

Diligència per fer constar que el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 25 de novembre de 2025, ha donat la conformitat a aquest document esmenat del Text Refós del POUM, presentat per l'equip redactor amb RE2025008226 l'11/11/2025.

Santa Susanna, a data de la signatura electrònica.

El secretari acctl.

Diligència per fer constar que aquest document forma part del Text Refós del POUM que dona compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la CTUARC de Barcelona de 02/12/2025, la verificació del qual, ha estat aprovada pel Ple de l'Ajuntament, en sessió de 27 de gener de 2026.

El secretari acctl.

Santa Susanna a data de la signatura electrònica.

	Ajuntament de Santa Susanna PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
DOC 1 MEMÒRIA - TR	
OCTUBRE 2025	
► JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.	Pg. Pintor Romero, 90. 08197 Sant Cugat de Vallès. jbarba@coac.es www.flexiblearchitecture.eu

Redactors

Joan Barba, arquitecte

Narcís Tusell, arquitecte

Montserrat Pàmies, arquitecta

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, arquitecta

Agraïments

Isabel Carrillo, arquitecta municipal

Lluís Pujol, arquitecte tècnic municipal

Conxita Casassas, advocadessa TAG

Carles de Miquel, advocat assessor urbanístic

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

DOCUMENT TEXT REFÓS

INDEX MEMÒRIA

I.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA SEVA FORMULACIÓ	
1.- TERMINI ESTABLERT PEL PGOU VIGENT	9
2.- CIRCUMSTÀNCIES QUE INCIDEIXEN EN EL MODEL URBANÍSTIC	9
II.- INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	9
1.- CARACTERÍSTIQUES DEL TERRITORI - ANÀLISIS TERRITORIAL I AMBIENTAL	9
1.1 Marc territorial i descripció física del municipi.	9
1.1.1. ANÀLISI AMBIENTAL, ESPAIS NATURALS, DE PROTECCIÓ I PAISATGE.....	9
1.1.2. BIODIVERSITAT, COBERTES DE SÒL I HÀBITATS.....	9
1.1.3. CONNECTIVITAT ECOLÒGICA.....	10
1.1.4. CICLE DE L'AIGUA	10
1.1.5. AMBIENT ATMOSFÈRIC	10
1.1.6. ENERGIA	10
1.1.7. RESIDUS	10
1.1.8. INFRAESTRUCTURES VIÀRIES I MOBILITAT	10
1.1.9. PAISATGE	11
1.1.10. RISCOS AMBIENTALS.....	11
2.- PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL	13
2.1 Anàlisi urbanística territorial vigent de rang superior:.....	13
2.1.1. PLA TERRITORIAL GENERAL DE CATALUNYA	13
2.1.2. EL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL SISTEMA COSTANER DE CATALUNYA PDUSC.....	13
2.1.3. EL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB).....	16
2.2 Anàlisi del planejament urbanístic municipal VIGENT	18
2.2.1. EL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ DE SANTA SUSANNA 1982	18
2.2.2. ELS SISTEME.....	S18
2.2.3. EL SÒL URBÀ.....	19
2.2.4. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ I USOS.....	19
2.2.5. ÀMBITS DE GESTIÓ DEL SÒL URBÀ	21
2.2.6. SÒL URBANITZABLE.....	22
2.2.7. SÒL NO URBANITZABLE	23
2.2.8. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DEL PGO SANTA SUSANNA 1982	23
2.2.9. TRAMITACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PGO 1982 SEGONS SECTORS URBANS.....	25
2.3 Dades generals agrupades per sistemes, zones i espais oberts del PGM vigen	t27
2.4 La gestió urbanística al municipi	29
2.5 Els equipaments municipals.....	34
2.6 Les zones verdes, estructura i disponibilitats	36
2.7 Els teixits urbans:	36
2.7.1. EL NUCLI ANTIC I EL FRONT SUD DE LA CARRERETA N-II.....	36

2.7.2.	LA ZONA TURÍSTICA: HOTELERA, APARTAMENTS I CÀMPINGS	36
2.7.3.	LES URBANITZACIONS	37
3.-	CARACTERÍSTIQUES DE LA POBLACIÓ. - ESTUDI SOCIAL I DEMOGRÀFIC DEL MUNICIPI	38
3.1	Població	38
3.1.1.	DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ	38
3.1.2.	EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ	39
3.1.3.	COMPONENTS DEL CREIXEMENT	40
3.1.4.	CREIXEMENT NATURAL	40
3.1.5.	MIGRACIONS INTERNES	41
3.1.6.	MIGRACIONS EXTERNES	42
3.1.7.	ESTRUCTURA D'EDATS	43
3.1.8.	NACIONALITAT	44
3.2	Les llars	46
3.2.1.	RELACIÓ ENTRE L'AUGMENT DE POBLACIÓ I LA FORMACIÓ DE NOVES LLARS	46
3.2.2.	LES LLARS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES.....	47
3.2.3.	LES LLARS SEGONS EL TIPUS DE NUCLI	48
3.2.4.	LES LLARS DE PERSONES GRANS	48
3.3	Estimacions de població i llars	48
3.4	Els habitatges.....	49
3.4.1.	ELS HABITATGES SEGONS TIPUS	50
3.4.2.	RÈGIM DE TINENÇA DE L'HABITATGE PRINCIPAL.....	51
3.5	Característiques dels habitatges.....	52
3.5.1.	TIPUS D'EDIFIC	52
3.5.2.	L'ALÇADA DELS EDIFICIS I ELS ASCENSORS	53
3.5.3.	ANTIGUITAT DELS IMMOBLES I ESTAT DE CONSERVACIÓ.....	53
3.5.4.	DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES I TIPUS D'HABITATGE CONSTRUÏT	54
3.5.5.	ELS PREUS DE L'HABITATGE EN LLOGUER SEGONS L'ESTADÍSTICA OFICIAL.....	55
3.5.6.	EL MERCAT IMMOBILIARI	57
3.5.7.	ELS PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL	58
3.6	Caracterització socioeconòmica de la població	59
3.6.3.	EVOLUCIÓ DE L'ATUR	61
3.7	Activitat	63
3.7.1.	SECTOR D'ACTIVITAT DELS OCUPATS	63
3.7.2.	EMPRESSES ESTABLERTES AL MUNICIPI PER SECTORS.....	65
3.7.3.	L'OFERTA TURÍSTICA.....	66
3.7.4.	ESTABLIMENTS HOTELERS.....	66
3.7.5.	CÀMPINGS.....	68
4.-	DADES ECONÒMIQUES GENERALS I LES FINANCES MUNICIPALS	70
4.1	Objectiu del informe.....	71
4.2	ANÀLISI ESTÀTICA DELS PRESSUPOSTOS I FINANCES DEL DARRER TRIENNI 2018 -2020	71
4.2.1.	ANÀLISI DEL'EXERCICI 2018 (LIQUIDAT).....	73
4.2.2.	ANÀLISI DEL'EXERCICI 2019 (LIQUIDAT).....	74

4.2.3.	ANÀLISI DEL'EXERCICI 2020 (LIQUIDAT).....	74
4.2.4.	COMENTARIS GENERALS A LES LIQUIDACIONS (ANÀLISI ESTÀTICA).....	75
4.3	Anàlisdinàmica dels pressupostos i finances liquidats el darrer trienni (2018-2020)	75
4.4	Els pressupostos i la normativa legal trienni 2018-202	080
5.-	LES INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT. L'ESTUDI DE MOBILITAT APROVAT.....	82
5.1	Trets geogràfics i socioeconòmics principals	82
5.2	Xarxa de vianants	83
5.3	Xarxa de bicicletes	83
5.4	Xarxa de transport Públic	85
5.5	Xarxa de vehicles privats motoritzats	85
5.6	Aparcament.....	86
5.7	Distribució urbana de mercaderies i turistes.	88
5.8	La visió conjunta de les xarxes (jerarquització viària)	89
5.9	Xarxa de camins	90
6.-	OBRES I INFRAESTRUCTURES PROGRAMADES DE SUBMINISTRAMENT I SERVEIS	91
6.1	Abastament d'aigua potable	91
6.2	Sanejament.....	94
6.3	Enllumenat.....	98
7.-	INVENTARI DE PATRIMONI.....	99
8.-	INVENTARI DE MASIES, I ALTRES CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	105
9.-	CATÀLEG DE PAISATGE DE LA REGIÓ METROPOLITANA DE BARCELONA.....	107
10.-	CONCLUSIONS	109
10.1	El model de ciutat del PGO82	109
10.2	Avaluació de les capacitats de creixement del planejament vigent	109
10.3	Activitat turístic- hoteler	109
10.4	Els Equipaments	110
10.5	Espais lliures	111
10.6	Les zones verdes	111
10.7	Mobilitat.....	111
10.8	Corolari	112
III.-	DESCRIPCIÓ I RESULTAT DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	114
1.-	EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN L'AVANÇ DE PLA	114
2.-	SÍNTESI DE LES APORTACIONS I RESULTATS DERIVATS DELS SUGGERIMENTS DE L'AVANÇ	114
2.1	Publicació de l'exposició pública de l'Avanç del POUM	114
2.2	Sessions sectorials	114
2.3	Taller de debat ciutadà.....	114
2.4	Oficina del Pla	114
2.5	Suggeriments	115
2.6	Document d'abast.....	115
2.7	Informe urbanístic i territorial.....	115
2.8	Consideracions als informes emesos en el tràmit de l'Avanç de Pla	116
3.-	EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA AMB LA 1ªAPROVACIÓ INICIAL DE POUM	120
3.1	Publicació de l'acord d'aprovació, i del'ínic de l'exposició pública del POUM	120
3.2	Sessió INFORMATIVA PÚBLICA	120
3.3	Oficina del Pla	121

3.4	Resultat de les consultes i del període de la 1ª informació pública	121
3.5	Informes de les administracions públiques i altres d'organismes	123
3.6	Informes municipals	124
3.7	Respostes a les al·legacions	124
3.8	Respostes als Informes de les ADMINISTRACIONS I ORGANISMES.....	124
3.9	Síntesi de les aportacions i resultats derivats de les al·legacions i informes- principals qüestions i discrepàncies que plantegen les al·legacions del POUM	125
3.10	Resultat dels informes oficials emesos	125
4.-	RESULTAT DE LES CONSULTES DEL PERÍODE DE LA 2ª INFORMACIÓ PÚBLICA	125
4.1	Sessió informativa pública	125
4.2	Oficina del Pla	126
4.3	Les al·legacions presentades en la 2ª informació pública.....	126
4.4	Informes municipals	127
4.5	Respostes a les al·legacions	127
4.6	Respostes als Informes de les ADMINISTRACIONS I ORGANISMES.....	127
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	129
4.8	Resultat dels informes oficials emesos	130
	Informes d'organismes	130
	Informes municipals.....	131
5.-	CONCLUSIONS I PASSOS A SEGUIR	131
IV.-	OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ, ANÀLISI DE LES DIVERSES ALTERNATIVES CONTEMPLADES, JUSTIFICACIÓ DEL CANVI I DESCRIPCIÓ DEL MODEL D'ORDENACIÓ ARA ELEGIT	133
1.-	CRITERIS I OBJECTIUS URBANÍSTICS I TERRITORIALS	133
1.1	Objectius urbanístics.....	133
1.2	Objectius ambientals.....	134
2.-	ANÀLISIS I AVALUACIÓ DE LES ALTERNATIVES.	135
2.1	Descripció de les alternatives	135
2.2	Valoració i justificació de les alternatives 0, 1 I 2	141
2.3	Justificació de l'alternativa escollida	141
2.4	Justificació de l'alternativa escollida i confirmació dels objectius	143
3.-	DESCRIPCIÓ DEL MODEL DE CIUTAT	145
3.1	L'estructura general i orgànica del territori	145
3.2	Justificació de la classificació del sòl.....	145
3.2.1.	DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL D'ACORD AMB LA LLEI D'URBANISME	145
3.2.2.	L'ORDENACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ	146
3.3	El sistema d'espais oberts	147
3.4	Els sistemes generals.....	150
3.5	Les qualificacions o zones	156
3.6	Els teixits urbans	158
3.7	El creixement del teixit productiu	159
3.8	Canvi de model de ciutat com a conseqüència de les al·legacions formulades en LA 1ª aprovació inicial	160
3.8.1.	LES APORTACIONS DEL SECTOR HOTELER.	160
3.8.2.	CANVIS EN ELS SECTOR COMERCIAL.....	161
3.8.3.	CANVIS EN CASC URBÀ.	161
3.8.4.	DEMANDES DE CANVIS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	162

3.8.5.	CONCLUSIONS RESPECTE EL MODEL DE CIUTAT.	162
3.9	Resultats dels informes dels diversos organismes i administracions a la segona aprovació inicial.	162
3.10	L'informe ambiental favorable de la OTAA.	162
3.11	Canvi 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.	163
3.11.1.	CONCLUSIONS, CANVIS I AJUSTOS RESPECTE EL MODEL DE CIUTAT.	163
3.11.2.	CANVIS COM A CONSEQÜÈNCIA DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE 3 D'OCTUBRE DE 2023.	164
3.11.3.-	INFORMES REBUTS POSTERIORIS A L'ENTREGA DEL POUM DEL MES DE DESEMBRE I DEMANDES MUNICIPALS QUE S'INCORPOREN AL NOU DOCUMENT TEXT REFÓS V3 DEL POUM DE NOVEMBRE DE 2024.	164
3.11.4.	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.	165
3.11.5.	CANVIS COM A CONSEQÜÈNCIA DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE 19 DE JUNY DE 2025.	166
3.11.6.	RESPOSTA A L'INFORME TÈCNIC QUE AVALUA L'AJUST DELS NOUS DOCUMENTS DEL POUM A LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA CTU DE DATA 3 D'OCTUBRE DE 2023.	176
4.-	MEMÒRIA SOCIAL ACTUALITZADA: NECESSITATS D'HABITATGES, LLARS I SOLIDARITAT URBANA.	181
4.1	Estimacions de població i necessitats de llars.	181
4.2	Els preus dels habitatge.	181
4.2.1.	ELS PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL.	182
4.3	La població en risc o situació d'exclusió socioresidencial.	182
4.4	L'Objectiu de solidaritat urbana.	182
5.-	OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE I PROPOSTES DE CREIXEMENT.	184
5.1	Riscos d'incendi.	184
5.2	Geològics.	185
5.3	Inundabilitat.	185
5.4	Recomanacions a favor de l'ecoeficiència.	185
5.4.1.	FOMENT DE LES ENERGIES RENOVABLES.	185
5.4.2.	RECICLATGE I TRACTAMENT DE RESIDUS.	185
5.4.3.	TIPOLOGIES D'HABITATGES MÉS SOSTENIBLES.	186
5.4.4.	ESTALVI D'AIGUA.	186
5.5	Necessitats i dimensionament del nombre d'habitatges.	186
5.5.1.	EL CREIXEMENT PROPOSAT.	186
5.5.2.	ELS REQUERIMENTS EN MATÈRIA D'HABITATGES.	186
5.5.3.	PROPOSTA GENERAL DEL POUM EN MATÈRIA D'HABITATGE.	187
5.5.4.	L'OFERTA D'HABITATGE ASSEQUIBLE I EL REGIM DE TINENÇA.	187
5.5.5.	ACTUACIÓ PARTICULAR SOBRE UNA PART DE L'HABITATGE UNIFAMILIAR EXISTENT.	189
5.6	Actuacions previstes.	190
5.6.1.	ACTUACIONS POLIGONALS.	190
5.6.2.	POLÍGONS PER A USOS RESIDENCIALS.	190
5.6.3.	POLÍGONS PER A ACTIVITAT ECONÒMICA I USOS COMERCIALS.	192
5.6.4.	POLÍGONS PER A ACTIVITATS TURÍSTIQUES – HOTELERES.	194
5.7	Reserva suficient de sòl al poum per equipaments comunitaris.	201

5.8	La viabilitat econòmica de les actuacions que proposa el POUM.....	201
5.9	La Gestió urbanística.....	201

LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT.

5.10	De l'adequació al planejament territorial	205
5.11	Compliment dels estàndars de reserva d'equipaments per habitant.....	206
5.12	Compliment de la reserva de 20m ² de zona verda per cada 100m ² sostre de sòl urbà consolidat.	206
5.13	Consideracions adoptades pel planejament per superar la discriminació per gènere.	206
5.14	Bens d'interès patrimonial	207
5.15	Catàleg de Masies i cases rurals.	208
5.16	Catàleg de paisatge de la regió metropolitana de Barcelona.	209

6.- SISTEMA D'INFRASTRUCTURES PER UNA MOBILITAT SOSTENIBLE. 211

6.1	De l'assoliment d'una mobilitat sostenible.....	211
6.2	La mobilitat i el transport.	211

7.- PROPOSTES PER MILLORAR LES XARXES BÀSIQUES EXISTENTS: LES INFRASTRUCTURES I ELS SERVEIS. 213**8.- INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA. 218**

8.1	Suficiència i adequació del sòl per usos productius.	218
8.2	Ponderació de l'impacte en les finances públiques.	219

9.- QUADRE GENERAL DE QUALIFICACIONS AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES..... 221**10.- QUADRE DE SUPERFÍCIES QUALIFICADES AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES I ESPAIS OBERTS:COMPARATIU PGO VIGENT I POUM 2025. 223**

ANNEX 1 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA I RESUM DE LES INTERVENCIIONS EN LES SESSIONS DE PARTICIPACIÓ

ANNEX 2 QUADRE RESUM DE SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ

ANNEX 3 SECCIONS VIARIES ORIENTATIVES DELS NOUS CARRERS DEL POUM

ANNEX 4 COMPLIMENTS DELS ESTANDARS D'EQUIPAMENTS AL POUM

ANNEX 5 COMPLIMENTS DELS ESTANDARS DE 20M2 DE ZONES VERDES PER CADA 100 M2 DE SOSTRE EDIFICABLE EN EL SÒL URBÀ CONSOLIDAT

ANNEX 6 CERTIFICAT MUNICIPAL XARXA DE SANEJAMENT EN EL FRONT MARÍTIM

INDEX PLANOLS POUM 2025

		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	Ortofoto	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 deserveis: Aigua potable	1:5.000	1:10.000
I-12.3a	Xarxa deserveis: 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 bens a protegir	1:5.000	1:10.000
O-04.b	Catàleg de bens 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
ANNEX	Anexo de la Costa y el Mar	1:5.000	1:10.000

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

1.- TERMINI ESTABLERT PEL PGOU VIGENT

El Pla General d'Ordenació de Santa Susanna (a partir d'ara PGO82) 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.

2.- CIRCUMSTÀNCIES QUE INCIDEIXEN EN EL MODEL URBANÍSTIC

En els darrers anys s'han produït alguns fenòmens urbanístics que aconsellen la conveniència de la revisió de la planificació urbana del municipi de Santa Susanna.

L'aprovació del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, a partir d'ara PTMB i del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner a partir d'ara PDUSC, junt amb que s'han desenvolupat bona part dels sectors previstos i altres que no acaben d'encaixar amb les necessitats del municipi, situa al municipi de Santa Susanna, que en el context territorial i comarcal, sigui necessari revisar la situació del municipi respecte al conjunt d'aquest nou marc normatiu i les noves necessitats.

De l'altra banda l'aprovació de la Llei d'Urbanisme i el seu text refós, la seva modificació, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme, d'alguna manera obliga a posar al dia la configuració urbanística així com la seva normativa.

Finalment, la major sensibilitat social en els temes mediambientals han incorporat els criteris de sostenibilitat a la planificació urbanística i aconsellen l'aplicació d'aquests criteris en la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

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, que s'allarguen pels extrems est i oest emmarcant el municipi, amb fortes pendents, i la plana al·luvial i 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 l'apartat *2.1 Marc territorial* i *2.2 Geomorfologia i geologia* del Document Inicial Estratègic (DIE).

1.1.1. ANÀLISI AMBIENTAL, ESPAIS NATURALS, DE PROTECCIÓ I PAISATGE

A continuació s'exposen breument els trets més rellevants de l'anàlisi ambiental del municipi de Santa Susanna. Aquests es troben desenvolupats més àmpliament al Document ambiental del Pla (EAE).

1.1.2. BIODIVERSITAT, COBERTES DE SÒL I HÀBITATS

Santa Susanna forma part de la regió biogeogràfica mediterrània. Diferents hàbitats es localitzen a les zones muntanyoses del municipi, mentre que a la plana s'hi troben conreus, ecosistemes amb força pertorbació antròpica que limita les espècies que s'hi troben presents.

Segons el Departament de Territori i Sostenibilitat, a data de 2014 els usos del sòl són els següents: Boscos densos (no de ribera) (63,66% del total de la superfície), zones urbanitzades (13,77%), conreus (9,24%), vies de comunicació (2,48%), zones d'oci i platges (2,27%).

Per a més informació relativa a biodiversitat, cobertes del sòl, així com Hàbitats de Catalunya i Hàbitats d'Interès Comunitari veure l'apartat *2.3* del DIE.

1.1.3. CONNECTIVITAT ECOLÒGICA

El PTMB reconeix valors de connectivitat en el territori. Al municipi delimiten com a zones de caràcter poc antropitzat, d'elevat interès natural i per la preservació de la biodiversitat (Grans àrees nucli) la gran majoria de superfície pel cantó nord de l'autopista C-32 i diverses zones per sota l'autopista. La resta de sòls no urbanitzats del municipi es delimiten majoritàriament com a *Matriu d'interès per la connectivitat ecològica* (veure apartat 2.3.3. del EAE per ampliar la informació).

Figures de protecció i gestió

Les principals figures de protecció i/o gestió encaminades a la preservació del territori analitzades al DIE (*apartat 2.3.4.*), entre d'altres, són les següents:

- El sòl inclòs dins el Pla d'Espais d'interès natural de Catalunya (PEIN).
- El sòl inclòs dins la Xarxa Natura 2000 i la seva ampliació.
- Espais naturals de protecció especial (ENPE), dins els quals s'inclouen Parcs Nacionals, Parcs Naturals, Paratges Naturals d'Interès Nacional, Reserves Naturals de Fauna Salvatge, Reserves Naturals Integrals i Reserves Naturals Parcial, així com les seves àrees perifèriques de protecció.
- Zones humides catalogades a l'Inventari de zones humides de Catalunya.
- Forest públiques
- Àrees d'Interès Faunístic i Florístic (AIFF)
- Àrees de gestió cinegètica gestionada des del Departament de Territori i Sostenibilitat.
- Àrees prioritàries de reproducció, alimentació, dispersió i concentració local de les espècies d'aus amenaçades.
- Zones de protecció de l'avifauna amb la finalitat de reduir els riscos d'electrocució.
- Zones de protecció per alimentació d'espècies necròfags.
- Etc.

1.1.4. CICLE DE L'AIGUA

Santa Susanna no presenta cap riu de caràcter permanent però sí una xarxa de rieres i torrents. Pel que fa a les aigües subterrànies, el terme es situa sobre l'aquífer del Maresme, l'estat general del qual és dolent i amb una alta pressió.

El municipi s'abasteix principalment d'aigua de mar dessalada i de pous i tots els nuclis estan connectats a la xarxa de sanejament. Per a més informació sobre hidrografia, abastament, sanejament i qualitat de l'aigua veure apartat 2.4. *Cicle de l'aigua* del DIE.

1.1.5. AMBIENT ATMOSFÈRIC

Pel que fa a la qualitat de l'aire, la xarxa de vigilància i previsió de la contaminació atmosfèrica de Catalunya no disposa de cap punt de control a Santa Susanna. Tanmateix, tampoc disposa de cap focus potencial emissor de contaminació. Els graus i zones de protecció envers la contaminació lluminosa i els nivells sonors de la xarxa bàsica de carreteres i la xarxa ferroviària de Catalunya, així com més informació relativa a la qualitat de l'aire es troben al punt 2.5. *Ambient atmosfèric* del DIE.

1.1.6. ENERGIA

A Santa Susanna és aplicable al Pla de l'Energia de Catalunya 2012-2020, que té com a objectiu la reducció per a l'any 2020 del consum d'energia en el sector transport (un 20,7% del consum previst en l'escenari BASE), en el sector domèstic (20,1%), en el sector serveis (16,5%), en el sector primari (17,4%) i en el sector industrial (17,3%), on l'escenari BASE és aquell on no es duu a terme cap actuació d'estalvi prevista al Pla.

Aquest punt es tracta de manera més àmplia a l'apartat 2.6. *Energia* del DIE.

1.1.7. RESIDUS

Al terme municipal de Santa Susanna es realitza la recollida selectiva a través de contenidors pel que fa als residus domèstics mentre que la recollida de residus comercials i altres grans productors com hotels es fa porta a porta en horaris establerts (veure apartat 2.7. *Residus* del DIE)

1.1.8. INFRAESTRUCTURES VIÀRIES I MOBILITAT

La xarxa viària està formada per dos eixos principals que travessen el municipi d'oest a est, la C-32 al nord i la N-II al sud.

La xarxa ferroviària, situada a la línia de costa, també travessa el municipi d'oest a est i connecta Molins de Rei amb Maçanet-Massanes.

Per a més informació sobre les xarxes abans comentades breument, així com les d'autobusos urbans i interurbans, i altres formes de mobilitat consultar apartat 2.8. del EAE.

1.1.9. PAISATGE

L'àmbit d'estudi es troba dividit entre dues unitats de paisatge diferents dins el *Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona* (Observatori del Paisatge; Departament de Territori i Sostenibilitat, 2014): la 20. Serra de Marina, a la part nord del municipi; i la 23. Alt Maresme, a la part sud. Els principals trets distintius d'aquestes unitats es sintetitzen a l'apartat 2.9. *Paisatge* del EAE.

1.1.10. RISCOS AMBIENTALS

A continuació es presenta una síntesi dels diferents riscos ambientals analitzats. Per a informació més desenvolupada consultar apartat 2.10. *Riscos ambientals* del EAE.

Riscos geològics / sísmic

El POUM aporta l'Estudi de risc geològics. A més segons la base de dades d'esllavissades de Catalunya, LLISCAT, no hi ha moviments de terrenys detectats a la zona d'estudi. Tampoc figura com a àrea amb risc geològic al mapa per a la prevenció de riscos geològics de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

El Pla Especial d'Emergències Sísmiques a Catalunya, SISMICAT, revisió 2014, qualifica tot el territori català com una zona d'activitat sísmica moderada.

Risc d'inundació

Pel que fa al risc d'inundació, el POUM aporta l'estudi d'inundabilitat facilitat per l'Ajuntament. Segons la informació de les bases cartogràfiques disponibles al web de l'ACA, l'àmbit d'estudi pertany a les *Àrees de risc potencial significatiu en front inundacions* (ARPSI) de les Rieres del Maresme, les quals tenen els seus períodes de risc a la tardor i la primavera.

Per la caracterització de la xarxa hidrogràfica de Santa Susanna, informació relativa als plans i normativa aplicable vigent, així com mapes d'inundabilitat veure apartat 2.10.2 del EAE.

Risc d'incendis forestals

Tot i que no hi ha hagut cap incendi forestal en els darrers 5 anys (2011-2016) dins el terme municipal, Santa Susanna es troba entre els municipi amb alt risc d'incendi segons el Decret 64/1995.

A l'apartat 2.10.3. *Risc d'incendis forestal* del DIE pot consultar el mapa de Perímetres de protecció prioritària per a la prevenció d'incendis forestals (2014), així com informació més ampliada.

Plans de protecció civil municipal

A banda dels plans de protecció civil aplicables als riscos mencionats anteriorment, el municipi té l'obligació de redactar el *Pla de Protecció Civil de Catalunya* (PROCICAT) per risc bàsic, així com el Pla Bàsic d'Emergències Municipals (PBEM) per tractar-se d'un municipi turístic. No obstant, ambdós es troben pendents d'elaboració.

Requeriments de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya per la inclusió en la memòria de les conclusions i recomanacions de l'EIRG:

Es considera excessiu, i reiteratiu, incorporar a la Memòria i a l'Estudi Ambiental Estratègic la documentació gràfica de Estudi d'Identificació de Riscos Geològics (EIRG) tal com demana l'Institut Cartogràfic adés que el EIRG ja forma part de POUM com a document 10. Tanmateix el reproduïm

" Les zones de creixement del POUM així com la zona urbana ja implantada es distribueix en dos sectors:

1. PLANA AL·LUVIAL - LITORAL. Zona pràcticament plana, sobre materials quaternaris constituïts per sorres, graves i lloms, on predominen edificacions tant de planta baixa com d'edificis de varies plantes. En aquesta zona el risc principal associat és el risc d'inundació tal com queda manifest en la línia d'inundabilitat per PR 500 anys.

En aquesta zona cal remarcar els fenòmens associats a la dinàmica litoral que donen lloc a la pèrdua de material de la platja, en la línia de costa.

2. ZONA DEL TURÓ DEL BOSC GRAN. Situat en el sector SE del municipi, amb relleus pronunciats i torrents encaixats, constituït per materials paleozoic on predominen les alternances de lutites i gresos (CaMPg) sense metamorfisme i les calcàries més massives SDcl. En aquesta zona predominen edificacions

aïllades de una o dues plantes, distribuïdes en urbanitzacions.

La presència d'un entramat de carrers i vials a donat lloc a la generació de talussos on es manifesten fenòmens associats a moviment de vessant, ja siguin esllavissades com caigudes de blocs, en la majoria dels cassos de poca importància ates la poca alçada dels talussos i el poc material mobilitzat tret de casos puntuals, en general s'identifiquen fenòmens de perillositat baixa i puntualment baixa - mitja. Únicament s'han identificat perillositats mitges en els

talussos de l'antiga activitat extractiva que afecten a les calcàries de la unitat SDcl.

Pel que fa a fenòmens de flux torrencial no es detecten aquests fenòmens en aquesta zona atès que tants els vessants com el mateix torrent tenen una bona implantació de vegetació per tant es pot considera d'una perillositat baixa o molt baixa.

3. MASIES. Aquestes es situen bàsicament en la zona al·luvial de la riera de Santa Susanna o del torrent de la Bolenca, tributari a aquesta. Aquestes masies s'emporten ja sigui en la mateixa plana al·luvial o en el marge d'aquest ajust en el contacte amb els relleus paleozoics. Es en aquest casos on s'ha detectat indicis de fenòmens associats a moviments de vessant en els talussos posteriors on s'implanten les masies, tots ells amb una perillositat baixa. Les que estan situades en la plana al·luvial poden veure's afectades per episodis inundables no així per fenòmens torrencials. S'han detectat puntualment afectacions a vials degut a avingudes torrencials dels tributaris que poden afectar indirectament a la mobilitat dels habitants de les masies. En les taules següents es presenta l'anàlisi en detall dels fenòmens identificats en cada sector així com de les masies incloses en el catàleg.

En base a la perillositat s'estableixen les actuacions i mesures a realitzar de cara reduir el risc.

x Zones de baixa perillositat: Amb caràcter general no caldrà realitzar estudis addicionals.

x Zones de mitja perillositat: Amb caràcter general no caldrà realitzar estudis addicionals però caldrà definir recomanacions per al seguiment del fenomen.

x Zones de perillositat alta: Es recomana endegar estudis de perillositat més específics i de detall.

2. També cal incorporar les mateixes conclusions a l'Estudi Ambiental Estratègic. També cal incorporar els riscos geològics en la valoració ambiental del Pla quan es faci.

3. En relació a la normativa urbanística es valora suficient per garantir la seguretat de les persones i dels seus béns en front als riscos geològics el que estableix l'article 308.3 de les Normes Urbanístiques determinen que: " En relació al risc geològic, es redactarà un pla d'autoprotecció que reculli les mesures de manteniment i seguiment dels riscos geològics identificats en l'Estudi per a la identificació de riscos geològics (EIRG) de Santa Susanna, incorporat en els annexos de la memòria del POUM".

Tal com s'esmenta en la memòria del POUM, apartat 1.1.10 Riscos ambientals, Geològics i sísmics, "Segons la base de dades d'esllavissades de Catalunya, LLISCAT, no hi ha moviments de terrenys detectats a la zona d'estudi. Tampoc figura com a àrea amb risc geològic al mapa per a la prevenció de riscos geològics de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC).

4. En relació al Catàleg de masies, es considera reiteratiu identificar a les fitxes descriptives de les edificacions quin és el fenomen geològic que genera el risc, ja que el EIRG és un document més del POUM que forma part del seu contingut. La fitxa indica quin és el nivell de risc, per tal que en cas d'actuació, es prenguin les mesures per fer front, si s'escau, al risc geològic identificat a l'EIRG.

Atenent a l'informe, es pot incloure a la Normativa que "en la formulació de Plans especial o Projectes d'actuacions específiques a les edificacions del Catàleg que es trobin en una situació de risc geològic, s'haurà de realitzar un reconeixement sobre el terreny per tal d'identificar l'existència d'indicis de fenòmens geològics susceptibles de generar un risc i definir, si s'escauen, les mesures".

5. Quan a les prescripcions sobre el Cementiri, caldrà incorporar a l'article 90 un nou apartat 8. Regulació específica del Sistema d'Equipaments SE8 Cementiri, amb el següent contingut:

D'acord amb el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitària mortuòria, caldrà realitzar un estudi hidrogeològic per tal de determinar la idoneïtat de l'emplaçament, segons defineixen els articles 40.1 i 40.2 del mateix Decret.

2.- PLANEJAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL

2.1 ANÀLISI URBANÍSTICA 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, dins del sistema costaner i del sistema d'articulació interior - costa. Les estratègies globals per a l'àmbit funcional territorial és potenciar el sistema costaner localitzat al Maresme com a lloc o amb un potencial preferentment residencial, mitjançant la introducció de paràmetres de desenvolupament qualitatiu i la realització d'actuacions que permetin alhora retrobar un turisme de qualitat, i reservar-ne els sòls no urbanitzables per mantenir els valors paisatgístics del conjunt i el seu ús com a espais de lleure i esbarjo de la població en general i del turisme de qualitat en particular.

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 els espais costaners que no han sofert un procés de transformació urbanística, classificats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable no delimitat i sòl no urbanitzable, i preservar-los de la seva transformació i desenvolupament urbà, per garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del territori que abasta aquest Pla i del sistema costaner en el seu conjunt.

L'àmbit territorial del Pla director urbanístic del sistema costaner està integrat pel territori comprès dintre d'una franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins, des de l'atermenament del domini públic marítim - terrestre, en tot el litoral de Catalunya, més els àmbits exteriors a l'esmentada franja, inclosos en les unitats territorials de regulació de sòl costaner que la sobrepassen.

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. Les unitats territorials de regulació poden ser, de sòl costaner (sigla: UTR-C) o de sòl costaner especial (sigla: UTR-CE).

Sòl no urbanitzable costaner

La classe i categoria del sòl inclòs en les unitats territorials de regulació de sòl costaner (UTR-C), serà la de sòl no urbanitzable costaner. Dins del sòl no urbanitzable costaner s'estableixen les següents subcategories:

- sòl no urbanitzable costaner inclòs en el PEIN (clau NU-CPEIN i codi gràfic CPEIN).
- sòl no urbanitzable costaner 1 (clau NU-C1 i codi gràfic C1),
- sòl no urbanitzable costaner 2 (clau NU-C2 i codi gràfic C2),
- sòl no urbanitzable costaner 3 (clau NU-C3 i codi gràfic C3).

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 pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar, la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg, les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i l'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, i els equipaments i

serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans que s'hagin d'implantar necessàriament a la zona costanera per raó de la seva vinculació directa i funcional al mar o a la costa.

- b. Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, caldrà elaborar un estudi paisatgístic.
- c. L'explotació de recursos naturals mitjançant noves activitats extractives, solament s'admeten en els sòls d'aquesta subcategoria que estan fora de la franja de 500 metres.
- d. No es permet la instal·lació de cartells de propaganda llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació.
- e. No s'admetran els Plans especials urbanístics previstos als apartats b) i c) de l'article 67.1 de la Llei d'urbanisme, excepció feta, en aquest últim supòsit, d'aquells que requereixin la implantació de turisme rural o d'establiments hotelers en edificacions preexistents.
- f. Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un estudi paisatgístic.

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. Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg. Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, caldrà elaborar un estudi paisatgístic.
- b. S'admeten les activitats o els equipaments d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar en el medi rural.
- c. S'admeten les construccions i instal·lacions destinades a càmpings autoritzades pel planejament urbanístic general municipal.
- d. Pel que fa a l'explotació de recursos naturals mitjançant activitats extractives, s'ha d'aplicar la legislació sobre mesures addicionals de protecció dels espais naturals afectats per activitats extractives.

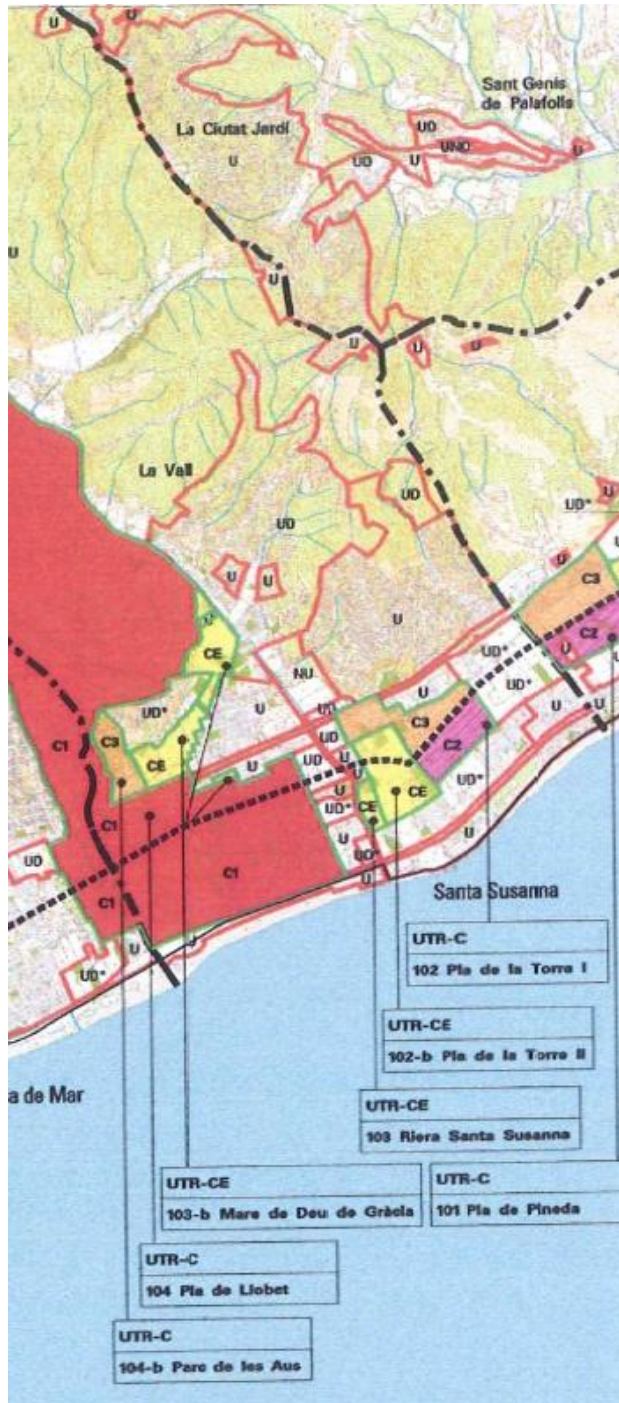
Comunes al sòl no urbanitzable costaner 1 i 2 hi ha que la circulació amb vehicles motoritzats pel medi rural d'acord amb la legislació aplicable s'ha de limitar a les carreteres i camins degudament habilitats, i les relatives als moviments de terres.

Al sòl no urbanitzable costaner 3 (clau NU-C3 i codi gràfic C3) li correspon el règim d'ús del sòl no urbanitzable regulat per la Llei d'urbanisme i pel corresponent planejament urbanístic general municipal.

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 Deu 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

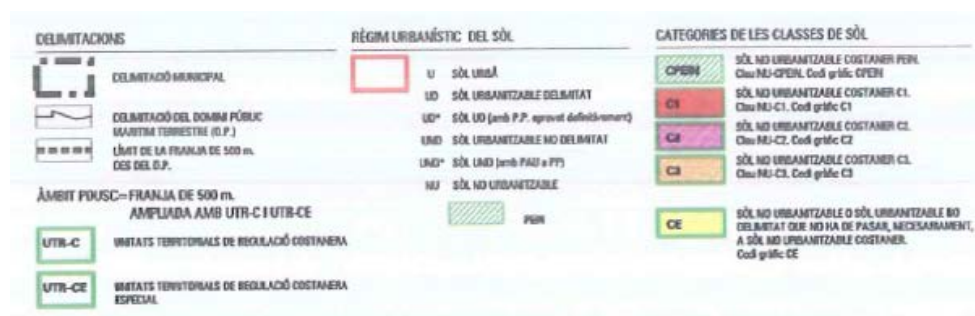
Tots els sectors de Sòl urbanitzable situats dins de la franja de 500 metres definida pel PDUSC tenen el planejament derivat aprovat definitivament. Aquests són:

- 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 perquè 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



2.1.3. EL PLA TERRITORIAL METROPOLITÀ DE BARCELONA (PTMB)

Tal com estableix el capítol primer de la Memòria del 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'assentaments i el sistema d'infraestructures de mobilitat.

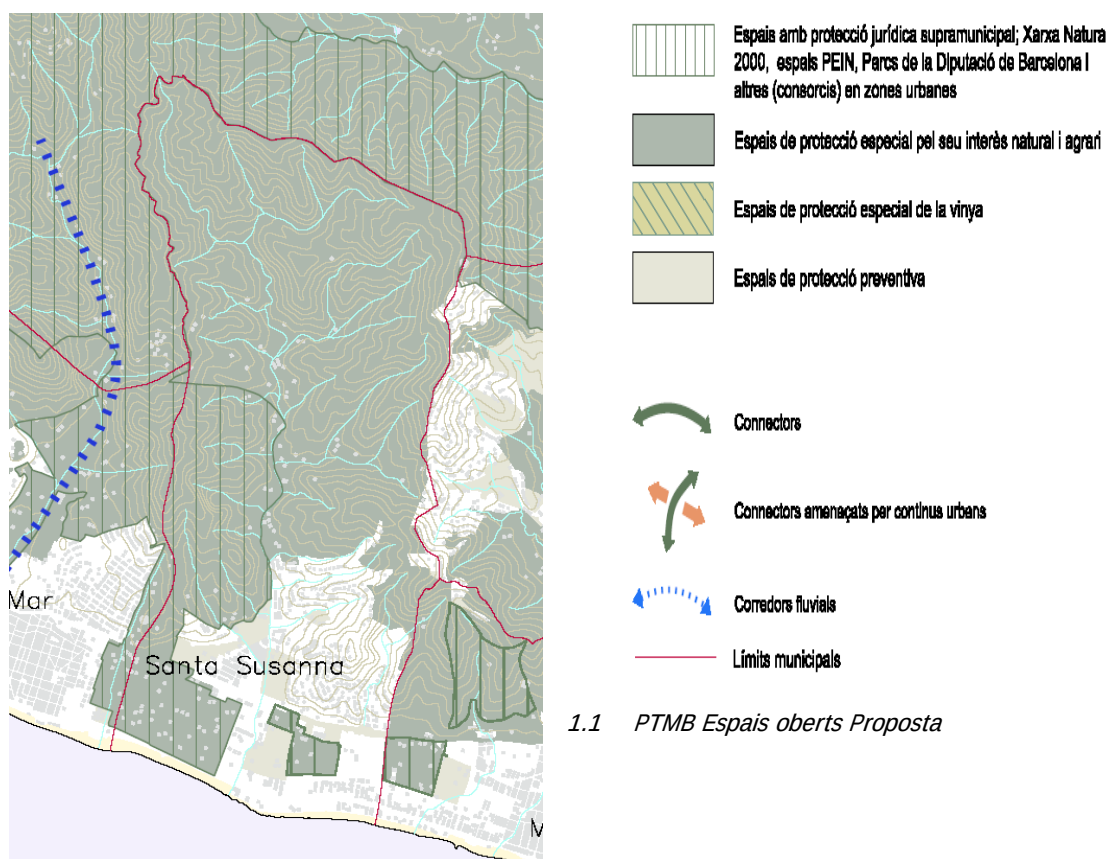
- El sistema d'espais oberts

El sistema d'espais oberts comprèn el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic en el moment de l'aprovació del Pla i és considerat un component fonamental de l'ordenació del territori. Es distingeixen tres tipus bàsics d'espais segons les seves característiques i el nivell de protecció proposat, dels quals 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

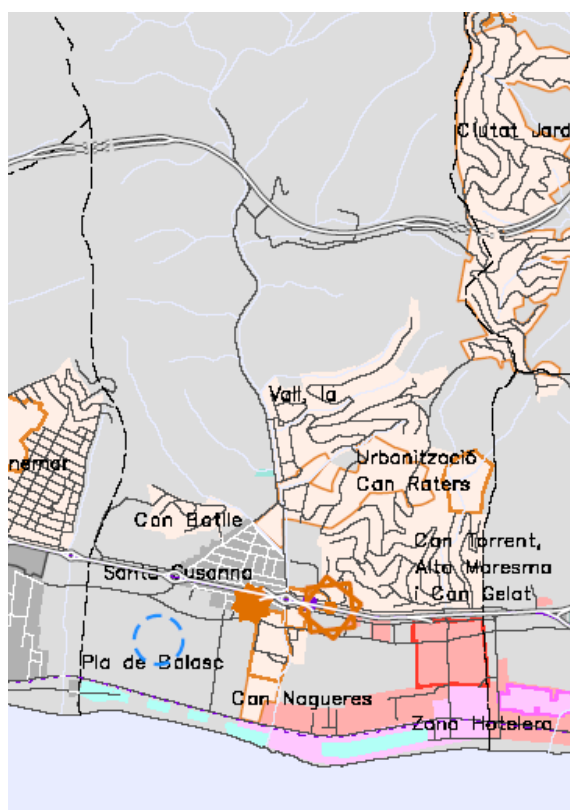
assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si s'escau.

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 la 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

- Centre urbà
- Àrees de transformació urbana d'initiativa metropolitana
- Àrees d'ordenació urbana d'initiativa metropolitana
- Noves centralitats urbanes
- Àrees especialitzades residencials a reestructurar
- Àrees especialitzades industrials a transformar
- Àrees especialitzades industrials a consolidar i equipar

Àmbits de desenvolupament nodal metropolitana

- Àrees urbanes de desenvolupament nodal
- Àrees urbanes de desenvolupament nodal
- Àrees urbanes de polarització

Estratègies per nivells urbans

- Consolidació ràpida
- Consolidació moderada
- Millora urbana i complexitat
- Manteniment del caràcter rural

El PTMB preveu per al Centres urbans un reforçament de 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.

El Manteniment del caràcter rural afecta a entitats formades per agrupacions d'edificacions rurals que mantenen una clara separació entre elles, 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 ANÀLISI 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%
<u>Sòl no urbanitzable:</u>	<u>935,73 ha</u>	<u>74,89%</u>
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
<u>Sector SUP (6 sectors):</u>	<u>6.600 habitants</u>
Total:	16.573 habitants

2.2.2. ELS SISTEMES

El PGO 1982 defineix els següents sistemes:

- Sistema Marítim, clau 1

Comprèn els terrenys de la delimitació de la zona domini públic marítimo-terrestre.

- Sistema de Protecció de sistemes, clau 2

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

- Sistema Ferroviari, clau 3

Comprèn els sòls ocupats per les infraestructures ferroviàries.

- Serveis tècnics, clau 4

Comprèn els sòls ocupats per infraestructures de serveis tècnics.

- Viari, clau 5

Comprèn 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

Comprèn 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

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

- Educatiu, clau 7
- Esportiu, clau 8

- Religiós, clau 9
- Cívic, clau 10
- Varis, 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 defineix tres tipus d'ordenació de l'edificació:

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

La regulació de les pautes per intervenir en el teixit urbà es fa a partir de la definició de “zones” del poble amb similars característiques i situacions.

El PGO 1982 defineix les següents zones:

- Casc antic, clau 12: comprèn el primer nucli de la població amb edificació entre mitgeres, amb parcel·la mínima de 4,30m per habitatge unifamiliar, i 6,00m per habitatges plurifamiliar, profunditat edificable segons l'illa, i amb alçada màxima de l'edificació de PB+2P i ARM/10,65 m, i es fixa la densitat d'habitatges de 200hab/Ha inclosa en la profunditat edificable.

Els usos admesos són: habitatge unifamiliar i plurifamiliar, comercial i oficines, indústria artesanal, magatzems agrícoles, civil i cultural i religiós.

- Densificació de l'estructura tradicional, clau 13: comprèn l'àmbit urbà delimitat com nou exemple pel PGO 1982, segons tipus d'ordenació en filera.

S'estableix 3 subzones segons el seu ús:

- Residencial tradicional, clau 13a: parcel·la mínima amb front de 4,30m per habitatge unifamiliar, i 6,00m per habitatges plurifamiliar, amb alçada màxima de l'edificació de PB+1P i ARM/6,15 m, i es fixa la densitat d'habitatges de 140 hab/Ha inclosa en la profunditat edificable.

Els usos admesos són: habitatge unifamiliar i plurifamiliar, hotelier, comercial i oficines, indústria artesanal, cívic i cultural, sanitari i religiós.

Amb el desenvolupament del planejament derivat s'han creat subzones de la qualificació residencial tradicional amb les claus 13d, 13e, 13f, 13h.

- Terciària tradicional, clau 13b: parcel·la mínima amb front de 4,30m per habitatge unifamiliar, i 6,00m per habitatges plurifamiliar, amb alçada màxima de l'edificació de PB+2P i ARM/10,65 m, i es fixa la densitat d'habitatges de 280 hab/Ha inclosa en la profunditat edificable.

Amb el desenvolupament del planejament derivat s'ha creat una subzona de la qualificació terciària tradicional amb les claus 13r.

Els usos admesos són: habitatge unifamiliar i plurifamiliar, hotelier, comercial i oficines, indústria artesanal, cívic i cultural, sanitari i religiós.

- Estructura auxiliar tradicional, clau 13c: parcel·la mínima amb front de 12m, amb alçada màxima de l'edificació de PB+1P i ARM/7,60 m, i es fixa la densitat màxima d'un habitatge per cada 1.000 m2 construïts.

Els usos admesos són: comercial i oficines, indústria artesanal, habitatge condicionat als usos anteriors.

La Modificació PGO de l'àmbit del Polígon Sud Carretera (2017) amplia els usos permesos amb els usos cívics, cultural, sanitari (sense allotjament), hostaleria-restauració, esportiu, oci-recreatiu-espectacles, i ús de tanatori (a partir de la redacció d'un Pla especial).

Amb el desenvolupament del planejament derivat s'han creat subzones de la qualificació auxiliar tradicional amb les claus 13s i 13x.

El PGO 1982 delimita 11 polígons d'actuació amb la qualificació d'Estructura tradicional per tal de transformar el sòl, la cessió del sistema inclosos i urbanització.

- Remodelació, clau 14: el PGO 1982 delimita dos polígons que precisen l'ordenació de l'àmbit a partir de la redacció d'un pla especial:
- Polígon 12. Sud Carretera: a desenvolupar segons la zona d'Estructura auxiliar tradicional, clau 13c amb el condicionant que l'edificació no ocupi més del 50% de la façana de la ctra N-II, amb cessió de sistemes i càrregues d'urbanització.
- Polígon 13. Parcel·lació Illes: a desenvolupar segons la zona d'Estructura urbana i edificatòria, clau 15, densitat màxima 15 ha/Ha, amb cessió de sistemes i càrregues d'urbanització.
- Conservació de l'estructura urbana i edificatòria, clau 15: correspon a l'edificació amb jardí amb façana a vial existents en la redacció del PGO 1982, mantenint els paràmetres d'edificació actuals i podent realitzar obres de millora i reforma.
- Els usos admesos són: habitatge unifamiliar i plurifamiliar, hotel, comercial i oficines, indústria artesanal, cívica i cultural, sanitària i religiosa.
- Verd privat protegit, clau 16: comprèn el conjunt de superfícies urbanitzades de domini privat lliures d'edificació. Es permeten edificacions auxiliars amb un 5% de la superfície amb ARM de 3,30 m.
- Conservació de l'ús existents, clau 17: comprèn les parcel·les edificades que en PGO 1982 manté amb l'ús i condicions d'edificació, mantenint els paràmetres d'edificació actuals i podent realitzar obres de millora i reforma.

En el supòsit que l'activitat que es desenvolupi es paralitzi en més de 2 anys, aquests usos quedaran fora d'ordenació i el règim aplicable serà el de les zones confrontats.

- Anterior ordenació volumètrica consolidada, clau 18: correspon a les parcel·les consolidades i edificades d'acord amb l'ordenació del planejament anterior i que no es recull en el PGO 1982. Aquesta qualificació es troba situada en el sector turístic a ambdós costats del ferrocarril.

El PGO 1982 delimita 6 polígons d'actuació per millorar la urbanització i la cessió del sistema, polígons 14 a 19.

El PGO 1982 preveia per la zona 18 el desenvolupament segons la zona d'Edificació aïllada plurifamiliar intensiva, clau 20b/4, amb els usos d'habitatge plurifamiliar, hotel, comercial i oficines i cívica, i comercial.

La Modificació de PGO al Sector les Sorres, Sector Llevant de la costa per a la consolidació de l'ús turístic-hotel (2007), amb la finalitat de potenciar l'ús turístic la MPO crea una nova qualificació, clau 18T, definint com a ús principal l'ús turístic-hotel i com a complementari el comercial, i regula la situació de transformació envers el nou ús, pel que s'estableixen 2 subzones:

- Residencial, clau 18: 40% d'ocupació màxima de la parcel·la, PB+3P o, si la PB és palafítica, PB+4P, amb ARM de 12,55m/15,60m, 1,5 m²/m² d'edificabilitat neta.

Els usos admesos són: habitatge plurifamiliar, hotel, comercial i oficines, i cívica i cultural.

- Turístic, clau 18T: La regulació de l'edificació i l'edificabilitat neta de la parcel·la estarà en funció de la situació inicial:
- Parcel·les sense edificar, amb ús residencial que es transformin en ús turístic-hotel: 2,2 m²/m².

- Parcel·les amb edificis existents que tinguin un sostre superior a 2,8 m²/m²: 2,8 m²/m².
- La resta de parcel·les s'admetrà el sostre existent entre 2,2 m²/m² i 2,8 m²/m².
- El nombre màxim de plantes és de PB+6P i ARM de 21,70m.
- L'ocupació màxima de la PB i planta primera serà del 50% essent la resta de plantes el 40%.
Els usos admesos són: turístic-hoteler, comercial lligat a l'ús turístic.
- Subjecte a anterior ordenació volumètrica consolidada, clau 19: comprèn les àrees d'exemple consolidades i les parcel·les vacants subjectes a l'anterior ordenació volumètrica.

Es considera parcel·la mínima l'existent, amb edificació oberta, fixació dels paràmetres d'ordenació i aprofitament de forma particular per cada polígon o unitat de zona, preveient els mecanismes per rehabilitacions.

Amb la Modificació de PGO al Sector les Sorres, Sector Llevant de la costa per a la consolidació de l'ús turístic-hoteler (2007), part del sòl qualificat amb clau 19 passa a la qualificació 18T.

- Edificació aïllada unifamiliar, clau 20a: comprèn l'àmbit urbà de segona residència amb intensitat baixa de parcel·la mínima de 400 m², front parcel·la mínim 15 m, amb el 30% d'ocupació en PB i el 30% en plantes superiors, PB+2P i ARM de 9,50m, 0,75 m²/m² d'edificabilitat neta parcel·la.
Els usos admesos són: habitatge unifamiliar, i cívica i cultural.
- Edificació aïllada plurifamiliar, clau 20b: comprèn l'àmbit urbà residencial plurifamiliar d'intensitat mitjana, amb 4 subzones:
 - Edificació aïllada plurifamiliar de baixa densitat, clau 20b/1: ocupació del 25%, amb PB+1P i ARM de 6,45 m, 0,5 m²/m² d'edificabilitat neta, i 1500 m² de superfície mínima de parcel·la.
 - Edificació aïllada plurifamiliar extensiva, clau 20b/2: ocupació del 30%, amb PB+2P i ARM de 6,45 m, 0,5 m²/m² d'edificabilitat neta, i 1500 m² de superfície mínima de parcel·la.
 - Edificació aïllada plurifamiliar semi-intensiva, clau 20b/3: ocupació del 40%, PB+3P o, si la PB és palafítica, PB+4P, amb ARM de 12,55m/15,60m, 1,2 m²/m² d'edificabilitat neta, i 1500 m² de superfície mínima de parcel·la.
 - Edificació aïllada plurifamiliar intensiva, clau 20b/4: ocupació del 40%, PB+3P o, si la PB és palafítica, PB+4P, amb ARM de 12,55m/15,60m, 1,5 m²/m² d'edificabilitat neta, i 1500 m² de superfície mínima de parcel·la.
 Els usos admesos són: habitatge plurifamiliar, hotel, comercial i oficines, cívica i cultural, sanitari i religiós.
- Càmping, clau 21: comprèn l'àmbit urbà amb ús de càmping.
- Equipament esportiu privat, clau 8c: comprèn el sòl esportiu en el sector occidental del domini públic marítim-terrestre delimitat en el polígon 35, amb una ocupació del 4%, PC+1P i 0,5 m²/m² d'edificabilitat neta. Els usos admesos són: esportiu, cívica, i oficines.

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 ha estat reduïda, essent molt pocs els 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	Molist (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. 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 diversos polígons. La reparcel·lació de tots els polígons, excepte el 2, està aprovada definitivament i pendent d'inscripció en el registre. Les obres d'urbanització s'han realitzat parcialment.

- Sector C. La Riera: està format per 2 polígons. El polígon 1 té el planejament i la gestió 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. Queda pendent d'urbanitzar un vial i zona verda ocupats pel càmping Oasis.
- 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'un 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 esquerre de la Riera de Santa Susanna confrontant amb el sector Illes i el sector D, amb superfície 1,92 Ha.

2.2.7. 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: comprèn 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: comprèn la plana de la Riera de Santa Susanna aigües amunt dels casc urbà.
- Sòl forestal de repoblació, clau 24: comprèn els sòls que estan formats per masses forestals importants.
- Sòl forestal de conservació, clau 25: comprèn el sòl que formen part del Parc Natural del Montnegre-Corredor, i àrees adjacents amb similars característiques.
- Lliure permanent, clau 26: comprèn el sòl que no tenint una protecció especial cal preservar de l'edificació

2.2.8. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DEL PGO SANTA SUSANNA 1982

Durant la vigència del PGO Santa Susanna 1982 s'han tramitat diverses modificacions puntuals de PGO que han comportat importants modificacions en el límit del sòl urbà i del sòl urbanitzable, la qualificació de nou sòl urbanitzable i la introducció d'importantes esmenes i adaptacions de la normativa urbanística amb l'objectiu de potenciar l'ús turístic del municipi.

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 urbà, concentrant-se en el sector turístic, ha comportat la redacció del planejament derivat següent:

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

El desenvolupament del sòl urbanitzable ha comportat la redacció del planejament derivat dels sectors A. Can Ratés, sector B. La Vall, sector C. Turístic hoteler, sector E. Can Batlle, sector F. Torrent de Can Gelat i sector H. Sector Torrentó de Can Gelat, restant per executar el sector G. La Riera sud. També s'han realitzat diverses modificacions del planejament parcial en determinats àmbits del sector per adaptar-se a les exigències de la promoció.

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 Poligons 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

Donant compliment als articles 7, 8 i 9 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'equipaments comercials, modificat per l'art. 113 de la Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica, es delimita la Trama urbana consolidada del municipi:

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

2.2.9. TRAMITACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PGO 1982 SEGONS SECTORS URBANS

Es relaciona el planejament tramitat segons àmbits urbans i sectors, deixant constància de l'important tramitació realitzada pel desenvolupament del PGO 1982 i per la introducció d'importants esmenes i adaptacions normatives.

(Referència de les figures de planejament tramitat en els apartats anteriors)

- **Casc urbà:**
 - MPGO-1 (1988)
 - MPGO-6 (1999)
 - MPGO-9 (2005)

- **Urbanitzacions**
 - Sector A. Can Rates: PP-2 (1984)

	PP-6 (1991)
	PP-13 (2004)
	PP-14 (2006)
	PP-16 (2012)
<u>Sector B. La Vall:</u>	PP-3 (1985)
	PP-5 (2007)
	PP-9 (2002)
<u>Sector E: Can Batlle:</u>	PP-1 (1982)
<u>Sector F. Torrent de Can Gelat:</u>	PP-10 (2004)
<u>Sector Illes:</u>	PE-3 (1998)
 ▪ Sector carretera N-II:	
<u>Comercial Santa Susanna:</u>	MPGO-3 (1991)
	MPGO-7 (2002)
	MPGO-10 (2006)
 <u>Sector Sud Ctra N-II:</u>	PE-1 (1991)
	MPGO-12 (2017)
 <u>Sector C. La Riera:</u>	MPGO-4 (1993)
	PP-7 (1994)
 ▪ Sector litoral i H-T	
Sector les Sorres:	MPGO-2 (1989)
	PE-2 (1990)
	PE-4 (1992)
	PE-5 (2000)
	PE-6 (2005)
 Sector Llevant:	PE-5 (1993)
	PE-6 (2005)
	MPGM-11 (2007)
	PEMU-1 (2011)
	PEMU-2 (2011)
 Sector D. Sector Turístic-hoteler:	MPGO-1 (1988)
	MPGO-8 (1998)
	PP-4 (1984)
	PP-8 (1997)
	PP-11 (2003)
	PP-15 (2009)
 Sector Torrentó de Can Gelat:	MPGO-5 (2001)
	PP-10 (2004)
	PP-16 (2003)
	MPP (oct 2020)
Càmping Bon Repòs	MPGOU (maig 2024)
Modificació puntual del PGO a	
l'àmbit del camí de la via	MPGOU setembre 2024

2.3 DADES GENERALS AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES I ESPAIS OBERTS DEL PGM VIGENT

El quadre adjunt recull les superfícies qualificades vigents, és a dir les que qualificava el PGO 82 més aquelles que s'han afegit a través de modificacions puntuals del pla general o del planejament derivat aprovat i les agrupa segons la seva classificació en: Sistemes generals, zones de sòl urbà, zones en sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

Quadre de sòl qualificat vigent

Sistemes		m2
Ferrovitari	clau 3	30.622
Serveis tècnics	clau 4	9.255
Viari	clau 5	690.274
Parcs i jardins urbans	clau 6	451.838
Equipaments	clau 7-8-9-10-11	186.098
		1.368.087
Zones sòl urbà		m2
Equipament privat	clau 8 c/d/h	26.017
Casc Antic	clau 12	15.204
Densificació en estructura tradicional	clau 13	196.371
Conservació de l'estructura urbana i edificatòria	clau 15	37.329
Verd privat protegit	clau 16	13.291
Conservació de l'ús existent	clau 17	3.442
Subjecte a anterior ordenació volumètrica consolidada	clau 18	101.264
Edificació aïllada prefixada	clau 19	9.615
Edificació aïllada	clau 20	867.529
Càmping	clau 21	50.365
		1.320.427
Zones en Sòl urbanitzable		m2
Desenvolupament	clau 22	131.762
Sòl no urbanitzable		m2
Us agrícola	clau23	1.543.142
Forestal de repoblació	clau24	1.571.726
Forestal de conservació	clau25	5.964.406
Lliure Permanent	clau26	279.427
Parc Forestal	clau 27	341.267
		9.699.968
Resum		m2
Sistemes		1.368.087
Zones en sòl urbà		1.320.427
Sòl urbanitzable		131.762
Sòl no urbanitzable		9.699.968
Superfície terme municipal:		12.520.244

HI HA DIFERENCIES DE 135.443 M2 PER CANVIS EN LA BASE CARTOGRAFICA I DE LIMITS DEL MUNICIPI

QUADRE DE QUALIFICACIONS URBANISTIQUES PGO 82 ADAPTADES A LES CLAUS DEL MUC

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	67.880
Cases Agrupades	R5	195.388
Cases Aïllades	R6	736.133
Serveis / Turístic -Hoteler i serveis	A2.1	275.677
Serveis Comercial	A2.2	52.940
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 N2b1)	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'aquests 39 anys s'ha caracteritzat per un fort desenvolupament urbanístic. De les previsions de creixement del PGO82 s'han desenvolupat la majoria de sectors llevat 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. Per regla general s'han completat les cessions però no sempre s'ha urbanitzat en les condicions que permeti la seva recepció pel municipi, de manera que en un nombre important la gestió és imperfecte o no ha estat completada.

L'anàlisi de la situació de gestió de cada sector permet assenyalar i classificar quin règim jurídic correspon a cada sector, de manera que d'acord amb la TRLUC i segons el grau d'execució quedaran adscrits a un o altre règim de sòl.

D'altre part no hem estat estrictes i literals en la interpretació del règim jurídic que correspon a cada sector i hem distingit 7 situacions:

- SUC1 Sòl urbà consolidat que correspon a aquells sòls que han efectuat les cessions, han urbanitzat i estan recepcionats per l'Ajuntament.
- SUC2 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 105 grafia la classificació que correspon a cada àmbit en funció dels criteris anteriors i per tant estableix en conseqüència el seu règim jurídic i els drets i les obligacions que ostenten els propietaris inclosos en un o altre règim.

De la mateixa manera la classificació dels diversos àmbits estableix el marge de discrecionalitat amb que es poden tractar en el POUM.

