita cantera on es va extreure roca que ha generat un tall vertical infranquejable, a més el terreny té altres realitats que el condicionen. Hi ha dues edificacions situades en la part baixa (un xalet i una construcció singular destinada a lleure, restauració i altres usos relacionats amb l'activitat turística) que estan en part afectats per vialitat i que provoca que part dels edificis estiguin fora d'ordenació. A la franja alta com ja hem indicat el planejament vigent preveia una franja edificable alineada al carrer Dosrius amb una intensitat edificatòria important que per raons topogràfiques, de desnivell, de risc geològic i pendent és convenient que no s'edifiqui.

El plànol topogràfic que indica els penedents dels terrenys ens mostra que la majoria del polígon està en zona de pendent superior al 20%.

L'art 9.4 del TRLU indica que els terrenys amb pendent igual o superior al 20% tenen la consideració de no edificables.

L'acord de la CTUARC considera que cal dotar aquest indret de major intensitat edificatòria al considerar que el PTMB situa en aquest indret una nucli de nova centralitat. Malgrat que considerem que la posició no es la més adient per plantejar aquest nova centralitat, en compliment de l'acord de la CTU reforcem aquesta àrea que es destinarà a usos que aportin valor i qualitat urbana com ara els usos, comercials, oficines serveis, restauració, lleure i sanitari-assistencial però no els d'habitatge ni els turístics

El terreny es qüestió presenta dues peculiaritats importants, d'una part te el front amb una afectació de carreteres que obliga a la cessió de 5.980m² de sòl i una part important del terreny restant 9.375 m² de sòl (l'antiga cantera) que al tenir un pendent superior al 20% no són edificables.

Atenent al acord de la CTU, s'aplica el coeficient d'edificabilitat del 0,6 sobre els terrenys que ostent la condició d'edificables (9.520m²) i sobre la cessió de zona verda (2.400 m²) i descomptant les afectacions viaries pendents de cessió com diu l'acord CTU. Aquest sostre edificable és (11-920 x 0,6 = 7.152 m²) més 188m² per guinguetes.

4.5.4. POLÍGONS PER A ACTIVITATS TURÍSTIQUES - HOTELERES.

El POUM delimita 5 polígons que tenen per objectiu millorar els sectors que ja estan molt consolidats més un en sòl urbanitzable delimitat

QUADRE USOS TURÍSTIC- HOTELER	Sòl m2	Sòl privat	Sostre m2	Usos
PAU 05 - Camping Bon Repòs	60.125	47.460	6.027	Hotelier
PAU07 - Apartaments Mare Nostrum	4.495	2.771	5.812	Hotelier
PAU08 - Hotel Santa Susanna Resort (Heidelberg)	8.152	6.115	7.866	Hotelier
PAU12 - Sector Turístic Hotelier Avinguda del Mar	245.440	143.771	34.013	Hotelier (152.152m2 st ja qualificats
PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar	27.430	19.355	l'existent	Hotelier
	345.642	219.472	53.718	

- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 Càmping Bon Repòs
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 7 Apartaments Mare Nostrum
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Resort
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hotelier Avinguda del Mar
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Front de mar passeig Marítim

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 05 Càmping Bon Repòs

El càmping ha tingut una problemàtica tradicional amb la definició dels seus límits, en especial amb la LMT. Aclarides les circumstàncies a través de la MPOG en tràmit d'aprovació definitiva, el POUM recull les determinacions i acords que sustenten aquell document i el conveni subscrit.

El POUM suprimeix la franja SX de cada extrem i l'agrupa en la part nord com a sistema d'espais verds, redueix l'àmbit del polígon en la part nord i requalifica aquella franja de sistema d'espais verds (clau SV4) per generar un espai ampli d'enllaç entre l'avinguda dels Pins i la platja en front d'on es farà un nou pas soterrani sota la via del ferrocarril per millorar la connectivats del sector hotelier de la avinguda del Mar i el front de platja. Aquesta nova zona verda serà objecte de cessió obligatòria en el marc de la gestió poligonal. En la resta de l'espai del càmping es mantenen els aprofitaments (sostre, unitats d'acampada, bungalows, etc) que s'hauran d'ajustar al nou àmbit del càmping. Inclosos en el polígon s'han de fer cessió de la zona verda que dona front al mar per poder construir el passeig Marítim. S'han de cedir les zones verdes i inclou el pas de vianants en el lateral amb el Càmping el Pinar, s'ha d'establir la servitud de pas de vianants travessant el mig del càmping per millorar la permeabilitat i facilitat

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 07 Turístic Front de Mar- Apartaments Mare Nostrum - Bon Repòs

Correspon als terrenys dels apartaments Mare Nostrum - Bon Repòs, la piscina, els espais lliures al voltant i els terrenys qualificats de sistema vial i sistema ferroviari (nova estació). L'edifici va quedar inacabat i presenta una mitgera a vista que serà obligatori ocultar amb l'ampliació de l'edifici. Està qualificat de zona hotelera i d'apartaments turístics sense divisió en propietat horitzontal. Admet la seva substitució per un altre edifici si s'escau la seva reconversió a hotel. Es qualifica com espai privat dotacional el jardí i l'actual piscina dels apartaments.

El POUM delimita el polígon que inclou la mateixa zona verda amb front al mar que suposadament ja es va cedir. I amplia les cessions en la façana posterior amb una petita franja de sistema d'espais lliures, de sistema viari ja existent i una part del sistema ferroviari del que serà la futura nova estació de ferrocarril. Comporta l'obligació d'urbanitzar els sòls de cessió.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Resort

Comprèn l'illa amb els terrenys ocupats per l'Hotel Santa Susanna Ressor, la franja en front la N-II pendent de cessió. S'exclou la franja posterior ara ocupada per dues construccions disconformes que continua classificada com a sòl no urbanitzable. La franja d'afectació pública de la carretera N-II inclou part de les escales i accessos a l'hotel. Al lateral sud-oest hi ha previst un carrer de 6 metres fins la carretera Vella. El pla inclou tots aquests sòls afectats que s'hauran de cedir de forma gratuïta. Aquestes cessions ja venien imposades pel POUM vigent però no es van materialitzar malgrat haver obtingut llicència per ampliar l'hotel de forma notable. El pla manté l'edificabilitat que ara ostenta per compensar les cessions pendents. A la part posterior de l'Hotel hi ha uns terrenys, de la mateixa propietat, amb una construcció fora d'ordenació, que encara que morfològicament pertany a l'Hotel, ja que l'illa està limitada per 4 carrers que estan en ús. Per acord de la CTUARC es manté la qualificació de sòl no urbanitzable i amb màxim grau de protecció agrícola d'aquest terreny encara que mai havia ostentat les condicions físiques per ser inclòs en les zones de protecció del PDUSC.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hoteler Avinguda del Mar

D'acord amb el que disposa l'article 18 del RDleg 7/2015, de 30 d'octubre, Text refós de la llei del sòl i rehabilitació urbana, en relació a l'article 7 de la mateixa llei, i d'acord amb la més recent doctrina jurisprudencial del Tribunal Suprem (com a mostra les sentències de dates 30 d'octubre de 2018, i 14 de febrer de 2020), el planejament urbanístic pot sotmetre el sòl urbanitzat a actuacions de transformació urbanística, exigint-se que es justifiqui de manera reforçada que es tracta d'actuacions de renovació, rehabilitació o regeneració. En el mateix sentit, la Disposició Addicional Segona del DL 1/2010, TRILUC, preveu les actuacions de transformació urbanística en el sòl urbà.

La proposta del POUM contempla **actuacions de transformació urbanística** a petició del sector hoteler, que s'identifiquen per el tipus d'intervencions que consisteixen en:

a) La requalificació de terrenys que ara formen part del sistema d'espais verds amb concessió a sols privats (verd privat hoteler clau Aa1e/vp) espai lliure molt poc edificable (15%) però de gran importància pels propietaris dels hotels (que ho van demanar amb rotunditat en l'al·legació) perquè incrementa l'espai lliure de jardí i esbarjo dels seus clients i el valor patrimonial de la propietat. Aquest canvi es el que va motivar la segona aprovació inicial. Es compensa la reducció requalificant altres terrenys ara edificables a zona verda situats a primera línia de mar que es consideren que són de major interès general i major valor ecològic al estar en primera línia de mar.

b) La requalificació de terrenys en la façana posterior dels hotels que, una part ara formen part del sistema d'equipaments en concessió i l'altre part es sòl no urbanitzable. Tos dos passen a ser sòls privats (dotació privada clau Aa1e/dp) d'ús hoteler-esportiu a l'aire lliure amb una baixa edificabilitat del 15% amb la intenció de millorar la oferta esportiva-recreativa a l'aire lliure i resoldre la manca d'aparcaments en planta soterrani.

c) Per acord de la CTUARC s'inclou en aquest sector part dels terrenys qualificats de Sistema d'Espais Lliures (clau SV2) junt a la Riera i que no formaven part del polígon en el document del POUM.

d) La urbanització de la nova vialitat (nou vial del Pla de la Torre, a petició del sector hoteler), els vials d'enllaç de la Riera i dels espais lliures públics pendents de l'anterior polígon sector D, la reforma o renovació parcial de la urbanització existent (vial de servei), i la modificació i increment del sòl destinat a sistemes de titularitat pública (espais lliures) amb un augment proporcional d'aprofitament urbanístic que en garanteixi la viabilitat econòmica.

Els canvis que es susciten són de gran importància i suposen una operació evident de transformació i regeneració urbanística en els termes establerts per la legislació vigent i es fan a petició dels propietaris del sector.

És l'operació més complexa, important i delicada que el POUM es proposa, tant per la seva dimensió, per l'heterogeneïtat d'usos, situacions i per la resolució dels diferents drets atorgats als propietaris i de com fer-los encaixar en la nova proposta d'ordenació.

Un dels objectius és aconseguir que els terrenys davant dels hotels que forma el front a l'avinguda del Mar, que ara estan qualificats de sistema de zona verda i que tenen una concessió vigent, passin a ser zones de verd privat, de titularitat privada al servei dels hotelers amb la distribució i proporció que fixi el projecte de reparcel·lació, que raonablement, hauria de ser proporcional a la façana de les parcel·les dels hotels. Destacar que en les 4 parcel·les més properes a la Riera es va produir una concessió única que va edificar un aparcament en soterrani que ara haurà de ser resolta per la reparcel·lació.

Ahora s'han de compensar tant quantitativa com qualitativament aquestes superfícies amb uns altres terrenys qualificats de sistema d'espai lliures (zona verda) que aportin major interès general al municipi com són els del front del mar en l'enllaç del Parc de la Riera amb el passeig Marítim.

El nou polígon es correspon a l'antic sector D del PGO 1982 i al PAU17, PAU07 i part del PAU 08 de l'aprovació inicial i amb la inclusió de l'Hotel Indalo Park, a petició del seu propietari i de la majoria dels propietaris del sector, que han demanat que la finca que ocupa l'hotel Indalo Park i la zona verda de concessió s'inclouin en el nou polígon PAU 12.

Els terrenys en primera línia de mar susceptibles de ser edificats amb el planejament vigent, com el que ocupa ara el càmping el Pinar i el terreny lliure al costat dels apartaments Mare Nostrum, s'incorporen al nou polígon PAU12 com a zona verda, així com la part proporcional de vial del carrer dels Pins i la franja de sistema d'aparcament SX3 com a reserva per una hipotètica ampliació de l'estació.

Per aquest motiu es proposa:

1.- Delimitar un nou Polígon d'Actuació Urbanística (identificat com a PAU-12) d'àmbit continu, tal com figura als plànols d'ordenació O-03 i a la fitxa del polígon.

Comprèn tot l'antic sector D, les dues parcel·les fins ara edificables al front de mar (càmping el Pinar i terreny comprès entre els apartaments Mare Nostrum (Bon Repòs) i l'hotel Caprici Beach) que passen a ser qualificades de sistema d'espais lliures costaner (zones verdes públiques clau SV4), els vials i la zona d'aparcament (com a reserva de l'entorn de la nova estació), els terrenys de zona verda i vials de la zona de la Riera (excepte el tram de vial en el límit del sòl urbà, prolongació del carrer Acàcia) i la franja de terreny compresa entre el vial de serveis hotelers i el nou vial que confronta amb el Pla de la Torre.

2.- El sistema d'actuació d'aquest àmbit d'actuació serà de reparcel·lació en modalitat de cooperació.

3.- L'aprovació del projecte de reparcel·lació comportarà l'extinció de les actuals concessions d'espais lliures i equipaments, i incorporarà la cessió a favor de l'Ajuntament dels terrenys destinats a aquesta finalitat.

4.- Les obres d'urbanització es podran executar per fases d'acord amb les necessitats i funcionalitat urbanística d'aquestes.

5.- Una part del vial de connexió de la Riera amb el front de mar i la zona verda que ocupa en part el càmping Oasis formaven part del sector D i està cedit però pendent d'urbanitzar. Per tant els costos d'aquestes obres no són imputables, com a obra específica al present polígon, sinó que estan pendents de la gestió anterior. Malgrat això estant inclosos en el PAU12 per tal de donar coherència a la proposta i per garantir la seva execució final ja que els mateixos propietaris són els que ostenten les obligacions de la gestió ara i abans.

6.- Es qualificarà de sistema viari clau SX el següent:

a) el carrer actual del Pla de la Torre de serveis del sector hoteler amb una amplada de 9 metres.

b) el nou vial de 12 metres junt al sòl agrícola del Pla de la Torre que facilitarà la mobilitat, bàsicament hotelera, des de l'actual rotonda del Torrentó de Can Gelat fins la Riera.

c) el tram del carrer dels Pins d'accés als establiments turístics del Front de Mar i a la nova estació (amb l'extensió que figura al plànol).

d) els terrenys de la zona de la Riera que han de facilitar l'accés a la platja i connectar el vial de la urbanització Verde Mar fins el front de mar i el carrer de les Heures, excepte el tram de vial en el límit del sòl urbà, prolongació del carrer Tramuntana.

Serà a càrrec del PAU el cost de l'execució dels vials i del pas de vianants sota la via del ferrocarril entre l'avinguda del Mar i el carrer dels Pins, entre el càmping Bon Repòs i l'antic polígon 50. Així com les especificacions sobre urbanització que figuren a la fitxa.

7.- Es qualifica els terrenys de la façana posterior dels hotels des del Torrentó de Can Gelat fins la Riera com a zona dotacional privada hotelera-esportiva-recreativa a l'aire lliure amb un petit sostre edificable en planta baixa amb una ocupació màxima del 15% de la zona, destinat a usos complementaris esportius, recreatius, comercials i restauració.

8.- Els soterranis es destinaran a aparcament privat al servei de l'activitat hotelera i per donar compliment a les necessitats i exigències de dotació de places. L'ordenació en superfície ha de mantenir el caràcter d'un Parc esportiu enjardinat i obert, amb una notable presència de tractament vegetal i arbrat en un mínim del 35% de la superfície de la zona, de manera que permeti la circulació lliure de les persones, i la disposició de l'aparcament haurà de garantir poder fer plantació d'arbres de port alt almenys en el 15% de la superfície de la zona. El projecte d'urbanització i del pàrquing hauran de donar compliment a aquestes obligacions amb prevalença de l'interès general. Aquets terrenys podran ser tancats en els seus límits (estructures vegetals) però han de garantir la permeabilitat visual i podran ser accessibles als vianants. La reparcel·lació adjudicarà aquest sòl de forma proporcional a les finques aportades amb preferència per les que hi donin front

9.- S'atorgarà a la zona (clau A2.1e) una altura edificable corresponent a planta baixa més 5 plantes pis i al mateix temps una edificabilitat addicional de 27.799 m² de sostre en la zona hotelera actual (coeficient de 2,05 m²st/m²sòl de la clau A2.1e) aquest escriu permet regularitzar l'ús de la planta sota coberta i facilitar alguna ampliació puntual dels edificis en operacions de rehabilitació. S'exceptua l'Hotel Indalo Park que al provenir d'un planejament anterior diferent ja té atorgada una edificabilitat del 2,40 que el POUM manté.

10.- Simultàniament es preveu la possibilitat de construcció de petits serveis i guinguetes als terrenys qualificats de zona lliura hotelera fins a una edificabilitat i ocupació en ambdós casos del 15% de la superfície de la zona, i només en planta baixa.

11.- El nou sostre en la zona hotelera actual i els petits serveis com les guinguetes i els sòls lliure privat com el dels complements esportius-hotelers s'han de compensar amb les corresponents cessions. En aquest cas el fet de adquirir uns sòls edificables per convertir-los en zona verda suposa un esforç econòmic molt important i un benefici per l'interès públic notori al evitar la construcció de dos nous hotels en primera línia de mar que tindrien un impacte paisatgístic notable.

12.- S'haurà de incloure en la reparcel·lació la cessió del sostre corresponent al 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit. En aquest cas es preveu que s'efectui la seva equivalent compensació econòmica per la impossibilitat d'adjudicar sostre hoteler a l'Ajuntament. Entre aquest aprofitament s'inclou l'increment del sostre sota rasant tant per usos hotelers i complementaris, com d'aparcament.

Consideracions a la gestió urbanística del polígon 12:

1.- El POUM té voluntat que durant la seva vigència el Parc de Mosaic pugui enllaçar amb el Pla de Balasc. Això implica que el sector de Sòl Urbanitzable no delimitat (SUND anomenat X) i la part inferior no desenvolupada del PERI Riera, ara sòl urbà no consolidat (SUNC) passaran a ser vial (clau SX) i Zona Verda (Sistema d'espais Lliures clau SV).

2.- A l'interior del Polígon no hi hauran altres aprofitaments que els hotelers. L'ampliació de la zona hotelera amb la franja

posterior que es requalifica a dotació privada esportiva-hoteler comporta que cada propietari d'hotel podrà ser titular del terrenys de dotació hotelera en la proporció que assigni la reparcel·lació. En canvi la resta de propietaris que entren a la reparcel·lació no podran obtenir aprofitaments físics en el sector i s'haurà de compensar econòmicament via reparcel·lació.

M2 DE SÒL I USOS - PAU12	Sòl patrimonialitzable	
	Proposta PAU12 m2	Planejament actual + H. Indalo Park
Zones		
Hoteler (0)	82.554	82.807
Hotel Indalo Park	4.038	4.038
Zona lliure hoteler (antiga zona verda en concessió avda del Mar)	25.843	0
Sòl i subsòl hoteler-esportiu-recreatiu	31.336	
	total	86.845
Zona 18	0	3.829

Sistemes		
Zona Verda en concessió	0	25.843
Zona verda front Marítim (Camping el Pinar antic PAU07)	11.852	0
Zona verda Terreny junt Apartaments Mare Nostrum	4.113	0
Zona verda Riera - Pla de la Torre junt Parc Mosaic	3.226	0
Zona verda front Riera	2.406	0
Zona verda front Riera	1.607	0
Zona verda front Riera	2.461	
Zona verda front Riera (pendent sector D dins càmping Oasis)	7.358	6.813
Avda. DEL MAR	2.776	1.842
Zona verda Riera - Pla de Balasch	13.757	
Zona verda lineal Avda del Mar		7.835
	total sistemes zones verdes	42.315

Equipament en concessió (D Parera)	0	20.871
-------------------------------------	---	--------

total

Vialitat pública existent i urbanitzat

orera Vial junt Zona lliure hotelera Avda del Mar	7.835	0
Vial de serveis hotels existent (s'amplia 1,5m)	7.125	7.125
Avda del Mar - Estació	6.330	6.330
Travesera hotels entre vial de serveis i avda del Mar	1.080	1.080
	22.370	14.535

Nous Vials a adquirir a càrrec del PAU12

1,5 m vial de serveis hotel	1.425	1.425
Nou vial avinguda Pla de la Torre	9.096	
Traversera Hotel desplaçat a petició propietaris	1.080	1.080
Carrer del Pins + SX4 / Estació	3.568	0
Traveseres entre vial de serveis i nou vial avda. Pla Torre	2.160	
Vials entorn la Riera	2.475	

	parcial	2.505
--	----------------	--------------

Vials Riera pendents sector D	4.562	4.562
--------------------------------------	--------------	--------------

total vials a urbanitzar 24.366 7.067

Sistemes viari	46.736	21.602
Aparcament (reserva municipal ferrocarril)	4.430	
Sistema hidraulic	947	947
Sistema Espais verds i equipaments	49.556	42.315
	total sistemes	85.735

Total zones	143.771	90.674
Total sistemes	101.669	85.735
TOTAL ÀMBIT	245.440	176.409

(0) Hi un petit desfase per diferencia de base de medició

(A) No es contabilitza les plantes soterrani dels hotels

(2) Zona verda inclosa en el sector D no executada

7.358

(3) S'han d'adquirir el diferencial de m2 de Vial de Riera

(4) Vial inclos en el sector D No executat

4.562

QUADRE COMPARATIU DE SOSTRE

	m2 sostre i usos privats	
	Proposta	Planejament Actual
SOBRE RASANT		
Sostre hoteler (A)	151.684	151.684
Sotacoberta	14.248	0
Ampliació hotelera	13.553	0
Sostre sobre rasant zona hoteler-esportiu-recreatiu clau dp (15%)	4.700	
Sostre xiringuitos zona lliure hotelera - clau vp (15%) (1)	3.875	2.364
	SOSTRE EDIFICABLE TOTAL	188.061
		154.048

(1) Els aprofitaments actuals són de concessió, no privats

Increment real 34.013 m² de sostre

SOTA RASANT

Sòl i Subsòl privat esportiu recreatiu (abans de concessió)	15.168	0
Sòl i Subsòl zona hoteler esportiu-recreatiu (nova creació)	16.168	0
	Sol total	0
		31.336

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Sector Llevant Front de Mar / Les Sorres

El sector de Llevant - Front de Mar / Les Sorres és dels antics del municipi i comprèn la franja edificada entre el límit de terme amb Malgrat fins l'anomenat en el PGO 82 sector o polígon 50, i entre la via del ferrocarril i la platja.

La majoria dels edificis ja estan construïts amb unes edificabilitats elevades. El PGO ampliava el vial posterior per facilitar l'accés i qualificava de zona verda dos petits terrenys situats entre edificacions. L'evolució durant aquests anys ha incorporat el pas sota la via i l'arranjament inicial del passeig de Mar. Les zones verdes són públiques i estan oberts a l'ús públic.

El POUM planteja un únic polígon d'actuació perquè es pugui afrontar la complexitat d'una manera global i resoldre les problemàtiques. Els terrenys afectats de vial s'han de cedir i el conjunt ha de quedar urbanitzat de forma convenient. S'admet que en els subsòls públics es realitzin usos d'aparcament en règim de concessió si s'escau.

Seguint l'acord de la CTUARC una de les dues zones verdes es manté com està i la segona podrà ser permutada per un altre terrenys de tamany similar.

Les càrregues urbanístiques: les cessions d'aprofitament ja es van materialitzar i la urbanització està pendent en la franja del passeig Marítim i part del aparcament posterior del c/ dels Pins. En canvi els aprofitaments estan ja quasi materialitzats llevat d'un petit terreny d'uns 500 m² queda edificable en PB+6 plantes.

4.6 RESERVA SUFICIENT DE SÒL AL POUM PER EQUIPAMENTS COMUNITARIS.

El POUM qualifica de sòl de Sistema d'Equipaments (clau SE) un seguit de terrenys per tal de establir una reserva de sòl suficient per poder atendre les necessitats d'equipament en els anys de vigència del POUM. Aquesta

qualificació compren aquells terrenys que ja estan ocupats per els diferents equipaments ja existents avui en dia més aquells altres terrenys que es preveu com a reserva de futur. Alguns ja tenen assignat l'ús o destinació concreta però altres, la majoria, el seu ús final o destí es definirà més endavant a través de la tramitació d'un pla especial que en determinarà els usos i els paràmetres d'ordenació que millor s'ajustin a les necessitats dels usos concrets i sempre supeditats al millor encaix físic i en l'entorn.

No hi ha unes determinacions concretes respecte a quina quantitat de sòl es obligatori reservar i consultant la bibliografia troben un disparitat important entre les recomanacions en general i entre les aplicades en la redacció del planejament general de diversos municipis.

El quadre adjunt recull algunes d'aquestes referències

COMPARATIVA	PTGC	Llavaneres	PDU Ares	Alcanar	Mont-roig	Cunit	La Llagosta	
	m2 sol/ habitant	m2 sol/ habitant	m2 sol/ habitant	m2 sol/ habitant	m2 sol/ habitant	m2 sol/ habitant	m2 sòl / habit	m2 sostre/ habit
total	7,55	11,95	5,85	7,77	4,96	7,54	4,25	2,42

Hem adoptat els estàndards de Llavaneres per les característiques de la població i perquè són les més exigents.

En el cas de Santa Susanna les estimacions de població per el 2042 es situa entre les 4.020 en l'escenari baix i 6.250 en l'escenari alt.

Si apliquem les ràtios anteriors de 11,95 m² de sòl per aquesta població estimada de 6.250 obtenim

COMPARATIVA	Previsió mínim per estàndards		POUM Santa Susanna	
	m2 sol/ habitant	m2 sol	m2 sol	Estàndard m2 sol/ habitant
total	11,95m2 x 6.250 =	74.687	154.527	24,72

Que s'han de preveure 74.687 m² de sòl. El POUM qualifica en sòl urbà 154.527m² que es molt superior al exigible i que suposa un estàndard de 24,72 m² per habitant potencial .

Es per aquest motiu i perquè hi ha sòl qualificat suficient que el POUM proposa que en determinats àmbits de desenvolupament no sigui necessari qualificar i fer cessió de sòl per equipament.

4.7 - LA GESTIÓ URBANÍSTICA

Polígons i sectors d'actuació

La majoria del polígons es desenvoluparan per reparcel·lació per cooperació perquè la seva complexitat va pensar que serà millor que sigui l'Ajuntament el que lideri la operació. a excepció d'aquells que figura a la fitxa específica que s'obtinran pel sistema de compensació o perquè són propietari únic.

Actuacions aïllades en sòl urbà i no urbanitzable

Hi ha unes actuacions per l'obtenció de sòls que no estan inclosos en polígons o sectors i on es preveu que l'Ajuntament els obtingui per expropiació o mutu acord. Es tracta d'actuacions aïllades en sòl urbà com les necessàries per l'obtenció dels terrenys del nou institut, del Parc del Colomer. Per contra l'obtenció dels terrenys en sòls no urbanitzable com el Cementiri - tanatori i l'Oficina del Parc del Pla de Balasc seran per expropiació o mutu acord i que es valoraran com a sòls no urbanitzables.

Gestió del Parc de Mosaic

Un altre actuació amb una gestió diferenciada serà per l'ús dels terrenys del Parc de Mosaic. Es pretén que la majoria mantinguin els usos agrícoles i alguns altres puguin tenir uns usos socials. Com a sòl no urbanitzable el pla no preveu la seva necessària titularitat pública sinó que permet el manteniment de la titularitat privada vinculada a la destinació prevista, possibilitant que els propietaris que ho desitgin mantinguin l'ús agrícola o aquells que vulguin facilitin la cessió temporal per usos socials i públics per un període llarg (la legislació parla de fins 75 anys) a canvi d'una compensació monetària.

Aquesta figura permetria a l'Ajuntament disposar dels terrenys d'una forma àgil, ràpida i consensuada amb el territori per destinar els terrenys cedits a la finalitat agrícola o d'ús social prevista i que sigui compatible amb l'ús agrícola general amb activitats compatibles en la subzona N2c1i amb usos socials compatibles en la subzona N2c2. Per als propietaris actuals que ho sol·licitin podria ser un incentiu que puguin mantenir la propietat, encara que cedit l'ús temporalment, i alhora puguin continuar, per exemple fent les activitats agrícoles, o vivint a les seves masies amb una parcel·la de terreny assignada per a ús propi. La signatura d'un conveni entre l'Ajuntament i els propietaris seria la forma recomanada d'actuació perquè facilitaria la comprensió i la viabilitat de l'operació general i establiria la concreció de tot l'anterior.

