

# PLA PARCIAL URBANÍSTIC

---

## Sector SUD-02 Lourdes

### Arenys de Mar

Promotor

Junta de compensació provisional del sector SUD-2 “Lourdes”

per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

Arquitectes



Advocats

Agost 2021

---

## TEXT REFÓS PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA



---

## PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR SUD-02 LOURDES

---

### CONTINGUT:

- I. Memòria descriptiva i justificativa del Pla.
- II. Estudis justificatius complementaris.
- III. Pla d'etapes, Pressupost de les obres d'urbanització i Avaluació econòmica i financera.
- IV. Normes Urbanístiques reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
- V. Plànols d'Informació, d'Ordenació, de Projectes i de Detall de la Urbanització.



---

#### IV. NORMES URBANÍSTIQUES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ DEL SÒL

---



## ÍNDIX

<b>TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTOL 1. OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA I APLICACIÓ DEL PLA .....</b>	<b>3</b>
Article 1. Objecte.....	3
Article 2. Definició i límits del Pla parcial urbanístic. ....	3
Article 3. Marc Legal.....	3
Article 4. Contingut.....	4
Article 5. Interpretació. ....	4
Article 6. Obligatorietat.....	4
Article 7. Modificació.....	5
<b>CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA.....</b>	<b>7</b>
Article 8. Sistema d'actuació urbanística i iniciativa en la promoció del Pla parcial urbanístic. ....	7
Article 9. Execució del Pla parcial urbanístic .....	7
Article 10. Cessions gratuïtes i obligatòries.....	8
<b>CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ.....</b>	<b>9</b>
Article 11. Projecte d'urbanització i de reparcel·lació .....	9
Article 12. Disposicions comuns .....	9
Article 13. Illa .....	10
Article 14. Parcel·la.....	10
Article 15. Espai lliure de parcel·la (Clau Vp).....	10
Article 16. Envoltant màxima de l'edificació .....	11
Article 17. Nombre de plantes.....	11
Article 18. Adaptació topogràfica del terreny .....	11
<b>CAPÍTOL 4. DETERMINACIONS MEDIAMBIENTALS ESPECÍFIQUES. ....</b>	<b>13</b>
Article 19. Criteris bàsics d'Integració paisatgística de les edificacions.....	13
Article 20. Criteris bàsics de sostenibilitat per als projectes d'urbanització i edificació.....	13
Article 21. Criteris bàsics de mobilitat i estacionament .....	19
<b>TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC.....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTOL 1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL .....</b>	<b>22</b>
Article 22. Zones i sistemes del Pla parcial urbanístic.....	22
<b>CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES. ....</b>	<b>25</b>

Article 23. Sistema viari (clau V).....	25
Article 24. Sistema urbanístic d'espais lliures públics (clau L). ....	27
Article 25. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sense ús determinat (clau E). ....	28
Article 26. Sistema hidrològic (clau H).....	28
<b>CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT. ZONA 4. BLOCS AÏLLATS, SUBZONA 4b DE NOVA ORDENACIÓ SUBZONA 4b4 (CLAU 4b4*). ....</b>	<b>29</b>
Article 27. Definició. ....	29
Article 28. Condicions de parcel·la ....	29
Article 29. Condicions d'edificació ....	29
Article 30. Condicions d'ús. ....	36



---

## **TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.**

### **CAPÍTOL 1. OBJECTE, NATURALESA JURÍDICA I APLICACIÓ DEL PLA**

#### **Article 1. Objecte.**

L'objecte d'aquest Pla parcial urbanístic del sector SUD-02 Lourdes és definir l'ordenació integral de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable delimitat definit pel POUM d'Arenys de Mar d'acord amb les condicions establertes a la "*Secció segona. Determinacions específiques per sectors; Article 265. Àmbit, objectius i determinacions específiques pels sectors de sòl urbanitzable delimitat; Sector SUD02 Lourdes.*" Contingudes a les Normes Urbanístiques del POUM d'Arenys de Mar.

#### **Article 2. Definició i límits del Pla parcial urbanístic.**

El Pla parcial urbanístic del sector constitueix l'instrument d'ordenació urbanística en sòl urbanitzable delimitat del sector SUD-02 Lourdes del municipi d'Arenys de Mar.

Els límits del sector són els que figuren en el plànol "O1.Classificació del Sòl" amb una superfície de 106.045,65m<sup>2</sup>.

#### **Article 3. Marc Legal.**

1. El Pla parcial urbanístic del sector SUD-02 Lourdes s'ha redactat d'acord amb el Text refós de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU 1/2010, de 3 d'agost), amb les modificacions que resulten de la Llei 3/2012, de 22 de febrer; i el Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant RLU), en els articles vigents d'aplicació inclosos al Títol IV.
2. Les referències legals que figuren a aquestes Normes Urbanístiques s'han d'interpretar d'acord amb la legislació vigent en el moment de la seva aplicació.
3. En tot allò que no estigui previst en aquestes Normes Urbanístiques i en els restants documents del present Pla parcial urbanístic, seran d'aplicació supletòria les normes urbanístiques del POUM d'Arenys de Mar així com les normes indicades a l'anterior epígraf 1er d'aquest article.

#### **Article 4. Contingut.**

1. El contingut d'aquest Pla parcial urbanístic dóna compliment a allò previst en l'article 66 i concordants del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, i a l'article 84 del RLU.
2. Les determinacions del present Pla parcial urbanístic es despleguen en els següents documents:
  - I. Memòria descriptiva i justificativa del Pla.
  - II. Estudis justificatius complementaris.
  - III. Pla d'etapes, Pressupost de les obres d'urbanització i Avaluació econòmica i financera.
  - IV. Normes Urbanístiques reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl.
  - V. Plànols d'Informació, d'Ordenació, de Projectes i de Detall de la Urbanització.

#### **Article 5. Interpretació.**

1. Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria justificativa.
2. En cas de dubte i imprecisió prevaldrà la solució de menor edificabilitat i major dotació d'equipaments i espais lliures públics i les solucions que afavoreixin el domini públic sobre el privat.
3. En cas de discrepància entre la documentació escrita i la gràfica, prevaldrà la informació escrita llevat que el conflicte es refereixi a la quantificació de les superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.

En cas de discrepància entre diferents determinacions gràfiques, prevaldran primer les que es donin acotades i, si no és així, les que figurin a escala gràfica més detallada.

#### **Article 6. Obligatorietat.**

Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o les disposicions establertes en el present Pla parcial urbanístic.

## **Article 7. Modificació.**

1. Les previsions d'aquest Pla parcial urbanístic podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons que preveu la legislació vigent.
2. No seran supòsits de modificació els ajustos d'alineació, rasants i superfície poligonal que no distorsionin l'estructura general del sector, ni modifiquin les superfícies de les illes en més d'un 5%.

Aquests ajustaments no podran incrementar el sostre màxim establert en el present Pla parcial urbanístic.