ÀMBITS DE GESTIÓ SÒL URBÀ. POUM SANTA SUSANNA 1982							
Pol. Núm	Nom	Qualificació		NNUU	Objectius	Nivell de gestió realitzat	
1	Sector Eixample de la Riera	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art. 114	Transformació de sòl en solar a càrrec dels propietaris		Executat
		20b		art 215.1	Cessió de sistemes locals i generals		
2	Sector Eixample Plaça Ajuntament	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.115	Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Constitució d'una entitat de conservació Segons art 27.2, canvi de sistemes de compensació a cooperació si als 6 mesos de l'aprovació definitiva PGO no s'han iniciat les actuacions.		Executat
3	Sector Can Feliu	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.116	Transformació de sòl en solar a càrrec dels propietaris		Executat
4	Sector Eixample Can Corretger	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.117	Cessió de sistemes locals i generals		Executat

5	Sector Eixample Can Adroguer	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.118	Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon.	Executat
6	Sector Eixample Can Creus Sud	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.119		Executat
7	Sectors Eixample Can Creus Nord	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.120		Parcialment
8	Sector Can Pi	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.121		Pendent
9	Sector Can Martori	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.122		Pendent
10	Sector Can Turró	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.123		Parcialment
11	Sector Can Vives	13	Densificació de l'estruc. Tradicional	art.124		Pendent
12	Sector Sud de la carretera	14 (13c)	Remodelació de l'estructura urbana i edificatòria	art.127	Transformació de sòl en solar a càrrec dels propietaris Cessió de sistemes locals. Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Constitució d'una entitat de conservació. L'edificació es realitzarà segons la zona 13c. Les edificacions ocuparan com a màxim el 50% de la longitud de façana en el front de la carretera. Les cessions mínimes: 10% de sistema d'espais lliures i 20% de sistema viari local.	Executat
13	Sector parcel·lació illes	14	Remodelació de l'estructura urbana i edificatòria	art. 128	Transformació de sòl en solar a càrrec dels propietaris Cessió de sistemes locals i generals Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Constitució d'una entitat de conservació Segons art 27.2, canvi de sistemes de compensació a cooperació si als 6 mesos de l'aprovació definitiva PGO no s'ha iniciat la gestió.	Parcialment

					Condicionats de la qualificació a definir en el PERI: en unifamiliar aïllada, conservació de l'estructura urbana i edificatòria, verd privat protegit, conservació de l'ús existent. Densitat màxima: 15 hab/Ha. Les cessions mínimes: 10% de sistema d'espais lliures, 3% sistema equipaments i 17% de sistema viari local.		
14	Mar Nostre	18	Ordenació Volumetria Consolidada	art. 144	Cessió de sistemes locals i generals Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Constitució d'una entitat de conservació	(1)	Pendent
15	Passeig Marítim	18 19	Ordenació Volumetria Consolidada Zona Edificació aïllada prefixada	art. 145 art. 165	Cessió de sistemes viari: vies cíviques, clau 5b. Urbanització del Passeig Marítim. Constitució d'una entitat de conservació de tot el sector. Segons art 27.2, canvi de sistemes de compensació a cooperació si als 6 mesos de l'aprovació definitiva PGO no s'han iniciat les actuacions.	(1)	Pendent
16	Alhambra-Rivera	18	Ordenació Volumetria Consolidada	art. 146	Cessió de sistemes locals. Urbanització del total del sistemes.	(1)	Executat
17	Sector Especial turístic	18 19 20b 21	Ordenació Volumetria Consolidada Zona Edificació aïllada prefixada Zona Edificació aïllada plurifamiliar Zona de Càmping	art. 147 art. 215.2	Urbanització del sistema viari. Sistema d'actuació per cooperació.	(1) (2)	Parcialment
18	B.S.S.A.	18	Ordenació Volumetria Consolidada	art. 148	Cessió dels sistemes inclosos en el Polígon. Urbanització i equipament espai verd.	(1)	Pendent
19	Molist	18	Ordenació Volumetria Consolidada	art. 149	Cessió dels sistemes inclosos en el Polígon. Urbanització i equipament espai verd.	(1)	Parcialment
20	Sector Western	19	Zona Edificació aïllada prefixada	art. 166	Cessió de sistemes inclosos en el polígon. Urbanització de l'espai verd de façana Avda del Mar i del sist viari.	(1)	Parcialment

					Constitució d'una entitat de conservació pel manteniment de les obres d'urbanització.		
21	Sector Comercial	19	Zona Edificació aïllada prefixada	art. 167	Cessió de sistemes inclosos en el polígon.	(1)	Executat
22	Sector Promasa	19	Zona Edificació aïllada prefixada	art. 168	Cessió de sistemes inclosos en el polígon. Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Constitució d'una entitat de conservació pel manteniment de les obres d'urbanització. Construcció d'un pas peatonal inferior del sistema ferroviari.	(1)	Executat
23	Can Torrent	20a 20b	Zona Edificació aïllada unifamiliar	art. 189 art. 215.3	Execució de la xarxa d'aigües residuals		Pendent
24	Alta Maresma	20a 20b	Zona Edificació aïllada unifamiliar	art. 190 art. 215.4	Constitució d'una entitat de conservació pel manteniment de les obres d'urbanització.		Pendent
25	Can Gelat	20a 20b	Zona Edificació aïllada unifamiliar	art. 191 art. 215.5	Transformació de sòl en solar a càrrec dels propietaris Cessió de sistemes locals i generals Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Constitució d'una entitat de conservació Segons art 27.2, canvi de sistemes de compensació a cooperació si als 6 mesos de l'aprovació definitiva PGO no s'han iniciat les actuacions.		Parcialment
26	Especial Ciutat Jardí	20a 20b		art. 192 art. 215.6	Urbanització dels sistema viari. Sistema d'actuació per cooperació.		Pendent
27	Sant Genís de Palafolls	20a		art. 193	No es podrà desenvolupar el planejament fins que el PP dels terrenys situats al terme municipal de Palafolls no estigui aprovat definitivament. Cessió de sistemes locals i generals Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Constitució d'una entitat de conservació		Obres pend. d'executar
28		20b	Zona Edificació	art. 216	Cessió de sistemes inclosos en el polígon.		Pendent

			aïllada plurifamiliar		Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Cessió d'una parcel·la a l'Ajuntament.		
29		20b	Zona Edificació aïllada plurifamiliar	art. 217	Cessió de sistemes inclosos en el polígon.		Pendent
30		20b	Zona Edificació aïllada plurifamiliar	art. 218	Segons art 27.2, canvi de sistemes de compensació a cooperació si als 6 mesos de l'aprovació definitiva PGO no s'han iniciat les actuacions.		
31	Sector discontinu Cap Riera	20b	Zona Edificació aïllada plurifamiliar	art. 219	Transformació de sòl en solar a càrrec dels propietaris Cessió de sistemes locals i generals Constitució d'una entitat de conservació Segons art 27.2, canvi de sistemes de compensació a cooperació si als 6 mesos de l'aprovació definitiva PGO no s'han iniciat les actuacions.	(1)	Executat
32	Baixador	20b	Zona Edificació aïllada plurifamiliar	art. 220	Transformació de sòl en solar a càrrec dels propietaris Cessió de sistemes locals i generals Urbanització de la totalitat del Polígon. Constitució d'una entitat de conservació Segons art 27.2, canvi de sistemes de compensació a cooperació si als 6 mesos de l'aprovació definitiva PGO no s'han iniciat les actuacions.	(1)	Pendent
34	Bon Repòs	21	Zona de Càmping	art. 229	Urbanització dels sistemes inclosos en el Polígon. Constitució d'una entitat de conservació	(1)	Pendent
35	Sector la Platja			art. 244	Transformació de sòl en solar a càrrec dels propietaris Cessió de sistemes locals i generals Urbanització dels sist. Generals que inclou: mov de terres, xarxa d'aigua, encintat de voreres, xarxa enllumenat públic, pav. Asfàltic del vial de façana, plantació arbrat, tanca limit amb sistema ferroviari.		Pendent
36	Verdemar			art. 318	Cessió xarxa viària Constitució d'una entitat de conservació		Pendent
37	Benzinera			art. 319	Cessió de sistemes generals Admissió de la titularitat privada de les instal·lacions ubicades en el sistema local.		Executat

					Urbanització de la totalitat del Polígon. Constitució d'una entitat de conservació S'admet l'àrea de servei amb els següents paràmetres: edific. Aïllada, ARM: 7m, edific. Neta: 0,7 m2/m2.		
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

El PGO 82 delimitava una quantitat important de polígons que sovint estaven compartits entre ells i que no era fàcil de gestionar.

La realitat és que alguns s'han executat seguint les previsions i altres ho han fet de manera directa fent cessions, urbanitzant però al marge dels mecanismes reglats.

El POUM i l'Ajuntament ha estudiat aquelles àrees i sector que ja havien completat les cessions i càrregues d'urbanització i les ha inclòs en el sòl urbà consolidat. Per aquells sectors o polígons que no han completat o els falta algun tràmit o gestió s'han inclòs en el sòl urbà no consolidat i s'ha delimitat el polígon corresponent.

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 i Casal de la gent gran, que formen part de l'equipament del Centre Cívic, Camp de futbol, Can Ratés, Casernes de la policia, Dispensari mèdic, Institut - Escola Montagut, Escola Santa Susanna, La Barraka, Llar d'Infants municipal Local Social, Mercat artesanal, Mercat Setmanal, Mini-Beach, Museu de la pagesia, Oficina de Turisme, Pavelló, Piscina municipal i Pista de petanca.

No disposa d'arxiu ni d'arxiver, però es fa constar que el fons històric, des de finals del segle XIX fins a mitjans del segle XX, està cedit en comodat dels fons documental a l'Arxiu Comarcal del Maresme, amb un contracte de cessió signat amb el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, el Consell Comarcal del Maresme i l'Ajuntament.

Els equipaments existents cobreixen les necessitats actuals però en un futur mancaran un cementiri, un institut i un espai-magatzem de la brigada.

D'altra part l'activitat hotelera disposa ja d'un seguit d'equipaments de caràcter privat per atendre les necessitats dels clients.

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'altra part l'activitat hotelera requeria de sòl per atendre les necessitats d'aparcament, esportives 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 aquesta franja de terrenys que faculta als hotelers turístics poder utilitzar aquests espais 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.

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

En la taula adjunta s'indiquen les dades i el seu ús principal.

	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

Font web municipal

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.

La major part estan situades en les urbanitzacions en terrenys de pendent i amb poca accessibilitat de manera que poc aporten al gaudi de la població.

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 que està en fase d'execució. No s'han obtingut la totalitat dels sòls necessaris perquè tingui continuïtat i caldrà esperar el desenvolupament d'aquest POUM perquè es converteixi en realitat. El casc urbà disposa de passeig i el parc (piscina) que formen part del sistema inacabat de parc urbà de proximitat que acoblats al Parc de Riera atorgarà al teixit urbà d'un element de vertebració molt important.

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 és propietat pública perquè va ser cedida en desenvolupament del sector D turístic-hoteler.

En el seu moment a petició dels agents turístics i atès la manca d'espai lliure que les parcel·les hoteleres tenien, conseqüència d'una normativa amb poca visió, es va plantejar que l'Ajuntament atorgues un dret de superfície sobre aquests terrenys en benefici dels hotelers a canvi d'un cànon. Es va materialitzar per un període de 50 anys dels que n'han passat la meitat, i permetia als hotels utilitzar aquest espai de forma privativa com espai lliure, cosa que va permetre oferir una sèrie de serveis que no tenien solució amb l'edifici construït ja que en general ocupen la totalitat de la parcel·la. Tanmateix la pressió sobre els usos i activitats a realitzar en aquests espais verds (bars, quioscs, petites construccions de venda, etc) genera múltiples conflictes en la mesura que són poc compatibles amb els usos en una zona verda.

El POUM haurà de valorar les dificultats i/o possibilitats de mantenir o modificar l'estatus jurídic d'aquesta franja per afavorir el seu encaix en el model urbà que es proposarà.

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).

Aquesta manca d'adequació i el fet que no s'hagin desenvolupat les previsions del PGO fan que resulti un espai inacabat que en canvi suporta i dona servei a molts dels visitants i residents. Caldrà ajustar els límits de la zona urbana facilitant la creació d'un passeig de vianants que perllongui tot el front i que doni continuïtat als passeigs que hi ha en altres municipis. La realitat física de la franja i els usos obligaran a restringir l'amplada del passeig de vianants probablement al·l'ample de policia, però s'ha d'aconseguir la cessió pública del sòl i la seva urbanització que pensem ha de ser orgànica i lleugera.

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 quasi 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 costat 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 Camí Vell.

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. Aquests 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 hotel·ler 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 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, m ²	Sostre màxim, m ² st	Nombre actual			
			HUT	Apart	Habit.Hotel	Càmping
FRONT MARITIM - LLEVANT DE LA COSTA 4 establiments hotelers, 2 edificis HUT i 3 edificis. Apartaments, i 4 parcel·les	94.022,00	103.676,65	123	127	2.154	2.220
SECTOR LES SORRES 4 establiments hotelers, 1 apartament-hotel, i 4 edificis. Apartaments	30.586,00	70.024,00	-	334	1.096	-
SECTOR TURÍSTIC HOTELER - SECTOR D 10 establiments hotelers, 1 edifici. 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-Hotel·ler:	49.541,78	62.781,00				
Ús comercial i oci:	13.240,41	15.691,00				
Total sòl qualificat de Turístic-Hotel·ler:	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 a fi de potenciar la destinació de turisme esportiu a partir d'estades d'equips i torneigs de diversos esports. Aquest aposta per l'ús turístic, que inclou els establiments hotelers, els apartaments turístics i els habitatges turístics, comporta que el sector turístic de Santa Susanna tingui en l'actualitat 18 hotels, 8 edificis d'apartaments, 2 edificacions d'habitatges d'ús turístic, i 1 càmping, i 15 parcel·les 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-Hotel·ler i el sòl urbanitzable delimitat, respectivament.

El Sector Torrentó de Can Gelat no ha finalitzat la seva gestió, manca finalitzar algunes infraestructures de connexió de serveis pel que la reparcel·lació no s'ha liquidat definitivament, i el sector es troba obert a l'ús viari però sense l'execució delseu aprofitament urbanístic.

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 als vianants 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, en sòls qualificats d'equipament públic a partir de la concessió del sòl, o bé ocupant sòl agrícola del Pla de la Torre, situat al nord del sector D.

L'espai lliure públic podem dir que és residual ja que la intensitat dels usos h 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 de 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 turístic.

2.7.3. LES URBANITZACIONS

Al nord de la N-II i a llevant de la Riera sobre els extrems baixos 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). Correspon al model urbà doble: en la part més planera i baixa de la urbanització, per tant en major

proximitat a la carretera N-II o al nucli urbà i els serveis segons els casos, s'han desenvolupat tipologies d'habitatge que van des de cases en filera fins a blocs de pisos, mentre que en les zones de topografia més abrupta s'ha desenvolupat 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. Tanmateix cadascuna és diferent i fins i tot no hi ha en ocasions lligam vial per la part alta. Manca una jerarquia de carrers i un relleu entre elles. Totes han estat urbanitzades encara que de forma diversa i en general sense un projecte de reparcel·lació darrere que donés cobertura legal a les obres. Totes mancances o falta completar cessions o les infraestructures no han estat recepcionades pel municipi perquè falta completar.

Can Gelat, Alta Maresme i Can Torrent tenen consideració de sòl urbà no consolidat mentre que Can Ratés i La Vall serien sòls urbanitzables pendents de completar la urbanització. Destaca que just abans de la crisi es van tramitar dues extensions d'aquestes dues darreres urbanitzacions, van efectuar les cessions, van urbanitzar però no s'ha construït cap edificació i han estat recepcionades per l'administració. La topografia d'aquets trams de nova urbanització és força accidentada i l'impacte visual i paisatgístic serà notable.

A hores d'ara i com a conseqüència de diversos actes de vandalisme seria necessari reurbanitzar per completar les diverses infraestructures de serveis.

L'oferta disponible de parcel·les sense edificar en les urbanitzacions és important, de l'ordre de 440 parcel·les i no sembla que augmentar l'oferta sigui avantatjós per al municipi. Tanmateix s'han de respectar els drets dels propietaris en la mesura que la llei ho determini però certament i des d'un punt de vista ambiental seria preferible retornar enrere i que no s'edifiquin.

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

3.1 POBLACIÓ

3.1.1. DISTRIBUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Segons el nomenclàtor de població, el municipi de Santa Susanna està format per 2 nuclis amb els seus respectius disseminats (població no resident en nucli de població) i 4 entitats més de població resident en disseminat¹, tot i que l'estructura urbana d'aquests és més propera a la de nucli.

L'entitat en disseminat de Can Torrent - Alta Maresma - Can Gelat concentrava el 2020 el volum més gran de població, amb gairebé el 29% del total, però amb poca diferència amb el disseminat de la urbanització la Vall – Can Ratés, amb quasi el 28%, i el casc urbà de Santa Susanna amb gairebé una cinquena part. Entre les tres entitats superen les tres quartes parts de població 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

1 Quatre de les 6 entitats de població resident en disseminat es corresponen a nuclis, sigui en urbanització residencial de baixa densitat o en blocs plurifamiliars aïllats (per exemple, Zona Hotelera).

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.

Les tres unitats de població han guanyat pes en detriment del Pla, que ha perdut el 56% d'habitants i la Zona Hotelera, que si bé guanya població (+135%) veu lleugerament reduït el seu pes, igual que la Riera.

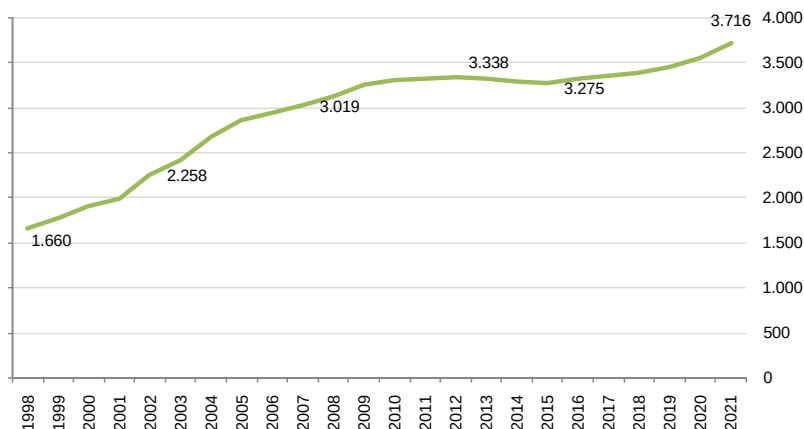
En termes relatius la urbanització la Vall – Can Ratés i Can Torrent – Alta Maresma – Can Gelat són les que més població han guanyat, amb un augment relatiu del 495% i 466% respectivament.

Hi ha dues peces de teixit en baixa densitat que en realitat són extensions de la urbanització Ciutat Jardí de Sant Genís de Palafolls del municipi de Palafolls. Ambdues són de petita extensió i poca densitat i la seva població, en cas de tenir-hi persones empadronades, queda adscrita a l'entitat en disseminat de la Vall – Can Ratés.

3.1.2. EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ

Santa Susanna, amb 3.716 habitants el juny del 2021, tenia 509 habitants el 1981 segons el cens d'aquell any. L'important augment de població s'inicia a la dècada dels anys 80, amb un índex mitjà de creixement anual del 6,8% i el 1991 ja s'acosta al miler d'habitants. El creixement prossegueix a la següent dècada amb un índex més alt, del 7,8% i el 2001 ja supera el 2.000 habitants.

El creixement es manté fins al 2012, assolint els 3.338 habitants. A partir del 2013 s'inverteix el signe i fins al 2015 perd efectius, una mica més d'una seixantena. Del 2016 ençà el guany ha estat continu, però fins al 2020 no supera el centenar.



Font: 1988 a 2020 pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE, juny del 2021 Ajuntament de Santa Susanna a partir del padró municipal d'habitants i elaboració pròpia.

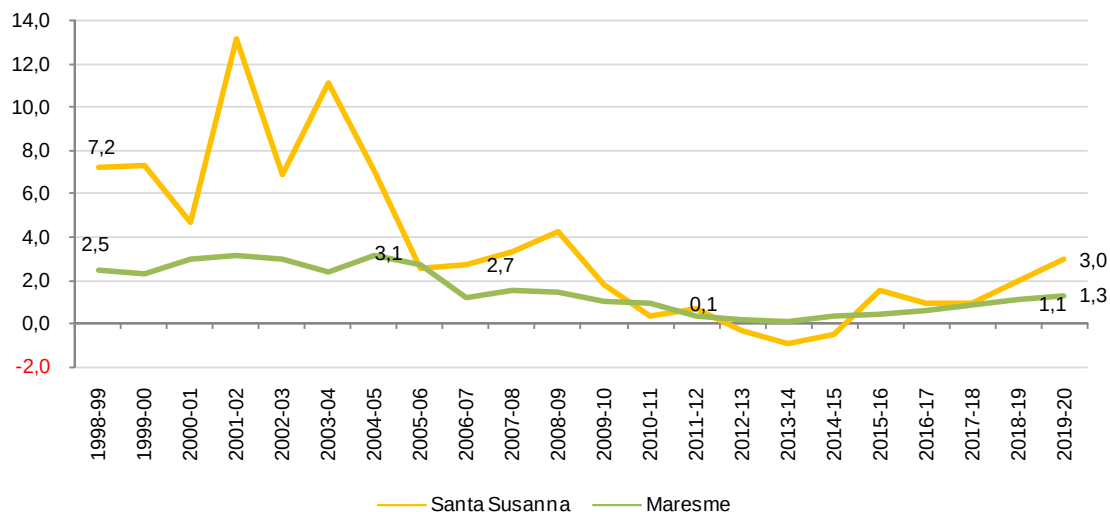
El municipi va tenir uns índexs de creixement força alts entre els anys 1998 i 2005, multiplicant la població per 1,7 (+1.200 habitants), destacant els anys 2002 i 2004. El 2006 es desaccelera, tot i mantenir uns índexs superiors al 2% anual.

A diferència de bona part dels municipis catalans, la crisi afecta les dinàmiques demogràfiques una mica més tardanament.

- Els anys 2008 i 2009 guanya entorn un centenar d'habitants, amb uns índexs de creixement del 3,3 i 4,2% respectivament.
- El 2010 es redueix fins a l'1,75, però no és fins al 2011 que el creixement es redueix molt notablement, acostant-se al creixement 0 si bé positiu.
- Entre el 2013 i 2015 perd població, sobretot el 2014 en què l'índex va ser del -1%.

La recuperació iniciada el 2016 es consolida el 2020 (3%) i el 2021 (4,7%).

Respecte al Maresme, Santa Susanna ha tingut un creixement més intens en molts anys de la sèrie, però per contra la comarca no perd població si bé redueix l'índex fins a gairebé al 0% (2012 al 2016).



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

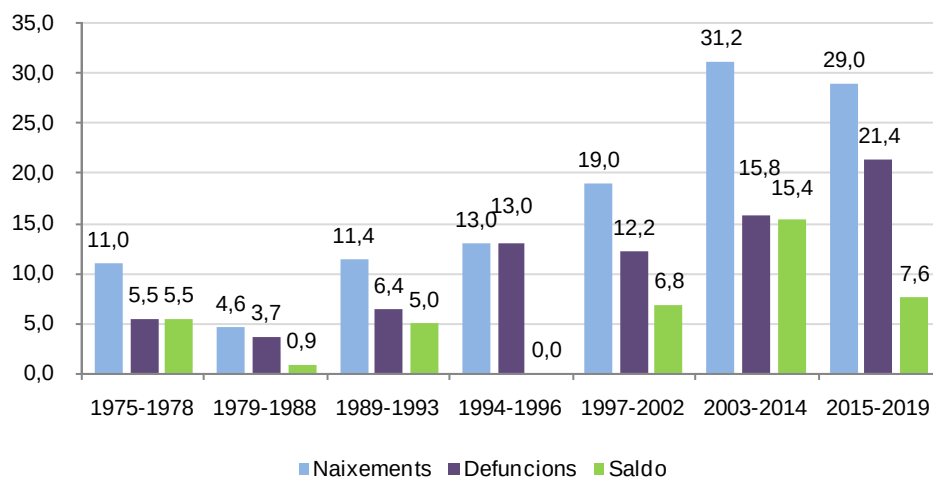
3.1.3. COMPONENTS DEL CREIXEMENT

L'augment de població va ser causat per unes migracions internes positives per al municipi, les quals possibilitaren una recuperació de la natalitat. Fins ben bé l'any 2002 la natalitat va ser molt feble i la mortalitat, tot i no ser massa elevada, neutralitzava el creixement natural.

3.1.4. CREIXEMENT NATURAL

El creixement natural ha estat força feble en molts anys de les 4 darreres dècades. Amb tot es poden identificar diferents fases:

- Entre els anys 1975 i 1978 la mortalitat és força baixa raó per la qual la feblesa en la natalitat no suposa un creixement natural negatiu. En aquest període, per dos naixements hi ha una defunció.
- Entre el 1979 i 1988, natalitat i mortalitat es redueixen, més significativament la natalitat, per la qual cosa el creixement natural és quasi 0. La proporció es redueix a 1,2 naixements per una defunció.
- Del 1989 al 1993, ambdós tornen a augmentar si bé ho fa amb major amplitud la natalitat. El saldo resultant és positiu però encara escadusser. La proporció torna a augmentar i se situa en 1,8 naixements per una defunció.
- Entre els anys 1994 i 1996 naixements i defuncions s'igualen, perquè per 1 naixement hi ha 1 defunció.
- Del 1997 al 2002 augmenta la natalitat i es redueix lleugerament la mortalitat, perquè el saldo es recupera: per cada 1,6 naixements es produeix una defunció.
- Del 2003 al 2013 la natalitat creix força més que les defuncions, recuperant-se la proporció del primer període: 2 naixements per 1 defunció.
- Del 2015 la natalitat disminueix una mica mentre que la mortalitat augmenta, produint-se una nova reducció: 1,4 naixements per 1 defunció.



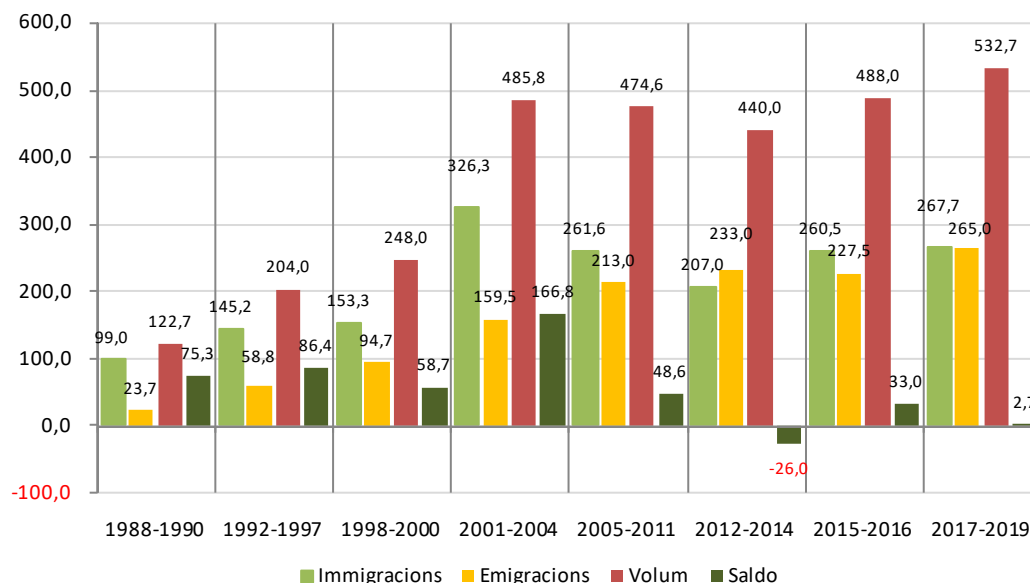
Font: pàgina web de l'Idescat a partir del moviment natural de la població de l'INE i elaboració pròpia

3.1.5. MIGRACIONS INTERNES

Les migracions d'origen intern (canvis residencials) han estat la principal font del creixement del municipi, incidint en un augment de la natalitat en els anys d'amplitud més gran i en la reducció en els anys de reducció i també de pèrdua.

L'amplitud més gran del saldo es dona entre els anys 2001 i 2004, però la proporció més gran entre immigrants i emigrants és entre el 1988 i 1990: 2,1 immigrants per 1 emigrant entre el 2001 i 2004 i 4,2 entre el 1988 i el 1990. Això és a causa d'un volum més gran d'emigrants en el primer que en el segon.

- Del 2005 al 2011 el saldo es redueix molt notablement, per sota la cinquantena, part a causa tant de la reducció en el nombre d'immigrants i com de l'augment en les emigracions. La proporció es redueix a 1,2.
- Entre el 2012 i 2014 s'accentua la disminució d'entrades i malgrat que de mitjana les emigracions tenen un menor increment, el saldo resultant és negatiu. La proporció es redueix a 0,9 immigrants per 1 emigrant.
- El 2015 i el 2016 la immigració es recupera augmenta el 25,8% respecte al període anterior i l'emigració es redueix el 2,4% perquè el saldo torna a augmentar, però poc, quasi l'11% i la proporció se situa en 1,2 immigrants per 1 emigrant.
- Del 2017 al 2019 el nombre d'immigrants augmenta menys que el d'emigrants (+2,8% i 16,5% respectivament), reduint-se novament la proporció fins quasi igualar-se: 1,01 immigrants per 1 emigrant.



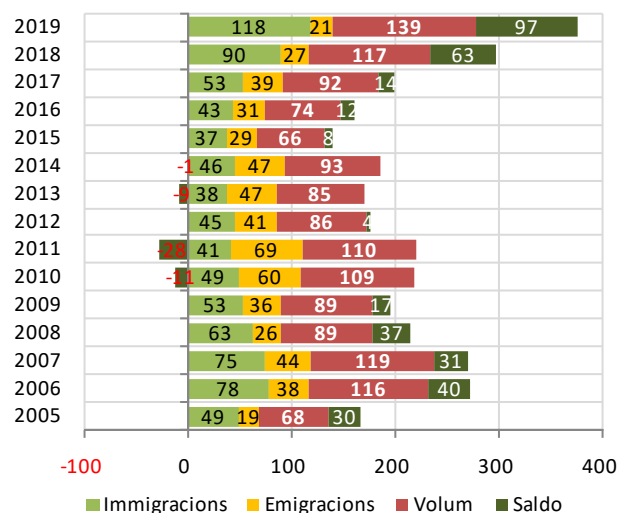
Font: pàgina web de l'Idescat. Idescat a partir de l'Estadística de variacions residencials de l'INE i elaboració pròpia.

Tot i haver estat el motor del creixement de Santa Susanna, la tendència des del 2005 apunta a una pèrdua molt important de la seva incidència i no queda clar que el recuperi.

3.1.6. 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, si bé és cert que en algun any han aportat una mica menys de la meitat del saldo total i també en algun any han estat la principal causa de la disminució del creixement.

- El saldo per migracions externes ha estat positiu a Santa Susanna fins a l'any 2009 si bé en aquest any es redueix quasi a la meitat de la mitjana.



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

- Entre el 2010 i 2014 el saldo és negatiu, si bé la pèrdua més gran es produeix els 2 primers anys i es modera en els 3 anys següents (de fet, el 2012 va ser positiu però d'escàs valor, +4).
- A partir del 2015 el saldo torna a ser positiu, primer poc significatiu i a causa d'una reducció més gran del nombre d'emigrants que de l'augment d'immigrants, mentre que en els dos anys següents hi ha una inversió dels termes; el saldo seguia sent poc significatiu però en augment.
- El 2018 i 2019 el saldo és el més ampli de tota la sèrie, més el 2019.

La taula següent sintetitza les aportacions dels diferents components de creixement. Destaca:

- Quan les migracions externes tenen els pitjors valors negatius, les internes es mantenen malgrat que amb uns valors relativament reduïts i el creixement natural contribueix a evitar pèrdua de població.
- Quan el saldo de les migracions internes són negatius el creixement natural no pot compensar la pèrdua a la qual se li afegeix la de les migracions externes, si bé aquesta ja és més moderada.
- El 2015 i el 2016 l'augment és degut al saldo més ampli de les migracions internes. El 2017 a causa d'un saldo una mica més ampli del creixement natural i les migracions externes, si bé poc amplis tots dos.
- A partir del 2018, les migracions externes són la principal font de creixement, quasi única.

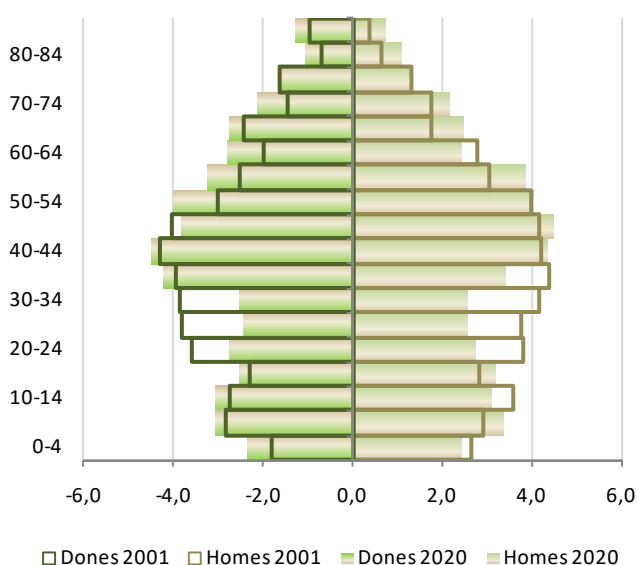
	Salos			
	Natural	Intern	Extern	Total
2005	7	37	30	74
2006	11	74	40	125
2007	13	65	31	109
2008	16	82	37	135
2009	24	36	17	77
2010	18	16	-11	23
2011	15	30	-28	17

2012	14	-26	4	-8
2013	6	-18	-9	-21
2014	25	-34	-1	-10
2015	1	47	8	56
2016	7	19	12	38
2017	15	4	14	33
2018	4	2	63	69
2019	11	2	97	110

Font: elaboració pròpia a partir d'informació de la pàgina web de l'Idescat.

3.1.7. 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 superposició amb la piràmide de 2020 mostra una situació diferent. Si la mirada es fa en relació amb els efectius per grups quinquennals, tots en guanyen, però el guany en els grups de 25 a 29 anys i 30 a 34 anys és molt minso, no arriba a la trentena.

Els grups d'edat que guanyen més persones són els de 40 a 59 anys, superant el centenar, igual que els de 5 a 9 anys i 65 a 69 anys.

Si la ullada es fa tenint en consideració el pes de cada grup d'edat en el conjunt de població, la lectura és més acurada:

- 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.

El 2020 l'edat mitjana havia augmentat en dos anys, passant a 40,6 anys.

Al procés de maduració de l'estructura d'edats s'hi comença a manifestar indicis d'envelliment, perquè si hi ha un estancament del creixement, la important pèrdua dels efectius joves podria accentuar-lo.

Els índexs de dependència infantil i senil, d'envelliment i sobre envelliment il·lustren millor la situació actual. Comparant els del 2001 i 2020 es pot observar que:

- Els índexs de dependència infantil i senil mostren com ha augmentat amb una proporció més gran la població gran que la infantil: els majors de 64 anys han multiplicat el seu volum per 2,3 mentre que els menors de 16 anys per 1,9.
- L'augment de la població en edat activa ha estat menor, d'1,7 raó per la qual el pes de la dependència global augmenta i suposa una mica més de la meitat dels efectius en edat activa.

	2001	2020	2001-2020
Dependència infantil	25,2%	28,3%	3,2%
Dependència senil	18,7%	25,4%	6,6%
Dependència global	43,9%	53,7%	9,8%
Edat mitjana població	38,3	40,6	2,3

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

- A causa d'un augment més gran de la població gran respecte a la infantil, l'índex d'envelliment també ha augmentat: el 2001 per cada menor de 16 anys hi havia 0,745 persones grans i el 2020 la relació ha passat a 0,896, augmentant en 15 punts percentuals. No es pot parlar encara d'una població envellida, però sí d'un inici, en cas que no canviï la tendència.
- L'índex de sobre envelliment (persones de més de 85 anys / persones de 65 i més anys) també ha augmentat i si bé aquest increment és menor en relació amb el d'envelliment, el valor resultant és força elevat, del 12% (de cada 100 persones grans, 12 tenen 85 i més anys).

	2001	2020	2001-2020
Envelliment	74,5%	89,6%	15,1%
Sobre envelliment	6,9%	12,1%	5,2%

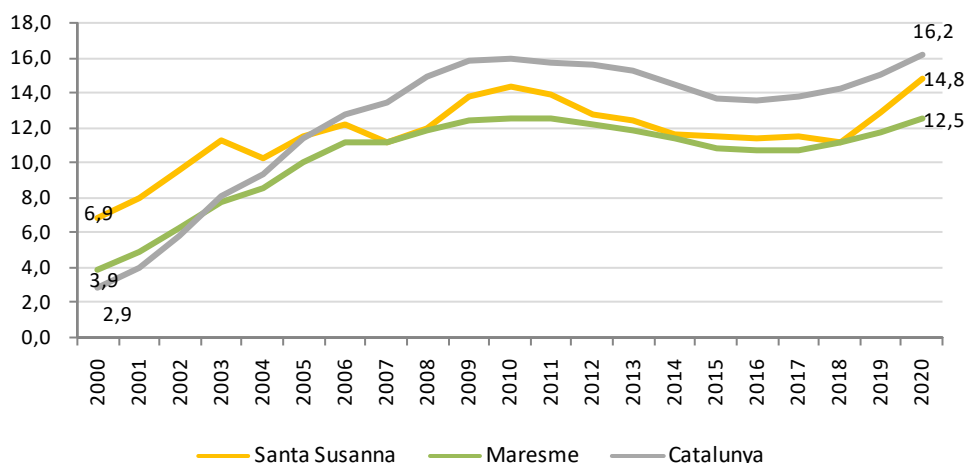
En definitiva, Santa Susanna ha ampliat la base, però en menor proporció que la seva cúspide, la població gran, alhora que la població en edat activa redueix el seu pes; ambdós indicadors mostren un procés de maduració de la població.

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.

3.1.8. NACIONALITAT

La població de nacionalitat estrangera té un pes relativament baix tot i que creixent, de quasi el 15% el 2020. El nombre d'efectius va anar en augment amb algunes irregularitats fins al 2010, any en què es va enregistrar el màxim volum de població estrangera, suposant un 14,4% de la població total.

Entre el 2011 i el 2015 es redueix el seu nombre amb una pèrdua total de quasi un centenar de persones. Entre el 2016 i 2017 no hi ha pèrdua, però tampoc gaire guany (dos i cinc respectivament), el 2018 torna a perdre'n uns pocs, però a partir del 2019 el saldo es recupera superant la seixantena el 2019 i la vuitantena el 2020.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Per orígens destaquen els que provenen de la resta de la Unió Europea (43,7% de la població estrangera), resta d'Europa (24,1%) i Amèrica del Sud (13,9%).

En quasi cap nacionalitat hi ha equilibri de sexes: bé predominen les dones, bé els homes, destacant:

- Entre els de nacionalitat d'Amèrica del nord i central, per cada dona hi ha 0,55 homes i entre els d'Amèrica del sud la relació és d'1 a 0,62.
- Contràriament entre els de nacionalitat africana hi ha 1,69 homes per cada dona.

Només si s'inclou la població espanyola, en què hi ha una mica més d'homes que de dones (relació d'1,03 per 1), s'aconsegueix l'equilibri entre sexes: per cada home del municipi hi ha una dona.

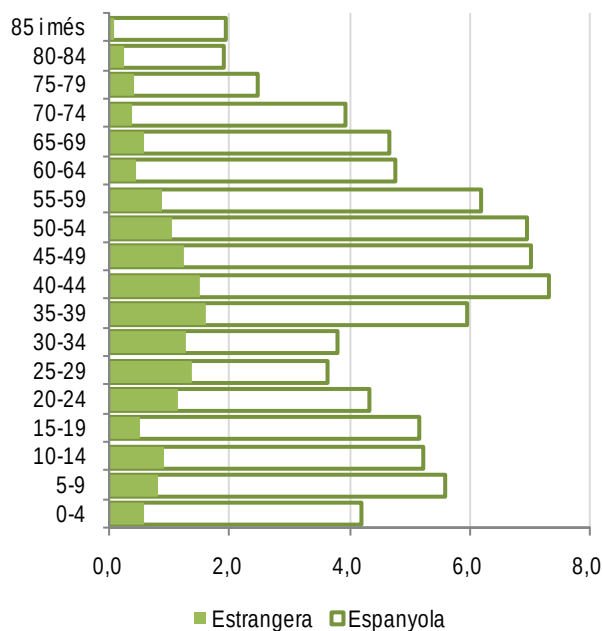
	Nre	Pes	Índex masculinitat
Resta UE	230	43,7%	0,92
Resta Europa	127	24,1%	0,74
Àfrica	43	8,2%	1,69
Amèrica del nord i central	17	3,2%	0,55
Amèrica de sud	73	13,9%	0,62
Àsia i Oceania	36	6,8%	0,89
Total	526	100,0%	0,85
Nacionalitat espanyola	3.022		1,03
Santa Susanna	3.548		1,00

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

La incidència en l'estructura d'edats és més gran en els grups quinquennals joves:

- El 27,5% dels efectius de 25 a 29 anys és de nacionalitat estrangera.
- Una quarta part dels efectius de 30 a 34 anys és de nacionalitat estrangera.
- Una mica més d'una cinquena part dels del grup de 20 a 24 anys és de nacionalitat estrangera, proporció una mica més gran entre els que tenen entre 35 i 39 anys.

El pes entre la població jove es tradueix en un augment també en la població infantil, si bé les proporcions són menors encara: del 14,7% entre els de 19 a 14 anys i 12,3% en els de 5 a 9 anys.



Font: pàgina web de l'Idescat a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

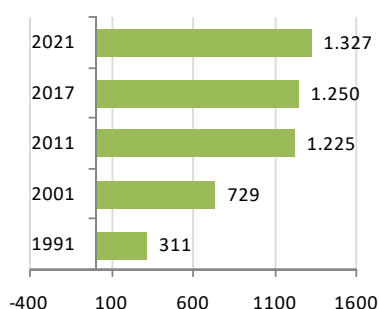
Així mateix, Santa Susanna destaca per tenir població de nacionalitat estrangera entre els seus efectius més grans:

- El 13,7% dels de 75 a 79 anys, el 10,8% entre els de 65 a 69 anys i el 10,5% en el de 80 a 84 anys, però també el 2,8% en els més grans de 84 anys.

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) i 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 habitatges 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.

- La seva dimensió era el 2011 més gran que les mitjanes comarcal (2,59) i catalana (2,54).

3.2.1. RELACIÓ ENTRE L'AUGMENT DE POBLACIÓ I LA FORMACIÓ DE NOVES LLARS

La població, les llars i els habitatges augmenten en els tres últims anys censals, no obstant això el del nombre de llars va ser més gran que el de població i sobretot al de nous habitatges.

El creixement relatiu de població entre el 1991 i el 2011 va ser del 249%, el d'habitatges quasi del 39% i el de les llars del 294%. Per decennis, el creixement més important, en termes relatius, es produeix a la dècada dels anys noranta.

	1991	2001	2011
població	982	2.090	2.843
llars	311	729	1.225
habitatges	1.424	1.672	1.978
Variació total			
	1991-2001	2001-2011	1991-2011
població	1.108	753	1.861
llars	418	496	914
habitatges	248	306	554
Variació relativa			
població	112,8	36,0	189,5
llars	134,4	68,1	294,0
habitatges	17,4	18,3	38,9
Variació anual			
població	7,8	3,1	5,5
llars	8,9	5,3	7,1
habitatges	1,6	1,7	1,7

Font: pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges de l'INE i elaboració pròpia

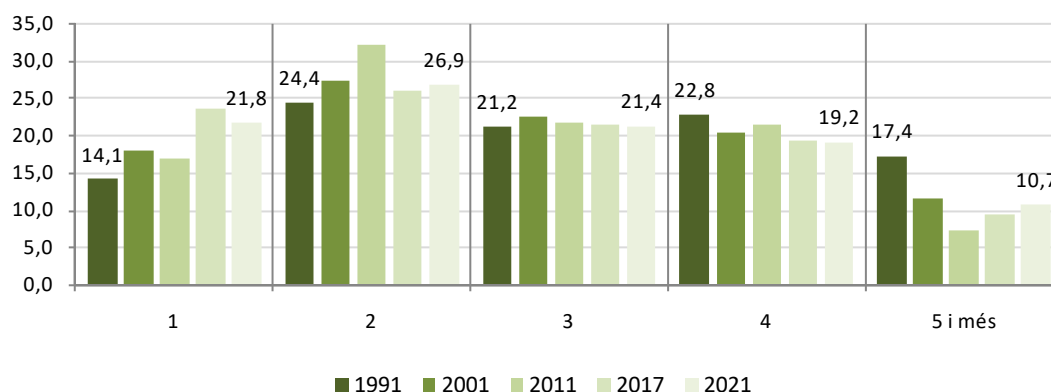
Una part molt important del creixement es va sustentar en el parc d'habitatges ja existent: el 1991 per cada llar hi havia 4,6 habitatges, el 2001 es redueix a 1 per 2,3 i el 2011 hi torna a haver una reducció i passa a ser d'1 per 1,6.

3.2.2. LES LLARS SEGONS EL NOMBRE DE PERSONES

La reducció de la dimensió de la llar així com l'augment amb un índex més gran al de població es veu millor prenent l'evolució de les llars segons el nombre de persones.

- El 2001 ja van començar a despuntar les llars de 2 persones i les unipersonals i es va produir una important reducció del pes de les llars de 5 i més persones i també de les de 4 persones si bé seguien suposant una cinquena part de les llars.
- El 2011 havien augmentat totes en volum, inclús les de 5 i més persones tot i que l'increment més rellevant es va produir en les de 2 persones, que en aquell any eren quasi un terç de les llars del municipi.

L'altre canvi important va ser una nova reducció del pes de les llars de 5 i més persones. El pes de les llars de 3 i 4 persones, amb alguna variació en relació amb el 2001, mantenia unes proporcions que les situava entorn la cinquena part de les llars del municipi.



Font: 1991, 2001 i 2011 pàgina web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatges 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, viduitat 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.

3.2.3. LES LLARS SEGONS EL TIPUS DE NUCLI

En ser Santa Susanna un municipi amb menys de 5.000 habitants, el cens del 2011 no recull informació completa de les llars segons el tipus de nucli perquè no es pot oferir una caracterització, únicament apuntar aquella que, a més de disponible, sembla vàlida.

- El 77,5% de les llars estan compostes per un únic nucli.
- Les llars sense nucli (19% de les llars del municipi) són bàsicament unipersonals (91%), el 9% restant són llars amb 2 o més persones sense relació familiar.
- El 85% de les llars estan formades per parelles, de les quals el 55% tenen fills.
- El 13% de les llars són monoparentals, de les quals el 90% són femenines.

3.2.4. LES LLARS DE PERSONES GRANS

El 2017, el 17,1% de les llars de Santa Susanna eren de persones grans, pes que el 2021 es redueix al 16,5% a causa d'un augment molt més petit de les llars grans (2,3%) que del total de llars (+6,25).

- Les llars unipersonals dominen en els dos anys, però el 2021 ha reduït el volum i, per tant, el pes: del 56,1% el 2017 al 49,8% el 2021.
- Les de dues persones guanyen volum i pes el 2021, passant de suposar el 42,5% el 2017 al 48,9% el 2021.
- Les de tres persones mantenen el mateix volum i pes en els dos anys, de l'1,4%.

En resum, les llars grans tenen prou pes al municipi per a tenir-les en consideració a l'hora de valorar els equipaments assistencials i serveis d'atenció (per exemple teleassistència, taxi a la carta, etc.) més tenint en compte que el 63% resideix en habitatges unifamiliars aïllats en zones de pendents i allunyats del centre urbà (atenció sanitària, serveis i comerç).

3.3 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I LLARS

Santa Susanna parteix d'una població de 3.548 persones el 2020. El 2033 podria tenir entre 3.758 habitants en l'escenari mitjà i 3.787 en el padronal.

- Els components demogràfics projectats en els dos escenaris preveuen una reducció del creixement natural i migratori en el primer quadrienni, mentre que ambdós serien positius en el segon.
- En tots dos escenaris també es considera que la població menor de 16 anys perdran efectius, mentre que la població en edat activa (16 a 64 anys) i gran (> 64 anys), en guanyaran, més el segon. Així, la població gran seria més nombrosa que la infantil.

Les estimacions fins al 2042 tenen en consideració aquests determinants, però incorporen la possibilitat d'un augment més gran del factor migratori que acabaria incidint positivament en el creixement natural en els escenaris mitjà i alt, especialment en l'alt.

Així doncs, el 2042 Santa Susanna:

- En l'escenari baix podria superar els 4.000 habitants, amb un creixement anual mitjà similar al del decenni 2009-2019, del 0,6%. Suposaria un guany d'entorn 470 habitants.
- En l'escenari mitjà, estaria entorn els 5.360 habitants, un guany d'una mica més de 1.800 habitants, amb un creixement anual mitjà de l'1,9%, més intens que en el baix però molt lluny d'assolir l'augment experimentat entre el 1999 i 2009, del 6,2%.
- En l'alt, el guany de població seria aproximadament de 2.700 habitants, assolint els 6.250 residents, un augment relatiu alt, del 76%, però amb un creixement anual també força més petit que el del període comprès entre el 1999 i 2009.

Projeccions de població			
	Baix	Mitjà	Alt
2020	3.548		
2042	4.020	5.360	6.250
Variació 2020-2042			
Total	472	1.812	2.702
Relativa	13,3	51,1	76,2
□ anual			
1999-2009	6,2		
2009-2019	0,6		
2020-2042	0,6	1,9	2,6

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.

Respecte a les estimacions de llars s'empra el mètode de la dimensió mitjana de la llar estimada. El cens del 2011 indicava una dimensió de 2,71 persones/llar i l'estructura d'edats mostra una població que està iniciant el procés de maduració amb la prevalença dels grups d'edat de 40 a 54 anys i un augment de l'envelliment, suposant un augment de les llars unipersonals i de dues persones més important que les de 3 i més, inclús en els escenaris de guany de nova població.

Ara bé, el padró municipal d'habitants del 2021 mostra un augment de la dimensió mitjana, situant-la en 2,79 persones/llar. Tant pot ser que aquest augment sigui circumstancial i lligat a una situació de crisi, com reflex d'uns canvis incipients en la seva estructura.

En tot cas, ateses la maduració i envelliment i malgrat que Santa Susanna pugui atreure nova població, el primer factor seguirà tenint pes perquè es preveu que la dimensió mitjana es pot reduir fins entorn 2,63-2,65 persones/llar.

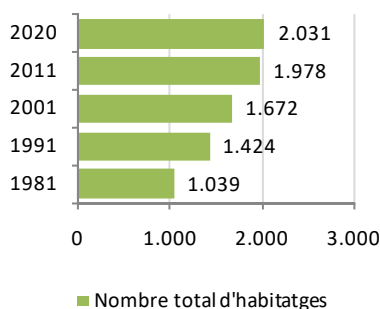
Així mateix, es mantindrà la tendència a l'augment més gran del nombre de llars que de població de les darreres dècades; tot i això, ni tan sols en l'escenari alt assolirà l'augment d'altres dècades.

El nombre de llars 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 menys de 200 a una mica menys de 1.100

Estimació de llars			
	Baix	Mitjà	Alt
2021	1.327		
2042	1.520	2.020	2.360
Variació 2011-2042			
Total	193	693	1.033
Relativa	14,5	52,2	77,8
Δ anual			
1991-2001	8,9		
2001-2011	5,3		
2011-2042	0,41	1,41	1,9

3.4 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'habitatges ja existent: el 1991 per cada llar hi havia 4,6 habitatges; el 2001 es redueix a 1 per 2,3 i el 2011 hi torna a haver una reducció i passa a ser 1 per 1,6.



Font: 1981 a 2011 pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de

població i habitatges de l'INE, 2012-2020 web del departament de Territori i Sostenibilitat, i elaboració pròpia.

Si als habitatges del 2011 s'hi afegixen els 53 habitatges acabats entre el 2012 i el 2020, indistintament de si han obtingut o no la cèdula de primera ocupació, el nombre superaria els 2.000 (no s'ha tingut en consideració els enderrocs), un 2,7% més.

En tres dècades, la producció de nous habitatges ha estat relativament homogènia, d'un terç per dècada tot i que en la dels anys 90 va ser lleugerament inferior a l'anterior i posterior dècada.

3.4.1. ELS HABITATGES SEGONS TIPUS

Santa Susanna ha estat un municipi de segona residència fins a dates ben recents (activitat turística a banda), en què l'habitatge d'ús principal ha guanyat pes tot i seguir sent baix (una mica inferior als dos terços). Així:

- El 1981 el 79% de l'habitatge tenia aquest ús, pes que a la dècada següent es va reduir una mica, fins al 72%.
- El 2001 es redueix fins a una mica més de la meitat a causa que l'habitatge principal guanya pes.
- No és fins al 2011 que l'habitatge principal no supera amb escreix als altres usos, malgrat que 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

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

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.

Si es compara el percentatge d'habitatges buits en relació la seva comarca i Catalunya, Santa Susanna segueix una dinàmica diferent.

- Quan al Maresme i Catalunya es redueix el nombre d'habitatges buits (1991 i 2011) a Santa Susanna augmenta i quan a Santa Susanna es redueix (2001) en els altres dos àmbits augmenta.

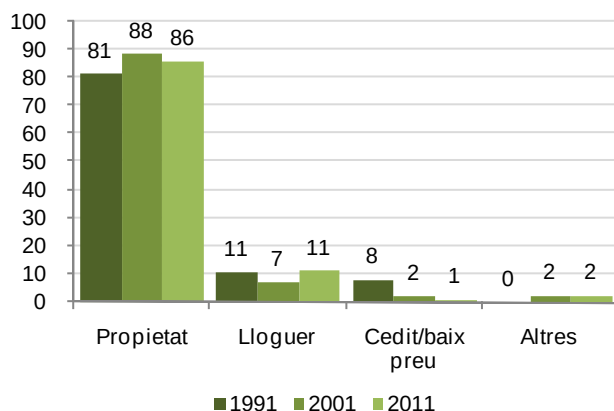
Nombre	1981	1991	2001	2011
Santa Susanna	66	89	52	151
Maresme	16.155	12.245	23.988	22.704
Catalunya	364.514	314.903	452.921	448.356
Pes (%)	1981	1991	2001	2011
Santa Susanna	6,4	6,3	3,1	7,6
Maresme	13,4	8,4	13,4	10,6
Catalunya	14,9	11,6	13,7	11,6
Variació (%)	81-91	91-01	01-11	
Santa Susanna	34,8	-41,6	190,4	
Maresme	-24,2	95,9	-5,4	
Catalunya	-13,6	43,8	-1,0	

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

En els quatre anys, el percentatge d'habitatge buit al municipi ha estat inferior al dels altres 2 àmbits.

3.4.2. RÈGIM DE TINEÇA 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.

- En volum, al 2011 el nombre d'habitatges en propietat ha seguit engrossint-se però redueix el seu pes;
- L'habitatge de lloguer, de poc volum en els 3 anys censals, al 2011 recupera el pes que havia cedit al 2001;
- Els habitatges cedits gratuïtament o a baix preu per empreses o institucions, de menor volum que els de lloguer, tenen una regressió important.

Nombre	Propietat	Lloguer	Cedit / baix preu	Altres	Total
1991	253	33	25	0	311
2001	644	52	16	17	729
2011	1.050	135	10	30	1.225
Variació relativa (%)	Propietat	Lloguer	Cedit / baix preu	Altres	Total
1991-2001	154,5	57,6	-36,0	--	134,4
2001-2011	63,0	159,6	-37,5	76,5	68,0
1991-2011	315,0	309,1	-60,0	--	293,9
Variació total	Propietat	Lloguer	Cedit / baix preu	Altres	Total
1991-2001	391	19	-9	17	418
2001-2011	406	83	-6	13	496
1991-2011	797	102	-15	30	914

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

Nota: segons indica l'INE, el valor dels habitatges principals cedits o a baix preu per al 2011 pot contenir errors elevats de mostreig; així doncs, ha de ser pres com una aproximació.

L'accés a la propietat de l'habitatge principal ha estat possible recurrent a l'endeutament:

- El 1991 els habitatges amb pagaments pendents suposava el 21% de l'habitatge en propietat (el 28% en relació amb el pagat), o, dit més clarament, per cada habitatge amb pagaments pendents hi havia 3,6 habitatges ja pagats.
- El 2001 augmenta fins al 45%, que equival al 90% del ja pagat (per cada habitatge amb pagaments pendents n'hi ha 1,1 ja pagats);
- I el 2011 el 65%, invertint-se la proporció: per cada habitatge amb pagaments pendents hi havia

0,5 habitatges ja pagats.

	Nombre habitatges			1991-2001		2001-2011		1991-2011	
	1991	2001	2011	Volum	%	Volum	%	Volum	%
Propietat ja pagada	189	326	340	137	72%	14	4%	151	80%
Propietat amb pagaments pendents	53	293	680	240	453%	387	132%	627	1183%
Propietat per herència o donació	11	25	30	14	127%	5	20%	19	173%
Total en propietat	253	644	1.050	391	155%	406	63%	797	315%

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

Entre el 1991 i el 2001 l'habitatge ja pagat va experimentar un augment encara important, del 72% però a la dècada següent va ser molt migrat del 4%.

Per contra, l'habitatge amb pagaments pendents va experimentar importants augments en ambdues dècades, en termes relatius de major magnitud a les del 90 mentre que en volum durant la primera dècada del S.XXI.

3.5 CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES

3.5.1. TIPUS D'EDIFICI

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

Edificis destinats principalment a habitatge segons el nombre d'immobles, 2011		
	Nre	%
D'1 immoble	1.168	94,6
De 2 immobles	36	2,9
De 3 immobles	6	0,5
De 4 immobles	2	0,2
De 5 a 9 immobles	6	0,5
De 10 a 19 immobles	1	0,1
De 20 a 29 immobles	3	0,2
De 30 a 39 immobles	8	0,6
De 40 immobles i més	5	0,4
Total	1.235	100,0

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

Fent una translació amb el nombre d'immobles, malgrat que l'unifamiliar segueix sent el dominant, el seu pes es redueix molt, fins al 59% dels immobles. Contràriament, els immobles en edifici plurifamiliar supera el terç del total d'immobles.

Nombre	1990	2001	2011
unifamiliars	756	897	1.168
bifamiliars	20	58	72
plurifamiliars	607	717	745
total	1.383	1.672	1.985
Pes (%)	1990	2001	2011
unifamiliars	54,7	53,6	58,8
bifamiliars	1,4	3,5	3,6
plurifamiliars	43,9	42,9	37,5

Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos d'edificis de l'INE i elaboració pròpia.

En les dues darreres dècades, 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.

3.5.2. L'ALÇADA DELS EDIFICIS I ELS ASCENSORS

El 43,4% dels immobles se situen en edificis de dues plantes sobre rasant i el 48% en edificis de tres i més plantes. Només el 8'7% estan en edificis d'una planta. A destacar que a Santa Susanna no hi havia, al 2011, cap edifici de 6 i 7 plantes i que l'11,5% d'immobles se situaven en edificis de 10 i més plantes.

Plantes	Immobles		Amb ascensor	
	Nombre	%	Nombre	%
D'1 planta	172	8,7	0	0,0
De 2 plantes	861	43,4	1	0,1
De 3 plantes	269	13,6	35	13,0
De 4 plantes	23	1,2	23	100,0
De 5 plantes	115	5,8	115	100,0
De 8 plantes	162	8,2	162	100,0
De 9 plantes	155	7,8	155	100,0
De 10 plantes i més	228	11,5	228	100,0
Total	1.985	100,0	719	36,2
Immobles de 4 i més plantes	683	34,4	683	100,0

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

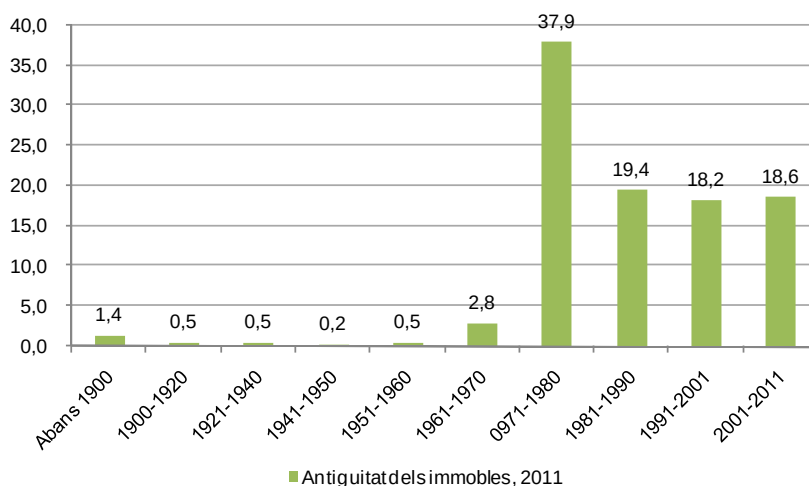
En relació amb els immobles situats en edificis de quatre i més plantes, el 34,4% dels immobles, tots estaven dotats d'ascensor.

3.5.3. ANTIGUITAT DELS IMMOBLES I ESTAT DE CONSERVACIÓ

El gruix dels immobles va ser construït a partir dels anys setanta, amb el 94% del total d'immobles.

- El 38% va ser construït a la dècada dels anys setanta.
- Les tres dècades següents es distribueixen una mica menys d'una cinquena part dels habitatges cadascuna, amb unes proporcions força similars.

D'habitatge anterior al 1971 poc n'hi ha, és possible que hi hagi hagut enderrocs, però el més probable és que n'hi hagués poc, ja que Santa Susanna tenia 559 habitants de dret (565 de fet) segons el cens del 1970, i tot i que part de les seves urbanitzacions són dels anys seixanta, possiblement tenien un grau de consolidació força menor a l'actual.

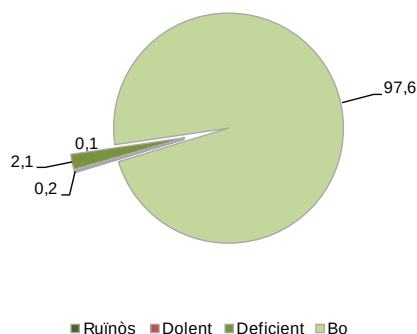


Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges i elaboració pròpia

Segons el cens, els immobles estan situats en edificis

- que majoritàriament estan en bon estat de conservació, amb el 97'6%;

- un 2% estarien en edificis en deficient² estat de conservació;
- un 0'2% en mal estat i un 0'1% (2 immobles) en estat ruïnós.



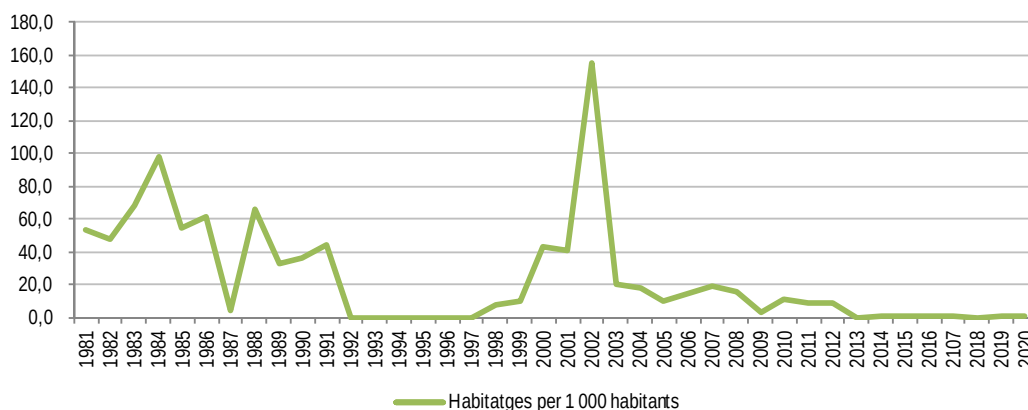
Font: pàgina web de l'Idescat a partir dels censos de població i habitatges i elaboració pròpia

Segons l'antiguitat de l'edifici, el 40'5% dels que estan en estat deficient són de la dècada dels anys 70, un 21% són anteriors al 1900, i un 19% de la dècada dels anys 60.

3.5.4. DINÀMIQUES CONSTRUCTIVES I TIPUS D'HABITATGE CONSTRUÏT

En el gràfic següent, en què es mostra el nombre d'habitatges acabats per 1.000 habitants, es pot copsar dos períodes de dinàmiques constructives importants:

- La dècada dels anys vuitanta, tot i la gran inflexió del 1987, amb una mitjana de 51,7 habitatges construïts per 1.000 habitants³.
- El període, més breu, del 2000 al 2003, amb una mitjana de 65,1, però que en realitat es concentra en l'any 2002, amb 351 unitats o 155,4 habitatges per 1.000 habitants mentre que en els dos anys anteriors va estar entorn del 42 i al posterior es redueix als 20, proporció que ja no ha tornat a assolir.



Font: pàgina web de l'IDECAT (1989-2009: Departament de Medi Ambient i Habitatge, 2010-2017: Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana) i elaboració pròpia

Incorporant-hi els habitatges iniciats en l'evolució es pot veure que:

- El període de dinamisme més gran va ser entre els anys 1999 i 2000, en què s'iniciaren 339 habitatges.
- El ritme de finalització d'habitatges és més pausat, llevat de l'any 2002, i s'estén des del 2000 fins

²Segons el cens, edificis en què les baixades de pluja o el sistema d'aigües residuals estan en mal estat, hi ha humitats a la part baixa de l'edifici o té filtracions a les teulades o cobertes.

³No es té informació de la població entre els anys 1992 i 1997.

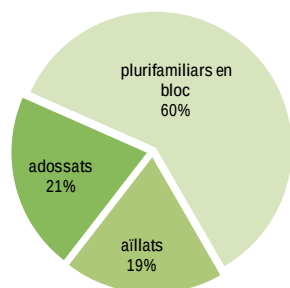
al 2008 amb alguns anys d'inflexió.

Només s'han acabat dos habitatges amb protecció oficial, un el 1995 i l'altre 2003, i és possible que el més antic es pugui desqualificar d'aquí a poc temps, si no ho està.

Igual que en la majoria de municipis catalans a partir del 2008 es redueix dràsticament el nombre d'habitatges iniciats (només se n'inicien una cinquena part respecte a l'any anterior) i a partir del 2008 la reducció és encara més forta, per dessota de deu unitats, situació que es manté fins al 2020, amb l'excepció del 2011, any que se n'inicien 27.

La caiguda en el nombre d'habitatges acabats es produeix a partir del 2012 i entre aquell any i el 2020 únicament se n'han acabat 23, cap el 2013 i un el 2018.

Segons tipologia, el que més s'ha construït ha estat edifici plurifamiliar en bloc amb el 60% dels habitatges acabats tot i que des del 2013 únicament es construeix habitatge unifamiliar i quasi exclusivament aïllat.

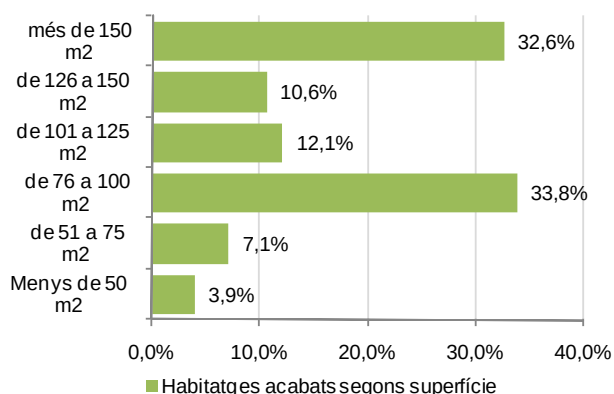


Font: pàgina web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia

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.

- Del primer grup, el 70% es van acabar el 2002, any en què el 87% dels habitatges acabats eren en edifici plurifamiliar.
- Del segon, se n'ha construït en quasi cada any.

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).



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

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

Hi ha molt poca informació disponible dels preus mitjans contractuals sobre el lloguer de Santa Susanna. Es disposa de dades sobre el nombre de contractes des del 2005, però les del preu mitjà contractual arrenquen a partir del 2015.

Els preus mitjans contractuals en molts municipis catalans van anar augmentant anualment fins al 2009 o 2010 segons municipi, any en què s'estroneja la tendència, però que a partir de 2014 o 2015 en alguns

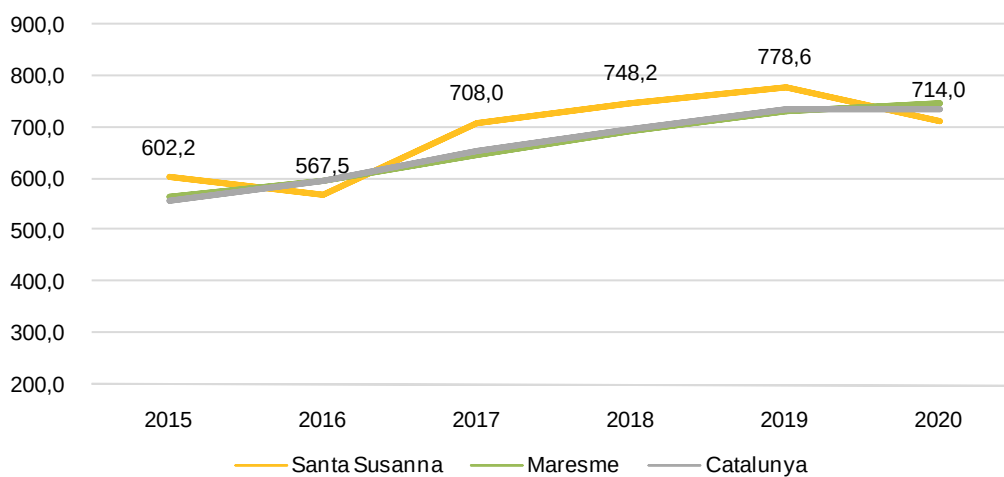
comença a augmentar novament. A Santa Susanna:

- El 2015 el preu mitjà contractual va ser de 602,2 €/mes; a l'any següent es redueix quasi un 6%, a 567,5 €/mes, però el 2017 té un important augment, del 25%, any en què el preu mitjà assoleix els 708 €.
- Entre el 2018 i 2019 experimenta augments força més moderats, del 5,7% i 4,1% respectivament, i el 2019 el preu mitjà va ser de 778,6 €.
- El 2020, però, té una nova reducció i més gran que la del 2016, del 8,3%, situant-se el preu en 714 €.

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.

La diferència dels preus entre el Maresme i Catalunya ha estat mínima.

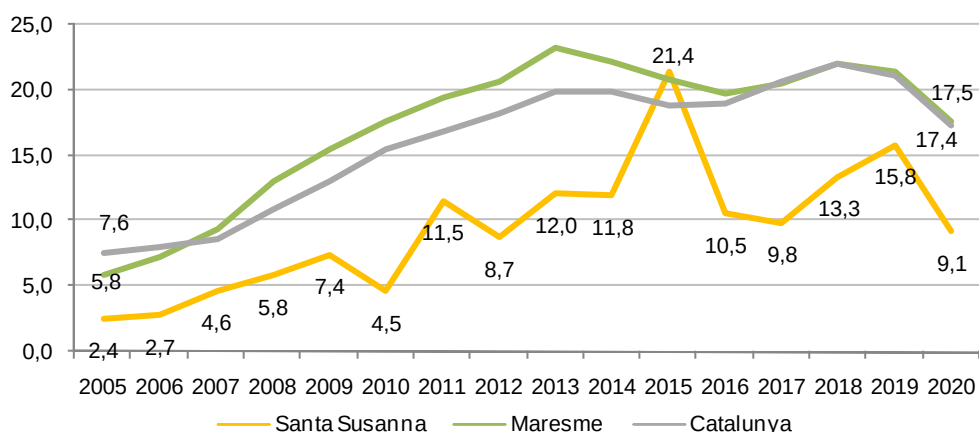
Lloguer mitjà contractual (€/mes)



Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i elaboració pròpia.

