

# 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.



---

## I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA

---



# ÍNDEX

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | Objecte del Pla parcial urbanístic.....   | 5  |
| 2. | Iniciativa del Pla parcial urbanístic.....  | 5  |
| 3. | Contingut documental .....  | 5  |
| 4. | Gestió i execució del Pla .....   | 6  |
| 5. | Compromisos que s'adquireixen i garanties de compliment de les obligacions concretes.....                                   | 7  |
| 6. | Àmbit del Pla parcial urbanístic .....  | 8  |
| 1. | Emplaçament.....  | 8  |
| 2. | Delimitació de l'àmbit del Pla parcial urbanístic .....   | 8  |
| 7. | Informació urbanística.....   | 9  |
| 1. | Planejament d'ordenació urbanística municipal vigent.....   | 9  |
| 2. | Característiques del territori.....   | 13 |
| a. | Situació i comunicacions.....   | 13 |
| b. | Relleu.....   | 13 |
| c. | Hidrografia.....  | 14 |
| d. | Vegetació.....  | 15 |
| e. | Edificacions.....   | 15 |
| 3. | Estructura de la propietat.....   | 19 |
| 4. | Xarxes bàsiques existents de serveis.....   | 21 |
| a. | Sanejament.....   | 21 |
| b. | Xarxa d'abastament d'aigua.....   | 21 |
| c. | Xarxa de mitja tensió i baixa tensió.....   | 22 |
| d. | Xarxa de gas.....   | 22 |
| e. | Xarxa de telecomunicacions.....   | 22 |
| f. | Xarxa d'enllumenat públic.....  | 23 |
| 5. | Valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris i altres.....  | 23 |
| 8. | Justificació del compliment del Pla parcial urbanístic amb les disposicions establertes en el POUM d'Arenys de Mar .....    | 24 |
| 1. | Justificació del compliment dels criteris d'ordenació establerts al sector SUD-02 Lourdes pel POUM d'Arenys de Mar .....    | 24 |
| a. | Justificació de l'ajustament de l'àmbit del Pla parcial urbanístic .....  | 24 |
| b. | Compliment dels objectius i determinacions establerts pel POUM al sector SUD-02 Lourdes.....                                | 26 |
| 2. | Justificació del compliment dels estàndards urbanístics establerts a la fitxa SUD-02 Lourdes del POUM d'Arenys de Mar ..... | 30 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| a.  | Compliment de les reserves mínimes de sòl públic.....   | 30 |
| b.  | Justificació de l'edificabilitat del Pla parcial urbanístic .....   | 32 |
| c.  | Compliment de la reserva d'habitatge .....  | 34 |
| d.  | Compliment de les cessions establertes.....   | 34 |
| 9.  | Justificació de la no necessitat d'Avaluació Ambiental ni de la incorporació d'un estudi d'Impacte i Integració Paisatgística. .... | 35 |
| 10. | Justificació de la no necessitat d'incorporar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. ....                                  | 35 |
| 11. | Justificació de la no necessitat d'incorporar una Memòria Social .....  | 36 |
| 12. | Justificació del compliment dels informes sectorials fruit de l'aprovació inicial .....   | 36 |
| a.  | Informe Ajuntament Arenys de Mar (de data 12 d'abril de 2018) .....   | 36 |
| b.  | Dirección General de Telecomunicaciones y tecnologías de la Información (de data 7 de novembre de 2018).....                        | 43 |
| c.  | ICGC (de data 20 de juny de 2018) .....   | 43 |
| d.  | ATM (de data 23 de maig de 2018).....   | 43 |
| e.  | ACA (de data 18 de juny de 2018) .....  | 43 |
| f.  | CTUB (de data 22 de juny de 2018) .....   | 43 |
| g.  | OTAA (de data 15 d'octubre de 2018) .....   | 45 |
| h.  | Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic (de data 11 de març de 2019) .....  | 47 |
| i.  | Secretaria d'Infraestructures i Mobilitat (de data 11 de febrer de 2019) .....  | 51 |
| j.  | Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat (de data 25 de setembre de 2019) .....   | 55 |
| 13. | Proposta d'ordenació del Pla parcial urbanístic. Objectius i criteris de l'ordenació.....   | 57 |
| 1.  | Sistema viari. ....   | 57 |
| 2.  | Sistema urbanístic d'espais lliures.....  | 58 |
| 3.  | Sistema urbanístic d'equipaments públics. ....  | 59 |
| 4.  | Sistema Hidrològic.....   | 59 |
| 5.  | Sòl d'aprofitament privat. ....   | 60 |
| 6.  | Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible. ....   | 62 |
| 7.  | Diagnosi i resposta als dèficits de les xarxes bàsiques existents de serveis. ....  | 62 |
| a.  | Xarxa de sanejament. ....   | 63 |
| b.  | Xarxa d'abastament d'aigua. ....  | 66 |
| c.  | Xarxa de distribució elèctrica. ....  | 67 |
| d.  | Xarxa de gas.....   | 68 |
| e.  | Xarxa de telecomunicacions.....   | 68 |
| f.  | Xarxa d'enllumenat públic.....  | 69 |



|     |   |    |
|-----|---|----|
| 14. | Cessions del Pla parcial urbanístic. ....   | 69 |
| 1.  | Cessions de sòl públic.....   | 69 |
| 2.  | Cessions d'aprofitament.....  | 70 |
| 15. | Qualificacions establertes pel Pla parcial urbanístic. Quadre resum de superfícies.....     | 70 |
| 16. | Condicions d'Ordenació del Pla parcial urbanístic. Quadre resum d'aprofitament privat. .... | 71 |



## **1. Objecte del Pla parcial urbanístic**

El present Pla parcial urbanístic es redacta en desenvolupament del POUM d'Arenys de Mar, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i Obres Públiques en data 6 de novembre de 2013, i publicat al DOGC en data 3 de febrer de 2014, d'acord amb les seves etapes d'execució atès que preveu el desenvolupament del sector SUD-02 Lourdes durant el primer sexenni de vigència del POUM.

L'objecte d'aquest Pla parcial urbanístic del sector SUD-02 Lourdes és definir l'ordenació integral de l'àmbit del Pla parcial urbanístic 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.

## **2. Iniciativa del Pla parcial urbanístic**

El present Pla parcial urbanístic es tramita a iniciativa privada.

El promotor del Pla parcial urbanístic és la Junta de compensació provisional del sector SUD-2 "Lourdes", amb domicili social al carrer Muntaner, 261, 5è 2ª (08021 Barcelona) (NIF: V-66834847); l'entitat urbanística va ser constituïda per mitjà d'escriptura autoritzada per la notària d'Arenys de Mar, Sra. Glòria Miñana Galdón en data 6 d'abril de 2016, títol aprovat per acord municipal de 21 de febrer de 2017 i inscrit al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores (REUC) per mitjà de resolució de data 21 de març de 2017.

Segons l'article 101 "Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics" del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, de la Llei d'Urbanisme, es regula la possibilitat que té la propietat privada de formular plans urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

## **3. Contingut documental**

L'objecte del Pla parcial urbanístic s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 65 del Text refós la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant TRLU).

Quan a la documentació, el Pla parcial urbanístic conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

El Pla parcial urbanístic conté la documentació que requereix l'article 66 del TRLU: memòria i estudis justificatius i complementaris, plànols d'informació i d'ordenació, normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl, avaluació econòmica de la promoció, pressupost d'obres i serveis i pla d'etapes.

#### **4. Gestió i execució del Pla**

L'execució del Pla parcial urbanístic es realitzarà en un únic Polígon d'actuació que abastarà tot l'àmbit del sector tal i com ho recull el plànol d'ordenació "O.8 Gestió" i que es desenvoluparà tal com determina el POUM, mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació per la modalitat de compensació bàsica.

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.

El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

Els terrenys inclosos en el present Pla parcial urbanístic no es podran urbanitzar en tant no s'aprovi definitivament el present instrument de de planejament derivat i el corresponent projecte d'urbanització i de reparcel·lació, ni es podran edificar en tant no s'hagi realitzat les obres d'urbanització corresponents i efectuades les cessions gratuïtes i obligatòries que estableix la legislació vigent i que es determinen en el planejament d'ordenació urbanística municipal.

## **5. Compromisos que s'adquireixen i garanties de compliment de les obligacions concretes.**

D'acord amb el que disposa l'article 102.1.c) del TRLU i l'article 84.4 del seu Reglament aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, són compromisos de la propietat els següents:

**1er)** La formació de la Junta de compensació amb presentació dels estatuts i bases d'actuació una vegada delimitat el polígon, essent aquesta entitat urbanística col·laboradora la que s'haurà d'encarregar de l'execució integral del planejament. A tal efecte, i d'acord amb el que permet la Llei (art. 103 TRLU) s'ha constituït la Junta de Compensació provisional a que fa referència l'epígraf 2on de la present Memòria Justificativa. La seva finalitat és la de redactar el present instrument de pla parcial.

**2on)** La redacció i presentació a tràmit, a través de la Junta de compensació, del projecte d'urbanització i de reparcel·lació, en el marc del qual formalitzar la cessió al Municipi d'Arenys de Mar dels sòls destinats a sistemes de cessió.

**3er)** La Junta de Compensació aportarà el sòl de cessió obligatòria i executarà les obres d'urbanització en la seva totalitat.

**4rt)** La Junta de Compensació assumirà també la conservació del polígon, fins a la recepció de les obres i serveis per l'Ajuntament.

De conformitat amb el que disposa l'article 15.3 de les NNUU del POUM, quan en el moment de la cessió a l'Ajuntament manqui consolidació del sòl o la urbanització es consideri insuficient o en mal estat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització tot constituint-se en entitat urbanística de conservació o junta de conservació. Aquest possible deure, així com el seu abast i la seva durada, es concretarà en el projecte de reparcel·lació en funció de les circumstàncies objectives concurrents d'acord amb l'article 42.i del Reglament de la Llei d'Urbanisme (D 305/2006, de 18 de juliol). En tot cas, el període de conservació a càrrec de la propietat no serà superior al termini de cinc (5) anys des de la data de subscripció de l'acta administrativa de recepció de les obres d'urbanització.

**5è)** La Junta de Compensació assumirà les càrregues derivades del polígon d'actuació delimitat.

D'acord amb el que disposa l'article 106.3 i 107.3 del TRLU caldrà que la junta de compensació constitueixi la garantia per l'import corresponent al 12% del valor de les obres d'urbanització que assegurï l'obligació d'urbanitzar en el termini màxim d'un any.

## **6. Àmbit del Pla parcial urbanístic**

L'àmbit d'aquest Pla parcial urbanístic, sector SUD-02 Lourdes, de **106.045,65m<sup>2</sup>**, es delimita al plànol "O1.Classificació del Sòl".

---

### **1. Emplaçament**

L'àmbit del Pla parcial urbanístic s'emplaça al nord-oest del nucli urbà d'Arenys de Mar tal i com ho detalla el plànol d'informació "I1.Emplaçament", entre la carretera C-32 i el sòl urbà consolidat.

---

### **2. Delimitació de l'àmbit del Pla parcial urbanístic**

Aquest sector es troba delimitat pel sòl urbà consolidat en els seus límits nord, est i sud. Respecte al límit oest, el defineix el propi àmbit del Pla parcial urbanístic, fruit de la definició del traçat del nou viari proposat pel Pla parcial urbanístic i requerida pel POUM d'Arenys de Mar, atès que part d'aquesta estructura viària formarà part de la xarxa bàsica del municipi. Més enllà s'hi emplaça la tanca de l'Autopista C-32 per mitjà d'una franja de sòl no urbanitzable.

Per a la definició d'aquest traçat viari inclòs en el sector s'han establert unes cotes de replanteig als plànols d'ordenació "O5.Ordenació de Detall del sòl i de l'edificació privada. Condicions de l'edificació" i proposta "P.2 Vialitat".

Atès que el vial que suposa la continuïtat del carrer Barcelona fins a enllaçar amb la nova rotonda planificada (rotonda oest) travessa una zona un fort desnivell, s'ha fet un estudi del traçat d'aquest vial per a delimitar el moviment de terres necessari per assolir un pendent admissible i per ajustar l'àmbit d'aquest Pla parcial urbanístic en cas de necessitat (veure "l'Annex V Ajustament de l'Àmbit del PPU").

Com a conseqüència d'aquest estudi s'ha ajustat i regularitzat l'àmbit en aquest tram de vial per a poder garantir la seva execució, ajustant la seva superfície respecte a la delimitada pel POUM d'Arenys de Mar sense incloure cap nova propietat a l'àmbit.

Aquest ajust de l'àmbit permet garantir una correcta execució de la nova estructura viària proposada, adaptant-se a la realitat topogràfica, d'acord amb l'establert a l'article 24.2 de les NNUU del POUM («Ajust dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística»), tal i com s'ha justificat a l'apartat 8.1.a d'aquesta memòria. L'increment que resulta d'aquesta circumstància topogràfica resulta imprescindible per fer viable un accés rodat ordenat i factible a l'àmbit evitant uns pendents que altrament podrien dificultar de manera significativa aquesta accessibilitat.

L'ajust de l'àmbit del Pla parcial urbanístic incrementa un 2,87% de la superfície del sector delimitat pel POUM i és inferior al 5% admès per l'article 24 de les NNUU del POUM d'Arenys de Mar.

## **7. Informació urbanística.**

---

### **1. Planejament d'ordenació urbanística municipal vigent.**

El Planejament d'ordenació urbanística municipal vigent és el POUM d'Arenys de Mar, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona i Obres Públiques en data 6 de novembre de 2013, i publicat al DOGC en data 3 de febrer de 2014.

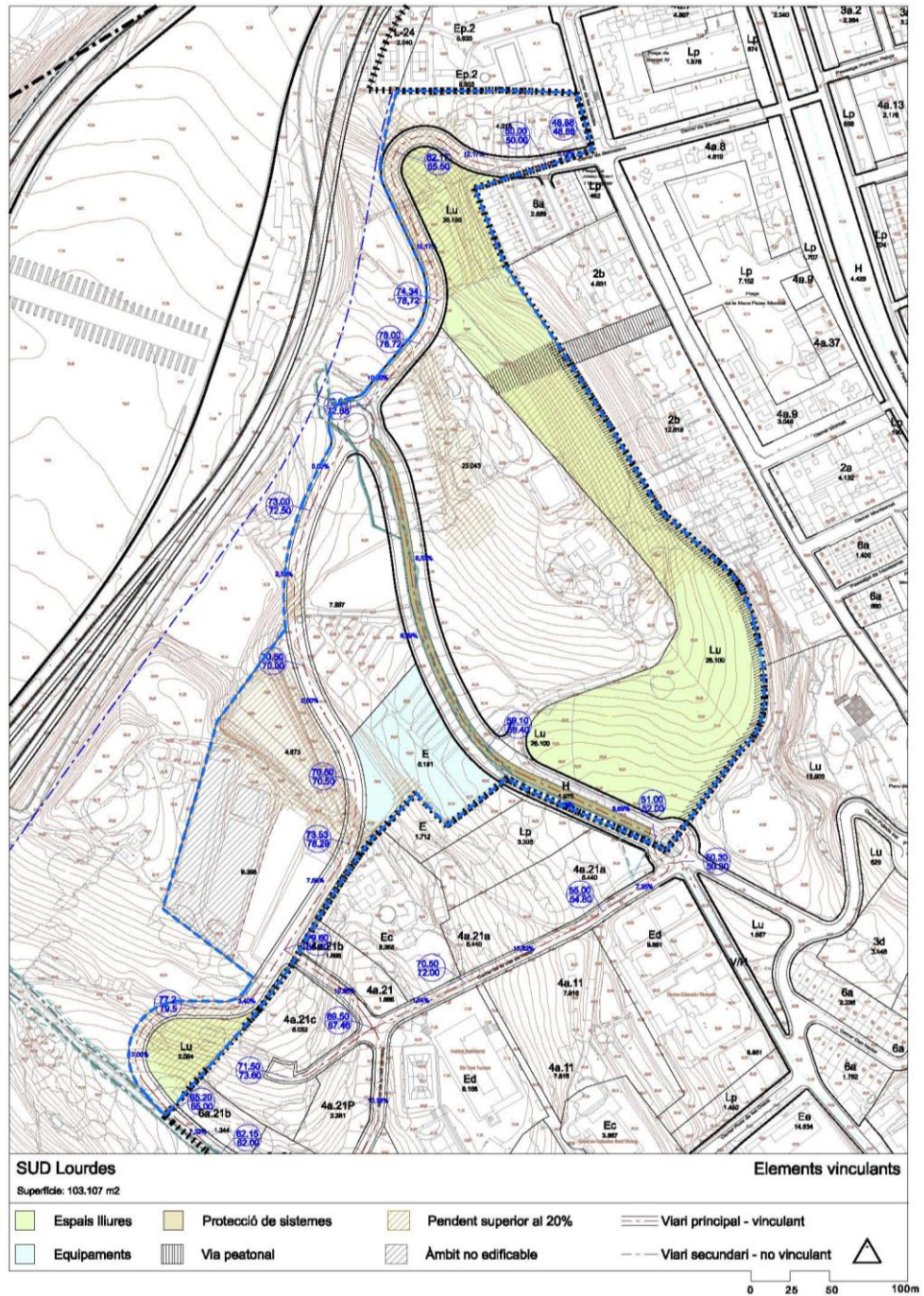
Aquest instrument d'ordenació classifica la totalitat dels sòls del sector «Lourdes» com a sòl urbanitzable delimitat. Les seves determinacions principals són les següents:

- Previsió de sòl residencial: l'ús principal del sector és residencial, en les modalitats unifamiliars aïllades i agrupades i plurifamiliar, es consideren usos compatibles el comercial oficines i equipaments.
- Creació de viari que permeti la continuïtat entre la riera i els sectors de ponent, al nord del casc urbà. La urbanització dels rials, d'acord amb els criteris definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i segons el criteri de l'organisme sectorial corresponent.