---

## **CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA**

### **Article 8. Sistema d'actuació urbanística i iniciativa en la promoció del Pla parcial urbanístic.**

1. El sistema d'actuació per a l'execució del Pla parcial urbanístic és el de reparcel·lació, en la modalitat compensació bàsica.
2. La iniciativa del desenvolupament del polígon d'actuació correspon a la propietat de l'àmbit i en concret a la Junta de compensació provisional constituïda per mitjà d'escriptura autoritzada per la notària d'Arenys de Mar Sra. Gloria Miñana Galdós en data 6 d'abril de 2016, aprovada per acord de la Junta de govern local de l'Ajuntament d'Arenys de Mar en sessió de 21 de febrer de 2017 i inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores per mitjà de resolució de data en data 21 de març de 2017, sota el número d'expedient 2017/062817/B, edicte publicat en el DOGC de data 15 de març de 2018.

Aquesta entitat urbanística col·laboradora provisional serà substituïda per la Junta de Compensació definitiva corresponent, una vegada en vigor el planejament parcial, prèvia la tramitació dels estatuts i les bases d'actuació de la mateixa.

3. El sistema d'actuació previst per a la gestió del polígon d'actuació urbanística delimitat, complirà el que estableix la fitxa del sector inclosa a l'article 265 de les NNUU del POUM d'Arenys de Mar.

### **Article 9. Execució del Pla parcial urbanístic**

1. L'execució del Pla parcial urbanístic s'executarà a través d'un únic Polígon d'actuació urbanística que abastarà tot l'àmbit sectorial i que es desenvoluparà tal com determina la legislació urbanística aplicable, mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació per compensació bàsica.
2. Els terrenys inclosos en el present Pla parcial urbanístic no es podran urbanitzar fins que el present instrument de planejament derivat no estigui en vigor i s'hagin aprovat definitivament els projectes d'urbanització i de reparcel·lació. D'acord amb la Llei no es podran edificar les parcel·les resultants fins a finalització de les obres d'urbanització, sens perjudici del règim d'edificació i urbanització simultània que regula la Llei.

## **Article 10. Cessions gratuïtes i obligatòries**

1. S'estableix la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel Pla parcial urbanístic.
2. S'estableix la cessió obligatòria i gratuïta del sòl on consolidar el 10% de l'aprofitament urbanístic segons l'establert al POUM d'Arenys de Mar. La seva localització es determinarà a través del projecte de reparcel·lació.

D'acord amb la legislació vigent, la cessió d'aprofitament urbanístic es realitzarà lliure de càrregues d'urbanització.

---

## CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DE LES CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

### Article 11. Projecte d'urbanització i de reparcel·lació

1. El projecte d'urbanització:
  - a. Abastarà la totalitat del sòl qualificat de sistema viari, sistema hidrològic i sistema d'espais lliures fixats pel Pla parcial urbanístic.
  - b. Les obres podran executar-se per fases, segons proposta en tal sentit del projecte d'urbanització. Si bé la vialitat troncal es realitzarà en una sola fase.
  - c. Respecte a la xarxa de sanejament s'admetrà que el sector Sud de Can Colomer subscrigui un Conveni de sanejament d'aigües residuals amb l'ACA.
  - d. Caldrà complir amb l'establert al "*Títol 1. Capítol 5. Ordenances d'urbanització*" del POUM d'Arenys de Mar.
2. El projecte de reparcel·lació:
  - a. Abastarà la totalitat del polígon d'actuació urbanística que delimita el Pla parcial urbanístic.
  - b. Establirà la localització de la cessió obligatòria i gratuïta del sòl on materialitzar el 10% de l'aprofitament urbanístic.

### Article 12. Disposicions comuns

1. La concreció de l'ordenació volumètrica de l'edificació és la que apareix grafiada als plànols d'ordenació i/o complementada amb l'aplicació dels paràmetres definits en aquestes normes.

L'ordenació de detall de sòl i de l'edificació privada s'han dibuixat en els plànols d'ordenació següents:

0.4 "Ordenació de detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari."

0.5 "Ordenació de detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació."

0.6 "Seccions de l'ordenació".

0.7 "Alçats de l'ordenació".

2. Per tot el que no estigui regulat en el present Pla parcial urbanístic (en particular allò relatiu a l'atorgament de llicències d'edificació, determinació dels paràmetres edificatoris d'aplicació i altres) serà d'aplicació el que disposa el POUM d'Arenys de Mar vigent, el TRLU 1/2010, de 3 d'agost i el RLU de 18 de juliol de 2006.

### **Article 13. Illa**

1. S'entén per illa aquella superfície de sòl privat delimitada per les alineacions de carrer –o alineacions de referència- contigües.

Es correspon amb l'àmbit de sòl privat de major superfície que delimita el present Pla parcial urbanístic.

Cadascuna de les illes conté una o més parcel·les.

2. El present Pla parcial urbanístic delimita cinc illes, associades a una clau alfanumèrica del tipus: "Uz N".

### **Article 14. Parcel·la**

1. S'entén per parcel·la la superfície mínima de sòl privat establerta pel present Pla parcial urbanístic als efectes de poder ser edificada.
2. La parcel·la mínima s'identifica amb la clau alfanumèrica: "Uz N.n.". En cas que dins de la parcel·la mínima s'admeti més d'una edificació, aquestes s'identificaran amb la clau alfanumèrica: "Uz N.n.n".

### **Article 15. Espai lliure de parcel·la (Clau Vp)**

1. Comprèn els espais lliures privats i/o comunitaris que s'adscriuen a les parcel·les resultants del present pla parcial urbanístic. Apareixen delimitats als plànols d'ordenació "04. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari" i "05. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació".
2. El seu ús principal és el de jardí privat, admetent els de lleure i esbarjo (si bé permetent-se una piscina comunitària per parcel·la mínima). La piscina se separarà un mínim de 1 metre de qualsevol límit. La maquinària de la piscina serà soterrada. No està permès cap construcció: ni fixa, ni mòbil, ni desmuntables. Els tendals o para-sols no es consideren construccions.
3. La vegetació serà la pròpia dels jardins mediterranis. Caldrà promoure la preservació de la vegetació autòctona existent, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos i evitar, sempre que sigui



possible, l'afectació de terrenys amb pendent elevat o marges existents en els espais lliures de parcel·la.

### **Article 16. Envoltant màxima de l'edificació**

1. L'envoltant màxima definida pel present Pla parcial urbanístic ve determinada pel volum màxim de l'edificació, establint un perímetre que separa el sòl lliure privat de l'àrea edificable de cada parcel·la.
2. Dins d'aquest perímetre s'estableixen diversos gàlibs d'envoltant màxima per a regular amb precisió l'ocupació de l'edificació en les plantes sobre i sota rasant. Aquests gàlibs d'envoltant màxima van acompanyats de:
  - Cotes de separació mínima que regulen la separació als límits de parcel·la i les reculades de l'edificació en les plantes sobre rasant.
  - Cotes que amiden l'envoltant màxima de l'edificació, sota i sobre rasant.
  - Nombre de màxim de plantes admès per a cadascun dels gàlibs d'envoltant màxima.

### **Article 17. Nombre de plantes**

1. El present Pla parcial urbanístic estableix en els plànols 0.5 "Ordenació de detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació." El nombre màxim de plantes admès per a cadascun dels gàlibs d'envoltant màxima d'edificació.
2. El nombre de plantes està codificat amb les següents claus alfanumèriques:

PS	Planta Soterrani
B	Planta Baixa
B+1	Planta Baixa i una planta pis
B+1+A	Planta Baixa, una planta pis i planta àtic
B+2	Planta Baixa i dues plantes pis
B+2+A	Planta Baixa, dues plantes pis i planta àtic

### **Article 18. Adaptació topogràfica del terreny**

1. En els plànols 0.5 "Ordenació de detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació." s'estableixen les cotes de replanteig següents:
  - Cota de replanteig de l'edificació, associades a una clau alfanumèrica del tipus: "Cr=n".