El POUM determina que s'haurà de redactar un Pla Especial que compregui les dues subzones clau N2c que defineixi la

coexistència, encara que en prevalença dels usos agrícoles, amb els usos socials i esportius a l'aire lliure. El Pla Especial concretarà la disposició física dels diversos usos en els terrenys de la subzona corresponent. Establirà els àmbits d'ús socials, el més restringits possible, i els terrenys que mantinguin l'ús agrícola, els itineraris, les proteccions físiques, la forma dels límits, els processos de recuperació dels valors ecològics, els mecanismes de finançament i totes les altres consideracions i casuístiques que una operació d'aquesta naturalesa i envergadura comporta. A través d'aquest Pla Especial es podran determinar també les actuacions que es consideri prioritàries que pugui conduir, en el seu cas, a l'expropiació forçosa dels terrenys per adquirir el sòl i destinar-los als usos públics i socials que el pla preveu.

Els límits de l'àmbit de Pla Especial de les subzones clau Nc2 marcats en els plànols d'ordenació O2, s'han de entendre com orientatius i caldrà ajustar-los a la llum de les situacions i circumstàncies concretes.

Cal tenir en compte que el Parc de Mosaic com a element estructurant, dona servei a tota la població però també és un atractiu addicional per als visitants. D'aquesta manera, es considera com beneficiari directe el sector Turístic - Hotelier que podrà afegir a la seva oferta habitual el gaudi d'un entorn natural agrícola i unes activitats a l'aire lliure, en proximitat, que pocs municipis poden oferir, cosa que farà més atractiva la seva oferta i més rendible l'activitat. En aquest marc seria raonable continuar, o endegar de nou, alguna figura públic-privada de promoció i foment del Parc de Mosaic que aporti els recursos i gestioni els usos i activitats del Parc. Una fundació, una empresa públic-privada o alguna altra figura podrien ser l'entitat jurídica que canalitzi i gestionés el conjunt.

4.8 LA VIABILITAT ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS QUE PROPOSA EL POUM.

El POUM en el "Document 6 Agenda i avaluació econòmica" fa un estudi de les diferents actuacions previstes i la seva viabilitat econòmica. D'una part s'enumeren i valoren les actuacions a realitzar per part de l'Ajuntament, amb càrrec al pressupost municipal, que no estan incloses en cap sector ni polígon d'actuació. S'assigna la seva execució a un dels dos sexennis i s'avalua si l'Ajuntament tindrà la capacitat econòmica per tal de poder desenvolupar de manera sostenible amb els recursos disponibles les actuacions en els propers anys.

D'altra part i per cada sector i polígon s'avalua la seva viabilitat i s'analitza si les càrregues urbanístiques, les cessions i les obres d'urbanització corresponents estan equilibrades amb l'increment patrimonial que obtenen i en definitiva si els sectors i polígons de desenvolupament són sostenibles i viables.

Cal tenir en consideració que hi ha alguns polígons que es mantenen en l'actual POUM perquè no han completat la gestió urbanística a que estaven obligats però que ja han assolit el desenvolupament previst, es a dir han assolit els aprofitaments privats i per tant la seva viabilitat entenem que ja es va acreditar en un moment anterior i el que manca es donar compliment a les obligacions pendents. En aquets casos no s'avaluen.

4.9 ACTUACIONS A CÀRREC DE LA INVERSIÓ MUNICIPAL ELS PROPERS ANYS O AMB GESTIÓ MUNICIPAL

Hi ha un seguit d'actuacions que el POUM considera necessàries que no són imputables als sectors i polígons i que l'Ajuntament ha d'assumir a través de la inversió en els pressupostos municipals.

L'agenda econòmica justifica que les inversions són assumibles finançament pel municipi

S'adjunta el quadre amb les dades dels polígon d'actuació i pla de millora urbana.

S'adjunta el quadre amb la relació i cost estimat de les d'actuacions i el mapa de localització

RESUM POLÍGONS D'ACTUACIÓ / PMU

Nom	Àmbit		Sistemes					Habitatges					Usos		
	Sòl m2	Sòl privat	Vial	Parcs i jardins	Equipament	Serveis tècnics i altres	Hidro-lògic	Sostre m2	Sostre Lliure m2	Sostre HPO m2	Lliure	HPO		Total urbà	Urbanitzacions
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	17.670	5.811	2.762	1.283	7.815			6.027	5.264	1.808	47	26	73	-	Residencial trama urbana
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	23.157	7.667	11.207	3.254	1.029			l'existent			-	-	-	-	Residencial trama urbana
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)	59.348	26.624	7.774	10.967	12.770		1.213	7.488			51	-	-	51	Residencial urbanitzacions
PAU 04 - Can Ratés	148.003	71.581	20.157	52.565	0	3.700	0	32.400			166			166	Residencial urbanitzacions
PAU 05 - Camping Bon Repós	60.125	47.460	6.526	6.139	0	0	0	6.027			-			-	Càmping
PAU06 - Mas de Baix	7.380	6.894	422	64	0	0	0	3.678	2.478	1.200	9	17	26	-	Residencial trama urbana
PAU07 - Apartaments Mare Nostrum	4.495	2.771	514	1.210	0	0	0	5.812			-	-	-	-	Apartaments turístics
PAU08 - Hotel Santa Susanna Resort (Heidelberg)	8.152	6.115	2.037	0	0	0	0	7.866			-	-	-	-	Hoteler
PAU 09 - Comercial Sud N-II	13.325	3.570	5.534	0	4.221	0	0	6.480			-	-	-	-	Comercial
PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)	9.515	5.986	3.529	0	0	0	0	5.424	3.796	1.627	18	24	42	-	Residencial trama urbana
PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)	5.403	3.631	0	1.772	0	0	0	2.730	1.911	819	21	12	33	-	Residencial trama urbana
PAU12 - Sector Turístic Hoteler Avinguda del Mar	245.440	143.771	46.736	49.556	0	4.430	947	34.013							Hoteler (1)
PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar	27.430	19.355	6.559	1.446	0	70	0	l'existent			-	-	-	-	Hoteler
PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II	27.275	18.895	5.980	2.400	0	0	0	7.340						-	Activitats de centralitat urbana
Sol urbà no consolidat	656.718	370.131	119.737	130.656	25.835	8.200	2.160	125.284	13.450	5.454	313	79	174	217	

(1) El PAU 07 ja té edificat 4.272m2 st

(2) El PAU12 ja te reconeguts i materialitzats la majoria dels 154.048 m2 de sostre, per tant l'increment real es de 34.013 m2

(3) El PMU 01 te 9,375m2 no edificables per pendent major del 20%

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE LES ACTUACIONS PÚBLIQUES

10/04/2023

Vials

	l	a	m2
1,1 Passeig de la Riera nord	380	10	3.800
1,2 Passeig de la Riera sota N-II			
Vial	225	8	1.800
Espai lliure	225	30	6.750
1,3 Accés rotonda N-II	105	10	1.050
1,4 Ampliació Camí de Perafita	515	3	1.545
1,5 Urbanització carrers Mimosa i Falguera	430	6	2580
1,6 Lateral N-II sud PAU09 Comercial sud	200	6	1.200
1,7 Lateral N-II sud entre H Sta S Resort i Lidl	110	12	1.320
1,8 Prolongació c/ de les Milfulles	30	8	240
1,9 Passeig Platja de les Dunes (cami de la Via)	1000	14	14.000

Aparcaments

2,1 Aparcament carrer del Bou/ Jaume I	50	8	400
2,2 Urbanització Can Torrent, c/ de Bessons	45	30	1.350
2,2 Urbanització Can Gelat c/ dels Alps	25	25	625
2,3 Carrer Verge	27	2,5	68
2,4 Escola bressol	30	30	900
2,5 Carrer Sagitari	27	2,5	68
2,6 Aparcament Parc del Colomer	200	18	3.600

Recorreguts vianants Espais lliures

3,1 Can Torrent	525	2,5	1.313
3,2 Pla de les Basses	225	2,5	563
3,3 Camí del Pla de la Mare de Dèu de Gràcia	765	1,5	1.148
3,4 Pas inferior ferrocarril			

Pas sota la via del ferrocarril

4 Vehícles i vianants accés Base Náutica			
--	--	--	--

Equipaments

5 Institut	100	100	10.000
6 Magatzem de la Brigada	10	40	400
7 Can Xoriguera Escola eqüestre			22.565
8 Cementiri			
Terreny	100	100	10.000
Instal·lacions	30	50	1.500

Espais lliures

9 Ampliació Parc del Colomer	150	150	22.500
10 Zona verda junt a la N-II			3.120
11 Parc de Mosaic			

Hidràulic

12	1800	5	9.000
----	------	---	-------

Infraestructures de serveis

13 Actuacions vàries en xarxa sanejament, pluvials i aigua			
--	--	--	--

TOTAL

Viari	8.730.084
Espais lliures	8.516.280
Equipaments	5.167.850
Hidràulic	21.656
Sanejament	220.000
TOTAL	22.655.870

€/m2	Obtenció de sòl	S	€/m2	Urbanització	S	€/m2	Equipaments	S	TOTAL
90	342.000	1	180	684.000	1				1.026.000
			180	324.000	1				324.000
			40	270.000	1				270.000
2,4062	2.527	1	200	210.000	2				212.527
6,7434	10.419	1	80	123.600	2				134.019
			180	464.400	1				464.400
			180	216.000	1				216.000
6,7434	8.901	1	180	237.600	2				246.501
6,7434	94.408	1	120	1.680.000	2				1.774.408
			80	32.000	2				32.000
			120	162.000	2				162.000
			120	75.000	2				75.000
			100	6.750	2				6.750
			100	90.000	2				90.000
			100	6.750	2				6.750
6,743	24.276	1	80	288.000	2				312.276
			40	52.500	1				52.500
6,7434	3.793	1	40	22.500	2				26.293
2,4062	2.761	1	40	45.900	2				48.661
				750.000	2				750.000
			1	2.500.000	2				2.500.000
90	900.000	1							900.000
						300.000	1		300.000
90	2.030.850	1				12.000	1		2.042.850
90	900.000	1	20	200.000	2				1.100.000
						550	825.000	2	825.000
90	2.025.000	1	60	1.350.000	2				3.375.000
404	1.260.480	2	90	280.800	2			2	1.541.280
				3.600.000	2				3.600.000
2,4062	21.656	1							21.656
				220.000	1				220.000
7.627.070			13.891.800			1.137.000			22.655.870

	Obtenció de sòl	S	Urbanització	S	Equipaments	S	total
Sexeni 1	7.627.070	1	2.230.900	1	312.000	1	10.169.970
Sexeni 2			11.660.900	2	825.000	2	12.485.900
	7.627.070		13.891.800		1.137.000		22.655.870

Sistemes

Equipaments	
Viari	
Espais lliures	
Hidràulic	



5.- ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT

5.1 - DE L'ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL

Les determinacions i l'execució present Pla d'ordenació urbanística permet assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

En aquest sentit, es prohibeix urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos. Com s'ha justificat en aquesta memòria, s'ha reservat al llarg de la Riera de Santa Susanna l'espai suficient per portar a terme les Actuacions d'ampliació de la secció de la riera, amb la incorporació d'un camí de ribera, que per tal de millorar la inundabilitat per els períodes de major avinguda, que s'esdevenen del document d'Actuacions de l'Estudi d'inundabilitat (Aqualogy 2013), i les condicions de protecció d'aquest sistema, per aplicació de la legislació de l'aigua i els criteris de l'ACA. S'ha incorporat la zonificació dels espais fluvials.

El POUM respecta les determinacions dels plans de rang superior tal com determina el Pla Territorial Metropolità de Barcelona PTMB i el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC).

En la descripció de l'ordenació del sòl no urbanitzable es detalla aquesta adequació al planejament territorial.

El POUM respecte les classificacions i qualificacions urbanístiques del PTMB i del PDUSC. Malgrat que efectua uns ajustos de límits necessaris al treballar amb una plànol cartogràfic més detallat .

Aquest ajust de límits es produeix en els següents llocs:

a) Pla de Balasc. El límit inferior entre l'espai agrícola i el ferrocarril conté el vial agrícola que facilita l'accés a la platja i l'enllaç amb Pineda. La pacificació del vial per assolir major seguretat per els vianants i la construcció del pas inferior sota el ferrocarril fan necessari ocupar una franja petita (d'uns 7 m) de l'espai agrícola i ajustar les tanques.

b) Límit del sector PAU09 - Sud Carretera N-II amb la part septentrional del Pla de Balasc que fa un ajust de límit marcat per la prolongació del c/ Comerç fins la benzinera i requalifica d'equipament una petita porció de terreny que havia quedat sense qualificació al PGO.

c) El POUM corregeix l'error material del planejament de rang superior que va afectar part del sòl urbà ja edificat i amb llicència de l'Hotel Susanna Ressor. El darrere amb límit amb la carretera Vella es manté com a zona C2 del sòl agrícola

d) En la zona oest en contacte amb el casc urbà seguint la traça del c/ del BOU tant el PDUSC com el PTMB marquen unes zones de sòl no urbanitzable que el POUM proposa desenvolupar. El PTMB assenyalava aquest terrenys com Espais de protecció preventiva i el PDUSC li atribueix la clau CE que admet la seva transformació urbanística.

El POUM considera que per la seva proximitat al nucli de població i per la seva característiques són els únics possibles per situar i fer l'ampliació del Parc del Colomer i per reservar espai per el futur Institut del municipi . Per aquest motiu s'han ajustat els límits dels terrenys del nou institut i el nou parc del Colomer fins el canal del Pomeró que és el límit que marquen els dos planejaments com a susceptibles de transformació.

No hi ha altres localitzacions al territori per poder situar ni l'Institut ni l'ampliació del Parc del Colomer que te al davant.

La connexió viària amb Pineda pel Camí de la Via, la construcció del pas sota el ferrocarril per accedir a la base Náutica La LLàntia i la necessitat de garantir l'accés als camps del Pla de Balasc, obliga a fer una afecació lineal de 8 metres d'amplada al llarg de la via en el sòl no urbanitzable del Pla de Balasc. La via d'accés al sector La Vall obliga a fer la via d'accés per el marge esquerra de la Riera de Santa Susanna aspecte que comporta afectar amb una amplada de 9 metres el sòl no urbanitzable que el limita.

S'ha preservat els valors paisatgístics d'interès especial i el sòl d'alt valor agrícola, tal com determina el planejament territorial i el Pla Director del Sistema Costaner (PDUSC), el patrimoni cultural i la identitat del municipi, segons el Catàleg del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i Mapa del Patrimoni Cultural realitzat per la Diputació de Barcelona.

També s'han incorporat les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir, d'acord amb les directrius sobre el paisatge contingudes en el Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, elaborat per l'Observatori del Paisatge, i que fou aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014, i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

S'han preservat de la urbanització els terrenys en àmbits que globalment presenten un pendent superior al 20%, ajustant les ordenacions de l'edificació, com per exemple a Can Torrent.

El Pla estableix una qualificació del sòl no urbanitzable que pren com a referència les proteccions que estableix el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), amb el sòl de protecció preventiva, el sòl de protecció territorial, i el sòl de protecció especial.

Les zones i subzones que s'estableixen resulten de l'aplicació del creuament de la delimitació de sòl de protecció preventiu, territorial i especial que estableix el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) amb les les unitats territorials de regulació de sòl costaner del Pla Director del Sistema Costaner (PDUSC).

El Pla també incorpora una secció amb la regulació del paisatge per aplicació del Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana

de Barcelona, Es dona compliment als objectius de qualitat paisatgística i a les propostes dirigides a la protecció, gestió i ordenació de la Unitat de paisatge 20. Serra de Marina, a la part nord del municipi; i la 23. Alt Maresme.

En la descripció de l'ordenació del sòl no urbanitzable es detalla aquesta adequació al planejament territorial.

El POUM es sabedor de la voluntat dels redactors del Pla Director Urbanístic dels Sols No Sostenibles del litoral, actualment en fase d'informació pública, s'abem que alguns terrenys edificables amb el PGO vigent, estan inclosos en la zona de protecció i de desclassificació. El mateix POUM ja en qualifica a sistema d'espais lliures i per tant no edificables, com els dos a primera línia de mar (càmping el Pinar i ampliació Apartaments Bon Repòs) i altres junt a la Riera tots ells inclosos ja en el PAU12. El document en informació inclou els terrenys del Càmping Oasis a desclassificar a sòl no urbanitzable. Aquestes disposicions de desclassificació podrien ser objecte de reclamacions patrimonials. Des del POUM es pensa que si per alguna circumstància el PDU no tingues una aprovació definitiva i no entrés en vigor, i si el POUM els desclassifica es podrien potser derivar reclamacions patrimonials per l'Ajuntament, cosa inassumible, i motiu per el que el POUM mantenia en el document aprovat inicialment la classificació de sòl urbanitzable subjecte a un pla parcial. Tanmateix l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità CTUARC obliga a desclassificar aquell àmbit del Càmping Oasis i passar una part a sistema de Espais Lliures (clau SV2) i a incloure'l en el PAU12 i la resta classificar com a sòl no urbanitzable de valor agrícola per preservar el seu valor agrícola i ecològic connector. El POUM així ho recull amb la qualificació de sòls de preservació valor agrícola i ecològic en Parc Mosaic (clau N2c2) que han de mantenir els usos agrícoles . Per garantir un millor encaix amb la part qualificada de Sòls preservació agrícoles i ecològics amb ús socials en Parc Mosaic (clau N2c1) s'obliga a la redacció d'un Pla Especial que compregui les dues qualificacions i ajusti el seu ordenament.

El POUM respecte les classificacions i qualificacions urbanístiques del PTMB i del PDUSC tot i que efectua uns ajustos de límits necessaris al treballar amb una plànol cartogràfic més detallat .

5.2 COMPLIMENT DELS ESTÀNDARS DE RESERVA D'EQUIPAMENTS PER HABITANT.

En l'Annex 4 de la Memòria es calcula el estàndar resultant de sòl en m2 d'equipament per habitant. S'ha adoptat un valor de referència elevat com el del municipi de Llavaneres de 11,951m2 Equip / habitant i a Santa Susanna tenim una valor de 28,82 m2 Equip / habitant.

5.3 COMPLIMENT DE LA RESERVA DE 20M2 DE ZONA VERDA PER CADA 100M2 EDIFICABLES DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT.

En l'Annex 5 de la memòria adjunta el càlcul del sostre edificable en sòl urbà consolidat i es compara amb els sòls qualificats de sistemes d'espais lliures amb el resultat que el POUM qualifica de sistema d'espais lliures (clau SV) una superfície que suposa un estàndar de 101 m2 de zones verdes per cada 100m2 de sostre.

5.4 - BENS D'INTERÈS PATRIMONIAL

El POUM ha estudiat els elements que s'indicaven al Inventari de l'Avanç i després de visitar tots aquells accessibles i visibles, proposa una selecció acurada tal com queda recollit de forma exhaustiva en el document 4 del POUM: Catàleg de béns a protegir.

El Catàleg de béns a protegir de Santa Susanna s'ha realitzat partint de les següents fonts d'informació:

- L'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya, da Direcció General d'Arxius, Biblioteques, Museus i Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya
- Els béns que es troben inclosos en la relació de béns patrimonials del Pla d'Ordenació Urbanística de Santa Susanna de l'any 1982
- El Mapa del Patrimoni Cultural de Santa Susanna, promogut per la Diputació de Barcelona i l'Ajuntament de Santa Susanna.

El Catàleg de béns a protegir del POUM agrupa i assigna els diferents béns patrimonials d'acord amb les tipologies establertes:

1. Arquitectònic
 - 1.1. Edificis
 - 1.2. Conjunts
 - 1.3. Obra civil
 - 1.4. Elements
2. Arqueològic
3. Sociocultural - Etnològic
4. Natural

El Catàleg de béns a protegir del POUM també estableix a quina categoria pertanyen i les assigna segons la classificació de:

- | | |
|------|-----------------------------------|
| BCIN | Béns culturals d'interès nacional |
| BCIL | Béns culturals d'interès local |
| BPU | Béns amb protecció urbanística |

o Jaciment arqueològic.

1. Arquitectònic

El pla identifica en la categoria d'arquitectònic 66 unitats en total.

1.1 Edificis

Dins d'aquesta tipologia, figuren en el Catàleg cinquanta-un elements. La majoria d'aquestes construccions corresponen a torres i masies, les més antigues datades de l'edat mitjana, tot i que reformades en el transcurs dels segles successius.

També s'han de destacar els edificis religiosos que es distribueixen pel terme municipal, la majoria d'ells en forma de capella. La més antiga es correspon amb la capella romànica de Santa Susanna, documentada des del segle XII, també destaquem l'existència de la capella de la Mare de Déu de Gràcia, construïda l'any 1715. La resta dels 3 edificis religiosos van ser bastits ja al segle XX.

1.2 Conjunts arquitectònics

Corresponents a aquesta tipologia, hi ha inventariats sis elements, dels quals s'han de diferenciar les construccions que es componen de diversos edificis i les corresponents torres i els carrers més antics del nucli urbà. Entre el primer grup, trobem la masia de Can Creus, Mas de Baix i Mas de Dalt, Can Jordà i Can Ratés. Entre el segon grup, s'ha fixat el carrer Sant Ramon, construït a partir del segle XIX.

1.3 Obra civil

Dins d'aquesta tipologia consten en el Catàleg cinc elements. En primer lloc hem de destacar la Paret d'en Ratés, construïda entorn el segle XIX i que aportava aigua a la finca de Can Ratés i a les masies veïnes. I les parets de Can Carquetes, de Cal Corretger i de Cal Tit i els Regs del camp del Titus.

1.4 Elements arquitectònics

Entre els elements arquitectònics, consten en el Catàleg quatre béns. Corresponen a parts d'un edifici o bé a construccions de menor entitat que els edificis. D'una banda, hem de destacar l'existència de tres escuts heràldics, dos del llinatge dels Ratés i un de llinatge desconegut que es troba situat a la Masoveria de Can Rabassa. I també la Creu de terme.

2. Jaciments arqueològics

Dins d'aquesta tipologia, hi ha documentats un total de sis jaciments arqueològics.

D'aquests destaca el jaciment romà, medieval i modern localitzat en motiu de la rehabilitació de la capella romànica de Santa Susanna. També es tenen notícies de jaciments entorn les masies de Can Mestroi, del Mas de Dalt i de Can Jordà, datats d'època ibèrica el primer, i romana o iberoromana els altres dos. Cal afegir els jaciments de Can Burjons i Can Marangó, que es corresponen a antics masos dels quals només en queden els fonaments, i el de la Plana d'en Jordà, on recentment s'han realitzat prospeccions que el relacionen amb la producció ceràmica en època romana.

3. Sociocultural – Etnològic

Es consideren patrimoni Sociocultural – Etnològic els elements o indrets d'interès sociocultural de la memòria històrica. Està format per les barraques de vinya, de camp o de bosc, pous i sínies, fonts, basses i regs, etc. Es cataloguen 21 elements de la tipologia Sociocultural – Etnològic.

S'hi documenten algunes barraques, relacionades amb les antigues vinyes que ocupaven el municipi fins a principis del segle XX o amb l'explotació forestal, sínies i pous. La major part d'aquestes construccions menors han quedat abandonades i perdudes enmig de la densa vegetació dels boscos de la població.

D'altra banda, també són importants els elements associats a l'aigua, tals com fonts (de Cal Curt, de Can Gelat, del Barder i del Boter, els pous de Cal Careto, Can Jordà, Can Pastanaga i Cal Petit, i la sínia de Can Rabassa.

4. Patrimoni natural

Dins d'aquesta tipologia, hi ha inventariats un total d'onze béns, que s'han classificat en Zones d'interès i en Espècimens botànics. Entre els primers destaca la part Nord del terme de Santa Susanna, que manté un alt valor natural i paisatgístic, essent una prolongació natural del Parc del Montnegre i Corredor. També són d'interès les zones agrícoles i forestals conservades al Pla de Balasc i El Veinat, així com la riera de Santa Susanna, eix vertebrador entorn el qual es distribueixen les masies i el nucli de població. També hi consta la Platja de les Dunes i el Parc de la Font del Boter.

Pel que fa als Espècimens botànics, s'han inclòs com a arbres centenaris les Alzines de Can Jordà i els lledoners de les masies de Can Burjons, Can Bonet i Can Mestres, i la Mata o Llentiscle centenari de Can Gelat.

El pla identifica amb el codi P00X i amb un codi M0X cada element segons si està inclòs en el catàleg de Patrimoni (clau P+ núm.) o si està en el de Masies (clau M+núm.) Si l'element està en els dos catàlegs s'assigna el codi P00X_M0X de manera que es fàcil identificar-lo perquè en els plànols d'ordenació 03 i en els de Patrimoni i Masies surten reflectits amb aquest número.

La fitxa consta d'un encapçalament amb el nom del be o masia, el codi d'identificació i un codi de localització en els plànols que tenen una quadrícula incorporada amb lletres en horitzontal i números en vertical (com ara C07-8)

Segueix una primera part de dades generals que conté les dades de localització, direcció, les coordenades, superfícies i tamanys de les parcel·les i els edificis, any de construcció, referència cadastral, usos actuals, identificació i grau de protecció patrimonial si en disposa.

Un segon apartat de descripció on es defineix la volumetria, la morfologia dels edificis, una enumeració i explicació dels elements principals que la conformen o singularitzen i una referència de l'entorn amb una ressenya històrica. S'assenyala l'època de construcció, l'estil, l'accés, l'estat de conservació i una bibliografia si es disposa.

La pàgina següent justifica la catalogació proposada en funció de la Tipologia, categoria, nivell i elements. També s'indiquen els elements que son objecte de protecció referit ala volumetries, la coberta, façanes, estructura, distribució i entorn. S'indica les regulacions de les intervencions entre manteniment o conservació, restauració, consolidació, reconstrucció, desplaçament i enderroc. i s'indiquen els usos possibles.

Segons Categoria de protecció, hi ha 8 elements que es cataloguen com a Bé Cultural d'Interès Nacional, que són les Torres de defensa de Mas Galter, Torre de Can Torrent de Mar o de la Plana, Torre de Can Bonet, Torre de Can Ratés i Torre de Vall Xirau i els Escuts heràldics de la masoveria de Can Rabassa, Can Ratés I i Can Ratés II.

Hi ha 39 elements que el Catàleg reconeix i qualifica de Bé Cultural d'Interès Local (BCIL). Un és d'interès sociocultural – etnològic, el Búnquer de la Guerra Civil, dos es corresponen amb elements d'obra civil, la Paret de Cal Tit i la Paret d'en Ratés, cinc son conjunts arquitectònics, Can Ratés, Can Mas de Baix, Can Mas de Dalt amb la Torre, Can Creus amb la Torre i Can Jordà, i la resta son edificis.

Es cataloguen de Bé amb Protecció Urbanística (BPU) 20 béns arquitectònics, del que un és un element, la Fita de terme, un es un conjunt arquitectònic, les façanes del Carrer de Sant Ramon, tres son elements d'obra civil, la Paret de Can Carquetes, la Paret de cal Corretger i els Regs del camp del Titus, i la resta son edificis. També son Bé amb Protecció Urbanística (BPU) els 20 elements Sociocultural – Etnològic i els 11 elements Naturals.

El total d'elements del Catàleg de Béns protegits del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Santa Susanna es de 104.

5.5 - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

Les 112 masies i cases rurals que figuraven en l'inventari de l'Avanç han estat visitades i contrastades amb les informacions disponibles i un nombre important es considera que no reuneix les condicions per a formar part del Catàleg.

El pla estima que només 54 reuneixen les condicions per ser considerades masies i són les que conformen el Catàleg de Masies i cases rurals. Per a cadascuna el pla concreta en una fitxa les seves característiques i la seva regulació.

La identificació i els codis que el pla utilitza s'han explicat en l'apartat anterior de Patrimoni.

La fitxa consta d'un encapçalament amb el nom del be o masia, el codi d'identificació i un codi de localització en els plànols que tenen una quadrícula incorporada amb lletres en horitzontal i números en vertical (com ara C07-8)

Segueix una primera part de dades generals que conté les dades de localització, direcció, les coordenades, superfícies i tamanys de les parcel·les i els edificis, any de construcció, referència cadastral, usos actuals, identificació i grau de protecció patrimonial si en disposa.