El nombre de contractes, que van ser pocs els anys 2005 i 2006⁴, augmenta fins al 2011, sent més notable a partir del 2009 i malgrat la caiguda del 2010, i estabilitzant-se entorn els 11,4 per mil habitants, però amb irregularitats, sent la més rellevant la del 2016, en què assoleix el màxim, amb el 21,4‰ habitants.

Nombre de contractes x 1.000 habitants



Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat. Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i elaboració pròpia.

⁴Recordar que segons el cens del 2001 l'habitatge principal llogat suposava el 7,1% (52 unitats)

Respecte al Maresme i Catalunya el poc volum de contractes es fa més evident. Ara bé també mostra:

- La tendència dels tres àmbits a l'augment si més no fins al 2019 i reducció en els tres el 2020.
- La irregularitat més gran en l'evolució al municipi.

Cal assenyalar que poden ser diversos els factors que dificulten el mercat del lloguer, però el clau és l'especialització del municipi en la segona residència i el turisme. El 2020 hi havia 394 habitatges d'ús turístic (vegeu punt 7.3.2), el 19% dels habitatges estimats en aquell any.

3.5.6. EL MERCAT IMMOBILIARI

Per l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en oferta als portals immobiliaris el mes de juny del 2021. Després de filtrar entrades repetides s'ha obtingut una mostra de 207 habitatges, 201 dels quals de compravenda i 6 de lloguer, el que suposava el 10,2% dels habitatges estimats el 2020.

- Respecte de la mostra obtinguda el 2018, el nombre d'habitatge en oferta s'ha reduït gairebé un 48%, sent la reducció més gran en l'oferta de l'habitatge de lloguer, del 367%.
- Per contra, els preus han experimentat un lleu augment en el cas de la compravenda, +0,2%, i més important en el lloguer, del 66,7%.

Si la relació s'aplica amb els habitatges buits segons el cens del 2011, la mostra és 1,3 vegades més gran, tot i que el 2018 els duplicava.

El 2011 augmenta fins a l'11% (135 unitats).

Oferta	07-08/2018		06/2021		% Habitatges		% Habitatges buits (2011)		Variació (%)
	Nre	Pes	Nre	Pes	2018	2020	2018	2020	
Compravenda	278	90,8	201	97,1	13,7	9,9	184,1	133,1	-38,3
Obra nova	3	1,0	12	5,8	0,1	0,6	2,0	7,9	75,0
Segona mà	275	89,9	189	91,3	13,6	9,3	182,1	125,2	-45,5
Lloguer	28	9,2	6	2,9	1,4	0,3	18,5	4,0	-366,7
Total	306	100,0	207	100,0	15,1	10,2	202,6	137,1	-47,8

Font. Habitatges buits: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges al 2011. Habitatges 2018 i 2020: pàgina web de l'Idescat a partir del Cens de població i habitatges 2011 de l'INE i pàgina web de l'Idescat a partir dels CFO del DTES 2012 a 2018 i 2012 a 2020. Oferta: elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris, 2018 i 2021.

Respecte a la mostra del 2018, s'ha trobat més oferta d'habitatge d'obra nova: 3 el 2018 i quatre vegades més el 2021,12. Això no obstant, aquest increment ha estat a causa de l'oferta d'una única promoció de 17 habitatges, els Til·lers, malgrat que només se'n publiciten nou, amb data de finalització d'obra del tercer trimestre del 2022.

Quasi no s'ha trobat oferta d'habitatge d'obra nova, en concordança amb la dràstica reducció de la construcció d'habitatge (vegeu apartat 5.4), si bé l'estadística oficial no recull encara la promoció.

Igualment, l'oferta d'habitatge de lloguer és molt minsa, el 3% de la mostra, possiblement a causa de l'important pes de la segona residència i l'atracció turística exposat al final de l'anterior apartat.

Així doncs, l'habitatge en venda és dominant, suposant el 97% de la mostra analitzada: més o menys, per cada 334,5 habitatges en oferta un és per a llogar, una reducció de pes important respecte al 2018 en què la proporció era de 10 per 1.

El 2,4% dels habitatges pertanyien a una entitat financera, i si bé el pes ha augmentat respecte al 2018 (1,6% en aquell any), ha estat a causa de la reducció del volum de la mostra, ja que el nombre d'habitatges és el mateix en els dos anys.

Així mateix, en el 21,7% dels habitatges s'ofereix una reducció de preu (el 25% el 2018), reducció que oscil·la del mínim del 0,4% al màxim del 36% i de mitjana del 7,7%, que en valor monetari es corresponen dels 1.000 € als 420.000 €, amb un valor mitjà de 43.204,4 €.

La tipologia dels habitatges d'obra nova dominant és la d'habitatge en edifici plurifamiliar a causa de la promoció abans esmentada amb un preu mínim de 210.000 € (pis de 100 m² de dues habitacions) i màxim de 280.000 € (dúplex de 133 m² i 3 habitacions), amb un preu mitjà de 238.333 €. La resta són tres habitatges unifamiliars, amb un preu mínim de 194.000 € (119 m² i 3 habitacions) i màxim de 379.000 € (255 m² i 4 habitacions) i un preu mitjà de 257.667 €.

Respecte a l'oferta de segona mà, l'habitatge unifamiliar representa dos terços de l'oferta, amb un gran pes dels habitatges unifamiliars aïllats, que voreja la meitat de l'oferta total. El preu mitjà és de 351.563 €, preu que es redueix a 338.229 € si s'exclouen les tres masies i la finca rústica, reducció no massa gran atès el poc volum d'aquestes tipologies.

- Els més assequibles són els apartaments, amb un preu mitjà que no assoleix els 116 mil euros, seguits per les plantes baixes (120 mil euros) i els pisos, amb un preu mitjà d'una mica més de 173 mil euros. Això no obstant, els dos primers són poc nombrosos, perquè és una oferta molt limitada.
- Masies, entre mitgeres i pisos, plantes baixes i apartaments, són els immobles més antics de l'oferta.
- El considerable pes de l'habitatge unifamiliar fa que de mitjana la dimensió dels habitatges sigui molt gran, sense que les 3 masies i la casa en terreny rústic la distorsionin excessivament: amb aquestes, la superfície mitjana era de 213 m² mentre que excloses passa a ser de 198 m².
- Quatre habitatges unifamiliars aïllats tenen llicència turística, dos dels quals assenyalen així mateix tenir 2 apartaments o habitatges diferenciats.
- En cinc habitatges (unifamiliars aïllats, entre mitgeres i masia) calen reformes profundes.
- Un habitatge també està en lloguer per 2.000 € (unifamiliar aïllat, amb ascensor i piscina).
- S'han trobat dos habitatges que ja estaven en oferta el 2018. En tots dos hi ha hagut un increment de preu (3% i 9%).

Tipus	Nre	Pes	Dormitoris	m ² c	Preu (€)	€/m ² c	Antiguitat
Adossat	23	12,2	3,7	182,0	298.582,6	1.677,7	1.993,3
Aparellat	3	1,6	4,3	189,0	441.333,3	2.264,4	2.008,0
Apartament	6	3,2	1,0	66,5	115.750,0	1.787,1	1.981,7
Dúplex	2	1,1	3,0	120,0	273.500,0	2.279,2	2.008,0
Entre mitgeres	4	2,1	2,8	190,3	289.025,0	1.380,4	1.949,3
Masia	3	1,6	13,0	1.076,7	1.109.000,0	1.223,7	1.956,0
Pis	51	27,0	2,5	81,4	173.172,5	2.186,7	1.986,5
Planta baixa	3	1,6	2,0	62,3	120.000,0	1.930,2	1.977,0
Rústica	1	0,5	6,0	446,0	546.000,0	1.224,2	1.996,0
Xalet	93	49,2	4,4	281,2	460.124,8	1.747,3	1.996,6
Total	189	100,0	3,7	213,3	351.563,0	1.856,6	1.991,1
Excloses les masies							
	185	97,9	3,6	198,0	338.229,2	1.870,2	1.991,3

Font. Elaboració pròpia a partir d'informació obtinguda dels portals immobiliaris

Prenent el preu mitjà dels pisos com a llindar màxim de preu més assequible, el 19% dels habitatges hi estan per sota i únicament 1 pertany a una entitat financera. Sis tenen un preu comprès entre els 79 mil i 95 mil euros, dels quals en quatre s'ofereix una rebaixa en el preu. La resta d'oferta supera el preu mitjà dels pisos.

En relació amb els habitatges de lloguer, els sis són unifamiliars, cinc aïllats i un aparellat.

- El preu més assequible és de 1.300 € (xalet de 100 m², tres habitacions i piscina, i el més car de 3.500 € (xalet de 196 m², quatre habitacions i piscina). El preu mitjà era de 2.000 €.

Es va trobar també en oferta sis habitatges de lloguer de temporada, tots ells pisos de superfície compresa entre els 60 i 115 m² i un preu que oscil·la entre els 650 € i els 1.200 €, 879 € de mitjana.

3.5.7. ELS PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Santa Susanna pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial B als efectes de determinar els preus màxims, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El desembre de 2020 la Generalitat va aprovar el Decret Llei 50/2020 de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial. Entre d'altres, va actualitzar els preus màxims de venda i les rendes màximes de protecció oficial dels règims general i especial.

Si es comparen els preus de venda de lliure mercat en oferta i els preus màxims d'HPO, totes tres modalitats de protecció són competitives amb el lliure mercat. Ho eren el 2018 i també el 2021, però cal remarcar que:

- Tot i l'augment del preu màxim dels règims especial i general, la diferència amb el preu de mercat s'ha reduït considerablement el 2021 i en una proporció similar en ambdós.
- Malgrat que el preu de l'habitatge concertat no ha estat actualitzat, la diferència entre els dos anys és més petita que en els altres dos règims.

	€/m ² útils		Relació 2a mà mercat		2018-2021
	2018	2020	2018	2021	
Habitatge amb protecció oficial de règim especial. Zona B	1.478,10	1.817,18	0,5441	0,7415	+0,1974

Habitatge amb protecció oficial de règim general. Zona B	1.576,64	1.938,32	0,5804	0,7909	+0,2105
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat. Zona B	2.183,04	2.183,04	0,8036	0,8908	+0,0872
Habitatge lliure mercat segona mà (preu mitjà fins 90 m² útils)	2.716,67	2.450,77	1,0000	1,0000	
Habitatge lliure mercat obra nova (preu mitjà fins 90 m² útils)	--	2.797,80	--	1,1416	

Font. Preus màxims HPO web del DTES; preus oferta mercat obtinguts de portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Nota: els preus mitjans de compravenda inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície. Igualment, el preu per m² és sobre superfície construïda atès que no hi ha informació sobre l'útil.

Amb els preus de lloguer es reproduïx la mateixa situació: tots tres són competitiu respecte al lliure mercat, més el 2018 respecte a l'oferta de mercat, però més el 2021 en relació amb les fiances dipositades a l'Incasol, en què hi ha hagut una reducció de gairebé el 5% de les rendes de lloguer respecte al 2018.

	Renda mensual		Renda anual	
	2018	2021	2018	2021
Preus arrendaments d'habitatges de fins 90 m² útils				
Habitatge amb protecció oficial de règim especial	403,9	544,8	4.846,4	6.537,6
Habitatge amb protecció oficial de règim general	430,8	581,6	5.170,1	6.979,2
Habitatge amb protecció oficial de preu concertat	527,1	578,4	6.324,8	6.940,8
Habitatge lliure mercat segona mà (fins 90 m² útils)	682,1	1.300,0	8.185,0	15.600,0
Preu mitjà fiances dipositades a l'Incasol	748,2	714,0	8.977,8	8.568,2

Font. Preus màxims lloguer HPO i fiances dipositades a Incasol pàgina web del DTES. Preus oferta mercat obtinguts de portals immobiliaris i elaboració pròpia.

Nota: els preus mitjans de les fiances inclouen totes les tipologies d'habitatge i no discriminen segons superfície. Igualment, el preu per m² és sobre superfície construïda atès que no hi ha informació sobre l'útil.

En tot cas, s'ha d'assenyalar que el nombre d'habitatges de màxim 90 m² construïts de les dues mostres, 2018 i 2021, és molt reduït, 2 i 1 respectivament, perquè es considera que la comparació amb l'oferta de mercat no és significativa.

En definitiva, no hi ha habitatge a preu assequible a Santa Susanna, sigui de propietat o lloguer.

3.6 CARACTERITZACIÓ SOCIOECONÒMICA DE LA POBLACIÓ

3.6.1. 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;
- Entre els dos anys censals al seu pes s'ha reduït en 1'2 punts percentuals (decreixement del 4'5%) malgrat que els llocs de treball localitzats al municipi augmentava un 26%.
- Aquest augment dels llocs de treball han estat absorts en bona mesura per treballadors que provenen d'altres municipis.

			Variació 2001-2011	
			Total	%
Població ocupada	2001	2011		
Residents ocupats a dins	260	345	85	32,7%
Residents ocupats a fora	738	1.041	303	41,1%
No residents ocupats a dins	615	755	140	22,8%
Població resident ocupada i llocs de treball localitzats				

Llocs de treball localitzats (1)	875	1.100	225	25,7%
Població ocupada resident (2)	998	1.386	388	38,9%
Diferència (1) - (2)	-123	-286	-163	132,5%
Residents ocupats				
Residents ocupats a dins	26,1%	24,9%	-1,2%	-4,5%
Residents ocupats a fora	73,9%	75,1%	1,2%	1,6%
No residents ocupats a dins	70,3%	68,6%	-1,6%	-2,3%
Llocs de treball localitzats / Població ocupada resident	87,7%	79,4%	-8,3%	-9,5%

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

Els llocs de treball localitzats al municipi podien donar una cobertura teòrica als ocupats del municipi del 88% al 2001 i el 79% al 2011 (major augment del nombre d'ocupats que de creació de llocs de treball) si bé majoritàriament els ocupats de Santa Susanna opten per treballar fora del municipi.

3.6.2. 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 la població activa era el 51'4% de la població total i al 2011 el 57%,
- Tot i que entre els dos anys censals, el pes de la població de 16 i més anys també ha crescut (+59%), l'increment més important és en els actius (+78%).

	2001		2011		Variació 2001-2011	
	Nre	%	Nre	%	Total	Relatiu
Població total	2.088		3.326		1.238	59,3
Població de 16 i més anys	1.711	81,9	2.718	81,7	1.007	58,9
Actius	1.073	51,4	1.909	57,4	836	77,9
Ocupat o temporalment absent de la feina	998	93,0	1.386	72,6	388	38,9
a temps complet	--	--	1.206	87,0	--	--
a temps parcial	--	--	180	13,0	--	--
Desocupat	75	7,0	523	27,4	448	597,3
ha treballat abans	67	89,3	441	84,3	374	558,2
busquen la primera feina	8	11,9	82	15,7	74	925,0
Inactius	1.015	48,6	1.417	42,6	402	39,6
Persona amb invalidesa laboral permanent	37	3,6	37	2,6	0	0,0
Jubilat, prejubilat, pensionista o rendista	269	26,5	548	38,7	279	103,7
Estudiants	439	43,3	705	49,8	266	60,6
Una altra situació	270	26,6	127	9,0	-143	-53,0

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

La diferència més important entre ambdós anys rau en la major reducció del pes de la població ocupada, malgrat haver augmentat el nombre d'efectius (+39%),

- Al 2001 era el 93% de la població activa que estava ocupada mentre que al 2011 el 73%,

El cens del 2011 es va fer en plena crisi i és el que reflecteixen els resultats:

- 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.

Destacar que el cens del 2011 distingeix entre ocupats a temps complet i a temps parcial, possiblement per a reflectir els canvis en el mercat laboral.

- A Santa Susanna el 87% dels ocupats ho són a temps complet.

En relació amb la població inactiva, en 10 anys:

- Ha augmentat notablement el nombre de persones jubilades (+104%).

Al cens del 2001 no apareix el concepte de prejubilat mentre que al del 2011 sí, tot i que es desconeix quina és la proporció de prejubilats al municipi.

- També ha crescut el nombre d'estudiants però amb menor intensitat (+61%);
- Contràriament s'ha reduït el nombre de persones que es trobaven en altres situacions, (-53%); atès que el cens del 2001 diferenciava les feines de les llars mentre que el 2011 no, es pot pressuposar que part de la reducció pot haver estat a causa d'una major incorporació de les dones al mercat del treball.

3.6.3. EVOLUCIÓ DE L'ATUR

Vist que a Santa Susanna es creaven nous llocs de treball 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 altres municipis.

La taxa d'atur registral a Santa Susanna ha estat en cada any que compon la sèrie (de març de 2008 a març de 2021) més gran que les mitjanes comarcal i provincial, si bé tots tres àmbits segueixen les mateixes tendències d'augment - reducció - augment.

La diferència en relació amb el Maresme i la demarcació de Barcelona és molt més àmplia amb la província que amb la comarca:

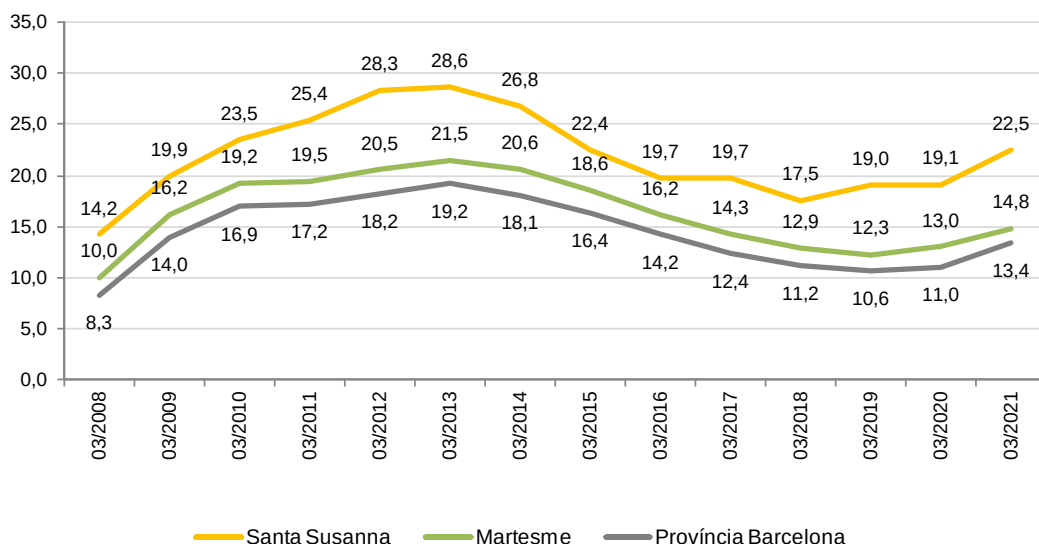
- En relació amb el Maresme, es mou entre el mínim de 3,7 punts del març del 2009, any en què la taxa d'atur incrementa molt notablement en tots els àmbits⁵, a un màxim de 7,8% el 2012, any en què a Santa Susanna la taxa d'atur ha seguit tenint un important augment, de l'11,6%, mentre que al Maresme ja és menor (5,4%).
- 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 taxa⁶, a un màxim de 10,1 punts percentuals el març de 2012.

La pitjor taxa d'atur registral es produeix el març del 2013 en tots els àmbits, el 28,6% a Santa Susanna, 21,5% al Maresme i 19,2% a la demarcació de Barcelona.

- Aquesta es redueix fins al març del 2018 en una mica més d'11 punts percentuals, malgrat que segueix sent alta, del 17,5%.
- Torna a augmentar i el març del 2021 ja assoleix el 22,5%. L'augment dels dos darrers anys estan vinculats a la crisi derivada de l'epidèmia de la covid-19 i el juliol del 2021 ja s'havia reduït fins al 17,3%, perquè és possible que hagi canviat la tendència, si bé és cert que part del mercat de treball de Santa Susanna és marcadament temporal.

⁵Més a la comarca i demarcació que al municipi: 40% a Santa Susanna, 61% al Maresme i 68% a la demarcació de Barcelona.

⁶Reducció del 12'3% a Santa Susanna, 13'0% al Maresme i 13'1% a la demarcació.

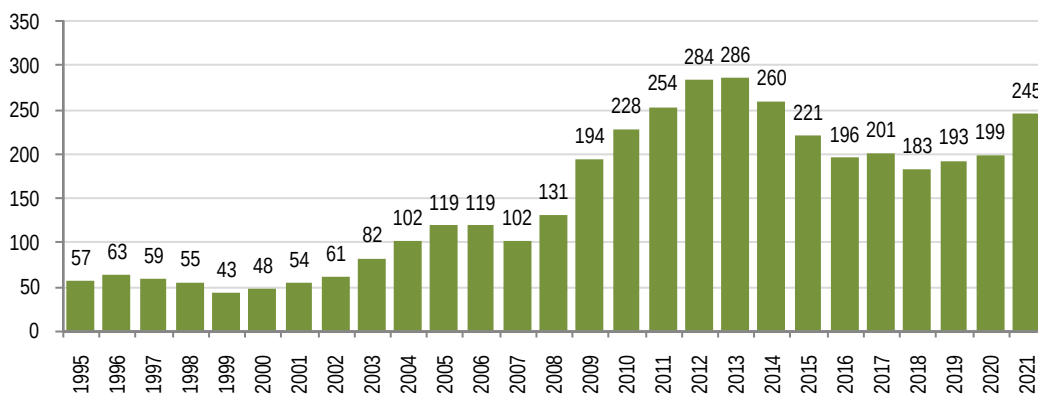


Font: Pàgina web Programa Hermes de la Diputació de Barcelona. Elaboració pròpia (Programa Hermes) en col·laboració amb la Xarxa d'Observatoris de Desenvolupament Econòmic, a partir de la Taxa d'atur registrat i els aturats registrats del Departament d'Empresa i Ocupació, i la Mostra de Vides Laborals de la Seguretat Social

Nota: Taxa d'atur calculada en base a la població activa local estimada.

L'evolució de l'atur registrat mostra

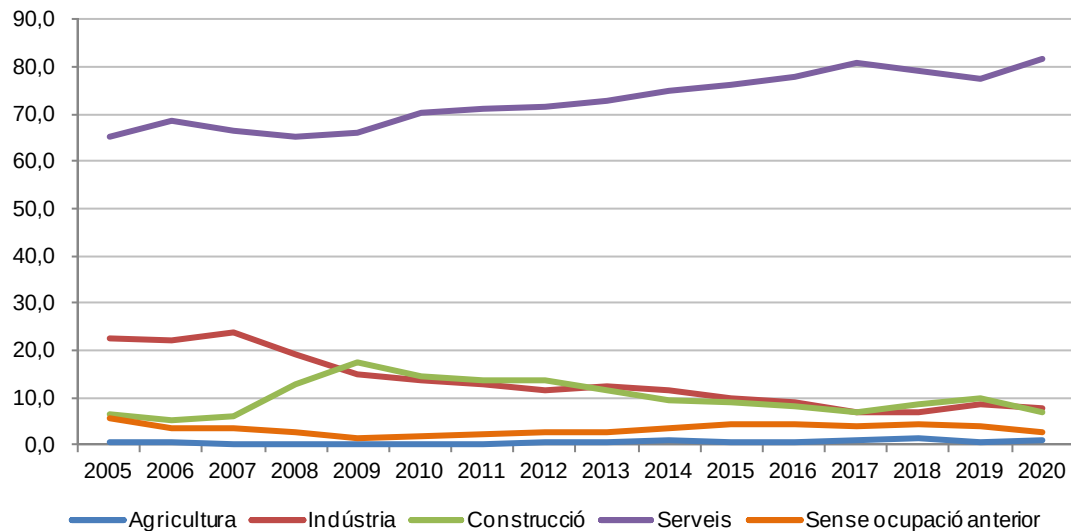
- Lleugers augments des del 2000 que entre el 2004 i el 2007 s'estabilitzen entorn el centenar.
- A partir del 2008 l'augment de persones inscrites a l'atur és més elevat anualment arribant al màxim al 2013.
- Reducció des del 2014, però des d'abril del 2020 hi torna a haver un nou augment, reflectit en aquesta sèrie el març del 2021.



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia

Nota: mitjanes anuals

Per sectors d'activitat, el volum més gran d'inscrits provenen del de serveis, i si bé a partir del 2014 redueix el nombre, el seu pes augmenta any a any a causa de la reducció en la resta de sectors, passant del 65,1% dels inscrits el 2005 al 801,8% el 2020. Els anys 2008 i 2009 redueix el pes en relació amb els anys anteriors a causa d'un important augment dels que provenien de la indústria i la construcció.



Font: Idescat, a partir de les dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

Nota: mitjanes anuals.

En cada any, els que provenen de l'agricultura han tingut un escàs pes si bé entre el 2013 i el 2014 va augmentar el nombre.

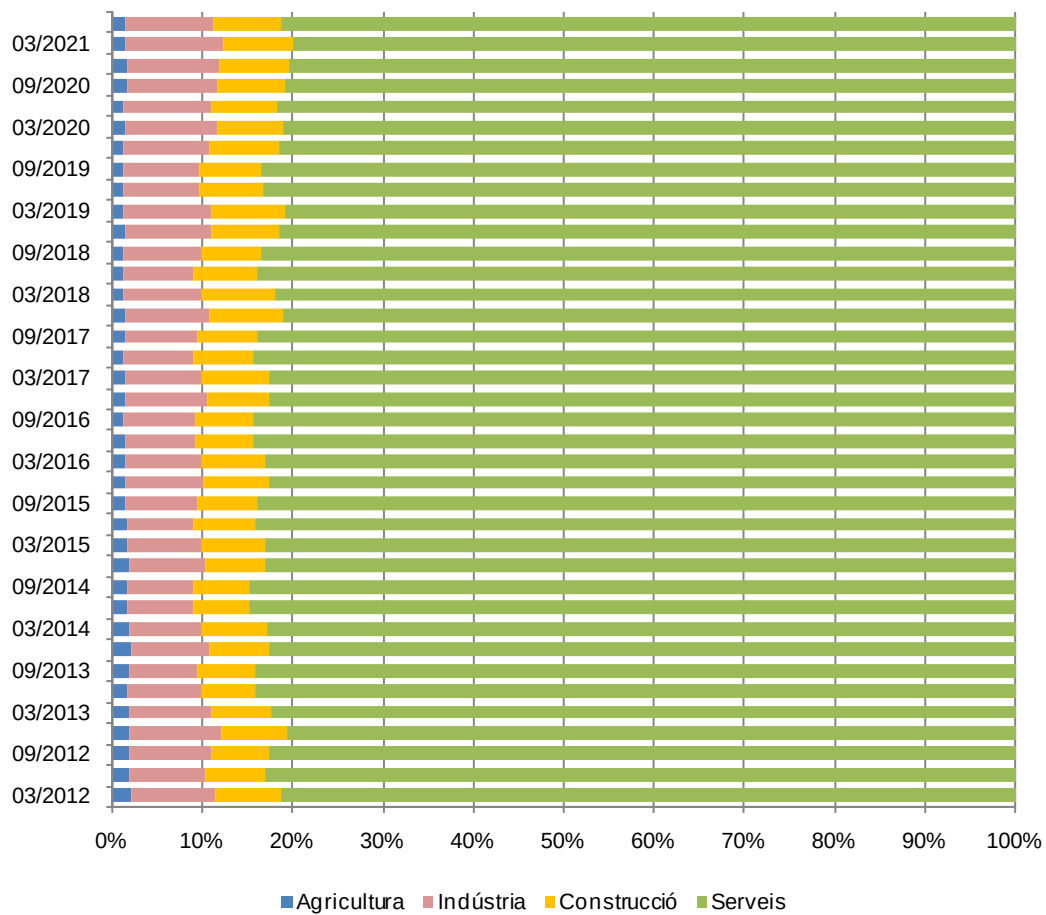
Per branques d'activitats, els que provenen de l'hostaleria són els més afectats en cada any, més però el 2020 amb el 26%. Activitats administratives i serveis auxiliars i comerç al detall el segueixen però amb menys volum, entorn el 13% en ambdós.

3.7 ACTIVITAT

3.7.1. 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 afiliacions⁷.

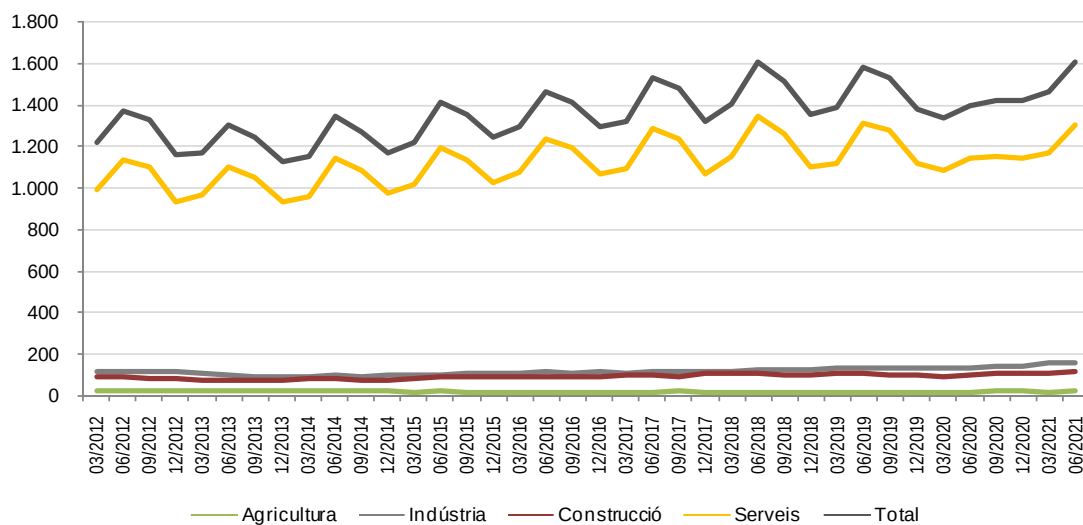
⁷Les afiliacions no es corresponen a activitat localitzada al municipi sinó sector d'activitat al que queda adscrita la població ocupada del municipi.



Font: Idescat i elaboració pròpia

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 inexistents en els tres sectors restants. D'aquí se'n pot extreure l'existència de les contractacions per temporada.

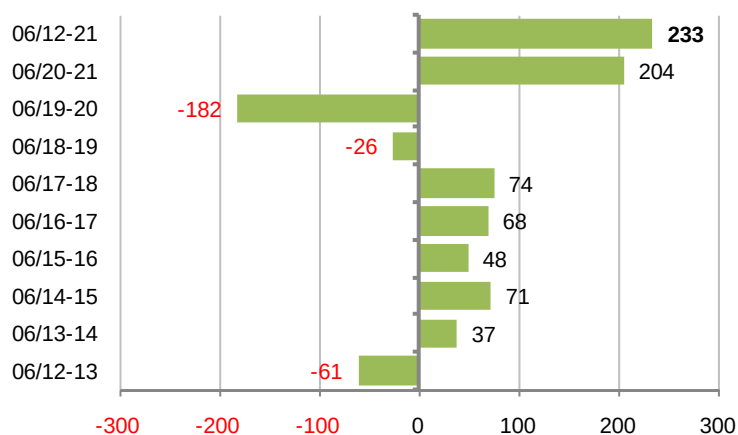
Així mateix, el pes indiscutible dels serveis es manifesta en què el total reproduïx les mateixes oscil·lacions que aquest.



Font: Idescat i elaboració pròpia. Informació trimestral.

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.



■ Afiliacions a la Seguretat Social segons residència padronal de l'afiliat

Font: Idescat i elaboració pròpia. Informació trimestral.

3.7.2. EMPRESES 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.

	Santa Susanna					Maresme			
	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis		Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis
4T 2005	1,0	1,0	16,0	82,0		0,6	16,1	16,7	66,7
4T 2006	0,9	0,9	13,8	84,4		0,6	15,2	17,1	67,1
4T 2007	0,9	1,8	12,5	84,8		0,7	15,0	16,9	67,4
4T 2008	sd	1,0	8,0	91,0		0,2	14,5	15,5	69,8
4T 2009	sd	1,1	5,6	93,3		0,3	14,0	12,7	72,9
4T 2010	sd	1,1	5,7	93,2		0,3	13,2	11,9	74,6
4T 2011	sd	1,2	3,6	95,2		0,3	13,3	10,6	75,8
4T 2012	sd	sd	6,2	93,8		0,3	12,9	9,4	77,4
4T 2013	sd	sd	6,2	93,8		0,3	12,7	8,6	78,3
4T 2014	sd	1,3	6,3	92,5		0,3	12,6	8,5	78,5
4T 2015	sd	1,1	5,6	93,3		0,3	12,5	9,0	78,2
4T 2016	sd	sd	8,3	91,7		0,3	12,4	9,3	78,0
4T 2017	sd	sd	7,7	92,3		0,3	12,4	9,5	77,8
4T 2018	sd	sd	6,1	93,9		0,3	12,1	9,9	77,7
4T 2019	sd	sd	8,3	91,7		0,3	11,6	10,3	77,7
3T 2020	sd	sd	8,3	91,7		0,3	11,1	10,5	78,0

Font. Pàgina web Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de dades del Departament d'Empresa i Ocupació i elaboració pròpia.

El nombre va augmentar fins a superar el centenar entre el quart trimestre dels anys 2005 i 2007; a partir del 2008 es redueix, tendència que només es trenca en algun any: el 2015, 2016 i 2018.

- El 2020 hi ha un 9% menys d'empreses, ja que malgrat que les dels serveis l'ha augmentat en el 2,4% no ha pogut compensar la pèrdua del 56,3% de la indústria.

Al Maresme s'ha registrat la mateixa evolució en relació amb la reducció d'empreses, però amb la diferència que queda més concentrada en el temps, del 2008 al 2014 i el 2020 respecte al 2019, dos períodes de crisi, mentre que en la resta d'anys hi ha augments.

- Això no obstant la creació d'empreses no pot compensar la pèrdua i el 2020 hi ha un 9,6% menys que el 2005. A la comarca també les empreses del sector dels serveis augmenta, un 5,5%, mentre que en la resta de sectors se'n perden destacant el 48% de la construcció i el 46% del de l'agricultura.

En la mesura que la resta de sectors perdien empreses i no les recuperaven o la seva recuperació era molt minsa, el sector serveis ha anat adquirint el paper d'activitat quasi única present al municipi.

3.7.3. L'OFERTA TURÍSTICA

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

	Nombre de places en establiments turístics	Hotels-hostals	Càmpings	HUT	Apartaments	Allotjament rural	Total places	Places / 1.000 habitants	població 2020
1	Santa Susanna	9.509	3.066	2.173	0	22	14.770	4.162,9	3.548
2	Tossa de Mar	7.615	7.749	7.629	288	0	23.281	4.001,5	5.818
3	Torroella de Montgrí	1.807	14.907	15.038	100	74	31.926	2.697,4	11.836
4	Castell - Platja d'Aro	5.094	10.422	11.776	887	9	28.188	2.555,6	11.030
5	Salou	29.626	7.170	33.765	1.403	0	71.964	2.522,8	28.526
6	Mont-roig del Camp	1.045	10.803	14.410	19	0	26.277	2.108,9	12.460
7	Roses	6.948	2.358	23.750	621	0	33.677	1.700,3	19.807
8	Lloret de Mar	29.837	3.786	17.754	1.154	0	52.531	1.343,9	39.089
9	Cambrils	8.207	7.086	16.891	964	14	33.162	954,7	34.734
10	Calella	10.967	2.226	2.432	178	0	15.803	819,8	19.277
11	Palamós	959	5.028	7.084	186	30	13.287	732,7	18.135
12	Vila-seca	8.511	1.008	6.270	248	0	16.037	711,0	22.555
13	Malgrat de Mar	5.942	4.416	1.694	100	0	12.152	647,3	18.772
14	Sitges	4.844	2.238	9.576	336	0	16.994	575,0	29.553
15	Blanes	3.554	10.419	6.787	400	0	21.160	530,1	39.914
16	Pineda de Mar	3.770	3.348	3.867	180	0	11.165	399,0	27.984
17	Calafell	1.490	0	7.475	635	0	9.600	347,8	27.601
18	Tarragona	2.300	8.343	8.195	0	9	18.847	138,1	136.496
19	Castelldefels	2.702	1.821	1.914	876	0	7.313	108,4	67.460
20	Barcelona	80.790	0	52.652	769	0	134.211	80,6	1.664.182
21	Hospitalet de Llobregat, L'	4.149	0	2.679	250	0	7.078	26,3	269.382
	Total mostra	142.025	106.194	253.811	9.594	158	431.974	1.165,5	370.639
	Total Catalunya	318.954	269.619	482.409	14.784	19.407	1.105.173	142,0	7.780.479
	Pes mostra / Total Catalunya	44,5	39,4	52,6	64,9	0,8	39,1	820,5	4,8

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

3.7.4. ESTABLIMENTS HOTELERS

Santa Susanna ocupava el 2020 la sisena posició en el rànquing dels municipis del servei territorial de Barcelona segons nombre d'hotels i hostals, posició molt notable si es té en consideració la població resident al municipi.

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. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

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. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

Ampliant la comparació amb municipis catalans també clarament turístics costaners i que igual que Santa Susanna ocupen les primeres posicions en oferta hotelera, s'han seleccionat Salou i Cambrils, que són els dos municipis amb més oferta de la demarcació de Tarragona i Lloret de Mar, Tossa de Mar i Roses.

En relació amb el nombre d'establiments Santa Susanna és el municipi amb menys oferta, molt propera a la de Cambrils, però torna a ser el municipi amb menys pes d'hostals i pensions i també el que la té més concentrada en dues categories, tot i que Salou també voreja la concentració, en aquest cas entre la 4a i 3a categoria.

Nombre d'establiments (setembre de 2018)	1*	2*	3*	4*	4a superior	5*	Gran luxe	Total Hotels	Total Hostals	Total establiments
Lloret de Mar	13	8	24	41	10	4	0	100	22	122
Salou	2	2	20	33	1	1	0	59	8	67
Tossa de Mar	14	9	10	10	3	0	0	46	16	62
Roses	5	7	14	8	0	1	0	35	12	47
Cambrils	1	4	4	9	3	0	0	21	4	25
Santa Susanna	0	0	3	9	8	0	0	20	1	21

Font. Web del Departament d'Empresa i Coneixement i elaboració pròpia.

Nota: No es distingeixen els hotels-apartaments dels hotels.

Perquè fa a les places, Santa Susanna ocupa la tercera posició, darrere 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 / establiments
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.

3.7.5. CÀMPINGS

A Santa Susanna hi havia 3 càmpings el 2020, dos de segona categoria amb 905 unitats d'acampada i una capacitat d'allotjament de 2.715 places, i un de tercera categoria. De 117 unitats i capacitat d'allotjament de 351.

Dels 182 municipis catalans que tenien càmpings, per nombre de places Torroella de Montgrí encapçala la llista amb 14.907, seguit per Sant Pere Pescador amb 11.592 i Mont-roig del Camp amb 10.803 places. El primer municipi de la demarcació de Barcelona és Vilanova i la Geltrú amb una mica més de 5.000 places. Santa Susanna ocupa la posició 24 amb 3.066 places, posició que puja a la vintena si la relació és de nombre de places per establiment.

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. 2015 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 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 absorts 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 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

Ja es feia esment en l'informe previ del POUM de Santa Susanna redactat a finals de l'any 2017 que, tot i les limitacions legals, sobretot, de les despeses pressupostades, obligava a tenir molta cura en l'elaboració dels pressupostos dels anys següents, tot i que, les Corporacions Locals havien contribuït a superar la crisi econòmica i financera de tot l'Estat, esdevinguda des de l'any 2007; cal recordar que en aquells moments gestionaven 13€ de cada 100 gastats per les Administracions Públiques i que, l'endeutament d'aquestes, suposava aproximadament el 5% de l'endeutament total de les finances de l'Estat. Amb dades del 2019 aquest endeutament ha estat del 4,5%, el que suposa una millora important, a l'estar parlant de xifres milionàries.

Seguint amb la tendència dels períodes anteriors, i en compliment de les limitacions esmentades, es pot afirmar que, en general, les finances de les Corporacions Locals, són les més equilibrades del Sector Públic.

S'entrarà en detall en les de l'Ajuntament de Santa Susanna, tot i tenint cura de les previsions a fer pels propers anys, i més en la situació conjuntural econòmica i sanitària que, sens dubte condicionaran l'elaboració dels propers pressupostos.

4.1 OBJECTIU DEL'INFORME

Creiem necessari fer una sèrie de comentaris a l'hora de fer una anàlisi dels pressupostos liquidats durant un determinat període de temps: els pressupostos anuals són, en si mateixos, un cop tancats "estàtics", és a dir reflecteixen tot el que ha succeït econòmic i financerament durant el període analitzat. Quan es fa l'anàlisi d'una seqüència de varis, el plantejament ja no és estàtic, sinó "dinàmic", ja que en qualsevol cas els pressupostos tancats influiran en gran manera en l'elaboració i execució dels següents, més quan s'havien d'adaptar una sèrie de condicionants legals per la seva confecció: l'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera i la Regla de la Despesa.

Els romanents de crèdit, de tresoreria, els cobraments i pagaments d'exercicis anteriors, partides pendents d'incorporar i altres, fan que sigui imprescindible, fer dues anàlisi.

Per tal de fer-ho hem disposat de dues eines fonamentals: el detall exhaustiu del pressupostos tancats i liquidats, i els Informes de la Intervenció.

Com ja s'ha comentat, fer una projecció de pressupostos a llarg termini, en aquest cas tres sexennis, és una tasca una mica feixuga i amb uns possibles marges d'error sensibles. Molts factors poden influir en la confecció del pressupostos i en el desenvolupament del POUM, que és el que ens afecten.

Per les anàlisis, s'ha contemplat el trienni 2018-2020, primer any per any (estàticament) i tot seguit (dinàmicament). De tota manera com es veurà en l'informe, en l'estudi estàtic, es detalla la importància o "pes específic" de cadascun dels capítols que componen els pressupostos. En el dinàmic s'aprofundirà l'evolució d'aquests i els indicadors més importants comparant els tres exercicis.

Per finalitzar, s'analitzarà l'estat real de la Tresoreria i el Deute viu al final del període

4.2 ANÀLISI ESTÀTICA DELS PRESSUPOSTOS I FINANCES DEL DARRER TRIENNI 2018 -2020

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

PRESSUPOST AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA 2018-2020 (en milers €)

		2018		2019		2020		
DESPESES								
			% /TOTAL		% /TOTAL		% /TOTAL	variacions % trieni
C.1	Despeses de personal	2.728	23,0	2.961	19,2	3.168	24,5	16,13
C.2.	Despeses corrents i de serveis	4.421	37,3	5.072	32,9	5.479	42,4	23,93
C.3	Interessos	187	1,6	229	1,5	109	0,8	- 41,71
C.4	Transferències corrents	277	2,3	321	2,1	162	1,3	- 41,52
C.5	Fons de contingència		-	1	0,0	45,0		
C.6	Inversions reals	2.619	22,1	5.617	36,4	2.922	22,6	11,57
C.7	Transferències de capital		-		-		-	
C.8	Actius financers		-		-		-	
C.9	Passius financers	1.628	13,7	1.221	7,9	1.023	7,9	- 37,16
	TOTAL	11.860	100	15.421	100	12.908	100	8,84

INGRESSOS								
			% /TOTAL		% /TOTAL		% /TOTAL	variacions % trieni
C.1	Impostos directes	5.685	47,9	5.692	36,9	5.955	46,1	4,75
C.2	Impostos indirectes	320	2,7	3.500	22,7	1.600	12,4	400,00
C.3	Taxes i altres ingressos	1.822	15,4	1.707	11,1	1.834	14,2	0,66
C.4	Transferències corrents	1.332	11,2	1.558	10,1	1.716	13,3	28,83
C.5	Ingressos patrimonials	318	2,7	318	2,1	333	2,6	4,72
C.6	Venda de bens patrimonials		-		-		-	
C.7	Transferències de capital	1.018	8,6	763	4,9		-	- 100,00
C.8	Actius financers	1.365	11,5	1.883	12,2		-	- 100,00
C.9	Passius financers		-		-	1.470	11,4	
	TOTAL	11.860	100	15.421	100	12.908	100	8,84

PRESSUPOST LIQUIDAT AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA 2018-2020 (en milers €)

		2018		2019		2020		variacions % trieni
DESPESES ORN (obligacions reconegudes netes)(en milers €)								
			% /TOTAL		% /TOTAL		% /TOTAL	
C.1	Despeses de personal	2.727	27,2	2.957	24,3	3.167	30,4	16,1
C.2.	Despeses corrents i de serveis	3.966	39,5	4.805	39,5	4.509	43,3	13,7
C.3	Interessos	159	4,1	178	1,5	109	1,05	-31,4
C.4	Transferències corrents	223	2,2	244	2,0	115	1,1	-48,4
C.6	Inversions reals	447	4,5	2.773	22,8	2.126	20,4	375,6
C.7	Transferències de capital		-		-		-	
C.8	Actius financers				-			
C.9	Passius financers	2.517	25,1	1.221	10,0	377	3,6	-85,0
	TOTAL	10.039	100	12.178	100	10.403	100	3,6
C.1 a C.5		7.075	70	8.184	67	7.900	76	
C.6 a C.7		447	4	2.773	23	2.126	20	
C.8 a C.9		2.517	25	1.221	10	377	4	
	TOTAL	10.039	100	12.178	100	10.403	100	

INGRESSOS DRN (drets reconeguts nets)(en milers €)								variacions % trieni
			% /TOTAL		% /TOTAL		% /TOTAL	
C.1	Impostos directes	6.202	61,0	6.260	50,4	6.596	57,5	6,4
C.2	Impostos indirectes	140	1,4	2.245	18,1	1.306	11,4	832,9
C.3	Taxes i altres ingressos	2.200	21,6	1.936	15,6	1.597	13,9	-27,4
C.4	Transferències corrents	1.158	11,4	1.572	12,7	1.929	16,8	66,6
C.5	Ingressos patrimonials	294	2,9	413	3,3	34	0,3	-88,4
C.6	Venda de bens patrimonials							
C.7	Transferències de capital	175	1,7		-		-	-100,0
C.8	Actius financers							-
C.9	Passius financers		-		-		-	
	TOTAL	10.169	100	12.426	100	11.462	100	12,7
C.1 a C.5		9.994	97,3	12.426		11.462		
C.6 a C.7		175	2,7	-				
C.8 a C.9				-				
	TOTAL	10.169	100	12.426	100	11.462	100	

taula 1

4.2.1. ANÀLISI DEL'EXERCICI 2018 (LIQUIDAT)**DESPESES****C.1. Despeses de Personal**

Representen un 27,2% del seu total (no es disposa del nombre de treballadors, durant l'exercici).

C.2. Despeses Corrents i de Serveis

Representen el 39,5% del seu total.

C.3. Interessos

Dels Crèdits o Préstecs compromesos durant l'exercici; per tant dependran del nivell d'endeutament al final d'aquest. La seva rellevància és molt poca al representar el 4,1% de les despeses liquidades.

C.4. Transferències Corrents

Aquelles subvencions a entitats i particulars; xifra poc rellevant, un 2,2% de les liquidades.

C.6. Inversions Reals; durant aquest exercici, la seva rellevància és molt poca, un 4,5% de les liquidades.

C.9. Passius Financers; amortitzacions de Deutes contrets en exercicis anteriors, s'ha destinat un 25,1% del total de les liquidades.

INGRESSOS

C.1. Impostos directes. IBI, circulació, plusvàlues i IAE. El seu percentatge sobre el total ha estat el del 61%.

Impost sobre els béns immobles urbans (IBI)

	2018	2019	2020
DRN drets reconeguts nets	5.166.264	5.020.133	5.408.716
Recaptació neta	4.686.226	4.461.099	2.639.229
% sobre DRN			
Drets pendents	480.037	559.034	2.769.488
% sobre DRN			
DRN drets reconeguts nets	5.166.264	5.020.133	5.408.716
TOTAL C.1 IMPOSTOS DIRECTES	5.562.934	5.566.716	6.596.422

Taula 2

C.2. Impostos indirectes; bàsicament el ICIO, han tingut una baixa rellevància en la liquidació, un 1,4%.

C.3. Taxes i altres ingressos; tot i abraçar molts conceptes, en aquest exercici, han representat un 21,6% del ingressos liquidats.

C.4. Transferències corrents; bàsicament els percebuts per altres Administracions, particularment els Tributs recaptats per l'Estat, l'Agència Catalana de l'Aigua i altres, per tant són conjunturals, si més no han representat un 11,4% del total.

C.5. C.6. Ingressos patrimonials i alienació d'inversions. Els percebuts en concepte de les plusvàlues obtingudes per la venda de béns, concessions, etc. Han representat un 2,9% del total.

C.7. Transferències de capital; les rebudes d'altres administracions per obres i inversions concretes, un 1,7% dels liquidats.

Comentaris a la Liquidació del Pressupost 2018

A destacar aquests aspectes o dades:

L'alt percentatge del Total de les Despeses dels Capítols 1 i 2, un 60,3% del total liquidat.

El baix percentatge del Total de les Despeses que ha Representat el Capítol 6, que reflecteix el nivell

d'inversions, bàsicament en Obra Pública.

Un percentatge elevat destinat a l'amortització dels Deutes Financers un 25,1% del total, és a dir una quarta part del liquidat.

La gran rellevància, un 84% que té la recaptació d'Impostos i Taxes sobre el total dels Ingressos.

4.2.2. ANÀLISI DEL'EXERCICI 2019 (LIQUIDAT)

DESPESES

C.1. Despeses de Personal

Representen un 24,3% del seu total (no es disposa del nombre de treballadors, durant l'exercici).

C.2. Despeses Corrents i de Serveis

Representen el 39,5% del seu total.

C.3. Interessos

Dels Crèdits o Préstecs compromesos durant l'exercici; per tant dependran del nivell d'endeutament al final d'aquest. La seva rellevància és molt poca al representar l'1,5% de les despeses liquidades.

C.4. Transferències Corrents

Aquelles subvencions a entitats i particulars; xifra poc rellevant, un 2% de les liquidades.

C.6. Inversions Reals; durant aquest exercici, la seva rellevància és important un 22,8%.

C.9. Passius Financers; amortitzacions de Deutes contrets en exercicis anteriors, s'ha destinat un 10% del total de les liquidades.

INGRESSOS

C.1. Impostos directes. IBI, circulació, plusvàlues i IAE. El seu percentatge sobre el total ha estat el del 50,4%.

C.2. Impostos indirectes; bàsicament el ICIO, han tingut una baixa rellevància en la liquidació, un 18,1%.

C.3. Taxes i altres ingressos; tot i abraçar molts conceptes, en aquest exercici, han representat un 15,6% del ingressos liquidats.

C.4. Transferències corrents; bàsicament els percebuts per altres Administracions, particularment els Tributs recaptats per l'Estat, l'Agència Catalana de l'Aigua i altres, per tant són conjunturals, si més no han representat un 12,7% del total.

C.5. C.6. Ingressos patrimonials i alienació d'inversions. Els percebuts en concepte de les plusvàlues obtingudes per la venda de béns, concessions, etc. Han representat un 3,3% del total.

Comentaris a la Liquidació del Pressupost 2019

A destacar aquests aspectes o dades:

- L'alt percentatge del Total de les Despeses dels Capítols 1 i 2, un 64% del total liquidat.
- L'alt percentatge del Total de les Despeses que ha Representat el Capítol 6 que reflecteix el nivell d'inversions, bàsicament en Obra Pública, un 22,8% del total.
- La gran rellevància, un 88,6% que té la recaptació d'Impostos i Taxes sobre el total dels Ingressos.

4.2.3. ANÀLISI DEL'EXERCICI 2020 (LIQUIDAT)

DESPESES

C.1. Despeses de Personal

Representen un 30,4% del seu total (durant l'exercici el nombre de treballadors era de 75).

C.2. Despeses Corrents i de Serveis

Representen el 43,3% del seu total.

C.3. Interessos

Dels Crèdits o Préstecs compromesos durant l'exercici; per tant dependran del nivell d'endeutament al final

d'aquest. La seva rellevància no representar l'1,05% de les despeses liquidades.

C.4. Transferències Corrents

Aquelles subvencions a entitats i particulars; xifra pocs rellevant, un 1,1% de les liquidades.

C.6. Inversions Reals; durant aquest exercici, la seva rellevància és important un 20,4%.

C.9. Passius Financers; amortitzacions de Deutes contrets en exercicis anteriors, s'ha destinat un 3,6% del total de les liquidades.

INGRESSOS

C.1. Impostos directes. IBI, circulació, plusvàlues i IAE. El seu percentatge sobre el total ha estat el del 57,5%.

C.2. Impostos indirectes; bàsicament el ICIO, han tingut una baixa rellevància en la liquidació, un 11,4%.

C.3. Taxes i altres ingressos; tot i abraçar molts conceptes, en aquest exercici, han representat un 13,9% del ingressos liquidats.

C.4. Transferències corrents; bàsicament els percebuts per altres Administracions, particularment els Tributs recaptats per l'Estat, l'Agència Catalana de l'Aigua i altres, han representat un 16,8% del total.

C.5. C.6. Ingressos patrimonials i alienació d'inversions. Els percebuts en concepte de les plusvàlues obtingudes per la venda de béns, concessions, etc. Han representat un 0,3% del total.

Comentaris a la Liquidació del Pressupost 2020

A destacar aquests aspectes o dades:

- L'alt percentatge del Total de les Despeses dels Capítols 1 i 2, un 67,3% del total liquidat.
- L'alt percentatge del Total de les Despeses que ha Representat el Capítol 6 que reflecteix el nivell d'inversions, bàsicament en Obra Pública, un 18,6% del total.

La gran rellevància, un 83% que té la recaptació d'Impostos i Taxes sobre el total dels Ingressos.

4.2.4. COMENTARIS GENERALS A LES LIQUIDACIONS (ANÀLISI ESTÀTICA)

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 d'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 són Estructurals, és a dir imprescindibles pel funcionament de la Corporació, i que, en el cas de les de Personal, venen condicionades per elements externs, és a dir no són 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. Són la base del finançament de la gran part de les actuacions a fer per les Corporacions.

Aquests Ingressos, són 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.

4.3 ANÀLISI DINÀMICA DELS PRESSUPOSTOS I FINANCES LIQUIDATS EL DARRER TRIENNI (2018-2020)

En la taula 1, es pot veure l'evolució percentual dels pressupostos durant el trienni. Com s'esmentava, aquesta xifra és significativa, un increment del 8,84%, donada la situació econòmica i financera viscuda en el període.

Analitzant l'evolució de cada Capítol d'Ingressos i de Despeses, es veurà la seva evolució.

Val a dir que l'evolució d'aquests percentatges, s'ha de relativitzar, ja que moltes vegades es donen sobre xifres molt poc significatives qualitativa i quantitativament. Per això es comentaran aquelles que tenen més importància en la liquidació dels Pressupostos.

DESPESES

C.1. De personal. S'han incrementat un 16,1%. Ja s'ha esmenat que al redactar aquest informe, es desconeixia l'evolució del nombre d'empleats en aquest període, 75 el darrer any.

C.2. Corrents i de Serveis. Tot i que representen el percentatge més important de les Despeses liquidades en cada exercici, el seu increment ha estat del 13,7%.

Es torna a recordar que les contemplades en aquests capítols són les que tenen més pes en les liquidacions; són Estructurals, imprescindibles per l'activitat quotidiana de la Corporació. El seu increment ha estat del 14,7%.

C.3. Interessos. Com que depenen del nivell d'endeutament i, aquest ha disminuït en el període, ha sofert un important decrement.

C.6. Inversions. Un dels capítols més importants en els pressupostos. Durant aquest període, i principalment durant l'exercici 2019, per les actuacions ja esmentades; aquestes despeses s'han incrementat un 375%, ja s'ha comentat la relativitat d'aquesta xifra, donada la quantia sobre la que es calcula l'increment. Si més no és un dels Capítols més importants dels Pressupostos, sobretot, per l'impacte que té en la ciutadania.

C.9. Amortització de l'endeutament amb Entitats Financeres. Tot i que és una despesa conjuntural, és clau, sobretot pel que pot afectar a les inversions, i per complir la Normativa Legal. Durant el període aquestes amortitzacions han disminuït un 85%. S'insisteix en la importància que té aquesta dada.

INGRESSOS

C.1. Impostos Directes. Són la principal font de finançament de les Corporacions Municipals; una de les seves característiques és que són parcialment discrecionals en els tipus impositius, fàcils de gestionar i amb una gran importància política pels qui els gestionen.

En el quadre següent taula 3 es veu la seva evolució en el trienni, amb la importància que té l'IBI en el total d'aquests.

Impost sobre els béns immobles urbans (IBI)

	2018	2019	2020
DRN drets reconeguts nets	5.166.264	5.020.133	5.408.716
Recaptació neta	4.686.226	4.461.099	2.639.229
% sobre DRN			
Drets pendents	480.037	559.034	2.769.488
% sobre DRN			
DRN drets reconeguts nets	5.166.264	5.020.133	5.408.716
TOTAL C.1 IMPOSTOS DIRECTES	5.562.934	5.566.716	6.596.422

taula 3

Es pot observar la davallada en la recaptació neta i conseqüentment l'increment dels Drets Pendents, en l'exercici 2020; la seva causa és la moratòria pactada per l'Ajuntament i el Sector de l'Hosteleria pel pagament del seus impostos uns 3,1M€ a liquidar en els 3 propers exercicis.

El total d'aquest capítol ha tingut un increment d'un 6,4%.

C.2. Impostos Indirectes. Bàsicament l'ICIO, la liquidació d'aquests i la seva importància en la totalitat d'Ingressos, depèn en gran mesura de l'activitat en el Sector de la Construcció. L'increment del 832,9% en el trienni, és totalment irrellevant, ja que la seva base de càlcul en el 2018 era una xifra testimonial.

Sens dubte un augment de l'activitat en el Sector de la Construcció, donarà més rellevància a aquests ingressos.

C.3. Taxes i altres ingressos. Abracen a diverses activitats o conceptes, sobre els que s'apliquen; tenen

una certa importància en els Ingressos i han sofert un del 27,4%.

Aquests tres capítols d'Ingressos, sobre tot l'IBI, podríem dir que són Estructurals, imprescindibles per finançar les Despeses Corrents de cada exercici.

C.4. Transferències corrents. Principalment les rebudes d'altres Administracions, recaptacions de l'Estat, Agència Catalana de l'Aigua i altres; per tant són conjunturals i tot i ser importants pel finançament, pel seu caràcter, no depenen de les decisions adoptades per la Corporació.

Tot i la relativitat d'aquests percentatges sí serveixen per veure la tendència de cada capítol pressupostari.

En el quadre següent, taula 4, es pot observar la repercussió pressupostos liquidats han tingut sobre els habitants. fonamentals en els habitants de Santa Susanna.

INGRESSOS			
Impost vehicles	227.533	221.332	219.666
Ingrés / habitant	67,3	64,2	61,9
ICIO i altres impostos indirectes	140.154	2.244.679	1.305.997
Ingrés / habitant	41,5	651,6	368,1
Taxes, prestació serveis	2.199.838	1.936.175	1.596.513
Ingrés / habitant	650,6	562,0	450,0
Transferències corrents	1.158.488	1.572.262	1.928.799
Ingrés / habitant	342,65	456,39	543,63
Impost sobre béns immobles	5.166.264	5.020.133	5.408.716
DESPESES			
Personal	2.727.287	2.957.436	3.166.958
despesa/habitant	806,7	858,5	892,6
Despeses corrents per béns i serveis	3.966.014	4.804.867	4.508.914
despesa/habitant	1.173,0	1.394,7	1.270,8
Transferències corrents	222.684	243.981	115.261
despesa/habitant	65,9	70,8	32,5
Obra pública i manteniment d'espais	446.884	2.773.490	2.125.715
despesa/habitant	132	805	599

taula 4

En els següents quadres, taules 5 i 6, es pot veure la recaptació durant aquest període, si contemplem els pagaments fets i els ingressos recaptats, tot i tenint en compte que els pagaments i cobraments, contenen deutes i drets contrets en exercicis anteriors.

PAGAMENTS I RECAPTACIÓ / ORN I DRN (període 2018-2020)

	2018	2019	2020
ORN	10.039	12.179	11.403
pagaments	8.456	11.689	9.585

%/ ORN	84	96	84
--------	----	----	----

DRN	10.169	12.431	11.462
cobraments	8.858	11.249	6.308
%/DRN	87	90	55

DRN - ORN	130	252	59
% DRN / ORN	0,1	0,2	0,1

COB.- PAG.	402	-440	-3.277
------------	-----	------	--------

taula 5

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 d'un 90% dels Drets i les Obligacions concretes. Aquesta excepció, és deguda a la moratòria de pagament al Sector de l'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€.

		2018		2019		2020	variacions % trieni	
DESPESES ORN (obligacions reconegudes netes)								
			%/obligacions		%/obligacions		%/obligacions	
C. 1	Despeses de personal	2.727	27,2	2.957	24,3	3.167	27,8	16,1
C.2.	Despeses corrents i de serveis	3.966	39,5	4.805	39,5	4.509	39,5	13,7
C.3	Interessos	159	1,58	178	1,5	109	0,96	-31,4
C.4	Transferències corrents	223	2,2	244	2,0	1.115	9,8	400,0
C.6	Inversions reals	447	4,5	2.773	22,8	2.126	18,6	375,6
C.7	Transferències de capital		-		-		-	
C.8	Actius financers							
C.9	Passius financers	2.517	25,1	1.221	10,0	377	3,3	-85,0
					-			
	TOTAL	10.039	100	12.178	100	11.403	100	13,6
PAGAMENTS FETS								
			%/obligacions		%/obligacions		%/obligacions	
C. 1	Despeses de personal	2.680	31,69	3.007	25,73	3.229	33,69	
C.2.	Despeses corrents i de serveis	3.441	40,69	4.418	37,80	4.226	44,09	
C.3	Interessos	159	1,88	178	1,52	109	1,14	
C.4	Transferències corrents	222	2,63	237	2,03	112	1,17	
C.6	Inversions reals	331	3,91	2.628	22,48	1.532	15,98	
C.7	Transferències de capital							
C.8	Actius financers							
C.9	Passius financers	1.623	19,19	1.221	10,45	377	3,93	
	TOTAL	8.456	100	11.689	100	9.585	100	

INGRESSOS DRN (drets reconeguts nets)							
			%/ drets		%/ drets		%/ drets
C.1	Impostos directes	6.202	61,0	6.260	50,4	6.596	57,5
C.2	Impostos indirectes	140	1,4	2.245	18,1	1.306	11,4
C.3	Taxes i altres ingressos	2.200	21,6	1.936	15,6	1.597	13,9
C.4	Transferències corrents	1.158	11,4	1.572	12,7	1.929	16,8
C.5	Ingressos patrimonials	294	2,9	413	3,3	34	0,3
C.6	Venda de bens patrimonials						
C.7	Transferències de capital	175	1,7		-		-
C.8	Actius financers						-
C.9	Passius financers		-		-		-
	TOTAL	10.169	100	12.426	100	11.462	100
RECAPTACIO NETA							
			%/drets		%/drets		%/drets
C.1	Impostos directes	5.563	62,80	5.567	49,49	3.559	56,42
C.2	Impostos indirectes	101	1,14	2.214	19,68	102	1,62
C.3	Taxes i altres ingressos	1.700	19,19	1.579	14,04	1.035	16,41
C.4	Transferències corrents	1.026	11,58	1.472	13,09	1.578	25,02
C.5	Ingressos patrimonials	292	3,30	412	3,66	34	0,54
C.6	Venda de bens patrimonials						
C.7	Transferències de capital	176	1,99				
C.8	Actius financers						
C.9	Passius financers			5	0,04		
	TOTAL	8.858	100	11.249	100	6.308	100

Taula 6

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 d'uns 3,1M€, per la moratòria al Sector de l'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 pel 2021 contreure un Préstec de 2,052M€, sense conèixer, la data del seu venciment.

COMENTARIS GENERALS A LES LIQUIDACIONS (ANÀLISI DINÀMICA)

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, és a dir, tenen una Base Imposable objectiva i un Tipus Impositiu fixat d'antuvi per cada exercici; són parcialment discrecionals en aquests tipus, fàcils de gestionar i amb una càrrega política molt important. La seva evolució ha estat més 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 són Estructurals, ja que són 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 és un primer bon indicador d'estabilitat.

Els alts i baixos més 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 més 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'ESPAIS. 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 té en els pressupostos, principalment per la seva "visualització" i l'impacte que té no només visual, sinó la repercussió econòmica que té pel Municipi. El desenvolupament del POUM, creiem que és una peça clau en aquest aspecte.

A comentar que qualsevol inversió en aquest punt, té un efecte de retorn, com també es veurà, molt

important a mig i llarg termini.

Una altra dada a destacar és 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 més no cal fer una anàlisi de la seva Sostenibilitat fins aleshores.

4.4 ELS PRESSUPOSTOS I LA NORMATIVA LEGAL TRIENNI 2018-2020

Es feia esment en el primer apartat d'aquest informe, del gran esforç pressupostari que han fet les Corporacions Municipals, per superar una crisi econòmica i financera de tot l'Estat, que és feina palesa en el nivell d'endeutament, esdevinguda des de l'any 2007. De l'endeutament total en aquest any, un 5% corresponia a les Corporacions Municipals, l'any 2019 el nivell d'aquest endeutament ha estat del 4,5%, el que suposa una millora molt important a l'estar parlant de xifres milionàries.

Aquesta davallada va obligar a prendre unes mesures molt restrictives per l'elaboració i liquidació dels pressupostos, sobretot en el nivell d'endeutament i la utilització discrecionals dels superàvits o estalvis, cas d'haver-ne. D'alguna manera es va aconseguir l'objectiu, tot i les repercussions que tenien sobre els ciutadans: restricció en les despeses ordinàries, baix nivell d'inversions, menys endeutament, menys qualitat i quantitat en els serveis públics, etc.

La crisi Sanitària provocada per la Pandèmia de la COVID va fer trontollar totes les estructures de l'Estat amb unes importants repercussions econòmiques que afecten a tothom, administracions i població.

La relaxació en la Normativa Legal, a partir de 2020, en concret en el compliment de la Regla de la Despesa i de la Ràtio d'Endeutament, a més de poder disposar dels estalvis generats en els exercicis 2020 i 2021, permet una certa flexibilitat a l'hora d'elaborar i liquidar els pressupostos, si més no, fins l'exercici 2021. Això no implica un excés d'endeutament, que pot afectar als propers exercicis.

D'aquesta normativa que, en principi va portar una mica de confusió podem destacar el següent:

- Suspensió de la Regla de la Despesa per l'exercici 2020 i també la utilització del superàvit del 2019 per inversions financerament sostenibles.
- Es permetrà tancar l'exercici 2021 els projectes financerament sostenibles endegats el 2019 finançats amb superàvit del 2018.
- Es possibilita la possible utilització del superàvit del 2019 per finançar la despesa del 2020.
- Respecte dels Romanents, no s'ha fet cap modificació.

Totes aquestes disposicions "provisionals" i adoptades principalment per la situació econòmica i sanitària que estem vivint; podríem dir que estem en una situació catastròfica i que, si nos fos així, possiblement no s'haguessin adoptat. Fins aleshores tota la Normativa pel Finançament de les Corporacions Municipals, havia estat molt rígida amb la intenció d'evitar dèficits excessius.

No se sap l'impacte que tindrà l'arribada dels Fons Europeus en les Corporacions Municipals encara que en qualsevol cas creiem que cal ser optimistes, tot esperant que una part dels mateixos, repercutixin positivament en aquestes Administracions.

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

RESUM ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA TRIENNI 2018 - 2020 Santa Susanna

	pef		
	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

Cal recordar que la Normativa Legal pel compliment de la Ràtio d'Endeutament, i la Regla de la Despesa, ha estat modificada, provisionalment, fins a la liquidació del Pressupost 2021.

Per tant en el quadre anterior hi ha les dades necessàries per analitzar el compliment de la Normativa que ja es podia aplicar a l'exercici 2020.

Creiem que cal dir que tot i que l'actual normativa és més "laxa" i permet l'elaboració dels pressupostos sense les limitacions fins aleshores, el principi de prudència sobretot en l'endeutament, ha d'estar sempre present en l'elaboració dels propers pressupostos. Les liquidacions sempre afecten als Pressupostos següents, per tant d'alguna manera els condicionen.

L'Estabilitat Pressupostària ha tingut alternances destacant sobre tot l'Exercici 2019, la liquidació d'aquest va obligar a aplicar un PEF al següent exercici al no haver complert la Regla de la Despesa. Les dades que es poden observar en aquest exercici ja denoten una disminució en la Capacitat Financera.