-Cota de replanteig de l'espai lliure privat, associades a una clau alfanumèrica del tipus: "Cr\*=n".

-Cota de replanteig de la vialitat (acotat en els plànols).

Aquestes cotes de replanteig podran ser modificades en el projecte d'urbanització prèvia justificació topogràfica, com a conseqüència de discrepàncies amb la topografia existent. La modificació de la cota de replanteig sempre serà en el sentit de reduir l'aparença de les edificacions permetent un marge de, com a màxim +0,50m i -1,00m respecte de les cotes establertes en el present Pla parcial.

2. En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses en desnivells inferiors a 3 metres, com a norma general aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- Les plataformes d'anivellament tocant a les llindes no podran situar-se a més d'1,50 m per damunt o a més de 2,20 m per sota de la cota natural de la llinda.

- Les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la (excepte els soterranis) hauran de disposar-se de manera que no depassin uns talussos ideals de pendent 1:3 (alçada: base) traçats des de les cotes, per damunt o per sota, possibles a les llindes. Els murs d'anivellament de terres a les llindes no podran arribar, en cap punt, a una alçada superior a 1,50 m per damunt de la cota natural de la llinda ni a una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural de la llinda. Els murs interiors de contenció de terres no podran depassar, en la part vista, una altura de 3,70 m.

3. D'acord amb l'article 59 del POUM d'Arenys de Mar, en els casos en què l'anivellament del sòl amb terrasses presenti desnivells superiors als 3 metres naturals o procedents d'aterrassaments agrícoles, el projecte d'urbanització justificarà el tractament d'aquests desnivells referents als anivellaments, la consolidació i estabilitat del sòl.

---

## **CAPÍTOL 4. DETERMINACIONS MEDIAMBIENTALS ESPECÍFIQUES.**

### **Article 19. Criteris bàsics d'Integració paisatgística de les edificacions**

1. Els projectes d'edificació dels blocs d'habitatges aïllats, ja siguin unifamiliars agrupades i/o plurifamiliars en bloc aïllat, hauran de complir els criteris d'integració paisatgística que es detallen a continuació:
  - L'edificació s'adaptarà a la topografia.
  - La volumetria haurà d'aconseguir el mínim impacte visual respecte l'entorn natural.
  - Caldrà projectar una tipologia d'habitatge de tipus modular que serà el punt de partença d'un mètode d'agrupació flexible i heterogeni que vetllarà per un resultat de volumetries variables i sense caure en la monotonia i la repetició, assolint unes distàncies entre les unitats edificatòries que permetin l'assoleix i les bones vistes.
  - Les cobertes hauran de ser planes i preferentment enjardinades quan no siguin transitables, disminuint així l'impacte paisatgístic.
  - Els materials emprats seran materials naturals i que s'integrin en el medi natural, respectant sempre criteris de sostenibilitat ambiental i integració paisatgística.
  - Les transicions entre els espais naturals i espais construïts seran permeables.
  - Caldrà realitzar els mínims moviments de terres prioritant la seva reutilització en el lloc.

### **Article 20. Criteris bàsics de sostenibilitat per als projectes d'urbanització i edificació.**

1. Els projectes d'urbanització i d'edificació incorporaran els següents criteris d'ordre general per garantir un desenvolupament sostenible:
  - S'utilitzaran mitjans naturals de control ambiental.
  - Es disposaran elements de baix consum energètic així com de mecanismes que permetin controlar els consums (detectors de presència, etc.)
  - S'utilitzaran materials de baix consum energètic en la seva producció.

- Es minimitzarà la impermeabilització del sòl.
- S'incorporarà energia solar en les noves promocions.
- S'evitarà la contaminació lumínica.
- Es construïran dipòsits per aprofitament d'aigües pluvials, en els àmbits que per la seva entitat i requeriments d'urbanització es justifiqui.
- Plantació d'espècies vegetals autòctones, en jardins públics i privats. En qualsevol cas, es prohibeix la plantació d'espècies vegetals no autòctones, especialment de caràcter invasor.
- S'utilitzaran materials reciclables en el procés de construcció.
- Es preveuran els mecanismes adequats per minimitzar les runes en el procés de construcció, fent una separació selectiva de les mateixes.

Pel que fa a l'impacte de la gestió dels residus en les emissions, caldrà aplicar el principi de jerarquia de prevenció, preparació, reutilització, reciclatge, valorització energètica i finalment eliminació; fomentar la recollida selectiva i evitar la deposició de matèria orgànica en abocadors així com fomentar l'economia circular a través de l'ús de subproductes com a matèries primeres.

- Quant a les edificacions, es compliran els paràmetres d'ecoeficiència establerts pel Decret 21/2006, de 14 de febrer, per tal de regular els criteris ambientals i d'ecoeficiència.

## 2. Mesures mediambientals a incorporar en els projectes d'urbanització i d'edificació:

### a. Vialitat i pavimentació.

- Control efectiu en termes d'accessibilitat i velocitat del trànsit que circula pels vials i ús restringit de vehicles en favor de vianants. Eliminació de desnivells entre vehicles i persones.
- Minimització de la impermeabilització del sòl mitjançant paviments permeables o semipermeables i minimització de les superfícies pavimentades a les zones verdes en benefici d'acabats superficials naturals permeables:
  - En les zones pavimentades no destinades a trànsit rodat s'haurà de facilitar l'escolament superficial de l'aigua de pluja a partir

de la utilització de paviments porosos i l'habilitació de franges d'infiltració.

- El projecte d'urbanització garantirà la permeabilitat del 90% del sòl dels espais lliures públics per tal de permetre la infiltració de l'aigua.
- El paviment de les calçades dels nous vials, quan sigui imprescindible serà sonoreductor.
- S'evitarà l'ús el PVC per les canalitzacions en favor del polietilè i el formigó que són menys contaminants.
- S'endregaran les conduccions subterrànies per tal que les tapes de registre corresponents situades a terra no estiguin enmig del pas dels vianants, no es permetrà la instal·lació de caixes de contingut tècnic per sobre del paviment com són les de control semafòric, telefonia, ventilacions d'estacions elèctriques, etc.

#### b. Espais lliures i enjardinament

- Amb la finalitat de maximitzar la utilització de les aigües pluvials, les edificacions de les parcel·les públiques o privades amb espai verd incorporat, hauran de recollir les aigües pluvials de les teulades i de les cobertes planes i hauran de preveure els dipòsits per a l'emmagatzematge amb les dimensions necessàries per als usos als que es destinaria l'aigua (regs i neteja). Per al seu dimensionament es tindran en compte la zona geogràfica, la superfície de reg i la tipologia de vegetació projectada.
- Com a mínim, el 50% de la superfície qualificada com a verd privat haurà de ser enjardinat, de sòl vegetal, plantat, arbrat o similar i permeable a l'aigua, sense cap tipus de paviment dur.
- Els projectes d'edificació han d'incloure un projecte de revegetació i/o enjardinament dels espais lliures de parcel·la i, si s'escau, de restauració de les àrees denudades de nova creació.
  - S'entén que les obres d'enjardinament es realitzen als espais lliures, d'ús públic o privat.
  - S'entén que les obres de restauració es duen a terme en aquelles àrees d'ocupació temporal que no han de ser urbanitzades ni enjardinades però que han sofert una alteració a causa de les obres (talussos i àrees perimetrals, parcel·les

emprades com abocadors i préstecs, zones d'instal·lacions auxiliars de les obres, etc.).