Un segon apartat de descripció on es descriuen la volumetria, la morfologia dels edificis, la historia i una enumeració i explicació dels elements principals que la conformen o singularitzen i una referència de l'entorn. S'assenyala l'època de construcció, l'accés, l'estat de conservació si disposa de serveis i si està en situació o entorn de risc.

La pàgina següent justifica les raons per la seva inclusió en el catàleg i fixa les determinacions normatives referides a la volumetria i als recuperables i no utilitzables. Es fixen els usos admesos, la possibilitat de divisió en propietat horitzontal, les condicions de l'entorn i un croquis que recull les dimensions i tipus de volums. Tot acompanyat per unes fotografies generals i parcials que ajuden a llegir les característiques i condicions dels bens a preservar.

Les construccions incloses en el Catàleg podran realitzar les obres i usos que aquest autoritza.

Les construccions no incloses en el Catàleg resten a l'inventari i per tant tenen restringides les seves actuacions a les permeses en els edificis en situació disconforme.

5.6 - CATÀLEG DE PAISATGE DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA

La memòria informativa en el seu apartat 11 indica que Santa Susanna forma part de la unitat de paisatge 23 del El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, elaborat per l'Observatori del Paisatge, que fou aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014. Inclou dins la mateixa unitat total o parcialment els municipis de Caldes d'Estrac, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Canet de Mar, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Tordera, Santa Susanna i Malgrat de Mar.

Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial (PAE) Espais agrícoles del Maresme i la Tordera. En el municipi de Santa Susanna es destaca la continuïtat territorial dels valors agrícoles a potenciar de les planes agrícoles.

D'acord amb aquell Catàleg les estratègies establertes pel paisatge d'atenció especial Espais agrícoles del Maresme i la Tordera són:

- Reforçar la continuïtat territorial dels espais agrícoles entre la serralada Litoral, la depressió Prelitoral i el mar.
- Establir una nova lògica funcional i estructural de les peces agrícoles del Maresme.
- Definir figures de protecció i/o gestió que reconeguin els espais i productes agraris de qualitat.
- Tractar paisatgísticament els entorns degradats mitjançant la recuperació de l'espai agrari.

El present POUM aposta per l'establiment d'un corredor biodivers en direcció paral·lel al mar que permetrà relligar els terrenys

agrícoles costaners de Malgrat fins a Pineda i preservant a Santa Susanna tota una franja molt important que passa per el Parc de Mosaic i el Pla de Balasc. En sentit mar muntanya es faciliten les possibilitats de connexió vers el Parc Natural Montnegre - Corredor.

Els objectius de qualitat paisatgística (OQP) i la proposta de criteris i accions que proposa el Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona per aquesta unitat de paisatge i que afecten al municipi de Santa Susanna són:

- Mantenir els separadors verds i uns accessos als nuclis de qualitat.
- Ordenar i integrar en el paisatge aquelles urbanitzacions que poden generar un major impacte visual.
- Integrar en el paisatge i millorar la continuïtat i la permeabilitat ecològica i social de les infraestructures lineals.
- Mantenir el valor escènic, històric i la identitat paisatgística de la façana marítima.
- Posar en valor el conjunt de restes arqueològiques i històriques.
- Potenciar el mosaic paisatgístic com a element d'alt valor ecològic, estètic i productiu.
- Mantenir els eixos de connexió ecològica - paisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós que conformen la xarxa de rieres, torrents i rials.
- Mantenir sistema d'itineraris i miradors que emfatitzi les panoràmiques més rellevants.

En compliment dels objectius generals definits per el Catàleg de paisatge aquest POUM aposta per preservar i potenciar els separadors verds amb els municipis veïns de manera que es preservin aquets espais lliures i per això els qualifica en la categoria de Parc Natural del Montnegre - El Corredor els espais avui preservats i també aquells altres amb la clau N2b1 - Preservació ecològica i paisatgística terrestre que potser passin a formar part del Parc però que avui encara no disposen de la qualificació adequada i en els que la preservació que formula el POUM es similar ala que tindrien si estessin inclosos en el Parc Natural.

Respecte el tractament de les urbanitzacions el POUM a desclassificat alguns dels terrenys susceptibles de ser edificats com la zona superior de Can Gelat (antic polígon F). Ha resituat en posicions topogràfiques més baixes algunes franges edificables de Can Ratés, ha modificat i reduït els creixements del c/ del Bou. Ha establert mesures de major control sobre el projecte edificatori de les urbanitzacions de Can Ratés i Can Gelat a efectes de minimitzar el impactes visuals. Ha establert uns obligacions d'edificació i uns terminis que en cas de incompliment permetran al municipi endegar la desprogramació d'aquells sols.

L'increment de passos en les infraestructures lineals queda recollit per la reserva d'espais per a facilitar-les, tant de la via del ferrocarril (zona base nàutica, Pla de Balasc i nova estació) com de la N-II (recomanació de instal·lar una regulació semafòrica que faciliti el traspàs). Es potència la consolidació de la Riera com a Parc vertebrador i d'ús social que queda adscrit a uns polígons d'actuació que els executaran..

La façana marítima te unes qualificacions urbanístiques que permeten la construcció d'un continu urbà edificat amb el càmping com espai lliure privat central. El POUM aposta per facilitar la fragmentació d'aquest front per la via de: Delimitar dos polígons d'actuació el P07 i P12 per aconseguir les cessions i urbanització de la zona verda, el pas soterrani i els espais de la nova estació. En la part central introdueix tres vies de permeabilitat per a vianants una a cada extrem, als laterals del càmping, i una central amb servitud de pas. D'altre part en la franja de Llevant- Front de Mar -Sorres el conjunt està quasi tot edificat i el POUM manté la qualificació de dus zones verdes que alleugeran la continuïtat edificada. Per últim i no menys importants s'aconsegueix una franja contínua de sis metres d'ampla de sòl públic i urbanitzada a tot el llarg del front de mar que permetrà la consolidació del passeig de mar per a vianants.

Respecte els valors històrics i arqueològics, el POUM preserva a través del Catàleg de bens a protegir els àmbits coneguts d'interès arqueològic i tots aquells edificis, conjunts, obra civil, elements d'interès històric i/o sociocultural etnològic.

El POUM per potenciar el mosaic paisatgístic com a element d'alt valor ecològic, estètic i productiu, preserva els sòls i usos existents i en potencia la seva conservació i el seu desenvolupament. Per això estableix categories de sòl no urbanitzable que tenen en consideració els aspectes morfològics i funcionals més rellevants i classifica en funció dels seus valors en dos categories:

- Els terrenys rústics (clau N1).
- Els terrenys de preservació del sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge (clau N2) que distingeix en tres subzones: L'agrícola de valor (clau N2a) que comprèn quatre subpartats: d'alt valor agrícola com el Pla de Balasc, de valor agrícola de manteniment en territoris de certa fragilitat com els propers a la Riera situats amunt per sobre de l'autopista, els agrícoles susceptibles d'activitats compatibles situats propers a la Riera per sobre del casc urbà i fins l'autopista, La quarta la subzona de valor agrícola, que preserva la resta d'activitats agrícoles del Pla de La Torre qualificats de C2 i C3 pel PDUSC. La segona subzona comprèn els sòls en general boscosos anomenats de Preservació de la biodiversitat i processos ecològics (clau N2b) que els desglossa en dues subzones: la que anomena terrestre que es caracteritza per ser forestal i muntanyosa de la fluvial que es desenvolupa als dos marges i al llarg de la Riera de Santa Susanna que té una vegetació i biodiversitat més associada a l'entorn i característiques fluvials. La tercera subzona anomenada Parc de Mosaic (Clau N2c) presenta dos subcategories, la subzona de Preservació de valors agrícoles i ecològics amb ús social en Parc de Mosaic (clau N2c1) i la subzona de Preservació de valors agrícoles i ecològics en Parc de Mosaic (clau N2c2) situades en la part CE del PDUSC en el Pla de la Torre. Junt amb aquestes s'estén, en els terrenys del Càmping Oasis la mateixa subzona N2c2 i les dos quedaran subjectes a la redacció d'un Pla Especial per conformar una zona de coexistència dels valors i usos agrícoles amb alguns usos socials de la zona N2c1 i que el conjunt sigui harmoniós, compatible, respectuoso i poc intrusius en les activitats principals que realitzin. Tota aquesta varietat d'espais conformen un paisatge molt variable sense perdre els seus valors ecològics, estètics i productius.

El pla qualifica els sòls per mantenir els eixos de connexió ecològica - paisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós que conformen la xarxa de rieres, torrents i rials. Així ell POUM aposta per l'establiment d'un corredor biodivers en direcció paral·lel al mar que relligui els terrenys agrícoles costaners i preserva al municipi una franja ampla que passa per el Pla de Balasc, el Passeig de Riera i el Parc de Mosaic fins Malgrat a un extrem i Pineda a l'altre. En el sentit mar muntanya es faciliten les possibilitats de connexió vers el Parc Natural Montnegre - Corredor a través dels sòls Rústic (clau N1)

i les zones de pre-parc i Parc natural.

El POUM a través de la identificació o posta en valor de la xarxa de camins vol mantenir el sistema d'itineraris i miradors que junt amb una oportuna senyalització i difusió faciliti que els residents i els visitants puguin conèixer i accedir a les panoràmiques més rellevants.

Les Propostes de criteris i accions per assolir els OQP, dirigits prioritàriament a l'ordenació que el POUM a recollit i implementat són les següents:

- Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. S'ha evitat la conurbació entre Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, i s'han establert mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística
- El POUM ha vetllat per la correcta ordenació dels fronts marítims, en especial en les franges costaneres amb Pineda de Mar preservant el Pla de Balasc i tota la platja des de la Riera fins el límit de terme. De la Riera fins Malgrat de Mar el front està molt consolidat i el POUM ha generat 3 espais de zones verdes, la més important junt a la futura estació, tres franges de pas en la càmping i el passeig de mar en tot el front litoral.
- El pla a través de la seva regulació ordena el tractament paisatgístic de la carretera N-II. Completa la franja comercial al sud de la N-II que quedarà més harmonitzada. Per garantir uns accessos als nuclis urbans ordenats, que facilitin la transició entre els espais oberts i els paisatges urbans, es qualifica ordena el tram en front del nucli, recuperant els dos marges de la Riera per sobre la N-II que ajudarà a reforçar el caràcter i la identitat dels nuclis històrics. L'ordenació paisatgística de la resta d'activitats comercials associades en el sector Màxims i Torrentó de Can Gelat ja estan aprovades definitivament i en part construïda de manera que el pla poc pot incidir sense incórrer en riscos de responsabilitats patrimonials .
- El pla evita generar més sòl per a usos residencials. Al contrari fa un exercici de compleció i reducció importants
- El POUM qualifica els terrenys associats a les rieres i els seus torrents tributaris de manera que afavoreix que, amb uns usos i actuacions adequades dels propietaris, la vegetació associada a les rieres i els seus torrents tributaris es regeneri en els trams on estigui deteriorada, per això limitar la progressió de les servituds i evita les activitats antròpiques que ocupen les lleres fluvials.
- El pla identifica i classifica les vies per tal de recuperar i posar en valor la xarxa de camins i d'itineraris paisatgístics i de miradors accessibles a peu o en vehicle, on la percepció i interacció amb el paisatge és més àmplia i suggerent, i d'itineraris per a vianants continu al llarg de tota la façana marítima amb el passeig de mar
- El POUM recull l'actualització del darrer atermenament de la LMT i defineix la zona de servitud de sis metres de protecció que defineix la Llei. En conseqüència totes aquelles activitats que es realitzin des d'aquesta delimitació quedaran en situació disconforme d'acord amb el que preveu la legislació vigent.

6.- SISTEMA D'INFRASTRUCTURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE.

6.1 - DE L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

El pla d'ordenació urbanística adopta les mesures per a facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, a partir de les recomanacions de l'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada (EAMG), incorporat en la documentació del Pla.

D'aquest Estudi se'n deriven l'adopció de mesures d'ordenació dels recorreguts per vianants i bicicletes, de l'aparcament, i les mesures de pacificació per la seguretat de vianants i bicicletes i itineraris en concordança amb l'estudi de Mobilitat existent (2016).

També incorpora la proposta pel transport urbà, i les propostes per l'ordenació de l'accés als establiments hotelers i de prolongació de l'Avinguda de Mar – Passeig del Consolat de Mar, de connexió entre Pineda i Malgrat de Mar.

Aquest Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada, que dona compliment al Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, caldrà que es desenvolupin amb els corresponents Plans de mobilitat i els corresponents projectes.

6.2 - LA MOBILITAT IEL TRANSPORT

El POUM no augmenta la superfície de sòl edificable així que des d'un punt de vista quantitatiu no es genera major demanda en matèria de infraestructures de mobilitat i transport. Tanmateix creiem que la situació actual i els desenvolupaments previstos poden significar una millora qualitativa perquè les determinacions del POUM incorporen actuacions de millora unes de la xarxa general de mobilitat i altres per la millora de les xarxes específiques.

Mobilitat general. La xarxa al servei dels vehicles privats motoritzats.

La inclusió dels polígons d'actuació i sectors de la Riera, com ara els PAU 16 i PAU 18 així com el Pla parcial PP01 Sector Oasis del tram final, i del sector hotelier polígon 17 vindran a completar l'estructura actual que es incompleta en els dos sentits, est-oest i als entorns de la Riera.

El desenvolupament dels 3 polígons facilitarà que es pugui parlar d'una xarxa real de mobilitat, força deficitària ara en les connexions de la zona del casc urbà amb el front de mar. El nou carrer del Pla de la Torre garantirà l'enllaç est-oest per sobre de la via del ferrocarril i ha de permetre una millor accessibilitat a tots els hotels en les operacions d'embarcament i de desembarcament dels visitants. Es qualifica de vial la part del lateral de la Riera de Santa Susanna des de la rotonda fins Can Ratés de manera que es podrà efectuar la connexió viària als dos laterals de la Riera i millorarà molt la mobilitat al casc urbà i l'accés a la rotonda

Xarxa de vianants i de bicis

La xarxa de vianants i de bicicletes comparteixen espai en els carrers. Ara es una xarxa molt incompleta que quedarà molt millorada i augmentarà la seva longitud al poder donar continuïtat i connectar els carrils bicis en els dos sentits est-oest per el Parc de Mosaic i el nou carrer del Pla de la Torre i en sentit mar muntanya al completar la trama viària i fer el passeig de la Riera per sota la N-II. Per sobre la nacional es proposa donar continuïtat als dos vials de la Riera. El del marge dret a completar i el nou vial per el marge esquerra, tots dos fins Can Ratés. La millora de la xarxa permetrà disminuir la pressió i freqüència de pas dels vehicles que ara gravita sobre el carrer Bou de manera que quan es completi el desenvolupament urbanístic previst i es completi la urbanització permetrà que la vorada oest tingui continuïtat i en faciliti la mobilitat a peu i en bici.

La formació del Parc de Mosaic i del Parc de la Riera facilitaran noves franges de desplaçament per a vianants i bicis que podran moure's amb major llibertat i seguretat d'un indret a l'altre del municipi.

La finalització del Passeig de Mar junt a la platja a Llevant permetrà poder desplaçar-se d'extrem a extrem del front de mar i enllaçar amb l'eix de la Riera i fins Pineda de Mar per la platja.

A part de les millores viàries el pla planteja la recuperació dels camins més emblemàtics com el Camí del Mig, la millora del Camí de Perafita incorporant un carril bici i obrir altres vies per a vianants i bicis en el Pla de la Torre i en el Parc de Mosaic.

El pla proposa una xarxa d'itineraris per a vianants i una xarxa d'itineraris per carril bici.

El transport públic

El transport públic es responsabilitat de les autoritats (Generalitat i Adif) i el pla poc podrà incidir en la seva millora concreta. El que sí fa es una reserva per a la construcció de la nova estació de ferrocarril en el lateral sud de la via. La seva construcció i el pas soterrani milloraria el confort i facilitat d'utilització d'aquest transport.

La xarxa de bus interurbà no queda més que recomanar a les autoritats competents la millora de la freqüència de pas i la reducció dels temps de desplaçament.

La implantació recent del sistema de transport ala demanda per els desplaçaments intermunicipals pot ser una millora important per facilitar els desplaçaments i en especial reduir situacions d'exclusió social de persones grans per dificultats de mobilitat. Caldrà estar atents a l'èxit d'aquesta modalitat de transport que creiem pot ser interessant per aquest municipi.

L'aparcament

Com ja s'ha mencionat en la memòria informativa al nucli i a les urbanitzacions hi ha places suficients. Malgrat l'anterior el pla qualifica de sistema viari petits espais molt distribuïts que faran més fàcil poder aparcar en la proximitat de les escoles i en indrets concrets de les urbanitzacions. Els mesos d'estiu la demanda d'aparcament es dispara i tot i que no serà possible donar alternativa d'aparcar a tots els visitants el pla proposa diverses mesures per a millorar la disponibilitats de llocs d'aparcament. Així tota la franja hotelera del sector Turístic Hotelier al final haurà de disposar d'una reserva important de places d'aparcament en els propi solar ja sigui en superfície o en soterrani. El sector hotelier del Torrentó de Can Gelat te el deure de construir aparcament soterrani suficient en els solars. El desenvolupament del pla parcial PP01 del final de la Riera haurà de proveir d'aparcament en soterrani tant per l'hotel com per l'equipament. El vial junt al ferrocarril per el Pla de Balasc permet situar una franja d'aparcament en línia sense comprometre el funcionament general ni els usos agraris.

L'aparcament de autobusos de visitants haurà de quedar resolta amb la construcció del aparcament de bus del Torrentó de Can Gelat. La millora de la mobilitat amb autobús per els desplaçaments turístics fins el sector hotelier per el nou carrer de la Torre ha de suposar una millora substancial. La zona comercial Màxim arrossega un contenciós amb el Departament de Comerç de la Generalitat respecte la reserva de places d'aparcament necessàries. Per a facilitar una solució el pla proposa facilitar la utilització de la superfície i els subsòl en règim de concessió.

S'ha fet extensiva aquesta disposició per a utilitzar el subsòl a tots els espais (vials i zones verdes) que ho requereixin amb l'obligació de restituir en superfície uns acabats d'acord amb les finalitat primeres amb verd i arbrat per les zones verdes.

Finalment caldrà endegar una política de regulació del aparcament que faciliti la utilització racional dels recursos i de les disponibilitats del sistema d'aparcament que redueixi o acabi amb la pràctica d'aparcament indiscriminat.

7.- PROPOSTES PER MILLORAR LES XARXES BÀSIQUES EXISTENTS: LES INFRAESTRUCTURES I ELS SERVEIS

Segons el Pla Director de l'Abastament d'aigua de Santa Susanna, redactat per SOREA Aqualogy (abril 2014,) existeixen recursos suficients d'aigua per a satisfer la demanda actual de Santa Susanna, i en l'escenari futur no s'observen problemes de capacitat de regulació dels dipòsits.

El rendiment de la xarxa es troba en un valor molt bo i per tant per aquesta banda es pot considerar que la xarxa té un funcionament correcte. Respecte la capacitat de regulació actual, no presenta problemes en els escenaris de demanda màxima, ni amb els consums actuals, ni amb els consums futurs.

En el Pla Director de clavegueram de Santa Susanna, redactat per SOREA (febrer de 2012) es proposen les següents actuacions: de millora del funcionament hidràulic de els xarxes, en els sifons, millora d'aspectes mediambientals, de manteniment i de millora de la gestió.

El Pla té en compte aquestes actuacions proposades en el Pla Director de l'Abastament d'aigua de Santa Susanna i en el Pla Director de clavegueram de Santa Susanna, i les integra en l'ordenació.

Aigua

La memòria informativa ja recull la informació elaborada per Sorea Aqualogy de la xarxa i del estat del servei de subministrament d'aigua el 2014. El POUM no augmenta ni les zones residencials ni la capacitat ocupacional dels hotels de manera que si hi ha alguna demanda addicional no serà per augment de població sinó per noves activitats o per major consum. Caldrà en aquets casos posar en pràctica mesures d'estalvi, reciclatge i reutilització de les aigües per afrontar la situació. Més enllà de formular recomanacions, poques coses es poden regular en aquest sentit des de la redacció d'un POUM. Potser una ordenança sobre l'ús, consum i reciclatge dels recursos d'aigua seria el mecanisme més oportú que des de la redacció del pla recomanem al Ajuntament perquè l'aprovi.

Recordem que les conclusions de la memòria informativa eren:

- *Respecte la capacitat de regulació actual, no presenta problemes en els escenaris de demanda màxima, ni amb els consums actuals, ni amb els consums futurs, en tots dos casos es supera de manera folgada les 24 hores de regulació.*
- *En l'escenari futur considerant les zones de creixement urbanístic no s'observen problemes de capacitat de regulació dels dipòsits, però s'observa que la connexió amb la xarxa en alta no té prou capacitat per omplir els Dipòsits Generals al mateix ritme que al que es buiden.*
- *Respecte a l'estat estructural de la xarxa, només s'observen deficiències en els dipòsits que estan construïts de maons que poden presentar algunes fuites. Per altra banda hi ha un percentatge important de la xarxa que és de fibrociment i una petita part amb tubs de PVC encolats, totes aquestes conduccions s'haurien de renovar degut a la seva obsolescència.*
- *La qualitat de l'aigua que arriba als Dipòsits Generals i abasteix tot el municipi de Santa Susanna és molt bona, tots els paràmetres es troben dins els límits marcats per llei, això és degut a que l'aigua prové de l'ETAP de Palafròls, on l'aigua es tracta i s'analitza abans de distribuir-se per la xarxa en alta que abasteix Santa Susanna.*

En termes de previsió de més sòl per a les instal·lacions d'aigua i d'acord amb el que es desprèn de la memòria informativa no seria necessari i el pla no les formula.

Es cert que l'informe recull certes deficiències com ara:

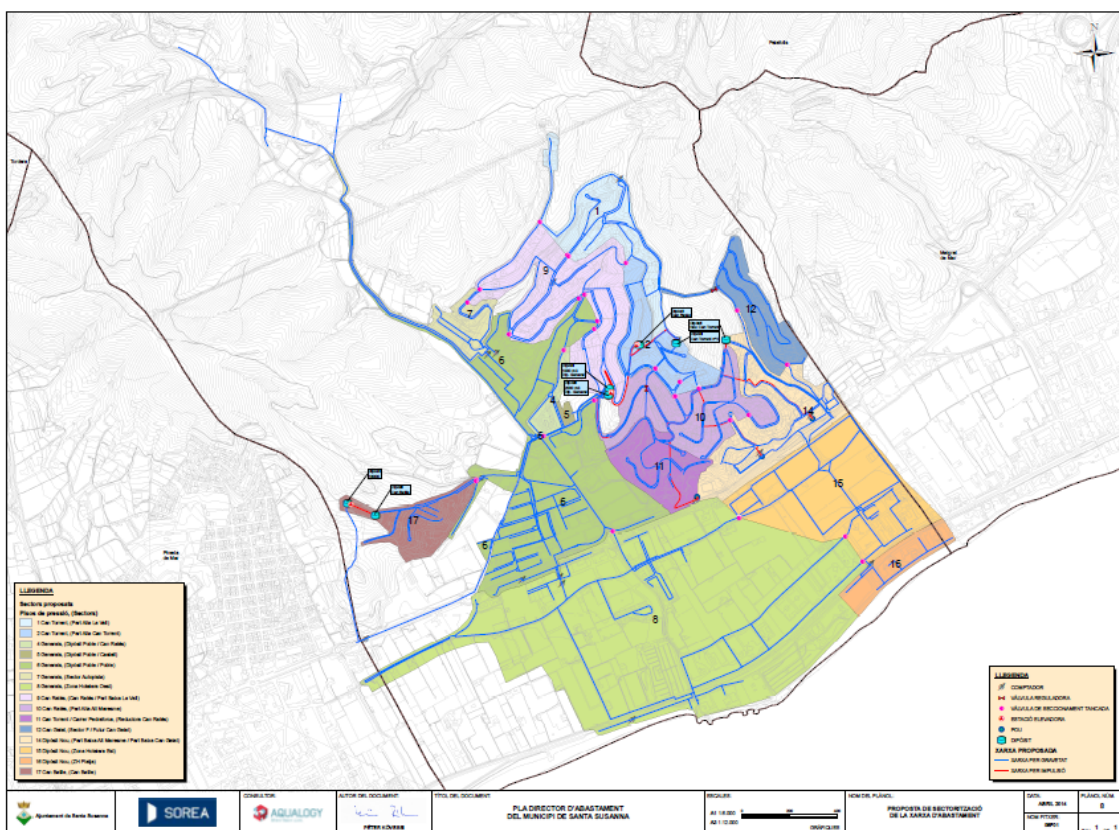
"- Des del punt de vista hidràulic la xarxa presenta un comportament insatisfactori en varis aspectes:

- *Per una part es presenten pressions baixes en zones puntuals degut als desnivells del terreny i diàmetres insuficients de canonades.*
- *Per altra part existeixen llocs puntuals amb pressions altes degut al fort desnivell del terreny.*
- *Des del punt de vista energètic i de manteniment cal remarcar que el funcionament de la xarxa no és òptim. Una gran quantitat d'aigua es bombeja a cotes altes innecessàriament:*
- *S'abasteixen tres zones amb regulació de pressió des de Can Torrent mentre que aquesta rep aigua a través d'una impulsió."*

El POUM poc fer en matèria de millora de la xarxa i haurà de ser l'Ajuntament i la companyia concessionària els que adoptin les mesures per resoldre aquestes deficiències.

En el plànol de xarxa d'abastament d'aigua s'assenyalen els nous traçats a realitzar conforme s'urbanitzi la trama urbana.

Es recullen allà les principals propostes que formula l'estudi per corregir les deficiències actuals de la xarxa i aconseguir un millor funcionament general.



Les actuacions proposades s'han classificat segons la seva influència i repercussió en el funcionament de la xarxa, és per això que s'han definit tres categories per a prioritzar les actuacions hidràuliques:

Actuacions amb prioritat alta, són les que tenen caràcter hidràulic i incideixen sobre el funcionament global de la xarxa solucionant problemes de pressions inadequades i millorant el rendiment energètic de la xarxa de manera important. Estan dins aquest grup:

- La creació de l'anell principal d'abastament, connectant els Dipòsits Generals i el Dipòsit Nou a través de la xarxa de la zona hotelera i creant la nova connexió de la xarxa en alta amb el Dipòsit Nou.
- L'extensió de l'àrea d'influència del Dipòsit de Can Ratés cap a la zona baixa de La Vall, incloent l'anulació de l'Acceleradora de La Vall i l'eliminació del Dipòsit de La Vall 1 i del bombament de La Vall1 i a La Vall 2.
- La portada d'aigua des del Dipòsit de Can Torrent nº2 a la zona alta de La Vall incloent l'eliminació del Dipòsit La Vall2.

Actuacions amb prioritat mitja, són aquelles que serveixen per a aprofitar millor els recursos disponibles i una millor organització dels pisos de pressió. Estan dins aquest grup:

- L'extensió de l'àrea d'influència del Dipòsit de Can Ratés cap a la zona de la reguladora de Can Torrent.
- L'extensió de l'àrea d'influència del Dipòsit de Can Ratés cap a la zona d'Alt Maresme i l'antiga reguladora del carrer Himalaia.
- L'alimentació des del Dipòsit Nou de les zones Alt Maresme i Reguladora del Carrer Himàlaia.

Actuacions amb prioritat baixa, són aquelles que serveixen per a solucionar problemes més locals que milloren el funcionament de la xarxa d'abastament. Estan dins aquest grup:

- L'alimentació des del Dipòsit Nou cap a la zona baixa de Can Gelat.
- L'alimentació del Dipòsit de Can Batlle des del Dipòsit 18000 mitjançant una nova estació de bombament, inclou arqueta de connexió amb la xarxa en alta.
- L'extensió de l'àrea d'influència dels Dipòsits Generals cap a la zona baixa de La Vall.
- Extensió dels Dipòsits Generals cap a la zona oest de Can Batlle.
- Canvi de la delimitació del sector del Dipòsit Can Torrent nº2 cap a la zona de Can Gelat.
- Substitució de la conducció que alimenta la zona de nou desenvolupament urbanístic del carrer Bou.