- Dotació de continuïtat urbana al creixement situat al Nord-oest del casc.
- Dotació de continuïtat als espais lliures de carener i de rial.
- La disposició de l'edificació haurà d'evitar les terrasses més elevades i les zones de major pendent dibuixades dins l'àmbit.
- El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.

Les condicions vinculants per la redacció del corresponent Pla parcial urbanístic es determina en el gràfic adjunt que es recull a l'article 265 del POUM d'Arenys de Mar:





Respecte a les condicions d'ordenació, edificació, ús, cessió i gestió i execució, el POUM d'Arenys de Mar determina el següent en el seu article 265:

### Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

#### Reserves sòl públic (Sistemes)

|              |                          |            |
|--------------|--------------------------|------------|
| V            | Sistema viari            | 13%        |
| Lu-Lp-La-L24 | Sistema d'espais lliures | 30%        |
| E            | Sistema d'equipaments    | 5%         |
| H            | Sistema hidrològic       | 2%         |
|              | <b>Sòl públic mínim</b>  | <b>50%</b> |

#### Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

**Sòl privat màxim 50%**

### Edificabilitat

Coef. edif. bruta **0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s**

Edificabilitat

Residencial 100%

La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta

### Habitatges

Reserva , mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat)

El Pla Parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUM d'Arenys de Mar, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina l'article 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010.

Sostre mínim habitatge de protecció pública **30%** (mòdul de 70m<sup>2</sup>/hab)

Sostre màxim habitatge de renda lliure **70%** (mòdul de 120m<sup>2</sup>/hab)

**Nombre màxim habitatges** 253 unitats

Nombre mínim habitatges de protecció pública 107 unitats

Nombre màxim habitatges de renda lliure 146 unitats

### Cessions de sòl públic

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

### Cessions d'aprofitament

Cessió obligatòria i gratuïta del **10%** d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM.

## gestió i execució

### Sistema d'actuació

Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

### Obres d'urbanització

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.

El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.

### Etapas execució

Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM

A l'Annex I d'aquest pla parcial urbanístic es recull la fitxa normativa del sector SUD-02 Lourdes.

---

## 2. Característiques del territori.

### a. Situació i comunicacions.

El Pla parcial urbanístic SUD-02 Lourdes completa el teixit urbà al nord-oest del sol urbà consolidat d'Arenys de Mar. S'accedeix al sector pels carrers:

- **c/ Barcelona** (al nord-est de l'àmbit) i **Rial de Sapí** (al sud-oest l'àmbit) que finalitzen en cul de sac en trobar-se amb l'àmbit del Pla parcial urbanístic.
- **Rial de Sa Clavella** (al sud-est de l'àmbit) que creua l'àmbit del Pla parcial urbanístic en direcció nord-oest i finalitza connectant amb una via, fora de l'àmbit del Pla parcial urbanístic, que creua la C-32 mitjançant un pas elevat.

Aquest rial es troba canalitzat i urbanitzat en el sòl urbà consolidat, i pendent d'urbanització en el tram que travessa el Pla parcial urbanístic (actualment és una via de sauló).

Aquesta via dóna accés als habitatges unifamiliars aïllats emplaçats dintre de l'àmbit del Pla parcial urbanístic mitjançant camins d'accés privats que finalitzen en cul de sac en arribar a les edificacions.

- **I per la via de terra que connecta amb el carrer Ronda de la Malesa** (al sud-oest l'àmbit) i que travessa l'àmbit del Pla parcial urbanístic en direcció nord-est fins a connectar amb el Rial de Sa Clavella.

Aquesta via dóna accés als hivernacles emplaçats dintre de l'àmbit del Pla parcial urbanístic.

### b. Relleu.

L'àmbit del Pla parcial urbanístic està travessat pel Rial de Sa Clavella, amb un pendent mitjà del 6% en direcció sud-est.

Al marge esquerra del Rial de Sa Clavella s'emplaça un petit pujol (el de major pendent dintre del sector) amb dos habitatges unifamiliars aïllats construïts en el seu cim (cota 84 msnm). La vessant del turó que presenta major pendent és la nord-est, que està en contacte amb el sòl urbà

consolidat i presenta un pendent superior al 20%. Aquest turó ha patit alteracions antròpiques en la seva vessant nord-oest per donar accés a l'habitatge unifamiliar construït i per això s'observa un talús amb pendent superior al 20% que dóna accés a l'habitatge.

Al marge dret del Rial de Sa Clavella s'emplaça part d'un altre petit pujol (el de major elevació del sector (cota 99msnm)). La seva vessant sud-est, inclosa en l'àmbit del Pla parcial urbanístic, presenta alteracions antròpiques on s'emplacen els hivernacles existents, que van alterar la topografia del turó creant aterraments per encabir conreus, hivernacles i les edificacions necessàries per a la realització de l'activitat. Fruit d'aquestes alteracions antròpiques s'observen talussos amb pendent superior al 20%.

La delimitació del sector a nivell topogràfic es pot observar, entre altres, als plànols d'informació "I.2.Ortofotomapa" i "I.3. Topogràfic".

### **c. Hidrografia.**

La particular geografia del litoral arenyenc, amb la serralada i alguns contraforts gairebé arran del mar, ha permès la formació d'uns rials ben constituïts, disposats gairebé en sentit perpendicular a la costa i que romanen la major part de l'any eixuts. Les seves lleres saulonoses i seques s'aprofiten com a xarxa de comunicacions. Els rials difícilment poden filtrar tota l'aigua de les pluges torrencials típiques del clima mediterrani i es transformen en veritables torrenteres que, algunes vegades, es desborden i inunden camps i poblacions.

Aquests rials recullen les aigües dels vessants dels petits pujols i la porten fins a la riera, veritable eix hidrogràfic i vertebrador de la zona, o bé desenboquen en altres rials o directament al mar.

Dintre del sector trobem el Rial de Sa Clavella possiblement un dels més "humanitzats" d'Arenys de Mar degut a que gairebé la meitat del seu recorregut s'ha convertit en un carrer més d'Arenys. La construcció de l'A-19 i de la C-32 ha alterat dràsticament aquest rial donat que, per una banda, han impermeabilitzat tota la llera amb ciment, i per altra, han escapat el seu tram superior per construir-hi el peatge i n'han desviat les aigües.

El Rial de Sa Clavella és la conca més important tant pel que fa al cabal acumulat com per la longitud del recorregut, i per tant per les molèsties ocasionades. El cabal per a 100 anys de període de retorn és de 10'87 m<sup>3</sup>/s en el punt més baix de la conca, i el recorregut total és de 1278 m.

El Rial de Sa Clavella es pot dividir en tres trams:

- El tram superior, des del tub de desguàs d'una part de la plataforma de peatge de l'autopista A-19 fins el vial de pujada al parc de Lourdes, on connecta amb la seva continuació.
- El tram intermedi, va des del carrer Valldemaig connectant en aquest punt amb el tram Sa Clavella-carrer Hospital.
- El tram inferior, a partir del carrer Anna Maria Ravell fins el desguàs a la riera.

Dins de l'àmbit del Pla parcial urbanístic discorre el tram superior del Rial de Sa Clavella.

#### **d. Vegetació.**

La vegetació del sector es concentra en les parts no antropitzades dels pujols, especialment en el pujol del marge esquerra del Rial de Sa Clavella, en la vessant nord-est, que presenta una extensa pineda ben conservada.

El Rial de Sa Clavella no presenta vegetació en els seus marges atès que es veu acompanyat puntualment d'antigues hortes protegides amb murs a banda i banda actualment en desús. La seva llera és saulonosa i seca, aprofitant-se com a xarxa de comunicacions.

La resta de l'àmbit del Pla parcial urbanístic presenta escassa vegetació.

#### **e. Edificacions.**

L'àmbit del Pla parcial urbanístic està format per diverses finques privades, rústiques i majoritàriament lliures d'edificació i sense urbanitzar.

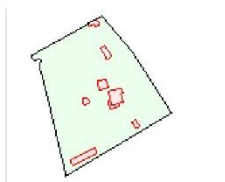
Tal i com s'ha exposat anteriorment, dintre de l'àmbit es troben dos habitatges unifamiliars aïllats i una zona d'hivernacles. A continuació es detalla la informació cadastral referents a aquestes finques:

- Finca amb edificació aïllada residencial 1942210DG6014S0001WX:

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Referencia catastral     | 1942210DG6014S0001WX                                  |
| Localización             | PL SA CLAVELLA P-8<br>08350 ARENYS DE MAR (BARCELONA) |
| Clase                    | Urbano  |
| Uso principal            | Residencial   |
| Superficie construida(*) | 343 m <sup>2</sup>                                    |
| Año construcción         | 1962  |

#### PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

|                    |  |
|--------------------|--|
| Localización       | PL SA CLAVELLA P-8 FINCA ORIGEN 2<br>ARENYS DE MAR (BARCELONA) |
| Superficie gráfica | 6.660 m <sup>2</sup>   |

#### CONSTRUCCIÓN

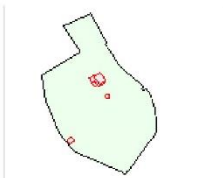
| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|--------|--------|---------------------------|
| ALMACEN       | 1        | 00     | 01     | 22                        |
| APARCAMIENTO  | 1        | 00     | 02     | 36                        |
| VIVIENDA      | 1        | 00     | 03     | 90                        |
| VIVIENDA      | 1        | 01     | 01     | 90                        |
| DEPORTIVO     | 1        | 00     | 04     | 50                        |
| DEPORTIVO     | 1        | 00     | 05     | 55                        |

- Finca amb edificació aïllada residencial 1942209DG6014S0001BX:

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Referencia catastral     | 1942209DG6014S0001BX                                  |
| Localización             | PL SA CLAVELLA P-8<br>08350 ARENYS DE MAR (BARCELONA) |
| Clase                    | Urbano  |
| Uso principal            | Residencial   |
| Superficie construida(*) | 1.055 m <sup>2</sup>                                  |
| Año construcción         | 1960  |

#### PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización PL SA CLAVELLA P-8 FINCA ORIGEN 1  
ARENYS DE MAR (BARCELONA)

Superficie gráfica 43.520 m<sup>2</sup>

#### CONSTRUCCIÓN

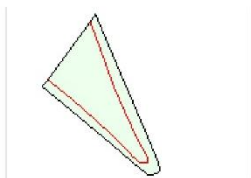
| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|--------|--------|---------------------------|
| ALMACEN       | 1        | SO     | 01     | 58                        |
| VIVIENDA      | 1        | BJ     | 01     | 247                       |
| VIVIENDA      | 1        | 01     | 01     | 247                       |
| APARCAMIENTO  | 1        | BJ     | 02     | 36                        |
| VIVIENDA      | 1        | 02     | 01     | 36                        |
| ALMACEN       | 1        | BJ     | 03     | 42                        |
| VIVIENDA      | 1        | BJ     | 04     | 226                       |
| ALMACEN       | 1        | BJ     | 05     | 99                        |
| DEPORTIVO     | 1        | BJ     | 06     | 64                        |

- Finques amb hivernacles i camps de regadiu (08006A001001910000MB; 08006A001001930000MG i 08006A001001900000MA)

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

|                      |  |
|----------------------|--|
| Referencia catastral | 08006A001001910000MB   |
| Localización         | Polígono 1 Parcela 191<br>RIAL DEL SEPI. ARENYS DE MAR (BARCELONA) |
| Clase                | Rústico  |
| Uso principal        | Agrario  |

#### PARCELA CATASTRAL



Localización Polígono 1 Parcela 191  
RIAL DEL SEPI. ARENYS DE MAR (BARCELONA)

Superficie gráfica 3.202 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble 100,000000 %

#### CULTIVO

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| a          | E- Pastos               | 03                    | 1.175                     |
| b          | HR Huerta regadío       | 02                    | 2.026                     |



**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Referencia catastral     | 08006A001001930000MG   |
| Localización             | Polígono 1 Parcela 193<br>RIAL DEL SEPI. ARENYS DE MAR (BARCELONA) |
| Clase                    | Rústico  |
| Uso principal            | Agrario  |
| Superficie construida(*) | 987 m <sup>2</sup>   |
| Año construcción         | 1975   |

**PARCELA CATASTRAL**

|   |   |
|---|---|
|  | Parcela construida sin división horizontal                                      |
|   | Localización Polígono 1 Parcela 193<br>RIAL DEL SEPI. ARENYS DE MAR (BARCELONA) |
|   | Superficie gráfica 5.526 m <sup>2</sup>   |

**CONSTRUCCIÓN**

| Uso principal | Escalera | Planta | Puerta | Superficie m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|--------|--------|---------------------------|
| AGRARIO       |          | 00     | 01     | 987                       |

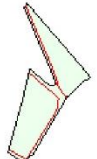
**CULTIVO**

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| a          | I- Improductivo         | 00                    | 439                       |
| b          | E- Pastos               | 03                    | 2.758                     |
| c          | HE Huerta especial      | 02                    | 1.342                     |

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Referencia catastral | 08006A001001900000MA   |
| Localización         | Polígono 1 Parcela 190<br>RIAL DEL SEPI. ARENYS DE MAR (BARCELONA) |
| Clase                | Rústico  |
| Uso principal        | Agrario  |

**PARCELA CATASTRAL**

|   |   |
|---|---|
|  | Localización Polígono 1 Parcela 190<br>RIAL DEL SEPI. ARENYS DE MAR (BARCELONA) |
|   | Superficie gráfica 8.416 m <sup>2</sup>   |
|   | Participación del inmueble 100,000000 %   |

**CULTIVO**

| Subparcela | Cultivo/Aprovechamiento | Intensidad Productiva | Superficie m <sup>2</sup> |
|------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| a          | HR Huerta regadío       | 01                    | 4.036                     |
| b          | E- Pastos               | 03                    | 909                       |
| c          | I- Improductivo         | 00                    | 323                       |
| d          | HR Huerta regadío       | 01                    | 3.149                     |



---

### **3. Estructura de la propietat.**

La propietat dels sòls inclosos en el sector, consta de diverses finques registrals al marge de sòls públics que hauran de ser objecte d'immatriculació a través del projecte de reparcel·lació. . L'estructura de la propietat queda delimitada en el plànol "I.4. Estructura de la Propietat" i a l'Annex II s'aporten les notes simples de les finques registrals incloses en l'àmbit del Pla parcial urbanístic.