L'objectiu de la restauració és la restitució de l'ús original del terreny (forestal/rural) en cas que aquest no es modifiqui cap a urbanitzable o bé, la revegetació d'un àrea per evitar fenòmens erosius, la desestabilització de talussos o per fomentar la integració paisatgística de l'actuació.

- Directriu sobre espècies vegetals en zones verdes i espais lliures urbans. A les zones verdes i espais lliures urbans, la tria d'espècies vegetals cal que respecti els criteris següents:
  - Adequar-se a les característiques climàtiques, edafològiques i topogràfiques de l'àmbit d'actuació.
  - Presentar baixes necessitats hídriques i simplicitat de manteniment
  - Necessàriament seran espècies autòctones, i no s'utilitzaran espècies amb demostrat comportament invasor. En aquest sentit, la detecció d'espècies invasores en les zones a urbanitzar requereix el seu control o la seva retirada immediata per evitar-ne la propagació, i la gestió dels residus vegetals es farà de manera que no generi noves dispersions.
  - A les àrees properes a zones boscoses es recomana emprar plantes de baixa inflamabilitat (relacionades a l'annex 2 del Decret 123/2005).
- A les àrees a restaurar s'han d'emprar sempre espècies autòctones; s'ha d'estendre en primer lloc terra vegetal, s'ha d'aplicar una hidrosembra o sembra (segons el pendent del terreny) i, si s'escau, es faran plantacions arbòries i/o arbustives.
- En el disseny de parcs i jardins s'han de seleccionar les espècies considerant la seva capacitat de regulació climàtica i cal compaginar aquest criteri amb el consum hídric de l'espècie. Així, s'ha de considerar:
  - Quan la necessitat de refredar el microclima sigui compatible amb la capacitat hídrica del municipi, cal definir en els espais verds, especialment en vials, arbrat i vegetació amb alta evapotranspiració i capacitat d'ombreig, per tal de reduir la temperatura a l'interior de la ciutat.

- Es prioritzarà la plantació d'espècies caducifòlies prop de les façanes meridionals dels edificis, de tal manera que permetin la insolació al hivern, i protegeixin del sol a l'estiu.
- S'instal·larà un sistema de rec per aspersió o degoteig per tal d'evitar el rec amb màniga i afavorir l'estalvi d'aigua.

c. Estalvi energètic, enllumenat i contaminació lluminosa

- Per tal d'evitar la contaminació lluminosa, les instal·lacions d'enllumenat exterior (tant públic com privat), han de complir els criteris tècnics fonamentats en les disposicions del Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, en particular pel que fa a:
  - Tipus de làmpades segons la classificació de la zona on s'ubica l'actuació.
  - Percentatge màxim de flux d'hemisferi superior d'un pàmpol d'un llum.
  - Enlluernament pertorbador màxim en il·luminació exterior de tipus viari.
  - Índex màxim d'enlluernament en enllumenats per a vianants.
  - Il·luminació intrusa màxima en superfícies verticals.
  - Il·luminació mitjana màxima en zones destinades a trànsit de vehicles i/o al pas de vianants.
- Amb la finalitat d'estalvi energètic, les instal·lacions i els aparells d'enllumenat exterior, tant en espais públics com en parcel·la privada, han de complir els requeriments establerts al Decret 82/2005 pel que s'aprova el Reglament per al desenvolupament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn; i al Real Decret 1890/2008, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.

Les instal·lacions i aparells d'enllumenat de la via pública cal que siguin dispositius d'alta eficiència en els enllumenaments exteriors,

com ara làmpades de vapor de sodi d'alta pressió (VSAP) i de baixa pressió (VSBP) o LED. Es prioritzarà aquest ús també per la resta d'espai públic.

- Caldrà que les noves edificacions s'ajustin a la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul establerta en la disposició addicional quarta del Reial Decret 56/2016, de 12 de febrer, pel qual es transposa la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012 i de baixes emissions de CO<sub>2</sub>, mitjançant els principis següents:
  - a) Edificis dissenyats i construïts amb criteris de reducció de la demanda energètica tenint en compte els nous criteris bioclimàtics i d'autoconsum energètic dels edificis, baixos en emissions de CO<sub>2</sub>.
  - b) Disseny eficient dels sistemes que cobreixen la demanda energètica.
  - c) Aprofitament dels recursos locals que abasteixen energèticament l'àmbit .
  - d) Compensació de l'impacte energètic generat.

d. Elements de mobiliari urbà

- S'evitarà el mobiliari urbà d'alumini en favor del mobiliari urbà de ferro i fusta.
- Els elements de mobiliari urbà i il·luminació de les noves urbanitzacions seran coherents amb la resta de la ciutat.

e. Prevenició de l'erosió i reutilització de sòls

- El disseny de la geometria dels talussos de terres permanents han de presentar un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord a les prescripcions dels estudis geotècnics i sempre que sigui tècnicament viable, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl (d'acord amb els criteris de la FAO). Amb caràcter d'excepció, podran admetre's puntualment pendents superiors condicionats a l'aplicació de tècniques de bioenginyeria en la revegetació dels talussos.



- Els projectes que desenvolupin els espais verds, públics o privats, i les restauracions d'espais afectats, han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar. Els projectes també han de considerar la possibilitat d'adequació i millora de la terra vegetal mitjançant l'addició d'adobs minerals i fems orgànics.

f. Abastament i sanejament

- Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua.
- A les zones on la xarxa és separativa, i amb l'objectiu de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, el projecte d'urbanització haurà de plantejar mesures que permetin a la xarxa d'aigües pluvials, retenir i evacuar adequadament les primeres aigües d'escorrentia amb elevades concentracions de contaminants.

## **Article 21. Criteris bàsics de mobilitat i estacionament**

1. D'acord amb l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM d'Arenys de Mar, que avalua el present sector SUD-02 Lourdes, s'estableix que el projecte d'urbanització delimitarà les 2 noves parades d'autobús projectades en el sector SUD-02 Lourdes amb l'objectiu de garantir un correcte accés al transport públic municipal.
2. D'acord amb l'article 317 de les Normes Urbanístiques del POUM d'Arenys de Mar els projectes d'edificació derivats de l'aprovació del Present Pla parcial urbanístic hauran d'establir les següents reserves mínimes d'aparcament de vehicles situades fora de la via pública:
  - a. Ús d'habitatge.
    - 1 plaça (20 m<sup>2</sup>) d'aparcament per cada 115 m<sup>2</sup> de superfície en habitatge unifamiliar. Mínim dues places.
    - 1 plaça (20 m<sup>2</sup>) per habitatge de superfície construïda inferior a 70 m<sup>2</sup>.
    - 1,5 places per habitatge de superfície construïda entre 70 i 120 m<sup>2</sup>.