A banda de les actuacions hidràuliques, s'han definit altres actuacions: de manteniment, millores estructurals d'instal·lacions existents, tractaments per aprofitament de recursos (osmosi), etc. A aquest tipus d'actuacions no se'ls ha assignat prioritat, s'hauran d'executar quan aparegui la necessitat o aprofitant la realització d'altres obres en les que per exemple s'hagi d'obrir un carrer.

El quadre recull l'ordre de prioritats i l'import de la inversió (valors 2014)

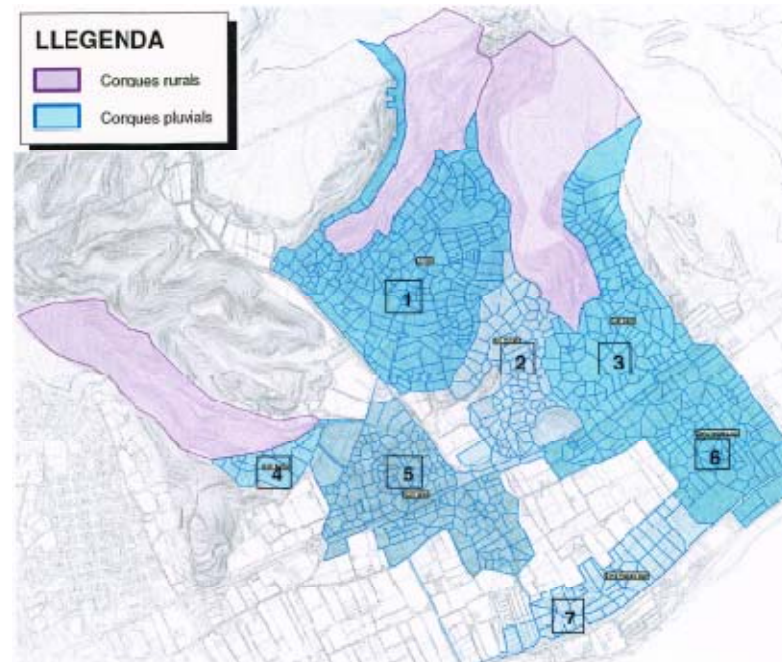
Prioritat	Codi	Nom actuació	TOTAL
ALTA	ACT01	Interconnexió Dipòsits Generals i Dipòsit Nou	162.442,02 €
ALTA	ACT02.1	Extensió sector Can Ratés cap a la zona baixa de La Vall	144.257,54 €
ALTA	ACT06.1	Portada d'aigua del Dipòsit de Can Torrent al sector alt de La Vall	282.471,05 €
TOTAL ACTUACIONS PRIORITAT ALTA			589.170,61 €

Prioritat	Codi	Nom actuació	TOTAL
MITJA	ACT02.2	Extensió sector Can Ratés cap a la zona de la reguladora Can Torrent	18.533,78 €
MITJA	ACT02.3	Extensió sector Can Ratés cap a la zona Alt Maresme i antiga reguladora del carrer Himalaia	19.381,49 €
MITJA	ACT03.1	Extensió sector del Dipòsit Nou cap a la zona Alt Maresme i antiga reguladora del carrer Himalaia	23.363,70 €
TOTAL ACTUACIONS PRIORITAT MITJA			61.278,97 €

Prioritat	Codi	Nom actuació	TOTAL
BAIXA	ACT03.2	Extensió sector del Dipòsit Nou cap a la zona baixa de Can Gelat	21.667,62 €
BAIXA	ACT04	Alimentació Dipòsit Can Batlle des de Dipòsit 18000	68.690,89 €
BAIXA	ACT05.1	Extensió Dipòsits Generals a la zona baixa de La Vall	17.721,11 €
BAIXA	ACT05.2	Extensió Dipòsits Generals cap a sector Can Batlle	13.626,01 €
BAIXA	ACT06.2	Canvi delimitació sector Dipòsit Can Torrent cap a la zona de Can Gelat	10.357,36 €
BAIXA	ACT07	Substitució conducció per alimentació de zona de nou desenvolupament al carrer Bou	87.580,58 €
TOTAL ACTUACIONS PRIORITAT BAIXA			219.643,56 €

Sistema de Sanejament

La memòria informativa recull amb detall la valoració de la xarxa actual efectuada per Sorea Aqualogy en el pla director sobre sanejament de 2012 en el que valora la xarxa i proposa les mesures necessàries per a resoldre les problemàtiques detectades.



En general no hi ha situacions que requereixin noves qualificacions de sòl perquè es puguin resoldre les deficiències i la EDAR de Pineda de Mar es suficient per atendre les necessitats de Santa Susanna i les altres poblacions que hi aboquen.

L'estudi planteja un funcionament a partir de reconèixer 7 conques .

1. Conca de La Vall i Van Torrent
2. Conca de Can Torrent
3. Conca de Can Gelat
4. Conca de Can Batlle
5. Conca del Nucli antic
6. Conca de la Zona hotelera est
7. Conca de la Zona hotelera oest

Figura 7. Conques principals establertes a la xarxa de clavegueram.

L'estudi conclou que identificats els principals problemes de funcionament de la xarxa, es proposen les següents actuacions:

1.- Actuacions de millora del funcionament hidràulic de les xarxes.

Es proposen un total de 81 actuacions per a millorar el funcionament hidràulic de les xarxes: 61 a la de pluvials, 23 a la unitària i 7 a la de residuals, establint tres prioritats: alta, mitja o baixa.

Aquestes actuacions es diferencien en actuacions estructurals o globals, actuacions prioritàries no globals i actuacions d'àmbit local

QUADRE D'ACTUACIONS PRIORITÀRIES DE MILLORA DEL FUNCIONAMENT DE LA XARXA

Actuacions estructurals o globals	
	Reordenació de les xarxes unitàries, amb la construcció de sobreexidors al medi que evitin sobrecarregar les xarxes residuals aigües avall.
	Consolidació de la xarxa pluvial al nucli antic, transformant la xarxa unitària en separativa per resoldre els problemes existents
	Nou eix d'aigües residuals al marge esquerre de la riera, amb l'objectiu de vertebrar la xarxa residual per futures àrees de creixement urbanístic al sector est del Casc antic del municipi.
	Bassa de laminació per la riera de Can Gelat, amb la necessitat de reservar un espai en el futur desenvolupament urbanístic, a l'oest de l'actual, per executar-la
Actuacions prioritàries no globals	
	S'inclouen altres actuacions prioritàries però d'àmbit més local, com els contrapendents, estretament i reposicions per mal estat de col·lectors, problemes amb bombaments, connexions errònies, reixes insuficients, el dessorrador de la riera de Can Gelat i actuacions en el dipòsit d'aigües pluvials existent.
Actuacions d'àmbit local	
	Urbanització La Vall: Es plantegen petites xarxes pluvials locals que aboquin cabals a les rieres
	Urbanització Can Torrent: Quan sigui possible, implantació de petites xarxes pluvials locals que aboquin cabals a les rieres, o augmentar la capacitat dels col·lectors unitaris.
	Urbanització Can Gelat: també implantació de petites xarxes pluvials locals que aboquin cabals a les rieres, o augmentar la capacitat dels col·lectors unitaris, i augmentar la capacitat dels col·lectors de pluvials que hi aboquen.
	Verdemar: Implantació de la xarxa pluvial a la urbanització i abocament directe a la riera
	Centre comercial: S'amplia la capacitat dels col·lectors i es malla la xarxa per facilitar el moviment i evacuació de l'aigua
	Zona hotelera: En cas que s'obri el carrer de Can Gelat, augmentar la capacitat dels col·lectors, malla la xarxa i amb la desviació de cabals
	Cas antic: Es malla la xarxa unitària i s'augmenta la capacitat hidràulica dels col·lectors de pluvials al sud de la N-II que aboquen a la riera de Santa Susanna

En el plànol de proposta de xarxa de sanejament s'assenyalen de forma indicativa les actuacions prioritàries.

Altres actuacions de millora proposades s'hauran d'abordar des de la gestió quotidiana o des de els projectes de millora de l'urbanització.

- Actuacions en els sifons: Execució de dos pous que dinin accés Als sifons per a fer-hi tasques de neteja i manteniment.
- Propostes per la millora d'aspectes mediambientals: Ubicació de quatre dipòsits anti-DSU/DSP (descarrega de sistemes unitaris o pluvials) als punts d'abocament.
- Propostes per motius de manteniment: actuacions de substitució per canvis de diàmetres en les conduccions que no compleixen els diàmetres mínims per garantir un correcte manteniment i mesures de gestió com la neteja preventiva i la implantació de sistemes avançats per l'optimització de les inversions de rehabilitació.

- Propostes per la millora de la gestió: per tenir un coneixement precís, tant estàtic com dinàmic, de la xarxa que permeti gestionar millor els recursos disponibles, mitjançant la instrumentació de la xarxa amb sistemes d'informació territorial, de modelització i de telesupervisió.

El pressupost estimat en el moment de fer l'estudi era de::

Actuacions de prioritat alta: 1.573.586 euros

Actuacions de prioritat mitja: 1.665.549 euros

Actuacions de prioritat baixa: 4.848.597 euros

Actuacions mediambientals: dipòsits anti-DSU/DSP: 5.403.542 euros

Total execució per contracta 13.491.272 euros

Respecte les bases de laminació de Can Gelat no hi ha nous creixements previstos en aquesta zona i el pla no modifica les condicions dels terrenys lliures actualment d'ús agrícola. Respecte el nou col·lector del marge esquerra de la Riera seran els projectes d'urbanització dels sectors que hauran de donar compliment a aquesta qüestió si es demostra necessària atès que els creixements de l'oest del casc s'han reduït i al est del casc no es preveuen nous creixements.

Propostes municipals sobre millores de les infraestructures

L'informe de l'arquitecte tècnic municipal proposa un seguit de millores que afecten la xarxa de distribució d'aigua, la xarxa de sanejament i la xarxa de recollida d'aigües pluvials.

Algunes s'han imputat als polígons d'actuació i es marquen en lletra cursiva i altres es considera que formen part de la millora i manteniment general i que seran a càrrec dels pressupostos municipals. A l'efecte s'han inclòs en el quadre d'actuacions que s'adjunta en l'apartat 12:

Pel que fa a les disposicions i obligacions en matèria de subministrament d'aigua, d'acord amb les previsions del Pla Director d'Abastament d'aigua, pel desenvolupament dels següents sectors:

c.1 Pel que fa a la Xarxa de subministrament i distribució d'aigua

- c.1.1) Sector PAU01 c/del Bou caldrà estendre una canonada de diàmetre mínim 125mm pel c/del Bou fins a la connexió amb la canonada principal situada a la Plaça de la Pagesia.*
- c.1.2. Sector PAU15 Comercial Sud caldrà estendre una canonada de diàmetre mínim 125mm fins a l'existent de diàmetre 160mm que recorre el vial paral·lel a la Crta. N-II*
- c.1.3 Sectors PAU05 i PAU12 caldrà completar la connexió del tub d'aigua des del tub de diàmetre 110mm situat a la Riera de Santa Susanna fins al tub de diàmetre 125mm situat a l'Avinguda dels Pins a l'alçada del final de l'actual polígon urbanístic nº 50.*

c.2 Pel que fa a la xarxa de sanejament:

- c.2.1) Preveure un dipòsit anti-DSU situat en el subsòl de la Rambla de Susenpark que ajudi*
- c.2.2) Pel desenvolupament dels sectors PAU05 i PAU12 caldria incloure dins les obligacions d'urbanització dels sistemes inclosos el trasllat de la canonada de recollida d'aigües residuals situada a primera línia de platja per una nova canonada que caldrà instal·lar a l'Avinguda dels Pins.*
- c.2.3) Preveure la connexió de les aigües residuals provinents dels Sectors La Vall i Can Ratés mitjançant una nova canonada que transcorrerà pel nou vial paral·lel a la Riera fins al punt de connexió existent a la Crta N-II, amb l'objectiu de disminuir el cabal de la canonada que transcorre pel nucli urbà.*

c.3 pel que fa a la xarxa de recollida d'aigües pluvials i al sistema de Rieres i Torrents:

- c.3.1) Urbanització del c/ del Bou caldrà estendre una canonada de recollida d'aigües de pluja que transcorrerà pel c/del Bou començant a la cruïlla amb el c/ Pujada de Gracia fins a la zona contigua al nou vial d'accés a la rotonda de la Crta N-II on es disposarà d'un pou de drenatge al subsòl i una àrea d'infiltració.*
- c.3.2) Pel desenvolupament dels sectors PAU06, 07 i 08 caldria incloure dins les obligacions d'urbanització dels sistemes inclosos la connexió de la canonada d'aigües pluvials situada actualment al passatge entre el camping Bon Repós i el camping El Pinar i portar-la fins a la Riera.*
- c.3.3) Caldria preveure la ubicació d'un desorrador entre Can Puig i Can Rabassa per a la recollida de sòlids provinents del Torrent de la Font del Boter durant els episodis de pluja intensa. Tanmateix caldria canalitzar el torrent adequadament entre Can Puig i el c/del Bou, alhora que una part de la nova zona verda podria actuar com a dipòsit de retenció d'aigües mitjançant la modificació i adequació de la topografia.*

- c.3.4) Caldria preveure la canalització del Torrent de Can Font des de l'actual zona d'equipaments (parc BMX) fins a la Riera per tal de corregir el pas actual del Torrent soterrat per la Rambla del Montnegre. La nova canalització es podria utilitzar també per desaiugar les cobertes del nou edifici de La Vall.

Enllumenat públic

No considerem que s'hagin de fer reserves o previsions de terrenys per el funcionament del enllumenat.

Les noves operacions de creixement i/o reurbanització ja incorporaran en els seus projectes d'urbanització els projectes d'enllumenat que els sectors necessitin i resoldran en el seu intern els requeriments que els corresponguin.

8.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

8.1 SUFICIÈNCIA I ADEQUACIÓ DEL SÒL PER USOS PRODUCTIUS

El principal sòl destinat a usos productius el constitueix el sòl qualificat com a Turístic - Hotelier destinat als establiments hotelers i apartaments turístics.

Pel Sector Turístic Hotelier de l'Avinguda del Mar (PAU 12) s'han fet les transformacions urbanístiques per poder ampliar l'ús verd lliure hotelier privat l'actual zona verda de concessió, facilitar disposar de terrenys per usos privats esportius -hotelers en part de la franja posterior dels hotels,(els dos amb molt poca edificabilitat i mantenint el caràcter verd, obert i permeable dels espais), facilitar la construcció d'aparcament en soterrani en la franja posterior i en conjunt crear les condicions perquè el sector pugui ampliar la temporada turística i per poder desestacionar la demanda.

El pla inclou la requalificació a espais lliures públics dels terrenys no edificats del Front de Mar que comprèn l'actual càmping el Pinar i el terreny lliure al lateral dels apartaments Mare Nostrum i els inclou en el PAU 12.

El POUM assumeix les qualificacions vigents en els terrenys compresos entre el passeig Marítim i el carrer dels Pins tot introduint algunes petites operacions per millorar la permeabilitat des del carrer dels Pins a la platja, el manteniment de les zones verdes i la consolidació del passeig Marítim en paral·lel a la platja i la regularització de les transformacions en el càmping Bon Repós. El sector de les Sorres amb presència d'apartaments i algun hotel no es modifica.

L'altre activitat econòmica del municipi està situada en el tram urbà de la carretera N-II que en la façana sud està ocupada per edificis destinats a usos comercials i d'activitat. El POUM delimita un polígon d'actuació per activitats comercials per completar la trama urbana del c/ Comerç i a l'efecte es requalifiquen per activitats uns terrenys que estaven sense qualificar. Això permetrà completar la façana sobre la carretera N-II i resoldre la vialitat del carrer posterior.

8.2 PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES

El cost de manteniment dels nous espais lliures i vialitat que es generen en les noves actuacions en execució dels polígons d'actuació i del planejament derivat delimitat, que un cop recepcionats passaran a ser propietat de l'Ajuntament, tindran un manteniment, que entre altres fons d'ingressos, procediran de la recaptació en concepte d'Impost de Béns Immobles (IBI) que l'Ajuntament recaptarà dels nous solars previstos. No es comptabilitzen en aquest cas l'import de les llicències, ni els possibles impostos d'activitat instal·lats, ni d'altres taxes o càrrecs que puguin generar noves aportacions a l'Administració municipal.

Per a cada sector i polígon d'actuació la superfícies de sistemes de vialitat i d'espais lliures que es preveu obtenir, i les superfícies per a usos privats per a usos residencials i d'activitats, són les següents:

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa a Santa Susanna en un valor mitjà de entre 1,1 i 1,2 €/m2 sostre any, per els usos residencials, i a l'entorn de 12 €/m2 sostre any per als hotelers.

El cost de manteniment de la vialitat, en una situació d'urbanització recent, s'estima entre 1,20 i 1,30 m2 de vial, i entre 0,95 i 1,05 €/m2 pels espais lliures, el que en la seva totalitat vindrà a comportar, pel conjunt de l'actuació, una necessitat d'inversió en termes de manteniment, segons el quadre següent:

Aplicant els mòduls esmentats, en resulta:

Balanç de l'impacte			
Despeses	m2	€/m2	Total euros
Vials (alguns existeixen)	117.468	1,25	146.835
Espais lliures	143.255	1,00	143.255
Total despeses			290.090

Ingressos		€/m2	Total euros
IBI residencial	69.828	1.15	80.302
IBI hotelier	64.638	12	775.656
Total ingressos			855.966
Balanç			565.876

Com es pot veure, els ingressos provinents del impost sobre els béns immobles només del sostre a completar dels PAUs i Sector cobreix les despeses de manteniment dels nous vials i espais lliures que proposa aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

QUADRE GENERAL DE QUALIFICACIONS AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES I ESPAIS OBERTS Poum 2023. / COMPARATIU AMB 1982 - 2023

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES QUALIFICADES DEL POUM 2023

SOL URBÀ : Sistemes	Clau	m2
Sistema de Comunicacions	SX	527.767
Sistema d'equipaments comunitaris	SE	145.767
Sistema d'espais lliures públics	SV	441.639
Sistema de Serveis Tècnics	ST	12.409
Sistema hidràulic	SH	17.884
Sistema ferroviari	SF	15.072
Sistema Costaner	SC	0

total sistemes 1.160.538

SOL URBÀ : Zones	Clau	m2
Urbà tradicional	R2	14.288
Ordenació oberta	R4	61.660
Cases Agrupades	R5	195.388
Cases Aïllades	R6	736.133
Serveis / Turístic -Hoteler i serveis	A2.1	275.677
Serveis, Comercial i Activitats econòmiques	A2.2	59.160
Serveis equipament privat	A2.3	16.275
Conservació	M2	34.512

total zones 1.393.093

TOTAL SOL URBÀ	2.553.631
----------------	-----------

Sector Sòl urbanitzable	Clau	m2
		0

Total SU + SUD 2.553.631

Sòl no urbanitzable	Clau	m2
Sistema de Comunicacions : Autopista	SX1	250.367
Sistema de Comunicacions : Viari	SX	88.570
Sistema Ferroviari	SF	7.356
Sistema d'equipaments: Cementiri i altres	SE	44.088
Sistema Serveis tècnics	ST	3.294
Sistema Costaner	SC	177.466
Rústic	N1	196.354
Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge	N2	
Agrícola de valor	N2a1	209.334
Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2a2	158.855
Preservació agrícola d'alt valor	N2a3	630.540
Preservació agrícola de valor	N2a4	145.639
Preservació de la biodiversitat i processos ecològics	N2b	
Preservació ecològica i paisatgística terrestre	N2b1	7.897.741
Preservació ecològica i paisatgística fluvial	N2b2	165.525
Parc de Mosaic	N2c	
Preservació de valors ecològics amb ús social i activitat	N2c1	73.727
Preservació agrícola amb projecció de Parc de Mosaic	N2c2	53.200
Parc Natural del Montnegre i El Corredor (inclos en N2)	N3	

total no urbanitzable 10.102.056

RESUM per classificació de sòl 2023

Sistemes	1.160.538
Sol urbà	1.393.093
Sol urbanitzable	0
Sol no urbanitzable	10.102.056

total terme municipal 12.655.687

QUADRE DE SUPERFÍCIES QUALIFICADES AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES I ESPAIS OBERTS:COMPARATIU PGO VIGENT I POUM 2022

PLANEJAMENT VIGENT 2022		
SOL URBÀ : Sistemes	Clau	m2 sol
Sistema de Comunicacions	SX	313.734
Sistema d'equipaments comunitaris	SE	171.360
Sistema d'espais lliures públics	SV	466.576
Sistema de Serveis Tècnics	ST	9.255
Sistema hidràulic	SH	0
Sistema ferroviari	SF	30.622
Sistema Costaner	SC	0
total sistemes	0	991.547
SOL URBÀ : Zones	Clau	m2 sol
Urbà tradicional	R2	15.204
Ordenació oberta	R4	94.948
Cases Agrupades	R5	235.606
Cases Aïllades	R6	728.576
Serveis / Turístic -Hoteler i serveis	A2.1	255.327
Comercial	A2.2	49.829
Equipament privat	Ep	19.622
Conservació	M2	54.062
total zones		1.453.174
TOTAL SOL URBÀ		2.444.721

Sector Sòl urbanitzable	Clau	m2 sol
PP01 Sector Camping Oasis i Sector X	SUD	55.106
Sòl urbà i urbanitzable		2.499.827

Sòl no urbanitzable	Clau	m2 sol
Sistema de Comunicacions : Autopista	SX1	0
Sistema de Comunicacions : Xarxa de camins	SX2	0
Sistema Ferroviari	SF	0
Sistema d'equipaments: Cementiri	SE8	0
Rústic	N1	1.112.515
Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge	N2	430.627
Agrícola de valor	N2a1	
Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2a2	
Preservació agrícola d'alt valor	N2a3	
Preservació de la biodiversitat i processos ecològics	N2b	341.267
Preservació ecològica i paisatgística terrestre	N2b1	5.964.406
Preservació ecològica i paisatgística fluvial	N2b2	1.571.726
Parc de Mosaic	N2c	279.427
Preservació de valors ecològics amb ús social i activitats	N2c1	
Preservació agrícola amb projecció de Parc de Mosaic	N2c2	
total no urbanitzable		9.699.968

Resum	m2
Sistemes i zones en sol urbà	2.444.721
Sòl urbanitzable	55.106
Sòl no urbanitzable (sistemes i categories)	9.699.968
total	12.199.795

Autopista, ajust terme municipal, diferencia cartografia i altres	278.426
Sistema Costaner	177.466
Superfície terme municipal:	12.655.687

RESUM per classificació de sòl	
Sistemes	991.547
Sol urbà	1.453.174
Sol urbanitzable	55.106
Sol no urbanitzable	10.155.860
Superfície terme municipal:	12.655.687

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DEL POUM 2023			
SOL URBÀ : Sistemes	Clau	m2	m2 difer (1)
Sistema de Comunicacions	SX	527.767	214.033
Sistema d'equipaments comunitaris (3)	SE	145.767	-25.593
Sistema d'espais lliures públics (4)	SV	441.639	-24.937
Sistema de Serveis Tècnics	ST	12.409	3.154
Sistema hidràulic	SH	17.884	17.884
Sistema ferroviari	SF	15.072	-15.550
Sistema Costaner	SC	0	0
total sistemes		1.160.538	168.991
SOL URBÀ : Zones	Clau	m2	
Urbà tradicional	R2	14.288	-916
Ordenació oberta	R4	61.660	-33.288
Cases Agrupades	R5	195.388	-40.218
Cases Aïllades	R6	736.133	7.557
Serveis / Turístic -Hoteler i serveis / Comercial	A2.1	275.677	20.350
Serveis Comercial	A2.2	59.160	9.331
Serveis esportius privats	A2.3	16.275	-3.347
Conservació	M2	34.512	-19.550
total zones		1.393.093	-60.081
TOTAL SOL URBÀ		2.553.631	108.910

Sector Sòl urbanitzable	Clau	m2	
	SUD	0	-55.106
Sòl urbà i urbanitzable		2.553.631	53.804

Sòl no urbanitzable	Clau	m2	(2)
Sistema de Comunicacions : Autopista	SX1	250.367	250.367
Sistema de Comunicacions : Viari	SX2	88.570	88.570
Sistema Ferroviari	SF	7.356	7.356
Sistema d'equipaments	SE	44.088	44.088
Sistema Serveis tècnics	ST	3.294	3.294
Sistema Costaner	SC	177.466	177.466
Rústic	N1	196.354	-916.161
Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge	N2		-430.627
Agrícola de valor	N2a1	209.334	209.334
Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2a2	158.855	158.855
Preservació agrícola d'alt valor	N2a3	630.540	630.540
Preservació agrícola de valor	N2a4	145.639	
Preservació de la biodiversitat i processos ecològics	N2b		-341.267
Preservació ecològica i paisatgística terrestre	N2b1	7.897.741	1.933.335
Preservació ecològica i paisatgística fluvial	N2b2	165.525	-1.406.201
Parc de Mosaic	N2c		-279.427
Preservació de valors ecològics amb ús social i activitats	N2c1	73.727	73.727
Preservació agrícola amb projecció de Parc de Mosaic	N2c2	53.200	53.200
total no urbanitzable		10.102.056	402.088

Resum	m2	
Sistemes i zones en sol urbà	2.553.631	108.910
Sòl urbanitzable	0	-55.106
Sòl no urbanitzable (sistemes i categories)	10.102.056	402.088
total	12.655.687	455.892

RESUM per classificació de sòl		
Sistemes	1.160.538	168.991
Sol urbà	1.393.093	-60.081
Sol urbanitzable	0	-55.106
Sol no urbanitzable	10.102.056	-53.804
Superfície terme municipal:	12.655.687	

- (1) La gran diferencia s'explica perquè el PGO no comptabilitza l'Autopista
- (2) Hi ha una gran diferencia perquè el PGO no comptabilitza ni Autopista ni el Sistema Costaner en SNU
- (3) La diferencia en sòl d'equipaments es perquè el PGO qualifica part de la platja i del mar al sud de la Riera
- (4) La diferencia en zones verdes es perquè el PGO qualifica part de la platja del front de mar.

ANNEX 1 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I RESUM DE LES INTERVENCIIONS EN LES SESSIONS DE PARTICIPACIÓ

- Programa de participació aprovat
- 11 de novembre de 2017, taller de diagnosi del sector turístic, especialment del sector hotelier i també d'allotjaments turístics
- 17 de novembre de 2017, taller de diagnosi amb representants del sector comercial
- 21 de novembre de 2017, taller de diagnosi amb representants del sector agrari i del sector residencial (centre i urbanitzacions)
- **APROVACIÓ INICIAL, PUBLICACIÓ I EXPOSICIÓ LA PÚBLIC**

L'Ajuntament va aprovar inicialment el 9 de juny 2020 el Pla General d'Ordenació que es va publicar al BOP el 22 de juny, el 22 i 28 de juliol de 2020 que va iniciar el període d'exposició al públic que va concloure el 30 d'octubre de 2020.

