



Per la present us comunico que en data de 21 de febrer de 2022, l'Alcaldia va dictar el Decret 2022/277, el qual literalment diu:

“En dates 23 de novembre i 14 de desembre de 2021 i 25 de gener de 2022 per part l'empresa LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U. es presenta documentació per sol·licitar una llicència de parcel·lació urbanística respecte la finca de la seva propietat, situada al carrer Joan Draper i Fossas número 1, àmbit “La Muvisa” d'Arenys de Mar, amb l'objecte de segregarla en dues parcel·les independents adjuntant la documentació necessària que correspon al projecte de parcel·lació.

-La finca indicada consta identificada amb les següents dades registrals: inscrita al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar amb el núm. de finca 11496 (Codi Registral Únic: 08113000569667; Tomo: 2011, Llibre: 266, Foli: 201, Inscripció: 2). Consta de dues construccions, una masia que data de l'any 1900, “Masia Can Mils” i un supermercat de la firma LIDL sent el 2002 l'any de construcció.

-Que per tal de desenvolupar el projecte s'ha efectuat per l'interessat el corresponent aixecament topogràfic de l'àmbit de la parcel·lació del qual es constata que la superfície real, actual de la finca es de 12.915,50 m².

-Que el 28 de gener de 2022 s'emet per part de l'arquitecta municipal informe tècnic, el qual es pronuncia de manera favorable a l'aprovació de la parcel·lació de la finca atès que s'ajusta a la normativa urbanística aplicable i al planejament urbanístic vigent.

-Que tal i com es desprèn de l'informe tècnic, la finca de referència està classificada pel planejament urbanístic vigent des del 2014, el POUM, com a sòl urbà consolidat i qualificada com a zona 7 – solars d'ordenació singular – clau 7.u7 La Muvisa. I compta amb els següents paràmetres urbanístics:

“Les condicions de parcel·la de la zona 7 venen indicades en l'article 243 de la normativa urbanística:

- Superfície mínima de parcel·la : 600m²*
- Façana mínima : 20m.*

Les condicions d'edificació per la clau 7.u7 s'estableixen en l'apartat 2 de l'article 244:

- Edificabilitat màxima : 1 m²st/m²sòl*
- Ocupació màxima : 40%*
- Alçada màxima : 9m.*
- Reculades : 5m. a vial i 3m. a fons i laterals”*

-Que l'objectiu de la llicència és la parcel·lació de la finca en dues. Una finca inclourà el supermercat existent LIDL i el seu aparcament i l'altre inclourà la masia de Can Mils avui sense cap ús.

Fonaments jurídics:

I.- En quan al règim urbanístic aplicable:

Es d'aplicació al present expedient la normativa urbanística següent:

-El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós, i successives modificacions;

-El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat



urbanística, puntualment modificat per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l.

-El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme (CTU) de Barcelona el dia 2 d'octubre de 2013 i publicat al DOGC núm. 6553 de 3 de febrer de 2014 als efectes de la seva executivitat.

-Supletòriament el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995, de 13 de juny).

-L'article 187.1 del DL 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme recull quins actes estan subjectes a llicència urbanística prèvia, amb les excepcions que estableix l'article 187.ter, especificant en l'apartat b) les parcel·lacions urbanístiques.

-L'article 187.ter del DL 1/2010 preveu l'exclusió de la llicència urbanística prèvia a les parcel·lacions urbanístiques incloses en els projectes de reparcel·lació. El cas que ens ocupa si requereix fiscalització doncs la segregació no es produeix en el si d'una reparcel·lació.

-La regulació concreta de les parcel·lacions urbanístiques està prevista en el DL 1/2010, en el Títol sisè, secció segona "parcel·lacions urbanístiques", articles 191 a 196, i desenvolupat als articles 22 a 29 del Decret 64/2014 pel qual s'aprova el Reglament de Protecció de la legalitat urbanística.

-L'objecte de l'actuació proposada consisteix en la divisió de la finca matriu, propietat de SUPERMERCADOS LIDL, S.A.U., inscrita al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar amb el núm. de finca 11496 en dues finques resultants independents, la Finca resultant A, on es troba la edificació coneguda com "Masia Can Mils", i la finca resultant B on es troba ubicat el Supermercat LIDL, als efectes de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

-Tal i com s'ha manifestat en els antecedents, segons recent medició topogràfica la finca matriu consta de 12.915,50 m² de superfície real. Les dues finques resultants de la parcel·lació d'aquesta finca matriu, de conformitat amb la proposta que presenta el projecte, consten amb les següents descripcions:

Finca A _ Can Mils :

Hi ha una masia composta per diferents cossos edificats de dates diferents, la finca disposa d'una connexió de xarxa de sanejament independent i també de subministrament d'aigua i electricitat.