A continuació s'aporta una relació ordinal de les finques de referència, el nom dels propietaris actuals, la seva referència cadastral i la superfície topogràfica de les finques (en m<sup>2</sup>) incloses en l'àmbit del Pla parcial urbanístic.

| LLISTAT PROPIETARIS SECTOR SUD-02 LOURDES. ARENYS DE MAR |  |                 |                      |                             |                                |
|--|--|-----------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Nº FINCA PPU   | PROPIETARI   | FINCA REGISTRAL | REFERÈNCIA CADASTRAL | SUPERFÍCIE TOPOGRÀFICA (m²) | % PARTICIPACIÓ (m² topogràfic) |
| 1  | MANEL GIL OLIVÉ (25%)<br>JOSE ANTONIO MARSOL FELISA i Mª CARMEN LLORENS FIGUERA (25%)<br>Mª CONCEPCION RODRIGUEZ GONZALEZ (25%)<br>Mª ROSER COROMINAS URMBERT (25%)  | 7.959           | 1942201DG6014S0001JX | 2.683,97                    | 2,58                           |
| 2  | ADELAIDA CAPDEVILA MARESMA (25%)<br>CARMEN CAPDEVILA MARESMA (25%)<br>Mª ANGELA CAPDEVILA MARESMA (25%)<br>MANEL CAPDEVILA MARESMA (25%)   | 602             | 1942202DG6014S0001EX | 3.345,49                    | 3,22                           |
| 3  | MIGUEL ANTONIO DALMAU MORETÓ   | 949             | 1942203DG6014S0001SX | 105,25                      | 0,10                           |
| 4  | MIGUEL-ANTONIO DALMAU MORETÓ (50%)<br>MARIA-ASUNCION DALMAU MORETÓ (50%)   | 1.542           | 1942206DG6014S0001HX | 3.489,70                    | 3,36                           |
| 5  | MIGUEL-ANTONIO DALMAU MORETÓ (50%)<br>MARIA-ASUNCION DALMAU MORETÓ (50%)   | 6.206           | 1942205DG6014S0001UX | 747,41                      | 0,72                           |
| 6  | MANEL GIL OLIVÉ (25%)<br>JOSE ANTONIO MARSOL FELISA i Mª CARMEN LLORENS FIGUERA (25%)<br>Mª CONCEPCION RODRIGUEZ GONZALEZ (25%)<br>Mª ROSER COROMINAS URMBERT (25%)  | 7.959           | 1942211DG6014S0001AX | 1845,68                     | 1,77                           |
| 7  | M ISABEL COLOMER FERRÓN  | 1.519           | 1942212DG6014S0001BX | 1.108,06                    | 1,07                           |
| 8  | FLORINDA UBACH I MORA  | 455             | 1942207DG6014S0001WX | 1.076,53                    | 1,04                           |
| 9  | COMUNITAT PROPIETARIS DOEDES, núm. 59  | 2.687           | 1942208DG6014S0001AX | 941,79                      | 0,91                           |
| 10.1   | INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES, SAU (25%)<br>JANOMAR, S.A. (25%)<br>DAVID ADELL SAURI (16,66%)<br>ANTONIO RODRIGUEZ GUIADO (16,66%)<br>JORGE PIÑA VIVES (16,66%)   | 8.096           |                      | 4.678,91                    | 4,50                           |
| 10.2   | MARIA TERESA CASTELLS BOADAS (1/3)<br>DAVID ADELL SAURI (1/18)<br>JORGE PIÑA VIVES (1/18)<br>ANTONIO RODRIGUEZ GUIADO (1/18)<br>JANOMAR, S.A. (1/12)<br>ARENYS 22, SL (1/3)<br>INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES (1/12) | 8.090           | 08006A001001290000ML | 475,66                      | 0,46                           |
| 10.3   | MARIA TERESA CASTELLS BOADAS   | 8.094           |                      | 297,62                      | 0,29                           |
| 11   | Mª ISABEL COLOMER FERRÓN   | 377             | 1942210DG6014S0001WX | 6.682,08                    | 6,43                           |
| 12   | LLUIS SALA MARTINEZ  | 11.883          | 08006A00100130000MQ  | 2.238,09                    | 2,15                           |
| 13   | SOFIA LLUCH SANUIER (50%)<br>EVA LLUCH SANUIER (50%)   | 2.006           | 1942209DG6014S0001BX | 42.227,92                   | 40,61                          |
| 14   | FRANCISCA TORRENT PUIGDOMÈNECH   | 820             | 08006A001001890000MY | 8.757,68                    | 8,42                           |
| 15   | LLUIS SALA MARTINEZ  | 11.883          | 08006A001001910000MB | 3.281,86                    | 3,16                           |
| 16   | LLUIS SALA MARTINEZ  | 11.883          | 08006A001001920000MY | 636,74                      | 0,61                           |
| 17   | LLUIS SALA MARTINEZ  | 11.883          | 08006A001001930000MG | 5.687,58                    | 5,47                           |
| 18   | LLUIS SALA MARTINEZ  | 11.883          | 08006A001001900000MA | 8.701,22                    | 8,37                           |
| 19   | ANNA FABREGA GARCIA  | 758             | 08006A001001190000MW | 4.933,26                    | 4,74                           |
| 20   | DESCONEGUT   | -               | 08006A001002370000MX | 52,84                       | 0,05                           |
|  | <b>SUBTOTAL</b>  |                 |                      | <b>103.995,34</b>           | <b>100,00</b>                  |
|  | <b>Rial Sa Clavella (sòl públic existent A)</b>  |                 |                      | <b>1.990,34</b>             |                                |
|  | <b>Camí (sòl públic existent B)</b>  |                 |                      | <b>59,97</b>                |                                |
|  | <b>TOTAL</b>   |                 |                      | <b>106.045,65</b>           |                                |

---

#### **4. Xarxes bàsiques existents de serveis.**

L'entorn del sector es troba totalment consolidat en quan a les xarxes de serveis. El sector no compta en l'actualitat amb els subministraments dels serveis bàsics propis.

##### **a. Sanejament.**

L'entorn del Sector objecte del Pla parcial urbanístic es troba urbanitzat i dotat d'infraestructures de sanejament. Es diferencien una conca principal, que es el propi Rial de Sa Clavella, i una conca de menor entitat que aboca les aigües al C/ Barcelona.

Al punt alt del Rial Sa Clavella hi ha l'obra de fàbrica d'abocament del drenatge de l'àrea de peatge de l'Autopista C-32 concessionada per Abertis. Aquestes aigües s'hauran de canalitzar al nou sistema de col·lectors.

La gestió del clavegueram la ostenta el propi Ajuntament d'Arenys de Mar. La xarxa de l'entorn es separativa, i els punts d'abocament de les noves xarxes a crear seran respectivament el propi Rial de Sa Clavella, en la confluència amb el C/ Valldemaig, i el C/ Barcelona. En tots dos punts d'abocament es disposa de xarxa separativa.

El tram inferior del Rial de Sa Clavella actualment està dotat d'un col·lector d'aigües residuals, que s'integrarà dins el nou sistema de clavegueram del Sector.

Les noves Xarxes es descriuran a l'apartat Infraestructures de Serveis d'aquest document.

##### **b. Xarxa d'abastament d'aigua.**

L'entorn del Sector es troba igualment dotat d'infraestructura d'Abastament. Els punts de connexió de la noxa xarxa seran al Sud el Rial de Sa Clavella, abans de confluïr amb el C/ Valldemaig, a l'Est el C/ Barcelona, i a l'Oest el C/ Rial del Sapí.

La xarxa, de titularitat municipal, està gestionada per la concessionària Sorea. Segons informa aquesta Companyia, la infraestructura general d'abastament es suficient per al cabal d'aigua demandat pel Sector, no obstant per manca de pressió s'haurà de disposar d'un grup aspirador-

impulsor a instal·lar al punt baix, prop de la connexió amb el C/ Rial del Sapí.

Per a fer la connexió en aquest punt caldrà la substitució d'un tram de la canonada en aquest propi vial, aigües avall del sector, per ser el diàmetre actual insuficient.

Afegit també que al costat Nord, en paral·lel al camí de servei junt a la tanca de la autopista hi discorre una canonada d'abastament de l'àrea de peatge, titularitat de la concessionària, i que no formarà part de la xarxa del Sector.

### **c. Xarxa de mitja tensió i baixa tensió.**

No existeix infraestructura de Baixa Tensió ni Mitja Tensió a l'àmbit del Pla parcial urbanístic, llevat d'una línia aèria de BT que discorre per la actual traça del Rial de Sa Clavella, fins l'extrem superior en que gira en sentit Oest travessant el Sector.

A l'entorn més pròxim es disposa d'un Centre de Distribució situat al C/ Valldemaig, alimentada per un circuit de MT que discorre pel propi carrer fins la intersecció amb el Rial.

Les xarxes existents son titularitat de la Companyia distribuïdora Endesa.

### **d. Xarxa de gas.**

No existeix xarxa de gas a l'àmbit del Pla parcial urbanístic.

### **e. Xarxa de telecomunicacions.**

La xarxa existent a l'interior del Sector es resumeix en una línia aèria que discorre aigües amunt del Rial de Sa Clavella, fins al límit del tram urbanitzat, per a girar en sentit Oest a partir d'aquest punt. Aquesta xarxa serà substituïda per la nova infraestructura.

El contorn del Sector a urbanitzar xarxa de telecomunicacions disposa actualment de punts de connexió amb xarxa canalitzada a tots els extrems del Sector, i fins i tot amb un tram ja canalitzat al Rial de Sa Clavella abans del C/ Valldemaig. La nova xarxa mallarà tota la infraestructura existent, exceptuant el tram de continuació

- al Nord a l'àrea de peatge de la Autopista

- a l'Est al C/ Barcelona
- al Sud al propi Rial de Sa Clavella
- a l'Oest al C/ Rial del Sapí.

**f. Xarxa d'enllumenat públic.**

La xarxa d'Enllumenat Públic es pràcticament inexistent. Destaca la xarxa existent al costat esquerra del Rial de Sa Clavella, constituïda per bàculs amb llumeneres amb làmpades de descàrrega de distribució asimètrica.

---

**5. Valors mediambientals, paisatgístics, culturals, agraris i altres.**

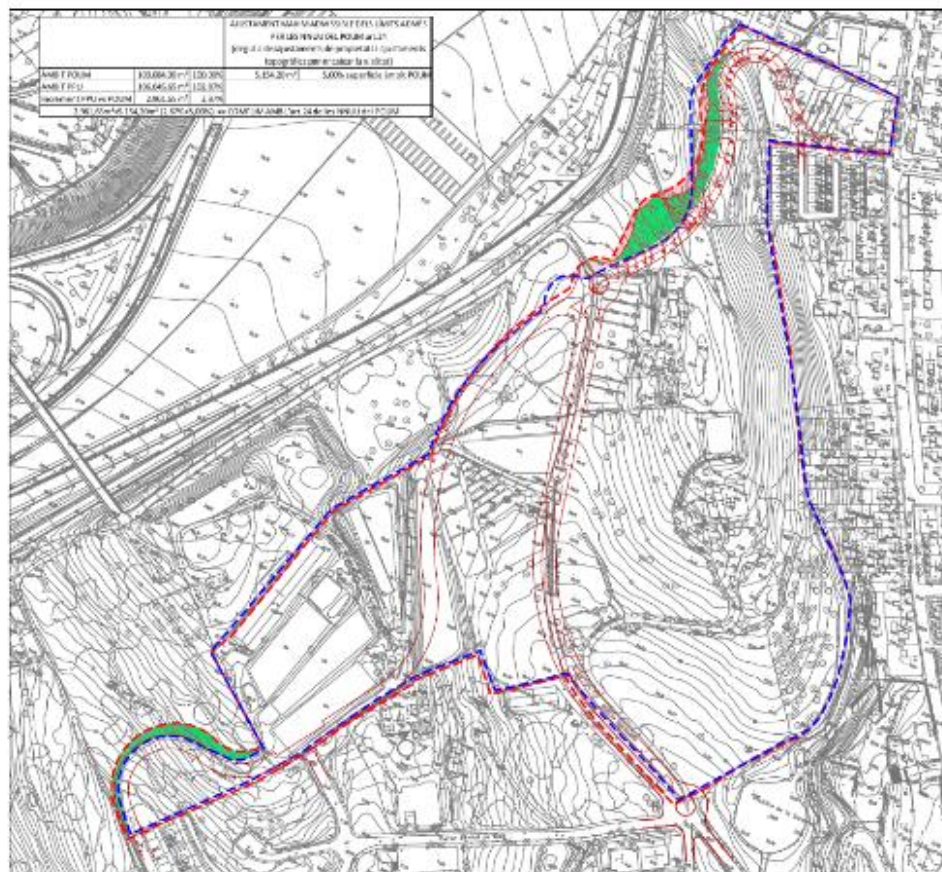
L'àmbit del Pla parcial urbanístic no inclou cap figura de protecció específica com poden ser Espais d'Interès Natural (EIN), o zona d'especial protecció de les aus (ZEPA), zones humides i tampoc s'hi troba cap zona que, per les seves característiques, gaudeixi d'algun tipus de protecció pel seu interès geològic o paleontològic.

## 8. Justificació del compliment del Pla parcial urbanístic amb les disposicions establertes en el POUM d'Arenys de Mar

### 1. Justificació del compliment dels criteris d'ordenació establerts al sector SUD-02 Lourdes pel POUM d'Arenys de Mar

#### a. Justificació de l'ajustament de l'àmbit del Pla parcial urbanístic

El present Pla parcial urbanístic ajusta l'àmbit del sector SUD-02 Lourdes per garantir una correcta execució de la nova estructura viària, adaptant-se a la realitat topogràfica. Les pendents del viari proposat son inferiors al 8% amb excepció de l'extrem nord-oest del carrer Barcelona i l'extrem sud-oest del carrer Ronda de Sapí, on s'ha hagut d'ajustar el traçat viari definit pel POUM a un traçat que generi pendents inferiors, aconseguint que no sobrepassin el 9%, aquesta disminució del pendent inicial (a l'entorn del 12-15%) garanteix una mobilitat més accessible i adaptada però suposa fer moviments de terres que afecten a terrenys fora de l'àmbit inicialment previst que no es podran destinar a cap altre ús (corresponent a la trama verda de la imatge inferior) i per això el present pla modifica l'àmbit per incorporar-los sense incorporar cap nou propietari dintre del sector.



Aquest ajust de l'àmbit del Pla parcial urbanístic s'ha fet d'acord amb l'establert a l'article 24.2 "Ajust dels límits dels Polígons d'Actuació Urbanística" del POUM d'Arenys de Mar i que es recull a continuació:

*"2. L'ajust dels límits d'un Polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de compensació o reparcel·lació quan aquest no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre allò que preveu el planejament i la realitat topogràfica o a altres raons similars."*

D'acord amb l'exposat anteriorment l'ajustament de l'àmbit no pot superar el 5% de la superfície de l'àmbit delimitat pel POUM. El present Pla parcial urbanístic ajusta la seva superfície sense superar el 5%, d'acord amb el que es detalla en el quadre inferior.

| <b>AJUSTAMENT MÀXIM ADMISSIBLE DELS LÍMITS ADMÈS PER LES NNUU DEL POUM art.24<br/>(per raó d'ajust topogràfic)</b>   |                                 |                |                               |                                    |
|--|---------------------------------|----------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>ÀMBIT PPU segons POUM</b>   | <b>103.084,00 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> | <b>5.154,20 m<sup>2</sup></b> | <b>5,00% superfície àmbit POUM</b> |
| <b>ÀMBIT PPU</b>   | <b>106.045,65 m<sup>2</sup></b> | <b>102,87%</b> |                               |                                    |
| <b>Increment PPU vs POUM</b>   | <b>2.961,65 m<sup>2</sup></b>   | <b>2,87%</b>   |                               |                                    |
| <b>2.961,65m<sup>2</sup>&lt;5.154,20m<sup>2</sup> (2,87%&lt;5,00%) =&gt; COMPLIM AMB art.24 de les NNUU del POUM</b> |                                 |                |                               |                                    |

L'ajust de l'àmbit del Pla parcial urbanístic correspon a un 2,87% que és inferior al 5% admès per l'article 24 de les NNUU del POUM d'Arenys de Mar. Aquest increment de superfície no inclou cap nova propietat dintre de l'àmbit del sector.

La justificació gràfica d'aquest ajustament de l'àmbit s'ha recollit en el plànol "I6. Àmbit PPU SUD 02 Lourdes versus Àmbit POUM" i a "l'Annex V. Ajustament de l'Àmbit del PPU".

## **b. Compliment dels objectius i determinacions establerts pel POUM al sector SUD-02 Lourdes**

### Objectius

El Pla parcial urbanístic compleix amb els objectius establerts en les Normes Urbanístiques del POUM d'Arenys de Mar atès que:

- Planifica una estructura viària que crea continuïtat entre la riera i els sectors de ponent al nord del casc urbà.
- Completa el teixit urbà del nord-oest del sòl urbà.
- Preveu la urbanització dels rials d'acord amb l'establert al POUM d'Arenys de Mar.
- Dóna continuïtat al sistema urbanístic d'espais lliures del sòl urbà mitjançant la delimitació del Parc Urbà (Lu) emplaçat al nord-est de l'àmbit.

### Determinacions vinculants

El Pla parcial urbanístic compleix amb les determinacions vinculants establertes en les Normes Urbanístiques del POUM d'Arenys de Mar atès que:

- Manté la localització dels Espais lliures vinculants planificats pel POUM d'Arenys de Mar, incrementa la cessió del sòl destinat a sistemes urbanístics i estableix la seva cessió obligatòria i gratuïta.

Recull dins de la seva delimitació un recorregut peatonal vinculant (veure plànol P2.Vialitat) delimitat pel POUM d'Arenys de Mar.

- Manté la localització vinculant de l'equipament planificat pel POUM d'Arenys de Mar.
- Delimita el Sistema Hidrològic allà on el POUM estableix com a vinculant l'àrea de protecció de sistema i es preveu la canalització d'aquest rial d'acord amb l'establert al POUM d'Arenys de Mar.
- Ajusta el traçat del sistema viari (principal i secundari) delimitat pel POUM d'Arenys de Mar a la topografia i preexistències de l'àmbit del Pla parcial urbanístic per garantir una correcta execució.