Es va fer un acta de presentació al Centre Cultural el 2 de juliol de 2020 / Es va obrir la oficina d'atenció al ciutadà durant els mesos de juliol, part agost, setembre i octubre on es van atendre 48 visites

Es van presentar 58 al·legacions i 15 informes d'organismes de l'administració

A la vista de les al·legacions presentades l'Ajuntament ha decidit refer el POUM i sotmetre'l a una nova aprovació inicial i exposició al públic, fet que motiva aquest nou document

ANNEX 2 QUADRE RESUM DE SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ

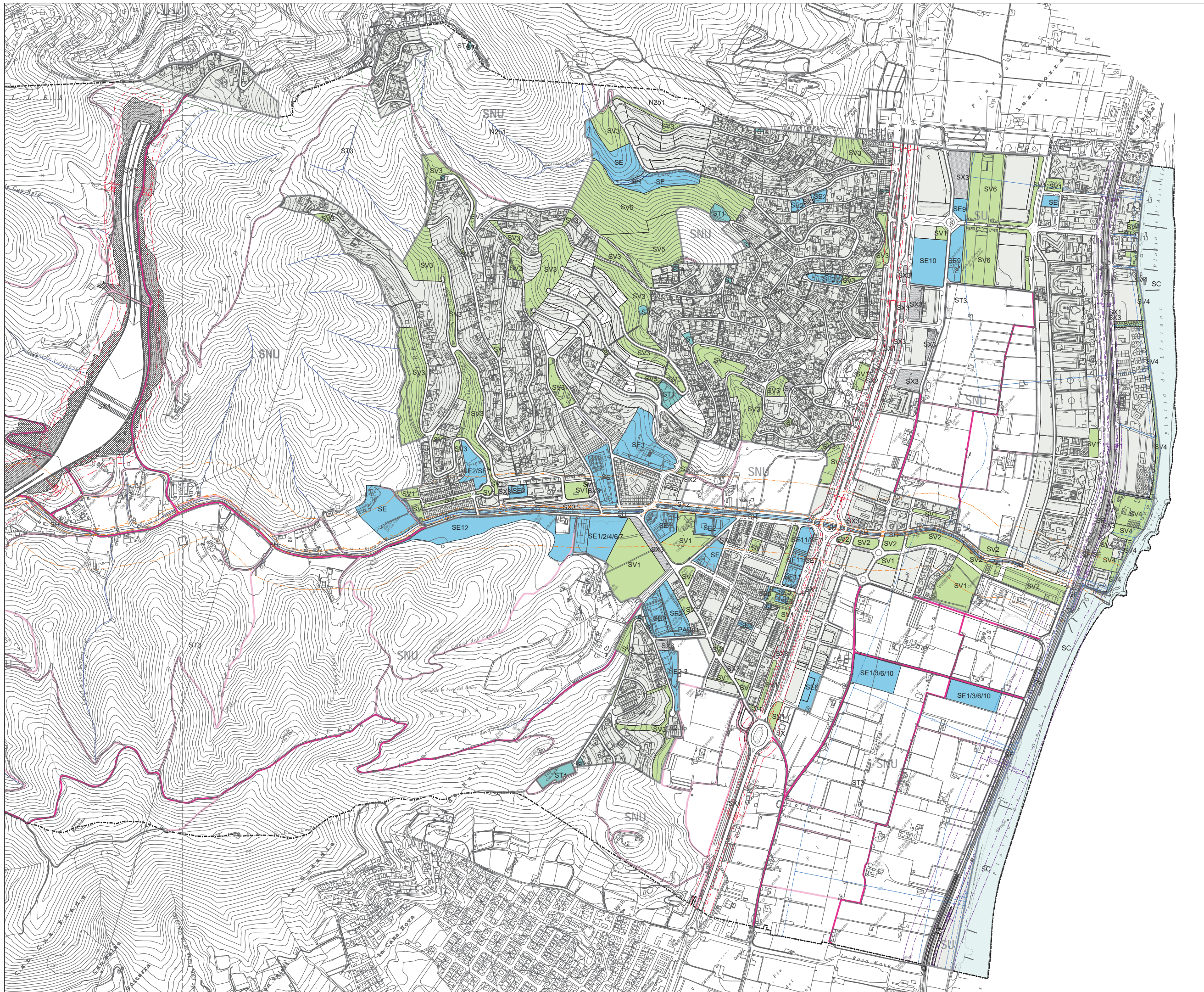
RESUM POLÍGONS D'ACTUACIÓ / PMU

Nom	Àmbit		Sistemes					Sostre m2	Habitatges					Usos	
	Sòl m2	Sòl privat	Vial	Parcs i jardins	Equipament	Serveis tècnics i altres	Hidro-lògic		Sostre Lliure m2	Sostre HPO m2	Lliure	HPO	Total urbà		Urbanitzacions
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	17.670	5.811	2.762	1.283	7.815			6.027	5.264	1.808	47	26	73	-	Residencial trama urbana
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	23.157	7.667	11.207	3.254	1.029			l'existent			-	-	-	-	Residencial trama urbana
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)	59.348	26.624	7.774	10.967	12.770		1.213	7.488			51	-	-	51	Residencial urbanitzacions
PAU 04 - Can Ratés	148.003	71.581	20.157	52.565	0	3.700	0	32.400			166			166	Residencial urbanitzacions
PAU 05 - Camping Bon Repós	60.125	47.460	6.526	6.139	0	0	0	6.027			-			-	Càmping
PAU06 - Mas de Baix	7.380	6.894	422	64	0	0	0	3.678	2.478	1.200	9	17	26	-	Residencial trama urbana
PAU07 - Apartaments Mare Nostrum	4.495	2.771	514	1.210	0	0	0	5.812			-	-	-	-	Apartaments turístics
PAU08 - Hotel Santa Susanna Resort (Heidelberg)	8.152	6.115	2.037	0	0	0	0	7.866			-	-	-	-	Hotelier
PAU 09 - Comercial Sud N-II	13.325	3.570	5.534	0	4.221	0	0	6.480			-	-	-	-	Comercial
PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)	9.515	5.986	3.529	0	0	0	0	5.424	3.796	1.627	18	24	42	-	Residencial trama urbana
PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)	5.403	3.631	0	1.772	0	0	0	2.730	1.911	819	21	12	33	-	Residencial trama urbana
PAU12 - Sector Turístic Hotelier Avinguda del Mar	245.440	143.771	46.736	49.556	0	4.430	947	34.013							Hotelier (1)
PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar	27.430	19.355	6.559	1.446	0	70	0	l'existent			-	-	-	-	Hotelier
PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II	27.275	18.895	5.980	2.400	0	0	0	7.340							Activitats de centralitat urbana
Sol urbà no consolidat	656.718	370.131	119.737	130.656	25.835	8.200	2.160	125.284	13.450	5.454	313	79	174	217	

(1) El PAU 07 ja té edificat 4.272m2 st

(2) El PAU12 ja te reconeguts i materialitzats la majoria dels 154.048 m2 de sostre, per tant l'increment real es de 34.013 m2

(3) El PMU 01 te 9,375m2 no edificables per pendent major del 20% i edificables 9.520



SISTEMES	clau
Ferrovial	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies civiques	SX2
Aparcament	SX3
Xarxa de camins	SX4
básica	
secundaria	
Domini públic	
Servitud	
Línia d'edificació	
Terenys expropiats	
Espais lliures	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Parcs i jardins de nova creació T. de Can Gelat	SV6
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Cementiri	SE8
Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Us cívic central	SE11
Centre de formació de pràctiques equestres	SE12
Serveis Tècnics	ST
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar. R: rodat V: vianants	

--- Limit del terme municipal

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

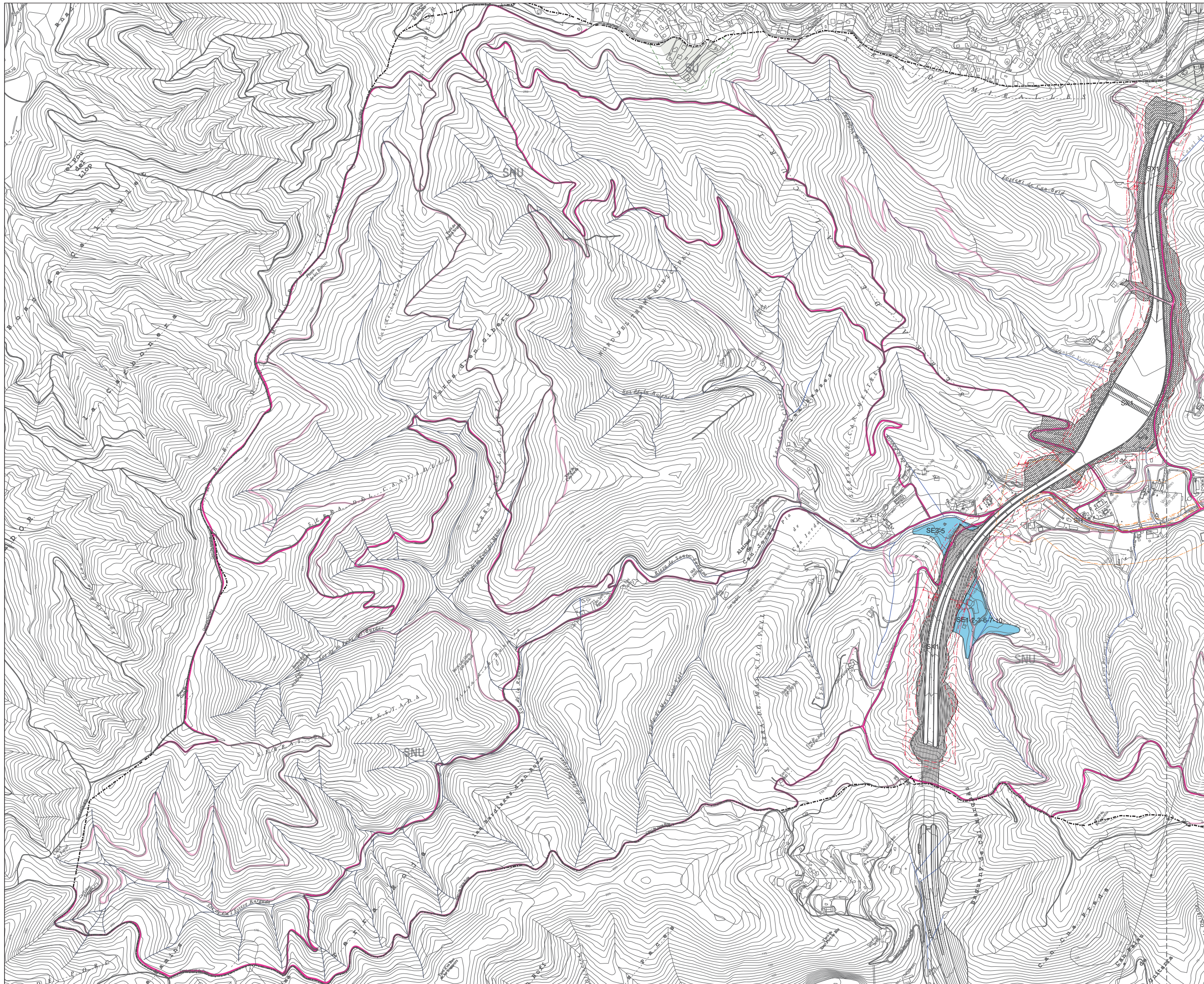
Plànol: Estructura general

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: O-01.1a

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



SISTEMES		clau
	Ferrovial	SF
	Domini públic	
	Protecció	
	Límit d'edificació	
Comunicacions		SX
	Xarxa de carreteres	SX1
	Vies civiques	SX2
	Aparcament	SX3
	Xarxa de camins	SX4
	bàsica	
	secundària	
	Domini públic	
	Servitud	
	Línia d'edificació	
	Terrenys expropiats	
Espais lliures		SV
	Placets i jardins del nucli urbà	SV1
	Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
	Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
	Espais lliures de la zona costanera	SV4
	Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
	Parcs i jardins de nova creació T. de Can Gelat	SV6
Equipaments comunitaris		SE
	Docent	SE1
	Esportiu	SE2
	Sociocultural i recreatiu	SE3
	Sanitari i assistencial	SE4
	Religiosos	SE5
	Administratiu	SE6
	Dotacional	SE7
	Cementeri	SE8
	Zona verda equipada	SE9
	Activitats a l'aire lliure	SE10
	Us civíic central	SE11
	Centre de formació de pràctiques eqüestres	SE12
Serveis Tècnics		ST
	Abastament d'aigües	ST1
	Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
	Subministrament d'energia elèctrica	ST3
	Telecomunicacions	ST4
Hidràulic		SH
	Zona de flux preferent	
	Servitud	
	Policia	
Costaner		SC
	Domini públic marítim terrestre	
	Trànsit	
	Protecció	
	Influència	
	Servitud d'accés al mar. R: rodat V: vianants	

■ ■ ■ ■ Límit del terme municipal

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

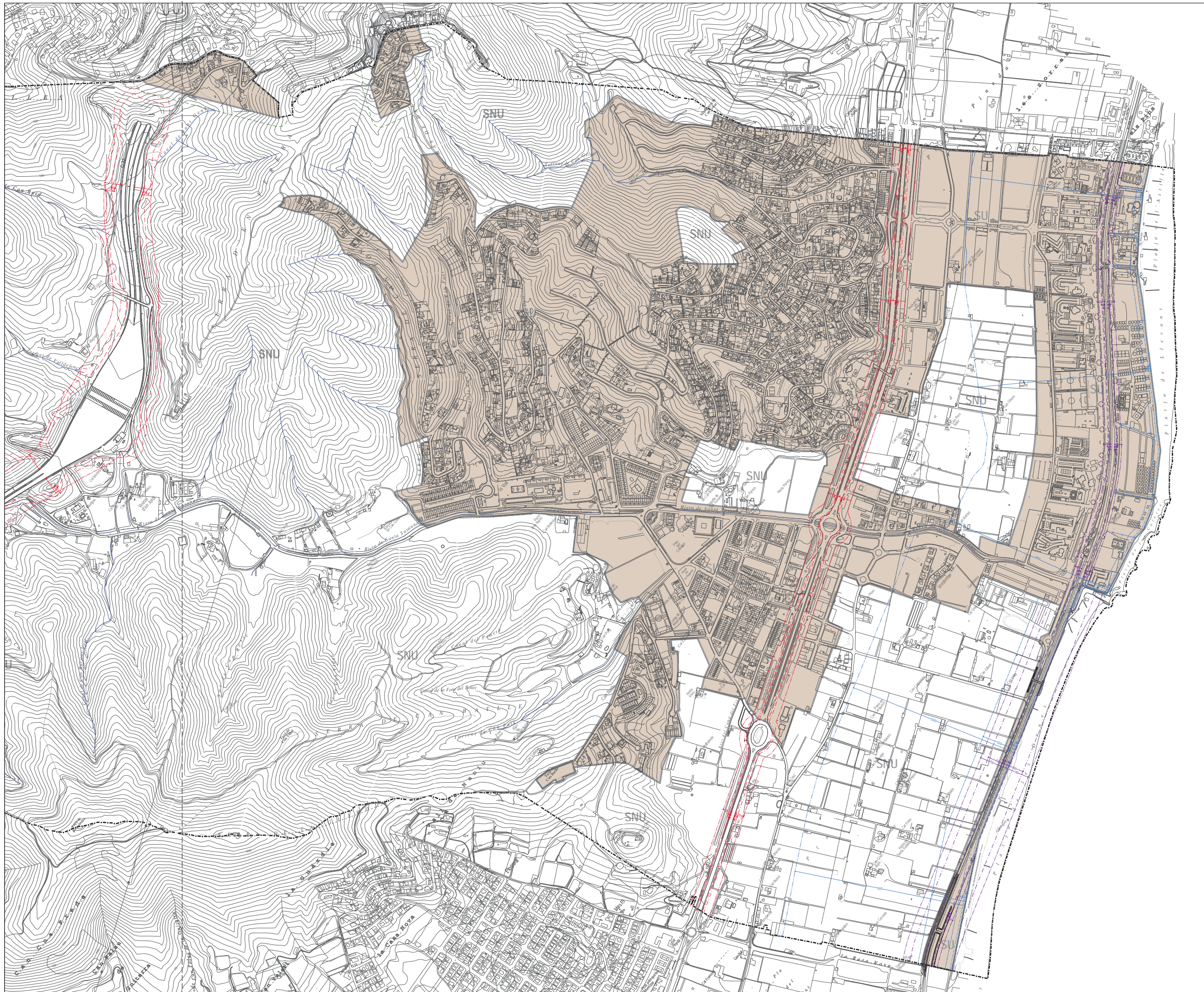
Plànol: Estructura general

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: 0-01.1b

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbà
 Sòl No Urbanitzable
 Riscos, franja 25m protecció incendis
 Limit del terme municipal

clau
SU
SNU


Ajuntament de Santa Susanna
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA
 Plànol: **Classificació del sòl**
 Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: **O-01.2a**
 Data: **Abril 2023**
 Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia
JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Sòl Urbà
 Sòl No Urbanitzable

Riscos, franja 25m protecció incendis
 Limit del terme municipal

clau
SU
SNU

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

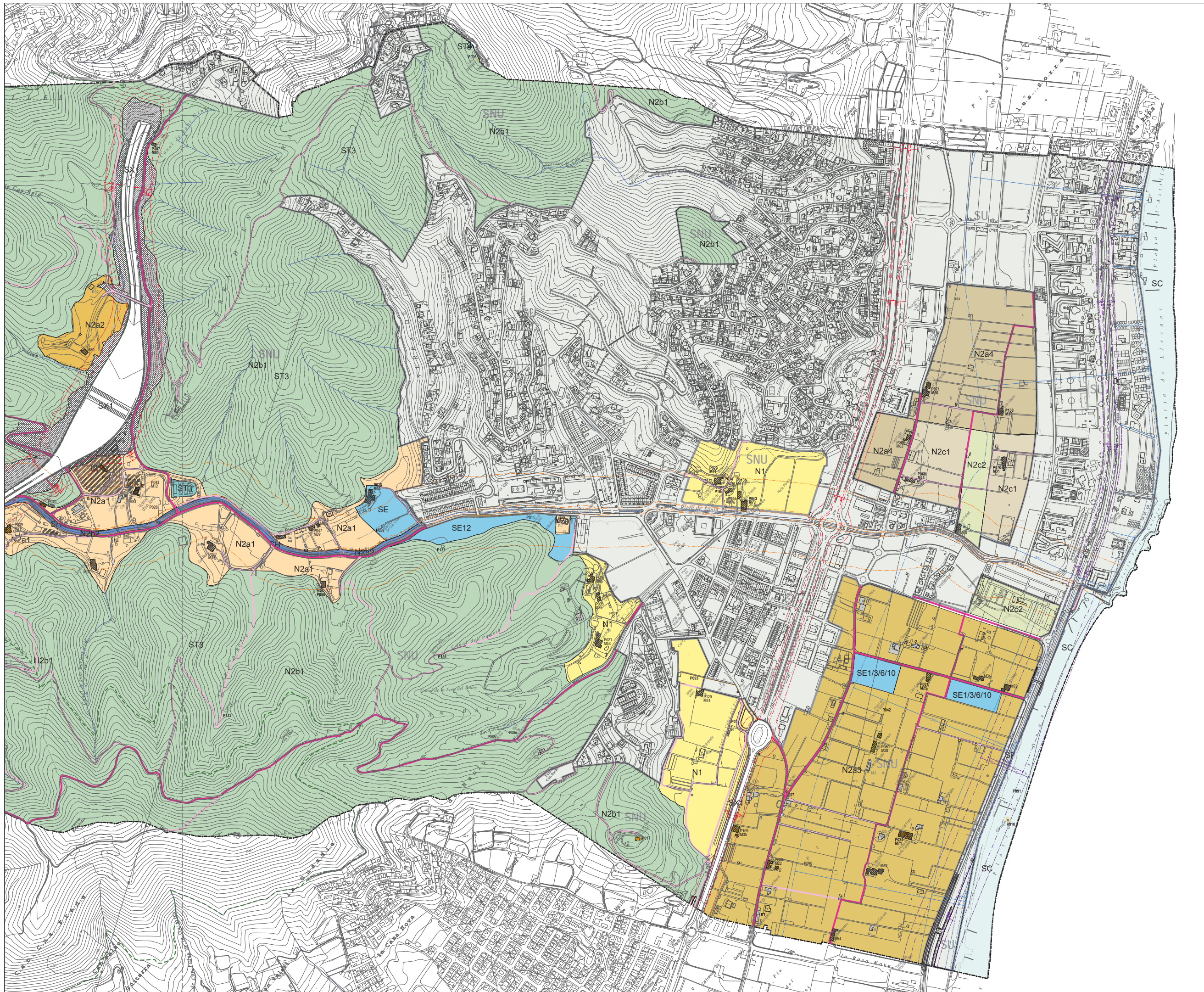
Plànol: **Classificació del sòl**

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000

Data: **0-01.2b** Núm. Plànol: **0-01.2b** Abril 2023

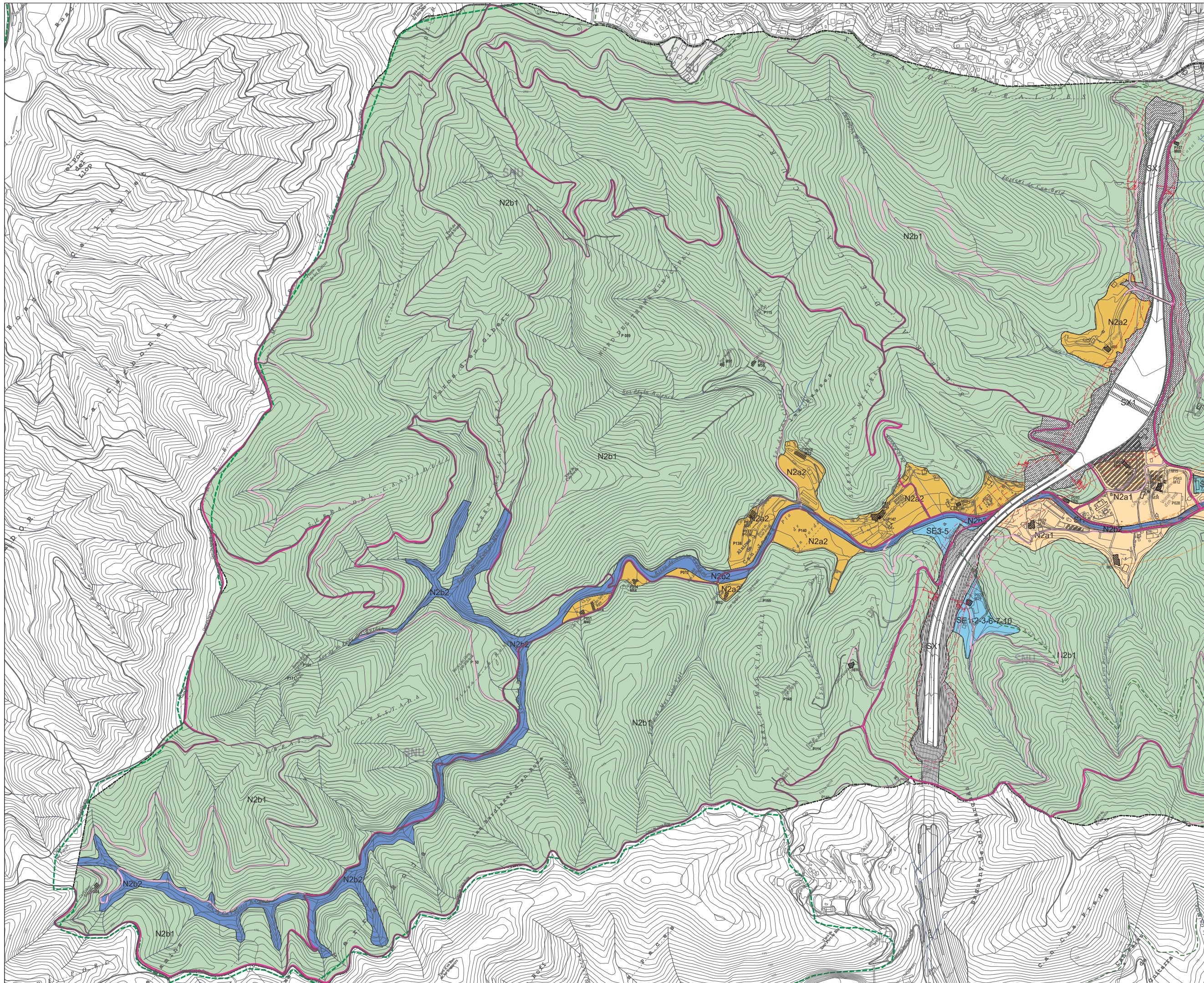
Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASSIFICACIÓ DEL SOL		clau
[Symbol]	Sòl Urbà	SU
[Symbol]	Sòl No Urbanitzable	SNU
SISTEMES		clau
[Symbol]	Ferrovitari	SF
[Symbol]	- Domini públic	
[Symbol]	- Protecció	
[Symbol]	- Límit d'edificació	
[Symbol]	Comunicacions	SX
[Symbol]	- Xarxa de carreteres	SX1
[Symbol]	- Vies ciutadanes	SX2
[Symbol]	- Aparcament	SX3
[Symbol]	- Xarxa de camins	SX4
[Symbol]	- bàsica	
[Symbol]	- secundària	
[Symbol]	- Domini públic	
[Symbol]	- Servitud	
[Symbol]	- Línia d'edificació	
[Symbol]	- Terrenys expropiats	
[Symbol]	Espais lliures	SV
[Symbol]	- Places i jardins del nucli urbà	SV1
[Symbol]	- Parcs urbans i de transició hidrogràfica	SV2
[Symbol]	- Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
[Symbol]	- Espais lliures de la zona costanera	SV4
[Symbol]	- Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
[Symbol]	- Parcs i jardins de nova creació T. de Can Gelat	SV6
[Symbol]	Equipaments comunitaris	SE
[Symbol]	- Docent	SE1
[Symbol]	- Esportiu	SE2
[Symbol]	- Sociocultural i recreatiu	SE3
[Symbol]	- Religios	SE5
[Symbol]	- Administratiu	SE6
[Symbol]	- Dotacional	SE7
[Symbol]	- Cementeri	SE8
[Symbol]	- Activitats a l'aire lliure	SE10
[Symbol]	- Centre de formació de pràctiques equestres	SE12
[Symbol]	Serveis Tècnics	ST
[Symbol]	- Subministrament d'energia elèctrica	ST3
[Symbol]	- Telecomunicacions	ST4
[Symbol]	Hidràulic	SH
[Symbol]	- Zona de flux preferent	
[Symbol]	- Servitud	
[Symbol]	- Petista	
[Symbol]	Costaner	SC
[Symbol]	- Domini públic marítim terrestre	
[Symbol]	- Trànsit	
[Symbol]	- Protecció	
[Symbol]	- Influència	
[Symbol]	- Servitud d'accés al mar. R: rodat V: vianants	
ZONES SÒL NO URBANITZABLE		clau
[Symbol]	Rústic	N1
[Symbol]	Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge	N2
[Symbol]	Agricultura de valor:	N2a
[Symbol]	- Agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2a1
[Symbol]	- Agrícola de manteniment	N2a2
[Symbol]	- Agrícola d'alt valor	N2a3
[Symbol]	- Preservació agrícola: Pla de la Torre	N2a4
[Symbol]	De la biodiversitat i processos ecològics:	N2b
[Symbol]	- Ecològica i paisatgística terrestre	N2b1
[Symbol]	- Ecològica i paisatgística fluvial	N2b2
[Symbol]	Parc de Mosaic:	N2c
[Symbol]	- Preservació de valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles	N2c1
[Symbol]	- Preservació valors agrícoles, ecològics en Parc de Mosaic amb ús social compatible	N2c2
[Symbol]	PEIN i Xarxa Natura 2000	
[Symbol]	Proposta d'ampliació del Parc del Montnegre i El Corredor	
[Symbol]	Riscos: franja 25m protecció incendis	
CATÀLEGS		clau
[Symbol]	Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
[Symbol]	Arqueològic	P000
[Symbol]	Catàleg de béns a protegir	M00
[Symbol]	Catàleg de masies i cases rurals	
[Symbol]	Límit del terme municipal	