- 2 places per habitatge de superfície construïda entre 120 i 150 m2.
  - 2,5 places per habitatge de superfície construïda superior a 150 m2.
  - b. Ús comercial compatible amb l'habitatge.
    - 1 plaça (20 m2) per cada 100 m2.
3. D'acord amb l'Annex 2 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'estableixen les següents reserves mínimes d'aparcament de bicicletes situades fora de la via pública:
- a. Ús d'habitatge.
    - El nombre màxim entre 2 places/habitatge o 2 places/100 m2 sostre o fracció.
  - b. Ús comercial.
    - 1 plaça / 100 m2 sostre o fracció.
  - c. Ús d'equipament públic.
    - Equipaments docents: 5 places /100 m2 sostre o fracció.
    - Equipaments esportius, culturals i recreatius: 5 places/100 places d'aforament de l'equipament.
  - d. - Altres equipaments públics: 1 plaça/100 m2 sostre o fracció.Espai lliure
    - 1 plaça / 100 m2 de sòl.
4. Es donarà compliment a la legislació vigent en quan a disposar de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics en les noves edificacions (Real Decret 1053/2014, pel que s'aprova una nova Instrucció Tècnica Complementaria (ITC) BT 52 "Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics").
5. Respecte al Projecte d'Urbanització:
- a. Caldrà complir amb l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada recollit en el document II d'aquest Pla parcial urbanístic.
  - b. Tota la vialitat prevista a l'àmbit del Pla parcial urbanístic haurà de garantir el Real Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social i amb la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat, i d'altra normativa relacionada. Aquests criteris impliquen uns mínims d'amplada de voreres (2,0m), pendent (inferior al 8%, sempre

que la topografia ho permeti) i condicions d'accessibilitat i seguretat viària de l'itinerari.

- c. Es prioritzarà la mobilitat "tova" en relació als modes de transport motoritzats. Es prioritzarà la mobilitat a peu en relació a la motoritzada, avaluant aspectes com:
  - Prioritzar l'opció del recorregut més curt (en distància) i directe possible en relació als desplaçaments en vehicle privat.
  - Evitar discontinuïtats en el traçat, especialment en els punts de creuament amb la xarxa viària principal i de distribució.
  - En les cruïlles entre la xarxa principal per a vianants i la vialitat secundària o de distribució veïnal, els vianants han de tenir prioritat i es prioritzarà que el creuament es faci al nivell dels vianants.
- d. Fomentar un disseny urbanístic que eviti l'ocupació de l'espai per a vianants per part del trànsit motoritzat (per exemple l'estacionament sobre les voreres). Es preveu amb la voluntat d'evitar l'aparcament de vehicles en l'espai per als vianants, ja sigui per mitjà d'elements de mobiliari urbà que impedeixi l'aparcament o bé ubicar-hi verd urbà a l'espai més proper entre la vorera i l'espai destinat al trànsit motoritzat.
- e. Pacificar els vials que no formen part de la xarxa principal i de distribució del trànsit motoritzat. En aquells vials que conformen la xarxa de trànsit veïnal caldrà aplicar-hi els criteris de pacificació del trànsit rodat, limitant la velocitat a 30 km/h, definint en quins vials és possible aplicar restriccions al trànsit rodat o bé aplicant dissenys de prioritat invertida, etc.

---

## TÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC

### CAPÍTOL 1. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

#### Article 22. Zones i sistemes del Pla parcial urbanístic

1. Aquest Pla parcial urbanístic, ateses les preexistències i els objectius assolir expressats en la Memòria justificativa, concreta l'ordenació física detallada del sòl de l'àmbit que abasta, mitjançant la seva divisió en sistemes i zones, tal i com segueix:

##### **Sistemes:**

###### Sistema de comunicacions

---

Sistema Viari (clau V)

###### Sistema d'espais lliures públics

---

Parc urbà (clau Lu)

Places i passeigs (clau Lp)

Altres espais lliures (clau La)

Espai lliure de protecció de sistemes (clau L<sub>24</sub>)

###### Sistema d'equipaments comunitaris

---

Equipament sense ús determinat (clau E)

###### Sistema hidrològic

---

(clau H)

##### **Zones:**

Blocs aïllats

Blocs aïllats de nova ordenació. Subzona 4b4 (clau 4b4)

2. S'estableixen com a normatives les superfícies de sòl expressades al quadre que segueix:

	<b>SUPERFÍCIES</b>	
<b>TOTAL ÀMBIT SUD-02 Lourdes</b>	<b>106.045,65 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>SISTEMES</b>	<b>58.896,67 m<sup>2</sup></b>	<b>55,54%</b>
<b>Viari (V)</b>	<b>15.502,15 m<sup>2</sup></b>	<b>14,62%</b>
<b>Espais lliures (L)</b>	<b>35.263,50 m<sup>2</sup></b>	<b>33,25%</b>
Places i passeig (Lp)	535,91 m <sup>2</sup>	0,51%
Parc urbà (Lu)	26.051,44 m <sup>2</sup>	24,57%
Altres espais lliures (La)	5.279,81 m <sup>2</sup>	4,98%
Espai lliure de protecció de sistemes (L24)	3.396,34 m <sup>2</sup>	3,19%
<b>Equipament sense ús assignat ( E)</b>	<b>5.367,98 m<sup>2</sup></b>	<b>5,06%</b>
<b>Hidrològic (H)</b>	<b>2.763,04 m<sup>2</sup></b>	<b>2,61%</b>
<b>ZONES</b>		
<b>Bloc aïllat de nova construcció.</b>		
<b>Subzona 4b4</b>	<b>47.148,98 m<sup>2</sup></b>	<b>44,46%</b>
<b>TOTAL ÀMBIT COMPUTABLE</b>	<b>103.282,61 m<sup>2</sup></b>	
<b>(Total àmbit SUD-02 – Sistema Hidrològic)</b>		

3. La delimitació gràfica de les zones i sistemes es recull al plànol d'ordenació "O.2 Qualificació del sòl"
4. Dins de la zona 4b4 es delimita una àrea recollida gràficament al plànol "O.2 Qualificació del sòl" compatible amb serveis tècnics, assignant-li una doble clau 4b4/St per tal de possibilitar la implantació d'una EDAR en cas de necessitat. Per a la regulació del serveis tècnics, en cas d'implantació, s'estarà a l'establert al "Títol 3.Capítol 3.Sistema d'infraestructures de serveis" del POUM d'Arenys de Mar.