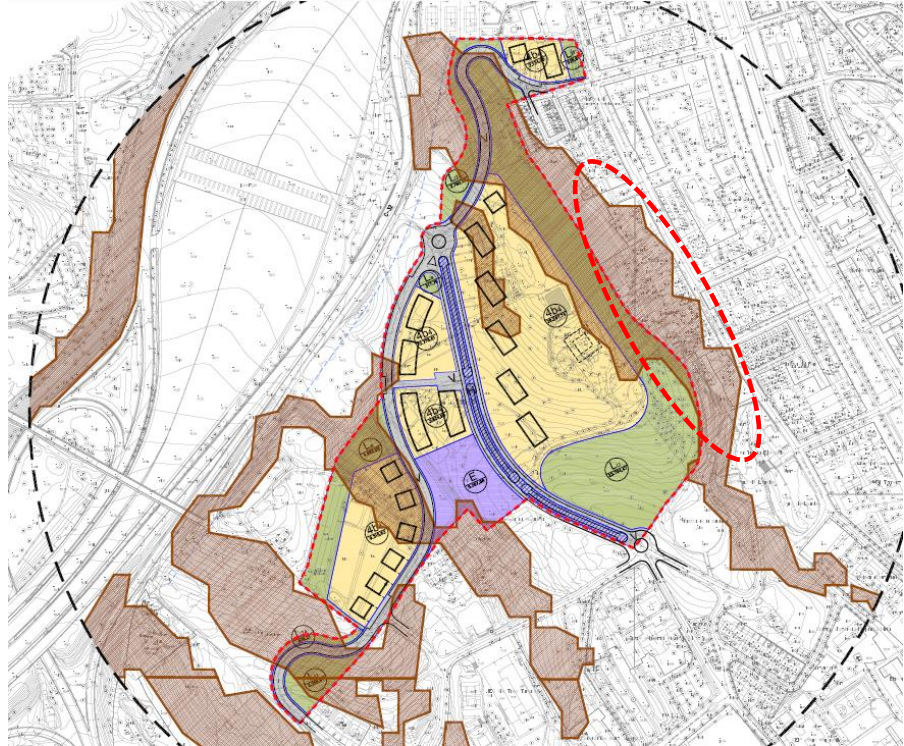
- S'estableix una reserva d'aparcaments públics del 4% de la superfície del sector d'acord amb l'article 261.2.1 del POUM d'Arenys de Mar (veure plànol P2.Vialitat).
- Manté com a no edificable l'àrea que delimita el POUM d'Arenys de Mar, establint una zona verd privat regulat dintre de la subzona 4b4.
- Preveu com a ús principal l'habitatge plurifamiliar; i com a ús compatible preveu l'ús comercial, entre d'altres, en planta baixa en les parcel·les delimitades en 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".

L'edificació planificada se situa de forma aterassada, seguint les cotes topogràfiques, mitjançant l'agrupació d'habitatges plurifamiliars amb jardins privats, seguint la tipologia del bloc aïllat amb condicions d'edificació de volumetria específica, formalitzant un conjunt d'espais buits i plens, que garantiran tant la correcta entrega i relació amb el teixit urbà veí com la respectuosa relació amb l'espai lliure dels rials i les terrasses preexistents.

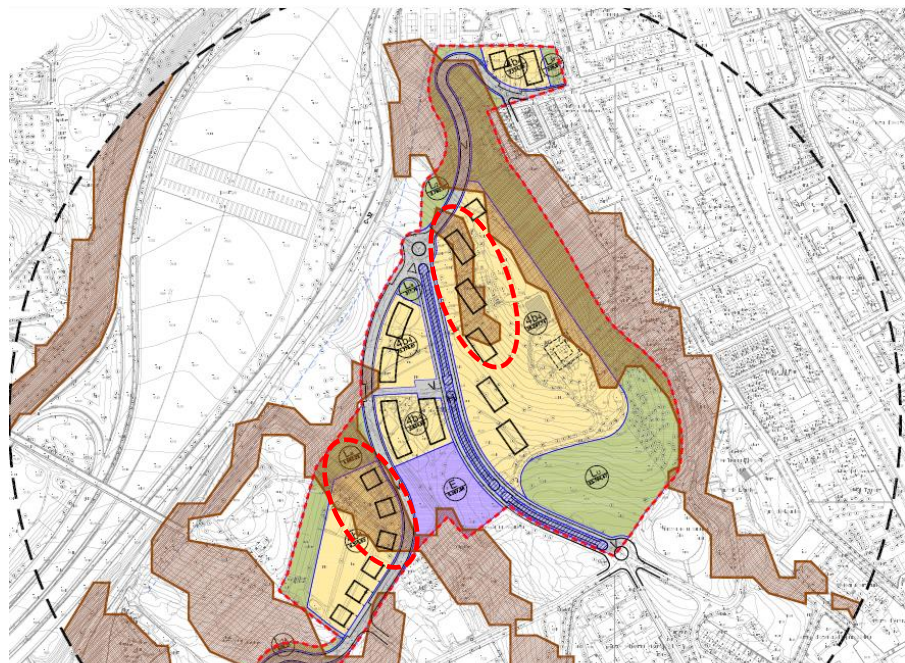
- Respecte a les zones amb pendent superior al 20% delimitades pel POUM d'Arenys de Mar s'incorpora al present Pla parcial urbanístic informe ambiental elaborat pel biòleg Sr. Josep Domingo Roura en data desembre de 2019 que identifica i avalua els probables efectes significatius de l'ordenació sobre els diferents aspectes ambientals. Entre aquestes la relativa al pendent (a la pàgina 47 de l'informe), respecte al qual, s'indica que: «afectació de terrenys amb pendent superior al 20%: poc significativa ja que no hi ha actuacions previstes en àrees (zones residencials o equipaments) amb pendent superior al 20% o són mínimes les superfícies afectades. COMPATIBLE-MODERAT».

Per tant, el pendent es respecta afectant només puntualment en situacions d'alteracions antròpiques del terreny preexistent a la zona nord-est i a la zona oest en marges estrets de plataformes de conreu (veure les fotografies que recull l'informe ambiental). Els pendents que recull el POUM es basen en el plànol de l'Institut Cartogràfic de Catalunya i aquest no disposa d'un bon detall cartogràfic atès que com mostra el plànol de pendents superior al

20% recollit en l'informe ambiental la trama de pendents afecta a edificacions existents que no es troben en terrenys amb aquesta pendent (veure imatge inferior).

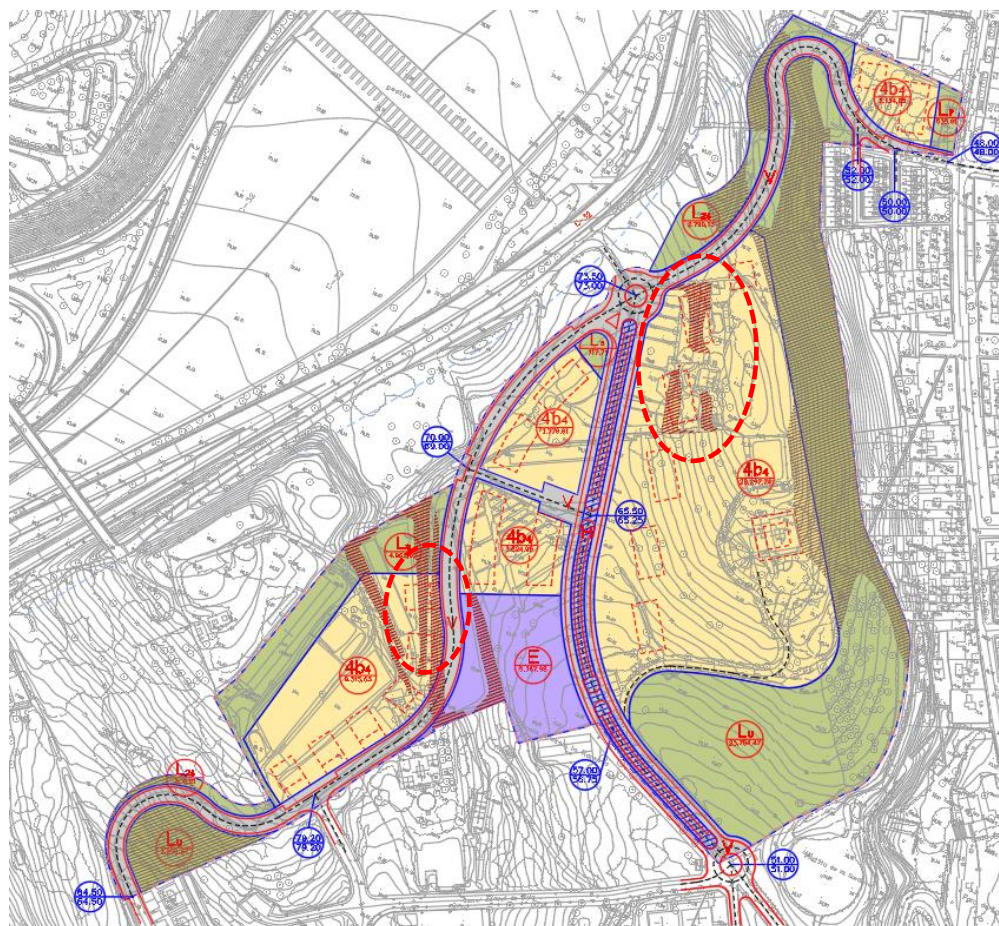


L'alteració de les àrees amb pendent superior al 20% és mínima i es realitza exclusivament per a poder encabir el model tipològic anteriorment exposat, de bloc aïllat, que permeti integrar l'edificació en l'entorn natural sense crear apantallaments d'edificació.





La imatge inferior mostra les pendents superiors al 20% amb un ratllat marró i les alteracions antròpiques ja sigui per edificar o per crear plataformes de conreu amb un ratllat vermell (que corresponen a marges estrets i puntuals que difereixen de l'àrea de pendents grafiades per l'Institut Cartògrafic), aquests talussos fruit d'aterrossaments antròpics no es consideren que computin a efectes de reserva de sòl sense edificar atès que el pendent del terreny natural previ a l'alteració antròpica era inferior al 20% tal i com ho mostren els plànols de seccions del Pla parcial (veure plànols O06.Seccions).



## 2. Justificació del compliment dels estàndards urbanístics establerts a la fitxa SUD-02 Lourdes del POUM d'Arenys de Mar

### a. Compliment de les reserves mínimes de sòl públic

El present Pla parcial urbanístic incrementa les reserves mínimes de sòl públic d'acord amb el que detalla el quadre inferior.

| QUALIFICACIÓ  | SUD-02 LOURDES segons POUM      |                | SUD-02 LOURDES segons PPU       |                | SUD-02 LOURDES PPU vs POUM     |               |
|---|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|--------------------------------|---------------|
| <b>SISTEMES</b>   | <b>51.542,00 m<sup>2</sup></b>  | <b>50,00%</b>  | <b>58.896,67 m<sup>2</sup></b>  | <b>55,54%</b>  | <b>7.354,67 m<sup>2</sup></b>  | <b>14,27%</b> |
| Viari (V)   | 13.400,92 m <sup>2</sup>        | 13,00%         | 15.502,15 m <sup>2</sup>        | 14,62%         | 2.101,23 m <sup>2</sup>        | 15,68%        |
| Espais lliures (L)  | 30.925,20 m <sup>2</sup>        | 30,00%         | 35.263,50 m <sup>2</sup>        | 33,25%         | 4.338,30 m <sup>2</sup>        | 14,03%        |
| Lp  |                                 |                | 535,91 m <sup>2</sup>           | 0,51%          |                                |               |
| Lu  |                                 |                | 26.051,44 m <sup>2</sup>        | 24,57%         |                                |               |
| La  |                                 |                | 5.279,81 m <sup>2</sup>         | 4,98%          |                                |               |
| L24   |                                 |                | 3.396,34 m <sup>2</sup>         | 3,19%          |                                |               |
| Equipament (E)  | 5.154,20 m <sup>2</sup>         | 5,00%          | 5.367,98 m <sup>2</sup>         | 5,06%          | 213,78 m <sup>2</sup>          | 4,15%         |
| Hidrològic (H)  | 2.061,68 m <sup>2</sup>         | 2,00%          | 2.763,04 m <sup>2</sup>         | 2,61%          | 701,36 m <sup>2</sup>          | 34,02%        |
| <b>ZONES (4b4)</b>  | <b>51.542,00 m<sup>2</sup></b>  | <b>50,00%</b>  | <b>47.148,98 m<sup>2</sup></b>  | <b>44,46%</b>  | <b>-4.393,02 m<sup>2</sup></b> | <b>-8,52%</b> |
| <b>TOTAL ÀMBIT</b>  | <b>103.084,00 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> | <b>106.045,65 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> | <b>2.961,65 m<sup>2</sup></b>  | <b>2,87%</b>  |
| *àmbit computable a efectes d'edificabilitat d'acord amb l'article 265 del POUM d'Arenys de Mar (SUPERFÍCIE TOTAL ÀMBIT – SISTEMA HIDROLÒGIC) | 101.022,32 m <sup>2</sup>       |                | 103.282,61 m <sup>2</sup>       |                |                                |               |

Com es pot observar en el quadre superior, el Pla parcial urbanístic incrementa un 14,27% la reserva del sòl destinat a sistemes, establint un 55,54% del sòl destinat a sistemes i un 44,46% destinat a sòl d'aprofitament privat (zones), versus als 50% de sistemes i 50% de zones establerts pel POUM d'Arenys de Mar. Aquest increment del sòl destinat a sistemes (14,27%) és superior a l'increment de la superfície de l'àmbit del Pla parcial urbanístic (2,87%), justificada als apartats 6 i 8.1 d'aquesta memòria, i s'ha realitzat per garantir una correcta execució de la nova estructura viària, adaptant-se a la realitat topogràfica i als límits reals de la propietat.

A continuació es justifica que les reserves de sòl públic corresponents a espais lliures i a equipaments compleixen amb l'article 7.1.b del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya que es transcriu a continuació:

*"(...) els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

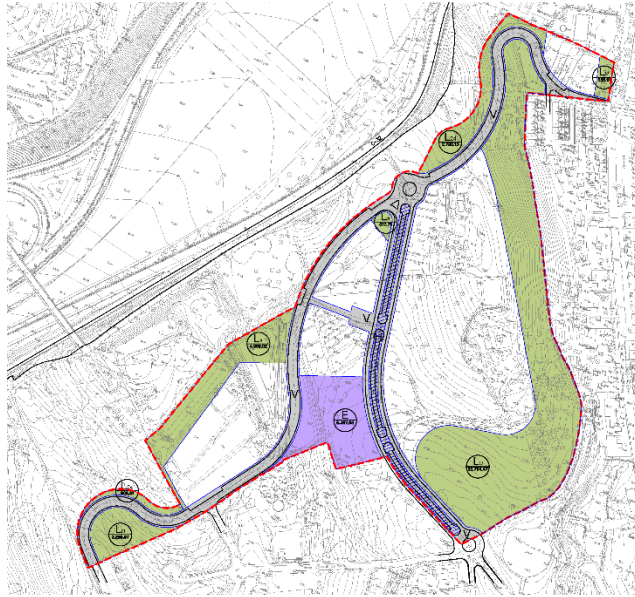
El quadre que s'adjunta a continuació resumeix les superfícies d'espai lliure i d'equipaments que contenen pendents superior al 20% (excloent els marges estrets d'alteracions antròpiques) i justifica que les reserves d'espai lliure i d'equipaments compleixen amb els estàndards legals mínims establerts pel TRLU.

#### Justificació de les RESERVES D'ESPai LLIURE

|   | Superfície Àmbit | Sostre Nova implantació | reserva mínima<br>Espais lliures<br>TRLU | Reserva<br>Espais lliures<br>PPU | Espai Lliure<br>en terreny<br>amb pendent >20% | Espai Lliure computable a<br>efectes de reserva mínima<br>segons el TRLU |
|---|------------------|-------------------------|--|----------------------------------|--|--|
| Segons TRLU 20 m²s/100 m² sostre<br>10% superfície de l'àmbit | 106.045,65 m²s   | 25.820,65 m²st          | 5.164,13 m²s<br><b>10.604,57 m²s</b>     | <b>35.263,50 m²s</b>             | 13.113,98 m²s                                  | <b>22.149,52 m²s</b>   |

#### Justificació de les RESERVES D'EQUIPAMENTS

|  | Superfície Àmbit | Sostre Nova implantació | reserva mínima<br>Equipaments<br>TRLU | Reserva<br>Equipaments<br>PPU | Equipaments<br>en terreny<br>amb pendent >20% | Equipaments computables<br>a efectes de reserva<br>mínima segons el TRLU |
|--|------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|
| Segons TRLU 20 m²s/100 m² sostre<br>5% superfície de l'àmbit | 106.045,65 m²s   | 25.820,65 m²st          | 5.164,13 m²s<br><b>5.302,28 m²s</b>   | <b>5.367,98 m²s</b>           | 0,00 m²s                                      | <b>5.367,98 m²s</b>  |



### b. Justificació de l'edificabilitat del Pla parcial urbanístic

El coeficient d'edificabilitat bruta establert pel planejament d'ordenació urbanística municipal vigent és de 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s. La fitxa del planejament vigent, recollida a l'article 265 del POUM d'Arenys de Mar a l'apartat 3 "Condicions d'ordenació, edificació i ús. Edificabilitat" estableix que: "La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta".