Ajuntament de Santa Susanna
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA
 Plànol: Qualificació sòl no urbanitzable
 Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: **O-02.a**
 Data: Abril 2023
 Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia
 JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASSIFICACIÓ DEL SOL		clau
[Symbol]	Sòl Urbà	SU
[Symbol]	Sòl No Urbanitzable	SNU
SISTEMES		clau
[Symbol]	Ferrovitari	SF
[Symbol]	Domini públic	
[Symbol]	Protecció	
[Symbol]	Limit d'edificació	
Comunicacions		
[Symbol]	Xarxa de carreteres	SX
[Symbol]	Vies cíviques	SX1
[Symbol]	Aparcament	SX2
[Symbol]	Xarxa de camins bàsica	SX3
[Symbol]	secundària	SX4
[Symbol]	Domini públic	
[Symbol]	Servitud	
[Symbol]	Línia d'edificació	
[Symbol]	Terenys expropiats	
Espais lliures		
[Symbol]	Places i jardins del nucli urbà	SV
[Symbol]	Parcs urbans i de transició hidrològica	SV1
[Symbol]	Espais lliures de les urbanitzacions	SV2
[Symbol]	Espais lliures de la zona costanera	SV3
[Symbol]	Parcs agrícoles i espais forestals	SV4
[Symbol]	Parcs i jardins de nova creació T. de Can Gelat	SV5
[Symbol]		SV6
Equipaments comunitaris		
[Symbol]	Docent	SE
[Symbol]	Esportiu	SE1
[Symbol]	Sociocultural i recreatiu	SE2
[Symbol]	Religiós	SE3
[Symbol]	Administratiu	SE4
[Symbol]	Dotacional	SE5
[Symbol]	Cementiri	SE6
[Symbol]	Activitats a l'aire lliure	SE7
[Symbol]	Centre de formació de pràctiques equestres	SE8
[Symbol]	SE10	SE10
[Symbol]	SE12	SE12
Serveis Tècnics		
[Symbol]	Subministrament d'energia elèctrica	ST
[Symbol]	Telecomunicacions	ST3
[Symbol]		ST4
[Symbol]		SH
Hidràulic		
[Symbol]	Zona de flux preferent	
[Symbol]	Servitud	
[Symbol]	Polseca	
Costaner		
[Symbol]	Domini públic marítim terrestre	SC
[Symbol]	Trànsit	
[Symbol]	Protecció	
[Symbol]	Influència	
[Symbol]	Servitud d'accés al mar. R: rodat V: vianants	
ZONES SÒL NO URBANITZABLE		clau
[Symbol]	Rústic	N1
[Symbol]	Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge	N2
[Symbol]	Agrícola de valor:	N2a
[Symbol]	Agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2a1
[Symbol]	Agrícola de manteniment	N2a2
[Symbol]	Agrícola d'alt valor	N2a3
[Symbol]	Preservació agrícola: Pla de la Torre	N2a4
[Symbol]	De la biodiversitat i processos ecològics:	N2b
[Symbol]	Ecològica i paisatgística terrestre	N2b1
[Symbol]	Ecològica i paisatgística fluvial	N2b2
[Symbol]	Parc de Mosaic:	N2c
[Symbol]	Preservació de valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles	N2c1
[Symbol]	Preservació valors agrícoles, ecològics en Parc de Mosaic amb ús social compatible	N2c2
[Symbol]	PEIN i Xarxa Natura 2000	
[Symbol]	Proposta d'ampliació del Parc del Montnegre i El Corredor	
[Symbol]	Riscos: franja 25m protecció incendis	

CATÀLEGS		clau
[Symbol]	Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
[Symbol]	Arqueològic	
[Symbol]	Catàleg de béns a protegir	P000
[Symbol]	Catàleg de masies i cases rurals	M00
[Symbol]	Limit del terme municipal	

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

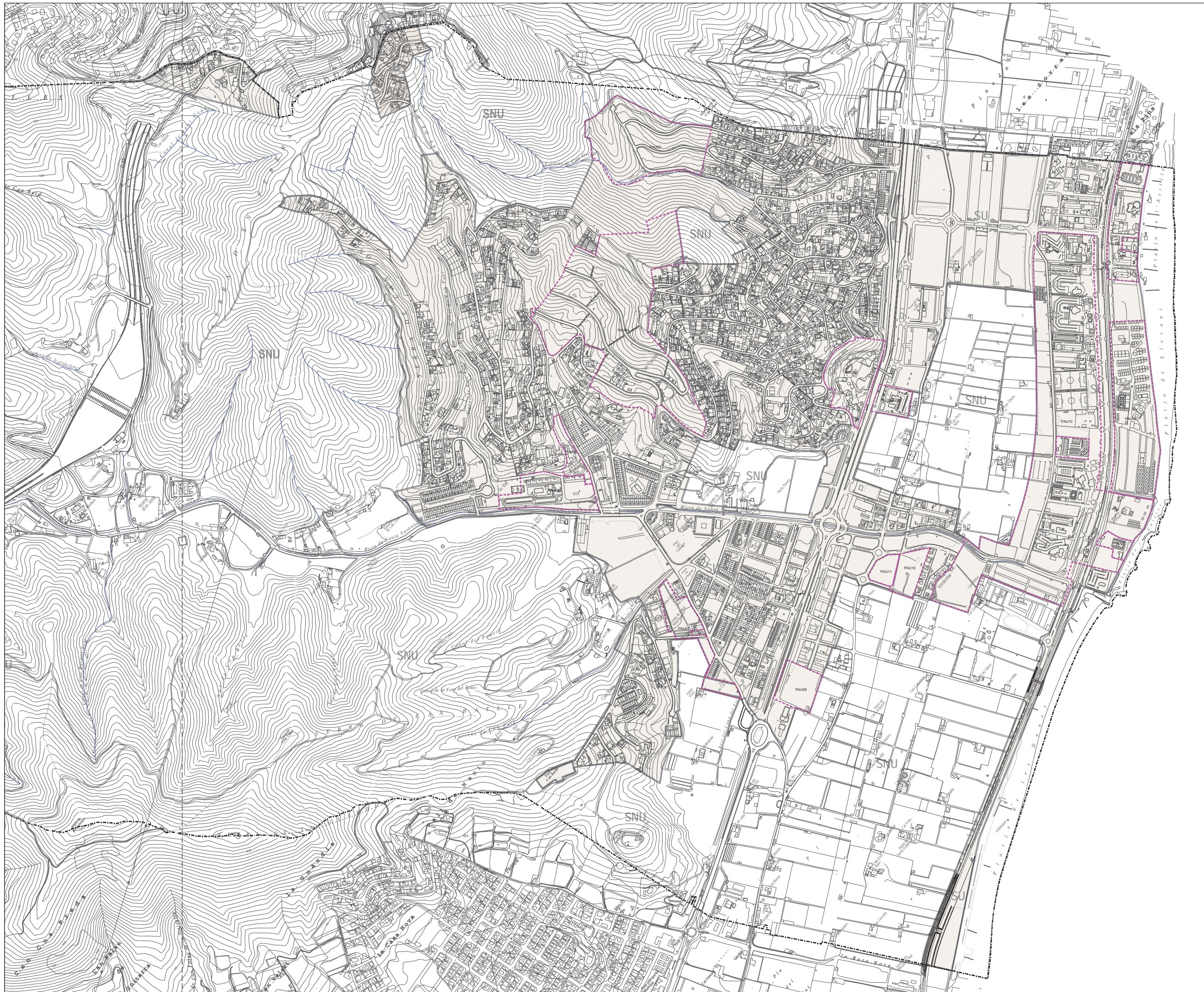
Plànol: Qualificació sòl no urbanitzable

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Num. Plànol: **O-02.b**

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASIFICACIÓ DEL SÒL		clau
	Sòl Urbà	SU
	Sòl No Urbanitzable	SNU

ÀMBITS D'ACTUACIÓ		clau
	Pla de millora urbana	PMU0
	Polígon d'actuació urbanística	PAU00

Limit del terme municipal

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Àmbits de desenvolupament

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: **O-03.1**

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASIFICACIÓ DEL SOL

Sòl Urbà
 Sòl No Urbanitzable
 Ajustos
 Limit del terme municipal

clau
 SU
 SNU


Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Ajustos de delimitació PTMB i PDUSC

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: **O-03.2**

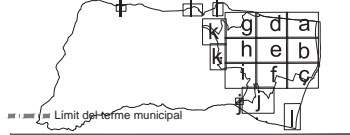
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguell, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



SISTEMES	clau
Ferrovial	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies principals	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrenç de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat; V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casac Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Rates	R5e
La Vall	R5f
Torrenç de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Rates	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Rates	R6b
La Vall	R6c
Torrenç de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelier	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambla Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrenç de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrenç de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llàntia	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrenç	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Limit edificació	
3P Número de plantes	
* Es permet ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
Riscos, franja 25m protecció incendis	
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: O-03.0

Data: Abril 2023

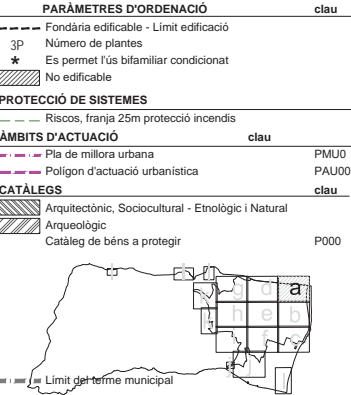
Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



SISTEMES	clau
Ferrovíari	SF
Domini públic	SX
Protecció	SX1
Limit d'edificació	SX2
Pas sota la via	SX3
Comunicacions	SV
Xarxa de carreteres	SV1
Vies civiques	SV2
Aparcaments	SV3
Domini públic	SV4
Servitud	SV5
Linea d'edificació	SV6
Espais lliures públics	SV1
Places i jardins del nucli urbà	SV2
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV3
Espais lliures de les urbanitzacions	SV4
Espais lliures de la zona costanera	SV5
Parcs agrícoles i espais forestals	SV6
Equipaments comuniteris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrenó de Can Gelat	SE8
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	ST
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	SV
Servitud	SV
Polícia	SV
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	SV
Trànsit	SV
Protecció	SV
Influència	SV
Servitud d'accés al mar. R: rodut V: vianants	SV

ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casc Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
La Vall	R5f
Torrent de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ratés	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrent de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelier	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambles Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrenó de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrenó de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanterna	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrent	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Limit edificació	clau
3D	clau
Número de plantes	clau
* Es permet ús bifamiliar condicionat	clau
No edificable	clau
PROTECCIÓ DE SISTEMES	clau
Riscos, franja 25m protecció incendis	clau
AMBITES D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	clau
Arqueològic	clau
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

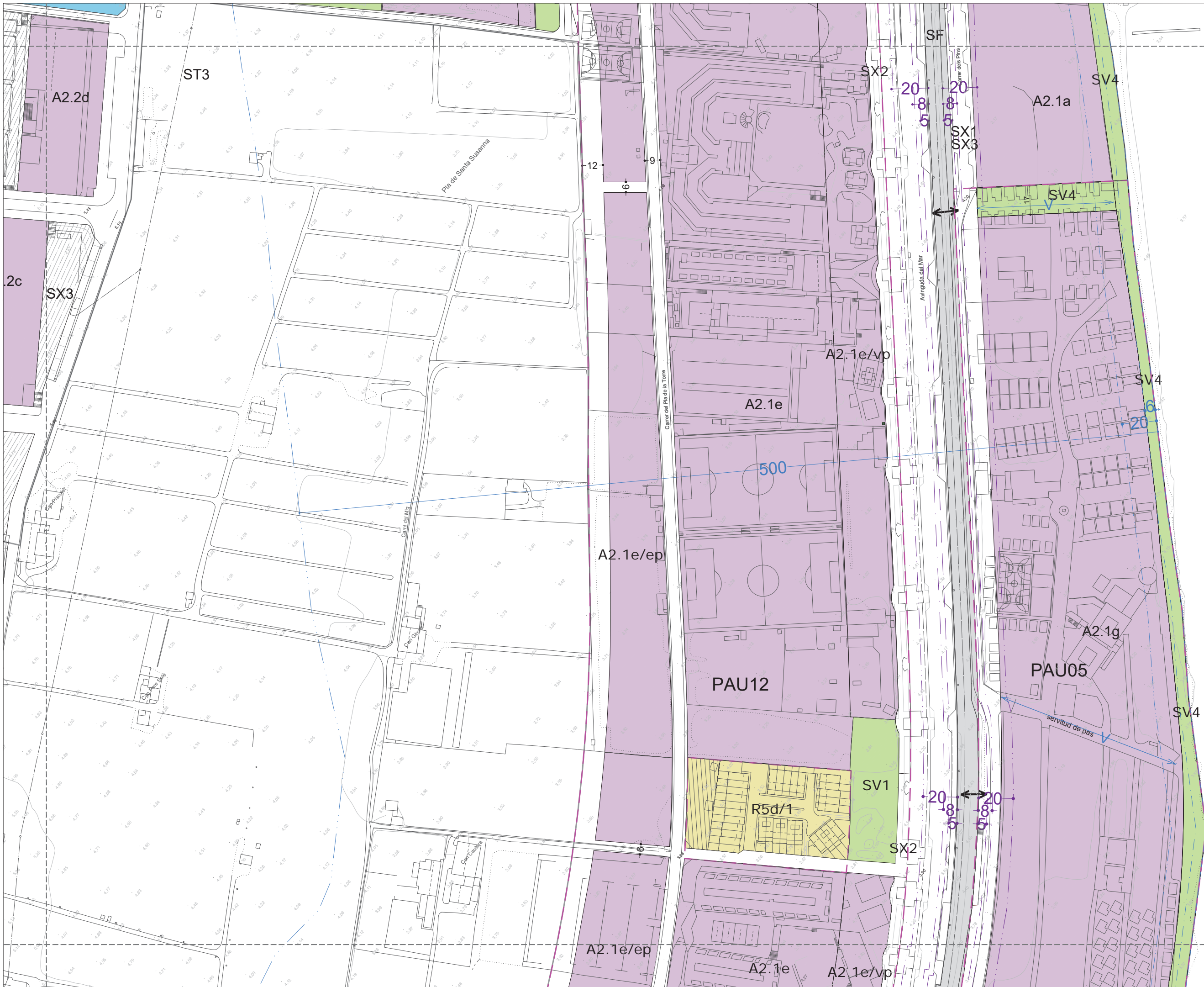
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: O-03.a

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.es jbarba@cooc.es



SISTEMES	clau
Ferrovians	SF
Domini públic	SX
Protecció	SX1
Limit d'edificació	SX2
Pas sota la via	SX3
Comunicacions	SV
Xarxa de carreteres	SV1
Vies civiques	SV2
Aparcaments	SV3
Domini públic	SV4
Servitud	SV5
Linea d'edificació	SV6
Espais lliures públics	SE
Places i jardins del nucli urbà	SE1
Parcs urbans i de transició hidrologica	SE2
Espais lliures de les urbanitzacions	SE3
Espais lliures de la zona costanera	SE4
Parcs agrícoles i espais forestals	SE5
Equipaments comunitaris	SE6
Docent	SE7
Esportiu	SE8
Sociocultural i recreatiu	SE9
Sanitari i assistencial	SE10
Religiós	SE11
Administratiu	SE12
Dotacional	SE13
Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE14
Activitats a l'aire lliure	SE15
Serveis Tècnics	ST
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia eléctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	SC
Servitud	
Polícia	
Costaner	
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	

ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casac Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
La Vall	R5f
Torrent de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ratés	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrent de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hoteler	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambles Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrentó de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repós	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrentó de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrent	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
	M2m

PARAMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Limit edificació	
3P Número de plantes	R5c
Es permet ús bifamiliar condicionat	
No edificable	

PROTECCIÓ DE SISTEMES	clau
Riscos, franja 25m protecció incendis	

AMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00

CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000

Limit del terme municipal

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Nòm. Plànol: O-03.b

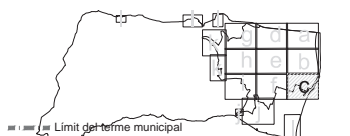
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



SISTEMES	clau
Ferroviers	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies civiques	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrenç de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar. R: rodar V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casó Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
Can Ratés	R5f
Torrenç de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ratés	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrenç de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hoteler	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambles Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrenç de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrenç de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrenç	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Limit edificació	
3p Número de plantes	
* Es permet l'ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
Riscos, franja 25m protecció incendis	
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

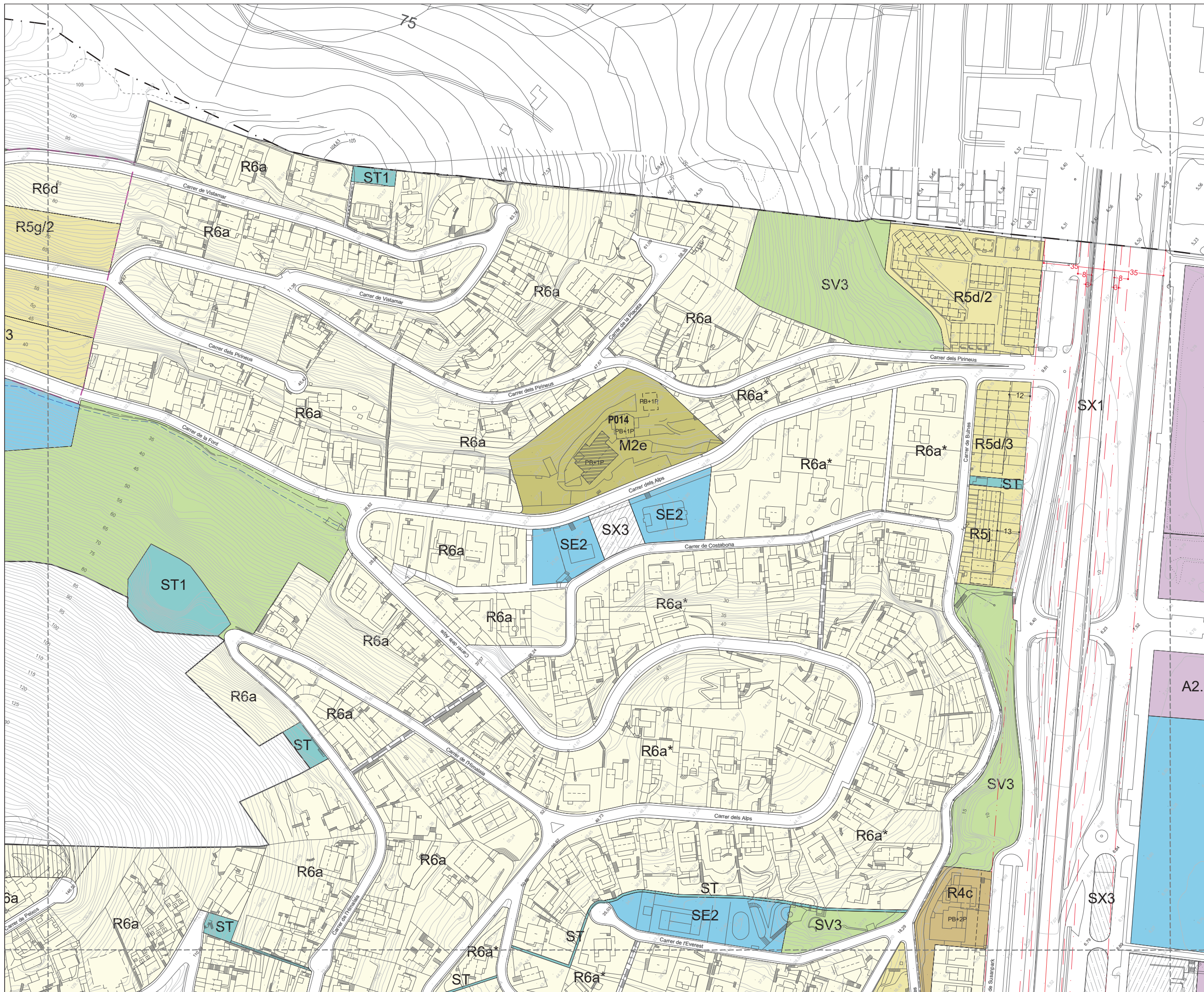
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: O-03.c

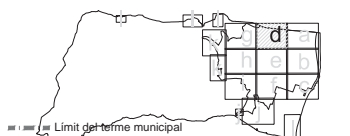
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



SISTEMES	clau
Ferrovial	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies civiques	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Esports i esports públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
Esports i esports públics	SV3
Esports i esports públics	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrenç de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat; V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front de Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casc Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Rates	R5e
La Vall	R5f
Torrenç de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Rates	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6a
Unifamiliars	R6a
Can Rates	R6b
La Vall	R6c
Torrenç de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelier	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambles Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda de Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrenç de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrenç de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrenç	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
clau	
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	
Fondària edificable - Limit edificació	
Número de plantes	
* Es permet l'ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
Riscos, franja 25m protecció incendis	
AMBITES D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

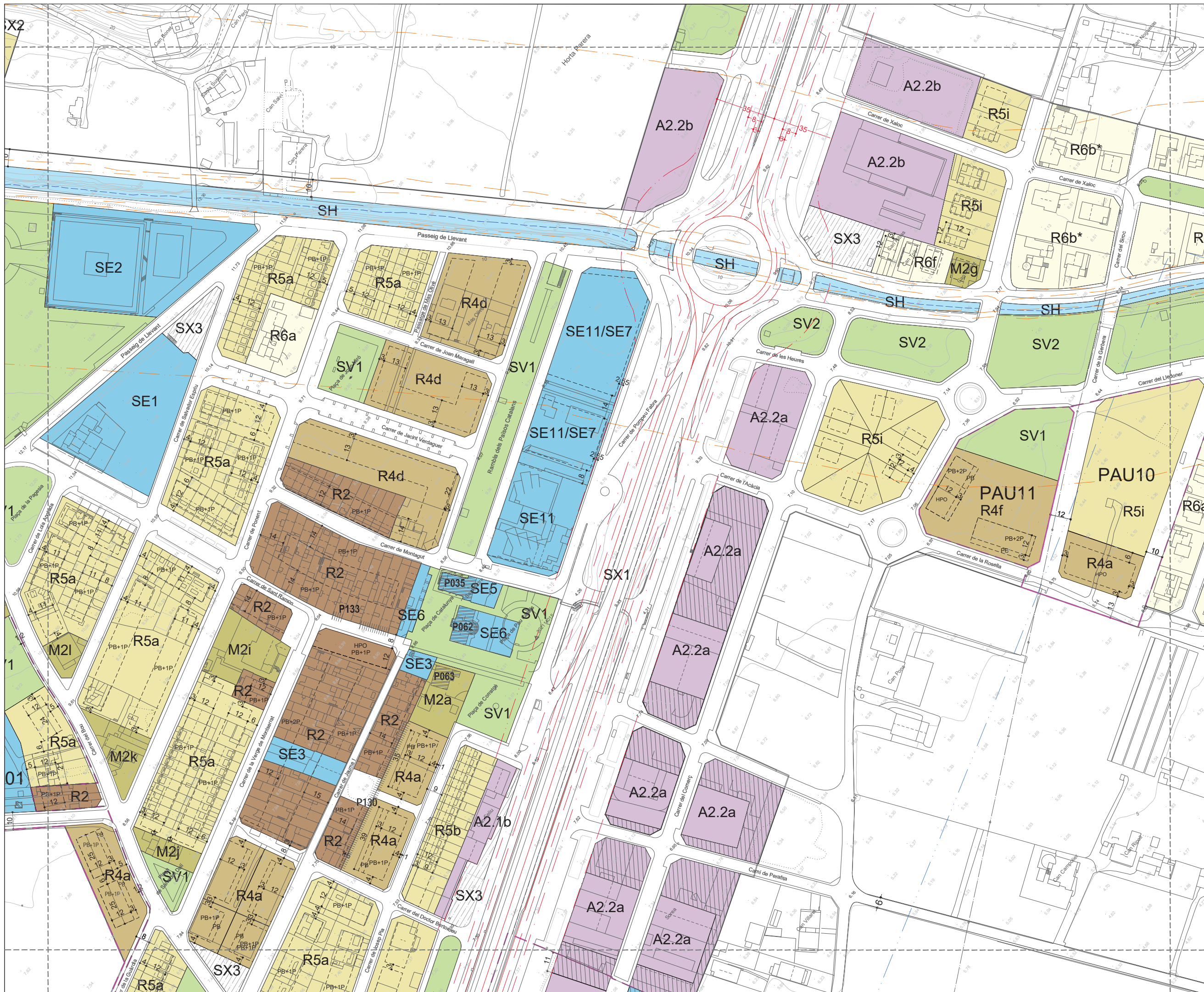
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: O-03.d

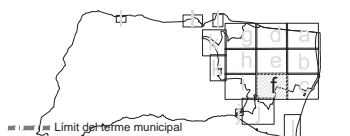
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@cooc.es



SISTEMES	clau
Ferrovians	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies ciutives	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Línia d'edificació	
Spais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrologica	SV2
Spais lliures de les urbanitzacions	SV3
Spais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrençó de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casc Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Valent	R5e
La Vall	R5f
Torrençó de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ràtes	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusannaPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ràtes	R6b
La Vall	R6c
Torrençó de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelier	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambla Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/vp
Torrençó de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrençó de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrençó	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
Paràmetres d'ordenació	clau
Fondació edificable - Limit edificació	
3P	Número de plantes
*	Es permet l'ús bifamiliar condicionat
■	No edificable
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
---	Riscos, franja 25m protecció incendis
AMBITS D'ACTUACIÓ	clau
---	Pla de millora urbana
---	Polígon d'actuació urbanística
CATÀLEGS	clau
---	Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural
---	Arqueològic
---	Catàleg de béns a protegir
	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

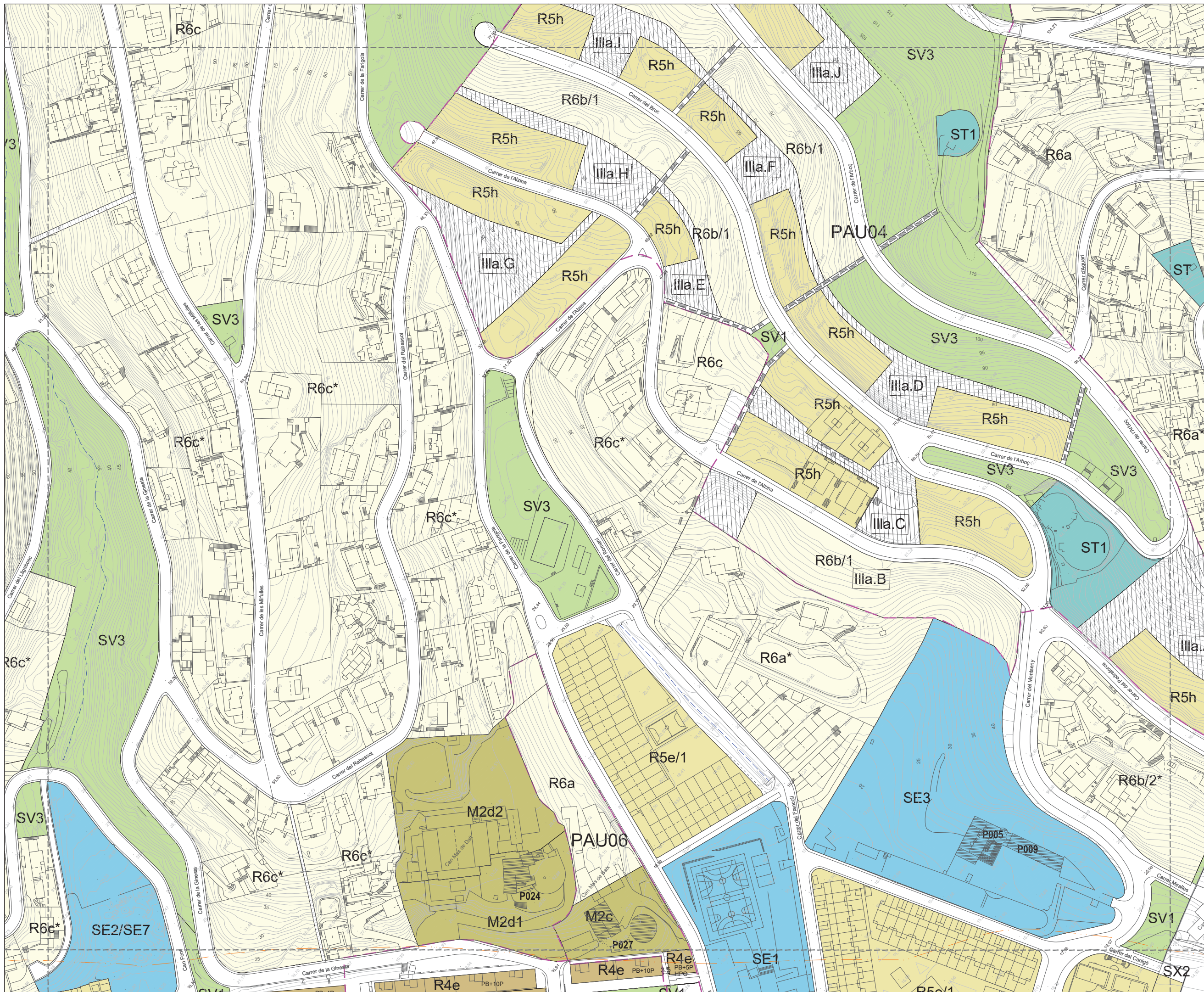
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: O-03.f