Ja es veia en les anàlisis fetes en aquest informe que l'exercici 2019 mostrava unes diferències importants en el capítol de les Inversions que obligava a incrementar el Deute Financer.

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 l'Estabilitat Pressupostària i el Límit de la Despesa.

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

- Un Deute viu de 7,5M€ (uns 4,3M€ a curt termini i uns 2,3 a llarg termini). Hi ha concertat un préstec d'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 aleshores, es pot afirmar que la situació econòmica i financera a finals de 2020 era bona.

Fer dues puntualitzacions. 1. L'endeutament financer dels darrers anys han tingut un cost baix (els tipus d'interès aplicats així ho ratifiquen. En el moment de redactar aquest informe es desconeixen els tipus suportats pel Deute Viu). 2. El Romanent de Tresoreria, només es pot aplicar a les Despeses Corrents.

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

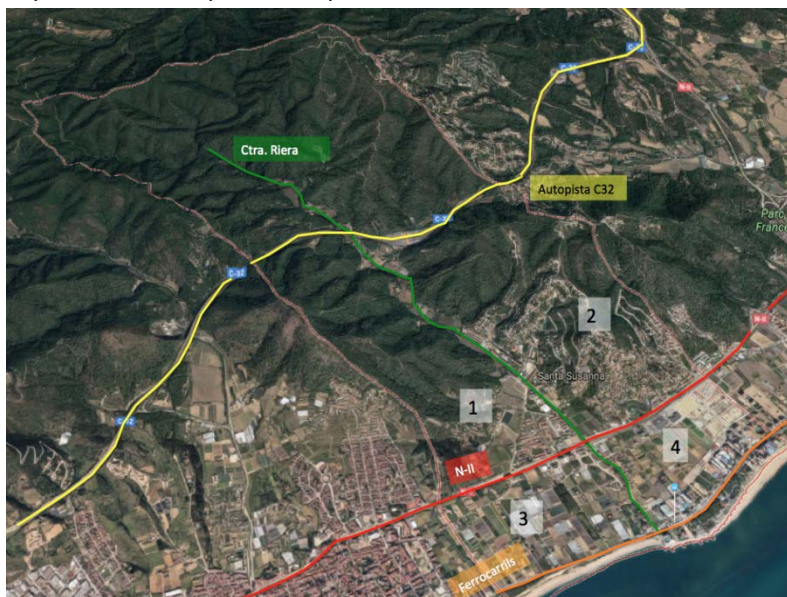
Es descriuen de forma sintètica els trets fonamentals de la mobilitat que afectarien la redacció del POUM en base als aspectes esmentats en l'Estudi de Mobilitat aprovat recentment (2016).

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 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 concentrar 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 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 molt 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 del procés d'urbanització dedicats a residencial turístic.
 - (4) Zona planera de costa dedicada bàsicament als serveis turístics que concentra molta demanda estacional de residència i 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.

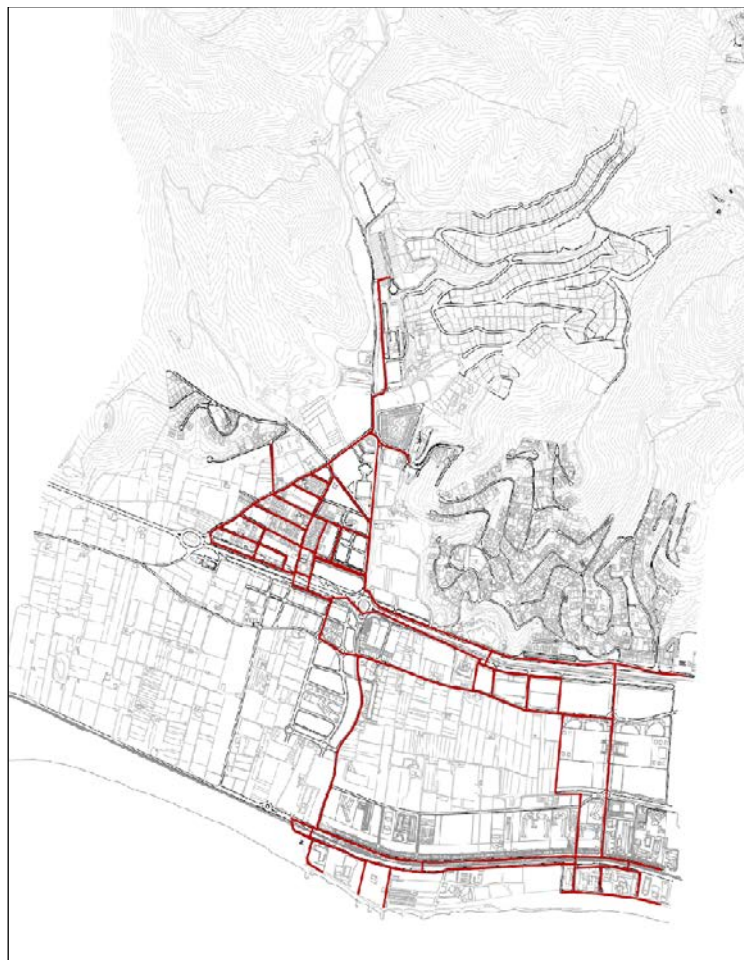
L'Estudi ja indica que aquestes xarxes planificades hauran de garantir la connexió amb el nou planejament i guiaran la planificació urbanística i els estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

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 per 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.

Figura 1 Proposta de xarxa de vianants Font: *Estudi de Mobilitat 2016*



Cal establir però les condicions mínimes de qualitat que han de tenir tota la xarxa viària, en funció de la seva tipologia.

5.3 XARXA DE BICICLETES

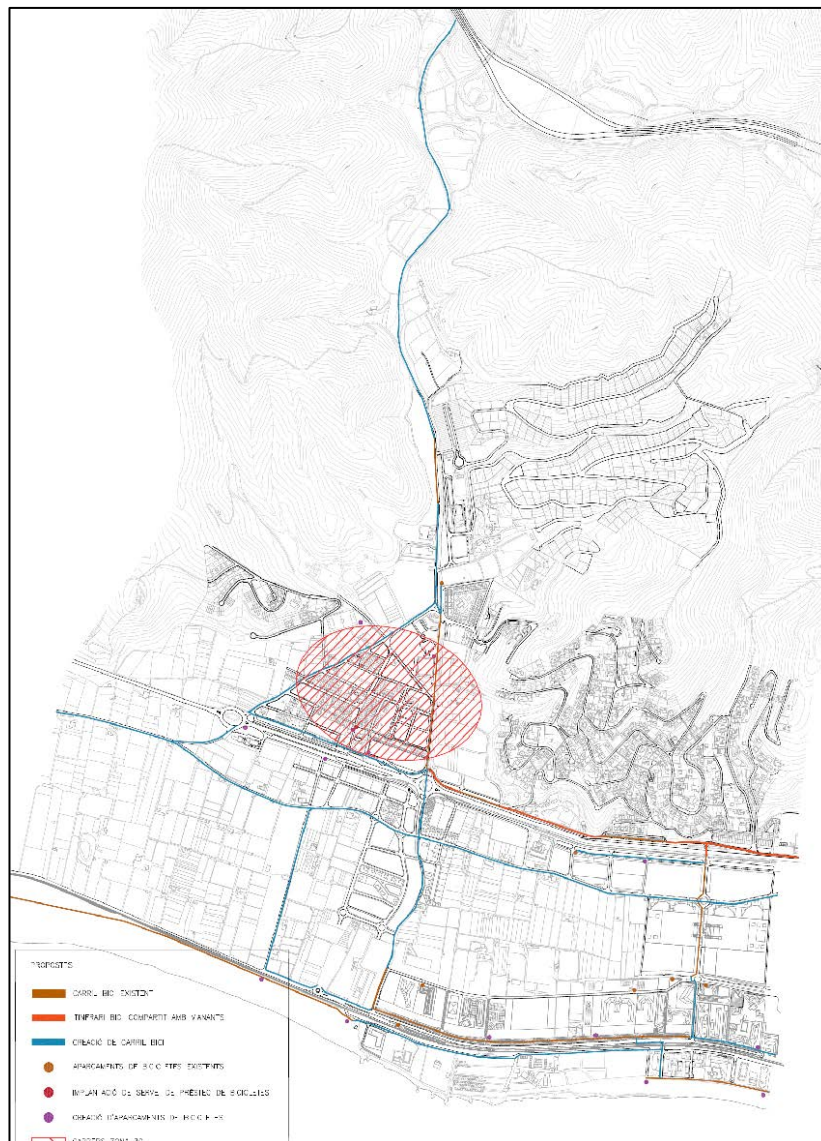
Santa Susanna disposa actualment d'una seguit de vies ciclistes (que en total fan 4,3 km) que connecta el nucli urbà amb la zona hotelera, així com connexions amb Pineda de Mar i Malgrat de Mar a través de la

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	370	9
	>2m	1.712	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.

Figura 2 Proposta de la xarxa de bicicletes



Font: Estudi de Mobilitat

2016

Manca però una proposta completa del conjunt de les vies del municipi en funció de la seva jerarquia, però sobretot establir una xarxa d'itineraris per vies tranquil·les i còmodes que amplii la connectivitat i aportí 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 és 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.

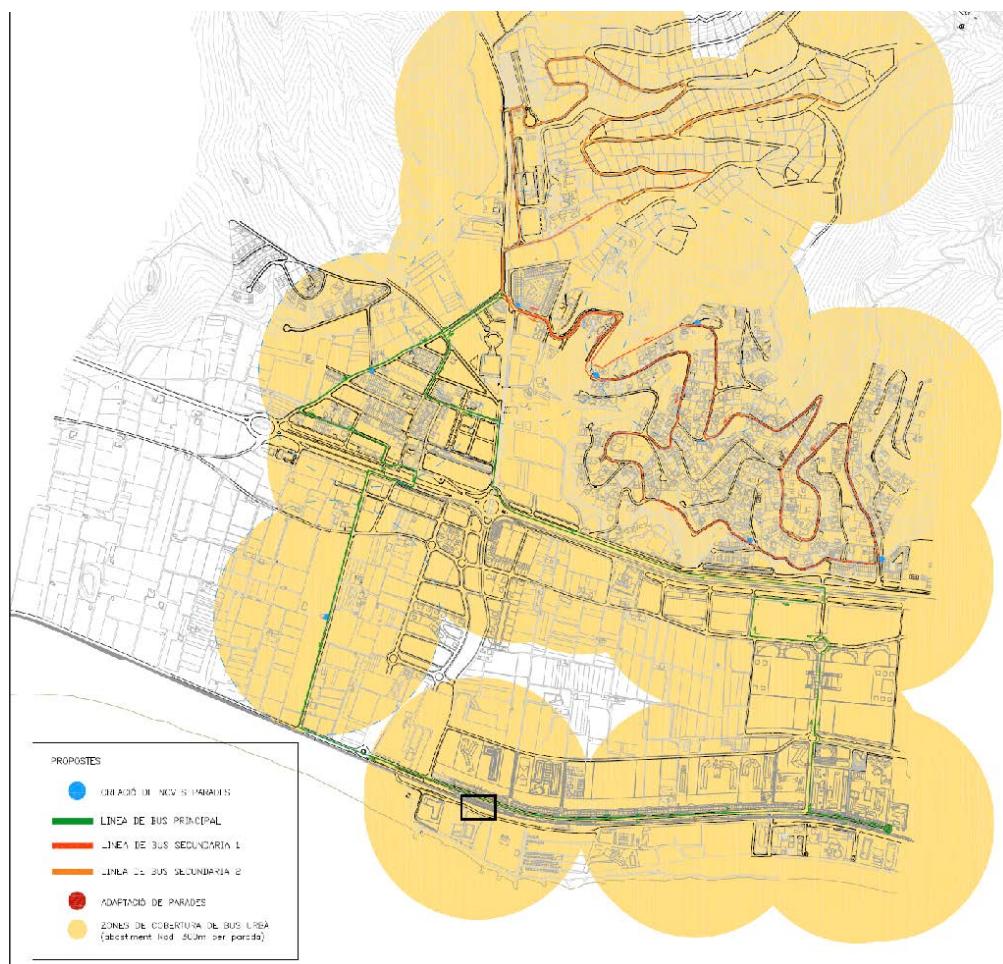
No es considera però que sigui una alternativa competitiva en relació al transport privat. Les longituds i períodes de pas són alts, de més d'una hora en les que relliguen les zones turístiques. L'equipament associat (parades) és bastant millorable i en el cas de l'estació de ferrocarrils, sense un bon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

Per aquests motius la demanda és 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.

Respecte el transport interurbà, s'instarà a les autoritats competents a la realització de millores en les mancances detectades.

Figura 3 - Proposta d'oferta de transport públic de bus urbà



Font: Estudi de Mobilitat 2016

Hi ha una proposta de bus urbà i suggereix establir serveis que aportin competitivitat com per exemple el transport a la demanda, en funcionament des de fa més de tres anys

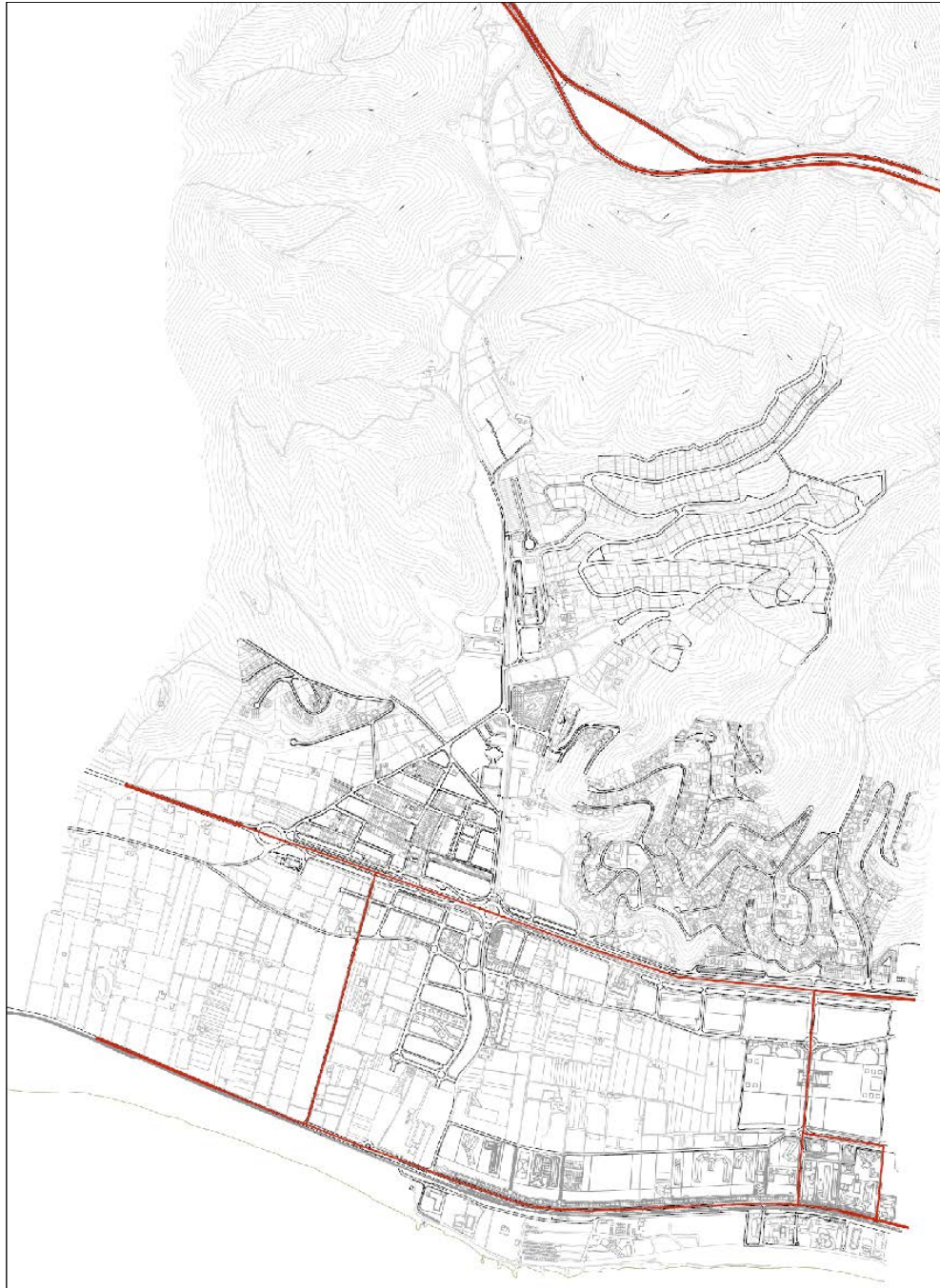
5.5 XARXA DE VEHICLES PRIVATS MOTORITZATS

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 l'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).

Figura 4. Proposta de xarxa per a vehicles privats motoritzats



Font: Estudi de Mobilitat 2016

Atès el problema de l'estacionalitat turística i demanda d'aparcament per a vehicles privats o motoritzats l'Estudi de Mobilitat fa també una proposta d'aparcament en aquets termes

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.

- L'oferta d'aparcament a zones intermodals de transport és, en general, sobradament suficient tant en el 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 només 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.

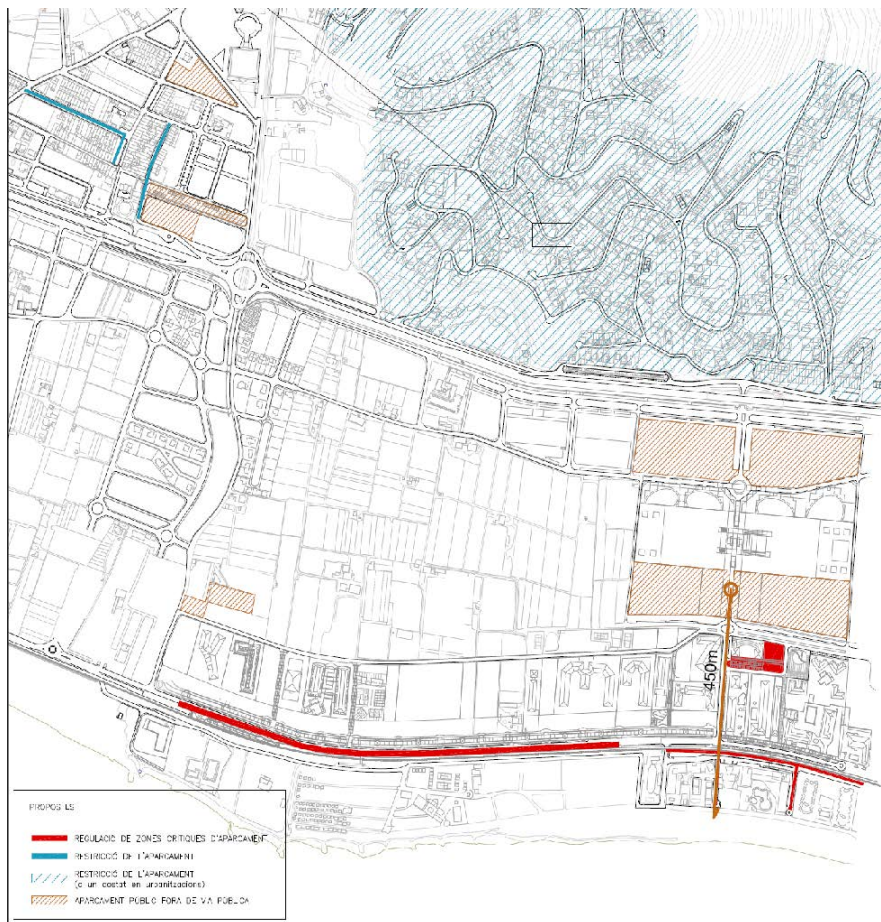
- Manca senyalitzar una zona d'aparcament per als usuaris de Renfe. Només existeixen unes places just al costat de l'estació, normalment sempre ocupades, i hi ha usuaris que aparquen a un solar del c/Pla de la Torre, a uns 200 metres.

- 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 repte 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 la indisciplina de l'aparcament és merament la que es dedica a conductes d'aparcament il·legal que provoquin un conflicte directe amb el trànsit.

Figura 5. Proposta de localització d'aparcament de vehicles privats motoritzats

Font: Estudi de Mobilitat 2016

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 descotxant 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 el 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

Figura 6. Proposta d'estacionaments de C/D i autocars

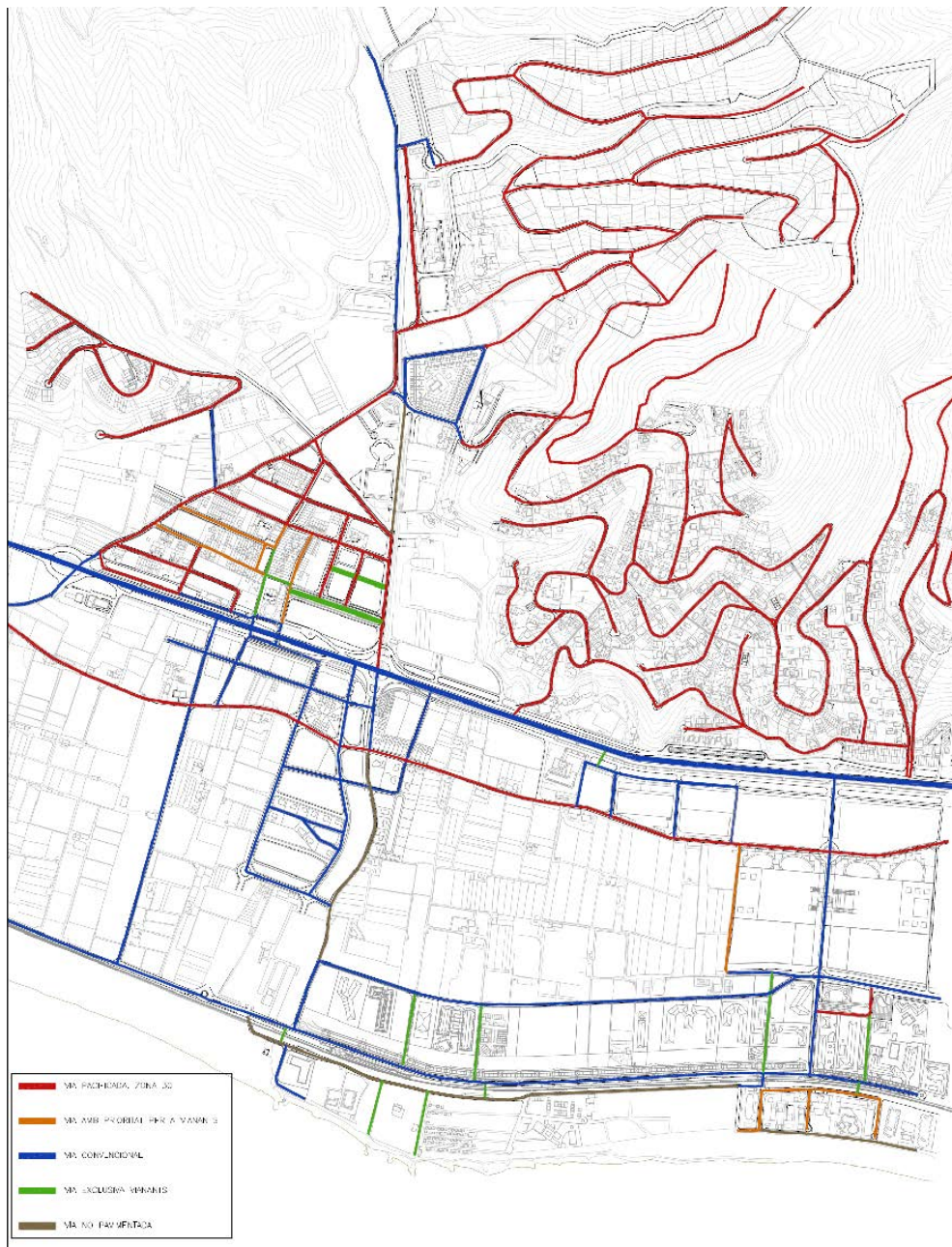
Font: Estudi de Mobilitat 2016

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).

Figura 7 Proposta de pacificació de carrers

Font : Estudi de Mobilitat 2016

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 I-09.a i I-09.b 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 suposa tenen caràcter públic, curiosament alguns no s'aprecien en l'actualitat potser perquè han caigut en desús. D'altra 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 pel 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 al de Malgrat passant en l'últim tram per la zona urbana de les Sorres.

Al Pla de Balasc hi trobem el camí de Perafita, via principal de l'àmbit que permet des de la N-II arribar al Camí 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 pel camí del Parc de la Font del Boter i segueix pel 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.
 - Un segon que passa la C-32 en pont més al nord del peatge que segueix fins la urbanització Ciutat Jardí de Sant Genís de Palafrúls.
 - L'antic camí de Santa Susanna a Sant Genís que discorre ara pels vials de la urbanització de Can Torrent fins el c/ Mimosa a La Vall, segueix com carrer de les Petúnies a la urbanització de Ciutat Jardí de Sant Genís.

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 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 1.000 metres cúbics de sortida de la ETAP de Palafrúls, 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 1.000 metres cúbics el segon de 2.000 metres cúbics, ambdós es troben al mateix recinte i estan comunicats entre ells per vasos comunicants.

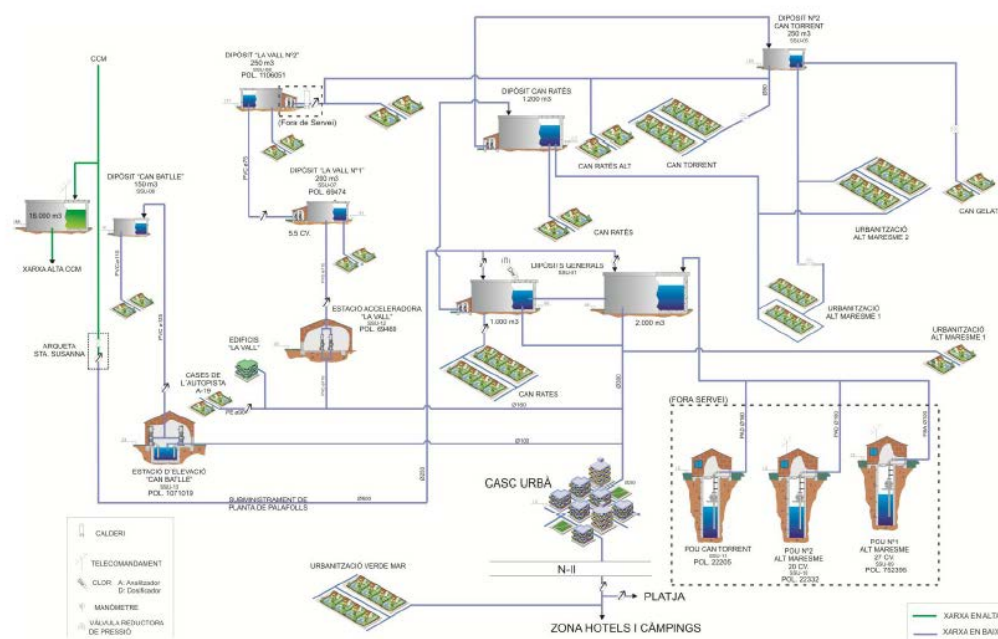
El dipòsit de 1.000 metres cúbics té un bombament a la sortida que impulsa aigua al Dipòsit de Can Ratés de 1.200 metres cúbics. Aquest abasteix per gravetat les urbanitzacions de Can Ratés i Alta Maresme 1 i 2.

A la sortida del Dipòsit de Can Ratés hi ha un bombament que impulsa aigua cap al Dipòsit n°2 de Can Torrent de 250 metres cúbics. Aquest Dipòsit n°2 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 l'estació acceleradora "La Vall" i l'altre derivació que abasteix un aljub de 10 metres cúbics a l'estació d'elevació Can Batlle.

L'acceleradora "La Vall" fa arribar aigua al Dipòsit La Vall n°1 de 200 metres cúbics. Aquest dipòsit abasteix per gravetat la zona de La Vall i bombeja aigua cap al Dipòsit La Vall n°2 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 següent:

Material	Longitud de xarxa (m)	%
Fibrociment	19,485.08	33%
Fundició dúctil	4,668.46	8%
Polietilè alta densitat	32,496.93	55%
PVC 10 atm	2,380.72	4%
TOTAL	59,031.19	100%

Taula 5. Materials de la xarxa per longitud

Sectorització de la xarxa

La xarxa actual de Santa Susanna està dividida en nou pisos de pressió, anomenats sectors, independents cada un abastat des d'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:

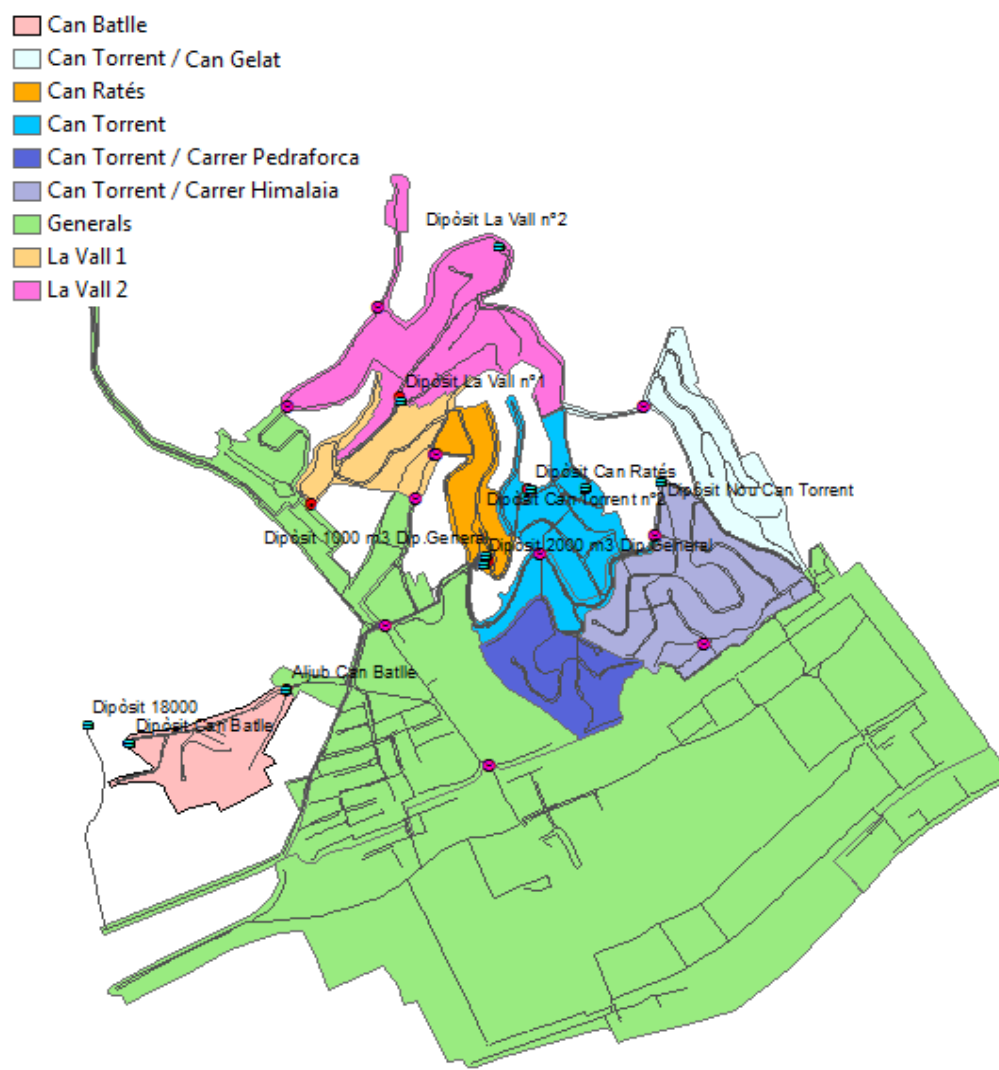


Figura 10. Vista general dels sectors de la xarxa de Santa Susanna

Conclusió 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 Palafolls, 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 diversos 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.
- 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:
 - S'abasteixen tres zones amb regulació de pressió des de Can Torrent mentre que aquesta rep aigua a través d'una impulsó.
 - 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. És a dir, existeix una redundància de dos dipòsits i dos bombejos (acceleradora de la Vall i bombeig Vall 1 cap a Vall 2).
 - El dipòsit Can Batlle rep aigua des dels Dipòsits Generals a través d'un bombeig que ha de superar totes les pèrdues de càrrega entre els dos dipòsits i també superar la diferència de cota entre ells.

Priorització d'actuacions

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'anul·lació de l'Acceleradora de La Vall i l'eliminació del Dipòsit de La Vall 1 i del bombament de La Vall 1 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 Vall 2.

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 Himàlaia.
- 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.

En el punt 8 de les propostes del POUM s'indiquen les actuacions hidràuliques i 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.

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.

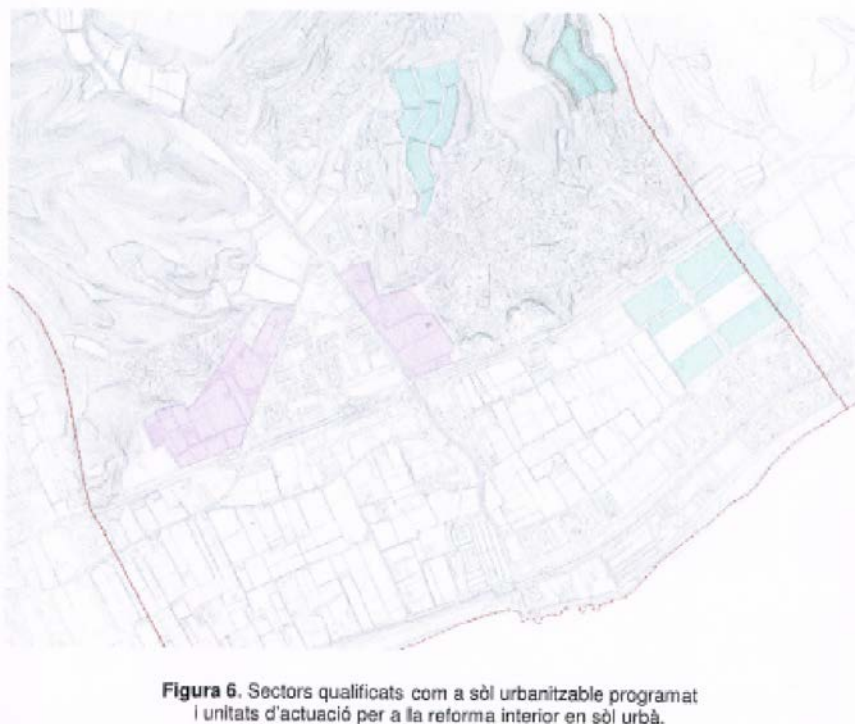


Figura 6. Sectors qualificats com a sòl urbanitzable programat i unitats d'actuació per a la reforma interior en sòl urbà.

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: és 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 és 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 del 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 Calella, Malgrat, Palafolls 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 sobreexidors 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 sobreexidor 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 Can 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

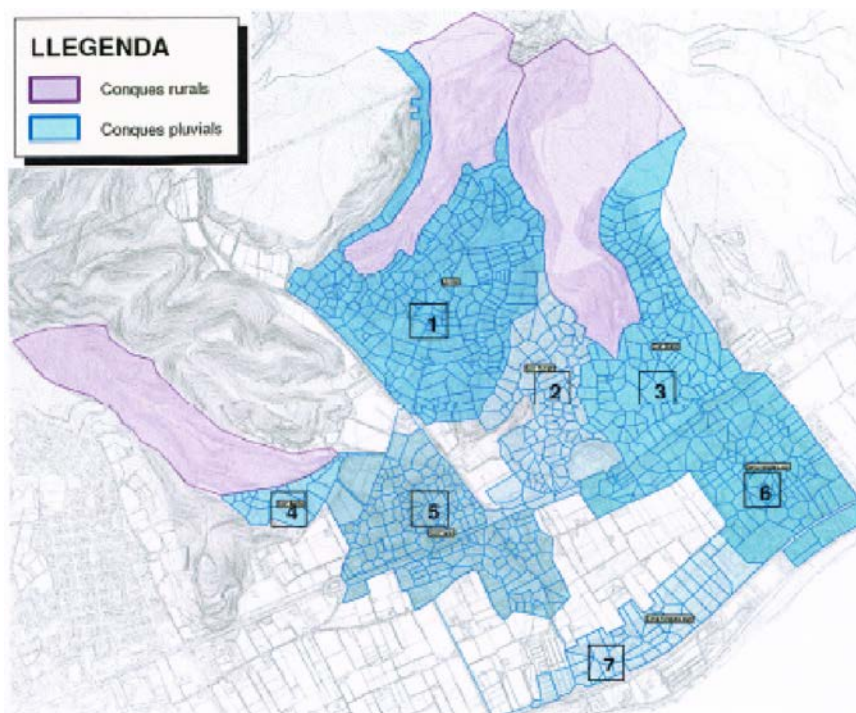


Figura 7. Conques principals establertes a la xarxa de clavegueram.

La xarxa de clavegueram en baixa té una longitud total d'aproximadament 60 km, amb un total de 1.800 pous de registre, amb una distància promigde 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 a través de vials i són 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 es proposen un seguit d'actuacions per tal de resoldre 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 desorrador de la riera de Can Gelat i actuacions en el dipòsit d'aigües pluvials existent.



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



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

Actuacions en els sifons: Execució de dos pous que donin 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 (descàrrega 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.

6.3 ENLLUMENAT

La informació sobre la xarxa d'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.

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 té 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. Els elements són els següents:

Patrimoni arquitectònic

Codi	Nom	Protecció
1112	LA TORRE DEL XIRAU	BCIN
1114	TORRE DE CAN TORRENT DE MAR	BCIN
8559	LA TORRE DE MONTAGUT	BCIL
8576	CAN GELAT	BCIL
8818	ERMITA DE LA MARE DE DÉU DE GRÀCIA	
9056	CAPELLA DE SANT CRIST DE BALASCH	BCIL
9057	CAN MESTRE	
9058	CAPELLA DE SANTA SUSANNA	BCIL
9059	TORRE DE CAN PI	BCIN
9060	CAN RATÉS	BCIL
9062	TORRE DE CAN BONET D'AVALL	BCIN
33038	MASIA DE CAN JORDÀ	BCIL
33044	CAN CLAVELL	
33045	MASIA DE CAN RABASSA	BCIL
33046	MASIA DE CAN TORRENT	BCIL
33047	CAN PUIG DEL RACÓ	
33048	MASIA DE CAN CASAS	
33049	MASIA DE CAN CREUS	
33050	MASIA DE DALT	
33051	MASIA DE CAN FONT	
33052	MASIA DE CAN BATLLE	
36801	MAS DE BAIX	
36802	EL VEÏNAT	
37560	TORRE DE CAN RATÉS	BCIN
37582	CAN BONET D'AVALL	
37583	BÚNQUER ANTIAERI	BCIL
37584	CANALITZACIÓ D'EN RATÉS	BCIL
37585	MOLÍ D'EN JORDÀ	BCIL
37586	CONJUNT DE MAS PARERA I CAN SALVI	BCIL
42242	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANTA SUSANNA	BCIL

Patrimoni arqueològic

Codi	Nom	
1197	MAS DE DALT	
3979	CAL MESTROI	
11758	ANTIGA ESGLÉSIA DE SANTA SUSANNA	

Quatre d'aquests elements gaudeixen de la màxima figura de protecció del patrimoni cultural català. Tots ells estan declarats com a Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN).

1112	LA TORRE DEL XIRAU	BCIN
1114	TORRE DE CAN TORRENT DE MAR	BCIN
9059	LA TORRE DE CAN PI	BCIN
9062	TORRE DE CAN BONET D'AVALL	BCIN
37560	TORRE DE CAN RATÉS	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) els següents béns:

8559	LA TORRE DE MONTAGUT	BCIL
8576	CAN GELAT	BCIL
9056	CAPELLA DE SANT CRIST DE BALASH	BCIL
9058	CAPELLA DE SANTA SUSANNA	BCIL
9060	CAN RATÉS	BCIL
33038	MASIA DE CAN JORDÀ	BCIL
33045	MASIA DE CAN RABASSA	BCIL
33046	MASIA DE CAN TORRENT	BCIL
37583	BÚNQUER ANTIAERI	BCIL
37584	CANALITZACIÓ D'EN RATÉS	BCIL
37585	MOLÍ D'EN JORDÀ	BCIL
37586	CONJUNT DE MAS PARERA I CAN SALVI	BCIL
42242	ESGLÉSIA PARROQUIAL DE SANTA SUSANNA	BCIL

No hi ha a Santa Susanna cap Espai de protecció arqueològica (EPA)

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 (DOGC 250 de 18/8/1982), estan dividits en dos grups.

Grup I . Edificis amb valor històric o arquitectònic

- ☐ 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
- ☐ Ermita del Sant Crist
- ☐ Ermita de la Mare de Déu de Gràcia
- ☐ Antiga capella de Santa Susanna
- ☐ Capella de Sant Isidre

Grup II: edificis que constitueixen el conjunt de l'arquitectura popular, que tenen valor com a tal conjunt, si bé tenen un valor arquitectònic reduït

- ☐ 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 molt menor mesura hi consten altres elements del patrimoni documental, natural, immaterial i moble.

Ambits / Tipologies	Codi	Nombre Àmbits	%	Nombre Tipologies	%
PATRIMONI IMMOBLE		125	78%		100%
Edificis	1.1			90	72%
Conjunts arquitectònics	1.2			5	4%
Elements arquitectònics	1.3			21	17%
Jaciments arqueològics	1.4			6	5%
Obra civil	1.5			3	2%
PATRIMONI MOBLE		4	3%		100%
Elements urbans	2.1			1	25%
Objectes	2.2			1	25%
Col·leccions	2.3			2	50%
PATRIMONI DOCUMENTAL		9	6%		100%
Fons d'imatges	3.1			2	22%
Fons documentals	3.2			7	78%
Fons bibliogràfics	3.3			0	0%
PATRIMONI IMMATERIAL		11	7%		100%
Manifestacions festives	4.1			5	45%
Tècniques artesanals	4.2			0	0%
Tradició oral	4.3			1	9%
Música i dansa	4.4			5	45%
Costumari	4.5			0	0%
PATRIMONI NATURAL		11	7%		100%
Zones d'interès	5.1			8	73%
Espècimens botànics	5.2			3	27%
TOTALS		160	100%	160	

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 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.

Núm. Fitxa	Denominació	Codi	Àmbit	Tipoloiga
62	Ajuntament de Santa Susanna	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
58	Barraca de Can Creus	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
151	Barraca de la font del Barder	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
155	Barraca de vinya de Mas Vivó Vell	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
150	Barraca del Camp d'en Rabassa	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
156	Barraca dels Pins d'en Tres Colors	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
137	Barraca dels suros d'en Plasis	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
148	Barraca d'en Pep Bufí	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
10	Búnquer de la Guerra Civil	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
113	Ca l'Amèlia	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
152	Ca l'Esteve Burgada	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
40	Cal Capità	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
63	Cal Corretger	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
124	Cal Curt	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
48	Cal Ninot	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
55	Cal Ros	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
26	Can Batlle	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
29	Can Bonet	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
59	Can Borràs	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
38	Can Burjons Vell	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
61	Can Cadenera	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
60	Can Carquetes	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
149	Can Casaca	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
22	Can Casas	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
106	Can Cassussa	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
70	Can Cateura	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
18	Can Clavell	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
23	Can Creus	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
45	Can Ferregús	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
25	Can Font	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
109	Can Freixas	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
14	Can Gelat	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
51	Can Geroni	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
108	Can Girones	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
47	Can Gralla	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
16	Can Jordà	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
105	Can Julià	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
27	Can Mas de Baix	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
24	Can Mas de Dalt	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
49	Can Mas Vivó	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
53	Can Mas Vivó Vell	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
15	Can Mestres	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
41	Can Mestroi	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
68	Can Nogueras	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
123	Can Parissó	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
127	Can Pastanaga	1.1	Patrimoni immoble	Edifici

125	Can Pep Buí	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
153	Can Perelló	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
66	Can Però	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
71	Can Pisculet	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
43	Can Planas	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
21	Can Puig	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
19	Can Rabassa	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
37	Can Rosich	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
107	Can Salada	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
52	Can Sant Pare	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
69	Can Soler Nou	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
44	Can Tanca	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
54	Can Toni Casas	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
20	Can Torrent	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
57	Can Valent	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
50	Can Vall Xirau	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
56	Can Vidal	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
132	Can Xacó	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
154	Can Xaubet	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
8	Capella de Santa Susanna	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
64	Casa del carrer de Sant Ramon, núm. 10	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
129	Casa del carrer de Sant Ramon, núm. 16	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
72	Casa del carrer de Sant Ramon, núm. 6	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
65	Casa del carrer de Sant Ramon, núm. 8	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
35	Església parroquial de Santa Susanna	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
34	Horta Santa Eulàlia	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
120	Horta Vives	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
67	La Constància	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
17	Mare de Déu de Gràcia	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
39	Mas d'en Calça	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
117	Mas Galter	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
33	Masoveria de Can Rabassa	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
12	Molí d'en Jordà	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
7	Sant Crist de Balasc	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
36	Sant Isidre	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
4	Torre de Can Bonet	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
143	Torre de Can Creus	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
141	Torre de Can Jordà	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
142	Torre de Can Mas de Dalt	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
5	Torre de Can Ratés	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
3	Torre de Can Torrent de Mar	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
1	Torre de Mas Galter	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
6	Torre de Montagut	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
2	Torre de Vall Xirau	1.1	Patrimoni immoble	Edifici
9	Can Ratés	1.2	Patrimoni immoble	Conjunt arquitectònic
73	Carrer de Jaume I	1.2	Patrimoni immoble	Conjunt arquitectònic
133	Carrer de Sant Ramon	1.2	Patrimoni immoble	Conjunt arquitectònic
28	El Veinat	1.2	Patrimoni immoble	Conjunt arquitectònic
13	Mas Parera i Can Salvi	1.2	Patrimoni immoble	Conjunt arquitectònic
157	Bassa i rec de Can Jordà	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
110	Era de can Mas de Baix	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
144	Escut de la masoveria de Can Rabassa	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
95	Escut heràldic de Can Ratés I	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
97	Escut heràldic de Can Ratés II	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic

146	Fita de terme	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
115	Font de Cal Curt	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
75	Font de Can Gelat	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
114	Font de Can Pep Bufí	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
85	Font del Boter	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
130	Paret de cal Corretger	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
93	Paret de Cal Tit	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
42	Paret de Can Carquetes	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
160	Passera de Mas Parera	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
76	Pintura d'Aureli Crosiet	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
119	Pou de Cal Careto	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
118	Pou de Can Jordà	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
128	Pou de Can Pastanaga	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
122	Pou i bassa de cal Petit	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
74	Regs del camp del Titus	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
121	Sínia de can Rabassa	1.3	Patrimoni immoble	Element arquitectònic
30	Antiga església de Santa Susanna	1.4	Patrimoni immoble	Jaciment
46	Can Burjons	1.4	Patrimoni immoble	Jaciment
126	Can Marangó	1.4	Patrimoni immoble	Jaciment
31	Can Mestroi (jaciment)	1.4	Patrimoni immoble	Jaciment
32	Mas de Dalt (jaciment)	1.4	Patrimoni immoble	Jaciment
140	Plana de Can Jordà	1.4	Patrimoni immoble	Jaciment
136	Camí d'anant a missa	1.5	Patrimoni immoble	Obra civil
135	Camí del Mig	1.5	Patrimoni immoble	Obra civil
11	Paret d'en Ratés	1.5	Patrimoni immoble	Obra civil
77	Commemoració del 50è aniversari de l'esbart dansaire de Santa Susanna	2.1	Patrimoni moble	Element urbà
139	Prensa de vi de Can Jordà	2.2	Patrimoni moble	Objecte
92	Eines del camp d'Antoni Pi	2.3	Patrimoni moble	Col·lecció
94	Fons d'art de l'Ajuntament de Santa Susanna	2.3	Patrimoni moble	Col·lecció
96	Col·lecció de fotografies de la Festa de la Vellesa	3.1	Patrimoni documental	Fons imatges
104	Col·lecció de fotografies de Santa Susanna	3.1	Patrimoni documental	Fons imatges
103	Arxiu administratiu de l'Ajuntament de Santa Susanna	3.2	Patrimoni documental	Fons documental
134	Arxiu de Can Jordà	3.2	Patrimoni documental	Fons documental
102	Arxiu del Dr. Josep M. Massons	3.2	Patrimoni documental	Fons documental
99	Arxiu Diocesà de Girona	3.2	Patrimoni documental	Fons documental
100	Arxiu Històric Fidel Fita	3.2	Patrimoni documental	Fons documental
98	Arxiu Parroquial de Santa Susanna	3.2	Patrimoni documental	Fons documental
101	Museu-Arxiu Municipal de Calella Josep M. Codina i Bagué	3.2	Patrimoni documental	Fons documental
82	Aplec de Gràcia	4.1	Patrimoni immaterial	Manifestacions festives
81	Aplec de Sant Isidre	4.1	Patrimoni immaterial	Manifestacions festives
79	Cursa de cintes	4.1	Patrimoni immaterial	Manifestacions festives
78	Festa major	4.1	Patrimoni immaterial	Manifestacions festives
80	Pessebre vivent	4.1	Patrimoni immaterial	Manifestacions festives
116	L'arbre de Cal Santpare	4.3	Patrimoni immaterial	Tradició oral
84	Contrapàs de Santa Susanna	4.4	Patrimoni immaterial	Música i dansa
145	Dansa d'en Bonet	4.4	Patrimoni immaterial	Música i dansa
159	Goig de la Mare de Déu de Gràcia	4.4	Patrimoni immaterial	Música i dansa
158	Goig de Sant Isidre	4.4	Patrimoni immaterial	Música i dansa

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	Cal 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 Cadernera	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 Cassussa	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 Eulàlia	475396	4608577
72	Horta Durlan	475888	4608648
73	Horta Parera	475790	4609568
74	Horta Vives	475301	4609308

75	L'Astillero		
76	Can Però	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, elaborat per l'Observatori del Paisatge, 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 reconguin 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 emfatitzi 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. Cal evitar la conurbació entre Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, i establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística
- Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims. Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans de Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar. L'ordenació del paisatge dels fronts marítims hauria de contemplar la inclusió de mesures per consolidar la naturalització dels trams costaners escassament urbanitzats, com el Pla de Balasc a Santa Susanna.
- Introduir en el planejament urbanístic municipal un apartat específic sobre el tractament paisatgístic de la carretera N-II, amb l'objectiu de garantir uns accessos als nuclis urbans ordenats, que facilitin la transició entre els espais oberts i els paisatges urbans, que reforcin el caràcter i la identitat dels nuclis històrics i l'ordenació paisatgística de les activitats comercials associades.
- Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. Avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i definir amb precisió els límits de les urbanitzacions, a fi de controlar/evitar la seva expansió i afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes i naturals.
- Recuperar la vegetació associada a les rieres i els seus torrents tributaris en els trams on estigui deteriorada, limitar la progressió de les servituds i evitar les activitats antròpiques que ocupen les lleres fluvials.
- Promoure una xarxa 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.
- Vetllar pel compliment estricte de la Llei de costes, tant pel que fa a l'ocupació del domini públic per instal·lacions privades, com al control efectiu de les limitacions a la propietat privada dins la zona de servitud de protecció que defineix la Llei.

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 preservades tant pel seu valor productiu com per les seves característiques ecològiques intrínseques, ben gestionat per disminuir l'alt risc d'incendi.
- Un paisatge agroforestal preservat i ben gestionat que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.
- 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 a l'entorn de les zones periurbanes i industrials.
- Fomentar, en tot procés de planificació i d'ordenació dels recursos dels espais protegits de la Serra de Marina, el manteniment o la recuperació del mosaic agroforestal. Vetllar per la continuïtat de les masies, dedicades o no de forma prioritària als usos primaris o de gestió del territori.
- Promoure una xarxa 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. Aquesta xarxa, que comprèn miradors i camins existents i d'altres a consolidar, hauria de rebre les actuacions necessàries de condicionament, senyalització, manteniment i difusió per facilitar la percepció dels valors del paisatge i el coneixement del territori. Són els miradors i els itineraris paisatgístics a peu i motoritzats definits a l'apartat de principals rutes i punts d'observació i gaudi del paisatge d'aquesta unitat.

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 consolidació, de manera que sobre el territori apareixen unes realitats diferenciades per usos i activitats sense un relligam, sense els elements 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 pels 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 pels diferents usos i activitats, en especial l'hoteler i l'habitatge, i el contrastem amb el potencial que el PGO qualifica i permet, 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 d'habitacions dels Hotels actuals i els que podrien obtenir llicència o estan reconeguts pel seu règim jurídic, es pot apreciar que del potencial que el planejament preveu només s'ha edificat el 67% del sostre potencial.

Si ho comparem en nombre d'habitacions suposa s'han construït el 58% de les possibles i encara es poden construir el 42% d'habitacions possibles. Significa que respecte l'oferta actual d'habitacions es podria incrementar el 71% de les que ara hi ha.

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

Quadre comparatiu del sostre i nombre d'habitacions d'ús hotel·ler edificat i el potencial

	M2. de sostre	% sobre qualificat	Habitacions	% sobre potencial
ACTUAL	317.670	67%	5.143	58%
POTENCIAL (1)	153.833	33%	3.663	42%
TOTAL	471.503	100%	8.806	100%

(1) Dades referides als terrenys buits el gener de 2022 i inclou hotels en construcció amb llicència

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
- Hotel·ler - Turístic
- Comerç - Serveis

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 sectors + 300 en sòl vacant
Urbanitzacions		444
Hotels – Turístic	153.833	3.663
Comerç i Serveis	20.973	

El comerç i serveis terciaris ara ocupen uns 37.000m² de sostre i el planejament permet la construcció a més de 21.000m², és 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 577 noves llars que suposa un creixement del 43% respecte les existents. Això ens porta a concloure que hi ha sòl qualificat suficient.

Altre tema és que aquesta oferta potencial inclou les nombroses construccions que es poden fer a les urbanitzacions (444) 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 aquesta tipologia que és força insostenible i que a més és cara.

En el cas urbà més adequat per plantejar la situació de les llars necessàries en el futur, la disponibilitat actual en solar vacants seria de 300 noves llars però es demanen uns preus que no són 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 certs creixements acotats que complementin l'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 la 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 a la comunitat de residents i ajudin a la vertebració general i a la interrelació social.

Cal cercar aquests àmbits susceptibles de congeniar la presència d'un tipus d'equipament d'aquesta naturalesa amb la seva situació en l'espai lliure i amb una baixa pertorbació del territori. Caldrà cercar aquells elements i activitats més estratègiques que facilitin aquest encaix.

D'altra part i com hem tractat en l'apartat 4.6, la franja que segueix el carrer del Pla de la Torre i el propi carrer han de ser repensats en termes de cercar una transformació urbanística que permeti disposar d'aquests terrenys per poder facilitar que els hotelers puguin desenvolupar i cobrir algunes de les necessitats de serveis i dotacions, sempre amb baixa 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 pel cementiri, un institut, i la central de la brigada i la base nàutica i altres.

10.5 ESPAIS LLIURES

En l'apartat d'anàlisi ja s'han mostrat els valors ambientals, econòmics i paisatgístics que la zona agrícola ofereix. Està 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 perseverar en el temps. D'altra 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. Altra part està qualificat de sòl no urbanitzable clau CE que admet transformació per la via de la revisió i/o redacció del POUM.

Per tant serà en aquest àmbit CE que el POUM podrà introduir amb major o menor intensitat modificacions i/o aprofitaments que hauran de ser compatibles amb la resta de situacions de l'entorn.

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 i compresa entre la via del tren i el mar amb la futura base nàutica al final tocant a Pineda. 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 però pendent de millorar les condicions de regulació i l'accessibilitat amb la millora de la xarxa de camins.

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 al 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 en el la línia de la costa molt important que corresponia pròpiament a la platja i que no pot tenir aquesta consideració.

En sentit est-oest manca un element lineal connector perquè la N-II no pot fer aquest tasca, la Carretera Vella no està conformat no sembla convenient i les franges de la via queden interrompudes.

La Franja de zona verda del Passeig Marítim amb les concessions vigents presenta en la seva gestió nombroses dificultats que aconsellen la revisió del seu règim jurídic.

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:

- a) El problema estacional de l'Aparcament (i la seva gestió).
- b) 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 expressades 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):

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 sobretot 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, de tal manera que es generen moltes situacions d'indisciplina i, a la fi, de conflicte.

Per l'altra banda, la infraestructura viària facilita l'accessibilitat i l'aparcament a qualsevol indret del municipi, sense 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, ja que sovint queden interromputs o presenten condicions insuficients per a resultar atractius per a realitzar desplaçaments entre el centre urbà i les platges, quan no arriben a 900 metres de distància entre elles: 12 min caminant, 3 min 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 pels passos que permeten creuar les dues barreres físiques més importants a la plana: la N-II i la via del tren. Aquests passos estan bàsicament pensats per als desplaçaments en vehicle. La seva escassetat (3 passos inferiors al Passeig marítim, que fa 1,3 km de façana; 2 passos inferiors, una passarel·la superior i dues rotondes a la N-II) però també la seva discontinuïtat obliga a itineraris contraris a les necessitats de camí mínim que precisen els desplaçaments a peu o en bicicleta. 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 dels 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. En aquest sentit, caldria considerar el Passeig Marítim i el Carrer de Perafita com a vies pacificades i dotar-les d'unes condicions adequades a aquesta condició. Resulta incongruent voler pacificar el Passeig Marítim i a l'hora considerar-lo un eix de la xarxa bàsica de vehicles. D'aquesta manera es podria considerar la majoria del viari urbà del municipi com a viari pacificat.
- Crear una xarxa més directa i densa d'itineraris de vianants i bicicletes que creïn condicions atractives (en connectivitat, accessibilitat, temps de desplaçaments i seguretat) per als desplaçaments de proximitat. Crear també els serveis que afavoreixin aquest ús: serveis públics de bicicletes, aparcaments segurs, realitzats en col·laboració amb el sector turístic per tal de donar prou oferta al període estiuenc). En aquest sentit, cal millorar significativament la permeabilitat de les dues barreres físiques: la N-II i la via de tren amb passos exclusius per a vianant i bicicletes que garanteixin condicions òptimes de seguretat i comoditat.
- Potenciar relacions en transport públic més directes i efectives en temps, que en especial relacionin les concentracions de població i platges i els nodes de transport col·lectiu interurbà.
- Establir bosses d'aparcaments obligatoris des dels quals accedir a les platges caminant o en bicicleta (tal com es fa en altres zones protegides) i impedir l'accés immediat en vehicle.
- Establir criteris de gestió que millorin l'eficàcia de l'aparcament disponible, sense necessitat d'incrementar la superfície.
- Establir una jerarquització més ajustada a la funcionalitat viària que es vol proporcionar, pensant en l'increment de la qualitat dels desplaçaments de proximitat, però mantenint o millorant l'efectivitat en aquelles vies dedicades als desplaçaments de llarg recorregut.

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 pel 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, és 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 bé és 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 pel 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 llevat – 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.- DESCRIPCIÓ I RESULTAT DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1.- EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN L'AVANÇ DE PLA

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 al 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) comprèn 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 pels 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 figuren el 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 DE L'AVANÇ

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 del 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	Aparta- ments	Agrícola	Urbani- tzacions	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.

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.

RESULTAT DELS INFORMES OFICIALS EMESOS

2.6 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.

2.7 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, quan 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.

2.8 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.

- 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.

⁸Sense perjudici de les dificultats que implica aquest plantejament perquè són sòls urbans amb les cessions i obres d'urbanització concloses 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 és 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 d'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 permetent fer-la notant estacional

8Amb lletra cursiva les consideracions de l'equip redactor a les reflexions dels informes de OTAA i CTUB

depenent 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 la cohesió harmònica entre les quatre grans zones que estructurin 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·l'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 té 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 força probabilitat de presentar en algunes parts la condició de zona inundable.

S'està realitzant l'estudi d'inundabilitat que determinarà els espais i el seu grau de vulnerabilitat. Cal tenir present que 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 a l'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 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 centre de l'activitat turística.
- L'oportunitat en l'àmbit hotel·ler, i l'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'altra 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'entemem 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 és 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. És cert que travessar la N-II té 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 és 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 és 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 s'hi 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 ineficàç. Com equipament al servei del municipi no és útil ni per les seves dimensions ni pel seu posicionament allargassat. D'altra 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 és 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 decreïxer, és a dir reduir les xifres respecte el que ara ja es pot edificar. Per tant és un pla restrictiu, dels pocs planejaments generals que disminueix el creixement vigent, i ho pretén fent 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 pel 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, d'executar el planejament vigent, aquest hauria d'incorporar les determinacions del Planejament 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, és elaborar i incorporar una nova alternativa que anomenarem alternativa 0 que s'ajusti estrictament al planejament vigent. Mantenir 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 el seu desenvolupament estaria en dependència de la modificació del planejament Territorial.

El fet que sigui viable o no és una característica aliena al planejament en tant que depèn de decisions polítiques que no depenen del municipi. Ara bé el planejament territorial com els altres té previst els mecanismes de modificació puntual i/o revisió que en última instància depèn dels òrgans competents, en aquest cas de naturalesa política. És evident que des de l'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 no és 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 l'opinió manifestada és fruit de, o bé 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. Mantenir 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 és 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. Mantenir l'alternativa 2 en la mesura que forma part d'un tipus de model de ciutat tot i que no és l'alternativa que recomanem.
4. Mantenir 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 els 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.

3.- EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA AMB LA 1^a APROVACIÓ INICIAL DE POUM

L'Ajuntament va aprovar inicialment el 9 de juny de 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.

3.1 PUBLICACIÓ DE L'ACORD D'APROVACIÓ, I DEL INICI DE L'EXPOSICIÓ PÚBLICA DEL POUM

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

3.2 SESSIÓ INFORMATIVA PÚBLICA

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



3.3 OFICINA DEL PLA

Durant el mes de juliol, part de l'agost, setembre i octubre es va obrir l'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.

3.4 RESULTAT DE LES CONSULTES I DEL PERÍODE DE LA 1^a INFORMACIÓ PÚBLICA

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

Núm	ID REGISTRE	DATA	AL·LEGANT	ÀMBIT
1	E2020003771	27/07/2020	LLUÍS ILLAS RIPOLL	PAU 12. CARRER PONENT
2	E2020004070	12/08/2020	SOLVASA, SL	SERVITUD FERROVIÀRIA ZONA A2.1a (antic Pol.50)
3	E2020004095	18/08/2020	PURA BRAS WOLD, SL	C/ JOSEP PLA, 51-61
4 4tris	E2020004192 - E2020005822	21/08/2020 16/03/2021	ARTUR CAPPARÓS MINGOTE	MAS LA GLEVA
5	E2020004237	25/08/2020	LAIA ESTEBAN CLARET	ZONA D'EQUIPAMENTS CAN FONT
6	E2020004417	02/09/2020	ENDESA	SUBESTACIÓ ELÈCTRICA-SNU
7	E2020004687	18/09/2020	AUPEMAR, SA	PAU 17_ HOTEL SIRIUS
8	E2020005023	06/10/2020	Maria ADROGUER	c/ Verge de Montserrat, 41
9	E2020005075	08/10/2020	Susana SALAS	PADEL STA SUSANNA, SL
10	E2020005216	19/10/2020	MC CASES PI i altres	PAU 1. c/ del BOU
11	E2020005259	21/10/2020	LUIS ARAQUE ALBERCA	PPU 1. CAMPING OASIS
12	E2020005266	22/10/2020	SARA BORT SOLÉ	FINCA DE LA CAPELLA.SNU
13	E2020005290	23/10/2020	JOSEP NOGUERAS FONSECA	MAS DE BAIX. SNU
14	E2020005295	22/10/2020	ENRIC PRATS i altres	PAU 1. c/ del BOU (Cal Tit)
15	E2020005308	23/10/2020	M DARNE BASART I J DARNE BASART	PAU 2. NORD RIERA

16	E2020005356	27/10/2020	JAVIER SERRANO	APARTAMENTS HORITZO II
17	E2020005374	28/10/2020	GERMANS MASSONS RABASSA	FINCA CAN RABASSA.SNU
18	E2020005388	29/10/2020	MURALLA DE BALAGUER, SL	PAU 13. SECTOR COMERCIAL MÀXIM
19	E2020005400	29/10/2020	JORDI PI GILI	PAU 15. COMERCIAL SUD N-II
20	E2020005401	29/10/2020	Lluís Burjons Portet i M. Antònia Pujol Sureda	PAU02. Comercial Riera-N II
21	E2020005402	29/10/2020	Javier Pacheco Abadia de Barbarà	Zona de conservació Can Batlle
22	E2020005408	29/10/2020	ANNA M PASCUAL TIO (HORTALISSES PASCUAL SCP)	PARC MOSAIC I SECTOR TURISTIC-HOTELER
23	E2020005410	29/10/2020	RAMON TORRÓ PONS	PARC MOSAIC I SECTOR TURISTIC-HOTELER
24	E2020005411	29/10/2020	ERNEST PUJADAS BENAGES	CAN PAPERÀ
25	E2020005412	29/10/2020	NURIA NOGUERAS	CAN NOGUERAS (Parcel 11 Pol 4)
26	E2020005413	29/10/2020	ROMÀ SOLER PASCUAL	PARC MOSAIC
27	E2020005414	29/10/2020	JORGE SOLSONA i altres	PAU03. LA VALL
28	E2020005415	29/10/2020	RAMON MARQUES JORDA i altres (MARQUES JORDÀ SCP)	PARC MOSAIC I SECTOR TURISTIC-HOTELER
29	E2020005416	29/10/2020	NOELLE PRATS I JOSPE MARTORELL	PARC MOSAIC I SECTOR TURISTIC-HOTELER
30	E2020005417	29/10/2020	M ÀNGELS BUCH i altres	PARC MOSAIC
31	E2020005420	29/10/2020	TOMAS BORRAS SALLA	BAR-REST SIS (CAMPING BON REPÓS)
32	E2020005428	29/10/2020	M ASUNCION I JOSE PI BURJONS	PAU 17 (antic PPU La Riera, polígon 2)
				Masia Can Burjons Masia Can Julià-Can Borràs
33	E2020005429	29/10/2020	MARINA SANTA SUSANNA, SL	SERVITUD FERROVIÀRIA ZONA A2.1a (antic Pol.50)
34	E2020005430	29/10/2020	AQUA HOTEL MENAJAMENT, SL	A2.2a ZONA COMERCIAL SUD CTRA N-II
35	E2020005431	29/10/2020	ESSER PINEDA SL	PAU 2. NORD RIERA (A2.2b ZONA COMERCIAL SECTOR LA RIERA)
36	E2020005434	29/10/2020	TURTLE BEACH SL	PAU14. HOTEL STA SUSANNA RESORT
37	E2020005437	29/10/2020	SSOM	DIVERSOS
38	E2020005438	44133	SOLVASA, SA	SERVITUD FERROVIÀRIA ZONA A2.1a (antic Pol.50)
39bis	E2020005439	30/10/2020	JOAQUIM CREU VALLS	FINQUES N2a3-PDUSC
39ter	E2020005439	30/10/2020	JOAQUIM CREU VALLS	Clau R5a en c/ Salvador Espriu i c/ Ponent
39v	E2020005439	30/10/2020	DOLORS COSTAS MONTSANT	C/ Josep Pla, clau R5b
39x	E2020005439	30/10/2020	JOAQUIM CREU VALLS	c/ del Bou 4, clau R6a
39y	E2020005439	30/10/2020	JORDI CUSACHS OMELLA	c/ Salvador Espriu, 2-4, clau R5a
40	E2020005446	30/10/2020	MARITXELL ROMERO, ERC	
41	E2020005450	30/10/2020	UNIÓ DE PAGESOS DE LA COMARCA DEL MARESME	PLA DE BALASCH, PLA DE LA TORRE, PARC MOSAIC, ETC

42	E2020005451	30/10/2020	TURTLE BEACH SL	HOTEL STA SUSANNA RESORT
43	E2020005449	30/10/2020	MA PEREZ, ANGE, SA	PAU 17. SECTOR TURISTIC-HOTELER
				PARC MOSAIC
44	E2020005456	30/10/2020	EDIFICACIONS DEL LITORAL, SAU	TAHITI PLAYA & SUITES
45	E2020005459	30/10/2020	LANDCOMPANY 2020 SL	CAN MAS DE DALT / LA SISESTA, A LA VALL
46	E2020005461	30/10/2020	BON REPÓS, SL	PAU 6. CAMPING BON REPÓS, I PAU 8. FRONT DE MAR II
47	E2020005463	30/10/2020	Fruites Mare Nostrum, SL	Zona Serveis - Comercial
48	E2020005465	30/10/2020	MOMA HOTEL, SL	PAU 17 (propietaris parcel D i E , antic sector D)
49	E2020005466	30/10/2020	INVERSIONS FADURA XXI, SL	PAU 17 (propietaris parcel D i E , antic sector D)
50	E2020005467 - E2020005468	30/10/2020	LA RESERVE DE SANTA SUSANNA, SL, i altres	PMU 1. LA RESERVA
51	E2020005469	30/10/2020	CONCEPCIÓ SOLER LLORENS	PAU 16 . LA RIEAR (antic Polígon 2) i PAU 18. RIERA II (antic equipament comercial)
52	E2020005474	30/10/2020	M SOLEDAT VERES GOMEZ	URB ALTA MARESME. REGULACIÓ HAB D'US TURISTIC
53	E2020005475	30/10/2020	PROPIETARIS D'HOTELS SECTOR TURISTIC	PAU 17, ESPAI LLIURE ZONA HOTELERA SV5
54	E2020005478	30/10/2020	GRUP SUPECO MAXOR, SLU, i altres	PAU 13. SECTOR COMERCIAL MÀXIM
55	E2020005481	30/10/2020	REPRESENTANT SECTOR COMERCIAL	PAU 13. SECTOR COMERCIAL MÀXIM
56	E2020005483	30/10/2020	RITA JORDA MAJÓ	PAU 7. TURISTIC FRONT DE MAR-1 (Càmping El Pinar)
57	E2020005484	30/10/2020	JOAN FLUVIA SOLER	CAN BONET
58	E2021000997	17/02/2021	Pecaromi, SL (fora de termini)	CAN CADERNERA

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 se n'han presentat 10 que representa el 17%. De les urbanitzacions només una al·legació. Quatre fan referència a temes de béns 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 dues sessions de treball per poder analitzar el contingut del seu escrit d'al·legacions.