Per l'exposat anteriorment el còmput del sostre edificable màxim es realitzarà sobre la totalitat del sòl del sector, excloent el sistema hidrològic. Per tant, segons el POUM el sostre màxim edificable és de:

Superfície àmbit segons POUM = 103.084 m<sup>2</sup>s (100%)

Superfície sistema hidrològic segons POUM = 2.061,68 m<sup>2</sup>s (2%)

**Superfície computable segons POUM = Superfície àmbit - Superfície hidrològic = 101.022,32 m<sup>2</sup>s**

**Sostre edificable màxim segons POUM = Sup. computable x 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s = 101.022,32 m<sup>2</sup>s x 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s = 25.255,58 m<sup>2</sup>st**

Tal i com s'ha justificat als apartats 6 i 8.1 d'aquesta memòria, l'àmbit del present Pla parcial urbanístic és superior al del planejament vigent com a conseqüència d'ajustaments topogràfics, i per tant, aplicant el coeficient d'edificabilitat bruta establert pel planejament vigent (0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s), el sostre edificable màxim és de:

Superfície àmbit PPU = 106.045,65 m<sup>2</sup>s (100%)

Superfície hidrològic PPU = 2.763,04 m<sup>2</sup>s (2,61%)

**Superfície computable PPU = Superfície àmbit - Superfície hidrològic = 103.282,61 m<sup>2</sup>s**

**Sostre edificable màxim PPU = Sup. computable x 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s = 103.282,61 m<sup>2</sup>s x 0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s = 25.820,65 m<sup>2</sup>st**

Com es pot concloure de l'exposat anteriorment, el sostre edificable màxim del Pla parcial urbanístic és **25.820,65 m<sup>2</sup>st**. D'aquest sostre màxim el Pla parcial urbanístic destina:

- **25.255,58 m<sup>2</sup>st a sostre residencial** (la mateixa superfície de sostre residencial que dona el càlcul del planejament general vigent).
- **565,07 m<sup>2</sup>st a sostre comercial** (que correspon a l'escreix de sostre resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat establert pel planejament general vigent a l'àmbit ajustat del PPU).

El quadre inferior resumeix comparativament l'exposat anteriorment:

|  | SUD-02 LOURDES<br>segons POUM                | SUD-02 LOURDES<br>segons PPU                 | SUD-02 LOURDES<br>PPU vs POUM                |
|--|--|--|--|
| Superfície àmbit PPU   | <b>103.084,00 m<sup>2</sup></b>              | <b>106.045,65 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.961,65 m<sup>2</sup> 2,87%</b>          |
| Sistema Hidrològic   | <b>2.061,68 m<sup>2</sup></b>                | <b>2.763,04 m<sup>2</sup></b>                | <b>701,36 m<sup>2</sup> 34,02%</b>           |
| <b>Total àmbit computable<br/>(àmbit PPU - Sistema Hidrològic)</b> | <b>101.022,32 m<sup>2</sup></b>              | <b>103.282,61 m<sup>2</sup></b>              | <b>2.260,29 m<sup>2</sup> 2,19%</b>          |
| Edificabilitat bruta   | <b>0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b> | <b>0,25 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b> | <b>0,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b> |
| Sostre màxim   | <b>25.255,58 m<sup>2</sup>st 100,00%</b>     | <b>25.820,65 m<sup>2</sup>st 100,00%</b>     | <b>565,07 m<sup>2</sup>st 2,19%</b>          |
| Sostre residencial   | <b>25.255,58 m<sup>2</sup>st 100,00%</b>     | <b>25.255,58 m<sup>2</sup>st 97,81%</b>      | <b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>                  |
| Habitatge lliure   | <b>17.678,91 m<sup>2</sup>st 70,00%</b>      | <b>17.678,91 m<sup>2</sup>st 70,00%*</b>     | <b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>                  |

|  |                            |        |                            |         |                          |
|--|----------------------------|--------|----------------------------|---------|--------------------------|
| Total Habitatge de protecció pública         | 7.576,67 m <sup>2</sup> st | 30,00% | 7.576,67 m <sup>2</sup> st | 30,00%* | 0,00 m <sup>2</sup> st   |
| Sostre comercial                             | 0,00 m <sup>2</sup> st     | 0,00%  | 565,07 m <sup>2</sup> st   | 2,19%   | 565,07 m <sup>2</sup> st |
| * percentatge respecte el sostre residencial |                            |        |                            |         |                          |

### c. Compliment de la reserva d'habitatge

El present Pla parcial urbanístic manté el nombre màxim d'habitatges establert per les Normes Urbanístiques del POUM d'Arenys de Mar d'acord amb el que detalla el quadre inferior:

|  | SUD-02 LOURDES<br>segons POUM    |                |                 |                      | SUD-02 LOURDES<br>segons PPU     |               |                 |                      |
|--|----------------------------------|----------------|-----------------|----------------------|----------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|
| <b>Sostre residencial</b>                    | <b>25.255,58 m<sup>2</sup>st</b> | <b>100,00%</b> | <b>253 hab.</b> |                      | <b>25.255,58 m<sup>2</sup>st</b> | <b>97,81%</b> | <b>253 hab.</b> |                      |
| Habitatge lliure                             | 17.678,91 m <sup>2</sup> st      | 70,00%         | 146 hab.        | 121,09m <sup>2</sup> | 17.678,91 m <sup>2</sup> st      | 70,00%*       | 146 hab.        | 121,09m <sup>2</sup> |
| Total Habitatge de protecció pública         | 7.576,67 m <sup>2</sup> st       | 30,00%         | 107 hab.        | 70,81m <sup>2</sup>  | 7.576,67 m <sup>2</sup> st       | 30,00%*       | 107 hab.        | 70,81m <sup>2</sup>  |
| Habitatge protegit (HPO)                     | 5.051,11 m <sup>2</sup> st       | 20,00%*        |                 |                      | 5.051,11 m <sup>2</sup> st       | 20,00%*       | 72 hab.         |                      |
| Habitatge concertat (HC)                     | 2.525,56 m <sup>2</sup> st       | 10,00%*        |                 |                      | 2.525,56 m <sup>2</sup> st       | 10,00%*       | 35 hab.         |                      |
| * percentatge respecte el sostre residencial |                                  |                |                 |                      |                                  |               |                 |                      |

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 màxim d'habitatges de protecció pública: 107 habitatges

### d. Compliment de les cessions establertes.

#### Cessió de sòl públic

S'estableix la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel Pla parcial urbanístic.

#### Cessió d'aprofitament urbanístic:

S'estableix la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic segons l'establert al POUM d'Arenys de Mar que s'establirà en el corresponent projecte de reparcel·lació.



D'acord amb la legislació vigent, la cessió d'aprofitament urbanístic es realitzarà en sòl ja urbanitzat i lliure de càrregues d'urbanització, i la seva ubicació s'establirà al Projecte de Reparcel·lació.

## **9. Justificació de la no necessitat d'Avaluació Ambiental ni de la incorporació d'un estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.**

El POUM d'Arenys de Mar, planejament general de referència, incorpora en la seva documentació un estudi d'avaluació ambiental que avalua el sector SUD-02 Lourdes, objecte d'aquest Pla parcial urbanístic.

Tal i com estableix l'article 8.d de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, requereixen avaluació ambiental els plans parcials urbanístics que desenvolupin planejament urbanístic general que no ha estat objecte d'avaluació ambiental. Per tant, el present Pla parcial urbanístic no precisa aquesta avaluació ambiental, però incorpora com a document justificatiu l'informe ambiental (veure document II).

I respecte a l'estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, tot i que el present Pla parcial urbanístic no l'ha d'incorporar d'acord amb l'article 20.1 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, atès que el planejament urbanístic general de referència no ho requereix, s'ha realitzat per a justificar la integració del Pla Parcial a l'entorn (veure document II)

## **10. Justificació de la no necessitat d'incorporar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.**

El POUM d'Arenys de Mar, planejament general de referència, incorpora en la seva documentació un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que avalua el sector SUD-02 Lourdes, objecte d'aquest Pla parcial urbanístic.

Tal i com estableix l'article 3.3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, requereixen incorporar l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada el planejament urbanístic

derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats. Tot i que el present Pla parcial urbanístic no precisa incorporar-lo atès que no implanta nous usos o activitats com a conseqüència del requeriment d'organismes sectorials el present Pla parcial incorpora aquest estudi en el document II.

## **11. Justificació de la no necessitat d'incorporar una Memòria Social**

El POUM d'Arenys de Mar, planejament general de referència, incorpora en la seva documentació la memòria social que avalua el sector SUD-02 Lourdes, objecte d'aquest Pla parcial urbanístic.

Tal i com estableix la Llei d'Urbanisme, únicament els sectors que desenvolupen planejament urbanístic general que no contingui la memòria social n'han d'incorporar una. Per tant, el present Pla parcial urbanístic no precisa incorporar-la.

## **12. Justificació del compliment dels informes sectorials fruit de l'aprovació inicial**

A continuació es resumeixen les prescripcions dels informes rebuts durant l'exposició pública de l'aprovació inicial del Pla parcial i es justifica com s'han incorporat les seves prescripcions en el present document:

### **a. Informe Ajuntament Arenys de Mar (de data 12 d'abril de 2018)**

- *Justificar més acuradament la inviabilitat tècnica d'executar el projecte d'urbanització.*

S'ha recollit a l'apartat 8.1a de la memòria i a l'annex V del document II-Estudis justificatius.

- *Plànol amb cartografia 1/100 de cada franja afectada i imatges i documents històrics que representin que no hi ha hagut modificacions de terreny recents.*

Atès que no existeixen documents històrics que ho puguin acreditar, per a justificar que el terreny natural previ a l'alteració antròpica era inferior al 20% s'ha calculat el pendent en els plànol 006.Seccions.

- *Justificar la integració paisatgística de la Uz II.I*

S'adjunta un Estudi d'impacte i integració paisatgística al document II que justifica la integració i l'impacte de les edificacions del Pla parcial.

- *A l'article 5.2, cal eliminar per redundant el primer incís que repeteix el mateix a l'apartat primer del precepte.*

S'ha eliminat.

- *A l'article 7.2 s'ha d'eliminar el següent text: Tampoc ho seran les petites variacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització que no suposin modificacions en la superfície superior al 5% sempre que no incloguin una nova propietat, d'acord amb l'article 24 del POUM d'Arenys de Mar.*

S'ha eliminat.

- *L'article 11, per facilitar-ne la comprensió, s'ha de renumerar: l'apartat primer serà el projecte d'urbanització i l'apartat segon el projecte de reparcel·lació, i els subapartats es llistaran en lletres (a, b, c, etc.). A més al subapartat a) del primer apartat, caldrà afegir la menció al sistema hidrològic.*

S'ha esmenat.

- *A l'article 12.2 on diu "es regularan segons" ha de dir "serà d'aplicació".*

S'ha esmenat.

- *En virtut dels articles 13, 14 i 15 es defineixen els conceptes d'illa, unitat de zona i parcel·la que configuren l'ordenació proposada pel pla.*

*El concepte unitat de zona només és rellevant per a l'ordenació proposada per a les illes IV i V segons es desprèn dels plànols d'ordenació, atès que parcel·la i unitats de zona no coincideixen en aquests casos, així com per a l'illa III atès que entre dues unitats de zona es comparteix un espai verd privat entre parcel·les.*

*El fet de crear espais verds privats compartits entre dues parcel·les (illes IV i V) o unitats de zona (illa III), genera dubtes ja que aquests espais no poden ser considerats com a parcel·les independents. Així mateix, les implicacions en el règim privat dominical que sembla desprendre's d'aquesta ordenació no haurien de ser objecte d'un instrument de planejament urbanístic.*

*Vist que aquesta ordenació proposada en aquests casos genera una situació confusa des del punt de vista urbanístic, cal que s'elimini el concepte d'unitat de zona i es mantinguin només els conceptes d'illa i parcel·la. Les unitats de zona passaran a ser doncs parcel·les, que tenen caràcter d'indivisible, independentment que dintre d'una mateixa parcel·la es projecti més d'una edificació i es qualifiqui com a espai verd privat la resta de parcel·la.*

*Per tant, caldrà que s'elimini l'article 14 i se n'adapti la resta, així com que es modifiquin els plànols d'ordenació afectats.*

S'ha esmenat.

- *L'article 16.2 (15.2 en la nova NORMATIVA) ha de dir únicament no tindrà altre ús –en comptes d'aprofitament- que el de sòl lliure al servei de l'edificació corresponent. La resta del precepte en aquest apartat ha d'ésser eliminat atès que regula qüestions de dret privat – possibilitat de mancomunar-se- que poden induir a error respecte eventuais parcel·lacions urbanístiques.*

S'ha esmenat.

- *A l'article 19.1 (18.1 en la nova NORMATIVA) s'indica que als plànols d'ordenació del pla s'estableixen les cotes de replanteig de l'edificació i de l'espai lliure privat. Si bé l'establiment d'aquestes cotes facilitarà eventuals qüestions interpretatives a l'hora de definir els paràmetres edificatoris que depenguin d'aquest aspecte, és necessari que el càlcul d'aquestes cotes concretes vingui suficientment justificat, precisament tenint en compte aquesta concreció tan detallada que s'efectua en seu de planejament derivat.*

*En concret, cal que el promotor porti nova documentació gràfica en què es detalli cadascuna de les cotes establertes i la seva diferència respecte el terreny natural existent, d'acord amb el topogràfic aportat de la realitat física actual, per tal d'identificar les diferències entre les cotes reals existents i les cotes de referència proposades a l'efecte d'acreditar la inexistència d'increments de cota que afectin la integració paisatgística de les edificacions de l'àmbit.*

S'han acotat en els plànols O06.Seccions la diferència entre el terreny natural existent i les cotes de les plataformes d'anivellament establertes en el present Pla parcial. Les cotes topogràfiques de les plataformes podran ser modificades en el projecte d'urbanització prèvia justificació topogràfica com a conseqüència de discrepàncies amb la topografia existent i vetllant per la disminució de l'impacte paisatgístic.

- *Per una altra part, l'últim incís de l'article 19.1, "o per disminuir l'impacte paisatgístic" s'ha d'eliminar atès que es tracta d'un concepte jurídic indeterminat que aporta inseguretat jurídica i incertesa interpretativa.*

S'ha esmenat.

- *Al capítol 3 de les normes es regula el sòl d'aprofitament privat i la seva qualificació, com a zona 4 - blocs aïllats, subzona 4b de nova ordenació, subzona 4b4 (clau 4b4).*

*L'article 28 (27 en la nova NORMATIVA) inclou els sòls residencials d'aprofitament privat emplaçats al sector en la zona de nova creació tot just indicada. L'apartat segon d'aquesta precepte estableix que la subzona amb clau 4b4 comprèn els sòls destinats a una ordenació de blocs d'edificació aïllada, d'habitatges unifamiliars agrupats i/o plurifamiliar, de moderada intensitat amb espai lliure privat enjardinat, d'acord amb l'estructura urbana de l'entorn.*

*La subclau escollida, 4b4, en consonància amb la nomenclatura emprada en el POUM, procedeix de la clau 4 "blocs aïllats", on l'ús principal és el d'habitatge plurifamiliar.*

*El concepte habitatge unifamiliar agrupat que s'empra en el document presentat no es defineix suficientment i, per tant, pot induir a error o fins i tot a contradicció amb la zona de blocs aïllats definida pel POUM vigent sota la clau 4.*

*Per això, si es decideix mantenir la distinció proposada, seria necessari establir dues qualificacions diferenciades: una sota la clau 4b4, de blocs aïllats on l'ús principal sigui l'habitatge plurifamiliar, i una altra sota una subclau diferent a l'anterior, que inclogués el que es proposa com a habitatges unifamiliars agrupats i on es defineixi bé aquest concepte.*

*En aquest sentit, la fitxa del POUM determina com a modalitats de l'ús residencial al sector l'unifamiliar aïllada i agrupada i la plurifamiliar. Per tal d'harmonitzar la regulació proposada amb la del POUM, s'ha d'entendre que si s'opta per una modalitat d'habitatge unifamiliar aïllat la subclau ha de provenir de la zona 3, si s'opta per la modalitat de plurifamiliar ha de provenir de la zona 4, com ja es proposa pels blocs aïllats, i si s'opta per la modalitat d'unifamiliar agrupat, aquest*

*concepte s'ha d'entendre com a extensions d'habitatges unifamiliars en grups o fileres, ordenats unitàriament, segons la clau 6 del POUM.*

S'ha optat per establir una sola zonificació (habitatge plurifamiliar en bloc aïllat, clau 4b4) i fer la regulació pertinent en concordança a la clau 4b4.

- *A l'article 30 (29 en la nova NORMATIVA) relatiu a les condicions d'edificació, s'ha de procedir a realitzar les següents esmenes:*

- *L'apartat segon, tipologia edificatoria , s'ha d'adaptar al resultat del punt anterior.*

S'ha incorporat.

- *Les alçades reguladores màximes establertes a l'apartat sisè s'han d'adaptar a les alçades reguladores màximes previstes amb caràcter general en el POUM per a la zona 4 o per a la zona 3, si escau d'acord amb el punt anterior.*

S'ha incorporat.

- *L'apartat 13, relatiu als espais lliures de parcel·la, s'ha de redefinir, en el sentit d'adaptar-se a les consideracions efectuades respecte els articles 13, 14, 15 i 16, especialment pel que fa a la immissió de l'ordenació urbanística proposada en qüestions de règim dominical privat al fer-se referència a espais mancomunats. Així mateix, que els usos permesos es defineixin com aquells propis del sistema d'espais lliures públics (clau L) pot induir a error quant al caràcter d'ús comú general que s'atorga als sistemes públics en contraposició amb l'ús privatiu propi de les zones. La resta de la normativa s'ha d'adaptar als canvis efectuats en aplicació d'aquestes consideracions.*

S'ha esmenat.