Linda al nord , part amb el carrer Draper , part amb una parcel·la del polígon industrial Valdegata Draper, a l'est amb el carrer Draper, al sud amb la finca B objecte d'aquesta segregació (Lidl) i a l'oest part amb zona verda, part amb la futura variant de Valdegata.

Els paràmetres resultants de la finca són:

SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA de 4.321,77 m²

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà consolidat

QUALIFICACIÓ: Zona industrial aïllada (clau 7.u7 MUVISA)



FAÇANA : SUPERIOR A 20M.

SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA, Superior a 600m².

EDIFICABILITAT: 1 m²/m²sòl, equivalent a 4.321,77 m² de sostre edificable, actualment hi ha 1.119,30 m² edificats.

OCUPACIÓ MÀXIMA 40% equivalent a 1.728,71 m² disponibles. Actualment l'ocupació és de 609,85 m², equivalent a una ocupació de 14,11%.

SEPARACIONS: Totes les separacions de l'edificació són superiors a 5 m a vials i 3 m a laterals i fons.

USOS: Seràn els permisos per normativa.

No existeix cap paràmetre urbanístic d'aplicació que l'edificació existent i la parcel·la resultant incompleixi una vegada segregada la finca A.

Finca B _ Lidl :

Actualment hi ha un edifici amb ús comercial (Lidl) , la finca disposa de tots els subministraments necessaris.

Llinda al nord amb la finca A resultant d'aquest projecte de segregació, a l'est amb el carrer Draper, al sud amb la carretera N-II i a l'oest amb l'inici de la variant de Valdegata. (avui Rial Llarg).

Els paràmetres resultants de la finca són:

SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA de 8.5923,73 m²

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL : Sòl urbà consolidat

QUALIFICACIÓ: Zona industrial aïllada (clau 7.u7 MUVISA)

FAÇANA : SUPERIOR A 20m.

SUPERFÍCIE MÍNIMA DE PARCEL·LA, Superior a 600m², resultant 8.593,73 m² després de la segregació.

EDIFICABILITAT: 1 m²/m²sòl, equivalent a 8.593,73 m² de sostre edificable, actualment hi ha 1.683 m² edificats.

OCUPACIÓ MÀXIMA 40% equivalent a 3.437,49 m² disponibles. Actualment l'ocupació és de 1.683 m² de l'edifici existent i de 582 m² dels parasols i marquesines de l'aparcament , equival a una ocupació de 2.265 m², això equival al 26,34%.

ALTURA MÀXIMA: L'altura actual de l'edificació és inferior a 9m.

SEPARACIONS: Totes les separacions de l'edificació són superiors a 5 m a vials i 3 m a laterals i fons.

USOS: El mateix que l'actual, comercial.

No existeix cap paràmetre urbanístic d'aplicació que la edificació existent i la parcel·la resultant incompleixi una vegada segregada la finca B.

-La divisió proposada compleix amb el que determina l'article 191.1.a) del DL 1/2010:

“Article 191

Parcel·lació urbanística

1. S'entén per parcel·lació urbanística:

a) Tota divisió simultània o segregació successiva de terrenys en dos o més lots, en qualsevol classe de sòl, que, per raó de les característiques físiques dels terrenys, de la delimitació d'aquests per vials existents o de nova creació, de la implantació de serveis o de l'edificabilitat descrita per l'operació de divisió, faciliti o tingui per finalitat facilitar la construcció



d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans.”

- Considerant el que preveu l'article 192 del DL 1/2010, la parcel·lació proposada requereix de la fiscalització prèvia municipal.

“1. Tota parcel·lació urbanística ha d'ésser objecte de llicència, llevat de la continguda en el projecte de reparcel·lació i d'altres excepcions regulades per reglament.

2. Per fer efectiu el que estableix l'apartat 1, s'han de sotmetre a la fiscalització prèvia municipal tota divisió o segregació successiva de terrenys. Si l'operació prevista és una parcel·lació urbanística, s'ha d'autoritzar o denegar en funció del compliment o no de la normativa urbanística. En cas contrari, l'ajuntament declara innecessària la llicència de parcel·lació, sens perjudici que la divisió o la segregació de terrenys s'hagi d'ajustar a les condicions específiques de la legislació sectorial.”