3.5 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 els informes següents:

1	2020_06_22	DEMARCATIÓ DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CATALUNYA	MINISTERIO de TRANSPORTES MOVILIDAD y AGENDA URBANA	Favorable
2	2020_06_29	DIRECCIÓ GENERAL DE TRANSPORTS I MOBILITAT	Departament de Territori i Sostenibilitat - Generalitat	Favorable amb observacions

3	2020_07_03	ADIF	Gerencia del Área de Patrimonio y Urbanismo Noreste		Favorable amb observacions
4	2020_07_13	ATM - AUTORIDAD DEL TRANSPORTE METROPOLITANO		ATM	Manca EAMG
5	2020_07_17	INFORME DE ICGC SOBRE RISCOS GEOLÓGICS - AVANÇ	Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya	Departament de Territori i Sostenibilitat - Generalitat	Favorable
6	2020_08_03	TURISME	Direcció General de Turisme	Departament d'Empresa i Coneixement - Generalitat	Favorable amb observacions
7	2020_08_03	COMERÇ	Direcció General de Comerç	Departament d'Empresa i Coneixement - Generalitat	Favorable amb observacions
8	2020_09_23	DIRECCIÓ GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LA RED FERROVIÀRIA	MINISTERIO de TRANSPORTES MOVILIDAD y AGENDA URBANA		Instància
9	2020_09_29	INFORME DE ICGC SOBRE RISCOS GEOLÓGICS	Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya	Departament de Territori i Sostenibilitat - Generalitat	Favorable
10	2020_10_16	AVIACIÓN - SUBDIRECCIÓ GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA	MINISTERIO de TRANSPORTES MOVILIDAD y AGENDA URBANA		Favorable
11	2020_11_17	DIRECCIÓ GENERAL D'AFERS RELIGIOSOS		Departament de Justícia - Generalitat	Favorable
12	2020_12_29	SERVEIS TERRITORIALS AL MARESME - VALLES ORIENTAL		Departament d'Educació - Generalitat	Favorable
13	2021_02_02	SECRETARIA D'INFRAESTRUCTURES I MOBILITAT		Departament de Territori i Sostenibilitat - Generalitat	Favorable amb observacions
14	2021_06_10	AGENCIA CATALANA DE L'AIGUA (ACA)		Departament de Territori i Sostenibilitat - Generalitat	Favorable amb observacions
15	2020_09_2	EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU		Endesa Distribución	Favorable amb observacions

Tots els informes són favorables tot i que alguns amb observacions i/o requeriments a incorporar.

3.6 INFORMES MUNICIPALS

L'Ajuntament ha remès 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.

3.7 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 amb la proposta d'estimar total, parcial o de desestimar les al·legacions presentades.

3.8 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.

3.9 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 és el desacord amb el model proposat, en especial pel sector hotel·ler, que al ser 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 hotel·lera en la part del Pla de La Torre està clarament rebutjada i plantegen la imperiosa necessitat de poder recuperar, per a ús hotel·ler, 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 pel que no va ser desenvolupada.

Les 7 al·legacions del sector comercial venen a demanar quedar-se en la situació actual sense haver d'assumir majors compromisos ni despeses per dotar-se de places d'aparcament perquè consideren que és 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 aprofitament 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 hotel·ler 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 hotel·ler del municipi.

3.10 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 de qualificar determinats terrenys on tenen situats equips i instal·lacions.

informes municipals

Els informes municipals plantegen incorporar algunes precisions, algunes millores i altres consideracions que donaran major solidesa al POUM i un millor encaix amb la gestió urbanística municipal.

4.- RESULTAT DE LES CONSULTES DEL PERÍODE DE LA 2ª INFORMACIÓ PÚBLICA

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.

4.1 SESSIÓ INFORMATIVA PÚBLICA

El dia 15 de març de 2022 es va fer l'acte informatiu de presentació del POUM.

4.2 OFICINA DEL PLA

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.

4.3 LES AL·LEGACIONS PRESENTADES EN LA 2ª INFORMACIÓ PÚBLICA

AL·LEGACIONS POUM _ 2A APROVACIÓ INICIAL				
NÚM.	DATA	RE	NOM	ÀMBIT
1	02/02/2022	E2022000724	LLUÍS ILLAS RIPOLL	C/ VERGE DE MONTSERRAT, 2
2	10/03/2022	E2022001599	EDIFICACIONES DEL LITORAL, SAU	HOTEL TAHITI
3	10/03/2022	E2022001600	DAVID RUSCA -- OASIS	PP1. CAMPING OASIS
4	17/03/2022	E2022001815	TOMÁS BORRÁS	PAU-5. CAMPING BON REPÓS
5	29/03/2022	E2022002020	MARGARITA LLORENS	C/DR BARTOMEU - C/JOSEP PLA
6	29/03/2022	E2022002035	PIGEM	PAU-9. COMERCIAL SUD N-II
7	05/04/2022	E2022002217	ARTUR CAPARRÓS	XARXA DE CAMINS
8	05/04/2022	E2022002219	ARTUR CAPARRÓS	MAS DE LA GLEVA
9	06/04/2022	E2022002227	ARTUR CAPARRÓS	XARXA DE CARRETERES
10	06/04/2022	E2022002228	ARTUR CAPARRÓS	CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
11	06/04/2022	E2022002229	ARTUR CAPARRÓS	MASIES
12	05/04/2022	E2022002222	EUGENIO ARIAS GARCÉS - LOCALS BLOCS LES SORRES	LES SORRES. LOCALS COMERCIALS
13	06/04/2022	E2022002241	NÚRIA CASAS I JOSEP FERRER	PAU-01. c/ DEL BOU
14	06/04/2022	E2022002242	NÚRIA I CARMÉ CASAS	PAU-01. c/ DEL BOU. Fina c/del Bou, 25
15	06/04/2022	E2022002243	MARIA CARMÉ CASAS	PAU-01. c/ DEL BOU. Fina c/del Bou, 25
16	11/04/2022	E2022002346	UNIO PAGESOS	PROPOSTA SNU
17	11/04/2022	E2022002351	EDUARD CORRATGÉ	C/ JOSEP PLA
18	11/04/2022	E2022002356	SARA BORT	CAN PERÓ
19	11/04/2022	E2022002363	ENRIC PARÉ	NNUI. SIST D'EQUIPAMENTS SE9
20	11/04/2022	E2022002370	GRUP SUPECO MAXOR, S.L	EDIFICI CARREFOUR, CLAU A2.2c
21	11/04/2022	E2022002375	TURTLE BEACH SL	PAU-14. HOTEL ST SUSANNA RESORT
22	12/04/2022	E2022002384	ASS. JOVES AGRÍC. BCN	PARC MOSAIC I PAU-12
23	12/04/2022	E2022002391	MARIA ASUNCION PI BURJONS	PAU-12. Sector hotelier (pol 2 del PP la Riera)
24	12/04/2022	E2022002399	ASSEMBLEA PAGESA DEL MARESME	PROPOSTA SNU
25	12/04/2022	E2022002403	UNIO PAGESA I ASSEMBLEA PAGESA	PROPOSTA SNU
26	12/04/2022	E2022002410	GRUPO EXPLOTACIONES INMOBILIARIAS SL	HOTEL ROYAL SUN
27	12/04/2022	E2022002412	ASS. PAGESOS I UNIO PAGESOS (S'adjunten 200 adhesions)	PROPOSTA SNU
28	12/04/2022	E2022002413	ASS. PAGESOS I UNIO PAGESOS (S'adjunten 200 adhesions)	PROPOSTA SNU
29	12/04/2022	E2022002414	ASS. PAGESOS I UNIO PAGESOS (S'adjunten 194 adhesions)	PROPOSTA SNU
30	12/04/2022	E2022002415	ASS. PAGESOS I UNIO PAGESOS (S'adjunten 304 adhesions)	PROPOSTA SNU
31	12/04/2022	E2022002433 - RETIRADA	BENET FERRER (EN NOM DE 4 SOCIETATS)	PAU-12. SECTOR HOTELERS (4 HOTELS)
32	13/04/2022	E2022002459	ERNEST PUJADAS	PLA DE CAN PARERA (no Pla de Colomer)
33	13/04/2022	E2022002460	ANNA M. PASCUAL	CAN PISCOLET
34	13/04/2022	E2022002461	MA. BUCH MARTÍ I ALTRES	PARC MOSAIC I PAU-12
35	13/04/2022	E2022002462	JOAQUIN CAPARRÓS	MAS VILAJOAN
36	13/04/2022	E2022002463	MARQUÈS-JORDÀ SCP	PARC MOSAIC I PAU-12
37	13/04/2022	E2022002467	NÚRIA NOGUERAS	PARC MOSAIC I PAU-12
38	13/04/2022	E2022002470	NOELLE PRATS I JOSEP MARTORELL	PARC MOSAIC I PAU-12
39	13/04/2022	E2022002472	JOSEP NOGUERAS	PAU14. MAS DE BAIX, clau R6c
40	13/04/2022	E2022002476	AUPEMAR SA	PAU-12. HOTEL SIRIUS
41	13/04/2022	E2022002477	HOTELERA MASTER CINCO - PETRONELLA SNEU	PAU-12. HOTEL CAPRICI
42	13/04/2022	E2022002478 - SUBSTITUEM E2022002488	JORDI PERA - ISERN ASSOC.	AJUST D'EDIF. EN CAS DE VOLUMS DISCONFORMES
43	13/04/2022	E2022002486	ASS. PAGESOS I UNIO PAGESOS (S'adjunten varies adhesions)	PROPOSTA SNU
44	13/04/2022	E2022002490	COMUNITAT PROPIETARIS HORTIZO II	APECTACIÓ VIARIA
45	13/04/2022	E2022002491	JORDI TORALLAS	PROPOSTA SNU I ALTRES
46	13/04/2022	E2022002493	ALKALI EUROPE III SARL - LA RESERVA	PEMU-01. LA RESERVA
47	13/04/2022	E2022002496 - RECTIFICAT E2022002499	PECAROMI SL.	CAN CADERNERA
48	13/04/2022	E2022002498	PAPALUS	CAN PUIG - BCIL
49	14/04/2022	E2022002504	SSOM	VARIS
50	14/04/2022	E2022002511	HÉCTOR MATEOS EN REPRS DE VARIS VEÏNS	CAN XORIGUERA
51	14/04/2022	E2022002514	MARGALL IMMOBLES I DOS MÉS	EDIFICI MARGALL, CLAU A2.2d
52	14/04/2022	E2022002515	ASSEMBLEA PAGESOS I UNIO PAGESOS EN REPRS. VARIS	PROPOSTA SNU
53	14/04/2022	E2022002516	RAMON TORRÓ	PARC MOSAIC I PAU-12
54	14/04/2022	E2022002517	ANGE SA	PAU-12. HOTEL DON ANGEL + SÒL SNU
55	14/04/2022	E2022002523	ROSA MARIA MORELL	CESSIÓ D'APROFITAMENT DELS PAU'S
56	14/4/2022	E2022002525 i E2022002668	M BOSCH MARTORI	CLASSIFICACIÓ SÒL FORESTAL - PEU M+CASES RURALS
57	14/04/2022	E2022002528	BON REPOS	PAU-05. CAMPING BON REPOS - PAU 12
58	14/04/2022	E2022002530	RITA JORDÀ	PAU.12. CAMPING EL PINAR
59	14/04/2022	E2022002531	JORDI CUSACHS GPM COMPROMIS	VARIS
60	14/04/2022	E2022002533	DOLORS COSTAS	SOL C1 Carretera Vella
61	14/04/2022	E2022002534	DOLORS COSTAS	ZONA CONSERVACIÓ M2k. c/ del Bou, 4
62	14/04/2022	E2022002535	GIBERT CLOS	CAN DURLAN (abans Can Millo)
63	14/04/2022	E2022002540	ESQUERRA REP-SS - M. ROMERO	VARIS
64	14/04/2022	E2022002543	SUSAN ESTELA SA.	PAU-12. 2 PARCELES + 2 PARCEL T DE CAN GELAT
65	14/04/2022	E2022002546	JOAN FLUVIA	CAN FLUVIA
66	19/4/2022 (fora de termini)	E2022002643	ASSEMBLEA PAGESA I UNIO PAGESA + adhesio	PROPOSTA SNU

Durant el període d'exposició al públic s'han presentat 64 al·legacions més una fora de termini. Una va ser retirada posteriorment.

Moltes reiteren el que ja van expressar en l'anterior al·legació a la primera informació pública amb alguns matisos o consideracions addicionals.

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)

Els propietaris de sòls no urbanitzables i sòls agrícoles, entitats i associacions que representen el sector han estat els més actius i han presentat 33 de les 65 al·legacions (el 50,7%)

Hi ha 9 al·legacions de propietaris que estan inclosos en polígon d'actuació que manifesten la seva disconformitat per causes diverses. Del sector hotelier s'ha presentat 8 al·legacions que representen el 20% del sector. Sovint relacionades amb alguna qüestió normativa i amb els costos econòmics que el suposarà la gestió del PAU que consideren molt elevats.

4.4 INFORMES MUNICIPALS

L'Ajuntament ha incorporat al expedient els informes dels tècnics municipals que es tenen en consideració per la continuació dels treballs.

4.5 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.

4.6 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:

**AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA**

Exp. X2018000166

Francesc Ortiz i Amat, secretari de l'Ajuntament de Santa Susanna, el Maresme,

C E R T I F I C O :

Que en relació a la 2a aprovació inicial del POUM de Santa Susanna, pel Ple de l'Ajuntament de 30 de desembre de 2021, s'han rebut els següents informes, fins a la data d'avui, dels Organismes que s'indiquen:

Núm. Ordre	Organisme	Registre Entrada i data registre	Data de l' informe
1	ATM, Autoritat del Transport metropolità	E2022000431 de 25/01/2022 E2022000595 de 28/01/2022 (enviat també d'Urbanisme)	24/01/2022
2	Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria de la Secretaría General de Infraestructuras	E2022000489 de 25/01/2022	24/01/2022
3	Direcció General de Turisme del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat	E2022000765 de 03/02/2022	02/02/2022
4	ADIF, Àrea de Patrimonio y Urbanismo Noreste	E2022000981 de 10/02/2022	04/02/2022
5	Departament d'Educació – SSTT al Maresme – Vallès Oriental	E2022001001 d'11/02/2022 E2022001078 de 15/02/2022	09/02/2022
6	Direcció General de Transports i Mobilitat del Dpt. De la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i Territori	E2022001085 de 16/02/2022	15/02/2022
7	Direcció General d'Afers Religiosos del Departament de Justícia de la	E2022001492 de 07/03/2022	21/02/2022

	Generalitat		
8	Direcció General de Comerç del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat	E2022001515 de 08/03/2022 E2022001711 de 14/03/2022	08/03/2022
9	ATM, Autoritat del Transport Metròlità	E2022001699 de 14/03/2022	22/02/2022
10	ICGC, Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya	E2022001700 de 14/03/2022	02/03/2022
11	Departament d'Educació – SSTT al Maresme – Vallès Oriental	E2022001817 de 18/03/2022	14/03/2022
12	Dirección General de Aviación Civil – subdirección General de Aeropuertos y navegación aérea	E2022001897 de 22/03/2022	21/03/2022
13	Dirección General de Planificación y evaluación de la Red Ferroviaria de la secretaría General de Infraestructuras	E2022002316 de 08/04/2022	07/04/2022
14	Direcció General de Protecció Civil del SSTT de Protecció Civil a Barcelona	E2022003303 de 13/05/2022	09 i 10 /05/2022
15	Demarcación de Carreteras del Estado en Catalunya de la Dirección General de Carreteras de la Secretaría General de Infraestructuras	E2022003412 de 18/05/2022	26/04/2022
16	Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural de la Secretaria d'Agenda Rural de la Generalitat de Catalunya	E2022003446 de 19/05/2022	19/05/2022

I perquè així consti, a petició de l'equip redactor del POUM, es signa aquest certificat, amb el vistiplau del Sr. Alcalde.

Santa Susanna, a data de la signatura electrònica.

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

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 econòmics del sector, que els pagesos i els ramaders es puguin guanyar la vida. Probablement caldria el valor d'incidir en el sistema de producció de preus entre el productor i el consumidor ja que hi ha un gran diferencial econòmic entre els dos valors i aquí no hi ha polítiques reals de cap mena.

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 si 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'interés general i eviti ocurrences improvisades.

La regulació del sòl no urbanitzable amb una qualificació i normativa més adequada a l'entorn i que permeti poder obtenir uns rendits 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 del 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 hotel·ler 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 hotel·ler-esportiu-recreatiu i concentrar les concessions 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 plategen o bé que el sector no té 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 dèficit d'aparcaments actuals i de l'altra 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 qualitatius 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 càrregues 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 hotel·ler 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 hotel·ler.

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

4.8 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.

5.- CONCLUSIONS I PASSOS A SEGUIR

Les al·legacions del sector hotel·ler 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 hotel·ler-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 és 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 hotel·lers 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 hotel·ler 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 el 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 és 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 de Valor Agrícola N2a4 ni del Parc Mosaïc qualificada de N2c1 no se 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 agrícoles (clau SE) en sòl no urbanitzable entre Can Cadernera i la via del ferrocarril o la carretera Vella.

Es fan alguns ajustos i rectificacions de dades en el Catàleg de Masies afegint algun 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 un futur equipament a determinar.

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.

IV.- OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ, ANÀlisi DE LES DIVERSES ALTERNATIVES CONTEMPLADES, JUSTIFICACIÓ DEL CANVI I DESCRIPCIÓ DEL MODEL D'ORDENACIÓ ARA ELEGIT

1.- CRITERIS I OBJECTIUS URBANÍSTICS I TERRITORIALS

La revisió del Pla General del municipi és una oportunitat per a definir el model urbà, corregir les situacions discordants, potenciar aquells aspectes del planejament vigent que no han estat executats i en considera necessaris realitzar, reforçar els elements de vertebració i concretar els objectius del POUM.

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. També és cert que 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.

Tal com hem vist en l'apartat de diagnosi, el municipi presenta punts forts a potenciar i alguns punts febles que el POUM es proposa corregir i millorar.

Els objectius que es planteja el POUM són variats perquè les determinacions del pla tenen incidència sobre múltiples aspectes que 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** amb el màxim respecte i manteniment de seu caràcter eminentment agrícola.

Objectiu 3.- Preservar els terrenys agrícoles. El mantenint els usos agrícoles de la zona C2, C3 del Pla de la Torre. 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 el sòl agrícola i el turístic**.

Objectiu 5.- **Millorar la transversalitat i la permeabilitat ecològica** 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 local de la brigada, l'Equipament agrícola

a l'entorn de Can Cadenera 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 a 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 els càmpings del front marítim.

Objectiu 18.- **Establir un model en xarxa de la mobilitat** que potencii els itineraris per a vianants i bicicleta, humanitzi els espais viaris reservats als vehicles i plantegi alternatives al·l'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.

Consideracions generals

Les propostes que es desenvolupen en forma d'alternatives responen a la voluntat de definir un model de ciutat diferenciat per a cadascuna d'elles.

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

- L'Alternativa 0 correspon al planejament actual vigent amb la incorporació d'algunes consideracions de millora que no estan contingudes al PGO però que derivaven del PTMB.
- L'Alternativa 1 aposta per introduir millores i ajustos sense modificar el PDUSC.
- L'Alternativa 2 recull algunes de les determinacions de la 1 i n'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 anul·lava 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 entenien 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 aquelles 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 fase d'Avanç s'han elaborat per tant tres alternatives vàlides de planejament, tot i que hi ha aspectes proposats comuns a totes elles.

És comú a totes les 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 propostes 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 DE L'EIX I EL PARC DE LA RIERA

Facilitar la seva complementació i acabar 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.- MILLORAR 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 permet 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 MARÍTIM - LÍNIA MARÍTIMA TERRESTRE

La línia entre el sòl urbà dels càmpings i el domini públic marítim terrestre no deixa espai físic per la zona

de policia i dificulta poder construir el passeig Marítim. Habilitar els mecanismes d'actuació que facilitin el assenyalament d'una franja de pas lliure per la construcció 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:

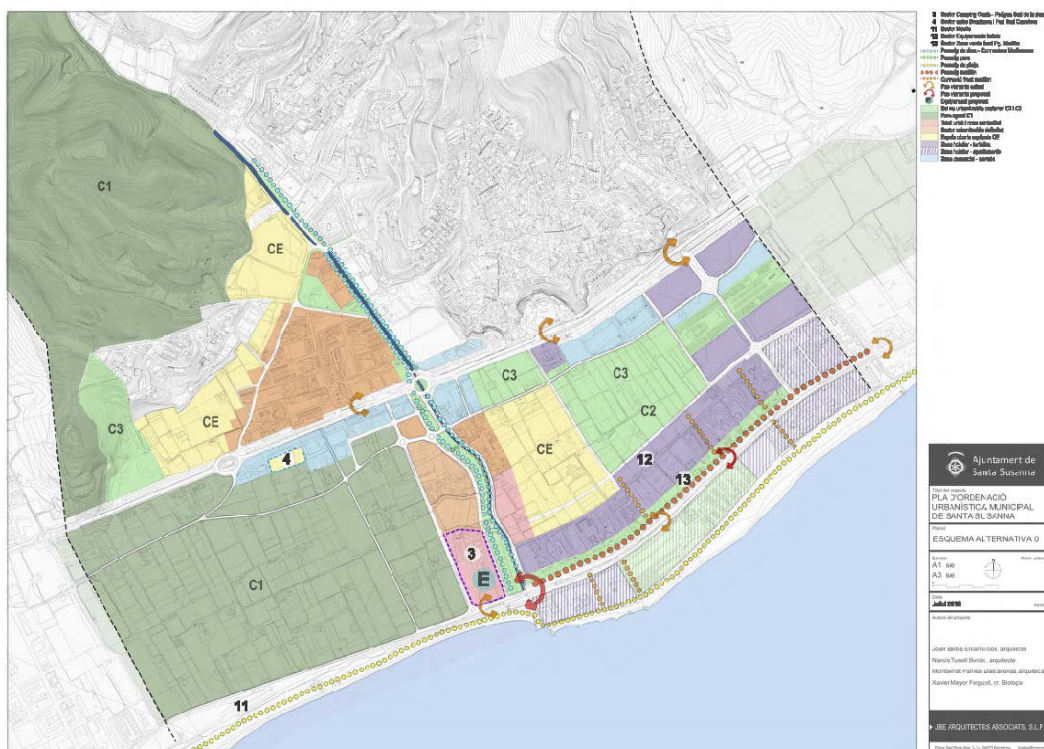
Alternatives proposades:

- **Alternativa 0.** Manteniment del Pla General del 1982. Aquesta alternativa considera que no es porta a terme la revisió del Pla d'ordenació vigent.
- **Alternativa 1.** Incorporació de millores i ajustos.
- **Alternativa 2.** Manteniment del Pla General del 1982 amb la incorporació d'alguns canvis de qualificació que no estan continguts al planejament vigent.

Alternativa 0. Manteniment del Pla General del 1982

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

En compliment de l'acord de la CTU del 3 d'octubre de 2023 que remet a l'informe de la OTTA anteriors, es va substituir l'alternativa inicial núm 0 per la que figura en aquest document que valora el PGO vigent sense modificacions perquè en la inicial 0 s'incorporava algun ajust de qualificacions que l'Oficina Territorial va considerar que no eren correctes



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 hotel·ler: 153.833m² de sostre i 3.663 habitacions.
- Ús terciari: 21.000m² de sostre.

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 pel 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 àmplia 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 d'edificar i redefinir el límit del casc urbà a ponent.

Dimensionats i potencials de creixement

- Ús Residencial: Habitatges en trama urbana 351 i en urbanitzacions 444
- Ús hotel·ler: 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 pel PDUSC amb les excepcions de l'apartat 12.

Qualificar la zona qualificada de CE pel PDUSC com a No urbanitzable d'usos agrícoles admetent alguns usos esportius a l'aire lliure com espai col·lectiu d'interès públic.

La voluntat és aconseguir un espai multiús que respecti els usos agrícoles de forma significativa, per això l'anomenem Parc de Mosaic costaner mediterrani. 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 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 part del sòl inclosa en l'apartat CE del Pla de la Torre per cessió d'us, el lloguer o altres medis. Hauran de ser compatibles amb els usos agrícoles actuals.

L'activitat hotelera haurà d'aportar majoritàriament els fons per la implementació del Parc Mosaic, i el manteniment i la gestió (algunes poden ser per concessió). La creació d'un Consorci públic-privat amb majoria

de l'Ajuntament per fer la gestió del Parc podrien ser una eina 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 imprescindibles per fer la connexió urbana amb la zona d'extensió del casc urbà a l'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 (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 (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 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.

És 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 artèries 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 la 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 la 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 caldria establir uns passos de vianants que puntualment s'haurien d'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 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 FRONT PG. MARÍTIM

Requalificació de la franja actual de verds 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 MARÍTIM - LINIA MARÍTIM TERRESTRE

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

Els creixements que es poden assolir amb aquesta proposta podien ser de l'ordre de:

- 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

MANTENIMENT DELS USOS AGRÍCOLES EN PART DEL PLA DE LA TORRE

L'espai obert del Pla de La Torre presenta dues zones diferenciades: la part més propera a la Riera que el PDUSC qualifica de CE i que en el pla vigent una part eren sòls urbanitzables, i la part més gran oriental que el PDUSC qualifica de sòl no urbanitzable costaner de protecció C2 (dins la franja de 500 metres de la línia de mar) i zona C3 sòl no urbanitzable de proximitat al costaner. L'alternativa proposa mantenir les qualificacions de sòl urbanitzable junt la Riera, convertir la zona CE en part de serveis als hotels, i part requalificar en equipaments públic-privats en espais lliures que podrien mantenir el caràcter no urbanitzable.

Clau 3.- SECTOR CÀMPING OASIS - POLÍGON SUD DE LA RIERA

Sòl classificat d'urbanitzable, una part no delimitat i l'altra delimitat, però ambdós pendents de desenvolupament perquè en el primer no s'ha tramitat cap pla de delimitació i en els altres no existeix pla Parcial i no s'ha iniciat la gestió. El pla general actual preveu un sostre d'ús comercial i habitatges de mitja densitat. És una zona que NO està protegida pel Pla Metropolità ni pel Pla costaner.

Actualment es fa ús de càmping i en part horts.

És l'acabament del front hotel·ler i l'encreuament amb el Parc de Riera en la seva arribada al front marítim. Es precisa per fer un equipament del sector turístic i obrir un vial perpendicular a mar que connecti la carretera N-II amb la zona hotel·lera. A efectes de mobilitat aquest vial serà una de les artèries principals.

Al front de mar es proposa completar la trama urbana als dos laterals de la riera i fins el mar, de manera que no hi ha connexió entre la zona d'horta de ponent i la central.

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

Sòl qualificat de zona de sòl de valor agrícola. No protegit pel Pla Metropolità i qualificat pel PDUSC com a CE. Actualment són terrenys de conreu en desús.

La seva conversió a urbà permet tancar la ròtula de sòl d'ús terciari paral·lela sud de la carretera N-II.

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 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 els accessos a la platja ubicant els passos de vianants i voravia per vianants just en el límit del sector.

Clau 12.- SECTOR EQUIPAMENTS HOTELS

Requalificació de la franja actual d'equipaments públics en règim de concessió als hotels. 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 ressituar els equipaments en un altre indret del municipi.

Serà a càrrec seu el nou vial que implica ajustar i reconsiderar el gruix del límit de zona C2 i CE del PDUSH.

Clau 13.- SECTOR ZONA VERDA FRONT PG. MARÍTIM

Requalificació de la franja actual de verds 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 admesos i amb límit d'ocupació en la planta baixa. El seu retorn a l'esfera privada ha de permetre ressituar les zones verdes i obtenir el Parc Agro-Forestal Costaner.

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 interiors 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

2.3 JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA

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

És per això que hem plantejat un petit quadre de valoracions que puntua per a cada objectiu el grau o qualitat de l'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.

L'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.

L'alternativa 1 modifica el caràcter de la franja comercial al nord i amplia el casc 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 ampla.

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

L'alternativa 2 també modifica el caràcter de la franja comercial al nord i amplia el casc 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, és a dir el

desembarcament el faria en un espai d'ús comercial que hauria d'habilitar els espais de connectivitat al 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 afavoreix 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 la modificació prèvia del planejament supramunicipal, és 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.

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 potencii 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 PDU SC	2	2	0
Puntuació total		25	44	39

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

2.4 JUSTIFICACIÓ DE L'ALTERNATIVA ESCOLLIDA I CONFIRMACIÓ DELS OBJECTIUS

El document planteja un quadre d'avaluació de les alternatives on es valoren 22 objectius urbanístics amb un criteri de puntuació del 0 al 2 segons el qual l'alternativa 1 és la que obté millor puntuació i, per tant, compleix millor amb els objectius urbanístics de connectivitat i vertebració del territori entre d'altres.

Pel que fa als objectius ambientals, l'alternativa que millor s'hi adequa segons l'anàlisi feta 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.

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.

Assumpte: Redacció de documents per aprovació inicial del POUM de Santa Susanna

El Ple de l'Ajuntament de Santa Susanna, en la sessió celebrada el 31 de juliol de 2018, va quedar assabentat dels treballs i contingut de l'avanç del POUM del municipi.

En conseqüència, i de conformitat amb el contracte de serveis subscrit el 2 de maig de 2017, haureu de procedir a la redacció del document que haurà de ser sotmès a aprovació inicial, segons l'alternativa 1 de les analitzades en l'avanç i en els termini i condicions establerts pel contracte.

Atentament

Joan Campolier Montsant
Alcalde

3.- DESCRIPCIÓ DEL MODEL DE CIUTAT

El model de ciutat que el POUM vol facilitar és 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.

Per això es proposen un seguit d'actuacions estratègiques que compleixin els objectius fixats i alhora propiciïn la generació de valor afegit qualitatiu que avanci en la sostenibilitat i millor vertebració 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.

3.1 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.

Mirat en detall aquest mosaic està 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 pertorbacions 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 àmplia franja molt potent amb el Parc de Mosaic, segueix pel pla de la Torre i per la zona verda del 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 pel nucli urbà al marge dret i les urbanitzacions al marge esquerre i continua pel passeig de la Riera i el Parc de Mosaic per conduir al sector hotel·ler.

c) La franja de mar comprèn dues caracteritzacions diferenciades, a l'oest de la Riera com espai natural amb el mínim de pertorbacions que comprèn el Pla de Balasc, la via del ferrocarril i la platja. Al'est de la Riera la franja acull el teixit econòmic més dinamitzador del municipi amb el sector hotel·ler 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 manteniment dels usos agrícoles i alhora en convivència amb les interrelacions socials.

Òbviament el POUM aborda moltes altres qüestions i intenta a través 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.

3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

3.2.1. 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 d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable.

Així, en el nucli de Santa Susanna es manté sensiblement la classificació del sòl urbà que planteja l'actual Pla General d'Ordenació Urbana, ajustant les ordenacions de l'edificació, com per exemple a Can Torrent, en

les àrees on el pendent és superior al 20%.

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 Hotel·ler 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, i l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTUARC) 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.

3.2.2. L'ORDENACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ

El POUM en la normativa, en els plànols O1 assenyalava la classificació dels sòls i l'estructura general del territori. Els plànols O3 i en els de detall O3a, b, c i d, e, f, g, h, i, j, k i l; s'assenyalava les qualificacions del sòl: Són les zones R2, R4, R5, R6 i de conservació (clau M) d'ús principal residencial habitatge; per les zones de Serveis turístics, i comercials i esportives privades (clau A2), 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 es la que remet a una regulació pròpia o complementària.

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 té 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. La topografia bàsicament plana dels terrenys on s'han de completar els carrers com el nou c/ Pla de la Torre o els de la Riera tenen definits on han de connectar perquè els trams d'inici i final ja estan construïts. Es tracta doncs de traçar els carrers d'una rasant existent a un altra també existent que el pla no altera. És per això que s'ha grafat de forma rellevant - en negreta - **els punts de rasant**, especialment en les cruïlles, 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 una o altra conca.

3.3 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 té 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 N2 - Preservació dels valors agrícoles i paisatgístic terrestre i fluvial (amb 6 subzones); i la Clau N3 Sòls de protecció reglada (amb 4 subzones). Totes estan dedicades a la preservació i definició de usos i activitats compatibles amb aquesta preservació agrícola i forestal.

▪ Clau N1 - Rústic

Es preserven els sols agraris determinats pel PTMB com a sols 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 N2 - Preservació Sòls de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge.

S'indiquen 3 subclaus

Les subclaus N2a . Agrícoles de valor

Comprenen els terrenys de preservació dels valors agrícoles que admeten algun tipus d'activitat o manteniment

Els espais agraris adjacents de la riera de Santa Susanna han rebut el millor tractament possible i s'han ordenat de manera actualitzada en 3 línies generals:

1. Abordar que fer davant la quantitat d'activitats 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.
- Subclau N2a1 Preservació agrícola susceptibles d'activitats compatibles
 - Subclau N2a2 Preservació agrícola de manteniment

La diferència entre les dues subzones deriva de si estan situats per sota o per sobre l'autopista. Els primers admeten majors activitats compatibles i els que estan per sobre l'autopista tenen més preservació.

Subclau N2b - Preservació de la biodiversitat i processos ecològics.

Comprenen la gran part de la superfície del sòl no urbanitzable que inclou majoritàriament zones boscoses amb dos subzones segons afecti a espais terrestres o fluvials i

- Subclau N2b1 Preservació ecològica i paisatgística terrestre
- Subclau N2b2 Preservació ecològica i paisatgística fluvial

La primera subzona pretén 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.

Clau N2c - Preservació dels valors territorials i usos socials

Els sòls de Preservació de valors agrícoles, ecològics amb ús social i activitats (clau N2c1 i N2c2) es troben en el Pla de la Torre i en part de l'actual Càmping Oasis. Es situa en part dels terrenys que el PDUSC classifica en la categoria de sòl costaner especial (UTR-CE), on no concorren els valors intrínsecs o de posició assenyalats en els àmbits del Pla de la Torre i la part final del marge dret de la riera (ara ocupat per el Càmping Oasis), i on el nou model urbanístic i territorial propugnat pel POUM, ha de fer front als requeriments de vertebració urbanística que no es poden assolir en altres àmbits del municipi.

En aquests terrenys es tracta de mantenir l'activitat agrícola que s'hi desenvolupa i el reconeixement de l'ús de càmping en part del terreny que ocupa actualment el Càmping Oasis.

L'establiment del Parc Mosaic ha d'assegurar que els espais agrícoles es constitueixin amb molta qualitat ecològica i ambiental, 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 amb els del Pla de la Torre i fins els terrenys agrícoles -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.

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 ell un nexe de relació social important. Aquest nou nexe de relació ciutadana amb possibilitats d'acollir un ús social important estarà associat a recorreguts de passeig a peu o en bicicleta, activitats de lleure, algun ús esportiu a l'aire lliure, etc..

En conseqüència, aquest enclavament serà un nou punt de vitalitat del municipi. 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 del 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.

El pla especial del Parc Mosaic determinarà com poden coexistir conreus 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 i per aquesta part del sol agrícola del municipi, la consecució del Parc Mosaic que deixar-ho en l'estat que es troba.

En compliment del acord de CTUARC que recull l'informe favorable de La Subdirecció General d'Infraestructures Rurals del Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural s' imposa les prescripcions següents: El Parc de Mosaic mantindrà el 75% dels conreus i les seves infraestructures existents al Pla de la Torre, inclosos conreus de la zona classificada com CE per el PDUSC (claus N2c1 i N2c2) en la proposta POUM, previ estudi del manteniment de les explotacions agrícoles existents. S'exclou del còmput per determinar el 75% que ha de mantenir l'ús agrícola els terrenys ocupats per el Camping Oasis que podran continuar amb la seva activitat i per tant no està previst per ara usos agrícoles els propers anys.

Els camins que donen servei a les diferents explotacions agrícoles a aquesta zona del Pla de la Torre s'han de mantenir per l'ús que són classificats al cadastre (uso agrario) per no crear interferències en les tasques laborals que sobre aquets camins es realitza donant servei a les diferents explotacions. Els camins agraris són les infraestructures juntament amb els recs i desguassos, de les activitat agrícola que conforma l'espai agrari i no és adient interferir en aquestes infraestructures. Tanmateix caldrà compatibilitzar els desplaçaments amb l'històric camí del mig, en part privatitzat, i el perpendicular des de l'hotel Santa Susanna Resort fins el nou vial darrera els hotels. S'han de reservar per a vianants, bicicletes i serveis d'emergència. En el supòsit de necessitar algun pas més, s'haurà de justificar i adoptar les mesures perquè sigui amb la menor incidència a l'activitat agrària i en tot cas limitat als no motoritzats. També aquí cal un esforç per senyalitzar els recorreguts, els trànsits admesos i els prohibits i si cal establir una regulació concreta de pas.

El Pla Especial farà l'estudi de la situació i del manteniment de les explotacions agrícoles existents que incorporarà al document informatiu. Així mateix es farà un recull de les demanades dels pagesos amb terrenys inclosos en l'àmbit per avaluar la seva disponibilitat a seguir amb l'explotació i requeriments.

Tot i així, cal tenir ben present que en qualsevol cas la seva reversió agrícola, clarament possible es podria activar per tancament de l'activitat de càmping i en la resta en una clara situació de dificultat de subministres de bens orgànics prioritaris per a la població. La consecució del Parc Mosaic 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.

Repercutirà també en el ús social, millorant la cohesió urbana, procurant una grans espais de trobada i activitat de lleure, i una mobilitat clarament sostenible i no depenent de combustibles no nets.

Aquesta idea general a comportat definir el Parc de Mosaic amb dues subzones de qualificació generades dins de la clau N2c. Les dues subzones 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:

Subclau 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 valor 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 espais 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.

Subclau 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.

A més, i amb coherència amb l'exposat, permetrà millorar la mobilitat del conjunt (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 i permeti generar alhora cohesió social per a la població.

Al terreny situat entre l'avda del mar i el c/ Lledoners que ocupen part de les instal·lacions del Càmping Oasis, s'admet l'ús de càmping en sòl no urbanitzable

• **Clau N3 Protecció reglada**

Compren aquells sols que el PTMB assenyala amb un ratllat com a zones de protecció reglada.

Els camins que donen servei a les diferents explotacions agrícoles al Pla Balasc i al Pla de la Torre s'han de mantenir per l'ús que són classificats al cadastre (uso agrario) per no crear interferències en les tasques laborals que sobre aquets camins es realitza donant servei a les diferents explotacions. Els camins agraris són les infraestructures juntament amb els recs i desguassos, de les activitat agrícola que conforma l'espai agrari i no és adient interferir en aquestes infraestructures.

El POUM promou el manteniment de les infraestructures agràries inclosos els camins i amb aquest motiu recomana que el municipi intensifiqui la seva senyalització i reguli l'ús per altres agents que els propis agricultors preservant això si aquells que tenen un valor històric i cultural com el Camí del Mig. Per garantir-ho s'habilita i millora les vies de circulació perimetral per el tràfic rodat aliè a l'activitat agrària. En cas de resultar necessari es podria regular l'accés als camins del Pla de Balasc.

La Clau N3a compren els sòls de valor agrícola regulats. Inclou: els sols agrícoles del marge dret de la Riera. —la major part del Pla de la Torre en que es manté l'activitat agrícola i que compren els sòls de preservació agrícola que el PDUSC qualifica com C2 i C3 entre la zona comercial junt a la NII i el sector hotelier i des 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, que han de continuar desenvolupant la seva activitat agrícola.

- Subclau N3a1 Protecció reglada agrícola susceptibles d'activitats compatibles
- Subclau N3a2 Protecció reglada agrícola (Pla de la Torre)
- Subclau N3a3 Protecció reglada agrícola d'alt valor (Pla de Balasc)
- Subclau N3b1 Protecció reglada ecològica i paisatgística terrestre

- Subclau N3a1 Protecció reglada agrícola susceptibles d'activitats compatibles

Compren les terrenys agrícoles situats al marge dret de la Riera de Santa Susanna.

Tenen una regulació idèntica a la de la subzona N2a1

- Subclau N3a2 Protecció reglada agrícola (Pla de la Torre)

Es denomina Pla de la Torre tots els terrenys compresos entre la NII, la franja posterior hotelera i entre el Torrentó de Can Gelat i la Riera.

Aquest es un cas particular. Malgrat la preservació prevista inicialment pel Pla general del 82, malgrat els instruments de protecció territorial desenvolupats a posteriori però vigents, el Pla de la Torre era i és un espai amb símptomes evidents i preocupants de estar molt pertorbat i de deteriorament.

La realitat en aquest espai es diversa urbanísticament i en la seva activitat agrícola. La meitat aproximadament del sòl, el proper a la Riera està qualificat pel PDUSC com a zona CE i presenta un abandonament major de l'activitat agrícola mentre que la part propera al Torrentó de Can Gelat qualificada de C2 i C3 pel PDUSC es manté millor l'activitat. Es força evident que en el Pla de la Torre en general 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 fusts i dificultant la mobilitat a peu i en bicicleta o similars.

Cal dir que, al llarg d'aquests darrers anys, la situació del Pla de la Torre, tal i com era previsible, ha empitjorat.

L'abandonament progressiu de l'activitat agrícola deriva principalment de la manca de rendibilitat econòmica de les explotacions i sobre això el POUM té poca capacitat d'incidència. Si tant importants són els terrenys agrícoles de proximitat, que ho són, caldria estipular des de l'Administració (Europa, l'Estat, la Generalitat, etc) uns sistemes de suport i ajudes econòmiques a la pagesia que els permetin mantenir l'activitat econòmica de forma sostenible.

Per a reorientar i ordenar les ~~graus~~ problemàtiques aparegudes en el Pla de la Torre, l'equip redactor elaborà una estratègia amb una proposta de concreció que procurava disminuir progressivament les disfuncions i tendències desfavorables, però les exigències de determinats serveis de la Generalitat les han reorientat.

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 amb major qualitat i amb prevalença de l'interès públic.

- Subclau N3a3 Protecció reglada agrícola d'alt valor (Pla de Balasc)

Es segueix preservant tot el Pla de Balasc, fins i tot més que amb 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 POUM procura per a que aquesta activitat continuï i pugui millorar les condicions de la seva realització en clau actual.

- Subclau N3b1 Protecció reglada ecològica i paisatgística terrestre

Compren els terrenys majoritàriament forestals situats al marge dret de la Riera de Santa Susanna per sota l'autopista.

Les seves característiques i regulació és idèntica a la que figura a la subclau N2b1

3.4 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 7 sistemes 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 un nou pas soterrani de vianants per connectar la nova estació amb el nucli urbà, tenint en compte que correspon al Ministeri de Foment (actual Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda urbana) la competència per establir l'establiment, modificació de una línia o tram, estació de viatgers integrant de la Red Ferroviària d'Interès General de l'Estat.

El POUM assenyala les línies de servituds del sistema, zona de domini públic ferroviari, una zona de protecció i la línia límit d'edificació, en el seu pas pel municipi. En els trams del recorregut de la via que estan ballats, les distàncies de les servituds s'acoten en relació a la tanca, per coincidir en aquesta línia l'aresta exterior de l'explanació i l'aresta exterior de la plataforma.

b) **Sistema de comunicacions (Clau SX)**

Comprèn el conjunt d'elements que conformen la xarxa de mobilitat del municipi. Es distingeixen 4 subcategories:

La xarxa viària que permet els desplaçaments en vehicles motoritzats majoritàriament i s'identifiquen amb la clau SX1. Aquestes vies queden identificades en els plànols d'ordenació 02 i 03. S'identifica la zona de domini públic i la franja de línia d'edificació.

Les vies cíviques que comprenen aquelles trames pensades per l'ús de vianants i bicicletes que tenen un grau de protecció enfront dels vehicles motoritzats. Conformen una xarxa que permet els desplaçaments als principals pols d'interès i s'identifica amb la clau SX2. El pla proposa la recuperació d'alguns itineraris per a ús de via cívica i la creació d'altres amb la finalitat de conformar una veritable xarxa.

La xarxa de camins que comprèn aquelles vies que connecten i permeten accedir al sòl rústic. Solen ser de terra, amb amplades variables però en general estrets i força adaptats ala topografia de cada lloc. S'identifiquen amb la clau SX4. 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.

Els aparcaments clau SX3 són peces necessàries en el model de mobilitat que tenim. 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 que es regiran pel sistema de concessió administrativa. Es preveuen diferents espais que podrien contenir grans reserves com al Torrentó de Can Gelat amb el pàrquing de BUS i els públics per a vehicles en soterrani. La franja de darrera del nou sector hotelier han 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 pàrquing soterrani sota l'actual a cel obert.

c) **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 12 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
- Religiós	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
- Equipament agrícola Pla de Balasc	SE13
- Equipament Can Mas de Dalt	SE14

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
- 3.- L'espai/magatzem de la brigada.
- 4.- 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 és l'ampliació de la zona esportiva del camp de futbol amb l'execució del PAU 01 c/ Bou o el magatzem de la Brigada al PAU9. Altres ja són propietat municipal com la Base Nàutica i altres com l'institut, l'actual magatzem de la brigada, els equipaments agrícoles del Pla de Balasc, s'obtindrà el terreny i béns com actuació aïllada per via expropiatòria o per adquisició.

Alguns terrenys es qualifiquen amb més de una clau d'ús atès que si podrien realitzar més d'una activitat

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 i la base nàutica.

Excepte l'institut, que és 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 junt a la NII i al Torrentó de Can Gelat i obtingut de forma gratuïta d'acord amb el conveni signat amb els promotors del Torrentó de Can Gelat. El segon anomenat SE12 que correspon al Centre de formació de pràctiques eqüestres a Can Xoriguera -Can Ballester.

Es qualifica algun terreny addicional com equipament però sense assignar cap ús aspecte que concretarà el pla especial.

Compliment de les necessitats d'instal·lacions esportives

El Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC) és l'instrument jurídic i tècnic mitjançant el qual el Govern de la Generalitat planifica, fomenta i coordina tant la seva actuació com la de la resta d'institucions, organismes i entitats, adreçades a dotar Catalunya dels equipaments que facilitin a tots els ciutadans la pràctica física esportiva i contribueixin a fomentar, divulgar i implantar arreu de Catalunya l'esperit que aquestes pràctiques comporten, en concordança amb la Llei de l'Esport. Té caràcter de "Pla territorial sectorial" i desplega, juntament amb altres plans sectorials, el Pla Territorial General de Catalunya.

El 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.

El Pla director d'instal·lacions i equipaments esportius de Catalunya (PIEC) en el seu apartat 8.2 Directrius urbanístiques, desenvolupa els aspectes relatius a les característiques dels equipaments esportius, els estàndards orientatius de reserva de sòl i els aspectes a considerar en la seva integració en l'entorn i valoració d'impactes. Les previsions urbanístiques que fa aquest POUM donen compliment a les Normes del PIEC i també als estàndards de reserva de sòl per equipament esportiu.

El Cens d'equipaments esportius de Catalunya (Consell General de l'Esport. Generalitat de Catalunya) contempla els següents equipaments esportius en el municipi de Santa Susanna:

<http://equipaments.esport.gencat.cat/ceeree/cercaEquipamentsAction.do?envio=form>

Contempla la següent relació d'instal·lacions de tota mena. Algunes com els camps de futbol desapareixen per les obres de construcció del nou hotel.

Relació i adreça

1	AQUAMARINA WELLNESS SPA, Av. del Mar, 16	Privat en hotel
2	ÀREA D'ACTIVITAT FÍSICA PARC DEL COLOMER, Pg. del Llevant, s/n	Públic
3	ÀREA D'ACTIVITAT FÍSICA PL. PAU CASALS, Pl. Pau Casals, s/n	Públic
4	BASE NÀUTICA STA. SUSANNA, Av. del Mar, s/n	Públic
5	CAMP DE FUTBOL STA. SUSANNA, Pg. del Llevant, s/n	Públic
6	CARRIL BICI CTRA. NACIONAL II, Ctra. Nacional II, s/n	
7	CARRIL BICI PG. DEL LLEVANT, Pg. del Llevant, s/n	
8	CIRCUIT DE SALUT PG. MARÍTIM, Pg. Marítim, s/n	
9	CLUB PETANCA STA. SUSANNA, C. Lluís Maria Albin Solà, s/n	
10	ESCOLA MONTAGUT, C. Camí de la Riera de Dalt, s/n	Públic
11	ESCOLA SANTA SUSANNA, C. del Camí de la Riera de dalt, s/n	Públic
12	FUTBOL PROJECT, C. Pla de la Torre, s/n	Hotel en obres
13	ONABRAVA WELLNESS SPA, Av. del Mar, 6	Privat
14	PISCINA MUNICIPAL, Pg. de Llevant, s/n	Públic
15	PISTA POLIESPORTIVA CAN TORRENT, C. del Lleó, s/n	Públic
16	POLIESPORTIU MUNICIPAL, Pg. de Llevant, s/n	Públic
17	PUNT D'INFORMACIÓ DE RUTES BTT, Av. del Mar, s/n	
18	PUNT D'INFORMACIÓ DE SENDERS, C. del Bou, s/n	
19	ZONA ESPORTIVA ALT MARESME, C. Costabona, s/n	Públic
20	ZONA ESPORTIVA PARC DE LA VALL, C. Farigola, s/n	Públic

Les assenyalades en gris clar són punts d'informació però no són en sí espais per a la pràctica de cap

esport.

Els marcats en gris més fosc son circuits que poden variar en el temps i recorregut d'un any a un altre i és difícil estimar ni la longitud ni la quantitat d'usuaris.

El conjunt ofereix una lectura una mica confosa i sense dades dels m2.

Per això i a partir de la relació inicial que figura al PIEC 2018 més la localització aèria per contrastar la situació i el mida real de la instal·lació, s'ha elaborat aquest quadre més realista.

CEEC - Cens d'equipaments esportius de Catalunya. Quadre d'instal·lacions i espais esportius censats per comarca, municipi i tipus (*) 05/01/2018.

(http://esport.gencat.cat/web/.content/home/arees_dactuacio/equipaments_esportius/docs_equip_esp/doc_ceec/quadre_instal.pdf)

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 Descoberta 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

$5.360 \times 11,95 = 64.052 \text{ m}^2$ 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'obtindran 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

El POUM preveu en el Parc de Mosaic clau N2c1, es puguin situar, en compatibilitat amb els usos agrícoles, algunes instal·lacions per la pràctica d'esport al·liure que no es poden situar en altres sòls i 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 hotel·ler els fa idonis 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 més 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 camps 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 altres terrenys i que amb aquesta base podria incrementar i millorar les seves activitats investigadores i ampliar-les si s'escau a altres camps.
- L'oficina del Parc amb les tasques d'informació, de divulgació dels itineraris de visita, de la realització de tallers i moltes altres activitats que permetin que l'espai interactui amb la població visitant.
- Activitats pedagògiques que facilitin el seu coneixement, la comprensió del funcionament del Parc, dels valors que aporta una activitat d'aquesta naturalesa, dels productes de Km 0, del benestar de les persones, etc.

Per això el POUM delimita dos espais en el Pla de Balasc amb aquesta finalitat. Es situa a cada lateral de la masia de Can Cadernera. Són terrenys 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 i també recuperar el Camí del Mig que en aquest indret va quedar inclòs com espai privat de la finca, perdent la continuïtat del traçat.

A la Finca de Can Xoriguera-Can Ballester, classificada de no urbanitzable, s'admeten els usos esportius, docents, sociocultural, equins, 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. Quan es presenti la necessitat d'un espai per a centres de culte, si hi ha demanda d'espai per a la pràctica religiosa, es realitzarà un Estudi per determinar la seva ubicació, que podrà adoptar la figura de Pla especial.

Tant la configuració de les zones residencials, eminentment unifamiliars, com comercials i de serveis turístics tenen característiques que no es consideren aptes per acollir aquest ús, que es considera més propi de

les zones d'equipament, en aquest cas religiós, que, com s'ha dit es pot complementar quan es manifesti la necessitat de crear-les. Quan es presenti la necessitat d'un espai per a centres de culte, es realitzarà un Estudi per determinar la seva ubicació, que podrà adoptar la figura de Pla especial.

d) 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 però altres els haurà d'obtenir via la gestió i desenvolupament dels polígons d'actuació o planejament derivat i un altre grup que s'hauran d'obtenir per actuació aïllada via expropiació com el Parc del Colomer.

El Parc de Mosaic no és un sistema general, però volem que formi part dels espais lliures encara que amb les peculiaritats i respecte que la persistència dels usos agrícoles comporta i requereix. Aquest és el motiu pel que aquí en fem referència atesa la importància per mida, posició i estructura que pot jugar en la percepció dels ciutadans. Es tracta de congeniar el millor dels espais agraris i incorporar-los com una forma de paisatge compatible amb un entorn urbanitzat al que aportarà els seus valors ecològics.

El POUM distingeix 6 subcategories (SV1 fins a SV6) 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 sistemes d'espais lliures de les urbanitzacions; SV4 sistema d'espais lliures de la zona costanera; SV5 subsistema d'espais lliures agrícoles i espais forestals.

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 al correcte manteniment de l'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 i pluvials | ST2 |
| - de subministrament d'energia elèctrica | ST3 |
| - de telecomunicacions | ST4 |

f) Sistema hidràulic (Clau SH)

El POUM delimita els espais subjectes 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 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 pel municipi.

h) Sistema Costaner (Clau SC)

L'atermenament recent del Límit del domini públic marítim terrestre (DPMT) 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.

3.5 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)

Comprèn 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 admetent l'unifamiliar i el plurifamiliar.

b) Ordenació oberta (Clau R4)

Són aquells 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 dues a dues 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 econòmiques destinades majoritàriament a usos terciaris, de serveis i comercials.

g) Activitats i Serveis Esportius privats (Clau A2.3)

Comprèn dos terrenys existents, la Base Nàutica a la Llàntia de propietat municipal i el Pàdel de Can Batlle.

h) 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.

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:

a) Urbà tradicional (Clau R2).

b) Ordenació oberta (Clau R4)

- Subzona del Casc urbà (clau R4a, R4a/HPO)
- Subzona Front del Passeig Marítim (clau R4b)
- Subzona Front Carretera N-II (clau R4c)
- Subzona Can Martorell (clau R4d)
- Subzona La Vall (clau R4e, R4e/HPO, R4e/ep)
- Subzona La Riera (clau R4f, R4f/HPO)

c) 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 Rates (clau R5e)
- Subzona Cases agrupades La Vall (clau R5f)
- Subzona Cases agrupades Torrent de Can Gelat (clau R5g, clau R5g/ep)
- Subzona Cases aparellades Can Rates (clau R5h)
- Subzona Cases aparellades La Riera (clau R5i)
- Subzona Cases agrupades Ctra II - Alta Maresma (clau R5j)

- d) Cases aïllades (Clau R6)
 - Subzona Cases aïllades (clau R6a)
 - Subzona Cases aïllades Can Rates (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)
- e) Serveis / Turístic-hoteler (Clau A2.1)
 - Subzona Serveis turístics Front de Mar i Sector Sorres (Clau A2.1a, i A2.1a/vp, A2.1a/ep))
 - Subzona Serveis turístics Rambla Onze de Setembre (Clau A2.1b)
 - Subzona Serveis turístics Hotel Santa Susanna Ressor (Clau A2.1c)
 - Subzona Serveis turístics Front del Passeig Marítim (Clau A2.1d i i A2.1d/ep)
 - Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar (Clau A2.1e, A2.1e/vp, i A2.1e/ep)
 - Subzona Serveis turístics Torrentó de Can Gelat (Clau A2.1f, A2.1f/x.dp)
 - Subzona Serveis turístics Càmping Bon Repòs (Clau A2.1g)
- f) 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)
- g) Activitats i Serveis Esportius Privats (Clau A2.3)
 - Subzona esportiva privada Base Nàutica La Llàntia (clau A2.31)
 - Subzona esportiva privada Can Batlle (clau A2.32)
- h) 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 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.

3.6 ELS TEIXITS URBANS

La trama urbana és el suport físic que aixopluga les activitats humanes. Urbanísticament les distingirem en funció dels usos predominants que s'admeten entre els residencials i els d'activitats productives.

Entre els residencials 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 l'edificació dels solars buits. Les cessions i la urbanització ja ha estat executada i recepcionada per l'Ajuntament.

Es plantegen uns petits creixements residencials en terrenys ja qualificats actualment que completen les trames urbanes o resolen alguna situació de desencaixament. Es delimiten uns polígons d'actuació per completar aquelles parts inconcluses i acabar les obres pendents i així poder finalitzar la gestió urbanística. En general es mantenen les determinacions que el planejament vigent atorga.

Amb tot hi ha una reducció respecte el potencial d'habitatges actual.

Els teixits destinats principalment a l'activitat econòmica es concreten en els dedicats a usos turístics, hotelers, elsde serveis terciaris i comercials i els esportius privats. 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.

L'Informe urbanístic i territorial en relació a l'Avanç del POUM recomanava una modulació/reducció d'alguns dels aspectes concrets que l'Avanç apuntava. En el sentit de restringir en general els creixements residencials i en millorar la permeabilitat i connectivitats del casc urbà amb el sector turístic i la platja.

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 urbanitzable d'ambdós laterals de la Riera anomenats sectors G i X en el PGO, que podien tenir un potencial d'uns 180 habitatges. El pla 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 pla planteja, en aquells casos que es possible fer-ho, reduir-les sense generar conseqüències patrimonials. En canvi 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 segons el PTMB es una nova centralitat urbana que el POUM assigna a usos d'activitat econòmica. 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 números generals el pla redueix en uns 283 habitatges respecte el potencial del planejament vigent.

3.7 EL CREIXEMENT DEL TEIXIT PRODUCTIU

El sector turístic és el sector productiu principal de Santa Susanna. La seva continuïtat en els propers anys és clau per al futur de la població i del Maresme en general perquè genera una bona part de l'economia i dels llocs de treball de la Comarca.

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.

Per aconseguir-ho cal emprendre determinats canvis que passen per resoldre algunes mancances i disfuncions actuals i en aconseguir un referent més enllà del sòl i platja. El POUM és una eina determinant per facilitar la seva evolució i passar de l'estat actual a un amb millors ofertes, amb més serveis, més qualitat i més diversificació.

La situació de partida del sector turístic hotelier i comercial

El Pla Parcial del Sector Hotelier va plantejar tres apostes urbanístiques. Una franja ocupada per als hotels amb una estructura densa, amb edificis contundents que conformen un front edificat molt compacte 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 és 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 de l'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 una clara voluntat de facilitar un espai complementari per poder situar serveis, accés als hotels, aparcament, etc, i un vial d'accés. Per això va qualificar d'equipament públic la part est d'aquesta franja. Aquests terrenys igual que els de la zona verda davantera, van ser objecte d'una concessió administrativa per 50 anys, dels que encara en queden 24 de vigència.

Aquesta franja d'equipament no s'ha desenvolupat i no ha servit per la finalitat a què s'havia previst. De fet han passat més de 20 anys i només s'ha utilitzat com aparcament a l'aire lliure.

Persisteixen per tant les dificultats per la utilització d'aquesta franja i també els problemes que es volien resoldre com ara: disposar d'un espai urbà que formés la façana posterior dels hotels, poder situar en aquests terrenys serveis complementaris a l'hotelier i aconseguir una oferta d'aparcament integrada (en soterrani). Cap d'aquestes pretensions s'han aconseguit i probablement és degut a què el règim de concessió no ha estat suficient per a mobilitzar els recursos econòmics per a consolidar la franja.

Com espai d'equipament públic mai ha estat important perquè no estava pensada per poder donar servei a la població estable sinó als turistes i aquí rau potser alguna de les explicacions de la seva manca d'èxit. No és 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 és l'Ajuntament qui ha d'oferir i finançar els equipaments públics 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 POUM vol donar sortida a aquesta situació i alhora generar les condicions perquè es pugui materialitzar en el futur un espai de referència a escala de tot el municipi que el vertebrï de nord a sud i de est a oest. Parlem de poder qualificar part de la franja posterior com dotació privada hotelera-esportiva-recreativa i part de Parc de Mosaic mediterrani clau N2c1.

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 a la part posterior terrenys que estaven sense qualificar; es requalifiquen per 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-II.

3.8 AJUSTOS EN EL MODEL DE CIUTAT COM A CONSEQÜÈNCIA DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES EN LA 1ª I 2ª APROVACIÓ INICIAL

3.8.1. LES APORTACIONS DEL SECTOR HOTELER.

La majoria dels representants del sector hotelier van presentar al·legacions a la primera aprovació inicial 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 hotelers, 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 dels 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 hotelers, 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.
- 8.- Demanen el desplaçament del vial que el PGOU-82 preveu entre les finques D i E del anomenat sector D.
- 9.- Aportaven un plànol amb una proposta d'ordenació en que apareix les seves demandes de requalificació i de nou vial.
- 10.- Tot i considerar que ja han aportat suficient al desenvolupament del sector i que són 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.
- 11.- 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 les plantes soterrani (arts. 281 i 240.6 de la normativa).

La demanda més substancial que plantegen és 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 de l'avanç i va ser descartada per la DGU, motiu pel 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 altra dinàmica i amb uns altres valors a considerar.

L'opció de no edificar els dos terrenys lliures que queden en primera línia de mar i qualificar-los de sistema d'espais lliures costaners, 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, en l'enllaç del futur parc de la Riera de Santa Susanna amb la platja i el passeig Marítim. A més es troba enfront de l'àmbit que es reserva en el POUM per la futura estació reforçant el caràcter d'aparador quan s'arriba en tren.

És una oportunitat única de poder dedicar a espai públic una superfície important de la primera línia de costa. És evident que si no es requalifica serà un espai edificat i privat per sempre més.

El sector hotelers haurà d'assumir els costos de l'adquisició d'aquests 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 és factible encara que, tal com el sector indica en el punt 3, és convenient preveure un vial de 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 nou vial 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 PDUSC.

3.8.2. CANVIS EN ELS SECTOR COMERCIAL

El POUM en la 1^a aprovació delimitava un seguit de polígons d'actuació (4) d'activitat comercial amb l'objectiu de facilitar la dotació de places d'aparcament en dos d'ells i facilitar la consolidació en els altres dos 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'altra part els terrenys comercials 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 que considerem factible que ho podrà resoldre d'altra manera. 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.

3.8.3. CANVIS EN CASC URBÀ.

Les 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 d'alguns propietaris afectats. Els ajustos que es produeixen no suposen canvis substancials.

3.8.4. 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 de les activitats que s'hi 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. 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 redueix a l'àmbit de que el PDUSC qualifica de CE, manté la qualificació com a sòl no urbanitzable amb prevalença dels usos agrícoles però que hi admet usos esportius a l'aire lliure. Manté l'ús exclusiu agrícola a la resta del Pla de la Torre.

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. S'han incorporat algunes de les demandes de canvis en la regulació dels elements patrimonials i protegits del municipi.

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

3.8.5. 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 hotel·ler, 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 1^a Inicial i l'actual s'ha procedir 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.

3.9 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 interpell·lades 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.

3.10 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

3.11 CANVIS COM A CONSEQÜÈNCIA DELS ACORDS 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, DE L'ACORD DEL 3 D'OCTUBRE DE 2023, DELS INFORMES POSTERIORIS REBUTS I DE L'ACORD DE LA CTU DE 19 DE JUNY DE 2025.

3.11.1. CONCLUSIONS, CANVIS I AJUSTOS RESPECTE EL POUM.

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 pocs 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 important en el contingut del POUM i no suposen canvis substancials.

Entre les observacions més destacables 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 la 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 Hoteler (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 pla parcial. Òbviament suposa incrementar 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 urbanaperquè 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 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 sobre els terrenys edificables del sector. Es destinarà a activitats econòmiques i no admet els usos residencials o turístics perquè són usos més complexos que afavoreixen que aquesta nova centralitat urbana 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 reitem 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 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. El POUM ho evita i serà la reparcel·lació de cada sector la que determini com es concreten les cessions del 10% d'aprofitament

L'acord proposa 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 del antic pla parcial i genera un franja de continuïtat ecològica fins als 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.

3.11.2. CANVIS COM A CONSEQÜÈNCIA DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE 3 D'OCTUBRE DE 2023

L'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona fa un seguit de observacions en relació al resultats dels diversos informes emesos per els organismes i administracions que han informat. D'altre part adopta l'acord de suspendre l'acord de aprovació definitiva fins que s'incorporin un seguit de prescripcions a través d'un text refós verificat per l'organ que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat.

Les prescripcions formulades en l'acord no suposen cap canvi substancial ni en el model de població ni en les propostes de gestió que es formulen. En general els acords remeten a l'apartat de valoració del propi acord que al seu torn sovint remet als informes inicials o als modificats emesos per altres serveis i organismes, de manera que no sempre es evident quines modificacions preten que incorpori en text refós.

Excepte error omissió el text refós recull les particularitats i prescripcions de l'acord.

3.11.3. INFORMES REBUTS POSTERIORIS A L'ENTREGA DEL POUM DEL MES DE DESEMBRE I DEMANDES MUNICIPALS QUE S'INCORPOREN AL NOU DOCUMENT TEXT REFÓS V3 DEL POUM DE NOVEMBRE DE 2024.

Una vegada es va presentar la versió de desembre del text refós, l'Ajuntament va tramitar-lo a ADIF i al Ministerio Costas i el Mar per tal que emetessin informe favorable perquè era requeriment de la CTU.

Traduïts els documents al castellà es van tramitar.

Resposta a ADIF

ADIF amb retards van continuant emeten informe desfavorables en general referits a exigències sobre el marcat de les distàncies de domini públic, zona de protecció i i límit d'edificació i en relació als punts de referencia des d'on s'han de medir les distàncies. També altres exigències de fer constar a la normativa de manera literal articles i citació d'articles que pertanyen a la legislació concreta ferroviària que els redactors enteníem innecessari perquè ja són d'obligat compliment quan l'actuació urbanística es troba dins els límits de protecció però davant la seva insistència s'han incorporat un seguit de cites a articles i redactats complets de la legislació ferroviària al POUM.

Respecte les línies de límit manifestaven en concret « *Para ello deberá medirse desde el cerramiento o, en defecto de éste, se establecerá las aristas de explanación y plataforma a 3 metros del carril i desde esta arista, se trazarán las mencionadas líneas* »

Com es pot imaginar concretar en els plànols del POUM aquestes precisions es presta a interpretacions de tota mena en tant que la base i l'escala topogràfica presenten el grau de precisió, detall i exactitud que l'escala de treball 1:1.000 tenen. A més els conceptes de carril, plataforma i explanació no són explícits a aquella escala, al menys per a nosaltres.

Finalment ADIF després de vàries versions dels plànols va emetre un informe favorable.

El Servei de Costas del Mar del Ministerio

El Servei de Costas del Mar també ha estat un tràmit dificultós. En primer lloc per la seva insistència en incorporar referències a articles de la legislació sectorial estatal i a incorporar texts literals de la legislació estatal, en la línia que exigia ADIF.