- *Quant a l'article 31 (30 en la nova NORMATIVA), condicions d'ús, cal partir de la base que la fitxa del POUM determina que l'ús principal és el residencial, en les modalitats unifamiliars aïllades i agrupades i plurifamiliar, i es consideren usos compatibles el comercial, oficines i equipaments.*

*Partint d'aquesta base, per a la subzona 4b4, cal justificar la limitació/restricció d'usos en relació amb l'article 229 de la normativa del POUM , on es fixen un seguit d'usos compatibles per la zona 4 – blocs aïllats, i a més a més, com a mínim caldrà incloure els usos admesos en la fitxa del sector del POUM tot just definits:*

*Sobre rasant :*

- *Ús principal: habitatge plurifamiliar*
- *Usos compatibles: comercial, oficines i dotacions/equipaments comunitaris (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós)*

*Sota rasant:*

- *Ús principal: aparcament*
  - *Usos compatibles: serveis tècnics*
- *Per la nova subzona (clau a determinar), com a mínim s'hauran de d'incorporar els usos tot just transcrits –substituint l'habitatge plurifamiliar per l'unifamiliar, si és el cas-, i justificar la limitació dels usos admesos amb caràcter general en la regulació al POUM de la zona d'on provingui.*

*Per una altra part, atès que es compatibilitza l'ús comercial amb el d'habitatge, l'apartat segon d'aquest article ha de quedar redactat de la següent manera, eliminant-ne la resta:*

*A la unitat de zona Uz III.2, en planta baixa i confrontant amb el vial planificat, s'atribueix el sostre comercial de 565,07 m2 previst a l'article 30.3 –o el que correspongui si hi ha una renumeració-, 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.*

S'ha incorporat.

**b. Dirección General de Telecomunicaciones y tecnologías de la Información (de data 7 de novembre de 2018)**

Informe favorable (explica la normativa i no prescriu res en concret).

**c. ICGC (de data 20 de juny de 2018)**

Informe favorable (no prescriu res en concret).

**d. ATM (de data 23 de maig de 2018)**

Incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada EAMG (s'incorpora EAMG).

**e. ACA (de data 18 de juny de 2018)**

Informe favorable respecte inundabilitat, afeccions mediambientals i abastament.

Respecte al sanejament l'ACA proposa incloure una reserva de sòl i pressupost necessari per a la implantació d'una depuradora

S'ha incorporat la reserva de sòl demanada en els plànols d'ordenació i en les normes urbanístiques.

**f. CTUB (de data 22 de juny de 2018)**

Informe favorable amb observacions:

- *1.1 Cal definir la situació dins l'àmbit de l'habitatge de protecció pública.*

S'ha fixat com a vinculant la localització de l'habitatge protegit tant en els plànols d'ordenació com en la normativa.

- *1.2 Cal clarificar que la modificació de la cota de replanteig per disminuir l'impacte paisatgístic sempre serà en el sentit de reduir l'aparença de les edificacions i es recomana establir una regulació de la cota de replanteig de l'edificació en planta baixa que permeti un marge de, com a màxim +0,50m i -1,00m*

S'ha recollit a l'article 19 de la normativa.

*-1.3 Cal esmenar l'estudi econòmic d'acord amb la part valorativa de l'acord:*

*"Pel que fa a l'avaluació econòmica i financera es constata que els valors de venda de l'habitatge lliure son elevats si es contrasten amb els dels portals immobiliaris i amb els publicats per habitatge i, per contra, els costos de construcció es veuen molt ajustats al mercat actual. Es recomana aportar estudis de mercat més exhaustius que justifiquin els preus de venda i els costos de construcció previstos."*

S'aporta un estudi de mercat basat en el portal d'habitaclia respecte a l'habitatge lliure i dona un preu superior per a la tipologia d'habitatge lliure amb piscina que el recollit al present Pla parcial que agafa els valors del POUM essent menors. Respecte al cost de construcció està basat en el BEC del 1r trimestre de 2019, incrementant el cost de construcció de l'habitatge lliure.

*"Alhora, pel que fa a les despeses d'urbanització del sector s'han obviat les partides de gas, aigua i llum argumentant que aquests canons només poden ser avaluats durant la redacció del projecte d'urbanització. Donada la magnitud que poden arribar a tenir aquests canons en una urbanització com la que estem plantejant no es pot obviar fer-ne una previsió econòmica."*

S'ha incorporat aquesta previsió al igual que s'ha calculat el valor de la indemnització del cessament de l'activitat de la granja Sala.

- *1.4 Es recomana preveure una regulació que obligui a situar tots els blocs Uz.II dins la parcel·la segons el mateix criteri o preveure un gàlib obligatori en els plànols d'ordenació.*

*La regulació dels blocs Uz.II tal com està actualment no obliga a una ordenació homogènia de tots els blocs sinó que es podria situar cada bloc a una distància diferent respecte el carrer sense superar la separació mínima de 7m a via pública ni la separació mínima a la resta de l'indrets de 7m o l'establerta als plànols d'ordenació O.5.*

S'ha fixat una cota vinculant a partir de la qual s'emplaça l'edificació per a les edificacions Uz.II, tant en els plànols d'ordenació O.5. com en la normativa.

#### **g. OTAA (de data 15 d'octubre de 2018)**

Informa en el sentit següent:

- *Pel que fa a les matèries referents a la contaminació atmosfèrica, acústica i lumínica, caldrà recaptar informe de la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic sobre el present Pla parcial i subjectar-se, si s'escau, a les seves consideracions.*

S'ha recaptat l'informe.

- *Caldrà promoure la preservació de la vegetació autòctona existent en els espais lliures públics o privats, llevat que es justifiqui el contrari per motius fitosanitaris o de prevenció de riscos.*

S'ha incorporat a la normativa en els articles 24,25,26 i 29.

- *Caldrà que en el desenvolupament del Pla s'eviti, sempre que sigui possible, l'afectació de terrenys amb pendent elevat o marges existents en els espais lliures de parcel·la dels habitatges i de l'equipament previstos.*

S'ha incorporat a la normativa en els articles 25 i 29.

- *Caldrà completar la documentació aportada estudiant l'alternativa de destinar els sòls del sector qualificats de sistema hidrològic exclusivament a les funcions que li són pròpies, evitant la implantació d'altres usos (aparcaments, etc.).*

Atès a la reserva mínima d'aparcaments que estableix el POUM, es necessita emplaçar una àrea d'aparcaments sobre el sistema hidrològic soterrat per manca de sòl on emplaçar aquesta reserva. Val a dir que s'ha previst un sistema drenatge sostenible (SUDS) per a la seva pavimentació que compatibilitza ambdós usos, atès que no existeix altre sòl disponible com ho justifica l'Informe ambiental.

- *Per tal d'atendre a les determinacions de l'article 27 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, i a fi de què les noves àrees residencials siguin el màxim d'autosuficients energèticament, 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.*

S'ha incorporat a la normativa a l'article 20.

- *Caldrà completar la documentació ambiental aportada, tenint en compte les consideracions realitzades en l'apartat d'anàlisi ambiental del present informe.*

S'ha realitzat un Text refós de l'informe ambiental que incorpora totes les consideracions anteriorment exposades.

## **h. Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic (de data 11 de març de 2019)**

Informa en el sentit següent:

- *Un cop revisat l'informe ambiental que acompanya el Pla parcial urbanístic sector SUD02 Lourdes d'Arenys de Mar, l'Oficina Catalana del Canvi Climàtic constata que no s'ha avaluat quantitativament l'impacte del Pla parcial sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle, tal i com es va sol·licitar a l'informe emès per l'OTAA de Barcelona el 15 d'octubre de 2018.*

*Si bé cal recordar que aquesta modificació no està subjecte al tràmit d'avaluació ambiental, i per tant, no és preceptiu que aquest impacte s'avaluï detalladament; l'Oficina també considera convenient estimar aquestes emissions a l'apartat "3. Medi humà" per conèixer la compatibilitat de la proposta i poder qualificar el seu impacte.*

S'ha incorporat en el Text refós de l'informe ambiental.

- *Una vegada conegut l'impacte, caldrà que es detallin mesures de mitigació d'emissions que el Pla parcial haurà de contenir. Destaquem les següents:*
  - *Per tal de donar compliment a la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig de 2010, relativa a l'eficiència energètica dels edificis la qual determina que l'any 2021 tots els edificis de nova construcció siguin de consum gairebé nul d'energia i de baixes emissions de CO<sub>2</sub>, és important apuntar que el creixement de nous usos previstos ha de guiar-se pels següents principis rectors jeràrquics en matèria energètica:*
    - 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*

S'ha incorporat a l'article 20 de la normativa.

- *Pel que fa a l'impacte de la mobilitat en les emissions, és d'especial interès que s'implantïn mesures de transport més sostenibles i/o alternatius al vehicle privat.*

S'ha incorporat en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

- *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.*

S'ha incorporat a l'article 20 de la normativa.

- *Pel que fa a l'impacte del canvi del clima sobre el planejament, cal mencionar que si bé és cert que els escenaris climàtics encara ens han de proporcionar més i millor informació com per plantejar elements de gestió, sí que cal considerar-los per incorporar elements d'adaptació al canvi climàtic en la planificació municipal.*

*Per això, el Pla parcial urbanístic d'Arenys de Mar ha de tenir en compte l'adaptació al canvi climàtic i per això, caldria que es tinguin en consideració:*

- *Pel que fa als riscos d'inundabilitat, caldrà tenir en compte els darrers estudis elaborats per l'IPCC i les conclusions del Tercer Informe del Canvi Climàtic a Catalunya que confirmen la relació*

*,a escala regional, de l'increment de freqüència de fenòmens meteorològics extrems tals com les onades de calor i episodis de precipitació extrema i el canvi climàtic.*

*A més, els resultats del projecte ESCAT 2011-2012 Generació d'Escenaris amb alta resolució a Catalunya, elaborats pel Servei Meteorològic de Catalunya amb col·laboració amb el Supercomputing Center – Centre Nacional de Supercomputació (BSC-CNS), sobre els escenaris de canvi climàtic a curt i mitjà termini, pels quals es projecta pel conjunt de Catalunya un augment en la probabilitat d'ocurrència d'episodis de precipitació extrema (superior als 200 mm en 24 hores). Això podria comportar un augment de fenòmens meteorològics extrems amb riscos puntuals derivats de pluges torrencials.*

S'ha incorporat en el Text refós de l'informe ambiental.

- *El risc raonable d'un major dèficit de recursos hídrics -que se suma a l'element estructural de dèficit en períodes de sequera típics del clima mediterrani ja viscuts a Catalunya- fa necessari preveure elements d'estalvi i gestió tals com la redacció i aprovació d'una ordenança específica d'estalvi i eficiència de l'aigua i que per aquells usos que no requereixin qualitat d'aigua potable, s'abasteixin de la xarxa d'aigua regenerada.*

S'ha incorporat en el Text refós de l'informe ambiental.





## **i. Secretaria d'Infraestructures i Mobilitat (de data 11 de febrer de 2019)**

Informa en el sentit següent:

- *Respecte a la documentació relativa a l'autopista C-32 inclosa en el present PPU cal esmentar el següent:*
  - *Manca dibuixar en els plànols la limitació de les zones de protecció de l'autopista C-32, les quals es defineixen en l'article 20 de la Llei 8/1972, de 10 de maig, sobre construcció, conservació i explotació de les autopistes en règim de peatge (endavant LA), els articles 33, 34, 36 i 38 del Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, del Text refós de la Llei de carreteres de la Llei 7/1993, de 30 de setembre (en endavant TRLC); i els articles 72,74 i 77 del Reglament General de Carreteres, aprovat segons el Decret 293/2003, de 18 de novembre, (en endavant RGC), així com la línia d'edificació definida a l'article 20 de la LA, al 41 del TRLC i al 86 del RGC:*
    - *La zona de domini públic (...) una franja de terreny a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació de 8 m d'amplada.*
    - *La zona de servitud (...) dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, ubicades a una distància de 25m.*
    - *La zona d'afectació (...) dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació , ubicades a una distància de 100m.*
    - *La línia d'edificació s'ha de situar a 50m de la calçada del ramal d'enllaç o d'accés, si aquest vial forma part de la concessió.*

S'han incorporat en els plànols d'ordenació.

- *En qualsevol cas i en caràcter general, el Pla Parcial ha de recollir, en el seu articulat, de manera específica, l'adequació a l'actual legislació en matèria de carreteres i autopistes, d'acord amb les següents prescripcions:*

*a) Aquest pla parcial incorpora, en l'apartat de plànols, la línia d'edificació de l'autopista C-32, de manera incorrecta. S'haurà de corregir la línia d'edificació definides a l'article 20 de la LA, al Capítol I del Títol Quart de la TRLC; i en el Capítol I del Títol Quart del RGC, per tal de facilitar la comprensió dels diversos usos, així com incorporar les línies de delimitació de zones de protecció allà on hi manquen.*

S'han incorporat en els plànols d'ordenació.

*b) 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 LA; els articles 34 i 35 del TRLC i els articles 74 i 76 del 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.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

*c) 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 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.*

*Recordar que 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).*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

*d) 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.*

*Es recorda que, 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.*

*Aquesta prescripció és molt important, ja que l'existència d'un ramal incrementa substancialment les zones de protecció així com aquelles on és prohibida l'edificabilitat.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

*e) 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.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

*f) 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.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

*g) 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.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

*h) 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.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

*i) 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.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

*j) 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.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

k) 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.

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

**j. Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat (de data 25 de setembre de 2019)**

Informa en el sentit següent:

- *Analitzat el present Pla parcial urbanístic es constata que la vialitat proposada en el sector no té connexió directa amb la xarxa de carreteres, i que l'ordenació és compatible amb la futura Ronda del Maresme prevista en el planejament territorial i sectorial vigent.*

*Per altra part, pel que fa a la mobilitat, tal com assenyala l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona a què fa referència l'antecedent 2, i d'acord amb allò que estableix l'article 3.1.c del Decret 344/2006 de regulació de la mobilitat generada, caldrà que el Pla parcial incorpori un estudi d'avaluació de la mobilitat generada .*

S'ha incorporat un Estudi d'avaluació de la mobilitat generada en el Document II d'aquest Pla parcial.

- *Sense perjudici d'allò esmentat al paràgraf anterior, per valorar aproximadament l'ordre de magnitud del trànsit generat que afectarà la xarxa de carreteres, el volum de viatges que pot generar el sector es pot obtenir en aplicació dels ratis fixats pel Decret 344/2006 segons els usos. En aquest sentit, i considerant una edificabilitat bruta a l'equipament d'1 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sl, s'obté que el sector genera 4.893 viatges diaris, tal com es detalla en el quadre següent:*

| <b>Ús</b>          | <b>Intensitat d'ús</b>      | <b>Rati generació de viatges</b> | <b>Viatges diaris</b> |
|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Residencial        | 253 habitatges              | 7 viatges/habitatge              | 1.772                 |
| Comercial          | 567 m <sup>2</sup> sostre   | 50 viatges/m <sup>2</sup> sostre | 284                   |
| Equipaments        | 5.368 m <sup>2</sup> sostre | 20 viatges/m <sup>2</sup> sostre | 1.074                 |
| Espais lliures     | 35.263 m <sup>2</sup> sòl   | 5 viatges/m <sup>2</sup> sòl     | 1.763                 |
| <b>Total àmbit</b> |                             |                                  | <b>4.893</b>          |

*Atès que la major part dels viatges generats pels espais lliures seran interns i no motoritzats, es considera que no tindrien incidència en la xarxa de carreteres. Per la resta d'usos, els volum de viatges diaris que generaria el sector, anada i tornada, s'estima en 3.130. Si es considera una quota modal del vehicle privat del 60% (lleugerament superior a la mitjana a la comarca del Maresme segons l'EMQ 2006) i considerant un factor d'ocupació d'1,29 persones per vehicle, s'obté que el trànsit que generaria el sector és de 1.456 vehicles diaris. Si es considera una hora punta del 10%, la intensitat d'hora punta matí seria de 146 vehicles/hora. La major part d'aquesta demanda arribarà a la xarxa de carreteres a través de la vialitat urbana, principalment a l'autopista C-32 i a la carretera N-II. Si bé ambdues carreteres tenen capacitat troncal suficient per absorbir aquesta demanda afegida, cal garantir que en les seves connexions amb la vialitat urbana no es produeixen problemes de congestió.*

*Per aquest motiu, en l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, s'haurà d'acreditar que el trànsit generat pel sector no comporta incidències significatives en la xarxa de carreteres, essent responsable el promotor, o en el seu cas l'Ajuntament, de resoldre qualsevol problemàtica que pugui generar-se a la xarxa viària urbana que pugui repercutir en la funcionalitat de l'autopista C-32 i del seu enllaç amb la C-63, així com en la funcionalitat de la connexió amb carretera N-II.*

S'ha incorporat a l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

- *D'altra banda, caldrà atendre a les condicions especificades a l'informe INVICAT C2B25 de la Subdirecció General de Relació amb les Empreses Gestores d'Infraestructures i Serveis de Mobilitat, a què fa referència l'antecedent número 1, el qual s'adjunta amb el present informe.*

*Alhora, caldrà tenir en compte també que, pel que fa als usos, no es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres i que, en cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor de l'actuació haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

- *Finalment, escau recordar que 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.*

S'ha incorporat a l'article 23 de la normativa.