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@cooc.es



SISTEMES	clau
Ferrovians	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies ciutives	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Places urbanes i de transició hidrologica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrenç de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat; V: vianants	

ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4b
Front del Passeig Marítim	R4c
Front Carretera N-II	R4d
Can Martorell	R4e
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casc Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
La Vall	R5f
Torrenç de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparelades Can Ratés	R5h
aparelades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrenç de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hoteler	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambla Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrenç de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrenç de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrenç	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
clau	

PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Limit edificació	
Número de plantes	3P
Es permet ús bifamiliar condicionat	*
No edificable	■

PROTECCIÓ DE SISTEMES	clau
Riscos, franja 25m protecció incendis	

ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00

CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000

Limit del terme municipal

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

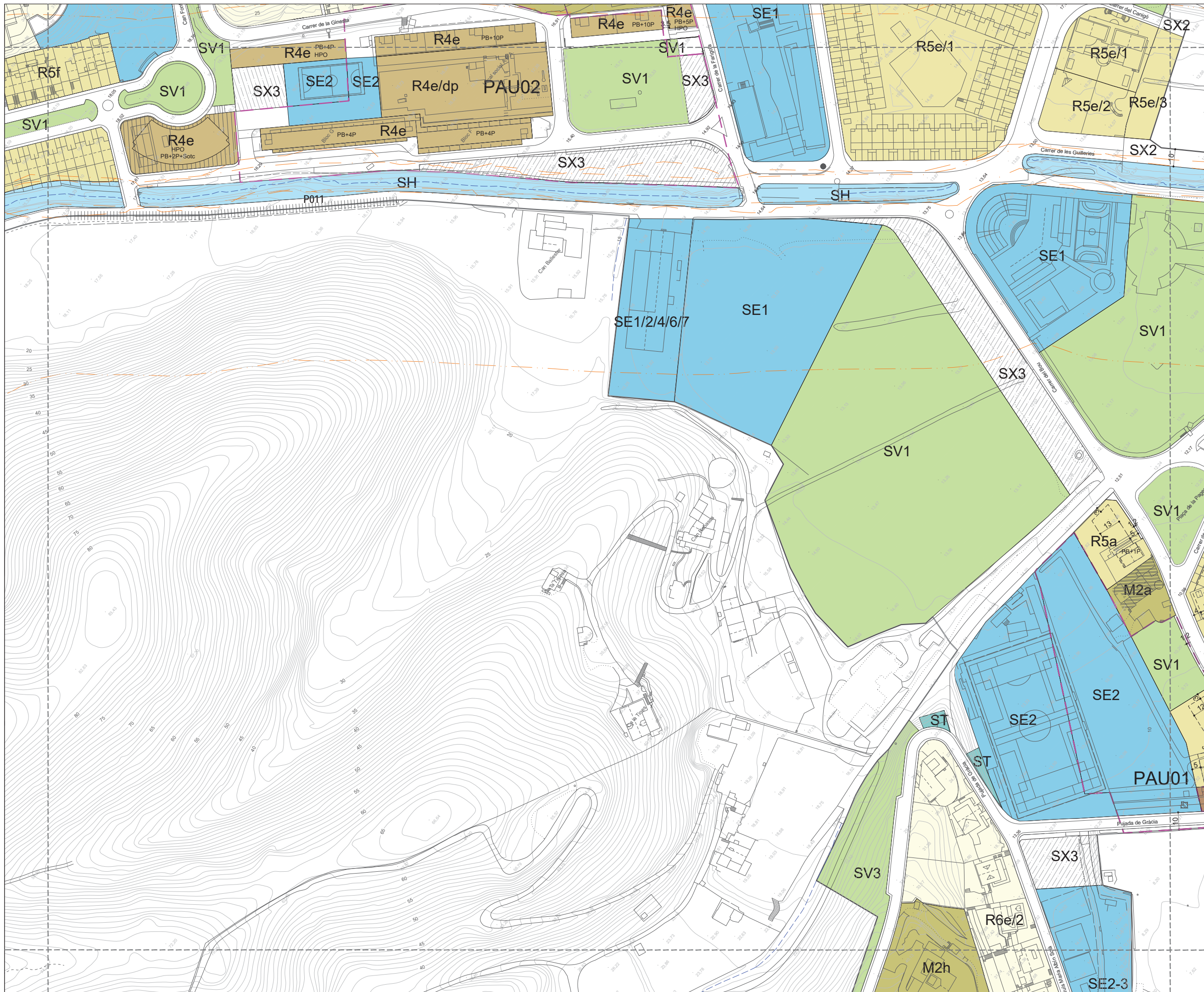
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:000 A3:1:2:000 Núm. Plànol: O-03.h

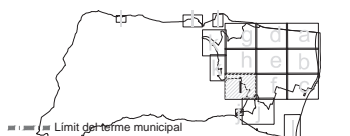
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.es jbarba@cooc.es



SISTEMES	clau
Ferrovial	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies civiques	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidroclimàtica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casac Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
La Vall	R5f
Torrentó de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ratés	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrentó de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelier	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambla Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrentó de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrentó de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrent	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Limit edificació	
3D Número de plantes	R1c
* Es permet ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
Riscos, franja 25m protecció incendis	
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: **O-03.i**

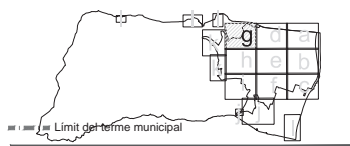
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@cooc.es



SISTEMES	clau
Ferrovial	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies civiques	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrenç de Can Gelat	SE8
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carrerera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casac Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ràtes	R5e
La Vall	R5f
Torrenç de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ràtes	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ràtes	R6b
La Vall	R6c
Torrenç de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelier	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambles Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrenç de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carrerera N-II	A2.2a
Sector Nord Carrerera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrenç de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galtèr	M2a
Can Torrenç	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gaiet	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
clau	clau
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	
Fondària edificable - Limit edificació	
3D Número de plantes	
* Es permet ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
Riscos, franja 25m protecció incendis	
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

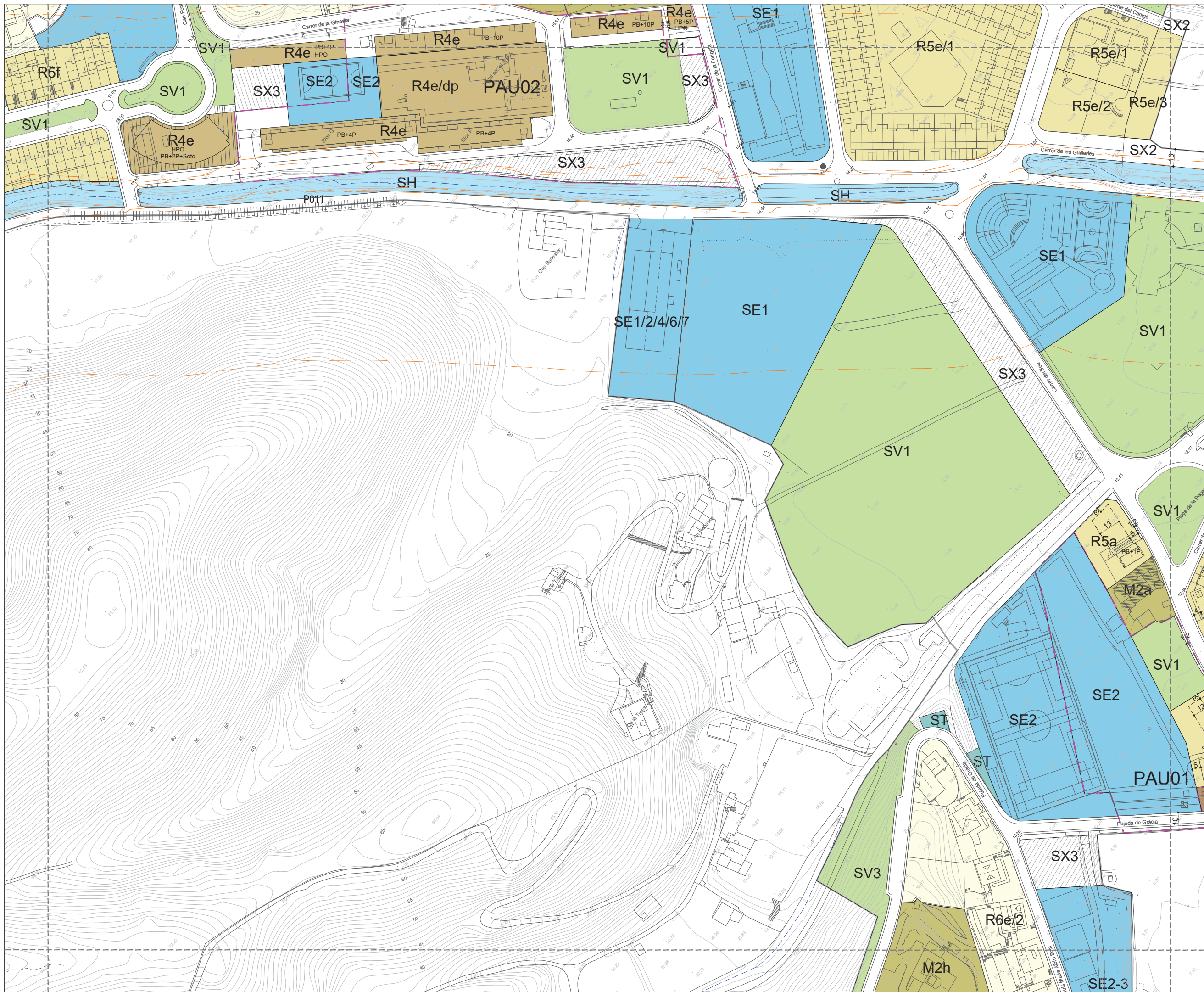
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: O-03.g

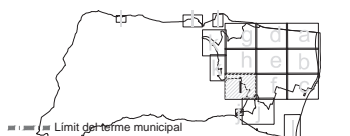
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



SISTEMES	clau
Ferrovial	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies civiques	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrologica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casac Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
La Vall	R5f
Torrent de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ratés	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrent de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelier	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambla Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrentó de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrentó de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrent	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Limit edificació	
3D Número de plantes	R/c
* Es permet ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
Riscos, franja 25m protecció incendis	
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

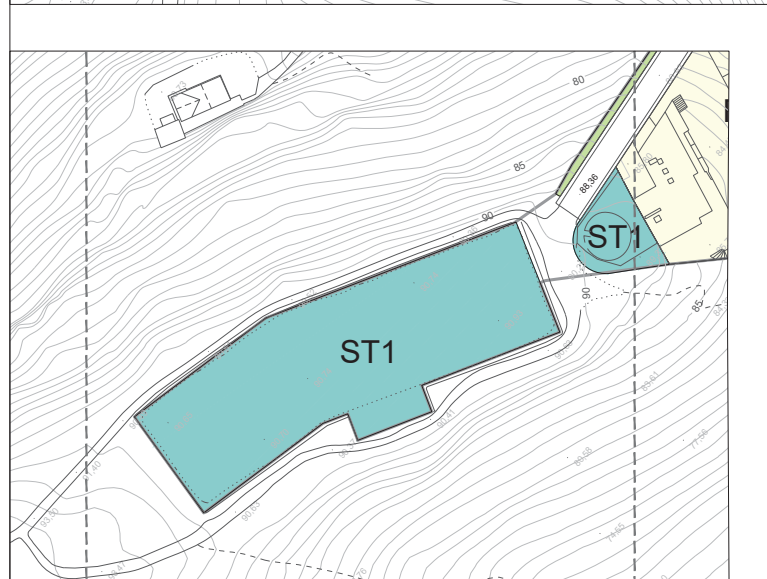
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: **O-03.i**

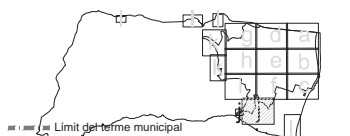
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@cooc.es



SISTEMES	clau
Ferroviers	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies ciutives	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrenç de Can Gelat	SE8
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4b
Front del Passeig Marítim	R4c
Front Carretera N-II	R4d
Can Martorell	R4e
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casc Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
La Vall	R5f
Torrenç de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ratés	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrenç de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hoteler	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambles Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrenç de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrenç de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrenç	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Limit edificació	
3P Número de plantes	
* Es permet l'ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	clau
Riscos, franja 25m protecció incendis	
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: 0-03.i

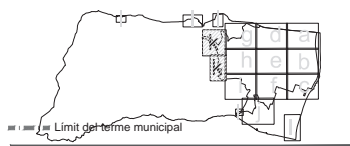
Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@cooc.es



SISTEMES	clau
Ferroviers	SF
Domini públic	
Protecció	
Límit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies civiques	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Línea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Parcs agrícoles i espais forestals	SV4
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE8
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casc Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
La Vall	R5f
Torrentó de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ratés	R5h
aparellades La Riera	R5i
Susanna Park Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrentó de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelier	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambaló Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrentó de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrentó de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrent	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	clau
Fondària edificable - Límit edificació	
3D Número de plantes	
* Es permet ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
Riscos, franja 25m protecció incendis	
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

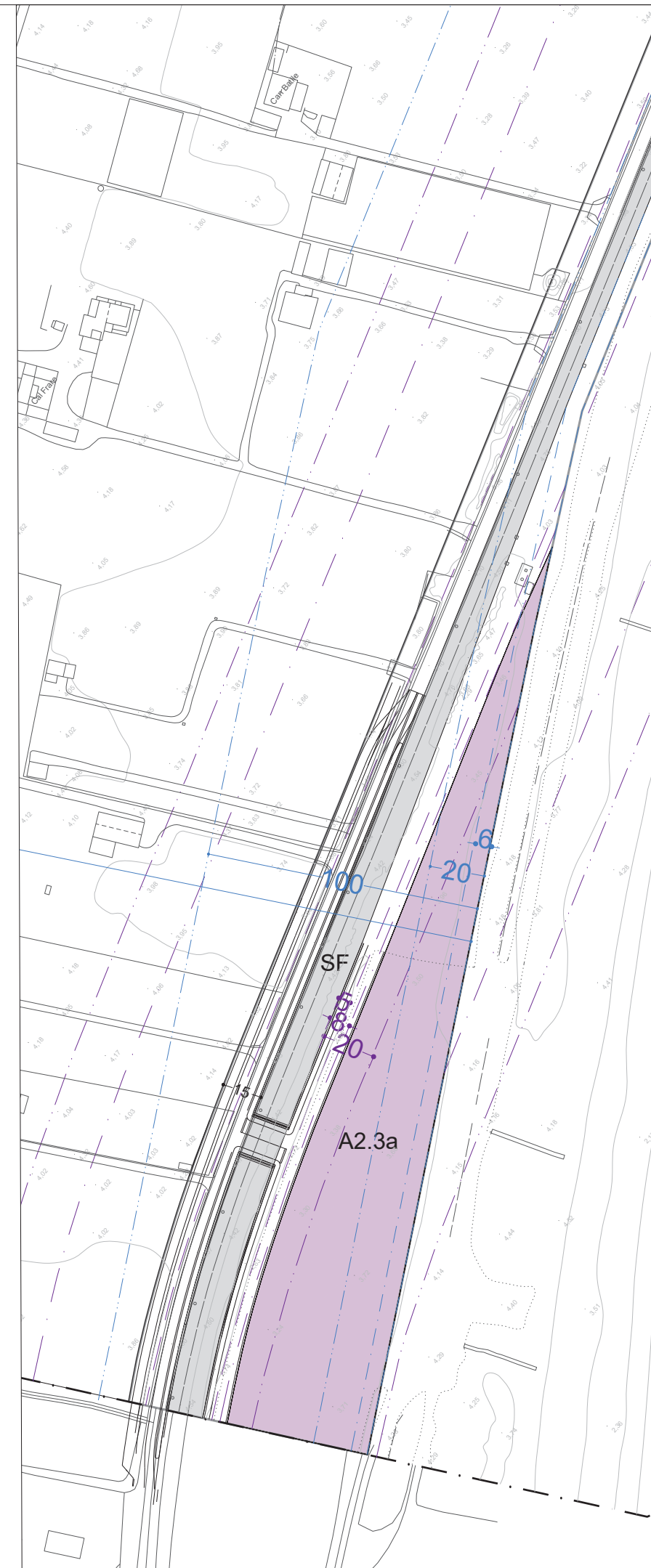
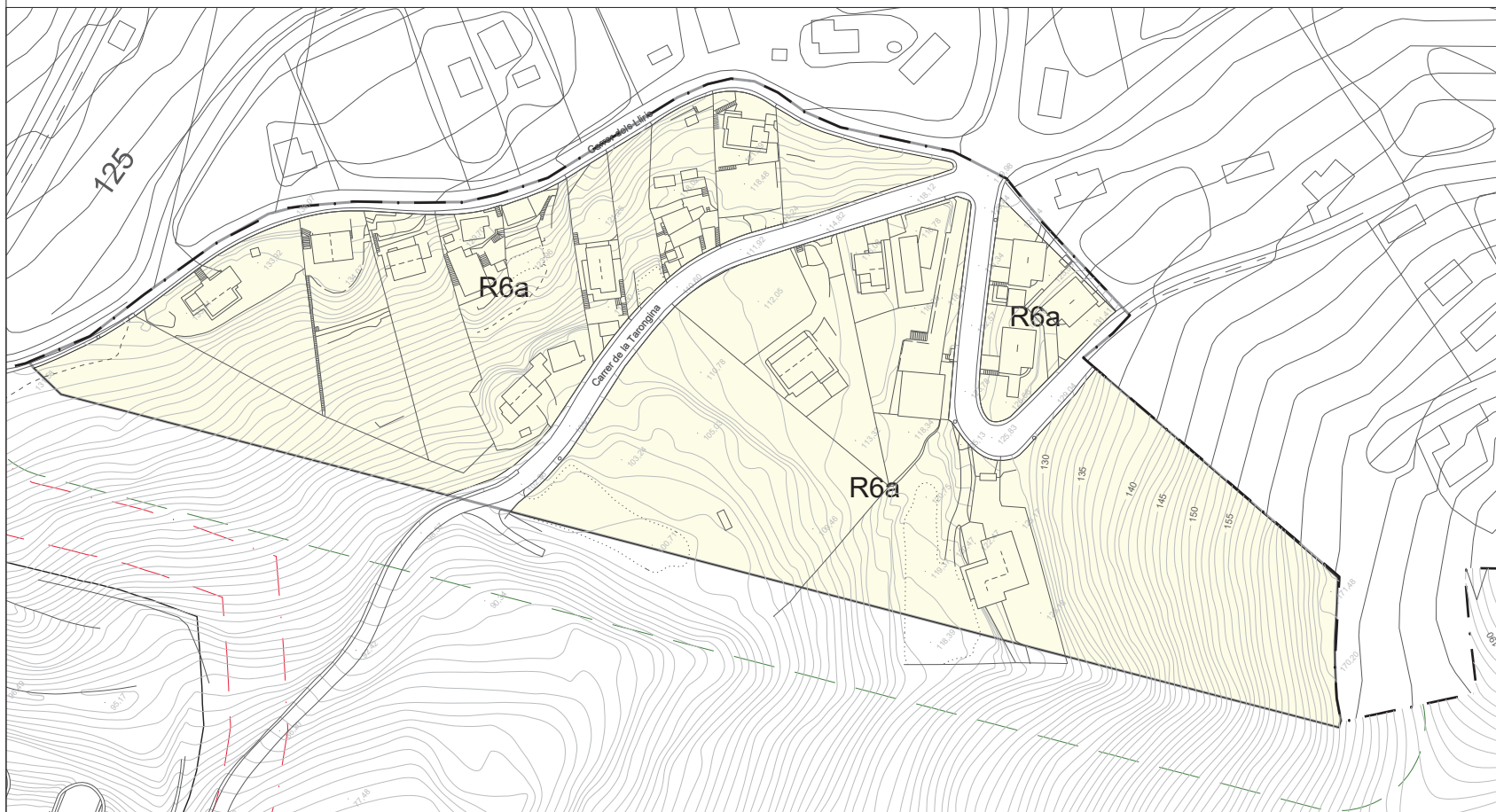
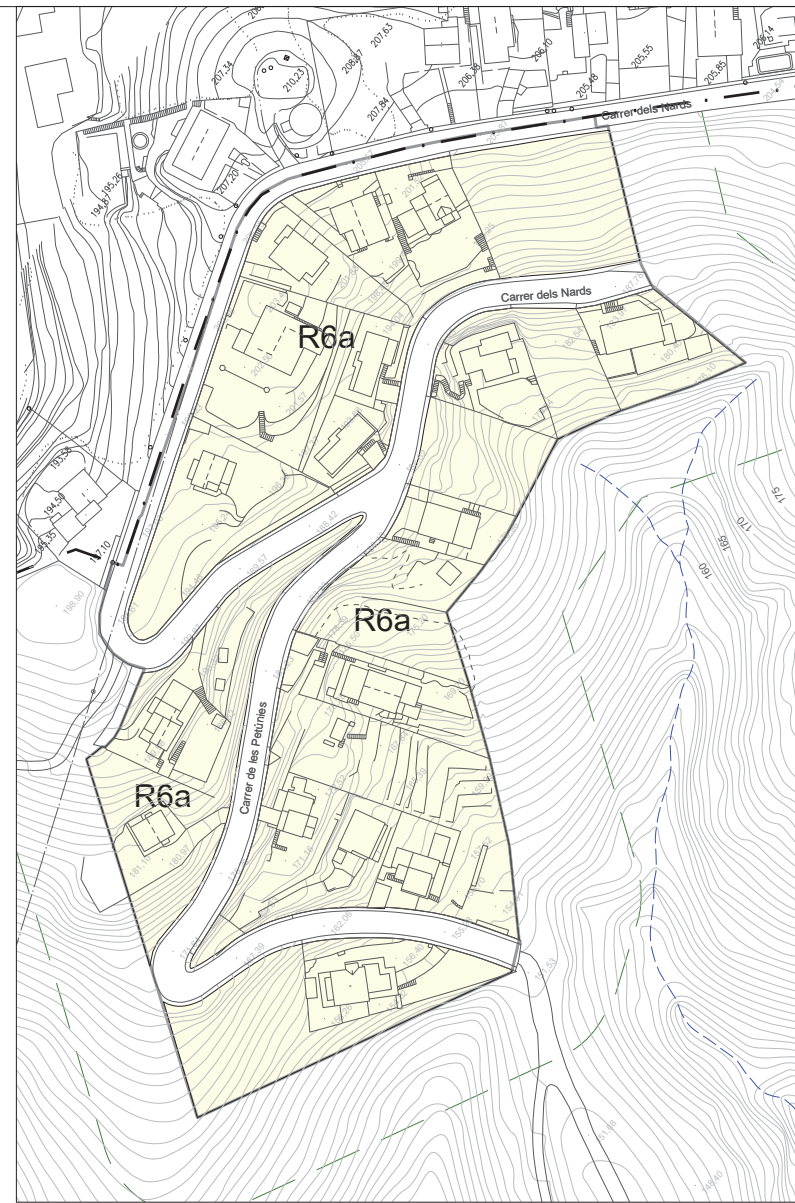
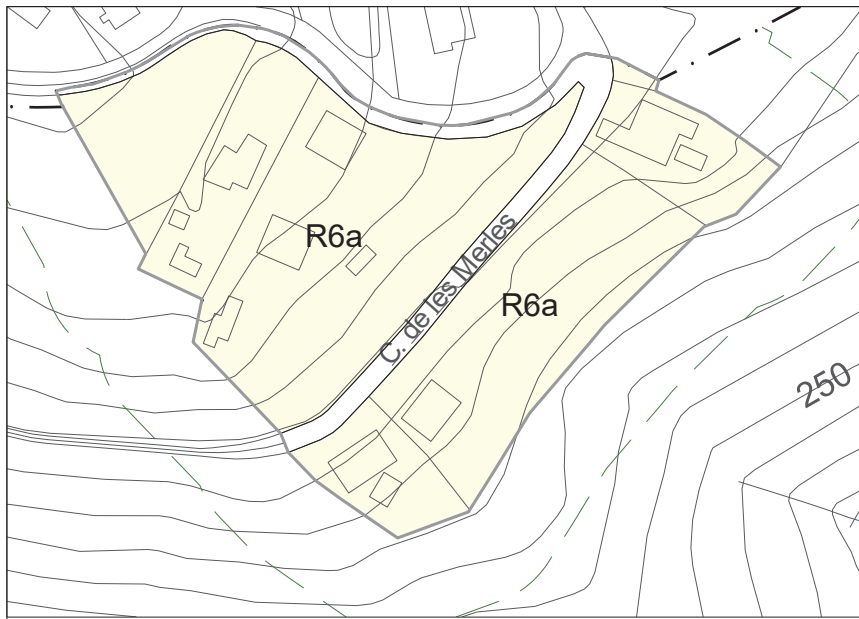
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: O-03.k

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



SISTEMES	clau
Ferrovians	SF
Domini públic	
Protecció	
Limit d'edificació	
Pas sota la via	
Comunicacions	SX
Xarxa de carreteres	SX1
Vies civiques	SX2
Aparcament	SX3
Domini públic	
Servitud	
Linea d'edificació	
Espais lliures públics	SV
Places i jardins del nucli urbà	SV1
Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
Espais lliures de la zona costanera	SV4
Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
Equipaments comunitaris	SE
Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Religiós	SE5
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7
Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE9
Activitats a l'aire lliure	SE10
Serveis Tècnics	
Abastament d'aigües	ST1
Evacuació d'aigües residuals i pluvials	ST2
Subministrament d'energia elèctrica	ST3
Telecomunicacions	ST4
Hidràulic	SH
Zona de flux preferent	
Servitud	
Polícia	
Costaner	SC
Domini públic marítim terrestre	
Trànsit	
Protecció	
Influència	
Servitud d'accés al mar, R: rodat V: vianants	
ZONES	clau
Urbà tradicional	R2
Ordenació oberta	R4
Ordenació oberta	R4a
Front del Passeig Marítim	R4b
Front Carretera N-II	R4c
Can Martorell	R4d
La Vall	R4e i R4e/dp
La Riera	R4f
Cases Agrupades	R5
Casac Urbà	R5a
c/ Josep Pla	R5b
Can Batlle	R5c
Residencials	R5d
Can Ratés	R5e
La Vall	R5f
Torrent de Can Gelat	R5g i R5g/dp
aparellades Can Ratés	R5h
aparellades La Riera	R5i
SusanPark Ctra. N II	R5j
Cases aïllades	R6
Unifamiliars	R6a
Can Ratés	R6b
La Vall	R6c
Torrent de Can Gelat	R6d
Can Batlle	R6e
La Riera	R6f
Susanna Park	R6g
Serveis / Turístic-hotelers	A2.1
Front de Mar i Sector Sorres	A2.1a
Rambla Onze de Setembre	A2.1b
Hotel Santa Susanna Resort	A2.1c
Apartaments Mare Nostrum	A2.1d i A2.1d/dp
Avinguda del Mar	A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep
Torrentó de Can Gelat	A2.1f
Càmping Bon repòs	A2.1g
Serveis / Comercial	A2.2
Sud Carretera N-II	A2.2a
Sector Nord Carretera N-II	A2.2b
Santa Susanna 1	A2.2c
Santa Susanna 2	A2.2d
Torrentó de Can Gelat	A2.2e
Serveis / Comercial / Esportiu privat	A2.3
Front marítim-Llanta	A2.3a
Can Batlle	A2.3b
Conservació, Edificacions Singulares	M2
Mas Galter	M2a
Can Torrent	M2b
Can Mas de Baix	M2c
Can Mas de d'Alt	M2d
Can Gelat	M2e
Vall Xirau	M2f
Can Valent	M2g
Can Batlle	M2h
Avda. Verge de Montserrat, 2	M2i
c/ del Bou, 2	M2j
c/ del Bou, 4	M2k
c/ del Bou, 6	M2l
	clau
PARÀMETRES D'ORDENACIÓ	
Fondació edificable - Limit edificació	
3D Número de plantes	R5c
* Es permet l'ús bifamiliar condicionat	
No edificable	
PROTECCIÓ DE SISTEMES	
Riscos, franja 25m protecció incendis	
ÀMBITS D'ACTUACIÓ	clau
Pla de millora urbana	PMU0
Polígon d'actuació urbanística	PAU00
CATÀLEGS	clau
Arquitectònic, Sociocultural - Etnològic i Natural	
Arqueològic	
Catàleg de béns a protegir	P000