D'altre part han anat incorporant noves demandes en cada informe emès en relació a la definició de les línies DPMT, domini públic, zona de protecció i i límit de la zona d'influència així com les distàncies que afecten. També exigències perquè es reflexin en els plànols tot un seguit de passos soterranis addicionals sota la via i s'acotin

les separacions seguint el seu criteri. El darrer informe de data 2 d'octubre encara reiterava determinats aspectes. Per últim l'exigència de traslladar la xarxa de recollida d'aigües residuals i la claveguera en alta fins a l'EDAR de Pineda que ara transita entre les zones i la platja i entre la línia del ferrocarril i la platja les Dunes a una posició més allunyada del mar i en concret a l'avda. dels Pins i al Camí de la via. Tant es així que s'ha elaborat un plànol d'ordenació específic nou anomenat «ANNEX de COSTAS DEL MAR» per grafiar aquestes consideracions. Tot això ha estat incorporat en els documents del POUM i reenviat a Madrid el 10 d'octubre esperant ara sí el seu informe favorable.

Infraestructures de la Generalitat de Catalunya

El primer trimestre de l'any es va rebre informe desfavorable de Infraestructures de la Generalitat que van informar sobre el document de POUM anterior, aprovat provisionalment, demanant incorporar certes prescripcions i detalls que entenien eren necessàries així com una adequació de l'estudi de mobilitat. Després de varies reunions i de verificar que ATM donava per vàlid l'Estudi de mobilitat del POUM, ha emès un informe favorable condicionat a incorporar certs afegits normatius que recullen de forma literal determinats articles de la legislació autonòmica sectorial de carreteres que hem incorporat en els document que ara es presenten.

Departament de Cultura

El 23 de setembre de 2024 l'Ajuntament ha rebut informe del Departament de Cultura sobre el POUM. Aquest organisme no s'havia pronunciat fins avui i ho fa absolutament fora de termini. Fa un seguit d'observacions en especial sobre el catàleg de patrimoni que s'han incorporat en la nova versió del text refós.

Requeriments municipals

El 15 d'octubre l'Ajuntament va fer arribar a l'equip redactor alguns ajustos que considerava necessaris incorporar al POUM. Es tracta de aspectes puntuals de baix calat que hem incorporat com ara:

Admetre la possibilitat de parcel·la unifamiliar a la clau R4a del casc urbà. S'ha fet
 Permetre l'ús de guingueta o bar o serveis de veïns a la clau R4e/ep de La Vall. S'ha fet
 Modificar els paràmetres de la zona d'equipaments públics SE11/SE7 de Martorell propietat municipal. S'ha fet
 Ajustar la subzona HPO de la Vall al projecte redactat. S'ha fet
 Ajustar la zona verda ZV façana nord de l'illa A2.2b junt a la N-II. S'ha fet
 Mantenir la planificació dels apartaments Mare Nostrum
 Mantenir la línia d'edificació del PAU08 Hotel Santa Susanna Resort amb els metres actuals d'afectació i la servitud de pas. S'ha fet
 Qualificar de vial l'accés al dipòsit ST1 del c/ Arboç /carrer 4pl. S'ha fet
 Incorporar l'habitatge d'ús turístic (HUT) als usos admesos en les subzones M2, M2c i M2g. S'ha fet
 Mantenir com estar el paratge de Mare de Deu de Gràcia. S'ha fet
 No modificar les determinacions del Parc del Colomer. S'ha fet
 Diferenciar gràficament es sols urbans consolidats dels no consolidats. S'ha fet, en el plànol de classificació de sòl es grafia amb un color diferenciat.
 Admetre les instal·lacions porxadades al SE10 amb una ocupació fins el 80%. S'ha fet
 Que al SV1 s'admetin el que permet fer l'Art 53.6 del TRLU. S'ha fet
 Que les subzones M2d1 i M2d2 puguin tenir el màxim d'úsos . Esportiu, recreatiu, lleure, administratiu, oci. S'ha fet
 Que el M2d2 admeti una ocupació del 70% i que el sostre sigui igual al existent més un 50% S'ha fet
 Que la subzona SV6 del Torrentó de Can Gelat admeti instal·lacions tipus nòria i altres recreatives
 S'ha fet admeten atraccions de fira i recreatives
 Afegir com ús addicional en les subzones A2.1f/x.th del Torrentó de Can Gelat el sanitari assistencial junt amb els hotelers, esportius, recreatius i restauració. S'ha fet
 Ajustar el grafisme del cul de sac del c/ Formentor amb el c/ de Taure a la topografia real. S'ha fet
 Modificar la qualificació de la franja SV1 a A2.1e/vp2 en el PAU12 junt als apartaments i casetes R5d/1. S'ha fet
 Afegir com a compatibles l'ús esportiu al PMU1. S'ha fet
 A la zona de Can Rabassa reduir la clau N1 i qualificar-la de SE1-2-3 com a polígon d'actuació aïllada en sòl no urbanitzable. S'ha fet
 Incorporar als plànols d'ordenació el plànol ANNEX Costas i el Mar. S'ha fet

Tots aquests canvis i modificacions derivades dels informe o de les demandes municipals no suposen en absolut cap modificació substancial ni tenen transcendència sobre la ciutadania i per tant no es preceptiva una nova informació pública.

3.11.4. 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 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 102 m² de zona verda per cada 100m² de sostre.

3.11.5. CANVIS COM A CONSEQÜÈNCIA DE L'ACORD DE LA COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME DE L'ARC METROPOLITÀ DE 19 DE JUNY DE 2025

L'acord de la comissió del 19 de juny de 2025 contempla en l'apartat I un seguit criteris i de prescripcions que es concreten en unes observacions que remetent a diversos apartats del document-Informe que es citen com prescripcions en relació a una numeració particular i a uns apartats o punts del II al IX:

En relació amb el **punt II** anterior, compliment de l'acord de la CTU de data 3 d'octubre de 2023:

1. Cal afegir, a la regulació del POUM en relació amb l'ordenació de l'àmbit del càmping Bon Repòs, el que determinen les disposicions transitòria quarta i addicional tercera de la modificació de PG vigent, d'acord amb el que s'especifica al punt II - compliment de la prescripció 1.1.2.2.
 - FET La Disposició transitòria quarta de la MPGO s'ha inclòs com un apartat j de l'article 153, apartat 3: 153.3.j
 - FET La Disposició addicional tercera de la MPGO s'ha inclòs en l'apartat g de l'article 153, apartat3
 - FET El termini de les obres definit en l'article 11 de la MPGM s'ha inclòs en la fitxa del PAU05
 - FET S'ha ajustat la superfície de la zona 6a a la definida en plànols i que es correspon a la superfície de la base topogràfica del POUM
2. Cal ajustar, a la fitxa normativa del PAU-5 "Càmping Bon Repòs", l'índex d'edificabilitat brut en el valor de 0,1001.
 - FET En la fitxa del PAU05 s'ha posat un dígit més a la divisió entre sostre màxim del PAU.
3. Cal ajustar la lletra que indica el caràcter dels passos a l'entorn del Càmping Bon Repòs, d'acord amb el que s'especifica al punt II - compliment de la prescripció 1.1.2.5 - punt 2.2.
 - FET S'han modificar les lletres dels passos en tots els plànols que apareix. Fer notar que la imatge que acompanya la Fitxa del PAU 5 Càmping Bon Repòs pel seu tamany no pot incloure amb claredat tots els aspectes regulats que sí estan inclosos i ajustats tant en els plànols d'ordenació, en l'Annex de Costas del Mar i en l'annex a la normativa que recull el planejament definitivament aprovat.
4. Cal esmenar la contradicció detectada en l'assignació de la càrrega de la substitució infraestructura de sanejament que actualment transcorre per primera línia de mar, d'acord amb el que s'especifica al punt II - compliment de la prescripció 1.1.2.5 - punt 8.
 - FET Esmenada la memòria que inclou ara els PAU 7, 7, 12 i 13
5. Cal ajustar la denominació de la clau urbanística ST4 als plànols O.01.1a, O.01.1b, O.03.0 i sèrie O.03.a a O.03.l, tal com ja està correctament fet als plànols O.02.a i O.02.b.
 - FET Rectificats els art 66 i 91.
 - FET S'ha modificat la llegenda
6. Cal actualitzar l'estudi ambiental estratègic (identificació d'efectes ambientals, etc.), tenint en compte la darrera proposta del POUM (cal actualitzar globalment els punts 6 a 10), d'acord amb el que s'especifica al punt II - compliment de la prescripció 2.3.
 - FET S'afegeix l'informe de Xavier Mayor redactor de l'Estudi Ambiental aprovat que justifica que no es necessari actualitzar-ho.
7. Cal que el POUM concreti normativament el destí de l'habitatge protegit, ja sigui genèric o específic, així com recollir aquesta concreció al document d'avaluació econòmica i financera del POUM, d'acord amb el que s'especifica al punt II - compliment de la prescripció 3.2.
 - FET La memòria apartat 5.5.4 i en l'article 34 s'ha concretat el destí de l'HPP
8. Cal clarificar i complementar l'article 284 de la normativa urbanística d'acord amb el que s'especifica al punt II - compliment de la prescripció 4.1.
 - FET S'ha modificat el text de l'art. 284.3b per aclarir les situacions de la inscripció al registre de la propietat.

- FET S'ha incorporat un punt nou a l'apartat e) de l'art. 284.3, la inscripció al registre de la propietat per l'obtenció de la llicència municipal.
 - FET S'ha inclòs en la memòria punt 4 memòria social actualitzada apartat 4.4
9. Cal ajustar el redactat de la pàgina 169 de la memòria -primer guió i 4rt paràgraf-, al que ja es recull correctament a l'article 284 de la normativa, la necessitat de mantenir el segon habitatge a la borsa o el retorn a la condició d'unifamiliar degudament inscrita al registre de la propietat.
- FET S'ha inclòs en la memòria punt 4 memòria social actualitzada apartat 4.4
10. Cal ajustar el nombre d'habitatges del PAU-11, de 12 a 11, als punts 5.5.4 i 5.6.2 de la memòria, als quadres resum de les pàgines 186 i 229 de la memòria, als punts 10.1 i 10.2 de la memòria social, al document 6 d'avaluació econòmica i al document 12 del POUM.
- No. A la fitxa normativa per error hi figura 11 HPO, es corregeix a 12. El nombre correcte d'habitatges HPO del PAU 11 són $4 + 8 = 12$. Es mantenen els quadres.
 - Arguments: La fitxa va ser un error per decimals. L'edifici destinat a HPO del PAU11 és un rectangle de 21x15 en planta baixa i 21x12 en les dues plantes pis. Aquesta morfologia permet disposar 4 habitatges d'uns 68m2 (inclou part proporcional d'espais comuns) per replà amb ventilació directa a dues façanes que en total dona 12 habitatges, fer-ne 11 no s'ajusta a les necessitats de les promocions HPO i no facilita el seu encaix en la volumetria definida.
11. Al punt 3 de l'article 190, cal clarificar que també els usos esportius, culturals i l'ús de lleure han de donar compliment al requeriment d'haver-se d'emplaçar necessàriament en el medi rural, d'acord amb el que s'especifica al punt II compliment de la prescripció 9.1.3.
- FET S'ha aclarit el primer apartat de l'article 190.3 incloent la redacció proposada
12. Cal suprimir el darrer guió de l'apartat 2.b de l'article 187, d'acord amb el que s'especifica al punt II - compliment de la prescripció 9.2.1.
- FET S'ha suprimit el darrer guió de l'art. 187.2.b
13. Cal esmenar el darrer guió de l'apartat 6.c de l'article 197, establint el límit d'ocupació en el 2%.
- FET S'ha esmenat el % de l'ocupació màxima al 2% en l'art. 197.6c
14. Cal esmenar el punt 3 de l'article 200, d'acord amb el que s'especifica al punt II - compliment de la prescripció 9.2.8.
- FET. S'ha modificat l'apartat 3 de l'art. 200 amb el text proposat
15. Cal esmenar les errades materials posades de manifest al punt II - compliment de la prescripció 11.

15.1 - En relació amb la prescripció 11.1.2, l'element "La torre de Can Pi" ha estat eliminat erròniament del quadre de la pàgina 99 de la memòria, S'ha reincorporat com a element 9059 (BCIN). Aquest element ja es troba correctament incorporat al primer quadre de la pàgina 100 (per tractar-se d'un BCIN), i ha d'eliminar-se del segon quadre de la pàgina 100 (que només recull els elements BCIL).

- FET

15.2 - En relació amb la prescripció 11.1.3, continua existint discrepància amb el valor total d'habitatges lliures en polígons d'actuació. Als quadres de les pàgines 174 i 186 s'hi indica que és de 311 habitatges, als quadres de les pàgines 180 i 229 de la memòria s'hi indica que són 312. Cal coordinar les parts de la memòria.

- FET SÓN 311.

15.3 - En relació amb la prescripció 11.1.6, cal coordinar la denominació de la qualificació ST2 de la memòria "Evacuació d'aigües residuals" (pàgina 156), amb la que s'estableix a la resta de documents del POUM (normes i plànols) que és "Evacuació d'aigües residuals i pluvials".

- FET

15.4 - En relació amb la prescripció 11.1.17, s'observa que únicament s'ha incorporat una creu vermella sobre la secció mencionada de l'annex gràfic del final de la memòria (pàgina 230). Es recomana eliminar-la per evitar confusions.

- JA ESTAVA CORREGIT NO HI HA CREU VERMELLA

15.5 - En relació amb la prescripció 11.3.12, al primer paràgraf de l'article 90.3.SE12 cal substituir el significat de les sigles PAE, que es corresponen amb Projecte d'Actuació Específica.

- FET

15.6 - En relació amb la prescripció 11.3.15, s'observa que a l'article 105.1.f hi sobra la clau urbanística "Subzona Comercial Torrentó de Can Gelat (clau A2.2e)" atès que finalment no ha estat definida ni a la normativa ni planimètricament.

- FET

15.7 - En relació amb la prescripció 11.3.24, s'observa que la indicació concreta dels paràmetres d'edificació d'alçada i edificabilitat parcel·la a parcel·la s'ha incorporat afegint al nom dels hotels actuals les seves adreces postals. Aquesta indicació manca al paràgraf textual del punt 3 d'aquest article 144 pel que fa a l'Hotel Indalo Park. Així la interpretació de la regulació urbanística no es veuria afectada per possibles canvis de nom de l'establiment a futur.

Altrament, encara en relació amb el compliment d'aquesta prescripció, manca a aquest article 144 la indicació dels paràmetres d'aplicació als sòls no edificats antigament inclosos al PA-50.

- FET Afegida adreça postal de l'Hotel Indalo Park,
- FET S'ha afegit un punt 16 a l'article 144 per concretar els paràmetres de l'antic polígon 50

15.8 - En relació amb la prescripció 11.3.33, manca eliminar del primer guió de l'actual article 184.3.b la referència a l'activitat ramadera.

- FET Eliminada la referencia a activitat ramadera

15.9 - En relació amb la prescripció 11.3.35, s'ha incorporat correctament la prescripció al quart guió de l'article 191.6.b (antic 195.6), però no a l'article 195.2.d (antic 190.2). Cal substituir el punt d) d'aquest article 195.2 pel mateix redactat ja emprat correctament a l'article 191.6.b "Únicament es permeten cartells destinats a l'orientació geogràfica, no permetent-se cartells publicitaris".

- FET Afegit el mateix redactat del art 191.6.b

15.10 - En relació amb la prescripció 11.3.42, al punt 2 de l'article 201, per tal d'ajustar el seu contingut a aquells tallers que legislativament determina l'article 52 del RLU, cal afegir el servei admissible de tallers de reparació de pneumàtics. El text concret ha de quedar de la següent forma: "...als què es refereix l'apartat 1 són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants,..."

- FET S'ha copiat el text

15.11 - Cal reiterar la prescripció 11.3.45, cal substituir a l'article 224.5 el text "...del conjunt catalogat són posteriors a 1956, i que les reformes..." per "...del conjunt catalogat són anteriors a 1956, i que les reformes..."

- FET S'ha substituït posteriors per anteriors

15.12 - Cal reiterar la prescripció 11.3.48, cal substituir a l'article 266.2 el text "...distàncies mínimes en les quals no es pot situar l'edificació i els seus cossos sortints tancats...." per "...distàncies mínimes en les quals no es pot situar l'edificació ni els seus cossos sortints tancats....".

- FET S'ha modificat el text

15.13 - En relació amb la prescripció 11.3.51, al punt 33 de l'article 276, per tal de donar compliment de manera adequada a la prescripció, cal ajustar el títol del punt (la part subratllada) de manera que quedi clar que a interior s'hi recullen els usos ramaders i també els altres possibles que tracten amb animals. Es suggereix substituir "Els usos ramaders" per "Els usos ramaders i altres relacionats amb animals". Al primer paràgraf cal igualment afegir al llistat d'activitats l'ensinistrament.

- FET S'ha modificat el text i afegit l'activitat d'ensinistrament.

15.14 - En relació amb les prescripcions 11.3.54, 11.3.55 i 11.3.56, cal fer notar que el Decret 1/2017, 3 de gener, pel qual s'aprova el Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2016-2021 ha estat derogat i substituït pel Decret 91/2023, de 16 de maig, pel qual s'aprova el Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya per al període 2022-2027. Per aquest motiu, en relació amb l'actual redactat de l'article 293 de la normativa del POUM caldria:

o Substituir al punt 1 "Decret 1/2017, 3 de gener," per "Decret 91/2023, de 16 de maig.". No cal substituir el número de l'article perquè el nou decret manté el mateix redactat de l'article 25.b.

o Substituir al punt 10 "... (tal i com detalla l'article 25.b del PGDCFC aprovat pel Decret 1/2017)" per "... (tal i com detalla l'article 25.c del PGDCFC aprovat pel Decret 91/2023)". Cal fer notar que en aquest cas cal substituir el número de Decret i també la lletra de l'article.

Així mateix, també cal ajustar la cita al decret que es fa a l'article 308.2.c de la normativa indicant "...de conformitat amb les directrius fixades pels articles 70 a 81 del Decret 91/2023, de 16 de maig, d'aprovació del Pla de Gestió del districte de conca fluvial de Catalunya". Cal fer notar que en aquest cas cal substituir el número de Decret i també els articles de referència.

- FET S'ha modificat el text i afegit la cita del decret.

15.15 - En relació amb la prescripció 11.3.62, a la fitxa del PAU-2 cal canviar la qualificació R4/ep per R4e/ep a l'apartat "zones d'aprofitament privat".

- FET

15.16 - En relació amb la prescripció 11.3.64, a la fitxa del PAU-5 cal citar a l'apartat de Gestió urbanística "Cessió de la vialitat de 5 m d'amplada a l'extrem sud".

- FET

15.17 - En relació amb la prescripció 11.3.67, a la fitxa del PAU-8 cal eliminar del primer apartat "Ordenació" (just sobre l'apartat ARM) la part central en què s'indica "La franja ratllada junt a la carretera Vella no és edificable".

- FET

15.18 - Cal reiterar la prescripció 11.4.1, cal ajustar la llegenda dels plànols a les claus urbanístiques finalment definides a la normativa i plasmades gràficament.

Posar de manifest a tall d'exemple que en la llegenda dels plànols de la sèrie 3 els equipaments arriben únicament fins la clau SE10 mentre que normativament es defineixen fins a la clau SE12. Així mateix, en aquesta mateixa sèrie, el sistema d'espais lliures arriba fins la clau SV5 mentre que normativament es defineix fins a la clau SV6. Altrament, les subclaus A2.1f són A2.1f/x.th, A2.1f/y i A2.1f/x.dp.

Igualment, caldria eliminar de la llegenda dels plànols de la sèrie 3 la clau urbanística A2.2e atès que finalment no ha estat definida ni a la normativa ni planimètricament.

- FET I s'han afegit dues claus noves d'equipament SE13 i SE14
- FET S'ha eliminat de la llegenda dels plànols de la sèrie 3 la clau urbanística A2.2e

15.19 - Cal reiterar la prescripció 11.5.1, es constaten contradiccions entre l'argumentació i temporització (1r o 2n sexenni) feta a l'agenda i la finalment recollida a les fitxes normatives de cada àmbit de desenvolupament (PAU-6, PAU-10, PAU-11, PAU-13 i PAU-13). Cal resoldre-les.

- FET Corregit

En relació amb el punt III anterior, compliment d'informes sectorials emesos pràcticament en la mateixa data o posteriorment a l'acord de la CTU de data 3 d'octubre de 2023:

16. Cal eliminar dels plànols O.03.0, O.03.e i a la imatge de la fitxa normativa la llegenda "pb" al font del PAU8.

- FET Corregit i eliminada

17. En relació amb la línia d'edificació de la carretera N-II al front del PAU-8, cal coordinar els plànols O.01.1a, O.01.2a i O.02.a amb el que ja es recull correctament als plànols de la sèrie O.03.

- FET Corregit

18. En relació amb la línia d'edificació de la carretera N-II al seu pas per la qualificació A2.1b "Subzona Serveis turístics Rambla Onze de Setembre", cal donar compliment a la prescripció de la Direcció General d'Infraestructures de mobilitat.

- FET Corregit

19. Cal afegir a la fitxa de l'element catalogat P023 "Can Creus i Torre" el text on s'indica que "S'haurien de realitzar els estudis pertinents per tal de determinar si el volum annex és una torre i datar-la. Si s'escau, el departament de Cultura, podria iniciar els tràmits per estudiar la seva possible consideració de BCIN i la seva corresponent incorporació en el registre BCIN", d'acord amb el que prescriu l'informe del Departament de Cultura àmbit arquitectura.

- FET Arxiu C05-3_P023_M33 Can Creus i Torre bo

En relació amb el punt IV anterior, ajustos sol·licitats per part de l'Ajuntament a l'equip redactor en posterioritat a l'acord de la CTU de data 3 d'octubre de 2023, el acord del 19 de juny prescriu:

20. Cal ajustar els punts b) i d) de l'article 90.3.SE11, d'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior - ajust 3.

- FET S'ha modificat el text, restant de la següent forma:
 - a) El nombre màxim de plantes sobre rasant serà de planta baixa i 2 plantes.
 - b) L'ocupació de l'edificació serà la definida en el plànol d'ordenació O-03, en planta baixa i 1a planta, i la planta 2a serà del 50 % de la superfície ocupada en planta baixa, podent-ne destinar a terrasses trepitjables la resta de planta no edificada.

21. Cal retornar el perímetre de delimitació del PAU-2 al que es recollia a les versions de POUM aprovades anteriorment.

- FET Corregit PAU2

22. Cal mantenir, a l'entorn del PAU-2, la superfície del sistema d'equipaments públics SE2 o argumentar la innecessarietat de la superfície disminuïda.

- FET El terreny qualificat d'equipament del PAU2 és un terreny públic que prové de les cessions del PP La Vall. És una pista de handbol que està en servei. La delimitació del PAU 2 provenia del pla parcial i ara el POUM l'ajustava a la situació real actual entenent que clarificava la situació i evitava que una part del sòl estigui en la reparcel·lació econòmica pendent del PAU2 perquè **No han de fer cessions d'equipament**. Tanmateix davant la seva insistència hem tornat a la delimitació anterior del PAU2 malgrat creiem que porta confusió per la gestió.

23. Per incorporar correctament l'ajust de la zona verda situada al punt quilomètric 673 de la carretera N-II que es proposa ara al present text refós, cal ajustar els quadres de les pàgines 208 i 210 de la memòria, així com el seu annex 5, pàgines 232 a 235, d'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior-ajust 5. També d'acord en aquest apartat cal actualitzar els punts del POUM on es relacionen i grafien les actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament, pàgines 188 a 190 de la memòria i pàgines 14 a 18 del document 6.

- FET Corregit

24. Cal ajustar la regulació de la clau urbanística A2.1d pel que fa a distàncies a límits d'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior - ajust 6.
- FET Les separacions que es defineixen ho son per la nova edificació.
25. Cal ajustar el redactat de l'article 90.3.SE1.e per aclarir l'aplicació del valor del 80% d'ocupació de porxos que s'hi ha afegit d'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior - ajust 13.
- FET Es modifica el punt e de l'article 90.3 SE10
26. Cal eliminar la puntualització "els sols qualificats com a SV1 es podran ocupar temporalment per a altres usos públics o privats mitjançant instal·lacions desmuntables o mòbils per desenvolupar-hi activitats d'interès social o per fer factible l'execució d'obres o la prestació de serveis públics, així com la ocupació temporal dels terrenys, tal hi com preveu l'article 53.6 del TRLUC" de l'article 81.4 d'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior - ajust 14.
- FET S'ha eliminat l'apartat b) de l'art. 81.4
27. En relació amb l'ajust de l'article 162.10, apartat M2d2, cal justificar l'oportunitat en relació amb l'interès públic del municipi i la conveniència de delimitar un PAU a fi i efecte de garantir la cessió de l'increment d'aprofitament urbanístic i de sistemes que correspongui, d'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior - ajust 16.
- FET Vist que l'Ajuntament ha adquirit el terrenys es qualifica de Sistema d'Equipaments clau SE14 Equipament Can Mas de Dalt. S'explica a memòria i s'ha modificat la normativa de Can Mas de Dalt.
28. En relació amb el règim d'usos de la subclau urbanística de sistema d'espais lliures SV6, article 86.4, cal eliminar el segon guió, el que s'ha afegit, de l'apartat 4, d'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior - ajust 17.
- FET S'ha eliminat el darrer punt de l'art. 86.4
29. D'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior - ajust 20, cal retornar la superfície esmentada a la qualificació de sistema d'espais lliures, tal com ja es preveia a la versió del POUM aprovada provisionalment.
- FET S'ha qualificat de SV1
30. D'acord amb el que s'especifica al punt IV anterior - ajust 22, cal retornar la superfície esmentada a la qualificació N1 establerta a la versió del POUM aprovada provisionalment.
- Es manté la qualificació d'equipament (clau SE). L'Ajuntament va tramitar i la CTU va aprovar un Projecte d'Actuació Específica en aquest terrenys per poder impartir activitats relacionades amb la hipica i que són d'interès municipal. Per aquest motiu i per facilitar a seva adquisició es qualifica de Sistema d'Equipaments (clau SE)

En relació amb el **punt V** anterior, altres ajustos detectats al document de POUM posteriors a l'acord de la CTU de data 3 d'octubre de 2023:

31. Cal incorporar a la documentació del POUM els plànols O.3-1 "Àmbits de desenvolupament" i O.3-2 "Ajustos de delimitació PTMB i PDUSC", d'acord amb el que s'especifica al punt V anterior - apartat 1.
- FET S'han incorporat els plànols al DOC 2 Documentació gràfica
32. Cal afegir al règim d'usos de les claus urbanístiques R2, R4a, R4d, R5a i R5b el fet que, mentre no s'aprovi el Pla Especial Urbanístic d'habitatges d'ús turístic, aquest ús hi estarà prohibit, d'acord amb el que s'especifica al punt V anterior - apartat 2.
- FET S'ha introduït un punt en l'art.110, art.114.13, art.117.12, art.122.12, art. 123.9, independent de les altres definicions, amb l'aclariment per la seva aplicació:
 - FET S'admet l'ús d'habitatge turístic segons la regulació del Pla Especial Urbanístic d'habitatges d'ús turístic. Aquest ús estarà prohibit fins l'aprovació definitiva d'aquest PEU.
33. Cal reincorporar al règim d'usos de la clau urbanística N2c1 les determinacions normatives posades de manifest al punt V anterior - apartat 3.

- FET S'ha incorporat a l'article 190.3 les determinacions normatives.
34. Cal reincorporar al règim d'usos de la clau urbanística N2c2 l'ús de "lleure de les persones (passeig, estada, refugi climàtic, etc)".
- FET S'ha incorporat a l'article 191.5c les determinacions normatives.
35. Cal eliminar del règim d'usos de la clau urbanística N2c2 l'ús de càmping, punt c) de l'apartat 6 de l'article 191.
- FET S'ha eliminat el punt c) de l'article 192.6.
36. D'acord amb el que s'especifica al punt V anterior - apartat 5, cal reincorporar els dos condicionants eliminats en relació amb el mecanisme social mitjançant el qual pot implantar-se l'ús bifamiliar en la clau unifamiliar R6, d'acord amb el seu redactat actual, o, com a mínim, en les quantitats de cessions de sistemes i d'aprofitament que serien necessàries d'acord amb el TRLU en cas d'establir aquest mecanisme mitjançant una modificació puntual del PG, que serien de 10 m² de sòl de sistemes per cada nou habitatge, i del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.
- FET S'ha incorporat en el punt k) de l'art. 284.3 les determinacions sol·licitades.
 - FET S'ha reincorporat el text que regula d'acord amb el TRLU haurà de fer cessió del 10m2 de sòl per sistemes per cada nou habitatge i del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. L'ordenança municipal que regularà aquest canvi establirà l'import de les compensacions econòmiques.
 - FET S'ha modificat la memòria i la memòria social.
- D'acord amb el que s'especifica al **punt VI** anterior,
37. Cal establir per als dos equipaments situats al Pla de Balasc un epígraf concret en substitució dels epígrafs 1/3/6/10, que podria ser el SE13, definir-lo adequadament a final de l'article 90.3 d'acord amb la conceptualització establerta a la memòria, i establir la necessitat de concreció final mitjançant la tramitació d'un Pla especial urbanístic que en valori la idoneïtat i relació amb l'entorn al moment del seu desenvolupament.
- FET S'han afegit dos epígrafs de nous equipaments SE13 Equipament agrícola Pla de Balasc i SE14 Equipament de Mas de Dalt.

Cal esmenar les errades materials detectades al document de POUM i posades de manifest al **punt VII** anterior.

- a) A la pàgina 152 de la memòria hi ha una frase tatxada.
 - FET
- b) L'annex 6 de la memòria no té prou resolució per ser llegit correctament.
 - FET
- c) A l'article 81.4.a de la normativa urbanística es fa referència a "l'apartat 5è del present article". Cal ajustar la referència atès que l'article 81 no té apartat 5è.
 - FET
- d) A l'article 82 de la normativa urbanística cal refer la numeració dels diferents apartats.
 - FET
- e) Al punt 2 de l'article 86 de la normativa urbanística, cal eliminar la referència a la clau SV3. Com ja es fa correctament al punt 3 d'aquest mateix article, cal substituir la frase "els sòls compresos en el subsistema d'espais lliures de les urbanitzacions (SV3)", per la frase "els sòls compresos en el subsistema de parcs i jardins urbans de nova creació al Torrentó de Can Gelat (SV6)".
 - FET
- f) A l'article 104 de la normativa urbanística, el paràgraf que s'inicia amb "Tenen la classificació de sòl urbà però no tenen l'ordenació definida..." ha de ser un punt independent, el número 3. Del contrari, semblaria que per a cadascun dels PAU es prescriu la redacció d'un PMU. L'actual punt 3 ha de ser el punt 4.
 - FET
- g) A l'article 118.B.6 de la normativa urbanística cal coordinar la frase afegida "es permet ús de guingueta o bar al servei als veïns amb una ocupació màxima del 3%, en planta baixa".
 - FET

- h) A l'article 150.4.b de la normativa urbanística hi ha dos números 15 tatxats. Cal coordinar aquest punt amb el contingut de l'apartat anterior 3.e d'aquest mateix article 150.
- [FET](#)
- i) A l'article 153.3.a de la normativa urbanística, on diu (clau 21) ha de dir (clau A2.1g), i on diu "índex edificabilitat bruta", ha de dir "índex edificabilitat neta".
- [FET](#)
- j) S'observa que s'ha eliminat l'article 183 "Publicitat" dins la regulació genèrica del SNU. El seu redactat es troba ara incorporat dins l'article 182 "Franja de protecció contra incendis", i, per tant, pot interpretar-se que únicament és d'aplicació si és dins aquesta franja. Cal reincorporar-lo com a article independent (si cal com a 182 bis per no alterar el conjunt de la numeració dels articles).
- [FET](#)
- k) Pot eliminar-se el punt c) de l'article 189 de la normativa urbanística, atès que coincideix amb el punt a) d'aquest mateix article.
- [FET](#)
- l) A l'article 192.2 de la normativa urbanística, al tercer guió, cal eliminar de la denominació de la clau urbanística N3a3 la paraula "Pla".
- [FET](#)
- m) En relació amb el contingut de l'article 193 de la normativa urbanística, que defineix dues claus urbanístiques (N3a1 i N3b1), per evitar dubtes o contradiccions, caldria aclarir quina clau es regeix per l'article 186 i quina per l'article 188.
- [FET](#)
- n) A inici de l'article 197.5 de la normativa urbanística cal fer referència als articles 48 a 51, i a final del mateix paràgraf, cal indicar que l'article 49.2 és del TRLU.
- [FET](#)
- o) Al punt 6.c) de l'article 197.5 de la normativa urbanística cal corregir la contradicció entre el primer i el darrer guió pel que fa a l'ocupació màxima de les construccions. fer referència als articles 48 a 51, i a final del mateix paràgraf, cal indicar que l'article 49.2 és del TRLU.
- [FET](#)
- p) Al document de normes urbanístiques, a l'annex normatiu VI "Càmping Bon Repòs, clau A2.1g", al plànol u09, en relació amb el plànol u09 de la modificació de PG recentment aprovada, no poden llegir-se, en planta, les distàncies de cada tipus de tanca "tanca tipus A (235m) a costat oest", "tanca tipus B (58m) a centre" i "tanca tipus A (177m) a costat est". Tampoc poden llegir-se els textos a interior de les 2 seccions "Secció transversal Front de Mar 1:100", ni l'alçada de les tanques als dos detalls "Detall tanca 1:25" que és de 0,90m.
- [FET](#) [S'ha corregit.](#)
- q) Cal actualitzar la imatge de les fitxes normatives del PAU-4 i PMU-1.
- [FET](#) [S'ha millorat la resolució](#)
- r) Cal actualitzar esquemes i quadres de les actuacions aïllades proposades a càrrec de l'administració d'acord amb els darrers canvis (ajustos a oest del complex La Vall, final carrer Formentor, zona verda al punt quilomètric 673 de la carretera N-II, viari carrer Arboç - ST, etc.) a les pàgines 188 a 190 de la memòria i pàgines 14 a 18 del document 6.
- [FET](#)

RESPOSTA SOBRE L'ADEQUACIÓ DEL POUM A L'ACORD DE LA CTU DE 19 DE JUNY DE 2025

S'han corregit o esmenat la gran majoria d'observacions i esmenes tal com figuren recollides a les pàgines anteriors i en el document D12 INFORME RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS, ELS INFORMES DELS ORGANISMES I LES ADMINISTRACIONS.

Consideracions a algunes de les observacions i resolucions i com s'adopten:

A.- Canvis que volem argumentar

- a) Algunes prescripcions ens plantegen dubtes: Com les que fan referència a l'apartat 7 sobre el règim de tinença dels habitatges amb algun règim de protecció, perquè ja venien definides en la memòria i en la normativa quin era el règim i a quins terrenys afectaven.
- b) Algunes de les observacions entenem que dificultaran la gestió posterior del pla perquè introdueixen situacions poc clares, com la inscripció al registre del caràcter bifamiliar de les parcel·les qualificades de R6* quan demanin aquest ús, perquè, fins ara no consten al registre de la Propietat ni les qualificacions urbanístiques de les finques ni els seus aprofitaments, fet que farà que aquestes inscripcions siguin anòmales, singulars i al nostre criteri innecessàries. Tanmateix, la prescripció s'ha inclòs en els documents del POUM tal com demana l'acord malgrat que ho considerem negatiu.
- c) Així també pel que fa a les cessions a efectuar quan s'atorgui l'ús bifamiliar en la qualificació R6* com reclama l'apartat 8, 9 i 36. A més en el 8 es proposa un redactat i en el 36 sembla que veurien millor un altre text, però que el remet a una modificació puntual del POUM més endavant. Hem optat pel redactat que concreta les cessions del 10% en sistemes i 10% de l'aprofitament que figuren a l'informe per evitar confusions.
- d) Entenem un error d'interpretació la demanda de reduir de 12 a 11 el nombre d'habitatges del PAU11. Aquesta xifra s'obté de forma arbitrària en dividir el sostre edificable per una dimensió de l'habitatge que no està reglat. La diferència és pels decimals i penalitzem que es pugui construir 1 HPO de menys passant de 4 a 3 sense cap avantatge per l'interès general. A part la morfologia de l'edifici de 21x12 en planta baixa i dues plantes pis s'ajusta a una distribució de 4 habitatges per replà i planta mentre que onze habitatges ho dificulta.
- e) La zona verda al costat de la N-II i la Riera es respecta de manera que la primera parcel·la cadastral es manté com a zona verda i la resta queda com zona d'aprofitament privat vist l'elevat cost de l'obtenció i que en essència es respecta l'efecte corredor d'espai lliure entre el Pla de la Torre i el Pla de les Bases que era l'objectiu últim.
- f) Es manté la qualificació de Sistema d'Equipaments en sòl no urbanitzable del Pla de Balasc. Se li assigna una clau específica SE13 Equipament Pla de Balasc amb uns usos i característiques singulars que restringeixen les activitats a aquelles que guardin relació amb els usos agrícoles, la difusió dels valors i dels productes agrícoles així com la seva promoció. S'admet l'ús docent i cultural (amb relació a l'aula d'investigació agrícola ja existent) així com la celebració d'esdeveniments temporals vinculats als usos i activitats agrícoles. S'admeten construccions amb materials tipus hivernacles fins a una ocupació inferior al 20% del sòl.
- g) L'Ajuntament ha adquirit la finca de Mas de Dalt que compren la masia i les edificacions existents amb l'objectiu d'assegurar dos aspectes: El caràcter i funció de la masia d'acord amb el que disposa el Catàleg. En les construccions superiors l'Ajuntament té la intenció de recuperar un gran equipament públic destinat a una sala-espectacles i teatre. S'elimina en conseqüència la subzona de Conservació urbana clau M2d.

B.- Terrenys que han retornat a les condicions que tenien en la fase d'informació al públic i, per tant, no han sofert alteració o que s'han modificat a conseqüència de decisions del planejament de rang superior:

Les prescripcions de l'acord de CTU i el planejament de rang superior obliguen a recuperar algunes concrecions que en el document aprovat provisionalment hi figuraven modificades, i que diferien del document que es va exposar en la segona informació pública de manera que queden tal com es van exposar al públic.

1. L'eliminació del sòl urbanitzable PP1 és conseqüència de la qualificació pel Pla Director Costaner dels sòls no sostenibles des de Malgrat a Alcanar.
 - El POUM recull aquesta disposició.
2. El retorn a la qualificació de Zona verda – Sistema d'Espais lliures SV4 del terreny enfront del passeig Litoral al costat de l'Hotel Tahití.
 - Prescripció de l'acord de CTU

3. La qualificació específica de Sistema d'Equipaments agrícola del Pla de Balasc SE13
 - Tot i que ja existia la qualificació com equipament ara queda reforçada la seva funció al servei dels usos agrícoles.
4. Retorn a la delimitació inicial del PAU2 de la Vall que no altera les condicions de gestió.
 - Prescripció de l'acord de CTU

C.- Diferències entre el pla exposat a informació pública i el text refós actual.

D'altra part, al document aprovat provisionalment hi figuraven algunes precisions que diferien del document que es va exposar en la segona informació pública.

Així els canvis que s'han produït entre el document exposat al públic i el text refós són:

1. Ajust de la zona verda de la N-II i la Riera a 1.030 m² que malgrat la reducció de superfície assegura les funcions de corredor d'espais lliures entre els dos laterals de la N-II i evita una expropiació molt dolosa al municipi.
2. Modificació de la qualificació de les dues franges d'equipament i espais lliures a la part posterior del PAU12 Sector turístic Hoteler avinguda del Mar. Són terrenys de propietat municipal per cessió que estan en concessió per l'Ajuntament als hotels confrontants amb un llarg període de cessió encara. La petició del sector hoteler per la seva requalificació a zona d'espai lliure i equipament esportiu hoteler a l'aire lliure no desvirtua la situació actual i, en canvi, ajuda a fer factible les cessions dels terrenys del front litoral que podien edificar-se com hotels que ara se cediran com a Sistema d'espais lliures SV4.
3. El desplaçament de la petita zona d'equipaments de la Plaça Europa al davant de la N-II al costat del Torrentó de Can Gelat és per aprofitar l'oportunitat d'aconseguir, via permuta, un terreny de major valor urbà perquè permet agrupar al SE10 un espai de superfície equivalent que el situat a la plaça Europa que resulta petit, dispers i inútil urbanísticament. Suposa un guany de l'interès general del municipi per la major grandària del SE10.
4. La qualificació com a Sistema d'Equipaments de la finca del Mas de Dalt SE14 que ha estat adquirida per l'Ajuntament per preservar l'antiga masia catalogada i de les altres edificacions existents per desenvolupar activitats tipus recreatives i espectacles teatrals. En conseqüència, s'ha eliminat la zona privada de conservació M2d.
5. No retornar a la qualificació de sòl Rústic N1 dels terrenys de Can Rabassa i mantenir la qualificació de Sistema d'Equipament en sòl no urbanitzable. L'Ajuntament va tramitar i la CTU va aprovar un Projecte d'Actuació Específica en aquests terrenys per poder impartir activitats relacionades amb la hipica i que són d'interès municipal. Per aquest motiu i per facilitar la seva adquisició es qualifica de Sistema d'Equipaments (clau SE)

De les 5 diferències, quatre són clarament d'abast local del sector corresponent perquè tenen una baixa incidència general i totes elles responen a l'interès públic. La primera i cinquena per facilitar l'adquisició i reduir el cost d'expropiació. La segona a instàncies dels hotelers per fer viable les cessions de zona verda dels sòls urbans edificables a primera línia de mar. La tercera i quarta perquè responen a un major interès general i en benefici del municipi.

CONCLUSIÓ

Aquests petits canvis d'abast local operats al document tenen poca incidència en les proposicions del POUM, no tenen efectes perjudicials a l'interès general del municipi, al contrari, i en cap cas suposen l'adopció de nous criteris ni de model de manera que d'acord amb el que estableix l'article 112 Decret 305/2006 s'adequa a les determinacions d'aquest precepte perquè **no suposen un canvi de criteris de l'estructura general o model, ni de criteris de classificació.**

Sant Cugat de Vallès, 13 de juliol de 2025

Joan Barba

3.11.6. RESPOSTA A L'INFORME TÈCNIC QUE AVALUA L'AJUST DELS NOUS DOCUMENTS DEL POUM A LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA CTU DE DATA 3 D'OCTUBRE DE 2023.

L'informe tècnic fa un repàs general dels continguts de l'acord i avalua les discrepàncies que considera que encara es mantenen.

El text negre recull el compliment de la prescripció, **en marró la proposició** que fa el tècnic i en **blau com ha estat recollit al POUM**.

I.- La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTU), en data 19 de juny de 2025, va acordar:

1.1. Fa un repàs de la part valorativa en relació al compliment per el POUM que inclou els apartats 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5 i 1.6; del que es despren un correcte incorporació

El present text refós dona compliment a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 19 de juny de 2025 de la manera següent:

En compliment de la prescripció 1.1.1, pel que fa a la disposició transitòria quarta de la modificació del PG, s'ha afegit en un apartat j) a l'article 153 de la normativa del POUM. En relació amb aquest fet però, cal assenyalar que s'ha mantingut literalment el redactat de la disposició transitòria quarta de la modificació del PG, que fa referència a l'article 11 de la normativa d'aquesta modificació. Cal, atès que aquest article deixarà de ser vigent al ser d'aplicació el POUM, substituir a final d'aquest article 153.j la cita a l'article 11 de la modificació de PG per fer referència a la temporalitat d'execució que s'ha recollit a la fitxa normativa del PAU-5 del POUM.

- **S'ha substituït al final del article 153 la cita**

Pel que fa a la disposició addicional tercera de la modificació del PG, s'ha complementat l'apartat g) de l'article 153 de la normativa del POUM. S'hi ha afegit que *"Amb motiu de l'aprovació i inscripció del projecte de reparcel·lació del PAU05, el titular de l'establiment delimitarà dos accessos controlats per a vianants a la platja des de l'Avinguda dels Pins a través del Càmping, a habilitar en hores diürnes durant l'estiu"*. En relació amb aquest fet però, cal assenyalar que la disposició addicional tercera estableix que la delimitació dels accessos al mar citats es faci *"En el termini de sis mesos o amb motiu de l'aprovació i inscripció del projecte de reparcel·lació"*. S'observa que a l'apartat normatiu del POUM únicament s'ha incorporat un dels dos terminis. Cal, per tant, afegir a l'apartat g) de l'article 153 de la normativa del POUM que els accessos al mar citats es delimitaran "en el termini de sis mesos o amb motiu de l'aprovació i inscripció del projecte de reparcel·lació".

- **S'ha afegit a l'apartat g de l'article 153 que " esdelimitarna en el termini de 6 mesos o amb motiu de l'aprovació i incipció del projecte de reparcel·lació.**

En compliment de la prescripció 1.1.2, s'ha ajustat a la fitxa normativa del PAU-5 "Càmping Bon Repòs" l'índex d'edificabilitat brut en el valor de 0,1001.

En compliment de la prescripció 1.1.3, s'han ajustat correctament les lletres que caracteritzen els passos a l'entorn del càmping Bon repòs.

En compliment de la prescripció 1.1.4, s'ha ajustat el punt 7 de la memòria.

En compliment de la prescripció 1.1.5, s'ha ajustat correctament la denominació de la clau urbanística ST4 als plànols d'ordenació O.01.1a, O.01.1b, O.03.0 i sèrie O.03.a a O.03.l.

En relació amb la prescripció 1.1.6, s'observa que a l'Estudi Ambiental Estratègic s'ha actualitzat la caracterització del POUM pel que fa a classificacions i qualificacions urbanístiques, i s'han posat aquesta en contraposició amb el planejament vigent.

Alhora, el document de POUM ha incorporat un annex explicatiu elaborat pel tècnic redactor de l'Estudi Ambiental Estratègic en el què s'especifica que el document aprovat incorpora la totalitat de les del determinacions que es recullen als informes de la OTAA, tant el de la primera aprovació inicial com el de la segona, així com en l'informe de proposta de Resolució de la Declaració ambiental estratègica.

Respecte a paràmetres concrets com pot ser el càlcul d'emissions o d'absorció de CO₂, s'hi indica que l'actual versió de l'EAE va calcular-los al moment de la primera aprovació inicial i va actualitzar-los a la segona aprovació inicial. S'hi assenyala que és la fase dels treballs on correspon aquest càlcul per ser el moment d'avaluació d'alternatives de definició del model urbanístic. Respecte posteriors fases d'aprovació, com pot observar-se comparativament entre les dues versions aprovades inicialment, s'observa que les variacions no suposen un canvi significant ni radical del model urbanístic i encara menys en l'ambiental a nivell estratègic definit a l'inici del Pla, i que, per tant, no impliquen una afectació ambiental significada.

En compliment de la prescripció 1.1.7, s'ha complementat el punt 3 de l'article 34. S'hi estableix que en els terrenys procedents de les cessions d'aprofitament i en els dotacionals el règim de l'habitatge protegit serà

l'específic. En la resta de casos serà el genèric.

(No he pogut comprovar si s'han canviat a l'estudi econòmic la denominació dels habitatges HPO que encara eren "especial, general i concertada". No m'han avançat la nova part econòmica del POUM).

- S'ha substituït la denominació dels règim HPO per genèric i específic.

En compliment de la prescripció 1.1.8, s'ha clarificat l'article 284.3.b i s'ha complementat l'article 284.3.e de la normativa del POUM.

En compliment de la prescripció 1.1.9, s'ha ajustat tal com sol·licitava la CTU el punt 4.4 de la memòria d'ordenació.

En relació amb la prescripció 1.1.10, el document argumenta la necessitat de mantenir per al PAU-11 el nombre màxim de 12 habitatges. S'observa més adequat a les necessitats d'encaix a la volumetria predefinida i per facilitar el desenvolupament de la promoció d'habitatge protegit. Es considera igualment més adient en relació amb les necessitats i objectius d'assolir habitatge protegit al municipi.

En compliment de la prescripció 1.1.11, s'ha ajustat el primer guió de l'article 190.3 de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.1.12, s'ha eliminat el darrer guió de l'article 187.2.b. de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.1.13, s'ha ajustat el darrer guió de l'article 197.6.c de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.1.14, s'ha ajustat l'article 200.3 de la normativa urbanística.

Les indicacions relatives a les errades materials, prescripció 1.1.15, han estat incorporades correctament en la majoria dels casos. Manca únicament ajustar els següents aspectes:

- En relació amb la prescripció 1.1.17 de l'acord de la CTU de data 3 d'octubre de 2023, el que es recomanava eliminar era la secció sencera inferior de l'annex gràfic de la memòria (no la creu vermella). Cal eliminar aquesta secció.
- S'ha eliminat la secció de l'Annex

(La prescripció 1.1.5 no he pogut comprovar-la perquè no m'han avançat l'agenda)

- S'han ajustat els sexenis dels PAUs

En compliment de la prescripció 1.2.1, s'han ajustat els plànols O.03.0, O.03.e i la imatge de la fitxa normativa del PAU-8.

En compliment de la prescripció 1.2.2, s'han ajustat els plànols O.01.1a, O.01.2a i O.02.a.

En compliment de la prescripció 1.2.3, s'ha ajustat la línia d'edificació grafiada al pas per la qualificació urbanística A2.1b "Subzona Serveis turístics Rambla Onze de Setembre".

(La prescripció 1.2.4 no he pogut comprovar-la, perquè no m'han avançat el catàleg de patrimoni)

- S'ha incorporat

En compliment de la prescripció 1.3.1, s'han ajustat correctament els punts b) i c) de l'apartat SE11 de l'article 90. Per contra, no s'ha ajustat el punt d) tal com es sol·licitava a l'acord de la CTU. Caldria clarificar també el punt d) d'aquest mateix apartat, atès que, d'acord amb el redactat actual, queda poc clar si l'alçada de 9,00 m és per a la planta primera i segona amb independència de la planta baixa (de manera que l'alçada total màxima seria $5,50 + 9 = 14,50\text{m}$) o si els 9 m són totals pel conjunt de pb+2 plantes pis.

- S'ha concretat que l'alçada màxima és de $5,50 + 9 = 14,50\text{m}$

En compliment de la prescripció 1.3.2, el document de POUM ha reincorporat el perímetre del PAU-2 de les versions anteriors tal com sol·licitava la CTU.

En relació amb la prescripció 1.3.3, el perímetre de la qualificació d'equipaments pot entendre's lògica i ajustada, tant a les necessitats del projecte d'edificació d'habitatge protegit en construcció i la urbanització prevista al seu entorn, com a les possibilitats pròpies d'ordenació del POUM.

En compliment de la prescripció 1.3.4, s'han ajustat els punts de la memòria relatius a la modificació de la zona verda situada al costat nord del punt quilomètric 673 de la carretera N-II.

(No he pogut comprovar si aquest mateix ajust s'ha fet al doc 6 d'agenda i estudi econòmic)

- L'agenda econòmica en el quadre i en el mapa de les actuacions municipals incorpora la zona verda del punt quilomètric 673 en els termes de garantir el corredor verd ajustat.

En compliment de la prescripció 1.3.5, s'han ajustat el punt 6 de l'article 147 de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.3.6, s'ha clarificat l'apartat e) de l'article 90.SE10 de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.3.7, s'ha eliminat l'apartat b) de l'article 81 de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.3.8, atès que els sòls anteriorment qualificats com a claus urbanístiques M2d1 i M2d2 han estat recentment adquirits per l'Ajuntament amb la intencionalitat d'implantar-hi equipaments municipals, a la nova versió del POUM es qualifiquen de sistema d'equipament comunitari amb una regulació específica clau SE14.

Caldria eliminar la clau urbanística que deixa de definir el POUM M2d de l'article 105 de les normes urbanístiques i de la llegenda dels plànols d'ordenació O.03.0 i sèrie O.03.a a O.03.l.

- S'ha eliminat de la llegenda

En compliment de la prescripció 1.3.9, s'ha eliminat el darrer guió del punt 4 de l'article 86 de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.3.10, s'ha qualificat de zona verda l'espai indicat per la CTU a centre del PAU-12, davant de l'edificació preexistent clau R5d/1.

En compliment de la prescripció 1.3.11, s'ha qualificat novament com a clau urbanística N1 l'espai de sòl no urbanitzable a continuació del sòl urbà que constitueix la futura ampliació del parc del Colomer.

En compliment de la prescripció 1.4.1, s'han reincorporat al document els plànols O.3-1 "Àmbits de desenvolupament" i O.3-2 "Ajustos de delimitació PTMB i PDUSC".

En compliment de la prescripció 1.4.2, s'han ajustat els articles 110 (clau R2), 114.13 (clau R4a), 117.12 (clau R4d), 122.12 (clau R5a) i 123.9 (clau R5b) de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.4.3, s'ha complementat el punt 3 de l'article 190 de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.4.4, s'ha complementat el punt 5 de l'article 191 de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.4.5, s'ha eliminat el punt c) de l'apartat 6 de l'article 191 de la normativa urbanística.

En compliment de la prescripció 1.4.6, s'ha complementat el punt k) de l'apartat 3 de l'article 284 de la normativa urbanística i s'ha afegit el punt g.8 a l'apartat 5.5.5 de la memòria d'ordenació. Tant a la normativa com a la memòria, caldria eliminar de la primera frase el text "d'acord amb el TRLU" atès que aquest és un mecanisme innovador no previst directament a la Llei d'urbanisme i pel qual es consideren cessions, en coherència amb aquest, per analogia a la situació hipotètica en què la transformació a bifamiliar s'establís mitjançant una modificació de planejament general. Es recomana igualment complementar aquests apartats del POUM indicant que la cessió de sòl corresponent a sistemes es substituirà pel seu equivalent econòmic.

- S'ha eliminat la referència al TRLU i s'indica que l'ordenança establirà els imports econòmics de les cessions.

En compliment de la prescripció 1.5, la nova versió del POUM regula de manera particularitzada els equipaments previstos en sòl no urbanitzable del Pla de Balasc. La seva ordenació s'incorpora a l'article 90.3.SE13 de les normes urbanístiques.

Pel que fa a regulació de l'edificació, l'acord de la CTU establia la necessitat que fossin "desmuntables i d'alçada màxima de planta baixa". Per contra, l'apartat c) del citat article 90.0.SE13 estableix que seran "tipus hivernacle amb una altura màxima de 6 metres i amb una ocupació inferior al 20%". Es considera que cal concretar en aquest apartat la condició de planta baixa amb un redactat que complementi l'actual punt c): "tipus hivernacle, en planta baixa, amb una altura màxima de 6 metres, i amb una ocupació inferior al 20%".

- S'ha afegit al punt c) el terme planta baixa

Altrament, l'acord de la CTU prescrivía, per a un major control de la idoneïtat de la implantació d'aquests equipaments i la seva relació amb l'entorn, la necessitat de tramitar prèviament al seu desenvolupament un Pla especial urbanístic. Aquesta sol·licitació no ha estat atesa a la nova versió del document de POUM. Cal reiterar-la.

- S'ha inclòs en l'art 90 la necessitat de tramitar prèviament un Pla especial urbanístic

Les indicacions relatives a les errades materials, prescripció 1.6, han estat incorporades correctament en la majoria dels casos. Manca únicament ajustar els següents aspectes:

- En relació amb la prescripció 1.6.3, caldrà tenir present que un cop eliminat el punt b) d'aquest apartat 81.4, l'apartat que haurà de referenciar el punt a) no serà el 4.g sinó el 4.f.
- S'ha corregit la lletra de l'apartat.
- En relació amb la prescripció 1.6.7, a l'article 118.B.6 de la normativa urbanística cal substituir la frase "es permet ús de guingueta o bar al servei als veïns amb una ocupació màxima del 3%, en planta baixa" per "es permet l'ús de guingueta o bar al servei dels veïns amb una ocupació màxima del 3% en planta baixa".
- S'ha corregit la frase.
- En relació amb la prescripció 1.6.10, a l'article 182bis cal substituir el títol "Franja de protecció contra incendis" per "Publicitat".
- S'ha corregit la frase.
- En relació amb la prescripció 1.6.13, a final de l'article 193.2 cal substituir "clau N3b1" per "clau N3b1".
- S'ha corregit la clau.
- (no he pogut comprovar si la prescripció 1.6.18 s'ha fet en relació amb el doc 6 d'agenda i estudi econòmic)
- S'han corregit el mapa i el quadre de les actuacions a càrrec de l'Ajuntament.

Altrament, indicar que la memòria d'ordenació del POUM ha incorporat un apartat específic, el 3.11.5, on es detalla el compliment dels acords de la CTU de data 19 de juny de 2025.

Cal eliminar del punt 6 la personalització del tècnic de referència atès que, tot i que hagi pogut donar en primera instància per vàlida l'argumentació presentada, els acords els adopta de forma col·legiada la CTU. Es considera suficient incorporar en aquest punt que el tècnic redactor de l'Estudi Ambiental ha aportat un informe específic argumentant la idoneïtat del contingut d'aquest estudi. Per al seu seguiment, caldria incorporar-lo com un annex nou a la memòria, el número 7.

- S'ha eliminat la personalització

En relació amb l'acord 3 de la CTU, la memòria d'ordenació del POUM incorpora una sèrie de punts, del 3.8 al 3.11, on es valoren els ajustos incorporats al document en base a les al·legacions efectuades, als informes sectorials, al procés d'avaluació ambiental del Pla, i als diferents pronunciaments de la Comissió territorial d'urbanisme.

A la darrera versió del POUM s'ha afegit el punt 3.11.5 en què, amb independència de l'especificació punt per punt del compliment de l'acord de la CTU de 19 de juny de 2025, s'incorporen dos apartats més, el B i C, on es detallen els darrers ajustos efectuats al document, així com les principals diferències respecte la versió de POUM sotmesa a la segona aprovació inicial i consegüent informació pública. S'hi especifica que *"Aquests petits canvis d'abast local operats al document tenen poca incidència en les proposicions del POUM, no tenen efectes perjudicials a l'interès general del municipi, al contrari, i en cap cas suposen l'adopció de nous criteris ni de model de manera que d'acord amb el que estableix l'article 112 Decret 305/2006 s'adequa a les determinacions d'aquest precepte perquè no suposen un canvi de criteris de l'estructura general o model, ni de criteris de classificació"*.

3.11.7. RESPOSTA A L'INFORME TÈCNIC COMPLEMENTARI QUE AVALUA L'AJUST DELS NOUS DOCUMENTS DEL POUM A LES PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE LA CTU DE DATA 3 D'OCTUBRE DE 2023.

En compliment de la prescripció 1.3.2, el document de POUM ha reincorporat el perímetre del PAU-2 de les versions anteriors, tal com sol·licitava la CTU, amb una lleugera diferència a l'extrem oest. S'ha exclòs una petita porció de sòl qualificada de vialitat. En relació amb aquest espai, cal acreditar que la seva titularitat és ja municipal o, a afectes de la seva cessió, reincorporar-lo a interior de l'àmbit del PAU-2 o establir al document de POUM que s'adquirirà per expropiació.

- S'ha mantingut el límit del PAU2 i si ha afegit una actuació municipal per adquirir per expropiació aquest vial i urbanitzar-lo.

En compliment de la prescripció 1.5, la nova versió del POUM regula de manera particularitzada els equipaments previstos en sòl no urbanitzable del Pla de Balasc. La seva ordenació s'incorpora a l'article 90.3.SE13 de les normes urbanístiques

Pel que fa a regulació de les instal·lacions, l'acord de la CTU estableix la necessitat que fossin "desmuntables i d'alçada màxima de planta baixa". Per contra, l'apartat c) del citat article 90.3.SE13 estableix que "S'admeten instal·lacions desmuntables amb una altura màxima de 6 metres i amb una ocupació inferior

- En relació amb la prescripció 1.6.3, caldrà tenir present que un cop eliminat el punt b) d'aquest apartat 81.4, l'apartat que haurà de referenciar el punt a) no serà el 4.g sinó el 4.f.
- S'ha corregit la lletra de l'apartat.
- En relació amb la prescripció 1.6.7, a l'article 118.B.6 de la normativa urbanística cal substituir la frase "es permet ús de guingueta o bar al servei als veïns amb una ocupació màxima del 3%, en planta baixa" per "es permet l'ús de guingueta o bar al servei dels veïns amb una ocupació màxima del 3% en planta baixa".
- S'ha corregit la frase.
- En relació amb la prescripció 1.6.10, a l'article 182bis cal substituir el títol "Franja de protecció contra incendis" per "Publicitat".
- S'ha corregit la frase.
- En relació amb la prescripció 1.6.13, a final de l'article 193.2 cal substituir "clua N3b1" per "clau N3b1".
- S'ha corregit la clau.
- (no he pogut comprovar si la prescripció 1.6.18 s'ha fet en relació amb el doc 6 d'agenda i estudi econòmic)
- S'han corregit el mapa i el quadre de les actuacions a càrrec de l'Ajuntament.

Altrament, indicar que la memòria d'ordenació del POUM ha incorporat un apartat específic, el 3.11.5, on es detalla el compliment dels acords de la CTU de data 19 de juny de 2025.

Cal eliminar del punt 6 la personalització del tècnic de referència atès que, tot i que hagi pogut donar en primera instància per vàlida l'argumentació presentada, els acords els adopta de forma col·legiada la CTU. Es considera suficient incorporar en aquest punt que el tècnic redactor de l'Estudi Ambiental ha aportat un informe específic argumentant la idoneïtat del contingut d'aquest estudi. Per al seu seguiment, caldria incorporar-lo com un annex nou a la memòria, el número 7.

- S'ha eliminat la personalització

En relació amb l'acord 3 de la CTU, la memòria d'ordenació del POUM incorpora una sèrie de punts, del 3.8 al 3.11, on es valoren els ajustos incorporats al document en base a les al·legacions efectuades, als informes sectorials, al procés d'avaluació ambiental del Pla, i als diferents pronunciaments de la Comissió territorial d'urbanisme.

A la darrera versió del POUM s'ha afegit el punt 3.11.5 en què, amb independència de l'especificació punt per punt del compliment de l'acord de la CTU de 19 de juny de 2025, s'incorporen dos apartats més, el B i C, on es detallen els darrers ajustos efectuats al document, així com les principals diferències respecte la versió de POUM sotmesa a la segona aprovació inicial i consegüent informació pública. S'hi especifica que *"Aquests petits canvis d'abast local operats al document tenen poca incidència en les proposicions del POUM, no tenen efectes perjudicials a l'interès general del municipi, al contrari, i en cap cas suposen l'adopció de nous criteris ni de model de manera que d'acord amb el que estableix l'article 112 Decret 305/2006 s'adequa a les determinacions d'aquest precepte perquè no suposen un canvi de criteris de l'estructura general o model, ni de criteris de classificació"*.

3.11.17 El document dePOUM ha reincorporat el perímetre del PAU-2 la Vall de les versions anteriors, tal com indicava la CTU, amb una lleugera diferència a l'extrem oest. s'ha exclòs una petita porció de sòl qualificada de vialitat per necessitats de la promoció d'habitatge assequible. En relació amb aquest espai, cal establir al document de POUM que s'adquirirà per expropiació.

- S'ha mantingut el límit del PAU2 i s'ha afegit una actuació municipal aïllada per adquirir per expropiació aquest vial i urbanitzar-lo.

En compliment de la prescripció 1.5, la nova versió del POUM regula de manera particularitzada els equipaments previstos en sòl no urbanitzable del Pla de Balasc. La seva ordenació s'incorpora a l'article 90.3.SE13 de les normes urbanístiques.

Pel que fa a regulació de les instal·lacions, l'acord de la CTU estableix la necessitat que fossin "desmuntables i d'alçada màxima de planta baixa". Per contra, l'apartat c) del citat article 90.3.SE13 estableix que "S'admeten instal·lacions desmuntables amb una altura màxima de 6 metres i amb una ocupació inferior al 20%". Es considera que cal concretar en aquest apartat la condició de planta baixa amb un redactat que complementi l'actual punt c): "S'admeten instal·lacions desmuntables i de planta baixa amb una altura màxima de 6 metres i amb una ocupació inferior al 20%".

- S'ha complementat el redactat amb el text i la cita de planta baixa.

III.- A part, s'observen al document de text refós altres ajustos que cal que siguin valorats que no es corresponen a prescripcions derivades de l'acord de la CTU de data 19 de juny de 2025.

1. Punt f) de l'article 90.3.SE10 de la normativa urbanística.

A la regulació específica de la subclau SE10 del sistema d'equipaments, s'ha afegit un apartat f) on s'especifica que per a l'assoliment de la titularitat del sòl s'estableix el sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació:

Per tant, cal acreditar la titularitat municipal del sòl i eliminar el citat punt f) de l'article 90.3.SE10, o per contrari, tractar a tots els efectes aquest sòl, conjuntament amb els que l'acompanyaven a la segona modificació de PP del sector del Torrentó de Can Gelat que va definir-lo com a equipament, al conjunt de documents del POUM com a urbà no consolidat. D'optar-se per aquesta via, caldria mantenir el citat punt f) a l'article 90.3.SE10, així com incorporar el corresponent polígon d'actuació urbanística a efectes de cessió al conjunt de documents del POUM (memòria, normativa, fitxa normativa, plànols O-01.2a, O-03.0, O-03.1, O-03.a, O-03.b, O-03.d i O-03.e, agenda, etc).

- S'ha delimitat un nou polígon d'actuació PAU14 per garantir l'obtenció de l'equipament SE10.

2. Règim d'usos de la subclau R4e/ep, article 118.B.6 de la normativa urbanística.

Al règim d'usos de la subzona de dotacions privades La Vall, article 118.B.6 de la normativa urbanística, que anteriorment establia com a usos principals els "equipaments esportius piscina", s'hi ha afegit "equipaments esportius piscina, etc."

En la mesura que aquest és un ajust no sol·licitat per la CTUARC, cal retornar el règim d'usos principals a l'anteriorment establert al document.

- S'ha eliminat el mot "etc."

3. Parcel·la mínima de la subclau A2.2c, article 157.3 de la normativa urbanística.

El paràmetre de parcel·la mínima de la subzona Edifici Carrefour recollit a l'apartat 3 de l'article 157 ha estat modificat en relació a versions anteriors del POUM, en que es fixava en 6.480 m² de sòl, per passar a definir-se en 6.462 m².

Caldria argumentar aquest ajust a la memòria per poder valorar-ne la idoneïtat, o retornar al paràmetre de 6.480 m² anterior.

- S'ha retornat al valor de 6.480 m².

IV.- S'observen alhora un seguit d'errades materials que, en pro de la millora del document i de la seva seguretat jurídica, cal esmenar:

- S'han esmenat les errades detectades entre altres els usos SE10 a l'equipament de Can Ratés i Can Cases.
- Altres errades de poca transcendència

CONCLUSIÓ

Reiterem que aquests petits canvis d'abast local operats al document tenen poca incidència en les proposicions del POUM, no tenen efectes perjudicials a l'interès general del municipi, al contrari, i en cap cas suposen l'adopció de nous criteris ni de model de manera que d'acord amb el que estableix l'article 112 Decret 305/2006 s'adequa a les determinacions d'aquest precepte perquè **no suposen un canvi de criteris de l'estructura general o model, ni de criteris de classificació.**

Sant Cugat de Vallès, octubre de 2025

4.- MEMÒRIA SOCIAL ACTUALITZADA: NECESSITATS D'HABITATGES, LLARS I SOLIDARITAT URBANA

4.1 ESTIMACIONS DE POBLACIÓ I NECESSITATS DE LLARS

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

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 positius, però modestos en relació amb els períodes de més creixement, tant pel què fa a la població com les llars.

4.2 ELS PREUS DELS HABITATGES

El preu mitjà de lloguer 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.

Quasi no s'ha trobat oferta d'habitatge d'obra nova, en concordança amb la dràstica reducció de la construcció d'habitatge, si bé l'estadística oficial no recull encara la promoció.

Igualment, l'oferta d'habitatge de lloguer és molt minsa, el 3% de la mostra, possiblement a causa de l'important pes de la segona residència i l'atracció turística.

La tipologia dels habitatges d'obra nova dominant és la d'habitatge en edifici plurifamiliar a causa de la promoció abans esmentada amb un preu mínim de 210.000 € (pis de 100 m² de dues habitacions) i màxim de 280.000 € (dúplex de 133 m² i 3 habitacions), amb un preu mitjà de 238.333 €. La resta són tres habitatges unifamiliars, amb un preu mínim de 194.000 € (119 m² i 3 habitacions) i màxim de 379.000 € (255 m² i 4 habitacions) i un preu mitjà de 257.667 €.

Respecte a l'oferta de segona mà, l'habitatge unifamiliar representa dos terços de l'oferta, amb un gran pes dels habitatges unifamiliars aïllats, que voreja la meitat de l'oferta total. El preu mitjà és de 351.563 €, preu que es redueix a 338.229 € si s'exclouen les tres masies i la finca rústica, reducció no massa gran atès el poc volum

d'aquestes tipologies.