### **13. Proposta d'ordenació del Pla parcial urbanístic. Objectius i criteris de l'ordenació.**

A continuació es detallen els objectius i criteris de l'ordenació del Pla parcial urbanístic SUD-02 Lourdes respecte a les zones i sistemes determinades pel POUM d'Arenys de Mar, les mesures de mobilitat sostenible i les xarxes de serveis proposades.

---

#### **1. Sistema viari.**

Respecte a la xarxa viària, el Pla parcial urbanístic proposa una estructura viària que completi el teixit urbà del nord-oest del nucli, connectant amb els sectors de ponent.

Amb aquest objectiu el Pla parcial urbanístic ajusta el vial principal (delimitat pel POUM d'Arenys de Mar) que formarà part de la xarxa bàsica urbana i que connectarà el carrer Rial de sa Clavella amb el Carrer de Barcelona, estructurant l'àmbit i donant continuïtat a la trama urbana existent. I per acabar de completar la xarxa viària, defineix el vial complementari (delimitat pel POUM d'Arenys de Mar) que correspon al vial que connecta el carrer Rial de Sapí amb el vial anteriorment exposat.

Per a la planificació d'aquests vials:

- S'ha hagut d'ajustar la delimitació de l'àmbit del Pla parcial urbanístic amb l'objectiu d'incloure els talussos generats pel viari proposat en relació a la topografia existent (veure plànol "I6. Àmbit PPU SUD 02 Lourdes versus Àmbit POUM" i a "l'Annex V Ajustament de l'Àmbit del PPU"). El traçat del sistema viari s'ha ajustat el màxim possible amb l'objectiu de minimitzar el pendent a assolir,

a continuació es detallen els pendents estimats dels carrers planificats:

- Al nord de l'àmbit, la prolongació del carrer Barcelona ha ajustat al màxim el seu traçat en relació a la topografia existent aconseguint assolir un pendent màxim del 9% fins arribar a la nova rotonda planificada (rotonda oest) que s'ha desplaçat per donar continuïtat a la xarxa viària existent, permetent l'enllaç amb el vial existent que travessa la carretera C-32.
- D'aquesta nova rotonda (rotonda oest) surten dos vials que completen la xarxa viària del Pla parcial urbanístic:
  - El vial que connecta amb el Rial de sa Clavella i finalitza amb la creació d'una nova rotonda (rotonda sud) amb un pendent mitjà del 5,5%.
  - El vial que connecta amb el Rial de Sapí. En aquest vial també s'ha ajustat al màxim el seu traçat en relació a la topografia existent aconseguint assolir un pendent màxim del 8%.
- Es proposa la "canalització" del Rial de sa Clavella amb secció suficient per garantir l'avinguda de 500 anys de període de retorn, d'acord amb l'article 195 del POUM d'Arenys de Mar.

---

## **2. Sistema urbanístic d'espais lliures.**

Respecte al sistema d'espais lliures, el Pla parcial urbanístic manté la delimitació vinculant establerta pel POUM d'Arenys de Mar i incrementa la superfície d'espais lliures prevista pel POUM amb l'objectiu de garantir:

- Una bona continuïtat de la trama urbana. Amb aquest objectiu manté la delimitació del parc urbà establerta pel POUM d'Arenys de Mar:
  - Connectant els espais lliures a l'est de l'àmbit amb el Parc de Lourdes en sòl urbà, donant continuïtat al sistema urbanístic d'espais lliures del sòl urbà mitjançant la delimitació del Parc Urbà (Lu) emplaçat al nord-est de l'àmbit.
  - Creant espais lliures de transició (plaça/ parc urbà) amb la trama urbana del carrer Rial de Sapí, carrer de Barcelona i carrer de Doedes.



- Establint connexions amb el sòl urbà mitjançant delimitació d'un recorregut peatonal vinculant (veure plànol P2.Vialitat).
- Una bona transició entre el sòl edificable del Pla parcial urbanístic i la carretera C-32, planificant un espai lliure de transició entre el límit de l'àmbit i la C-32 destinat a protecció de sistemes i altres espais lliures.
- La preservació de les zones amb major pendent del Pla parcial urbanístic de l'edificació.
- El Manteniment del valor natural d'aquest sòl, mitjançant la conservació de la vegetació existent.

---

### **3. Sistema urbanístic d'equipaments públics.**

Respecte al sistema d'equipaments, el Pla parcial urbanístic manté la localització de l'equipament proposada pel POUM d'Arenys de Mar, atès que connecta amb altres equipaments planificats pel POUM en sòl urbà, i ajusta la seva superfície al traçat de la xarxa viària planificada i a l'estructura de la propietat existent en sòl urbà, incrementant-la mínimament.

Se li ha assignat la clau E, equipament sense ús determinat, per a que l'Ajuntament d'Arenys de Mar pugui emplaçar-hi l'equipament que trobi més adient a les seves necessitats en el moment de la seva execució.

---

### **4. Sistema Hidrològic.**

El Pla parcial urbanístic delimita el sistema hidrològic el Rial de sa Clavella, inclòs dintre de l'àmbit, on el POUM estableix com a vinculant l'àrea de protecció de sistemes.

Es proposa un sistema de drenatge sostenible (SUDS) del Rial de sa Clavella amb secció suficient per garantir l'avinguda de 500 anys de període de retorn, d'acord amb l'article 195 del POUM d'Arenys de Mar. S'ha previst una secció de 8 metres per al sistema hidrològic, amb una plantació i drenatge sostenible de gran dimensió per tal d'evitar que les aigües pluvials arribin a la rotonda prevista adjacent a la plaça de la Sardana.

---

## 5. Sòl d'aprofitament privat.

Respecte al sòl d'aprofitament privat el Pla parcial urbanístic proposa la creació d'una nova subzona (clau 4b4) dintre de la zona 4b, zona de blocs aïllats de nova ordenació, d'habitatge plurifamiliar amb jardins privats, de volumetria específica.

S'ha optat per aquesta tipologia edificatòria atès que:

- Estableix continuïtat la Raureta, ordenació establerta al sud de l'àmbit en sòl urbà (zona 4a, zona de blocs aïllats d'ordenació existent).
- L'edificació conformada en blocs aïllats permet adaptar-se a la topografia amb facilitat, atès que enlloc d'un front continu d'edificació disposes de peces de dimensions reduïdes que poden anar ocupant les terrasses preexistents i disminuir l'impacte de l'edificació sobre el terreny.
- Disminueix l'impacte paisatgístic de l'edificació i permet una millor integració paisatgística atès que l'edificació no crea un "apantallament" ja que s'alternen zones edificades amb zones d'espai lliure privat enjardinades, integrant l'edificació en l'entorn natural.
- A nivell tipològic, en tractar-se de blocs aïllats de reduïdes dimensions, permet un millor assolellament i ventilació dels habitatges i garanteix les vistes d'aquests sobre el paisatge.

El Pla parcial urbanístic desenvolupa els sòls d'aprofitament privat pel ús d'habitatge en cinc illes, amb una superfície total de 47.148,98 m<sup>2</sup> de sòl, 25.820,65 m<sup>2</sup>st de sostre edificable (25.255,58 m<sup>2</sup>st de sostre residencial i 565,07 m<sup>2</sup>st de sostre comercial) i de 253 habitatges, d'acord amb els criteris d'ordenació següents:

- Respecte a la seva situació topografia

El Pla parcial urbanístic respecta gairebé en la seva totalitat les zones de pendent superior al 20% dibuixades en la fitxa del sector SUD-02 Lourdes. On les afecta puntualment és en les zones d'aprofitament privat atès que es tracten de modificacions antròpiques del terreny preexistent que no es consideren terrenys amb pendent superior al 20% tal i com s'ha justificat a l'apartat

8.1.b. Amb tot, val a dir que l'alteració d'aquestes àrees proposades és mínima i es realitza exclusivament per a poder encabir el model tipològic anteriorment exposat, de bloc aïllat, que permeti integrar l'edificació en l'entorn natural sense crear apantallaments d'edificació.

S'ha mantingut com a no edificable l'àrea que delimita el POUM d'Arenys de Mar, establint una zona verd privat regulat dintre de la subzona 4b4.

- Respecte a la forma de les illes edificables.

Les cinc illes de referència es fragmenten en parcel·les que, seguint les cotes topogràfiques de la finca, delimiten les zones edificables i els jardins privats proposats en el present Pla parcial urbanístic.

El conjunt de parcel·les projectades se situen de forma aterassada. Aquesta disposició aterassada nord-sud, est-oest, garantirà un immillorable assoleix.

- Respecte al model tipològic en la formalització de les illes edificables.

El model tipològic proposat es el d'agrupacions d'habitatges plurifamiliars amb jardins privats, seguint la modalitat del volum edificable amb condicions d'edificació específiques, formalitzant un conjunt d'espais buits i plens, que garantiran tant la correcta entrega i relació amb els models tipològics de La Raureta, com la respectuosa relació amb l'espai lliure del Torrent de la Buada.

- Respecte a la mida i disposició dels volums edificables projectats.

Per tal de procurar l'esmentat respecte i equilibri amb el seu entorn, el Pla parcial urbanístic proposa un conjunt d'edificacions amb volums i alçades, que respectaran els del seu entorn, amb una disposició aterassada, fragmentada, en la que els espais construïts alternen amb espais lliures privats de certa mida, amb una disposició precisa, delimitant les zones edificables i no edificables de cada unitat, proposat envoltants màximes de l'edificació, limitant en numero de plantes a quatre (PB+2PP+àtic), obligant a regular la planta superior amb condició d'àtic en els seus fronts a

via pública, que obligaran a proposar models i tipologies edificatòries més complexes, concretant unes cotes precises pel replanteig de l'alçada reguladora de cada zona edificable i unes condicions d'ordenació que garantiran que l'ordenació de sòl d'aprofitament privat projectat sigui coherent i respectuosa amb les edificacions preexistents i amb el seu entorn.

---

## **6. Mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible.**

D'acord amb l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM d'Arenys de Mar, que avalua el sector SUD-02 Lourdes objecte d'aquest Pla parcial urbanístic, s'estableixen dues parades de transport públic dintre del sector (parades d'autobús).

Respecte a la delimitació de carrils bici i recorreguts paisatgístic per a vianants, el Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del POUM d'Arenys de Mar no concreta cap actuació específica per aquest sector. Amb tot s'aporta un estudi d'avaluació de la mobilitat generada que incorpora aquestes mesures.

Respecte a recorreguts peatonals el Pla parcial urbanístic estableix un recorregut que connecta amb el sòl urbà consolidat a través del parc urbà planificat (veure plànol P2.Vialitat).

I per últim, s'estableixen les reserves necessàries d'aparcament fora de la via pública tant per a vehicles com per a bicicletes d'acord amb el planejament general vigent i amb les altres legislacions vigents tal i com ho recullen les normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic.

---

## **7. Diagnosi i resposta als dèficits de les xarxes bàsiques existents de serveis.**

D'acord amb l'exposat a l'apartat 7.4 d'aquesta memòria, serà necessari la implantació de les xarxes d'abastament d'aigua potable, la xarxa de telefonia, la xarxa d'energia elèctrica, la xarxa de sanejament d'aigües pluvials i la xarxa de sanejament d'aigües residuals.

A continuació es detallen els criteris d'ordenació establerts per al seu disseny i execució en el corresponent projecte d'urbanització.

#### **a. Xarxa de sanejament.**

A partir de les diferents reunions i instruccions facilitades pels SS TT municipals s'han adoptat els criteris per al disseny de la Xarxa.

Es projectarà una xarxa separativa d'aigües pluvials i residuals, anant les aigües pluvials a desguassar bàsicament al Rial de Sa Clavella

- **Xarxa d'aigües pluvials:**

Degut a la saturació de la xarxa aigües avall del Sector s'implantarà un sistema de captació, acumulació i infiltració en origen, al punt baix de cada parcel·la de manera que es reduirà substancialment l'escorrentiu. Aquest sistema urbà de drenatge sostenible (SUDS) es dimensionarà en funció de la superfície a evacuar i de la capacitat d'escolament del terreny natural. Consisteix en el soterrament al subsòl d'unes cavitats constituïdes per mòduls de material plàstic del sistema SUDS de la casa GRAF, concretament el model "Túnel d'Infiltració". La construcció d'aquests sistemes serà en fase d'edificació i a càrrec del Promotor de cada parcel·la. El Projecte d'Urbanització preveurà una escomesa a cada parcel·la com a dispositiu de drenatge de seguretat en cas del sistema.

En definitiva es tracta d'un sistema de dipòsits de laminació, que al estar molt fragmentats assegura encara més la seva eficàcia, permetent una substancial disminució de les xarxes públiques de drenatge, i per tant una reducció del cabal aportat a la xarxa.

En el cas de la recollida de l'aigua pluvial del vials s'implantarà també un sistema SUDS de GRAF, model EcoBloc light, concretament a la franja central del vial Rial de Sa Clavella, a la franja corresponent al sistema hidrològic. En aquesta àrea de sistema hidrològic s'implantarà una solució combinada de paviment drenant a les franges d'aparcament de vehicles, i el sistema SUDS a la franja central. D'aquesta manera es captarà, acumularà i infiltrarà la totalitat de l'aigua de pluja en superficial d'aquest vial vertebrador del Sector. No obstant el Projecte es dotarà també d'un sistema de col·lectors, amb escomeses de seguretat de captació dels SUDS en cas de saturació.

La resta de vials es resoldrà amb d'un sistema convencional de col·lectors, amb captació en superfície per mitjà d'embornals i reixes interceptores

Al corresponent annex s'adjunta la descripció tècnica dels sistemes SUDS.

#### 1.- Càlculs aigües pluvials

Per a efectuar els càlculs hidrològics s'emprarà el següent mètode:

Seguirem el "Mètode Racional" que transforma la pluja en esorrentia mitjançant la fórmula:

$$Q = C_m \times I \times A$$

Essent:

$C_m$  = coeficient d'esorrentia mitja, que correspon a la relació entre la quantitat d'aigua d'escolament a l'àrea (A) durant el temps de concentració ( $t_c$ )

$I$  = intensitat de pluja mesurada en litres per segon i per hectàrea (l/s x ha) que correspon al màxim xàfec per un període de retorn donat (T) i per una durada corresponent al temps de concentració ( $t_c$ )

$A$  = superfície del tram on es desitja conèixer el cabal

$Q$  = cabal d'aigües pluvials

Per el càlcul de la intensitat de pluja es tindrà en compte la precipitació màxima diària a Arenys per un període de retorn de 10 anys.

$C_m$  = S'obté fent la mitja ponderada de l'àrea de cada tram i el tipus de paviment de la mateixa. Essent:

$C_v$  = 1 per vials

$C_{zv}$  = 0,25 per zones verdes

$C_p$  = 0,50 per parcel·les

$C_e$  = 0,75 per equipaments

Per tant es considera la superfície ponderada en cada tram com el sumatori de  $C_i \times A_i$

Càlculs hidràulics:

Per tal de comprovar la capacitat dels tubs proposats són suficients per desguassar el cabal de càlcul que li arriba s'aplicarà la fórmula de Manning-Strickler:

$$Q = \frac{1}{n} \times R_H^{2/3} \times j^{1/2} \times S$$

Essent:

El coeficient de Manning  $n = 0,008$  corresponent a tubs de polietilè i  $0,015$  per tubs de formigó.

$R_h =$  radi hidràulic

$j =$  pendent en tant per ú

$S =$  àrea de la secció

$Q =$  Qsp. cabal a secció plena

- **Xarxa d'aigües residuals:**

Per al disseny de la xarxa d'aigües residuals s'adoptarà el criteri de diàmetre mínim 400 mm. Es dotarà d'escomeses a totes les parcel·les, i es traçarà una xarxa de col·lectors en paral·lel a la de pluvials, i a nivell inferior per tal que no s'interceptin les escomeses, i de disminuir el risc de contaminació accidental de les aigües pluvials.

La xarxa d'aigües residuals es connectarà a la xarxa existent al col·lector de diàmetre 300 mm. existent al Rial de Sa Clavella fins la cruïlla amb el C/ Frederic Marès. A partir d'aquest punt i fins la riera d'Arenys el col·lector es de diàmetre 600 mm.

## 2.- Càlculs aigües residuals

Per el càlcul del cabal d'aigües residuals a desguassar s'han tingut en compte les següents dotacions:

Pels habitatges, 250 l/dia per habitant, considerant 4 habitants per habitatge.

Per la zona comercial 150 l/dia per treballador.

A tots s'aplicarà un factor punta de 2,4

El projecte contempla una xarxa principal que desguassa al col·lector del Rial, i la prolongació de les xarxes al Nord-est (C/Barcelona) i al Sud-est (Rial del Sapí).

Compren quatre blocs d'habitatges un hotel de 200 habitacions i un centre comercial. El cabal serà:

Es projectarà un tub de PE de 400 mm de diàmetre que es àmpliament suficient pel desguàs de la xarxa de residuals.