---

## CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DELS SISTEMES.

### Article 23. Sistema viari (clau V).

1. El present Pla parcial urbanístic estableix dos tipus de sistema viari, d'acord amb l'establir a l'article 143 del POUM d'Arenys de Mar:
  - Viari inclòs en la xarxa bàsica urbana. Correspon al vial que connecta el carrer Rial de Sa Clavella amb el Carrer de Barcelona.
  - Viari inclòs en la xarxa complementària urbana. Correspon al vial que connecta el carrer Rial de Sapí amb el vial planificat pel present Pla parcial urbanístic inclòs en la xarxa bàsica urbana.
2. La regulació del sistema viari es regeix per l'establert al "*Títol 2. Capítol 2. Sistema de Comunicacions. Secció segona. Sistema viari*" del POUM d'Arenys de Mar.
3. El plànol "*P2.1 Vialitat*" grafia les àrees destinades a aparcament incloses en el sistema viari, amb el codi Vap, i la seva superfície compleix amb l'establert a l'article 261.2.1 del POUM d'Arenys de Mar.
4. Referent a l'autopista C-32:
  - a. Es prohibeix qualsevol tipus d'activitat en la zona de domini públic de l'autopista C-32, d'acord amb l'article 20 de la Llei 8/1972 (endavant LA), de 10 de maig; els articles 34 i 35 del TRLC i els articles 74 i 76 del Reglament General de Carreteres, aprovat segons el Decret 293/2003, de 18 de novembre (en endavant RGC); és a dir, a 8 metres de l'aresta exterior de l'esplanació de l'autopista C-32 i els seus ramals.

Això inclou, l'execució de qualsevol treball de reposició i/o instal·lació de serveis, així com els seus elements auxiliars (arquetes, quadres de comandament, etc..), tanques, plantacions i/o proteccions acústiques.
  - b. S'hauran de respectar totes les restriccions establertes en la zona de servitud, d'acord amb l'article 20 de la LA, els articles 36 i 37 del Text refós de la Llei de carreteres de la Llei 7/1993, de 30 de setembre (en endavant TRLC); i els articles 77, 78, 79 i 80 del RGC; és a dir, a 25 metres de l'aresta exterior de l'esplanació de l'autopista C-32 i els seus ramals.

En aquesta zona no serà permesa la construcció de zones d'estacionament (art. 104.f del RGC) així com construccions subterrànies (art. 80.3.a del RGC).

- c. Totes les edificacions, incloses les subterrànies, s'hauran de situar, com a mínim, fora de la línia d'edificació definida a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada de l'autopista C-32 i els seus ramals, d'acord amb l'article 20 de la LA, l'article 40 del TRLC; i l'article 86 del RGC.

Aquesta línia, en cap cas serà interior a la zona de servitud, marcada per la via, es a dir; 25 metres de l'aresta exterior de l'esplanació, segons els articles 36 i 37 de la TRLC i els articles 80.3 i 88.1 del RGC.

D'acord amb l'article 86.3 del RGC, als efectes de delimitació de la línia d'edificació, en els ramals d'enllaços o d'accessos a elements d'autopistes en règim de concessió, la línia d'edificació s'ha de situar a 50 metres de la calçada del ramal d'enllaç o d'accés, si aquest vial forma part de la concessió. L'existència d'un ramal incrementa substancialment les zones de protecció així com aquelles on és prohibida l'edificabilitat.

- d. La zona definida entre el límit de la zona de domini públic de l'autopista C-32, i la línia d'edificació, haurà de ser classificada com a protecció de sistemes; o amb una qualificació que no estigui permesa l'edificabilitat.

En aquesta zona queda prohibit qualsevol tipus d'edificació, incloses les obres subterrànies com piscines, aparcaments, dipòsits, pistes esportives i moviments de terra que poguessin influir negativament en el drenatge de l'autopista.

- e. S'haurà de demanar autorització per a qualsevol tipus d'activitat, canvi d'ús a les edificacions i reposicions de serveis afectats, que es realitzi en la zona de l'afectació definida segons l'article 20 de la LA, l'article 38 del TRLC, i l'article 81, del RGC; és a dir, a 100 metres de l'aresta exterior de l'esplanació de l'autopista C-32 i els seus ramals.
- f. S'haurà de respectar l'article 42 del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres modificat per l'article 168 de la Llei 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa; i els articles 91 i 92 del RGC respecte a les restriccions establertes en matèria de publicitat.
- g. Totes les activitats situades en l'àmbit del present pla hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. Així doncs, no seran permeses activitats situades en les zones adjacents a l'autopista C-32, que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària o al normal funcionament d'aquesta autopista.



- h. S'haurà de donar compliment de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. El sistema d'il·luminació situats a l'interior d'aquest àmbit no afectarà negativament als usuaris de l'autopista C-32. Si es produís enlluernament en la via, el promotor/rs haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització.
- i. S'haurà de donar compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. Si es produís contaminació acústica sobre l'autopista C-32, el promotor/rs haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització.
- j. Qualsevol tipus de modificació o canvi significatiu en el Pla Parcial que es vulgui incorporar a posteriori, haurà de ser objecte de la corresponent sol·licitud d'autorització.
- k. Prèviament a la realització de qualsevol obra o actuació en les zones de protecció de l'autopista C-32 cal obtenir l'autorització preceptiva del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona.

#### **Article 24. Sistema urbanístic d'espais lliures públics (clau L).**

1. El present Pla parcial urbanístic delimita en el plànol d'ordenació "O.2 Qualificació del sòl" quatre tipus de sistema d'espais lliures públics, d'acord amb l'establert a l'article 181 del POUM d'Arenys de Mar:
  - Lu Parc urbà
  - Lp Places i passeigs
  - La Altres espais lliures
  - L24 Espai lliure de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable
2. La regulació del sistema d'espais lliures públics es regeix per l'establert al "*Títol 3. Capítol 6. Sistema urbanístic d'espais lliures públics*" del POUM d'Arenys de Mar.
3. Caldrà promoure la preservació de la vegetació autòctona existent, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos.

## **Article 25. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris sense ús determinat (clau E).**

1. Aquest sistema urbanístic d'equipament comunitari sense ús assignat compren els terrenys delimitats en el plànol d'ordenació "O.2 Qualificació del sòl" amb la clau E.
2. Per l'ordenació d'aquest sistema urbanístic d'equipament s'estableixen els següents paràmetres reguladors:
  - Índex d'edificabilitat neta:  $0,6m^2st/m^2sòl$
  - Ocupació màxima: 60% del sòl destinat a equipaments.
  - Nombre màxim de plantes: Planta baixa i dues plantes pis.
3. Pel que no reguli de forma expressa, el present Pla parcial urbanístic, s'estarà al que disposa el "*Títol 2.Capítol 4.Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris*" del POUM d'Arenys de Mar.
4. Caldrà promoure la preservació de la vegetació autòctona existent a l'espai lliure d'edificació, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos i evitar, sempre que sigui possible, l'afectació de terrenys amb pendent elevat o marges existents en els espais lliures de parcel·la.

## **Article 26. Sistema hidrològic (clau H).**

1. El present Pla parcial urbanístic delimita el sistema hidrològic el Rial de Sa Clavella, inclòs dintre de l'àmbit del Pla parcial urbanístic.
2. D'acord amb l'article 195 del POUM d'Arenys de Mar es proposa la canalització del Rial de Sa Clavella amb secció suficient per garantir l'avinguda de 500 anys de període de retorn, mitjançant drenatge sostenible (SUDS).

El projecte d'urbanització realitzarà els càlculs hidrològics i hidràulics d'acord amb el document tècnic redactat per l'ACA i la legislació vigent.
3. En la seva part superior s'admet l'ús de viari, aparcament i espai lliure públic de protecció de sistemes (L24). La concreció de la seva urbanització la realitzarà el projecte d'urbanització d'acord amb els criteris municipals.
4. Pel que no determini, de forma expressa, les presents normes del Pla parcial urbanístic, s'estarà a la regulació establerta al "*Títol 2.Capítol 8.Sistema hidrològic*" del POUM d'Arenys de Mar i altres legislacions sectorials d'aplicació.
5. Caldrà promoure la preservació de la vegetació autòctona existent, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos.