Tipologia i preus fan que l'oferta d'habitatge assequible a Santa Susanna sigui molt escassa.

Amb l'oferta de l'habitatge de lloguer la situació no millora tant per la poca oferta com pel preu mitjà de l'oferta, el qual era de 879 €/mes.

4.2.1. ELS PREUS MÀXIMS DE L'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Santa Susanna pertany a la zona geogràfica de preu d'habitatge amb protecció oficial B als efectes de determinar els preus màxims, d'acord amb la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El desembre de 2020 la Generalitat va aprovar el Decret Llei 50/2020 de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial. Entre d'altres, va actualitzar els preus màxims de venda i les rendes màximes de protecció oficial dels règims general i especial.

Si es comparen els preus de venda i lloguer de lliure mercat en oferta i els preus màxims d'HPO, totes tres modalitats de protecció són competitives amb el lliure mercat.

En definitiva, no hi ha habitatge a preu assequible a Santa Susanna, sigui de propietat o lloguer.

4.3 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).

4.4 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.

15% OSU 2042		
Baix	Mitjà	Alt
228	303	354
Reserves POUM		
303		
Balanç		
+ 75	-0	-51

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.

En tot cas, i a partir d'aquesta situació de manca, el POUM proposa, addicionalment, un mecanisme que ofereixi alternatives i solucions. Aquesta passa per facilitar als propietaris d'habitatges unifamiliars que sol·licitin la possibilitat de transformar-lo a bifamiliar, però amb unes limitacions molt clares atès que és una mesura d'interès social i no lucratiu, destacant:

- El segon habitatge haurà de ser destinat a lloguer social amb una durada mínima de 10-15 anys, o el que fixi la ordenança i s'haurà d'incorporar a la borsa de lloguer social i degudament inscrita al registre de la propietat.

- Passat aquest termini es podrà mantenir el caràcter bifamiliar adscrit a la borsa de lloguer social mantenint el caràcter indivisible de la propietat o alternativament, podrà recuperar el caràcter unifamiliar.
- La parcel·la és indivisible i no es podrà fer divisió horitzontal ni divisió tombada.

Aquesta opció queda restringida a uns àmbits determinats en base el criteri d'accessibilitat: s'hi poden acollir les que siguin més properes al nucli i espais comercials del pla. Les illes amb les parcel·les que s'hi poden acollir queden assenyalades al plànol d'ordenació número 03 amb un asterisc.

L'important d'aquesta proposta és cercar mecanismes més enllà de la gestió urbanística que es pugui reservar per a HPO ateses les importants limitacions que afronta en aquesta matèria. Permet generar habitatge de lloguer social per un període de 10-15 anys i, un cop alliberat d'aquesta obligació, poder seguir com habitatge de lloguer social o retornar a la situació unifamiliar.

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 a la promoció (privada i pública) d'habitatge assequible el 30% del sostre edificable dels diversos polígons residencials.

b) D'altra part la cessió a l'Ajuntament del 10% de l'aprofitament d'aquells polígons residencials i d'activitats que generen creixement s'ha de destinar a la polítiques d'increment del patrimoni de sòl i habitatge en règim específic que es pot destinar a adquirir sol en el mercat privat. Els usos dotacionals també seran en règim de lloguer.

c) Alguns terrenys de propietat municipal són edificables i permeten destinar les promocions residencials a HPP ja sigui per promoció directa o per concessió a cooperatives o altres entitats del sector.

El quadre adjunt comptabilitza aquestes capacitats.

Actuacions en PAUs sense incloure les 2 urbanitzacions	M² Sostre	Núm Lliure i HPO
Habitatge Lliure	12.986	94
Reserva de 20% HPO privats del nou sostre edificable en polígons residencials	3.003	43
Reserva de 10% HPO de cessió del nou sostre edificable en polígons residencials	2.700	39
Total	18.689	176

L'esforç en matèria de promoció d'habitatge assequible que el POUM proposa és força important, tant és així que el 28,85% (5.454 m²) del total del sostre (18.904 m²) destinat a habitatge, excloses les dues urbanitzacions de Can Ratès i Torrent de Can Gelat, proposats en el POUM els nous creixements (PAUs) per usos residencial es destina a la promoció d'habitatges accessibles en règim HPO o HPP.

En termes de nombre d'habitatges és més clar. Dels 176 nous habitatges proposats 82 són protegits HPO que suposa el 47% del total d'habitatges.

Pels nous habitatges s'han comptant un mida mitja aproximada de 70 m² construïts per unitat HPO i ús dotacional, i 90 m² per l'habitatge lliure (excepte els unifamiliars aparellats que es compten per parcel·les).

Per enfortir les polítiques de promoció habitatge assequible el POUM proposa que els tres terrenys municipals patrimonials qualificats residencials habitatge es promoguin en règim HPO el que permet augmentar en 140 habitatges

El POUM disposa encara d'un mecanisme addicional com es la qualificació de dos terrenys d'equipament que passen en part a ser qualificats de equipaments dotacionals amb 84 allotjaments dotacionals si s'escau fins assolir els 303 que fixa OSU en l'escenari mitjà.

Actuacions en Patrimoni municipal de sòl existent	M² Sostre	Núm HPO
Terrenys municipal nucli urbà c/ Sant Ramon	1.440	21
Terrenys municipals edificables sector la Vall	8.320	119
total	9.760	140

5.- 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 riscos 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'avinentesa 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 a l'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 inclosos 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 sobrepassades per les construccions i instal·lacions previstes o que puguin permetre's, les quals, en qualsevol cas, hauran de quedar per sota de les esmentades servituds.

5.1 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) ja analitza i mesura aquest entorn i estableix les estratègies per tal de minimitzar els riscos que majoritàriament poden afectar a més del propi medi natural, les masies i altres construccions en sòl no urbanitzable. També l'entorn de les urbanitzacions situades en uns paratges amb presència immediata de boscos comporta un risc d'incendi que es vol atenuar amb les actuacions de neteja de franja perimetral. La EAE

estableix les recomanacions i pautes per atenuar la incidència del risc d'incendi.

5.2 GEOLÒGICS

Segons la bases de dades de moviments dels terrenys a Catalunya, LLISCAT, desenvolupada pel departament d'Enginyers del Terreny de la Universitat Politècnica de Catalunya (UPC) amb el suport del Institut d'Estudi Catalans (IEC) i gestionada per l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC), no hi ha moviments de terres detectats a la zona d'estudi.

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. A més s'incorpora en el Catàleg de masies i cases rurals, per a cada elements del Catàleg, la informació sobre el risc geològic a cadascuna de les masies.

5.3 INUNDABILITAT

El municipi té dues 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 sobreexidors de la zona per sota la carretera i que la zona agrícola actuï 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 pel 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 pels períodes de retorn alts, de manera que es proposa que el pla de l'Horta Parera pugui actuar com a bassa de laminació en cas d'emergència.

S'incorpora el plànol d'informació d'inundabilitat que mostra pel 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 poca altura i es proposa elevar el nivell del sòl de les instal·lacions per tal que no es vegin afectades per l'aigua en cas d'alta concentració de pluges. La cota de les instal·lacions serà tal que garanteixi pel període determinar que no es produeixin afectacions en l'equipament. Amb caràcter general per a tots aquells terrenys que estiguin inclosos en el mapa d'inundabilitat amb períodes de retorn de 500 anys, el pla prescriu que s'ha d'elevat el plànol de planta baixa i d'accés 30 cm per sobre de les cotes teòricament inundables.

5.4 RECOMANACIONS A FAVOR DE L'ECOFICIÈNCIA

El POUM aposta per un creixement sostenible i tot i que no és el marc més idoni per establir mecanismes de regulació en front d'aspectes relacionats amb la sostenibilitat, no vol deixar de denotar l'interès i voluntat 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.

5.4.1. 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 l'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.

5.4.2. 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 l'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 y el reciclatge.

5.4.3. TIPOLOGIES D'HABITATGES MÉS SOSTENIBLES

El POUM fa una aposta per ajudar que les tipologies edificatòries, i els habitatges a la fi, 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. El pla no pot ara reescriure la morfologia del municipi que ve marcada per la seva forma de creixement, però sí que fa una aposta perquè les noves actuacions siguin més de tipus plurifamiliar com un mecanisme d'estalvi de sòl i per facilitar la gestió conjunta i col·lectiva dels recursos.

Amb la disposició de les edificacions, l'orientació i altres mesures, també facilita una millora dels sistemes passius d'estalvi al·lavorant la ventilació creuada que junt amb una bona aplicació dels sistemes d'aïllament permetrà un millor confort i un estalvi energètic.

5.4.4. ESTALVI D'AIGUA

Aquesta tipologia junt amb altres mesures de bones pràctiques i estalvi (reductor de flux, doble descàrrega de wc, reg amb aigües reciclades), permet un major reaprofitament del recurs i un 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. Per això qualifica alguns d'aquest àmbits com equipament privat i impedeix la proliferació de piscines individuals.

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

5.5 NECESSITATS I DIMENSIONAMENT DEL NOMBRE D'HABITATGES

5.5.1. EL CREIXEMENT PROPOSAT

L'Informe urbanístic i territorial en relació a la primera aprovació inicial del POUM i a l'Avanç comporta una modulació d'alguns dels aspectes concrets que l'Avanç apuntava, en el sentit de restringir en general els creixements residencials.

La memòria social ens apunta uns resultats i uns requeriments per el 2042 una mica contradictoris:

- Estima que la població pot augmentar entre 500 i 2.700 habitants,
- Que el nombre de noves llars podrien estar entre 193 i 1.033 amb una mitja de 693 noves llars.
- Que els preus són alts tant de venda com de lloguer cosa que dificulta que les persones en edat d'emancipació trobin allotjament al municipi, que el 50% de les llars actuals són unipersonals o estan ocupades per 2 persones amb una tendència a augmentar els propers anys.
- Que de l'oferta de lloguer el 66% es en habitatge unifamiliar a preus inassequibles.
- Que en el futur la previsió de necessitats d'habitatge per a col·lectius vulnerables serà de 125 a 192 llars i que segons el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge estima que al final del tercer quinquenni de les 1.341 llars estimades 201 s'han de destinar a polítiques socials.
- Congeniar aquest requeriments amb la voluntat de restringir el creixement porta a una situació d'una certa complexitat.

5.5.2. ELS REQUERIMENTS EN MATÈRIA D'HABITATGES.

- La disponibilitat actual seria de poder edificar 300 noves llars però el mercat immobiliari en demana uns preus tant de venda com de lloguer que no son assumibles per a un nombre important de la població.
- D'altre part l'oferta de lloguer, com ja em comentat, es molt insuficient i car quan les necessitats d'habitatge amb algun règim de protecció a la memòria social les situa per sobre de les 160 llars d'estimació mitja i el Pla del Dret a l'Habitatge en demana 217. Ja es veu que si en total es poden fer 300 habitatges en zona que no sigui d'urbanització, no serà fàcil aconseguir les 160 de protecció i molt menys les 217.
- La Memòria social apunta que una part important dels joves i famílies no poden accedir a un habitatge al municipi atès que els preus de venda els són prohibitius i el mercat de lloguer està molt influenciat per l'activitat turística ocasional de manera que sovint aquells habitatges que es lloguen no són accessibles a les persones residents al municipi ja sigui per el preu o per la voluntat dels propietaris que prefereixen un lloguer amb menys obligacions.
- El resultat es que hi ha una carència d'habitatge a preus assequibles i especialment de lloguer.

A Santa Susanna la major part de la possible oferta d'habitatge serà per colmatació dels teixits no consolidats

en el casc i en les urbanitzacions perquè hi ha un potencial important.

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

Categories per usos	M2 de Sostre	Nombre habitatges, allotjaments o habitacions
Trama urbana: Casc i Riera I i II		176+84 = 260+ aprox 300 en sòl vacant (1) total 560
Urbanitzacions		217 + aprox 227 en sòl vacant (2) total 444
Hotels – Turístic (el 39% del sostre vacant te llicència directa)	129.366	3.663 aprox
Comerç i Serveis	6.730	(3)

(1) 176 en polígons d'actuació, 84 en allotjaments dotacionals i la resta com a reomplert de buit i solars sense edificar aproximadament.

(2) 217 són els de Can Ratés i Can Gelat, ja aprovats. que el POUM recull encara que no estan edificats, els 227 són solars encara no edificats en altres urbanitzacions.

(3) Comercial Màxim, Carrefour ja existeix, el sector N-II - marge esquerre de la Riera tampoc es computa aquí perquè encara que no edificat ja és vigent.

5.5.3. PROPOSTA GENERAL DEL POUM EN MATÈRIA D'HABITATGE

El POUM desclassifica alguns dels terrenys actualment qualificats per construir habitatge però que per la seva situació allunyada del nucli i per la seva topografia accidentada no aconsellen que es consolidin. Es tracta dels terrenys situats per sobre de Can Gelat i de Can Ratés que no es consideren els millors i més aptes per ser edificats, llevat de 4 habitatges en el front de vial, al tenir a més uns pendents superiors al 100%.

El pla redueix i ajusta els polígons del carrer del Bou que no s'han executat. Els propietaris han tingut molts anys per executar-los sense haver tramitat res.

Els polígon 2 de la Riera junt amb els sòls urbanitzables al marge esquerra de la Riera entre el sector hotelier i el sector Illes que no han fet actuacions ni gestions urbanístiques durant la vigència del PGO es requalifiquen a sistema d'espais lliures i s'inclouen en el nou sector hotelier.

El POUM cerca mecanismes que permetin d'una part la promoció i construcció de 558 nous habitatges en trama urbana aprofitant alguna operació de vertebració urbana que fa preveure uns cert creixements en la part plana del municipi malgrat que el POUM els ha reduït respecte als 653 actualment possibles. Es plantegen, però amb unes tipologies que facilitin uns models d'habitatge més ajustats en dimensions i preus perquè les facin més assequible.

D'altra part el POUM proposa que sí s'ha de fer les reserves del 30% de HPO. Per dimensions de població o per nombre de llicències concedides Santa Susanna no estaria obligada a imposar la reserva HPO en els àmbits de creixement, tanmateix per estàndards de requeriments al superar els 200 habitatges en els polígons i sectors es podria considerar que sí li correspon la reserva perquè s'inclou el del sectors que provenen d'uns terrenys qualificats que són habitatges aïllats situats en urbanització.

Els àmbits on es preveuen noves reserves d'habitatge de protecció NO es troben en el supòsit en que és preceptiva la reserva del 40% (transformació del sòl rural) sinó en el supòsit del 30% (sòl urbanitzat) d'acord amb la definició que estableix l'article 21 de la Llei 12/2023

5.5.4. 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 que serà de lloguer, uns 39 habitatges.

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, uns 43 habitatges en règim genèric.

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, uns 140 habitatges en règim genèric.

d) Es qualifica de Equipament Dotacional (clau SE7) alguns terrenys municipals que podran destinar una part del sostre edificable a allotjament dotacional si s'escau fins a 84 allotjaments. Al ser Dotacionals seran de regim específic destinats al lloguer o la gestió per cessió del dret de superfície a entitats socials d'interès públic homologades.

D'acord amb el 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 específic 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 39 habitatges de lloguer accessible.

A més hi haurà els 43 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 84 habitatges estem lluny dels requeriments de la memòria social.

RELACIO D'HABITATGES EN SECTORS HPO I TINENÇA	HPO LLOGUER		HPO PRIVAT		Habitatge Lliure	
	M2	UT	M2	UT	M2	UT
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	685	10	1.372	19	4.801	46
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)						51
PAU 04 - Can Ratés						166
PAU06 - Mas de Baix	1.200	17			2.478	9
PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)	542	8	1.085	16	3.796	18
PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)	273	4	546	8	1.911	21
Parcial sense urbanitzacions	2.700	39	3.003	43	12.986	94
PAU 03 i PAU 04 són urbanitzacions						217
TOTAL						311

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

En terrenys municipals es poden edificar a la Vall 119 habitatges i 21 al nucli urbà el que ens dona un total de 140.

Si afegim els 82 habitatges HPO dels PAUs obtenim 222 habitatges amb algun règim de protecció. D'aquest hi ha 39 en règim específic de lloguer, 43 privats en HPO de règim genèric i 140 patrimonials municipals de règim genèric a decidir en funció de les necessitats socials concretes del moment.

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 com equipament dotacional dos terrenys grans situats l'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 allotjaments dotacionals. L'altre solar situat a la Vall està qualificat de Sistema d'equipament esportiu i equipament dotacional (clau SE2 i SE7) també amb 42 allotjaments dotacionals. Encara queda una reserva possible de 42 habitatges més al terrenys que ocupa actualment la brigada.

Per tant tindríem 84 allotjaments dotacionals+ 39 HPO lloguer = 123 habitatges de lloguer.

I tindrem 140+43 = 183 habitatges en règim d'HPO genèrics a decidir la tinença.

Es a dir en total 306 habitatges a condicions assequibles que supera la xifra de 303 que resulta d'aplicar la OSU del 15% sobre el total de llars del municipi. Més del 40% de les noves promocions 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 s'adequi a les necessitats del moment. Igual faran els 43 habitatges HPO privats.

OFERTA habitatge assequible	Ut	
Habitatges HPO Públics LLOGUER		39
Habitatges HPO Públics		140
Allotjaments & DOTACIONALS		84
Habitatges HPO Privats		43
TOTALS		306

Considerem que es dona cobertura suficient a les demandes i requeriments establerts a la legislació vigent.

Encara queda el possible dotacional del SE Martorell

El POUM apunta un mecanisme, que no computa per complir els requeriments, que permetrà 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.

5.5.5. ACTUACIÓ PARTICULAR SOBRE UNA PART DE L'HABITATGE UNIFAMILIAR EXISTENT.

La 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.

El POUM vetlla per facilitar un mecanisme que ofereixin alternatives i solucions a aquestes situacions no desitjades. 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 privada d'habitatge de lloguer a uns preus assequibles.
- Facilitar a aquells propietaris empadronats 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 d'ús bifamiliar obliga a compartir l'ús de la parcel·la, afavoreix la relació social, 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 empadronats 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 subzona 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 subzona urbanística per els dos allotjaments
- Hauran de disposar de la corresponent llicència d'ocupació.

- f) S'hauran d'inscriure al registre de la propietat tant el segon habitatge com la reversió a situació unifamiliar.
- g) 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, els 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), la valoració de les millores socials que comporta, el 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 en aquell moment.

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.

7.- Passat el termini estipulat el propietari optarà per renovar l'ofertament i continuar amb les mateixes condicions establertes o en cas de no materialitzar-ho retornar a la condició d'un únic habitatge unifamiliar mantenint en tot moment el caràcter indivisible de la propietat i formalitzat la nova llicència d'ocupació al registre de la propietat.

8.-En la mesura que aquesta disposició augmenta l'aprofitament per part de la propietat aquesta haurà de proveir unes cessions de sistemes i d'aprofitament que serien de 10m² de sòl de sistemes per cada nou habitatge i del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. L'ordenança fixarà els mecanismes i quanties de la compensació econòmica.

9.- Previament a emprar aquest mecanisme, haurà de ser vigent l'ordenança municipal que ho reguli.

5.6 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 cada situació específica.

5.6.1. ACTUACIONS POLIGONALS

El sòl urbà no consolidat és 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. Tots els polígons són sòl urbà no consolidat SUNC excepte el PAU03 i el PAU 13. Tal com figura al plànol de classificació del sòl O3.1

En aquests àmbits el pla delimita un seguit de polígons d'actuació per facilitar la completa execució de les determinacions del planejament. En la majoria es tracta d'àmbits ja delimitats pel PGO82 però que no han completat la gestió urbanística.

Tots els polígons de transformació urbanística han de fer reserva d'habitatge protegit a raó d'un 30% del total, a més han d'assumir la cessió del 10% d'aprofitament per aplicació de la legislació vigent.

5.6.2. POLÍGONS PER A USOS RESIDENCIALS

Per a usos residencials el POUM delimita 7 polígons d'actuació

- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - Polígon 2
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Sector F)
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II

QUADRE RESIDENCIAL	Sòl m2	Sòl privat	Sostre m2	Lliure	HPO	Total urbà	Urbanit- zacions
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	17.670	6.128	6.858	46	29	75	
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	23.156	7.667	l'existent	-	-	-	
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)	59.348	26.624	7.488	51	0	0	51
PAU 04 - Can Ratés	148.003	71.581	32.400	166	0	0	166
PAU06 - Mas de Baix	7.380	6.894	6.027	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	270.475	128.511	60.927	311	82	176	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 pels seus propietaris malgrat el llarg període de vigència del PGO. Entenem per tant que han incomplert els terminis raonables per haver materialitzat els seus 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 A l'equipament esportiu i al nucli.
- Modificar les tipologies a plurifamiliars i els aprofitaments per facilitar l'accés a l'habitatge incrementant l'oferta d'habitatge assequible.
- S'ha reduït l'àmbit del polígon, deixant fora les parcel·les enfront del Parc del Colomer, per donar compliment al·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)

És un dels polígons delimitats pel 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 ajusta l'àmbit i algunes qualificacions però no modifica els aprofitaments. 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 altra part de terrenys municipals, consolidar l'ús actual d'aparcament en superfície. Es qualifica una ET com a SST

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Polígon F)

És 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 és 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 completes 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 íntegra s'ha de produir en el primer sexenni, entenent 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

És 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 és 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 ineducables. 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 resoldre 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 íntegra s'ha de produir en el primer sexenni, entenent 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 de cases adossades 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·legant 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 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 terrenys i per està davant de la zona de cases entre mitgeres de manera que facilitaria la transició paisatgística de les cases arreglades a les aïllades de l'entramat de la Vall qualificada de R6c. 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. La urbanització del c/ Farigola respectarà l'ample de vorera que fixa el decret d'accessibilitat.

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 pel pla parcial i s'afegeix una parcel·la plurifamiliar per poder encaixar els habitatges HPO. Queda obligat a completar la cessió i a 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 pel 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.

5.6.3. POLÍGONS PER A ACTIVITAT ECONÒMICA I 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	13.325	3.570	6.480	Comercial
	13.325	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. Es proposa fer una interpretació dels límits del PDUSC i PTMB

- 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

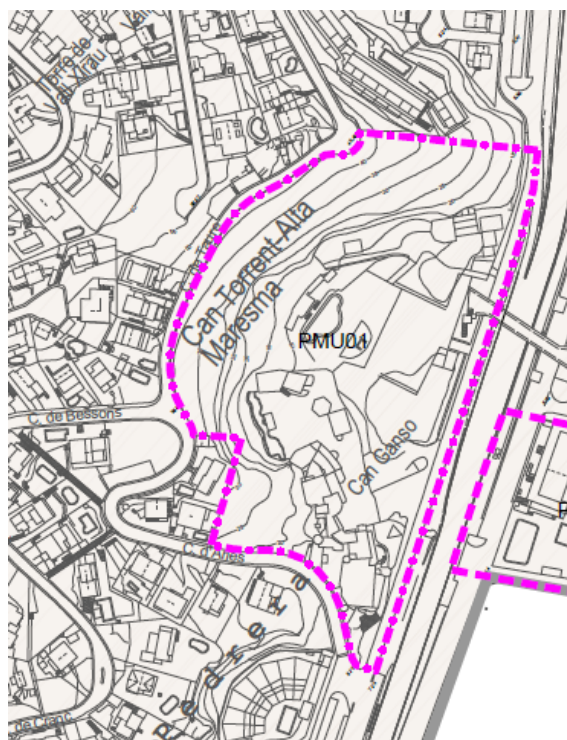
9.520

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.

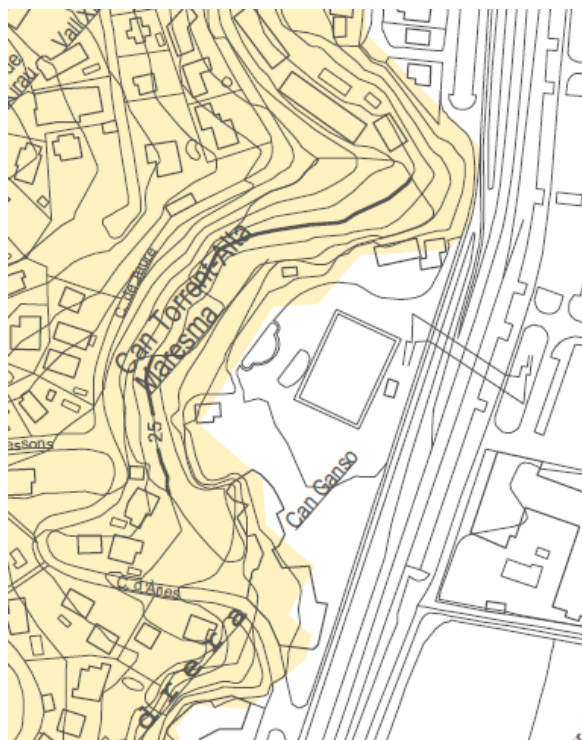
La situació actual es produeix en un terreny que té una zona plana a nivell de la carretera N-II i un espadat al fons amb un fort desnivell entre la part baixa i la franja superior situada a la rasant del carrer Dosrius que és la que el PGO 1982 qualifica com edificable.

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 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%

El plànol topogràfic que indica els pendents 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 lloc 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 d'activitat econòmica com els comercials, oficines i serveis, restauració, lleure i sanitari-assistencial però no els d'habitatge ni els turístics.

El terreny en qüestió presenta dues peculiaritats importants, d'una part té 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 a l'acord de la CTU, s'aplica el coeficient d'edificabilitat del 0,6 sobre els terrenys que ostenten 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 de CTU. Aquest sostre edificable és (11-920 x 0,6 = 7.152 m²) més 188m² per guinguetes

5.6.4. POLÍGONS PER A ACTIVITATS TURÍSTIQUES - HOTELERES

El POUM delimita 5 polígons que tenen per objectiu millorar els sectors que ja estan molt consolidats

QUADRE USOS TURÍSTIC- HOTELER	Sòl m2	Sòl privat	Sostre m2	Usos
PAU 05 - Camping Bon Repòs	60.205	47.460	6.027	Hoteler
PAU07 - Apartaments Mare Nostrum	4.495	2.771	5.812	Hoteler
PAU08 - Hotel Santa Susanna Resort (Heidelberg)	8.152	6.115	7.866	Hoteler
PAU12 - Sector Turístic Hoteler Avinguda del Mar	245.440	143.771	34.013	Hoteler (152.152m2 st ja qualificats)
PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar	27.430	19.355	l'existent	Hoteler
PAU 14 - Torrentó de Can Gelat	35.495	22.791	l'existent	Hoteler. Es manté el sostre inicial T1,T2 i T3
	381.217	242.263	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 Ressort
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hoteler Avinguda del Mar
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Front de mar passeig Marítim
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 14 Torrentó de Can Gelat

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 MPGO aprovada definitivament, el POUM recull les determinacions i acords que sustenten aquell document i el conveni subscrit.

El POUM en consonància amb la MPGO, manté la franja SX en l'extrem sud,i requalifica una franja nord 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 connectivitat del sector hoteler 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 polygonal. En la resta de l'espai del càmping es mantenen els aprofitaments (sostre, unitats d'acampada, bungalows, etc) 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'han d'establir les dues servituds de pas per els dos accessos controlats de vianants a la platja que travessaran pel mig del càmping per millorar la permeabilitat i facilitar el desplaçament de les persones. El sostre de les instal·lacions es regula i ajusta al document aprovat.

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. 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, però ajustant-la per evitar afectar les terrasses i voladus. I amplia les cessions en la façana posterior amb una petita franja de sistema d'espais lliures, de sistema viari ja existent. Comporta l'obligació d'urbanitzar els sòls de cessió.

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Ressort

Comprèn l'illa amb els terrenys ocupats per l'Hotel Santa Susanna Ressort, la franja en front la N-II pendent de cessió. Per acord de la CTU 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 PGO 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 però s'han de compensar les cessions de sistemes pendents i fer la cessió d'aprofitament del 10% de la diferència entre el sostre reconegut per la llicència i el POUM de 7.866m2st i el reconegut

per la DGU de 6.692m²st. 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 3 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, TRLUC, 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, 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 IndaloPark, a petició del seu propietari i de la majoria dels propietaris del sector, que han demanat que la finca que ocupa l'hotel IndaloPark i la zona verda de concessió s'inclouguin 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 del 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 hotelier 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. Aquests 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 IndaloPark 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'efectuï la seva equivalent compensació econòmica per la impossibilitat d'adjudicar sostre hotel·ler 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-hotel·ler 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·latòria.

QUADRE COMPARATIU DE SÒL I SOSTRE DELS PAU 12 DE LA PROPOSTA DEL POUM RESPECTE EL PLANEJAMENT ACTUAL

M2 DE SÒL I USOS - PAU12

Zones	Sòl patrimonialitzable	
	Proposta PAU12 m2	Planejament actual + H. IndaloPark
Hotel·ler (0)	82.554	82.807
Hotel IndaloPark	4.038	4.038
Zona lliure hotel·ler (antiga zona verda en concessió avda del Mar)	25.843	0
Sòl i subsòl hotel·ler-esportiu-recreatiu	31.336	
total	143.771	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	49.556	42.315

Equipament en concessió (D Parera)	0	20.871
-------------------------------------	---	--------

Total

Vialitat pública existent i urbanitzat

Vorera 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	
Travessera 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

19.804

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	101.669	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

Les aportacions per la compensació han de sortir dels terrenys que obtenen aprofitament, és a dir del sector hotelier.

QUADRE COMPARATIU DE SOSTRE

	m2 sostre i usos privats	
	Proposta	Planejament Actual
SOBRE RASANT		
Sostre hotelier (A)	151.684	151.684
Sotacoberta	14.248	0
Ampliació hotelera	13.553	0
Sostre sobre rasant zona hotelier-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 hotelier esportiu-recreatiu (nova creació)	16.168	0
Sol total	31.336	0

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 obertes 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 i l'evolució posterior, la zona verda propera al hotel Tahití es manté com SV4 i l'altre serà objecte de compensació amb un terreny del Torrentó de Can Gelat.

Les càrregues urbanístiques: les cessions d'aprofitament ja es van materialitzar i la urbanització està pendent en la franja del passeig Marítim i part de l'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

Polígon d'Actuació Urbanística núm. 14 Torrentó de Can Gelat

L'ajuntament de comú acord amb el propietari de les parcel·les edificables T1, T2 i T3 del Torrentó de Can Gelat van tramitar una modificació del Pla Parcial (veure Annex V) que requalificava la parcel·la T1 a Sistema d'equipaments SE10 i acumulava l'edificabilitat de la parcel·la T1 en les dues parcel·les T2 i T3. Per tant es mantenia l'edificabilitat i no hi havia altres modificacions o cessions que la del terreny ara qualificat d'equipament. S'enten que aquesta concentració de l'edificabilitat ara en les parcel·les T2 i T3 manté el valor que tenien les tres finques inicials i per tant queda equilibrada la permuta i la cessió del SE10 al mantenir el valor actual de les parcel·les T2 i T3 amb el que tenien abans les tres parcel·les.

Per la gestió urbanística la modificació del pla parcial establia una reparcel·lació per cooperació. Aquesta delimitació poligonal respon a la conveniència d'establir l'àmbit de les tres parcel·les inicial T1, T2 i T3 pendents de la tramitació del projecte de reparcel·lació o cessió anticipada.

.

RESUM POLÍGONS D'ACTUACIÓ / PMU															
	Àmbit	Zona	Sistemes									Habitatges			
Nom	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	6.128	2.477	1.250	7.815			6.858		4.801	2.057	46	29	75	-
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	23.156	7.667	11.365	3.254	870	192		l'existent				-	-	-	-
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)	59.348	26.624	7.774	10.967	12.770	0	1.213	7.488				51	-	-	51
PAU 04 - Can Ratés	148.003	71.581	20.157	52.565	0	3.700	0	32.400				166			166
PAU 05 - Camping Bon Repós	60.205	47.460	6.920	5.825	0	0	0	6.027				-			-
PAU06 - Mas de Baix	7.380	6.894	422	64	0	0	0	3.678		2.478	1.200	9	17	26	-
PAU07 - Apartaments Mare Nostrum	4.495	2.771	514	1.210	0	0	0	5.812				-	-	-	-
PAU08 - Hotel Santa Susanna Resort (Heidelberg)	8.152	6.115	2.037	0	0	0	0	7.866				-	-	-	-
PAU 09 - Comercial Sud N-II	13.325	3.570	5.534	0	4.221	0	0	6.480				-	-	-	-
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	-
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	-
PAU12 - Sector Turístic Hoteler Avinguda del Mar	245.440	143.771	46.736	49.556	0	4.430	947	34.013							
PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar	27.430	19.355	6.559	1.446	0	70	0	l'existent				-	-	-	-
PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II	27.275	18.895	5.980	2.400	0	0	0	7.340	(3)						-
Sol urbà no consolidat	656.797	370.448	120.004	130.309	25.676	8.392	2.160	126.115		12.986	5.703	311	82	176	217

5.7 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 traves 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.

5.8 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, és 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 és donar compliment a les obligacions d'urbanització pendents. En aquests casos no s'avaluen.

5.9 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 l'operació, a excepció d'aquells que figura a la fitxa específica que s'obtingran 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 urbanitzables com 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 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 més estricte en la subzona N2c2, i els que admeten en part activitats compatibles l'ús social en la subzona N2c1. En especial dels terrenys d'aquells propietaris que així ho desitgin. Per als propietaris actuals que ho sol·licitin podria ser un incentiu que puguin mantenir la propietat, encara que condicionada, 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 si s'escau. 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 N2c2 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 físiques 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 - Hoteler 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 tot el conjunt.

La part qualificada de N2c2 que ocupa ara el Càmping Oasis podrà mantenir la seva activitat de càmping malgrat quedarà integrat en el pla especial.

Actuacions a càrrec de la inversió municipal els propers anys

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 dels pressupostos municipals. S'adjunta el quadre amb la relació i cost estimat.

El SE 1/3/4/6/10 del Torrentó de Can Gelat s'obté per permuta amb el solar A2.1a/ep de la plaça Europa.

Són actuacions transversals sobre l'espai públic destinades a millorar les condicions d'accessibilitat i millorar l'espai públic des de la perspectiva de gènere.

Seràn els projectes d'urbanització els que hauran de concretar les millores que s'hauran de validar en funció de la disminució de la discriminació sobre els col·lectius vulnerables i la millora dels seus drets.

L'agenda econòmica justifica que les inversions són assumibles financerament pel municipi.

ESTIMACIÓ DELS COSTOS DE LES ACTUACIONS PÚBLIQUES															
			I	a	m2	€/m2	Obtenció de sòl	S	€/m2	Urbanització	S	€/m2	Equipaments	S	TOTAL
	Vials														
1,0	Carrer antic PAU2		28	10	280	90	25.200	1	180	50.400					75.600
1,1	Passeig de la Riera nord		380	10	3.800	90	342.000	1	180	684.000	1				1.026.000
1,2	Passeig de la Riera sota N-II														
	Vial		225	8	1.800				180	324.000	1				324.000
	Espai lliure		225	30	6.750				40	270.000	1				270.000
1,3	Accés rotonda N-II		105	10	1.050	2,4062	2.527	1	200	210.000	2				212.527
1,4	Ampliació Camí de Perafita		515	3	1.545	6,7434	10.419	1	80	123.600	2				134.019
1,5	Urbanització carrers Mimosa i Falguera		430	6	2580				180	464.400	1				464.400
1,6	Lateral N-II sud PAU09 Comercial sud		200	6	1.200			1	180	216.000	1				216.000
1,7	Lateral N-II sud entre H Sta S Resort i Lidl		110	12	1.320	6,7434	8.901		180	237.600	2				246.501
1,8	Prolongació c/ de les Milfulles		30	8	240										
1,9	Passeig Platja de les Dunes (camí de la Via)		1000	14	14.000	6,7434	94.408	1	120	1.680.000	2				1.774.408
	Aparcaments														
2,1	Aparcament carrer del Bou/ Jaume I		50	8	400			1	80	32.000	2				32.000
2,2	Urbanització Can Torrent, c/ de Bessons		45	30	1.350				120	162.000	2				162.000
2,2	Urbanització Can Gelat c/ dels Alps		25	25	625				120	75.000	2				75.000
2,3	Carrer Verge		27	2,5	68				100	6.750	2				6.750
2,4	Escola bressol		30	30	900				100	90.000	2				90.000
2,5	Carrer Sagitari		27	2,5	68				100	6.750	2				6.750
2,6	Aparcament Parc del Colomer		200	18	3.600	6,743	24.276		80	288.000	2				312.276
	Recorreguts vianants Espais lliures														
3,1	Can Torrent		525	2,5	1.313			1	40	52.500	1				52.500
3,2	Pla de les Basses		225	2,5	563	6,7434	3.793	1	40	22.500	2				26.293
3,3	Camí del Pla de la Mare de Dèu de Gràcia		765	1,5	1.148	2,4062	2.761	1	40	45.900	2				48.661
3,4	Pas inferior ferrocarril									750.000	2				750.000
	Pas sota la via del ferrocarril														
4	Vehicles i vianants accés Base Náutica								1	2.500.000	2				2.500.000
	Equipaments urbans														
5	Institut		100	100	10.000	90	900.000	1							900.000
6	Magatzem de la Brigada		10	40	400							300.000	1		300.000
7	Can Xoriguera Escola eqüestre				22.565	90	2.030.850					12.000	1		2.042.850
8	Cementiri														
	Terreny		100	100	10.000	90	900.000	1	20	200.000	2				1.100.000
	Instal·lacions		30	50	1.500							550	825.000	2	825.000
	Espais lliures														
9	Ampliació Parc del Colomer		150	150	22.500	90	2.025.000	1	60	1.350.000	2				3.375.000
10	Zona verda junt a la N-II				1.030	353	363.590	1	90	92.700	2			2	456.290
11	Parc de Mosaic									3.600.000	2				3.600.000
	Hidràulic														
12			1800	5	9.000	2,4062	21.656	1							21.656
	Infraestructures de serveis														
13	Actuacions varies en xarxa sanejament, pluvials i aigua							1		220.000	1				220.000
	Equipaments ús agrícola en sòl no urbanitzable														
14	Equipament agrícola Pla de Balasc				19.819	6,7434	133.647	1							133.647
15	Equipament Can Rabassa				5.560	6,7434	37.493	1							37.493
	TOTAL						6.926.521			13.754.100			1.137.000		21.780.128
	Viari		8.805.684												
	Espais lliures		7.431.290												
	Equipaments		5.338.991			Sexeni 1	6.926.521	1		2.230.900	1		312.000	1	9.469.421
	Hidràulic		21.656			Sexeni 2				11.472.800	2		825.000	2	12.297.800
	Sanejament		220.000				6.926.521			13.703.700			1.137.000		21.767.221
			21.817.621												

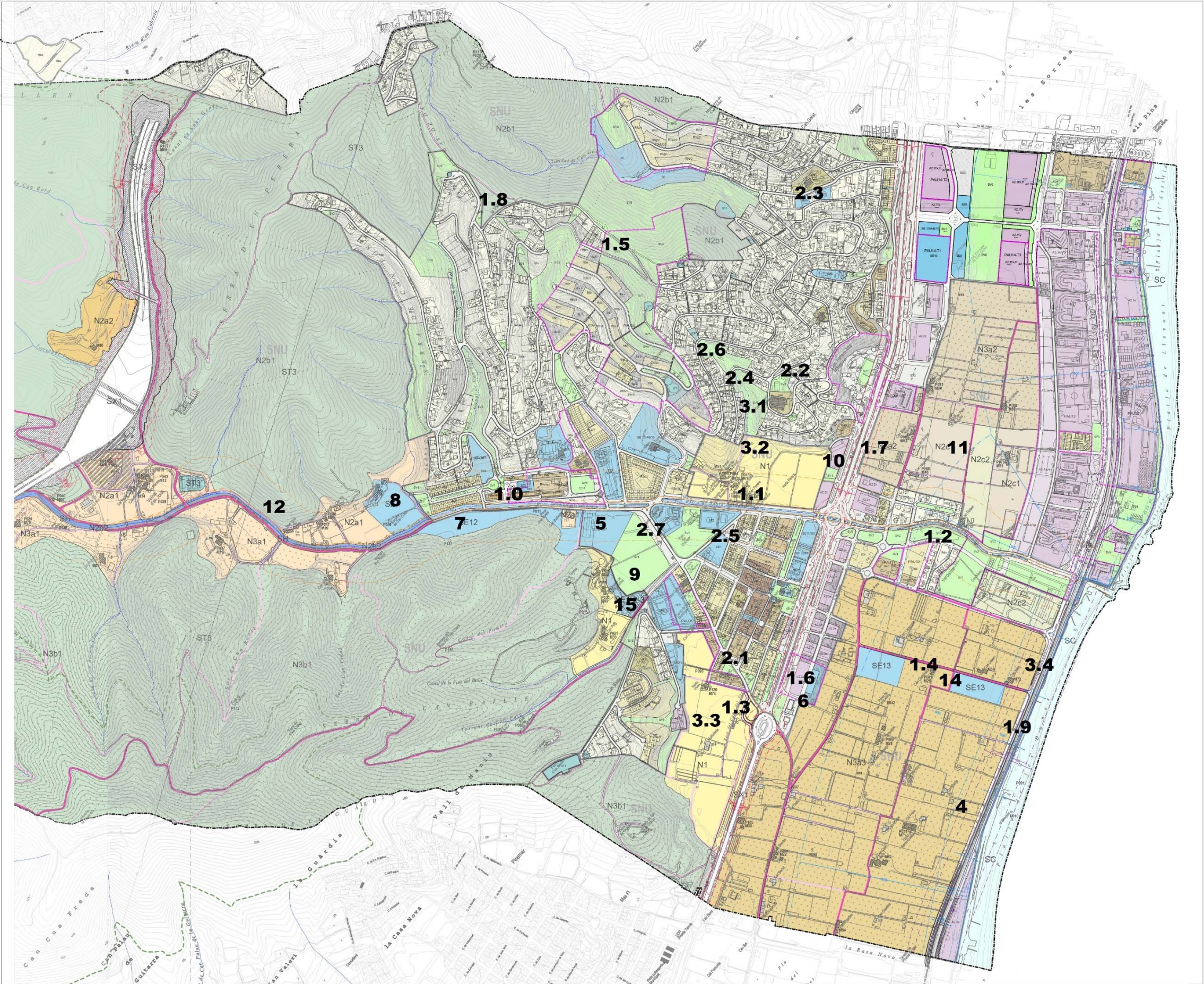
Sistemes

Equipaments

Viari

Espais lliures

Hidràulic



AGENDA: Actuacions públiques

Vials

- 1.0 La Vall
- 1.1 Passeig de la Riera nord
- 1.2 Passeig de la Riera sota N-II
- 1.3 Accés rotonda N-II
- 1.4 Ampliació Camí de Perafita
- 1.5 Urbanització carrers Mimosa i Falguera
- 1.6 Lateral N-II sud PAU09 Comercial sud
- 1.7 Lateral N-II sud entre H Sta S Resort i Lidl
- 1.8 Prolongació c/ de les Mil·lules
- 1.9 Passeig Platja de les Dunes

Aparcaments

- 2.1 Aparcament carrer del Bou/ Jaume I
- 2.2 Urbanització Can Torrent, c/ de Bessons
- 2.3 Urbanització Can Gelat c/ dels Alps
- 2.4 Carrer Verge
- 2.5 Escola bressol
- 2.6 Carrer Sagitari
- 2.7 Aparcament Parc del Colomer

Recorreguts vianants Espais lliures

- 3.1 Can Torrent
- 3.2 Pla de les Basses
- 3.3 Camí del Pla de la Mare de Déu de Gràcia
- 3.4 Pas inferior ferrocarril

Pas sota la via del ferrocarril

- 4.1 Vehicles i vianants accés Base Nàutica

Equipaments

- 5 Institut
- 6 Magatzem de la Brigada
- 7 Can Xoriguera Escola equestre
- 8 Cementiri

Espais lliures

- 9 Ampliació Parc del Colomer
- 10 Zona verda N-II
- 11 Parc de Mosaic

Hidràulic

- 12 Reserva Riera de Santa Susanna
- 13 Actuacions varies en xarxa de sanejament, pluvials i aigua
- 14 Adquisició sòl Equipament Pla de Balasc
- 15 Equipament Can Rabassa



Ajuntament de

Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA

Agenda. Actuacions públiques

Plànol: A1:1:5.000 A3:1:10.000 Num. Plànol:

Escala: A1:1:5.000 A3:1:10.000

0 20 40 60 80 100

0 20 40 60 80 100

Data:

Juliol 2025

Autors: Joan Barba Encarnación, arquitecte

Narcís Tusell Borràs, arquitecte

Montserrat Pàmies Mascareñas, arquitecta

Xavier Mayoral Farguella, dr. Biologia

JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

www.flexiblearchitecture.es jbarba@coac.es

11/11/2025

204

LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT

5.10 DE L'ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT TERRITORIAL

Les determinacions i l'execució del 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 pels 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 benzina i requalifica d'equipament una petita porció de terreny que havia quedat sense qualificació al PGO.

c) L'àmbit posterior al PAU 08 es concreta pel reconeixement i ajust al planejament vigent d'acord amb la modificació del PG aprovada en aquest entorn.

d) En la zona oest en contacte amb el casc urbà seguint la traça del c/ del Bou el PTMB marquen unes zones de sòl no urbanitzable que el POUM proposa desenvolupar. El PTMB assenyala aquest terrenys com Espais de protecció preventiva que admet la seva transformació urbanística.

El POUM considera que per la seva proximitat al nucli de població i per les seves 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 no urbanitzable a l'equipament per el nou institut i el nou parc del Colomer. No hi ha altres localitzacions al territori per poder situar ni l'Institut ni l'ampliació del Parc del Colomer.

S'ha preservat els valors paisatgístics d'interès especial i el sòl d'alt valor agrícola, tal com determina el PDUSC i el PTMB, 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 en zones i subzones que 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 unitats territorials de regulació de sòl costaner del Pla Director Urbanístic 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.

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, sabem que alguns terrenys edificables amb el PGO vigent, estan inclosos en la zona de protecció i de desclassificació. El POUM els qualifica 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. L'acord de la CTUARC indica que es desclassifiqui a sòl no urbanitzable l'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 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 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.

5.11 COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS DE RESERVA D'EQUIPAMENTS PER HABITANT.

En l'Annex 4 calcula el estàndard resultant en m² de sòl d'equipament per habitant que s'expliquen en el punt 5.7 d'aquesta memòria. S'ha adoptat un valor de referència elevat com el del municipi de Llaner de 11,951m² Equip / habitant i a Santa Susanna tenim una valor de 28,82 m² Equip / habitant.

5.12 COMPLIMENT DE LA RESERVA DE 20M² DE ZONA VERDA PER CADA 100M² EDIFICABLES DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT.

En l'Annex 5 s'adjunta el càlcul del sostre edificable en sòl urbà consolidat i es compara amb les 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 estàndard de 101 m² de zones verdes per cada 100m² de sostre.

5.13 CONSIDERACIONS ADOPTADES PEL PLANEJAMENT PER SUPERAR LA DISCRIMINACIÓ PER GÈNERE.

La memòria social dedica un apartat concret a exposar com el POUM incorpora la perspectiva de gènere i quines propostes concretes formula per afrontar la discriminació actual per gènere.

Es evident que el POUM te unes capacitat limitades per actuar sobre la discriminació per gènere que és sobretot un problema social, laboral i econòmic que escapa a les atribucions d'un POUM, tanmateix en determinats aspectes sí pot contribuir a generar les condicions per atenuar les dificultats i desigualtats que es produeixen en especial sobre les dones i els col·lectius vulnerables.

No repetirem aquí les consideracions i propostes formulades la memòria social, sinó que ens remetem al contingut allà expressat pel que fa:

- 1.-L'anàlisi de la situació de desigualtats per gènere sobre la població.
- 2.- La Identificació dels rols de gènere en els col·lectius afectats.
- 3.-Les necessitats de benestar de dones i homes i altres col·lectius vulnerables.
- 4.-Les necessitats estratègiques de dones i homes i altres col·lectiu del municipi.
- 5.- La coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i homes i d'altres col·lectius
- 6.- Les mesures previstes al planejament per contribuir al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre dones i homes i entre els diversos grups socials.
- 7.- Les actuacions i propostes concretes del POUM per la millora de la qualitat de vida i per disminuir la discriminació per gènere femenina en particular
 - a) Millores en l'accessibilitat
 - b) Millores en la mobilitat i els desplaçaments:
 - c) Increment de la seguretat.
 - d) Ús del teixit urbà:
 - e) Accés a l'habitatge assequible
 - f) Estalvi energètic. Ecoeficiència i sostenibilitat
 - g) Actuacions que afavoreixen una millora en la salut de les persones
- 8.- Establir polítiques de planificació per contribuir al foment de la igualtat entre generes i entre diversos grups socials

no urbanitzable. L'acord de la CTUARC indica que es desclassifiqui a sòl no urbanitzable l'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 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 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 comprengui les dues qualificacions i ajusti el seu ordenament.

5.11 COMPLIMENT DELS ESTÀNDARDS DE RESERVA D'EQUIPAMENTS PER HABITANT.

En l'Annex 4 calcula el estàndard resultant en m² de sòl d'equipament per habitant que s'expliquen en el punt 5.7 d'aquesta memòria. 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.

5.12 COMPLIMENT DE LA RESERVA DE 20M² DE ZONA VERDA PER CADA 100M² EDIFICABLES DE SÒL URBÀ CONSOLIDAT.

En l'Annex 5 s'adjunta el càlcul del sostre edificable en sòl urbà consolidat i es compara amb les 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 estàndard de 101 m² de zones verdes per cada 100m² de sostre.

5.13 CONSIDERACIONS ADOPTADES PEL PLANEJAMENT PER SUPERAR LA DISCRIMINACIÓ PER GÈNERE.

La memòria social dedica un apartat concret a exposar com el POUM incorpora la perspectiva de gènere i quines propostes concretes formula per afrontar la discriminació actual per gènere.

Es evident que el POUM te unes capacitats limitades per actuar sobre la discriminació per gènere que és sobretot un problema social, laboral i econòmic que escapa a les atribucions d'un POUM, tanmateix en determinats aspectes sí pot contribuir a generar les condicions per atenuar les dificultats i desigualtats que es produeixen en especial sobre les dones i els col·lectius vulnerables.

No repetirem aquí les consideracions i propostes formulades la memòria social, sinó que ens remetem al contingut allà expressat pel que fa:

- 1.-L'anàlisi de la situació de desigualtats per gènere sobre la població.
- 2.- La Identificació dels rols de gènere en els col·lectius afectats.
- 3.-Les necessitats de benestar de dones i homes i altres col·lectius vulnerables.
- 4.-Les necessitats estratègiques de dones i homes i altres col·lectiu del municipi.
- 5.- La coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i homes i d'altres col·lectius
- 6.- Les mesures previstes al planejament per contribuir al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre dones i homes i entre els diversos grups socials.
- 7.- Les actuacions i propostes concretes del POUM per la millora de la qualitat de vida i per disminuir la discriminació per gènere femenina en particular
 - a) Millores en l'accessibilitat
 - b) Millores en la mobilitat i els desplaçaments:
 - c) Increment de la seguretat.
 - d) Ús del teixit urbà:
 - e) Accés a l'habitatge assequible
 - f) Estalvi energètic. Ecoeficiència i sostenibilitat
 - g) Actuacions que afavoreixen una millora en la salut de les persones
- 8.- Establir polítiques de planificació per contribuir al foment de la igualtat entre gèneres i entre diversos grups socials

5.14 BENS D'INTERÈS PATRIMONIAL

El POUM ha estudiat els elements que s'indicaven al l'Inventari de l'Avanç i després de tornar a 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 bens 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	Bens culturals d'interès nacional
BCIL	Bens culturals d'interès local
BPU	Bens amb protecció urbanística

o Jaciment arqueològic.

Arquitectònic

El pla identifica en la categoria d'arquitectònic 66 unitats en total.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 faci 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 bé 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 mides 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 a 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.

5.15 CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

El municipi conserva nombroses masies i edificacions en el sòl no urbanitzable que han estat objecte d'estudi des del

pla.

Les 112 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. 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 el paràgraf 4 de l'apartat anterior de Patrimoni.

La fitxa consta d'un encapçalament amb el nom del bé 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 mides 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 història 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 béns a preservar.

Les construccions incloses en Catàleg podran realitzar les obres i usos que aquest autoritza.

Les construccions no incloses en catàleg resten a l'inventari i per tant tenen restringides les seves actuacions a les permeses en els edificis en situació disconforme i queden regulades, segons les disposicions transitòries 6^a i 7^a del RLU en situació segons el cas de fora d'ordenació o de volum disconforme..

5.16 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 Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, elaborat per l'Observatori del Paisatge, 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 pel 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 pel Catàleg de paisatge aquest POUM aposta per preservar i potenciar els separadors verds amb els municipis veïns de manera que es preservin aquests 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 és similar ala que tindrien si estessin inclosos en el Parc Natural.

Respecte el tractament de les urbanitzacions el POUM ha desplaçat la qualificació d'alguns dels terrenys susceptibles de ser edificats de la zona superior de Can Gelat (antic sector F). Ha reassignat 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 els impactes visuals. Ha establert unes obligacions d'edificació i uns terminis que en cas d'incompliment permetran al municipi endegar la desprogramació d'aquells sòls.

L'increment de passos de connexió a banda i banda de la línia del ferrocarril, queda recollit per la reserva d'espais per a facilitar el pas inferior, tant de la via del ferrocarril per accedir a la Base Nàutica des del Camí de la Via, al Pla de Balasc i un segon pas inferior, aquest de vianants davant la zona verda del Càmping Bon Repòs. En la N-II es fa la recomanació d'instal·lar una regulació semafòrica que faciliti el traspàs. Es potencia 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 té 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 PAU-7, els PAU-12 i PAU-13 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'altra part en la franja de Llevant- Front de Mar – Sorres, el conjunt està quasi tot edificat i el POUM manté la qualificació de dues zones verdes que alleugerin 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 béns Protegits 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 en el sòl no urbanitzable 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 tres 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 dos subapartats: els agrícoles susceptibles d'activitats compatibles situats propers a la Riera per sobre del casc urbà i fins l'autopista i els de valor agrícola de manteniment en territoris de certa fragilitat com els propers a la Riera situats amunt per sobre de l'autopista. 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 de Preservació dels valors territorials i usos socials que anomenem Parc de Mosaic (Clau N2c) presenta dos subcategories, la subzona de Preservació de valors agrícoles i ecològics amb activitats compatibles (clau N2c1) i la subzona de Preservació de valors agrícoles i ecològics amb ús social (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 que admet l'ús de càmping. 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 i que el conjunt sigui harmoniós, compatibles, respectuosos i poc intrusius en les activitats principals agrícoles que realitzin
- Els terrenys de Protecció reglada s'amparen en la categoria N3 que compren aquells terrenys que el PTMB indica que tenen una protecció reglada agrícola o paisatgística terrestre. Comprenen 4 subzones la N3a1 de Protecció agrícola susceptibles d'activitats compatibles que inclou els terrenys situats al marge dret de la Riera per sota la autopista que compatibilitzen l'ús agrícola amb activitats compatibles. La subzona N3a2 de Protecció reglada agrícola que preserva les activitats agrícoles del Pla de La Torre qualificats de C2 i C3 pel PDUSC. La subzona N3a3 de Protecció reglada d'alt valor agrícola com el Pla de Balasc, qualificats de C1 pel PDUSC que es vol promocionar i consolidar com espai de reforçament, manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola de qualitat, per tal de poder establir un marc adient per fer possible 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. Els terrenys de Protecció reglada ecològica i paisatgística terrestre amb la clau N3b1 contempla els espais biodiversos arboris, arbustius o altres, situats a la riba dreta de la riera de Santa Susanna i per sota de l'autopista, de protecció especial segons el PTMB, que per les seves característiques de composició i estructura, així com de

continuitat ecològica i disposició estratègica formen part del Sistema internodal de connexions ecològiques entre espais de protecció especial de Catalunya.

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. La voluntat es de preservar les infraestructures agrícoles i els accessos per disminuir les pertorbacions i en cas necessari regular-les.

Les Propostes de criteris i accions per assolir els OQP, dirigits prioritàriament a l'ordenació que el POUM ha 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 el 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 i 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 construïdes, 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 atermentament 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 I EL 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 d'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-10 i PAU-11, del tram final, i del sector hotelier PAU-12 vindran a completar l'estructura actual que és incompleta en els dos sentits, est-oest i nord-sud als entorns de la Riera.

El desenvolupament dels 3 polígons i el sector 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. L'annex 3 presenta unes seccions orientatives d'aquets vials

Xarxa de vianants i de bicis

La xarxa de vianants i de bicicletes comparteixen espai en els carrers. Ara és una xarxa molt incompleta que quedarà molt millorada i augmentarà la seva longitud al poder donar continuïtat i connectar els carrils bici 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 pel marge esquerre, 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 el camí de la via a 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'itinerants per a vianants i una xarxa d'itineraris per carril bici.

El transport públic

El transport públic és responsabilitat de les autoritats (Generalitat i Adif) i el pla poc podrà incidir en la seva millora concreta. El que sí fa és 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 a la demanda pels 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 el propi solar ja sigui en superfície o en soterrani. El sector hotelier del Torrentó de Can Gelat té el deure de construir aparcament soterrani suficient en els solars. El desenvolupament 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 pel Pla de Balasc permet situar una franja d'aparcament en línia sense comprometre el funcionament general ni els usos agraris.

L'aparcament d'autobusos de visitants haurà de quedar resolt amb la construcció del'aparcament de bus del Torrentó de Can Gelat. La millora de la mobilitat amb autobús per als desplaçaments turístics fins el sector hotelier pel 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 una reforma de la distribució de les places en superfície i facilitar la utilització de la superfície i el subsòl en règim de concessió si s'escau b.3.1)

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 les 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 de l'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 aquests 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 Palafolls, 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.

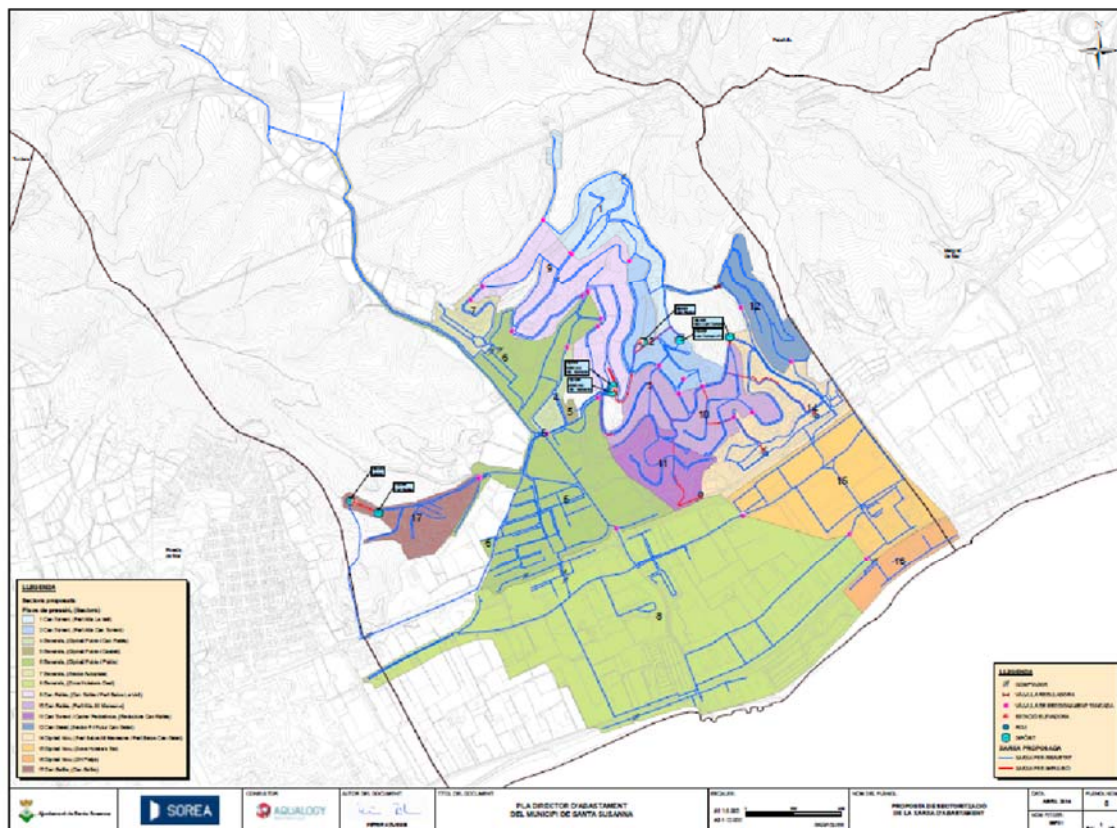
És cert que l'informe recull certes deficiències com ara:

- *Des del punt de vista hidràulic la xarxa presenta un comportament insatisfactori en diversos 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 pot 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'anul·lació de l'Acceleradora de La Vall i l'eliminació del Dipòsit de La Vall 1 i del bombament de La Vall 1 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 Vall 2.

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 Himàlaia.
- 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 l'EDAR de Pineda de Mar és 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.

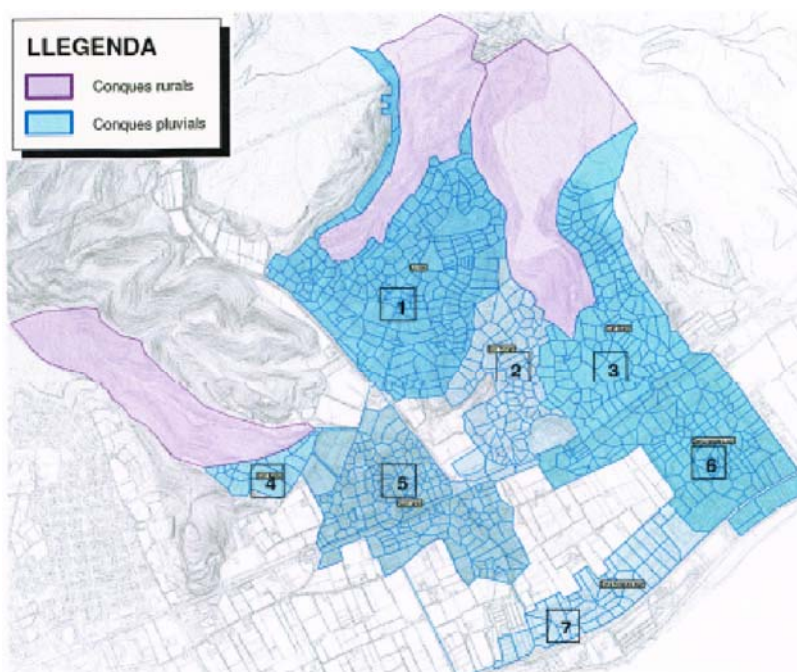


Figura 7. Conques principals establertes a la xarxa de clavegueram.

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

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 uns espais 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 desorrador 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, mallant la xarxa i amb la desviació de cabals.
	Casc 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 dels projectes de millora de la urbanització.

1. Actuacions en els sifons: Execució de dos pous que donin accés als sifons per a fer-hi tasques de neteja i manteniment.
2. Propostes per la millora d'aspectes mediambientals: Ubicació de quatre dipòsits anti-DSU/DSP (descàrrega de sistemes unitaris o pluvials) als punts d'abocament.
3. 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.
4. 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 esquerre 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 a l'est del casc no es preveuen nous creixements.

Milliores a incorporar a més dels estudis

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 que el POUM recolza:

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 C/ta 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 dipòsiti-DSU situat en el subsòl de la Rambla de Susanpark 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 Crtà 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 Gràcia fins a la zona contigua al nou vial d'accés a la rotonda de la Crtà 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 càmping Bon Repòs i el càmping 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 desaguair les cobertes del nou edifici de La Vall.

c.4 Trasl·lat del col·lector local que discorre per la línia de mar que es desplaçarà al c/ dels Pins i la canalització unitària en alta que va seguint la via del tren lateral mar que es traslladarà al camí de la via.

- c.4.1) Per donar compliment a les demanades de Costas del Mar i el Ministerio es proposa que es traslladi el col·lector actual a l'avinguda dels Pins i al Camí de la Via. Seran a càrrec dels PAUs 5,7,12 i 13 en el tram al que donin front.

Enllumenat públic

Com ha quedat constància a la memòria informativa la totalitat dels carrers del municipi disposen d'enllumenat públic i amb lluminàries tipus LED. Per tant no considerem que s'hagin de fer reserves o previsions de terrenys per al funcionament de l'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.

Per tant en matèria d'infraestructures de serveis el POUM no efectua altres previsions perquè de la informació se'n desprèn que no és necessari. Serà cada àmbit de planejament i/o gestió el que proveirà dels serveis necessaris al polígon o sector.

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 - Hotel·ler destinat als establiments hotel·lers i apartaments turístics.

Pel Sector Turístic Hotel·ler de l'Avinguda del Mar (PAU 12) s'han fet les transformacions urbanístiques per: poder ampliar l'ús privat hotel·ler a la zona verd lliure (clau /vp), l'actual zona verda de concessió; facilita disposar de terrenys per usos privats esportius-hotel·lers (clau 7dp) en part de la franja posterior dels hotels, (les dues zones amb molt poca edificabilitat i mantenint el caràcter verd, obert i permeable dels espais), facilita 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.

Aquesta proposta contempla actuacions de transformació urbanística que s'identifiquen en aquest tipus

d'intervencions, consistents en la urbanització de nova vialitat i espais lliures públics, la reforma o renovació parcial de la urbanització existent, i la modificació i increment del sòl destinat a sistemes de titularitat pública (espais lliures i equipaments) amb un increment proporcional d'aprofitament urbanístic que en garanteixi la viabilitat econòmica, 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, TRLUC, preveu les actuacions de transformació urbanística en el sòl urbà.

El pla incloula requalificació a espais lliures públics dels terrenys no edificats del Front de Mar que comprèn l'actual càmping elPinar 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 (PAU13) 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 Repòs. El sector de les Sorres amb presència d'apartaments i algun hotel no es modifica.

L'altra 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 al·fecte 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 fonts 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'activitats 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:

RESUM POLÍGONS D'ACTUACIÓ / PMU								
Nom	Àmbit	Zona	Sistemes	Parcs i jardins	Equipa-ment	Serveis tècnics i altres	Hidro-lògic	Sostre m2
	Sòl m2	Sòl privat	Vial					
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	17.670	6.128	2.477	1.250	7.815			6.858
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	23.156	7.667	11.365	3.254	870	192		l'existent
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)	59.348	26.624	7.774	10.967	12.770	0	1.213	7.488
PAU 04 - Can Ratés	148.003	71.581	20.157	52.565	0	3.700	0	32.400
PAU 05 - Camping Bon Repòs	60.205	47.460	6.920	5.825	0	0	0	6.027
PAU06 - Mas de Baix	7.380	6.894	422	64	0	0	0	3.678
PAU07 - Apartaments Mare Nostrum	4.495	2.771	514	1.210	0	0	0	5.812
PAU08 - Hotel Santa Susanna Resort (Heidelberg)	8.152	6.115	2.037	0	0	0	0	7.866
PAU 09 - Comercial Sud N-II	13.325	3.570	5.534	0	4.221	0	0	6.480
PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)	9.515	5.986	3.529	0	0	0	0	5.424
PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)	5.403	3.631	0	1.772	0	0	0	2.730
PAU12 - Sector Turístic Hoteler Avinguda del Mar	245.440	143.771	46.736	49.556	0	4.430	947	34.013
PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar	27.430	19.355	6.559	1.446	0	70	0	l'existent
PAU 14 - Torrentó de Can Gelat	35.494,51	22.790,54	0	0	12.703,97	0	0	l'existent
PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II	27.275	18.895	5.980	2.400	0	0	0	7.340 (3)
Sol urbà no consolidat	692.292	393.239	120.004	130.309	38.380	8.392	2.160	126.115
(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								

En termes generals la mitjana de valors procedents de l'IBI es situa a Santa Susanna en un valor mitjà d'entre 1,1 i 1,2 €/m2 sostre any, pels 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 del'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'impòst 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.