Segons instruccions facilitades pels tècnics municipals, els criteris per a disseny de la xarxa seran:

- Sistema separatiu (Pluvials i Residuals)
- Xarxa de col·lectors a realitzar amb tub de PE corrugat doble capa SN8, protegit amb prisma de sorra.
- Escomeses diàmetre mínim 250 mm exterior, preferentment connectades a pou
- Connexió d'escomeses a tub, a la generatriu superior i per mitjà de peça clip o junt de goma amb la unió formigonada.
- Pous prefabricats de formigó
- Tapes de registre PAMREX, amb frontissa
- Embornals amb reixa inclinada
- Reixes interceptores ACO de 500 mm. amb les perforacions alternes.

#### **b. Xarxa d'abastament d'aigua.**

La xarxa es projectarà en funció de la informació facilitada per la Companyia Concessionària SOREA.

Segons ha informat la Companyia el Sector no disposa de pressió suficient als punts de connexió amb la xarxa del municipi.

Per a resoldre aquesta circumstància el Projecte haurà de preveure la instal·lació d'un grup d'Aspiració-Impulsió situat a un punt baix del Sector, junt al Rial de Sapí. Aquest grup impulsor estarà constituït per dues bombes Grunfos amb variadors Vacon, ubicats a una arqueta de dimensions 3,00 x 1,90 m. Aquesta arqueta disposarà de connexió telefònica per a la gestió de dades de funcionament.

Les característiques de la nova xarxa a projectar seran:

- Canonades de PE D.125 mm o FD D.100 mm.
- Vàlvules de comporta, enterrades sense arqueta, accionades amb barra telescòpica des d'una trapa.
- Dotació d'hidrants enterrats, ventoses automàtiques i vàlvules de buidatge.



Per al funcionament de la nova xarxa, segons informen els tècnics de la Concessionària s'ha de procedir al canvi d'un tram de canonada existent fora del Sector, aigües avall del Rial de Sapí, actualment de fibrociment D. 80 mm.

### **c. Xarxa de distribució elèctrica.**

- **Mitja Tensió**

El disseny de la xarxa elèctrica de Mitja Tensió s'ha efectuat d'acord amb el vigent Reglament sobre condicions Tècniques i garanties de seguretat en centrals elèctriques, sub-estacions i centres de transformació, aprovat per Reial Decret del 12 de novembre de 1982, publicat en BOE de l'1 de desembre de 1982 i l' Ordre Ministerial de 6 de juliol de 1984 publicada en el BOE de l'1 d'agost de 1984 per les quals s'aproven les Instruccions Tècniques Complementàries MIE-RAT.

L'esquema del present document preveu l'estesa de circuits amb conductors 3x1x240mm<sup>2</sup> Al 18/30 kV, des del Rial de Sa Clavella al cantó amb el C/ Valldemaig, des del CD MT43578 existent, i des del C/Barcelona, on connectaran tots ells amb la xarxa existent. i que alimentarà els nous CD's disposats al plànol en planta P 3.2 XARXES DE SERVEIS. MITJA TENSIÓ-BAIXA TENSIÓ.

Sobre la proposta de disseny descrita, i les càrregues elèctriques que s'inclouen al present document (2.731,61 Kw), la Companyia distribuïdora ENDESA ha efectuat l' Estudi Tècnic-Econòmic núm.. 528.743, que s'adjunta com Annex, supeditat al també Estudi Tècnic-Econòmic núm. 539.318.

- **Baixa Tensió**

Les instal·lacions elèctriques de Baixa Tensió s'efectuaran d'acord amb el vigent Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementàries ITC-BT-01 a ITC-BT-51 aprovat pel Decret 842/2002 de 2 d'agost, BOE de 12 de setembre de 2002. A més s'acompleixen les especificacions establertes per la companyia subministradora.

La xarxa de distribució interior del sector partirà dels nous Centres de Distribució que s'hi preveu instal·lar i s'efectuarà amb línies de 3x240+150mm<sup>2</sup> Al. 0,6/1 kV.

S'han previst les següents dotacions per al càlcul de l'electrificació del sector:

- Vivendes lliures: 9.2 kW (regularitzat segons coeficient de simultaneïtat)
- Vivenda protegida: 5.75 kW (regularitzat segons coeficient de simultaneïtat)
- Garatges: 20 W/m<sup>2</sup>
- Serveis comuns: 10 kW/comunitat
- Terciari / Equipaments: 100 W/m<sup>2</sup> de sostre
- Enllumenat: 2 W/m<sup>2</sup>

La potència prevista serà de 2.731,61 KW. La xarxa de baixa tensió s'haurà d'abastir dels 4 Centres de Distribució previstos.

El disseny esquemàtic de la xarxa s'inclou al plànol en planta P 3.2 XARXES DE SERVEIS. MITJA TENSIÓ-BAIXA TENSIÓ.

Aquest disseny ha servit de base, junt amb el càlcul de càrregues de potències, per als Estudis Tècnics-Econòmics ja descrits anteriorment.

#### **d. Xarxa de gas.**

En cas d'implantar-se la xarxa de gas natural el projecte inclourà les partides necessàries per construir la infraestructura d'obra civil de la canalització de gas que definirà la companyia subministradora gas natural.

La xarxa s'executarà sota vorera i es realitzarà amb canonades de PEAD.

#### **e. Xarxa de telecomunicacions.**

La connexió de xarxa de telecomunicacions del sector es realitzarà sobre la xarxa existent ja descrita, a la zona urbana consolidada.

El projecte inclourà les partides d'obra necessàries per construir la infraestructura d'obra civil de la xarxa de telecomunicacions tal i com es detalla a la Planta Xarxa de Telecomunicacions, a partir de la qual la Companyia elaborarà el seu Assessorament.

Aquesta infraestructura estarà formada per prismes de 2 i 4 conductes de polietilè rígid de DN110 recoberts d'un dau de formigó HM-20 de dimensions variables segons el número de conductes, d'acord amb els plànols de detalls de telefonia, col·locats sota les voreres dels vials de la urbanització.

En els canvis de direcció i als creuaments dels vials s'hi col·locaran arquetes de tipus H segons es detalla als plànols en planta. Les derivacions individuals dels habitatges es construïran mitjançant una arqueta de tipus "M".

L'esquema de la xarxa es reflecteix en el plànol P.3.4 XARXES DE SERVEIS. TELECOMUNICACIONS. A partir d'aquest esquema la companyia operadora efectuarà el corresponent Assessorament i posterior Conveni per a la execució de la infraestructura.

#### **f. Xarxa d'enllumenat públic.**

La xarxa d'enllumenat públic seguirà l'esquema proposat en el plànol P.3.5 XARXES DE SERVEIS. ENLLUMENAT PÚBLIC d'aquest document. La seva distribució serà diferent per a cadascuna de les seccions dels vials del sector, i en funció dels càlculs luminotècnics a efectuar.

Pel dimensionat de la xarxa s'han tingut en compte les següents normes i recomanacions:

- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i Instruccions Tècniques Complementàries ITC-BT-01 a ITC-BT-51 aprovat pel Decret 842/2002 de 2 d'agost, BOE de 12 de setembre de 2002.
- Llei 6/2001 de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Decret 82/2005, de 3 de Maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la llei 6/2001, de 31 de Maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.
- Ordenances municipals d'urbanització

S'instal·larà el QCEP dissenyat per a optimitzar el consum, amb sistema de control i estalvi energètic incorporat.

## **14. Cessions del Pla parcial urbanístic.**

---

### **1. Cessions de sòl públic**

S'estableix la cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel Pla parcial urbanístic.

Les cessions obligatòries i gratuïtes queden determinades en el plànol d'ordenació "O.3 Cessió de Sistemes. Ordenació de detall del sistema d'equipaments." i en les normes d'aquest Pla parcial urbanístic.

## 2. Cessions d'aprofitament

S'estableix la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic segons l'establert al POUM d'Arenys de Mar que s'establirà en el corresponent projecte de reparcel·lació.

D'acord amb la legislació vigent, la cessió d'aprofitament urbanístic es realitzarà en sòl ja urbanitzat i lliure de càrregues d'urbanització, i la seva ubicació s'establirà al Projecte de Reparcel·lació.

### 15. Qualificacions establertes pel Pla parcial urbanístic. Quadre resum de superfícies.

| QUALIFICACIÓ                      | SUD-02 LOURDES<br>segons PPU    |                |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------|
| <b>SISTEMES</b>                   | <b>58.896,67 m<sup>2</sup></b>  | <b>55,54%</b>  |
| Viari (V)                         | 15.502,15 m <sup>2</sup>        | 14,62%         |
| Espais lliures (L)                | 35.263,50 m <sup>2</sup>        | 33,25%         |
| Lp                                | 535,91 m <sup>2</sup>           | 0,51%          |
| Lu                                | 26.051,44 m <sup>2</sup>        | 24,57%         |
| La                                | 5.279,81 m <sup>2</sup>         | 4,98%          |
| L24                               | 3.396,34 m <sup>2</sup>         | 3,19%          |
| Equipament (E)                    | 5.367,98 m <sup>2</sup>         | 5,06%          |
| Hidro lògic (H)                   | 2.763,04 m <sup>2</sup>         | 2,61%          |
| <b>ZONES (4b4)</b>                | <b>47.148,98 m<sup>2</sup></b>  | <b>44,46%</b>  |
| <b>TOTAL ÀMBIT</b>                | <b>106.045,65 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b> |
| <b>TOTAL ÀMBIT<br/>COMPUTABLE</b> | <b>103.282,61 m<sup>2</sup></b> |                |

**16. Condicions d'Ordenació del Pla parcial urbanístic. Quadre resum d'aprofitament privat.**

|  |  |               |                 |                      |
|--|--|---------------|-----------------|----------------------|
|  | SUD-02 LOURDES<br>segons PPU                     |               |                 |                      |
| Superfície àmbit PPU   | <b>106.045,65 m<sup>2</sup></b>                  |               |                 |                      |
| Sistema Hidrològic   | <b>2.763,04 m<sup>2</sup></b>                    |               |                 |                      |
| <b>Total àmbit computable<br/>(àmbit PPU - Sistema Hidrològic)</b> | <b>103.282,61 m<sup>2</sup></b>                  |               |                 |                      |
| <b>Edificabilitat bruta</b>  | <b>0,25<br/>m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl</b> |               |                 |                      |
| <b>Sostre 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</b>                 | <b>97,81%</b> | <b>253 hab.</b> |                      |
| Habitatge lliure   | 17.678,91 m <sup>2</sup> st                      | 70,00%*       | 146 hab.        | 121,09m <sup>2</sup> |
| Total Habitatge de protecció pública                               | 7.576,67 m <sup>2</sup> st                       | 30,00%*       | 107 hab.        | 70,81m <sup>2</sup>  |
| <b>Sostre comercial</b>  | <b>565,07 m<sup>2</sup>st</b>                    | <b>2,19%</b>  |                 |                      |
| * percentatge respecte el sostre residencial                       |  |               |                 |                      |

|                                  |                         | SÒL                      | SOSTRE  | HAB.  |     |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|---|---|-----|
| Uz I                             | Uz I.1 (resid. pt. HPC) | 993,47 m <sup>2</sup>    | 840,56 m <sup>2</sup> (HPC)   | 12  |     |
|                                  | Uz I.2 (resid. pt. HPC) | 1.140,58 m <sup>2</sup>  | 1.685,00 m <sup>2</sup> (HPC)   | 23  |     |
| Total Uz I (resid. protegit HPC) |                         | 2.134,05 m <sup>2</sup>  | 2.525,56 m <sup>2</sup> (HPC)   | 35  |     |
| TOTAL Uz I                       |                         | 2.134,05 m <sup>2</sup>  | 2.525,56 m <sup>2</sup>   | 35  |     |
| Uz II                            | Uz II.1                 | 13.578,05 m <sup>2</sup> | 2.208,91 m <sup>2</sup>   | 20  |     |
|                                  | Uz II.2                 | 2.777,02 m <sup>2</sup>  | 1.550,00 m <sup>2</sup>   | 13  |     |
|                                  | Uz II.3                 | 2.737,85 m <sup>2</sup>  | 1.550,00 m <sup>2</sup>   | 13  |     |
|                                  | Uz II.4                 | 2.715,49 m <sup>2</sup>  | 1.550,00 m <sup>2</sup>   | 13  |     |
|                                  | Uz II.5                 | 2.630,59 m <sup>2</sup>  | 1.550,00 m <sup>2</sup>   | 13  |     |
|                                  | Uz II.6                 | 1.944,79 m <sup>2</sup>  | 1.550,00 m <sup>2</sup>   | 13  |     |
|                                  | Uz II.7                 | 1.913,95 m <sup>2</sup>  | 660,00 m <sup>2</sup>   | 5   |     |
| TOTAL Uz II (residencial lliure) |                         | 28.297,74 m <sup>2</sup> | 10.618,91 m <sup>2</sup>  | 90  |     |
| Uz III                           | Uz III.1                | Uz III.1.1               | 1.789,90 m <sup>2</sup>   | 3.035,00 m <sup>2</sup> (HPO)                                 | 43  |
|                                  |                         | Uz III.1.2               | 986,55 m <sup>2</sup>   | 2.016,11 m <sup>2</sup> (HPO)<br>565,07 m <sup>2</sup> (com.) | 29  |
|                                  |                         | Vp                       | 848,50 m <sup>2</sup>   |   |     |
| TOTAL Uz III                     |                         | 3.624,95 m <sup>2</sup>  | 5.051,11 m <sup>2</sup> (HPO)<br>565,07 m <sup>2</sup> (com.)<br>5.337,98 m <sup>2</sup> st total | 72  |     |
| Uz IV                            | Uz IV.1                 | Edificable               | 1.175,51 m <sup>2</sup>   | 1.550,00 m <sup>2</sup>                                       | 13  |
|                                  |                         | Vp                       | 926,78 m <sup>2</sup>   |   |     |
|                                  | TOTAL Uz IV.1           |                          | 2.102,29 m <sup>2</sup>   | 1.550,00 m <sup>2</sup>                                       | 13  |
|                                  | Uz IV.2                 | Edificable               | 1.252,08 m <sup>2</sup>   | 1.550,00 m <sup>2</sup>                                       | 13  |
|                                  |                         | Vp                       | 422,24 m <sup>2</sup>   |   |     |
|                                  | TOTAL Uz IV.2           |                          | 1.674,32 m <sup>2</sup>   | 1.550,00 m <sup>2</sup>                                       | 13  |
| TOTAL Uz IV                      |                         | 3.776,61 m <sup>2</sup>  | 3.100,00 m <sup>2</sup>   | 26  |     |
| Uz V                             | Uz V.1                  | Uz V.1.1                 | 736,46 m <sup>2</sup>   | 660,00 m <sup>2</sup>   | 5   |
|                                  |                         | Uz V.1.2                 | 729,00 m <sup>2</sup>   | 660,00 m <sup>2</sup>   | 5   |
|                                  |                         | Vp                       | 1.177,85 m <sup>2</sup>   |   |     |
|                                  | TOTAL Uz V.1            |                          | 2.643,31 m <sup>2</sup>   | 1.320,00 m <sup>2</sup>                                       | 10  |
|                                  | Uz V.2                  | Uz V.2.1                 | 729,00 m <sup>2</sup>   | 660,00 m <sup>2</sup>   | 5   |
|                                  |                         | Uz V.2.2                 | 853,12 m <sup>2</sup>   | 660,00 m <sup>2</sup>   | 5   |
|                                  |                         | Vp                       | 1.876,98 m <sup>2</sup>   |   |     |
|                                  | TOTAL Uz V.2            |                          | 3.459,10 m <sup>2</sup>   | 1.320,00 m <sup>2</sup>                                       | 10  |
|                                  | Uz V.3                  | Uz V.3.1                 | 855,15 m <sup>2</sup>   | 660,00 m <sup>2</sup>   | 5   |
|                                  |                         | Uz V.3.2                 | 761,23 m <sup>2</sup>   | 660,00 m <sup>2</sup>   | 5   |
| Vp                               |                         | 1.596,84 m <sup>2</sup>  |   |   |     |
| TOTAL Uz V.3                     |                         | 3.213,22 m <sup>2</sup>  | 1.320,00 m <sup>2</sup>   | 10  |     |
| TOTAL Uz V                       |                         | 9.315,63 m <sup>2</sup>  | 3.960,00 m <sup>2</sup>   | 30  |     |
| Total àmbit                      |                         |                          |   | 25.255,58 m <sup>2</sup><br>(residencial)                     | 253 |
|                                  |                         |                          |   | 17.678,91 m <sup>2</sup><br>(resid. lliure)                   | 146 |
|                                  |                         |                          |   | 7.576,67 m <sup>2</sup><br>(resid. protegit)                  | 107 |
|                                  |                         |                          |   | 5.051,11 m <sup>2</sup><br>(res. protegit HPO)                | 72  |
|                                  |                         |                          |   | 2.525,56 m <sup>2</sup><br>(res. protegit HPC)                | 35  |
|                                  |                         |                          |   | 565,07 m <sup>2</sup><br>(comercial)                          |     |
|                                  |                         |                          | 47.148,98 m <sup>2</sup>  | 25.820,65 m <sup>2</sup> st total                             |     |

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