---

## **CAPÍTOL 3. REGULACIÓ DEL SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT. ZONA 4. BLOCS AÏLLATS, SUBZONA 4b DE NOVA ORDENACIÓ SUBZONA 4b4 (CLAU 4b4\*).**

(\*) S'estableix la subzona a la zona 4 del POUM d'Arenys de Mar que regula el sòl d'aprofitament privat del PPU SUD-02 Lourdes.

### **Article 27. Definició.**

1. S'inclouen en la *Zona 4. Blocs aïllats - Subzona 4b.- de nova ordenació - Subzona 4b4* els sòls residencials d'aprofitament privat emplaçats al sector SUD-02 Lourdes.
2. Aquesta subzona (clau 4b4) comprèn els sòls destinats a una ordenació de blocs d'edificació aïllada d'habitatge plurifamiliar, de moderada intensitat amb espai lliure privat enjardinat, d'acord amb l'estructura urbana de l'entorn.
3. Aquesta subzona (clau 4b4) s'acompanya del subíndex hpp (4b4-hpp) en les zones on s'emplaça l'habitatge de protecció pública.
4. Dins de la subzona 4b4 es delimita una àrea recollida gràficament al plànol "O.2 Qualificació del sòl" compatible amb serveis tècnics, assignant-li una doble clau 4b4/St per tal de possibilitar la implantació d'una EDAR en cas de necessitat. Per a la regulació del serveis tècnics, en cas d'implantació, s'estarà a l'establert al "Títol 3.Capítol 3.Sistema d'infraestructures de serveis" del POUM d'Arenys de Mar.

### **Article 28. Condicions de parcel·la**

1. Les condicions de parcel·la es troben definides en el plànol d'ordenació "O4.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari". On s'estableix com a vinculant la delimitació de les illes i parcel·les del present Pla parcial urbanístic.
2. Les superfícies de les illes i parcel·les es troben detallades en el quadre de text de l'esmentat plànol.

### **Article 29. Condicions d'edificació**

1. Els plànols d'ordenació "O4.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari" i "O5.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada". *Condicions de l'edificació*" estableixen com a vinculant les condicions d'edificació del present Pla parcial urbanístic.

## 2. Tipologia edificatòria

La tipologia edificatòria del present Pla parcial urbanístic és la de blocs d'edificació aïllada d'habitatge plurifamiliar de moderada intensitat amb espai lliure privat enjardinat.

## 3. Sostre màxim

a. El sostre total màxim del Pla parcial urbanístic es detalla a continuació:

<b>Sostre total màxim</b>	<b>25.820,65 m<sup>2</sup>st 100,00%</b>
<b>Sostre residencial</b>	<b>25.255,58 m<sup>2</sup>st 97,81%</b>
Sostre màxim Habitatge lliure	17.678,91 m <sup>2</sup> st 70,00%*
Total Sostre mínim Habitatge de protecció pública	7.576,67 m <sup>2</sup> st 30,00%*
<b>Sostre comercial</b>	<b>565,07 m<sup>2</sup>st 2,19%</b>
* percentatge respecte el sostre residencial	

b. El sostre residencial es divideix segons:

<b>Sostre residencial</b>	<b>25.255,58 m<sup>2</sup>st 100,00%</b>
Sostre màxim Habitatge lliure	17.678,91 m <sup>2</sup> st 70,00%*
Total Sostre mínim Habitatge de protecció pública	7.576,67 m <sup>2</sup> st 30,00%*
Habitatge protegit (HPO)	5.051,11 m <sup>2</sup> st 20,00%*
Habitatge concertat (HC)	2.525,56 m <sup>2</sup> st 10,00%*
* percentatge respecte el sostre residencial	

c. El Pla parcial urbanístic assigna a cada illa i parcel·la la tipologia de sostre a consolidar (residencial lliure, residencial HPO, residencial HC i comercial) i la seva superfície màxima, determinades al quadre de text del plànol d'ordenació "O4.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari".

## 4. Edificabilitat neta

L'edificabilitat neta de cadascuna de les parcel·les serà el resultat de dividir el sostre màxim de la parcel·la entre la seva superfície de sòl segons les superfícies determinades al quadre de text del plànol d'ordenació "O4.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari".

## 5. Ocupació màxima

- a. L'ocupació màxima serà el resultat de l'aplicació dels gàlibs de les envoltants màximes de l'edificació establertes per a cadascuna de les parcel·les i plantes de l'edificació, segons les determinacions establertes en el plànol d'ordenació "O5. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació".
- b. Fora de l'ocupació màxima, únicament es permetran les terrasses, obertes, amb un vol màxim de 1,5 m.
- c. L'ocupació en planta soterrani es regula l'apartat 9 "Soterranis i accessos" del present article de les Normes Urbanístiques.

## 6. Alçada màxima.

- a. L'alçada reguladora màxima es detalla a continuació:

B	(4,50 m)	Planta Baixa
B+1	(7,00 m)	Planta Baixa i una planta pis
B+1+A	(10,50 m)	Planta Baixa, una planta pis i planta àtic
B+2	(10,50 m)	Planta Baixa i dues plantes pis
B+2+A	(13,50 m)	Planta Baixa, dues plantes pis i planta àtic

- b. L'alçada reguladora màxima es mesurarà des de la cota de replanteig de l'edificació, determinada per a cadascuna de les parcel·les amb la clau alfanumèrica "Cr=n" en els plànols d'ordenació "O5. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació".
- c. L'alçada reguladora màxima varia en funció del gàlib de les envoltants màximes definides, i es determina segons l'establert en els plànols d'ordenació "O5. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació" i "O6. Seccions".

## 7. Nombre màxim d'habitatges

- a. A continuació es detalla el nombre màxim d'habitatges admès en aquest Pla parcial urbanístic:

Nombre màxim d'habitatges: 253 habitatges

Nombre màxim d'habitatges lliures: 146 habitatges

Nombre mínim d'habitatges de protecció pública: 107 habitatges

## 8. Separacions mínimes de l'edificació a llindars.

- a. A continuació es detallen les separacions mínimes de l'edificació a llindars en funció de les illes delimitades pel Pla parcial urbanístic:

<b>Illa</b>	<b>Separació a llindars</b>
<b>UZ I</b>	
Separació mínima a via pública	4 m
Separació mínima de l'edificació (sobre rasant) a la resta de llindars	6m*
<b>UZ II</b>	
Separació mínima a via pública	segons cota vinculant recollides als plànols O5
Separació mínima de l'edificació (sobre rasant) a la resta de llindars	7m*
<b>UZ III.1</b>	
Separació mínima a via pública	6 m
Separació mínima de l'edificació (sobre rasant) a la resta de llindars	6 m
<b>UZ III.2</b>	
Separació mínima a via pública en planta baixa	0 m
Separació mínima respecte a la llinda amb la parcel·la d'equipament	3 m
Separació mínima de l'edificació a la resta de llindars	0 m
<b>UZ IV</b>	
Separació mínima a via pública	6 m
Separació mínima de l'edificació (sobre rasant) a la resta de llindars	6 m
<b>UZ V</b>	
Separació mínima a via pública en planta baixa	0 m
Separació mínima de l'edificació (sobre rasant) a la resta de llindars	6 m

\*Puntualment, s'admet una reducció d'aquesta separació mínima a llindars segons l'establert en els plànols d'ordenació "O5.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació".