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

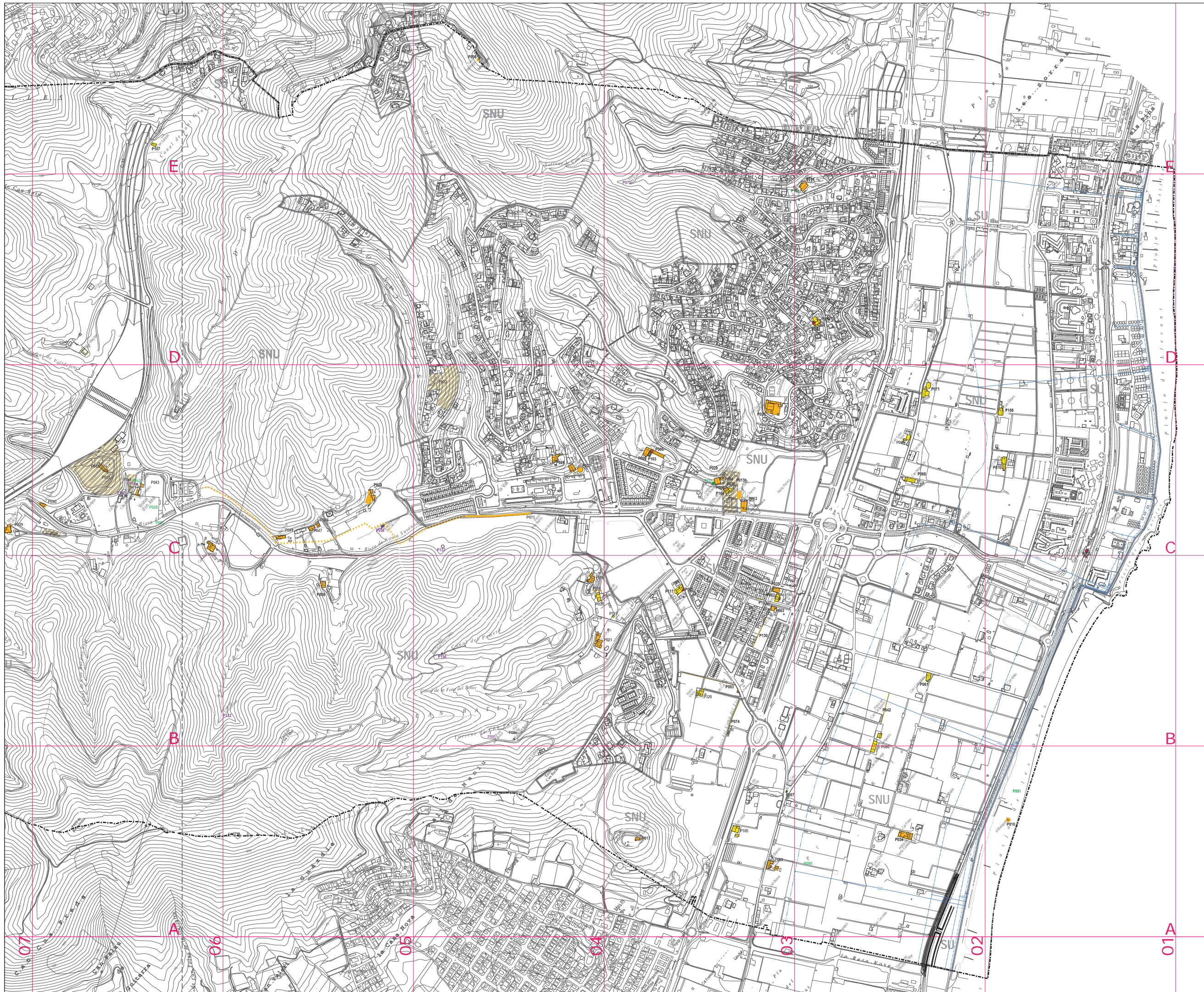
Plànol: Qualificació sòl urbà

Escala: A1:1:1.000 A3:1:2.000 Núm. Plànol: 0-03.1

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASIFICACIÓ DEL SOL		clau
	Sòl Urbà	SU
	Sòl Urbanitzable Delimitat	SUD
	Sòl No Urbanitzable	SNU

BENS A PROTEGIR		clau
	Arquitectònic	P000
	Arqueològic	P000
	Sociocultural - Etnològic	P000
	Natural	P000

CATEGORIA		clau
	Bé cultural d'interès nacional (BCIN)	P000
	Bé cultural d'interès local (BCIL)	P000
	Bé amb protecció urbanística (BPU)	P000

SISTEMA COSTANER	
	Domini públic marítim terrestre
	Trànsit
	Protecció
	Influència

Limit del terme municipal

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

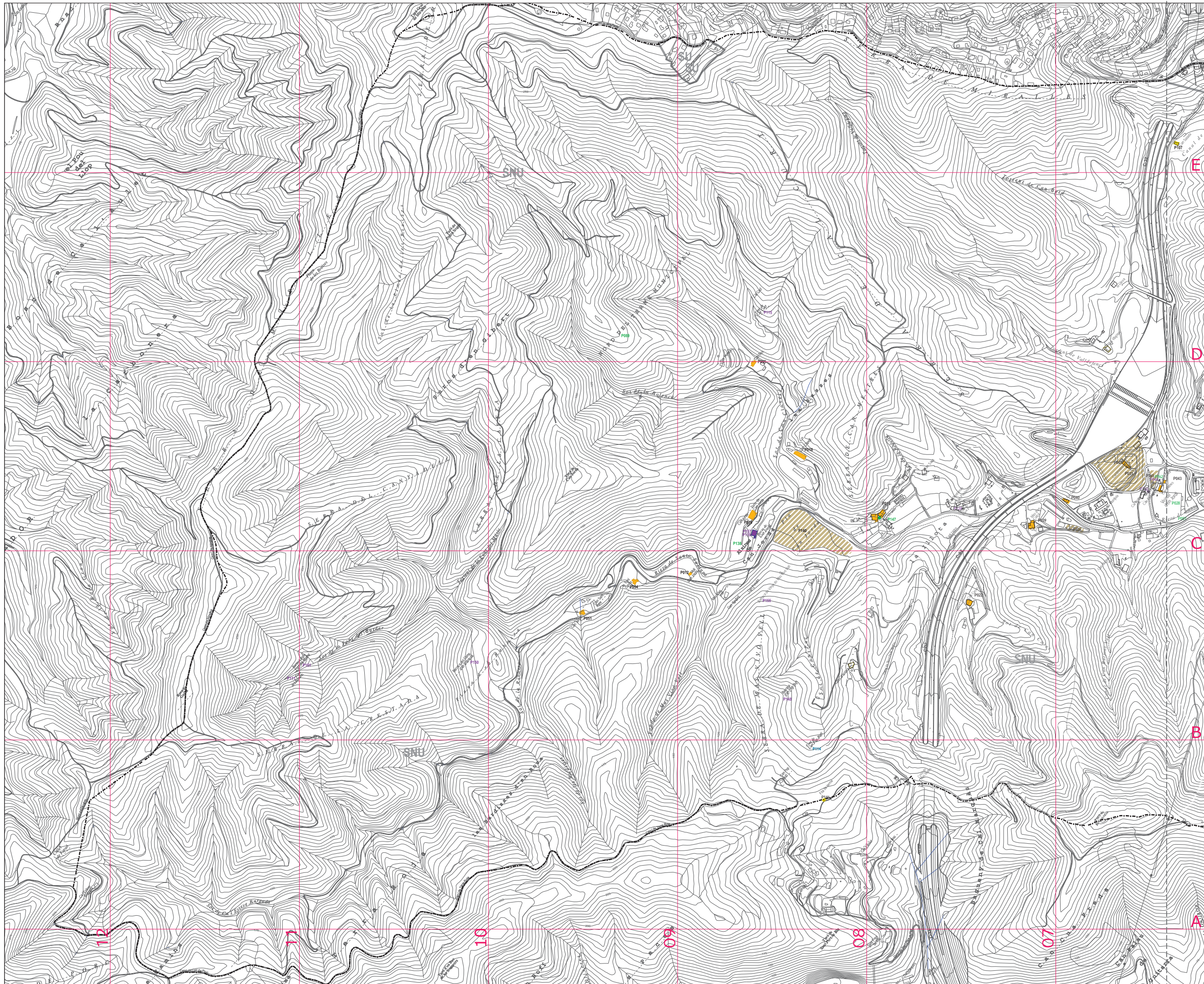
Plànol: Catàleg de béns a protegir

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: O-04.a

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASIFICACIÓ DEL SOL		clau
	Sòl Urbà	SU
	Sòl Urbanitzable Delimitat	SUD
	Sòl No Urbanitzable	SNU
BENS A PROTEGIR		clau
TIPOLOGIA		
	Arquitectònic	P000
	Arqueològic	P000
	Sociocultural - Etnològic	P000
	Natural	P000
CATEGORIA		
	Bé cultural d'interès nacional (BCIN)	P000
	Bé cultural d'interès local (BCIL)	P000
	Bé amb protecció urbanística (BPU)	P000
SISTEMA COSTANER		
	Domini públic marítim terrestre	
	Trànsit	
	Protecció	
	Influència	
	Limit del terme municipal	

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: **Catàleg de béns a protegir**

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: **O-04.b**

Data: **Abril 2023**

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
Narcís Tusell Borràs, arquitecte
Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
Xavier Mayor Farguell, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
www.flexblearchitecture.eu jbarba@coac.es



CLASIFICACIÓ DEL SOL		clau
	Sòl Urbà	SU
	Sòl No Urbanitzable	SNU

MASIES I CASES RURALS		clau
TIPOLOGIA		
	Masia del Catàleg	M00
	Masia del Inventari	M01

--- Limit del terme municipal

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

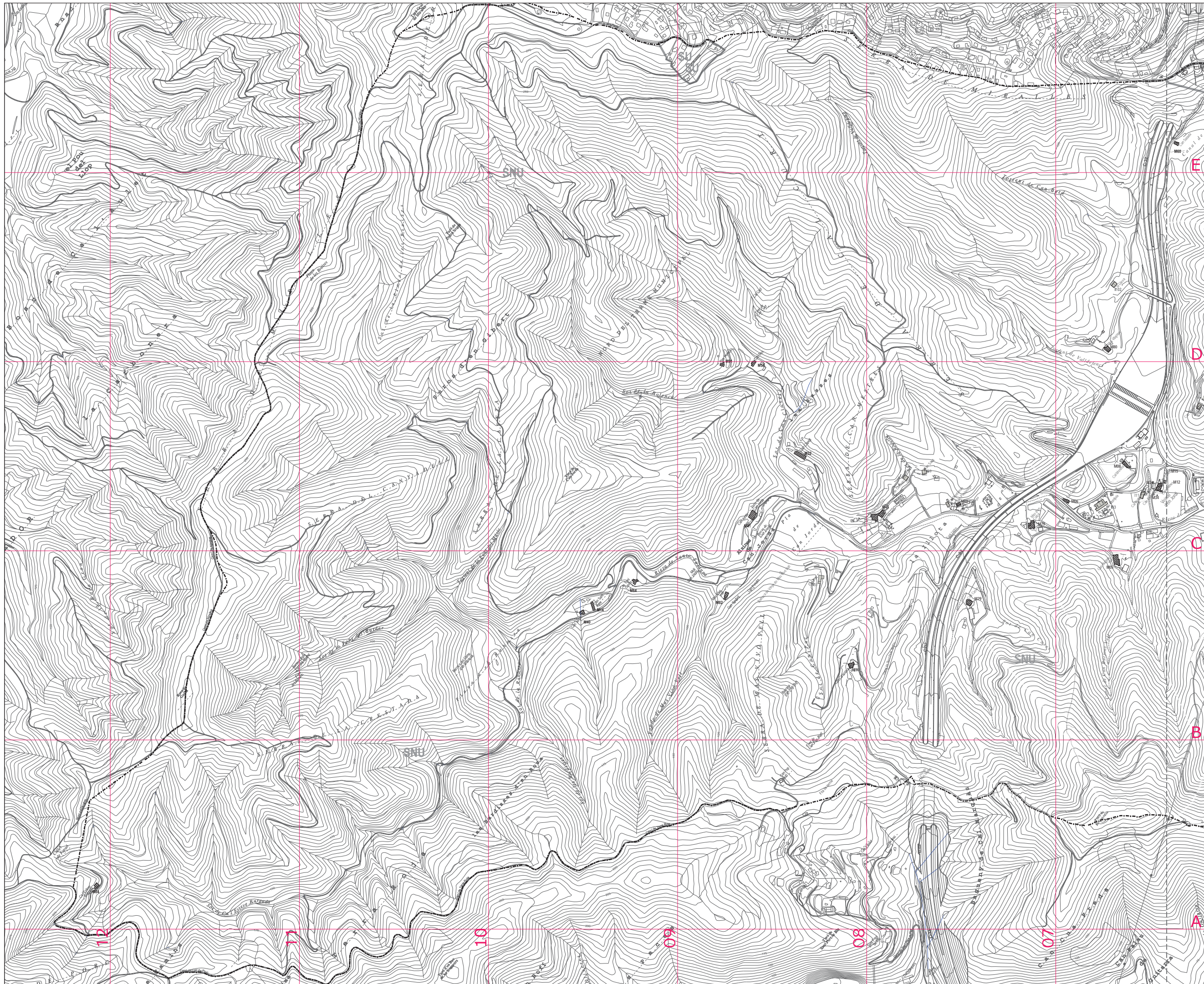
Plànol: Catàleg de masies i cases rurals

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: O-05.a

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@cooc.es



CLASIFICACIÓ DEL SOL		clau
	Sòl Urbà	SU
	Sòl No Urbanitzable	SNU

MASIES I CASES RURALS		clau
TIPOLOGIA		
	Masia del Càtedeg	M00
	Masia del Inventari	I00

--- Limit del terme municipal

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Catàleg de masies i cases rurals

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: O-05.b

Data: Abril 2023

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es



El funcionament de la xarxa a la zona urbana s'estructura en conques urbanes

LLEGENDA
 Conques residuals
 Conques pluvials

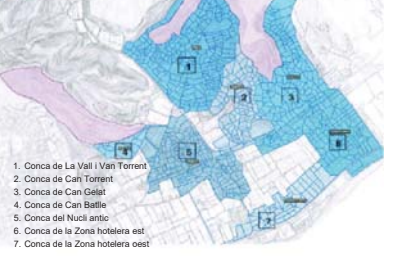


Figura 7. Conques principals establertes a la xarxa de clavegueram.

ACTUACIONS DE MILLORA DEL FUNCIONAMENT DE LA XARXA

a.- actuacions estructurals o globals

- a1 Reordenació de les xarxes unitàries, amb la construcció de sobreedificadors al medi que evitin sobrecarregar les xarxes residuals alguns avall.
- a2 Consolidació de la xarxa pluvial al nucli antic, transformant la xarxa unitària en separativa per resoldre els problemes existents.
- a3 Nou eix d'algunes residuals al marge esquerre de la riera, amb l'objectiu de vertebrar la xarxa residual per futures àrees de creixement urbanístic al sector est del Casc antic del municipi.
- a4 Bassa de laminació per la riera de Can Gelat, amb la necessitat de preservar un espai en el futur desenvolupament urbanístic, a l'oest de l'actual, per executar-la.

b.- actuacions prioritàries no globals

- b S'inclouen altres actuacions prioritàries però d'àmbit més local, com els contrapendents, estretament i reposicions per mal estat de col·lectors, problemes amb bombaments, connexions errònies, rixes insuficients, el descorsador de la riera de Can Gelat i actuacions en el dipòsit d'aigües pluvials existent.

c.- actuacions d'àmbit local

- c1 Urbanització La Vall: Es plantegen petites xarxes pluvials locals que aboquin cabals a les rieres.
- c2 Urbanització Can Torrent: Quan sigui possible, implantació de petites xarxes pluvials locals que aboquin cabals a les rieres, o augmentar la capacitat dels col·lectors unitàries.
- c3 Urbanització Can Gelat: també implantació de petites xarxes pluvials locals que aboquin cabals a les rieres, o augmentar la capacitat dels col·lectors unitàries, i augmentar la capacitat dels col·lectors de pluvials que hi aboquen.
- c4 Verdúmar: Implantació de la xarxa pluvial a la urbanització i abocament directe a la riera.
- c5 Centre comercial: S'amplia la capacitat dels col·lectors i es malla la xarxa per facilitar el moviment i evacuació de l'aigua.
- c6 Zona hotelera: En cas que s'obri el carrer de Can Gelat, augmentar la capacitat dels col·lectors, mantenint la xarxa i amb la desviació de cabals.
- c7 Cas antic: Es malla la xarxa unitària i s'augmenta la capacitat hidràulica dels col·lectors de pluvials al sud de la N-II que aboquen a la riera de Santa Susanna.

d.- Actuacions mediambientals

- 2 Actuacions en els sifons: Execució de dos pous que dinin accés Als sifons per a fer-hi tasques de neteja i manteniment.
- 3 Propostes per la millora d'aspectes mediambientals: Ubicació de quatre dipòsits anti-DSU/DSP (descarrega de sistemes unitàries o pluvials) als punts d'abocament.
- 4 Propostes per motius de manteniment: actuacions de substitució per canvis de diàmetres en les conduccions que no complaïen els diàmetres mínims per garantir un correcte manteniment i mesures de gestió com la neteja preventiva i la implantació de sistemes avançats per l'optimització de les inversions de rehabilitació.
- 5 Propostes per la millora de la gestió: per tenir un coneixement precís, tant estàtic com dinàmic, de la xarxa que permeti gestionar millor els recursos disponibles, mitjançant la instrumentació de la xarxa amb sistemes d'informació territorial, de modelització i de telesupervisió.

Pressupostos:

Actuacions de prioritat alta:	1.573.586 euros
Actuacions de prioritat mitja:	1.665.549 euros
Actuacions de prioritat baixa:	4.848.597 euros
Actuacions mediambientals: dipòsits anti-DSU/DSP:	5.403.542 euros
Total execució per contracta	13.491.272 euros

- Domini públic marítim terrestre
- Trànsit
- Protecció
- Influència
- Servitud d'accés al mar: R: rodat V: vianants

- P_L pluvials locals
- R_L residuals locals
- U_C unitari comarcal
- U_L unitari local
- Bomba
- Pou captació

Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Plànol: Xarxes de serveis: Sanejament

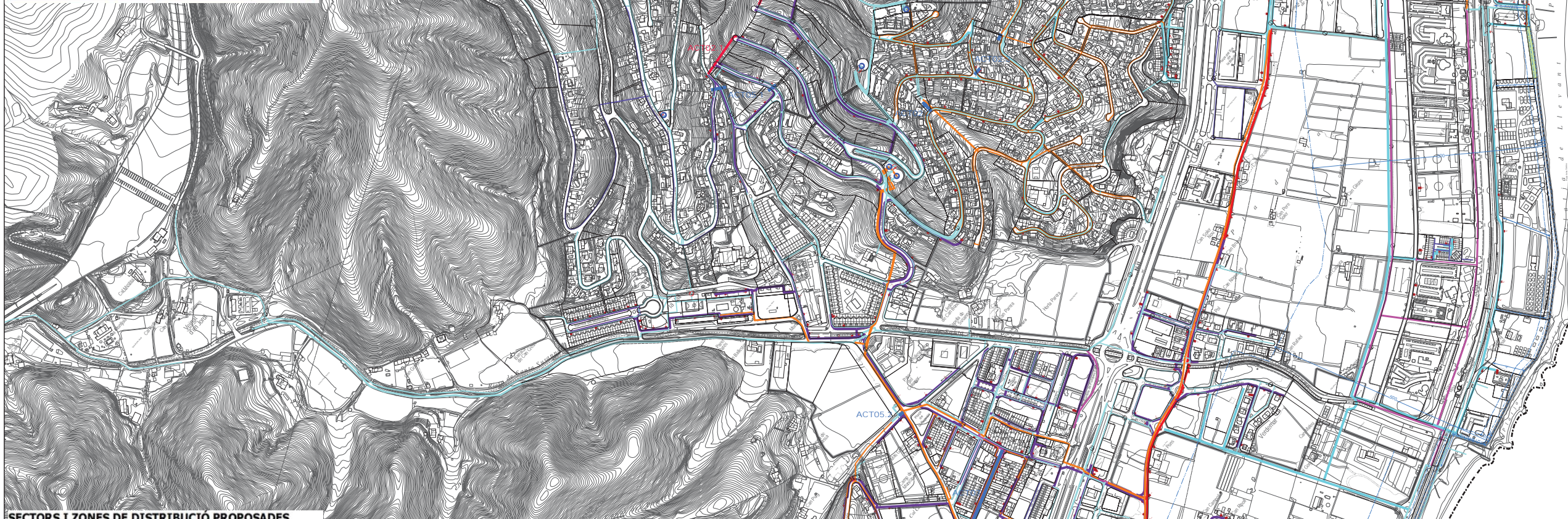
Escala: A1: 1:5.000 A3: 1:10.000 Núm. Plànol: O-06.1

Data: Abril 2023

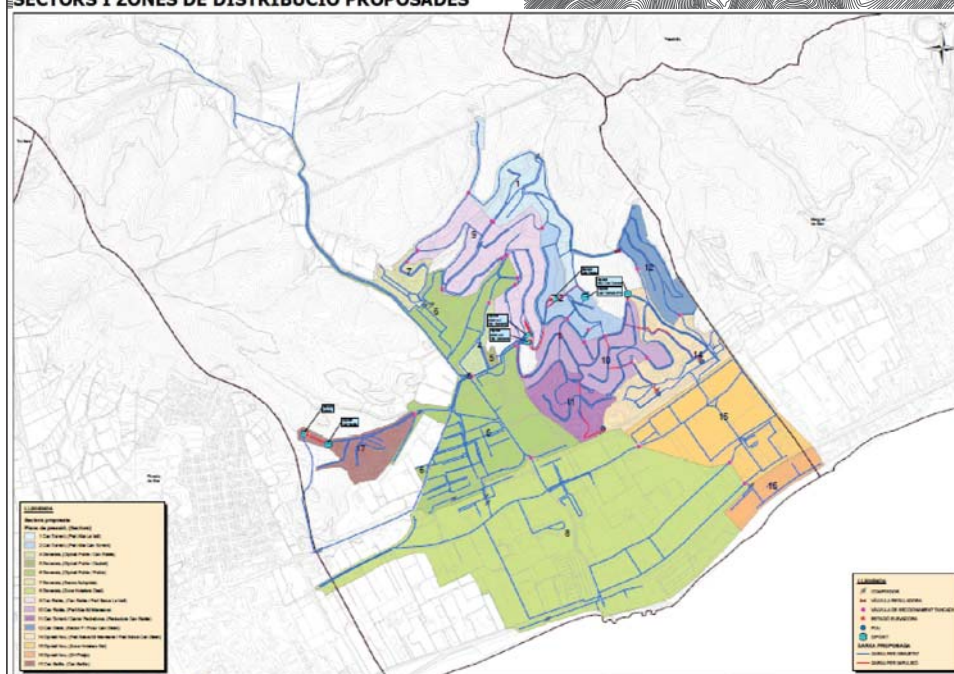
Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es

Prioritat	Codi	Nom actuació	TOTAL
ALTA	ACT01	Interconnexió Dipòsits Generals i Dipòsit Nou	102.442,02 €
ALTA	ACT02.1	Extensió sector Can Rates cap a la zona baixa de La Vall	144.257,54 €
ALTA	ACT06.1	Portada d'aigua del Dipòsit de Can Torrent al sector alt de La Vall	282.471,05 €
TOTAL ACTUACIONS PRIORITAT ALTA			589.170,61 €
Prioritat	Codi	Nom actuació	TOTAL
MITJA	ACT02.2	Extensió sector Can Rates cap a la zona de la reguladora Can Torrent	18.533,78 €
MITJA	ACT02.3	Extensió sector Can Rates cap a la zona Alt Maresme i antiga reguladora del carrer Himalaia	19.381,49 €
MITJA	ACT03.1	Extensió sector del Dipòsit Nou cap a la zona Alt Maresme i antiga reguladora del carrer Himalaia	23.363,70 €
TOTAL ACTUACIONS PRIORITAT MITJA			61.278,97 €
Prioritat	Codi	Nom actuació	TOTAL
BAIXA	ACT03.2	Extensió sector del Dipòsit Nou cap a la zona baixa de Can Gelat	21.667,62 €
BAIXA	ACT04	Alimentació Dipòsit Can Batlle des de Dipòsit 18000	66.690,89 €
BAIXA	ACT05.1	Extensió Dipòsits Generals a la zona baixa de La Vall	17.721,11 €
BAIXA	ACT05.2	Extensió Dipòsits Generals cap a sector Can Batlle	13.626,01 €
BAIXA	ACT06.2	Canvi delimitació sector Dipòsit Can Torrent cap a la zona de Can Gelat	10.357,36 €
BAIXA	ACT07	Substitució conducció per alimentació de zona de nou desenvolupament al carrer Bou	87.580,58 €
TOTAL ACTUACIONS PRIORITAT BAIXA			219.643,56 €



SECTORS I ZONES DE DISTRIBUCIÓ PROPOSADES



ACTUACIONS XARXA ABASTAMENT AIGUA

ACT01 INTERCONNEIXO DIPÒSITS GENERALS I NOU



Figura 42. Connexió d'interconnexió dels Dipòsits Generals al Dipòsit Nou a través de la zona existent

ACT02.1 PIS DE PRESSIÓ DIPÒSIT CAN RATES

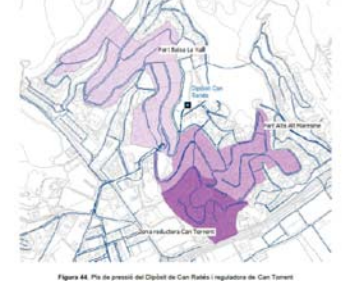


Figura 44. Pis de pressió del Dipòsit de Can Rates i reguladora de Can Torrent

ACT06.1 PIS DE PRESSIÓ CAN TORRENT A CAN GELAT



Figura 45. Pis de pressió del Dipòsit de Can Torrent i reguladora de Can Gelat

DIPÒSIT NOU PIS ZONA BAIXA

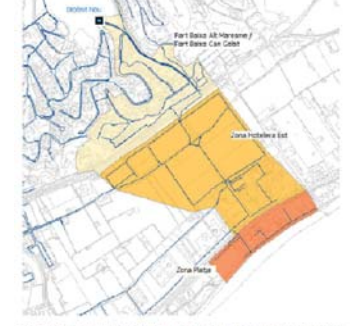


Figura 46. Pis de pressió del Dipòsit Nou i límit de zona horitzontal abastada des del Dipòsit Nou

- Domini públic marítim terrestre
- Transít
- Protecció
- Influència
- Servitud d'accés al mar. R: rodat V: vianants

Ajuntament de Santa Susanna
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA
 Plànol: Xarxes de serveis: Aigua potable
 Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Núm. Plànol: **O-06.2**
 Data: Abril 2023
 Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte
 Narcís Tusell Borràs, arquitecte
 Montserrat Pamies Mascareñas, arquitecta
 Xavier Mayor Farguella, dr. Biologia
JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.
 www.flexiblearchitecture.eu jbarba@coac.es

- FUD de 125 a 500
- FUD de 32 a 110
- FBA de 125 a 500
- FBA de 32 a 110
- PAD de 125 a 500
- PAD de 32 a 110
- MPA de 32 a 110
- Central impulsió
- Dipòsits
- Hidrants