9.- QUADRE GENERAL DE QUALIFICACIONS AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES

QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES QUALIFICADES DEL POUM 2025 TEX		
SOL URBÀ : Sistemes	Clau	m2
Sistema de Comunicacions	SX	527.695
Sistema d'equipaments comunitaris	SE	156.676
Sistema d'espais lliures públics	SV	436.655
Sistema de Serveis Tècnics	ST	12.602
Sistema hidràulic	SH	17.884
Sistema ferroviari	SF	15.072
Sistema Costaner	SC	0
total sistemes		1.166.584
SOL URBÀ : Zones	Clau	m2
Urbà tradicional	R2	14.288
Ordenació oberta	R4	65.702
Cases Agrupades	R5	191.346
Cases Aïllades	R6	736.133
Serveis / Turístic -Hoteler i serveis	A2.1	276.532
Serveis, Comercial i Activitats econòmiques	A2.2	63.275
Serveis equipament privat	A2.3	16.275
Conservació	M2	23.482
total zones		1.387.033
TOTAL SOL URBÀ		2.553.617
Sector Sòl urbanitzable	Clau	m2
		0
Total SU + SUD		2.553.617
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: Institut i altres	SE	69.467
Sistema Serveis tècnics	ST	3.294
Sistema Costaner	SC	177.466
Rústic	N1	190.794
Preservació agrícola susceptible d'activitats compat	N2	
Agrícola de valor	N2a1	103.441
Preservació agrícola susceptible d'activitats compat	N2a2	158.855
Preservació de la biodiversitat i processos ecològics	N2b	
Preservació ecològica i paisatgística terrestre	N2b1	6.381.512
Preservació ecològica i paisatgística fluvial	N2b2	165.525
Preservació dels valors territorials i usos socials	N2c	
Preservació valors agrícoles, ecològics amb activitat	N2c1	73.727
Preservació valors agrícoles, ecològics amb ús social	N2c2	53.200
Protecció reglada	N3	
Protecció reglada agrícola susceptible d'activitats	N3a1	105.893
Protecció reglada agrícola (Pla de la Torre)	N3a2	145.639
Protecció reglada agrícola d'alt valor (Pla de Balasc	N3a3	610.721
Protecció reglada ecològica i paisatgística terrestre	N3b1	1.516.229
Parc Natural del Montnegre i El Corredor (inclos en N3b1)		
total no urbanitzable		10.102.056
RESUM per classificació de sòl		2025
Sistemes sòl urbà		1.166.584
Sol urbà		1.387.033
Sol urbanitzable		0
Sol no urbanitzable		10.102.056
total terme municipal		12.655.673

10.- QUADRE DE SUPERFÍCIES QUALIFICADES AGRUPADES PER SISTEMES, ZONES I ESPAIS OBERTS:COMPARATIU PGO VIGENT I POUM 2025

PLANEJAMENT VIGENT 2022			QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES DEL POUM 2025 2on TEXT REFÓS			
SOL URBÀ : Sistemes	Clau	m2 sol	SOL URBÀ : Sistemes	Clau	m2	m2 difer (1)
Sistema de Comunicacions	SX	313.734	Sistema de Comunicacions	SX	527.695	213.961
Sistema d'equipaments comunitaris	SE	171.360	Sistema d'equipaments comunitaris (3)	SE	156.676	-14.684
Sistema d'espais lliures públics	SV	466.576	Sistema d'espais lliures públics (4)	SV	436.655	-29.921
Sistema de Serveis Tècnics	ST	9.255	Sistema de Serveis Tècnics	ST	12.602	3.347
Sistema hidràulic	SH	0	Sistema hidràulic	SH	17.884	17.884
Sistema ferroviari	SF	30.622	Sistema ferroviari	SF	15.072	-15.550
Sistema Costaner	SC	0	Sistema Costaner	SC	0	0
total sistemes	0	991.547	total sistemes		1.166.584	175.037
SOL URBÀ : Zones	Clau	m2 sol	SOL URBÀ : Zones	Clau	m2	
Urbà tradicional	R2	15.204	Urbà tradicional	R2	14.288	-916
Ordenació oberta	R4	94.948	Ordenació oberta	R4	65.702	-29.246
Cases Agrupades	R5	235.606	Cases Agrupades	R5	191.346	-44.260
Cases Aïllades	R6	728.576	Cases Aïllades	R6	736.133	7.557
Serveis / Turístic -Hoteler i serveis	A2.1	255.327	Serveis / Turístic -Hoteler i serveis / Comercial	A2.1	276.532	21.205
Comercial	A2.2	49.829	Serveis Comercial	A2.2	63.275	13.446
Equipament privat	Ep	19.622	Serveis esportius privats	A2.3	16.275	-3.347
Conservació	M2	54.062	Conservació	M2	23.482	-30.580
		1.453.174	total zones		1.387.033	-66.141
TOTAL SOL URBÀ		2.444.721	TOTAL SOL URBÀ		2.553.617	108.896
Sector Sòl urbanitzable	Clau	m2 sol	Sector Sòl urbanitzable	Clau	m2	
PP01 Sector Camping Oasis i Sector X	SUD	55.106		SUD	0	-55.106
Sòl urbà i urbanitzable		2.499.827	Sòl urbà i urbanitzable		2.553.617	53.790
Sòl no urbanitzable	Clau	m2 sol	Sòl no urbanitzable	Clau	m2	(2)
Sistema de Comunicacions : Autopista	SX1	0	Sistema de Comunicacions : Autopista	SX1	250.367	250.367
Sistema de Comunicacions : Xarxa de camins	SX2	0	Sistema de Comunicacions : Viari	SX	88.570	88.570
Sistema Ferroviari	SF	0	Sistema Ferroviari	SF	7.356	7.356
Sistema d'equipaments: Cementiri	SE8	0	Sistema d'equipaments	SE	69.467	69.467
			Sistema Serveis tècnics	ST	3.294	3.294
			Sistema Costaner	SC	177.466	177.466
Rústic	N1	1.112.515	Rústic	N1	190.794	-921.721
Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge	N2	430.627	Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2		-430.627
Agrícola de valor	N2a1		Agrícola de valor	N2a1	103.441	103.441
Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2a2		Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles	N2a2	158.855	158.855
Preservació de la biodiversitat i processos ecològics	N2b	341.267	Preservació de la biodiversitat i processos ecològics	N2b		-341.267
Preservació ecològica i paisatgística terrestre	N2b1	5.964.406	Preservació ecològica i paisatgística terrestre	N2b1	6.381.512	417.106
Preservació ecològica i paisatgística fluvial	N2b2	1.571.726	Preservació ecològica i paisatgística fluvial	N2b2	165.525	-1.406.201
Parc de Mosaic	N2c	279.427	Preservació dels valors territorials i usos socials	N2c		-279.427
Preservació valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles			Preservació valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles	N2c1	73.727	73.727
Preservació valors agrícoles, ecològics amb ús social compatible			Preservació valors agrícoles, ecològics amb ús social compatible	N2c2	53.200	53.200
			Protecció reglada	N3		0
			Protecció reglada agrícola suspceptible d'activitats compatibles	N3a1	105.893	105.893
			Protecció reglada agrícola (Pla de la Torre)	N3a2	145.639	145.639
			Protecció reglada agrícola d'alt valor (Pla de Balasc)	N3a3	610.721	610.721
			Protecció reglada ecològica i paisatgística terrestre	N3b1	1.516.229	1.516.229
			Parc Natural del Montnegre i El Corredor (inclos en N3b1)			0
total no urbanitzable		9.699.968	total no urbanitzable		10.102.056	402.088
Resum		m2	Resum		m2	
Sistemes i zones en sol urbà		2.444.721	Sistemes i zones en sol urbà		2.553.617	108.896
Sòl urbanitzable		55.106	Sòl urbanitzable		0	-55.106
Sòl no urbanitzable (sistemes i categories)		9.699.968	Sòl no urbanitzable (sistemes i categories)		10.102.056	402.088
total		12.199.795			12.655.673	455.878
Autopista, ajust terme municipal, diferencia cartografia i altres		278.426				
Sistema Costaner		177.466				
Superficie terme municipal:		12.655.687				
RESUM per classificació de sòl			RESUM per classificació de sòl			
Sistemes		991.547	Sistemes	1.166.584	175.037	
Sol urbà		1.453.174	Sol urbà	1.387.033	-66.141	
Sol urbanitzable		55.106	Sol urbanitzable	0	-55.106	
Sol no urbanitzable		10.155.860	Sol no urbanitzable	10.102.056	-53.804	
Superficie terme municipal:		12.655.687	Superficie terme municipal:	12.655.673		
(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 INTERVENCIONS 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).

PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

del POUM de Santa Susanna

1. Introducció

La regulació urbanística de Catalunya aposta per un model participatiu en el desenvolupament del POUM que prioritza tant la informació sobre els treballs que es realitzin, com la participació activa de les ciutadanes i ciutadans en les diferents fases del procés per tal d'assolir un elevat nivell d'iniciativa i implicació en el pla.

Segons això, cal determinar els mecanismes de participació mitjançant l'elaboració d'un programa que correlacionarà el procés tècnic d'elaboració del POUM amb el procés participatiu. L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, imposa la doble obligació de garantir i incentivar la participació ciutadana, i el seu article 59 estableix com a document obligatori del Pla, el programa de participació ciutadana aplicat per l'Ajuntament durant la seva elaboració, així com la seva anàlisi final. Per altra banda, l'article 22 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme estableix les diverses fases que el programa de participació ciutadana pot abastar:

- a) Informació i comunicació en relació a la fase prèvia al període d'informació pública, incloent actes informatius i de presentació d'un avanç del pla a realitzar.
- b) Informació i comunicació en relació amb el període d'informació pública, un cop aprovat inicialment el pla.
- c) Informació i comunicació en relació a la fase posterior al període d'informació pública, en la qual cal elaborar un informe de valoració de les propostes i iniciatives presentades en les fases anteriors del procediment, fent-les públiques i donant a conèixer quines han estat acceptades i quines no, indicant els motius de les resolucions acceptades.

El Programa de Participació Ciutadana (d'ara en endavant PPC) és el document que relaciona les actuacions previstes per tal de facilitar tant la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament, com la formulació d'al·legacions, suggeriments o propostes alternatives en el marc del tràmit d'informació pública.

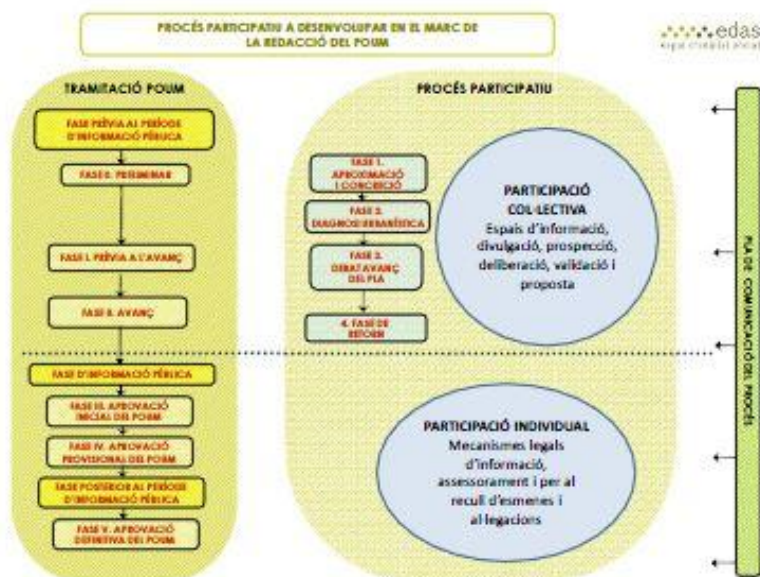
El procés participatiu lligat a la redacció d'un POUM té diferents moments i mecanismes segons el major o menor grau de particularitat i especificitat del contingut dels treballs de planejament:

1. *Fases inicials del procediment, incloent el període d'exposició pública de l'Avanç del Pla, i fins l'inici dels treballs de redacció del document per l'aprovació inicial:* en aquestes fases, la participació ciutadana s'articula en espais i mecanismes organitzats per tal de debatre aspectes generals, que tenen a veure amb la definició compartida del model de poble a assolir en el futur, i deixant de banda els particularismes.
2. *Fases posteriors i una vegada acordada l'Aprovació Inicial del Pla:* en aquesta fase, l'aproximació als continguts del planejament es realitza des d'una perspectiva de major detall i especificitat. El procés participatiu ha de preveure, doncs, mecanismes que permetin el tractament de les particularitats, mitjançant el període d'exposició pública i el sistema de recollida d'al·legacions i propostes per facilitar la seva presentació. Cal

preveure la realització d'un retorn, en el qual donar a conèixer les resolucions a les possibles al·legacions presentades, indicant-ne els motius.

3. *Fases finals i fins l'Aprovació definitiva:* en aquestes fases l'Ajuntament haurà d'informar als ciutadans del municipi utilitzant qualsevol mitjà que garanteixi una difusió general de l'Aprovació Provisional, així com de l'estat de tramitació del pla i de les possibles modificacions derivades de la tramitació.

El següent gràfic il·lustra la correlació entre les fases del procés participatiu i les de la tramitació del POUM



3. El programa de participació ciutadana

El present Programa de participació ciutadana estableix tot el procés de participació en la revisió del Pla general d'ordenació urbana (en endavant, POUM) de Santa Susanna, i relaciona els mecanismes de consulta i de participació, tant els creats específicament amb aquesta finalitat, com els mecanismes legals existents, perquè tots els ciutadans puguin utilitzar-los.

El procés de revisió del pla que organitza territorialment el municipi de Santa Susanna, es planteja desenvolupar des d'una perspectiva que conjuga urbanisme i participació, de manera que el nou planejament sigui un projecte compartit per tots els agents del territori, en base al següent Programa de participació ciutadana.

El Programa es presenta per donar compliment al Plec de condicions del contracte. S'ajusta als requeriments del Text refós de la Llei d'urbanisme, del Reglament de la Llei d'urbanisme i al Reglament de participació de l'Ajuntament de Santa Susanna.

3.1.- OBJECTIUS

El programa de participació ciutadana expressa les mesures i actuacions previstes per tal de:

- Fomentar i garantir els drets d'informació, iniciativa i participació dels ciutadans de Santa Susanna en la definició del planejament.
- Facilitar la divulgació i la comprensió dels objectius i del contingut dels treballs de planejament.
- Facilitar la formulació suggeriments o propostes alternatives i d'al·legacions, en el marc del tràmit d'informació pública.

3.2.- ESTRUCTURA DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1. Redacció i aprovació del PPC
2. Comissió tècnica de seguiment
3. Mitjans de comunicació:
 - Servei d'Informació i d'Atenció al Ciutadà.
 - Pancarta, cartells i tríptics
 - Facebook i web municipal
4. Actes:
 - 4.1 Sessió informativa i de contrast de la diagnosi urbanística
 - agents i ciutadans del municipi
 - Informe d'aportacions i de conclusions
 - 4.2 Presentació i debat de l'Avanç del Pla (Amb l'Avanç aprovat)
 - D'acord amb l'art 22.2 del Reglament de participació
 - Sessió de presentació de l'Avanç del Pla
 - Taller debat de l'Avanç obert a tota la ciutadania
 - Exposició al públic amb atenció a les consultes dels ciutadans i ciutadanes i recull de suggeriments.
 - Informe del resultat del procés participatiu.
 - 4.3 Posterior a l'Aprovació Inicial del Pla
 - sessió de presentació i explicació del POUM
 - exposició pública
 - atenció personalitzada als ciutadans i ciutadanes
 - recull d'al·legacions
 - informe sobre les al·legacions i informes rebuts i proposta de resolució.

3.3.- METODOLOGIA

A) Espais de seguiment i participació gestió i seguiment del procés

1. Comissió tècnica de seguiment

Espai tècnic-polític de coordinació interna, gestió i seguiment del procés. La seva finalitat és esdevenir espai de contrast i intercanvi entre l'Ajuntament i l'equip redactor pel que fa als treballs de redacció del Pla en relació al procés participatiu.

Es preveu que estigui constituïda per: Responsables polítics i tècnics de l'àrea de territori, membres de l'equip redactor, i membres de l'equip extern de participació ciutadana en els moments en que es realitzi el seguiment del procés participatiu.

La seva composició es pot ampliar a representants d'altres organismes de les administracions públiques que hagin d'informar del planejament, i aquelles persones que es convingui.

B) Mecanismes d'informació i de difusió

Es preveu que la publicitat i difusió del POUM i els seus continguts estarà present durant totes les fases de la seva redacció a fi de donar a conèixer el procés, els elements de debat i mobilitzar a la participació.

Entre els espais d'informació que es desenvoluparan com a part del procés de redacció del POUM, es preveu que l'equip redactor del POUM oferirà un Servei d'Informació i d'Atenció al Ciutadà. Consistirà en una atenció personalitzada durant unes hores 1 o 2 tardes a la setmana, en funció de les necessitats, durant el període d'informació pública i prèvia petició a l'Ajuntament que coordinarà l'agenda. L'Ajuntament habilitarà l'espai, independent de l'exposició, que consideri més oportú per a realitzar aquesta tasca.

També es farà accessible el conjunt de la informació per mitjans telemàtics, i de les xarxes socials, correus electrònics d'informació i suggeriments, power points dels documents, etc, a través de la pàgina web de l'Ajuntament.

Finalment s'anunciarà, mitjançant pancartes, cartells, mitjans de comunicació i el web municipal, les diverses fases i esdeveniments de participació del Pla

3.4.- PLA DE TREBALL DEL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ EN LA FASE D'AVANÇ

El procés participatiu a desenvolupar durant la fase prèvia de redacció del POUM del municipi de Santa Susanna i fins el moment que l'equip redactor inicia els treballs de redacció del document per a l'aprovació inicial, s'organitza en les següents fases:

3.4.1. FASE D'APROXIMACIÓ I CONCRECIÓ DEL PROJECTE: ORGANITZACIÓ I PRESENTACIÓ

- Redacció i aprovació del Programa de Participació Ciutadana i publicació de l'acord d'aprovació del Programa de participació ciutadana al Butlletí Oficial de la Província

3.4.2. FASE DE PUBLICITAT I DIFUSIÓ DE LA INFORMACIÓ DEL POUM

- Posada en marxa dels mecanismes del Pla de Comunicació. Es preveu que l'Ajuntament posi en marxa els mecanismes i canals definits al Pla de Comunicació per a informar i fer difusió dels treballs de redacció i del procés participatiu.

3.4.3. FASE DE DEBAT CIUTADÀ I APORTACIONS

3.4.3.1. Fase de diagnosi urbanística (Previ a l'Avanç de Pla)

- Sessió informativa i de contrast de la diagnosi urbanística. Un cop finalitzats els treballs previs de diagnosi es preveu que l'equip redactor realitzi una sessió amb els principals agents, entitats i ciutadans que l'Ajuntament consideri més significatius i estimi oportú, per presentar el resultat dels treballs de la informació i la diagnosi urbanística prèvia, i especialment per recollir les seves preocupacions i necessitats. Es preveu que la sessió es desenvolupi en dos moments principals:
 - Un primer moment de caràcter divulgatiu i informatiu.

- Un segon moment de caràcter deliberatiu i de recollida d'informació per complementar la diagnosi urbanística.
- Redacció d'un informe de diagnosi i conclusions de la sessió amb les recomanacions a incorporar al document de l'Avanç de Planejament.

3.4.3.2. Fase de debat de l'Avanç del Pla (Amb l'Avanç aprovat)

Durant aquest període es preveu organitzar els següents espais informatius:

- Muntatge d'una exposició completa amb els panells de l'Avanç de Planejament
- Distribució a la població d'un tríptic informatiu. Contindrà de forma resumida aquells aspectes més destacables de la diagnosi així com de les alternatives considerades. Es preveu que la seva distribució es realitzarà per els mitjans que l'Ajuntament estimi més oportuns i a través de diferents equipaments municipals. Una versió digital serà accessible al web municipal.
- Període d'exposició pública de l'Avanç de Pla i recull de suggeriments. Tal com preveu la legislació urbanística es farà públic l'acord d'exposar al públic durant el temps reglamentat els treballs de l'Avanç per tal que la ciutadania pugui presentar suggeriments a les propostes.
- Taller participatiu a desenvolupar durant aquesta fase que es concretarà en una sessió oberta a la ciutadania amb inscripció prèvia, que constarà de dues parts:
 - a) Espai informatiu de presentació de l'Avanç del Pla. La primera part amb la finalitat d'informar a la ciutadania sobre les estratègies concretes i alternatives d'actuació que es plantegen en cada un dels seus àmbits. La sessió té un caràcter específicament informatiu i d'aclariment d'aspectes tècnics generals. Els elements exposats constituïran la base per al debat. La sessió serà oberta a la participació de tota la ciutadania tot i que es preveu fer una crida especial als representants de les entitats i associacions.
 - b) Espai de debat de l'Avanç del Pla. Es planteja una segona part com a sessió de treball oberta a la participació de tota la ciutadania del territori, tot i que es preveu fer una crida especial als representants de les entitats i associacions. Per a la participació es requerirà inscripció prèvia. La sessió serà coordinada i dirigida per l'equip de participació. L'objectiu de la mateixa serà debatre l'Avanç del Pla i recollir suggeriments al respecte.
- Servei d'Informació durant l'exposició pública: Consistirà en una atenció personalitzada durant unes hores, 1 o 2 tardes a la setmana en funció de les necessitats, i prèvia petició a l'Ajuntament que coordinarà l'agenda. L'Ajuntament habilitarà l'espai, independent de l'exposició, que consideri més oportú per a realitzar aquesta tasca.
- Recull de suggeriments: Tots aquells ciutadans i/o entitats que ho desitgin podran presentar suggeriments durant el període d'exposició pública que l'Ajuntament recollirà i transmetrà a l'equip redactor
- Redacció d'un informe de suggeriments, que recollirà les aportacions realitzades per la ciutadania en aquesta fase tant del taller com de la informació pública.

D'altra part es requeriran els informes preceptius als organismes competents per tal que emetin informe sobre l'Avanç de Pla

3.4.3.3. Fase de tancament i retorn de resultats de l'Avanç

L'objectiu d'aquesta fase és realitzar un retorn dels resultats del procés a la ciutadania, explicant de manera raonada la incorporació o no dels mateixos, abans de l'aprovació inicial del POUM. En relació al procés participatiu organitzat es preveuen les següents tasques:

- Redacció de la memòria participativa i document de síntesi de resultats. La Memòria participativa inclourà un recull dels resultats dels diferents espais de recollida d'informació i sessions deliberatives, així com una valoració del funcionament de les sessions i dades descriptives dels assistents (nombre, perfils,...).
- Sessió informativa a la Comissió de seguiment i al consistori del tancament del procés participatiu i de retorn de resultats provinents de la informació pública com dels informes emesos pels organismes oportuns (OTA, Comissió d'urbanisme o altres que s'escaiguin).
- L'Ajuntament prendrà l'acord sobre quina és l'alternativa definitiva escollida de l'Avanç i els seus continguts i estratègies més rellevants, per tal que el POUM a redactar les incorpori i desenvolupi.

3.5.- EL PROCÉS DE PARTICIPACIÓ POSTERIOR A L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLA

Sessió informativa del POUM. Una vegada el Ple municipal haurà acordat l'aprovació inicial del Pla es preveu organitzar una altra sessió informativa oberta a la ciutadania per tal de realitzar una explicació centrada en exposar els criteris generals del planejament, i destacar quin ha estat el destí dels diferents suggeriments generats durant el procés participatiu. Així doncs, es preveu informar de quines propostes hauran estat incorporades, explicant per altra banda els motius que han portat a desestimar aquelles propostes no incorporades.

Període d'Exposició pública. Un cop el Ple Municipal hagi aprovat inicialment el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, els documents del Pla, romandran sotmesos a informació pública.

L'Ajuntament facilitarà la divulgació dels documents aprovats pels mitjans que consideri més adients i en especial a través de facebook i web municipal.

La informació pública en la tramitació de procediments de planejament i de gestió urbanístics es convocarà mitjançant edictes, en els Butlletins oficials i diaris de major circulació.

Durant el període d'informació pública totes les persones, físiques o jurídiques, poden:

- a) Consultar la documentació, escrita i gràfica, que integra l'instrument o expedient i obtenir-ne còpia. A aquests efectes les administracions competents estan obligades a garantir, des de l'inici del període d'informació pública, la consulta i l'obtenció de còpies de la documentació. L'esmentada informació serà igualment consultable des de la pàgina web de l'Ajuntament
- b) Presentar al·legacions així com els informes o documents que considerin oportú aportar en relació amb l'instrument o expedient sotmès a informació pública.

En aquest període es preveu desenvolupar, entre d'altres, les actuacions següents:

- Muntatge d'una exposició completa del document aprovat inicialment, en un local que l'Ajuntament determini.
- Servei d'informació del POUM al ciutadans durant el període d'exposició al públic. Consistirà en una atenció personalitzada durant unes hores, 1 o 2 tardes a la setmana en funció de les necessitats, i prèvia petició a l'Ajuntament que coordinarà

l'agenda. L'Ajuntament habilitarà l'espai, independent de l'exposició, que consideri més oportú per a realitzar aquesta tasca

- Publicitat en els mitjans de comunicació de l'aprovació inicial del POUM i de la seva exposició pública
- Fer accessible el conjunt de la informació per mitjans telemàtics, a través de la pàgina web de l'Ajuntament, en compliment d'allò previst a l'article 8 del Text refós de la Llei d'urbanisme i 23.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- L'Ajuntament procedirà a recollir aquelles al·legacions que els ciutadans formulin que facilitarà al equip redactor.

Una vegada analitzades les aportacions l'equip redactor elaborarà un Informe valoració amb proposta de resolució de les al·legacions presentades i els informes emesos per els diferents organismes i proposarà la seva consideració o desestiment. Aquest informe formarà part del document que es proposi per l'aprovació provisional del POUM



REVISIÓ DEL POUM DE SANTA SUSSANA PROCÉS DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Realitzat per:



Rambla Guipúscoa, 77-79, Bx.1ª 08020 Barcelona

Tel: 93 278 19 82 Web: www.edas.cat

INTRODUCCIÓ

El procés participatiu desenvolupat en el marc de la revisió del POUM de Santa Susanna es desenvolupa en diverses fases, amb la implicació dels agents locals. En la fase de diagnosi, a més de la sessió informativa, s'ha previst la realització de diferents sessions de contrast amb reunions de treball sectorials de caràcter diagnòstic amb persones del municipi distribuïdes segons la seva pertinença a diferents col·lectius: representants del sector turístic, representants del sector comercial, representants del sector agrícola i representants dels sectors residencials.

Aquest informe recull el buidament de la informació generada durant la celebració de les diferents sessions realitzades els dies:

- 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).

Les sessions s'han organitzat amb una breu introducció realitzada pels responsables de l'equip redactor del POUM. Un cop finalitzada aquesta introducció s'ha generat una dinàmica de debat conduïda i dirigida per tècnics de l'empresa EDAS, SL. L'objecte de la mateixa ha estat recollir posicionaments i necessitats que puguin ser resoltes per la planificació urbanística.

BUIDAMENT DE RESULTATS

1. SESSIÓ DE TREBALL AMB ELS REPRESENTANTS DEL SECTOR TURÍSTIC



NECESSITATS, DÈFICITS I REPTES DEL SECTOR

- **POUM facilitador.** Necessitat de millora i renovació del parc hotelier existent. La tendència és a transformar el parc hotelier en hotels de 4 estrelles i cal que el POUM faciliti aquesta adaptació. La diversitat de situacions demana concreció en relació a les normes urbanístiques. Hi ha problemes d'edificabilitat que caldria cercar solucions justes per a tots. Cal evitar la indefinició i inseguretat a l'hora de plantejar noves coses.
- **Nous desenvolupaments / consolidar l'existent:** En general hi ha la percepció que s'ha de millorar/consolidar allò existent, treballar en les superfícies que estan ocupades i aquelles en les que actualment hi ha possibilitat de desenvolupament urbanístic. No es volen grans projectes urbanístics.
- **Increment de places hoteleres.** Hi ha hotelers a favor perquè l'augment de la competència es veu com un revulsiu que pot afavorir el sector. D'altres consideren que podria esdevenir un perjudici, de manera que cal analitzar bé els possibles impactes, abans de fomentar noves places.

Es reclama la possibilitat de reconvertir edificis d'habitatges "zombis" (residencial), existents a la zona hotelera.

Existeixen problemàtiques particulars d'edificabilitat que s'han d'estudiar per ser resoltes de manera equitativa. Es reclama solucions per poder millorar encara que sigui en base a compensacions. L'apartat de volum disconforme ha de poder estar regulat per uns graus i poder oferir solucions. Sobretot passa en edificis antics.

- **Previsions viables.** Cal pensar en la viabilitat d'execució a l'hora de delimitar. Es demana que la delimitació d'àmbits de gestió es facin pensant en la viabilitat d'execució. Hi ha peces sense desenvolupar i cal preguntar-se per quina raó no s'han executat si són executables. Cal fer coses viables. Cal consolidar el que hi ha i desenvolupar el que està previst, no desenvolupar més.
- **Serveis:** Llum i aigua (serveis) arriben amb mancances i si s'amplien places anirà a pitjor.
- **Aparcament:** Un aspecte recurrent en algunes intervencions és la problemàtica de la gestió de l'aparcament de turismes i autocars dels turistes i de visitants d'altres indrets. A partir dels comentaris es pot extreure que més que necessitat de places d'aparcament. Hi ha una manca de regulació de l'aparcament, el que dona lloc a una elevada indisciplina i una excés de concentració en els llocs amb major demanda (platges, a prop dels establiments hotelers). L'oferta de pagament no és valorada per les persones usuàries donat que existeix molta oferta d'espai no regulat on aparcar. En aquest sentit es recull que existeix un aparcament privat soterrat de 140 places davant de l'estació que no s'omple encara que sigui gratuït per als clients.

Es valora que les necessitats són diferents segons zones. A la façana marítima hi ha més necessitat que a altres parts.

Accessibilitat - mobilitat

- **CONCESSIONS Necessitat d'ampliar l'espai d'explotació.** Tant pel que fa a espai per a ampliar habitacions (exigències per esdevenir 4 estrelles) com pel que fa a espai per oferir serveis i activitats, sobretot espais oberts a l'aire lliure.
- En relació amb aquesta demanda es tracta la **necessitat de concretar/consolidar les concessions davanteres i dels darreres** i la possibilitat d'ampliar usos. Aquesta és una preocupació general i en algun cas es valora que la concessió ha estat injusta per als hotelers.

Es demana clarificar que es pot fer a les concessions dels darreres, és a dir que es reclama seguretat o garantia jurídica de poder mantenir usos actuals i també de desenvolupar-ne de nous.

En relació a les concessions es denuncia disparitat de les concessions segons la situació i praxis en el desenvolupament que no han complert amb els requeriments. Cada hotel ha anat desenvolupant en funció de la seva necessitat. Es demana si aquells que han aconseguit amb allò requerit tindran algun avantatge. La idea inicial de poder anar des de l'Indalo al Mercury ara no es podrà fer perquè cadascú ha fet el que ha volgut a la concessió.

- **Lleure nocturn / turisme familiar.** Una part dels hotelers consideren que l'oferta de lleure nocturn al municipi és un aspecte que la seva clientela troba insuficient. S'apunta que hi ha demanda de tot tipus i que cal compatibilitzar-la, tot i que aquesta visió no és compartida per tothom.

Respecte aquest aspecte sembla que tothom considera que en cas de desenvolupar-se una oferta de lleure hauria de tenir unes característiques que sigui compatible amb el turisme familiar i que doni resposta a les seves necessitats. Ningú vol oferta d'oci nocturn com a Lloret o Salou. Es parla de model Calvià a Mallorca (restaurants, pubs, ...).

- **Platja / Front marítim.** És necessari fomentar i cuidar aquest recurs i l'accés al mateix. És el principal actiu del sector. S'ha de potenciar, i cal que evolucioni al mateix ritme que els hotels. Cal assolir una platja més activa amb parts temàtiques. Actualment les poques activitats existents (Mini-beach club i submarinisme) estan allunyades de la zona hotelera. Caldria poder diferenciar usos i activitats en dos sectors: part Pineda i part Sta. Susanna. Passeig natural.

El Front marítim/passeig interior és rellevant, però és inexistent i hauria de poder-se desenvolupar un passeig marítim per poder passejar vora el mar. Façana marítima és necessària per millorar oferta turística però amb un desenvolupament ordenat i respectant l'entorn i amb una mínima afectació.

- **Natura com actiu turístic:** Es reclamen facilitats per accedir al Parc del Montnegre, generant itineraris de camins, a peu i en bicicleta.

S'apunta que el fons marí està mancat de vida submarina i que caldria poder-la recuperar com un element de sostenibilitat ambiental i també com a reclam turístic.

També es reclama la recuperació de la riera i evitar les pudors que es generen.

Altres qüestions

- **Imatge dels hotelers.** Es valora que el sector és la punta de llança de l'economia, però es recull certa animadversió dels habitants cap el sector. Considera que cal anar junts sector i poble i considera que caldria desenvolupar un pla de comunicació per millorar la imatge i treballar en aquesta línia.
- **Entesa en el sector.** També es reclama treballar conjuntament per cercar solucions equitatives i que permetin a tothom assolir les quatre estrelles com a fita de futur, per millorar el sector.

Tècnica de turisme: Promoció de turisme: Oficina de turisme

Familiar – esportiu – accessibilitat – destinació – platja – passeig – sostenible – marques i segells – noves

tecnologies – destinacions intel·ligents – espais d'ombra.

ACLARIMENTS DE L'EQUIP REDACTOR A ALGUNES DEMANDES EXPRESSADES

Durant la sessió l'equip redactor ha realitzat algunes valoracions i/o aclariments a algunes de les demandes i comentaris expressats per les persones representants del sector hotel·ler i turístic:

- **Desenvolupament del passeig marítim:** es destaca que els espais del front són privats i cal resoldre-ho en el camp del privat, amb operacions de compra i venda entre particulars. EL POUM pot facilitar-ho però el desenvolupament depèn dels privats. Hi ha operacions en què la compensació és particular i d'altres que són col·lectives.
- **Activitat nocturna (oci):** El POUM no pot regular-ho. Hi ha elements que depenen de la gestió dels conflictes de manera ordenada i que no depenen del POUM. El mateix passa amb la gestió de la mobilitat i de l'aparcament.
- **Aparcament:** No és possible que tot sigui gratis. Si ha de ser gratis és l'activitat econòmica que surt beneficiada de l'afluència de gent i vehicles la que ho ha d'assumir perquè té un benefici.
- Respecte la demanda de desenvolupar nous serveis, cal determinar si no es poden desenvolupar per manca de metres o per dificultats d'ús per la normativa.
- En cas que els hotelers estiguessin disposats a adquirir la propietat dels espais de les concessions, caldria tenir en compte que es tracta de zona verda. Si es transforma en sòl urbà, cal que es generi la mateixa quantitat de sòl verd en altres zones, entenent que hi ha sòl natural i agrícola protegit.

2.- SESSIÓ DE TREBALL AMB ELS REPRESENTANTS DEL SECTOR COMERCIAL, NECESSITATS, DÈFICITS I REPTES DEL SECTOR

- **Necessitat de millorar la connectivitat** i accessibilitat / permeabilitat / mobilitat entre les diferents zones del poble. Manca connexió entre el nucli, les urbanitzacions i la zona hotelera, el que genera una baixa interrelació i deriva en baixa cohesió social entre els agents i residents de cada una de les zones sobretot de les que resideixen a les urbanitzacions. Aquesta manca de connectivitat també afecta al comerç del nucli que rep una baixa afluència de potencials clients de la resta de zones degut a la baixa relació amb el nucli. També es reclama una major presència de serveis i activitat comercial al nucli, per fer-lo més atractiu.

La dificultat de connexió no ve donada per la distància entre les diferents zones sinó per un dèficit de capil·laritat i d'itineraris més naturals, amables i segurs entre la zona hotelera i el nucli. Els turistes tenen major tendència a anar caminant cap a Malgrat de Mar, seguint el passeig marítim, per aquesta raó. I per la manca de senyalització adequada.

Es destaca que la N-II és una barrera que caldria salvar per poder millorar la connectivitat entre les diferents zones del poble. En aquest sentit es valora que una possibilitat d'actuació és la senyalització i arranjament dels camins que uneixen la zona hotelera i el nucli i que passen per la zona agrària.

Es comenta que hi ha la previsió de semaforitzar la N-II, tot i que aquesta solució no agrada a tothom, perquè afecta el trànsit. Existeix un pont (passera) que està ben ubicada però no la fa servir gaire gent. L'accés de vianants no està ben resolt.

Una altra possibilitat que es valora com a solució per la connectivitat és la d'obrir la riera i convertir-la en un eix cívic transitable. S'apunta com la solució de connexió natural i que ja estava apuntada com a possibilitat a desenvolupar en planejaments anteriors.

La Carretera Vella: s'utilitza com alternativa de connexió: és estret i s'inunda. Als pagesos no els agrada que hi passi molta gent.

- **Nous usos comercials.** Hi ha usos que no són permesos al nucli (usos sanitaris, per exemple), el que repercuteix en la variabilitat de l'oferta del nucli i afecta negativament en la seva atractivitat. Es reclama la possibilitat de permetre nous usos per a l'activitat comercial. Caldria regular els usos en planta soterrani.
- **Mobilitat.** Es recullen dificultats en el trànsit i problemes de mobilitat sobretot els dies de mercat i en temporada alta a la zona hotelera. Es recull demanda d'augment d'aparcament en determinades zones i èpoques de major afluència.
- **Serveis.** Es recull que existeixen problemes d'inundabilitat a la zona comercial.
- **Oferta.** Hi ha 3 mercats al municipi. Es valora que es pot prescindir d'un dels mercats i potenciar el del nucli com a element d'atractivitat.

Aparcament: no treure l'aparcament de la placeta del centre urbà. Posar més aparcament a la zona hotelera. Al sector comercial han esdevingut insuficients(840). Hi ha un aparcament al subsòl en el centre.

Inundabilitat: Afecta a algun sector i en general dificulta la mobilitat.

Espai Santa Susanna: tenen problemes específics: inundabilitat - aparcament (públic) -reconnectar amb poble - hotels. Regulació dels usos. Permeabilitat N-II.

3.- SESSIÓ DE TREBALL AMB ELS REPRESENTANTS DEL SECTOR AGRARI I RESIDENCIAL

NECESSITATS, DÈFICITS I REPTES

- Des del **sector agrícola** es planteja que és un sector productiu en regressió a la comarca, però que necessitat la voluntat de mantenir una massa crítica suficient per poder sobreviure. En aquest sentit es sol·licita que el POUM contempli l'espai agrícola en positiu i incorpori mesures que permetin garantir el futur manteniment dels espais agraris i assegurar així el futur del sector. En aquest sentit es comenta l'existència de figures com el *Banc de terres* que a França permet mantenir terres com a conreus quan deixen de ser explotades, fins que es troba una persona que pot o vol continuar amb la seva explotació, i d'aquesta manera s'evita que siguin urbanitzades o destinades a altres usos.
- Des del **sector residencial** plantegen diferents problemàtiques a diferents zones del territori:

Zona hotelera:

- o S'identifiquen problemes de connectivitat entre el nucli i la façana marítima. Aquests problemes afecten especialment als desplaçaments a peu. S'identifiquen problemes d'accessibilitat als passos existents per accedir a la zona hotelera, sobretot perquè es generen inundacions als passos existents quan plou.
- o Necessitats d'aparcament, tant per als residents com per als turistes.
- o Hi ha mancances en els serveis bàsics que es col·lapsen en època de màxima afluència de turistes.
- o Es reclama necessitat de permeabilitzar l'accés a la platja i el tractament (urbanització?) de l'espai que existeix entre la via del tren i la zona edificada.
- o Es reclama compatibilitzar la normativa urbanística del municipi amb la dels municipis de l'entorn (p.e. Malgrat de Mar) per tal de tractar de la mateixa manera espais que estan en el límit entre municipis (Entre els edificis Horitzó 1 i Horitzó 2 hi ha una zona de bosc que caldria analitzar en quina situació pot quedar).
- o Es planteja el neguit en relació a la requalificació d'uns terrenys annexos a una zona residencial (Rosa dels Vents) a primera línia de mar, segons la qual ara serien d'edificabilitat elevada (turístic-hoteler). Es planteja que la línia de mar hauria d'estar ben esponjada i no permetre la construcció d'edificis que limitin la vista actual, que generi massificació i que a més suposi una pèrdua de qualitat de vida al residencial existent. En aquest sentit també es demana el manteniment de les zones verdes existents per al gaudi de la població resident (zona verda Apartaments Thalassa).
- o Es planteja la voluntat que els canvis que es puguin generar a la zona hotelera en relació a la qualificació de terrenys respongui a les necessitats reals del municipi.

Urbanitzacions:

- o Es detecten mancances d'espais d'aparcament a zones com La Vall, especialment a prop d'un equipament educatiu. Segons les persones participants en aquesta zona hi ha espais privats que són utilitzats com a espai d'aparcament públic i també per fer actes públics. Mentre no es soluciona aquesta situació es reclama la presència d'agents de la policia local per regular el trànsit a les hores d'entrada i sortida d'escola, doncs es generen situacions d'inseguretat viària.
- o Alt Maresme: preocupa la seguretat viària als carrers: carrers estrets, altes velocitats, indisciplina en l'aparcament. També preocupa la inseguretat ciutadana que es genera per insuficient presència policial.
- o Voreres a les urbanitzacions són molt estretes, amb mobiliari urbà (fanals) que dificulten l'accessibilitat i amb carrers de doble sentit de circulació. No hi ha mesures dirigides a millorar l'accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda. En aquest sentit, es recull la proposta de soterrar les línies de llum i telefonia, per tal de millorar l'accessibilitat. Es manifesta desacord amb l'alternativa d'ampliar voreres i reduir la calçada.

Nucli urbà:

- o Al C/ Ponent es detecta la manca de continuïtat de la seva urbanització (renglera d'arbres en una vorera).
- o Es reclama realitzar un manteniment dels solars edificables, delimitant una zona al municipi per a les defecacions de gossos.

- o També es reclama implementar camins escolars.
- o Pirotècnica: es reclama cercar un lloc més idoni perquè genera residus que cauen al mar.
- o Com a nous equipaments/serveis es reclama la construcció d'un cementiri (demandat per varies persones) i també d'un centre d'ensenyament secundari.

Altres qüestions plantejades:

- Mobilitat
 - o Millora dels accessos al municipi i a les urbanitzacions (en vehicle privat): S'identifiquen problemes de connectivitat entre les diferents zones del municipi, especialment de connexió amb la façana marítima, però també entre el nucli i les zones residencials.
 - Es demana si a la rotonda d'entrada davant del Lidl es farà una entrada directa per accedir a la urbanització de Can Torrell perquè actualment s'ha de travessar tot el poble si s'accedeix des de Pineda.
 - Es planteja que una de les carències del municipi en relació a la mobilitat és la manca d'una infraestructura viària de circumval·lació, i la definició d'un lloc d'entrada i de sortida del municipi. Actualment el carrer del Bou absorbeix molt del trànsit d'entrada i sortida i es genera molta inseguretat viària per les elevades velocitats dels vehicles.
 - o Accessos per a vianants:
 - Manquen accessos per anar a peu des dels diferents nuclis al nucli, estació i platja. Els existents estan mancats de seguretat i il·luminació.
 - També es manifesta que caldria disposar d'itineraris a peu delimitats, segurs i il·luminats que permetin la connexió a peu entre Santa Susanna i el municipi de l'entorn (especialment amb Pineda de Mar)
 - Camins peatonals no estan ben delimitats i en alguns casos es generen llocs amb perillositat per als vianants (Pas del Bou, camí de la platja, manca de pas cap a la platja).
 - Es planteja la necessitat d'ubicar un semàfor a la N-II per facilitar la connexió entre el front marítim i la resta de zones del municipi a peu, doncs els passos existents o no són prou accessibles o sovint no són practicables (ascensors).

Una altra possibilitat seria ubicar un pas elevat accessible o un pas soterrat per sota de la via que també permeti l'accés en bicicleta.

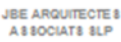
 - Es proposa la creació d'un servei de llançadora en autobús que connecti el centre urbà amb l'estació de Renfe, que està ubicada a la zona hotelera.
 - o Es planteja la necessitat que el POUM delimiti un carrer al mig de la zona hotelera.
 - o També es reclama la cobertura de la riera, el que suposaria una possibilitat d'aprofitament urbanístic que pot afavorir la connectivitat i afavorir el sector comercial.
- Es reclama que les vies del tren estiguin delimitades per una tanca que impedeixi l'accés directe i així evitar possibles accidents.
- Defensa i protecció del patrimoni cultural. Es demana que el POUM tingui directrius clares de protecció d'aquest patrimoni arquitectònic i natural. L'Associació SSOM ofereix la seva col·laboració com entitat (SSOM Santa Susanna Orígens i Memòria). Lliuren en aquest acte un document.
- Recuperació i manteniment de zones verdes a l'extraradi i de camins d'accés a les mateixes (Camí desaparegut a la zona de Can Gelart des de La Vall).
- S'identifica mancances en el servei de connexió a internet, però es comenta que hi ha prevista la implantació d'un sistema d'accés mitjançant wifi en un futur proper.
- Es tenen en compte estudis previs per redactar el POUM?

- Quin és l'organigrama de l'equip redactor?
- Quins són els espais que la ciutadania disposa per participar?
- Quin és el calendari de tot el procés de revisió del POUM?

ACLARIMENTS DE L'EQUIP REDACTOR A ALGUNES DEMANDES EXPRESADES

Durant la sessió l'equip redactor ha realitzat algunes valoracions i/o aclariments a algunes de les demandes i comentaris expressats per les persones assistents:

- Hi ha moltes demandes expressades que no són objecte del planejament, sinó que depenen de la gestió ordinària del municipi i del seus diferents serveis.
- El procés de revisió té en compte tots els estudis previs realitzats sobre el municipi en diversos àmbits.
- La documentació que es genera en relació al procés de redacció del POUM està disponible a la pàgina web municipal, a l'enllaç <http://www.stasusanna.org/temes/participacio-ciudadana/pla-de-participacio-ciudadana-del-poum-de-santa-susanna>
- L'equip redactor del POUM està format pels següents professionals:

  	
0. L'equip redactor del POUM	
Equip Redactor	Equip Col·laboradors
Arquitectes Joan Barba Montserrat Pàmies Narcís Tusell Xavier Mayor, Ambientòleg	Xavier Abadía, ECCP Mobilitat Aina Campos Garrigós, Ambientòloga Marçal Frutos, Arquitecte Juan Pau Hernández, Advocat Àngels López Navas, Ambientòloga Josep Lluís López, Economista Montserrat Mercade, Geògrafa social Domènec Miquel, Historiador Clara Montaner Augé, Ambientòloga Laura Pulgini, Arquitecte Francesc Sánchez, Geògraf expert en GIS Pere Santos, ECCP Infraestructures i serveis
Manel Gil, Sociòleg expert en participació	

Les fases previstes del procés de revisió del POUM són les següents:

- Avanç
- Ara: Informació i Diagnosi: sessions de contrast dins del procés de participació ciutadana.
- Cap a la primavera: presentació del document d'Avanç de planejament, i del document amb els objectius ambientals, un cop l'Ajuntament l'aprovi i l'exposi al públic, amb una sessió de presentació i tallers de debat del document dins del procés de participació ciutadana.
- Durant el termini d'exposició pública es poden presentar suggeriments als criteris, objectius i solucions generals que plantegen el model de poble del document d'Avanç.
- Es demana també informe d'aquest Avanç als organismes amb competència sobre l'urbanisme municipal.
- Aprovació inicial
- Un cop analitzats els suggeriments, i les aportacions dels organismes, l'Ajuntament confirma els criteris de l'Avanç i es passa a la redacció del POUM i de la documentació ambiental.

- Quan el POUM està redactat, i revisat pels tècnics municipals i sotmès a debat polític, es porta a l'aprovació inicial per part del Ple de l'Ajuntament.
- El POUM és objecte d'exposició pública als efectes de que la població pugui fer al·legacions sobre aspectes concrets del seu contingut (normes urbanístiques, afectacions,).
- HI haurà una sessió de presentació del POUM aprovat inicialment, dins del procés de participació ciutadana.
- Aprovació provisional
- Es demana també informe sobre el POUM aprovat inicialment a una vintena d'organismes amb competència sobre l'urbanisme municipal.
- Un cop rebuts els informes i resoltes les al·legacions, es refonen en un document de POUM, que és sotmès a un informe urbanístic i territorial per part de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i a la Resolució ambiental per part de l'Oficina d'Avaluació Ambiental, de la Generalitat de Catalunya.
- Rebuts aquests informes, que han de ser favorables, s'incorporen les seves prescripcions en el document del POUM que és objecte de l'aprovació provisional per part de l'Ajuntament.
- Aprovació definitiva
- El document aprovat provisionalment es remet a la Comissió d'Urbanisme de Barcelona que és l'organisme que té la competència per l'aprovació definitiva, que pot demanar un text refós que incorpori les prescripcions que tingui a bé de dictar.
- La durada mínima mitjana d'aquest procés és de sis anys.

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.

2ª APROVACIÓ INICIAL, PUBLICACIÓ I EXPOSICIÓ LA PÚBLIC

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.

Durant el període d'exposició al públic s'han presentat 65 al·legacions més una fora de termini.

Moltes reiteren el que ja van expressar en l'anterior al·legació a la primera informació pública amb alguns matisos o consideracions addicionals.

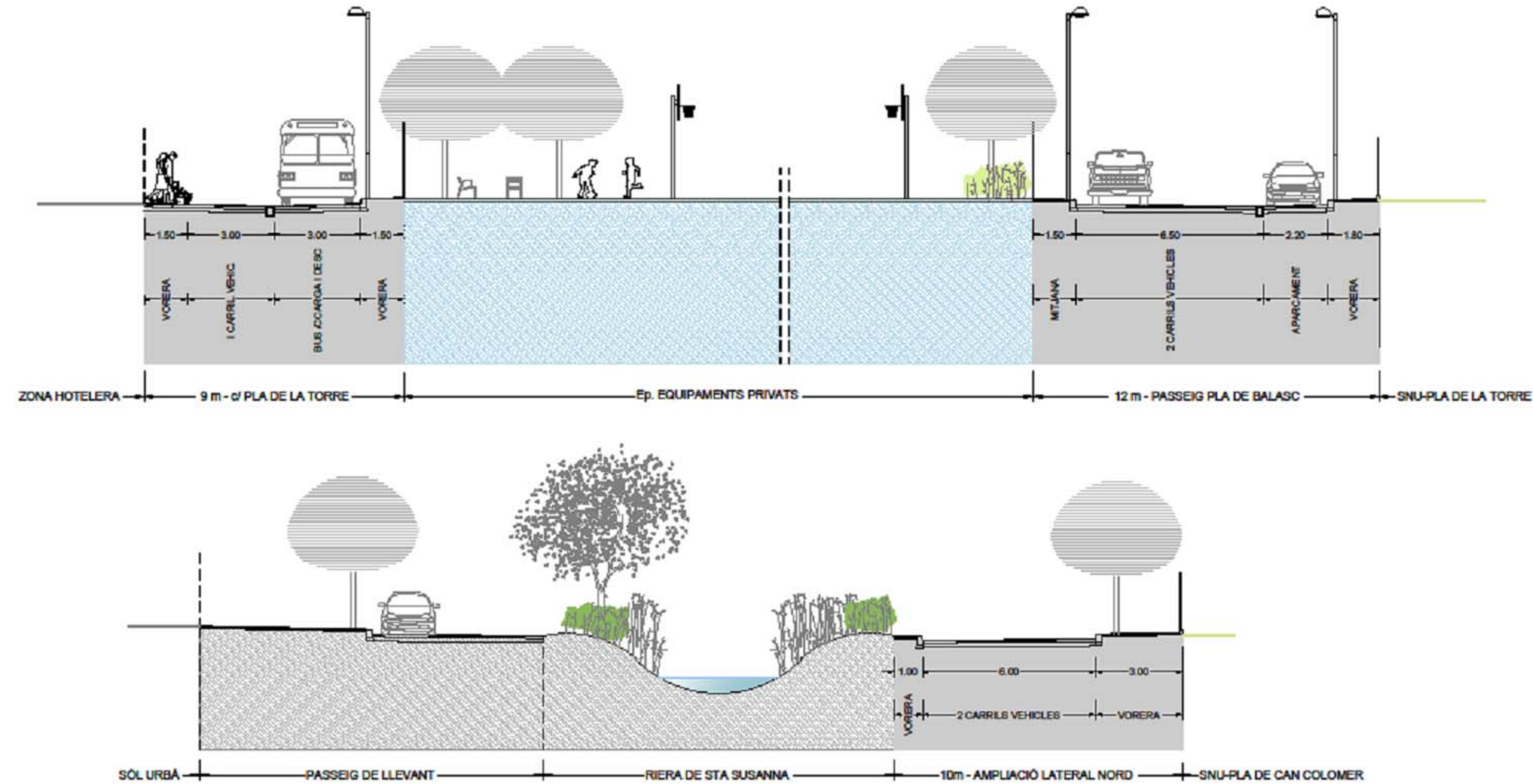
RESPOSTA A LES AL·LEGACIONS I ALS INFORMES D'ORGANISMES I ENTITATS DE L'ADMINISTRACIÓ.

El DOC 12 del POUM recull l'informe de les al·legacions de l'equip redactor amb les respostes motivades respecte a 'acceptar total, parcial o rebutjar cada l'alegació presentada.

Inclou també l'informe de l'equip redactor respecte els informes emesos per els diversos organismes i entitats de l'administració pública i els informes dels tècnics municipals

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTIC MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA										TEXT REFÓS						
ANNEX 2 QUADRE RESUM DE SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ																
RESUM POLÍGONS D'ACTUACIÓ / PMU																
	Àmbit	Zona	Sistemes								Habitatges					
Nom	Sòl m2	Sòl privat	Vial	Parcs i jardins	Equipament	Serveis tècnics i altres	Hidrològic	Sostre m2		Sostre Lliure m2	Sostre HPO m2	Lliure	HPO	Total urbà	Urbanitzacions	Usos
PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva	17.670	6.128	2.477	1.250	7.815			6.858		4.801	2.057	46	29	75	-	Residencial trama urbana
PAU 02 - La Vall - Polígon 2	23.156	7.667	11.365	3.254	870	192		l'existent				-	-	-	-	Residencial trama urbana
PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)	59.348	26.624	7.774	10.967	12.770	0	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	60.205	47.460	6.920	5.825	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
PAU 14 - Torrentó de Can Gelat	35.494,51	22.790,54	0	0	12.703,97	0	0	l'existent				-	-	-	-	Hoteler i altres
PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II	27.275	18.895	5.980	2.400	0	0	0	7.340	(3)						-	Activitats de centralitat urbana
Sol urbà no consolidat	692.292	393.239	120.004	130.309	38.380	8.392	2.160	126.115		12.986	5.703	311	82	176	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																

ANNEX 3 SECCIONS VIARIES ORIENTATIVES DELS NOUS CARRERS DEL POUM



ANNEX 4 COMPLIMENTS DELS ESTANDARS D'EQUIPAMENTS AL POUM

COMPARATIVA	MOPU (1982)		PTGC	Llavaneres	PDU Ares	Alcanar	Montroig	Cunit	La Llagosta	
	Mesura		m2 sol/habitant	m2 sol/ habitant	m2 sol/habitant	m2 sol/habitant	m2 sol/habitant		m2 sòl / habit	m2 sostre/ habit
total	0	0	7,55	11,95	5,85	7,77	4,96	7,54	4,25	2,42

El POUM preveu una població màxima de 5.360 habitatns en l'escenari alt que es poc probable tal com s'explica en la memòria social. Tanmateix per tal de cobrir al màxim les necessitats futures adoptem aquest valor com referència.

Hem cercat referències d'altres planejaments per tal de comparar quines reserves i estandars són més assimilables a Sant Susanna. No hi ha un referent clar i hem observat quines previsions feien des del MOPU, El Pla Territorial General de Catalunya, el POUM de Llavaneres, Que preveia el Pla Director de les Àrees Residencials Estratègiques, el POUM d'Alcanar, El de Montroig, el de Cunit i el de La Llagosta. Hem adoptat el de Llavaneres per certa similitud de municipi i perquè és el més elevat.

Si apliquem l'estandar de Llavaneres de 11,95 m² d'equipament per habitant que es el més alt de les referències considerades les necessitats de reserva serien de

$$5.360 \times 11,95 = 64.052 \text{ m}^2 \text{ de sòl qualificat d'equipament}$$

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'estandar previsible per habitant serà de 28,82, molt superior als de referència.

ANNEX 5 COMPLIMENTS DELS ESTANDARS DE 20M² DE ZONES VERDES PER CADA 100 M² DE SOSTRE EDIFICABLE EN EL SÒL URBÀ CONSOLIDAT

CÀLCUL SOSTRE EDIFICABLE EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

Qualificació i clau	Localització	Unitats	Longitud	Fondària edificable	Núm plantes	Sostre en Cadastre	m2 Sostre
R2 Urbà tradicional							
	c/ Montagut	1	80	14	2		2.240
	Illa Montagut - S Ramon						
	c/ Montagut	1	112	14	2		3.136
	c/ S Ramon	1	115	14	2		3.220
	Testers	2	20	14	2		1.120
	c/ S Ramon - Ponent	1	46	14	2		1.288
	Illa S Ramon Dt Bartomeu						
	c/ S Ramon	1	60	12	2		1.440
	c/ Verge Montserrat	1	116	12	2		2.784
	c/ Jaume I	1	120	15	2		3.600
	c/ Jaume I	1	128	14	2		3.584
	c/ Verge Montserrat	1	20	12	2		480
	c/ del Bou	1	16	12	2		384

R4 Ordenació Oberta

R4a	c/ Josep Pla	1	40	12	2		960
	c/ Josep Pla	1	40	15	2		1.200
	c/ Josep Pla	1	35	12	2		840
	c/ Josep Pla	1	35	15	2		1.050
	c/ Jaume I	1	78	12	2		1.872
	c/ Jaume I	1	78	15	2		2.340
	c/ Verge Montserrat	1	78	12	2		1.872
	c/ Verge Montserrat	1	78	15	2		2.340

R4b	Avda Mar i Plaça Europa						
	Apartaments Horitzó II	1				5.566	5.566
	Apartaments Horitzó II-PB	1				897	897
	Apartament front tahiti	1				2.110	2.110
	Apartaments c/ Marina 5	1				7.295	7.295
	Apartaments Les Sorres	1				8.920	8.920
	Apartaments Piscis I	1				6.597	6.597
	Apartaments Piscis II	1				7.910	7.910

R4c	Apartaments SusanPark					2.204	2.204
	Apartaments c/ Teide					2.249	2.249

R4d	c/ Maragall	2	60	13	4		5.616
	c/ Maragall - Cinto Verdaguer	1	116	13	4		5.429
	c/ Cinto Verdaguer	1	154	13	4		7.207

R4e	Solar Municipal corvat la Vall	1	60	20	4		4.320
	Solar Municipal recta La Vall	1	80	10	5		4.000
	La Vall	1	110	10	11		12.100
	La Vall	1	64	10	11		7.040
	La Vall	1	112	10	5		5.600
	La Vall	1	80	10	5		4.000

R5 Cases Agrupades

R5a	c/ Josep Pla	1	140	12	2		3.360
	c/ Josep Pla -Jaume I	1	80	12	2		1.920
	c/ Jaume I	1	82	12	2		1.968
	c/ S Bartomeu	1	40	12	2		960
	c/ del Bou	1	52	12	2		1.248

	c/ Montserrat	1	110	12	2		2.640
	c/ Ponent	1	110	12	2		2.640
	c/ Ponent - S. Espriu	1	240	11	2		5.280
	c/ S. Espriu - S Ramon	1	172	11	2		3.784
	c/ del Bou	1	40	13	2		1.040
	c/ Ponent - Maragall	1	110	12	2		2.640
	c/ Ponent - S. Espriu	1	130	12	2		3.120
	c/ Ponent - S. Espriu - S Ramon	1	168	12	2		4.032
R5b	c/ Josep Pla - NII	1	116	12	2		2.784
R5c1	Can Batlle- Gaudi					2.974	2.974
R5c2	Can Batlle - Coderch 2					980	980
	Can Batlle - Coderch 12					1.045	1.045
	Can Batlle - Coderch 22					760	760
	Can Batlle- Lluís Sert 1					704	704
	Can Batlle- Lluís Sert 9					406	406
	Can Batlle- Lluís Sert 11					507	507
R5d1	Residencial StaSussannaavd del Mar	31				188	5.828
R5d2	Can Gelat	32				170	5.440
R5d3	Susan Parck	9				191	1.719
R5d4	Alta Maresma	12				160	1.920

R5e

R5e1	Can Ratés - c/ Francoli	53				254	13.462
R5e1	Can Ratés - c/ Farigola	27				240	6.480
R5e1	Can Ratés - c/ Montseny	2				250	500
R5e2	Can Ratés - c/ Montseny	2				250	500
R5e3	Can Ratés - c/ Montseny - Riera	2				250	500
R5f	La Vall - Riera	27				186	5.022
R5f	La Vall - Rambla del Montnegre	28	Coef menor sostre edificat		1,50	124	5.208
R5g	PAU 03						

R5h	PAU 04						
R5i	La Riera Estrella	4				270	1.080
	La Riera Estrella	7				338	2.366
	Est Detallettra Vella	10				304	3.040
R5j	Alta Maresma	9				191	1.719

R6 Cases Aïllades

Edificabilitat i m2 sòl

R6a	Can Gelat	0,75	8.163				6.122
	Alta Maresma	0,75	28.480				21.360
	Can Torrent	0,75	7.443				5.582
	Riera Verdemar	0,75	6.799				5.099
	C/ Gregal	0,75	6.042				4.532
R6b							
R6b2	Can Ratés PAU04		43.764				
R6b1	La Riera c/ Xaloc - ctra Vella	0,30	5.070				1.521

R6c	La Vall	0,19	90.918				17.274
R6d	Torrent de Can Gelat PAU 03		25.249				
R6e	Can Batlle	16				300	4.800
R6f	Cases La Riera - Riera	0,30	959				288
R6g	Susanna Parck	11				162	1.782

SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE EN SUC

302.746**COMPLIMENT ART 58.1.F DEL TRLU RESPECTE L'ESTANDAR DE 20M2 DE ZONA VERDA PER CADA 100M2st**

		m2
Sostre edificable en sòl urbà consolidat		302.746
Mínims pel Compliment de 20 m2 zona verda per cada 100m2 de sostre residencial	20m2/ 100m2st	60.549
Qualificació de zones verdes en Sòl Urbà Consolidat (no inclou els PAUs en SUNC)		307.884
Estandar de reserves de zones verdes del POUM / sostre edificable en sòl Urbà	101,70	m2/100m2s t

ANNEX 6 CERTIFICAT MUNICIPAL XARXA DE SANEJAMENT EN EL FRONT MARÍTIM

AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

Exp. X2019000178

Francesc Ortiz Amat, Secretario del Ayuntamiento de Santa Susanna

CERTIFICO:

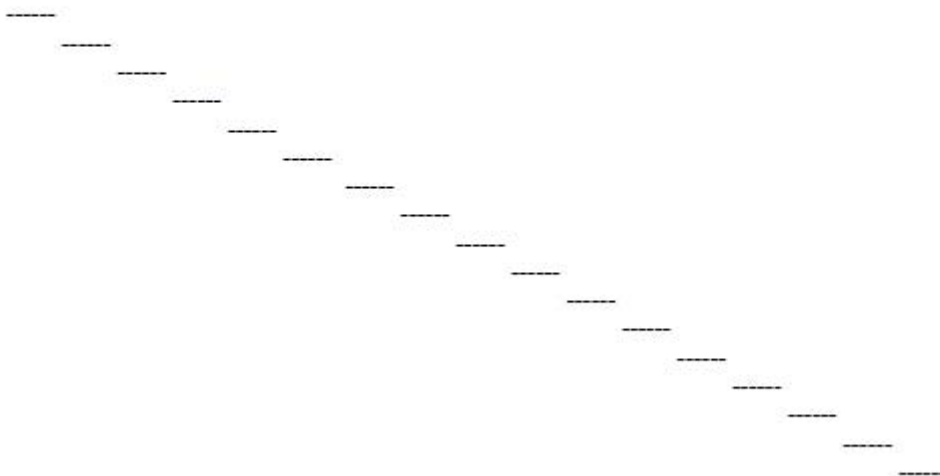
Que de los antecedentes obrantes en la Secretaria a mi cargo y del informe emitido por la Arquitecta municipal el 8 de junio de 2021, resulta lo siguiente:

Primero.- Que el informe emitido por la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico en fecha 21 de abril de 2021, en relación con la modificación puntual del Plan General de Ordenación de Santa Susanna (su ref.PLA01/19/08/0002-PLA02/01), en la consideración 3.5 indicaba:

3.5. En cuanto a la **red de saneamiento**, en el apartado A.10 de la Memoria se señala que mientras no se ejecute la totalidad de la Avenida dels Pins desde el Pau-34, hasta la riera de Santa Susana, se mantiene la solución provisional del colector de aguas pluviales ejecutado, sin perjuicio de la oportuna autorización por la ocupación del DPMT. También se conserva provisionalmente el colector subterráneo del alcantarillado que atraviesa terrenos del Camping y que conduce las aguas residuales de todo el frente del área urbana hasta la depuradora mientras el titular de la infraestructura no adopte una solución de emplazamiento y condición alternativa.

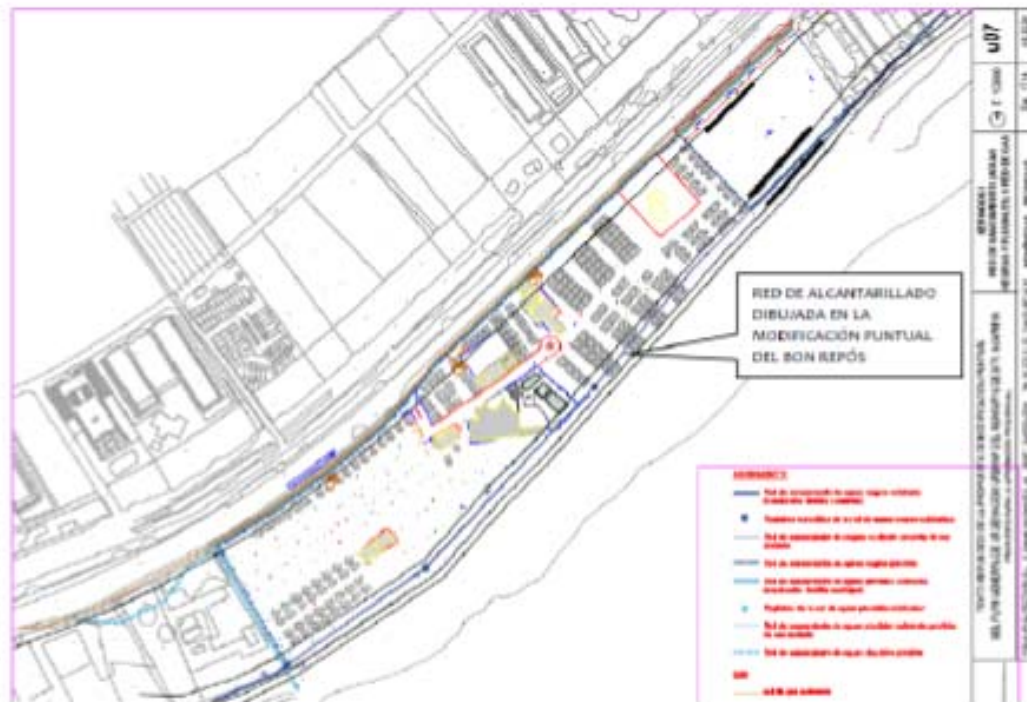
A este respecto, se reitera lo indicado en el anterior informe ya que conforme a lo regulado en el artículo 44.6 de la Ley de Costas *"no se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 metros fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos."* Por ello deberá acreditarse que la red existente está amparada en un régimen transitorio, y se trata de una red existente a la entrada en vigor de la normativa de Costas.

Segundo.- Que la red de alcantarillado objeto del informe es la que se grafía en azul en el plano que se inserta a continuación:





AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA



Tercero. - Según consta en el archivo municipal, la red de alcantarillado que discurre por la fachada marítima, en los primeros 20 metros en la zona de servidumbre (tránsito + protección) es el resultado de la ejecución del "Proyecto de Saneamiento y Red de Alcantarillado de Santa Susana", aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Barcelona en la sesión de 16 de julio de 1971. Anterior, pues, a la Ley 2/1988 de 28 de julio, de Costas.

Cuarto. - A continuación se insertan algunos planos significativos de dicho proyecto:





AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA



**AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA**

Quinto.- A continuació se insertan fotografies realitzades en la actualitat y corresponents al tramo del col·lector situat fora del camping Bon Repòs, cerca de la desembocadura de la riera de Santa Susanna, donde los pozos de registro han quedado a la vista:



Y para que así conste, a efectos de acreditar la antigüedad del colector que discurre por el camping Bon Repòs y su encaje en la disposición transitoria cuarta, apartado 2, párrafos b y c de la Ley 2/1988 de 28 de julio, de Costas, se expide el presente certificado con el visado del Sr. Alcalde, en Santa Susanna en la fecha de las firmas electrónicas.