- b. El detall particular de cada parcel·la s'ha grafiat al plànol d'ordenació "O5.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació".

- c. Per a les illes I i II s'ha establert un punt de replanteig de l'edificació mitjançant l'acotació vinculant d'aquest punt en el plànol "O5.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació".
- d. Les separacions mínimes del soterrani a llinars es determina segons l'establert al plànol d'ordenació "O5.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació".

#### 9. Soterranis i accessos.

L'alçada mínima lliure de la planta soterrani ha de ser de 2,50m.

Els aparcaments, trasters i altres usos situats en la planta soterrani no podran sobresortir de l'envoltant màxima de l'edificació per a la planta soterrani (PS) definida per a cadascuna de les parcel·les, amb l'excepció dels espais d'accés rodat i peatonal, a les mateixes, des dels vials públics.

Aquests espais d'accés: rampes, porteries, etc. limitaran la seva ocupació a la necessària i suficient per fer la seva funció, amb una amplada màxima a carrer i/o espai lliure privat, per a tots els conceptes de 12 metres. En el cas de diferenciar el pas rodat i peatonal de la porteria i accés a escala i ascensor, en cap cas podran tenir individualitzada una amplada superior a 6 metres per a cadascun.

En cas que aquest pas de connexió des de l'exterior a la planta soterrani i/o planta baixa es vulgui tancar comptabilitzarà a nivell de sostre edificable de la parcel·la, i en cap cas podrà tenir una alçada superior a la de la planta baixa.

#### 10. Planta coberta.

Les cobertes de totes les edificacions seran planes i preferentment enjardinades aquelles que no siguin transitables.

Estan prohibides les cobertes inclinades, per tal de garantir el menor volum edificable resultant.

A la planta coberta es podran edificar construccions auxiliars sempre que se compleix amb totes i cadascunes de les condicions següents:

- a. Es situaran de forma unitària i compacte, amb una reculada de 3 metres, com a mínim i respecte l'envoltant màxim de l'edificació i de les alineacions obligatòries.

- b. Els usos permesos seran: accessos a coberta d'ascensors i escales, cambra de maquines i instal·lacions i elements i serveis comunitaris.
- c. La seva alçada reguladora màxima serà de 3,00 m., respecte al sostre de la planta inferior.
- d. Les piscines no podran tenir una alçada superior a 1,5 m.
- e. La superfície màxima edificable serà la mínima imprescindible i aquesta superfície computarà a nivell de sostre edificable assignat a cada parcel·la.

#### 11. Cossos sortints

- a. Dins de l'envoltant màxima de l'edificació no estan limitats.
- b. Fora de l'envoltant màxima de l'edificació només s'admeten cossos sortints oberts, limitats a 1,5 metres de vol dintre del sòl privat.

#### 12. Construccions auxiliars.

- a. A la subzona 4b4 no s'admeten les construccions auxiliars.
- b. Veure singularitats definides al punt 9 d'aquest article: "Soterranis i accessos".

#### 13. Espai lliure de parcel·la. (Clau Vp)

- a. Comprèn els espais lliures privats i/o comunitaris que s'adscriuen a les parcel·les resultants del present pla parcial urbanístic. Apareixen delimitats als plànols d'ordenació "O4. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari" i "O5. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació".
- b. El seu ús principal és el de jardí privat, admetent els de lleure i esbarjo (si bé permetent-se una piscina comunitària per parcel·la mínima). La piscina se separarà un mínim de 1 metre de qualsevol límit. La maquinària de la piscina serà soterrada. No està permès cap construcció: ni fixa, ni mòbil, ni desmuntables. Els tendals o para-sols no es consideren construccions.
- c. La vegetació serà la pròpia dels jardins mediterranis. Caldrà promoure la preservació de la vegetació autòctona existent, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos i evitar, sempre que sigui possible, l'afectació de terrenys amb pendent elevat o marges existents en els espais lliures de parcel·la.



#### 14. Tancaments de parcel·la.

- a. Les tanques que confronten amb vials públics, dotacions i espais verds, es regularan, quant a alçades i a materials, d'acord als següents paràmetres:
- Les tanques podran ser opaques fins una alçada d'un metre i cinquanta centímetres (1,50m.) i calats o vegetals fins un màxim de dos metres (2 m), mesurats des de la rasant del carrer, si aquesta es troba en un nivell inferior, del terreny. La part opaca no podrà superar mai l'alçada del mur de contenció de terres en aquest punt.
  - Les tanques que donin a espais públics s'hauran de subjectar en tota la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquests, encara que, en funció del projecte d'edificació, es permetrà de retirar-les en part, amb la finalitat de relacionar d'altra forma l'edificació i els seus accessos amb l'alineació de vial. En aquests casos, l'espai intermedi entre edificació i alineació pública s'haurà de mantenir, tractat amb jardineria a compte del propietari del sòl.
- b. L'alçada màxima de les tanques opaques als límits entre parcel·les privades veïnes mai no podrà ultrapassar l'alçada d'un metre i cinquanta centímetres (1,50m.) i calats o vegetals fins un màxim de dos metres (2m.), amidats des de la cota natural del terreny en la partió amb el veí. En cas de diferència de cotes entre les parcel·les veïnes la part opaca no podrà superar tampoc els tres metres mesurats des de la cota de la parcel·la inferior.

#### 15. Moviment de terres.

Únicament estan permesos els moviments de terres necessaris per anivellar el sòl en terrasses, fins assolir les cotes de replanteig de l'edificació i dels jardins privats determinades en els plànols d'ordenació "04. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari", "05. Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació" i "06. Seccions" .

L'adaptació topogràfica d'aquests moviments de terres es farà d'acord amb l'establert amb "l'Article.19 Adaptació topogràfica del terreny" de les normes d'aquest Pla parcial urbanístic.

### **Article 30. Condicions d'ús.**

1. Per a la subzona 4b4 es consideren els usos que es detallen a continuació:

Plantes sobre rasant:

- Ús principal: habitatge plurifamiliar.
- Usos compatibles: comercial; oficines i serveis; dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós); serveis tècnics i mediambientals i aparcament.

Plantes sota rasant (planta soterrani):

- Ús principal: aparcament.
- Usos compatibles: serveis tècnics.

2. A l'edificació Uz III.1.2 (parcel·la Uz III.1), en planta baixa i confrontant amb el vial planificat, s'atribueix el sostre comercial de 565,07 m<sup>2</sup> previst a l'article 29.3, tal i com ho estableix el plànol d'ordenació "O4. Ordenació de detall del sòl i de l'edificació privada. Parcel·lari", sens perjudici que l'ús comercial es configura com a compatible del d'habitatge en la resta de les zones, d'acord amb l'establert a l'apartat anterior

Promotor

Junta de compensació provisional del sector SUD-2 "Lourdes"

per l'equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

    
Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

Arquitectes



Advocats

Agost 2021