-També es dona compliment al que preveu l'article 195.1 del DL 1/2010 doncs prèviament a la parcel·lació urbanística s'ha aprovat el POUM, vigent des de l'any 2014 que classifica el sòl objecte de parcel·lació com a urbà consolidat:

“Article 195

Requisits previs a la parcel·lació urbanística i efectes de l'incompliment

- 1. Només es poden fer parcel·lacions urbanístiques i, consegüentment, atorgar llicències de parcel·lació si prèviament s'ha aprovat un pla d'ordenació urbanística municipal o, si s'escau, un pla de millora urbana que el desplegui, quan afecti sòl urbà, o si prèviament s'ha aprovat el pla parcial urbanístic del sector corresponent per al sòl urbanitzable. En sòl no urbanitzable no es poden fer parcel·lacions urbanístiques en cap cas.”*
- 2. Els lots resultants d'una parcel·lació efectuada amb infracció de les disposicions d'aquest article o del règim d'indivisibilitat urbanística dels terrenys, que regula l'article 196, mai no es poden considerar solars, ni és permès d'edificar-hi, sens perjudici de l'aplicació de les mesures de protecció de la legalitat*

-En quan al tipus de sòl on es vol fer la parcel·lació urbanística, cal dir que la finca està classificada pel planejament vigent, el POUM com a sòl urbà consolidat i qualificada com a zona 7 – solars d'ordenació singular – clau 7.u7 La Muvisa, tal com s'ha indicat en els antecedents.

- De conformitat amb el que determina l'arquitecta municipal en el seu informe, la divisió es dur a terme respectant el planejament urbanístic vigent, la superfície de la finca matriu es divideix ajustant-se a les indicacions d'aquest, les finques resultants compleixen amb els paràmetres urbanístics de la zona 7 – clau 7.u7.

-Pel que fa als usos als que estaran destinats les finques resultants, l'article 245 de les normes urbanístiques del POUM indica les condicions d'ús de la zona 7. La parcel·la resultant B continuarà destinant-se a l'ús comercial, sent aquest un dels usos principals segons les determinacions d'aquest precepte.

-I pel que fa a la finca resultant A, serà destinada a l'ús que el planejament urbanístic li autoritzi, el qual de conformitat amb l'art. 245 indicat, l'ús principal per a la zona 7, subzona amb clau 7.u7 “La Muvisa” es el comercial, el terciari, l'hoteler i el turístic, i com a usos compatibles: el de restauració, comercial en petits establiments i mitjans establiments, activitats innòcues sense incidència ambiental,



dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural, associatiu i religiós), aparcament en planta soterrani i accés a través de planta baixa, serveis tècnics i mediambientals, i l'ús recreatiu.

2.- Pel que fa al contingut del projecte:

De conformitat amb l'article 28 del Decret 64/2014 es compleix amb la documentació requerida, això és:

- a) Memòria justificativa, el projecte incorpora la finalitat o l'ús a què es destinaran els lots resultant de la parcel·lació i la seva adequació al planejament urbanístic aplicable i al règim legal de formació de parcel·les i finques. Queda clarament identificats els lots resultants, la Finca resultant A, que es destinarà als usos que admet l'article 245 del POUM, i la Finca resultant B que continuarà destinant-se a l'activitat comercial, mitjançant el supermercat existent des del 2002.
- b) Proforma del document públic o privat que reflecteixi la divisió de terrenys o l'operació jurídica assimilada que se sol·liciti. El projecte de parcel·lació identifica la finca objecte de divisió i els dos lots que en resulten i serveix de document per a poder efectuar l'actuació proposada.
- c) Plànol de situació de la finca inicial que es proposa dividir, amb indicació de la seva referència registral i cadastral.
- d) Plànol parcel·lari de la finca esmentada, a escala adequada i amb base cartogràfica topogràfica, representatiu dels lots proposats.
- e) Superposició del plànol parcel·lari sobre un plànol de qualificacions urbanístiques.
- f) Fitxes descriptives dels lots resultants on s'especifiquen els límits, la cabuda i la qualificació urbanística de cada lot.

3.- Sobre el règim jurídic aplicable a les llicències urbanístiques:

-De conformitat amb el que preveu l'article 188 del DL 1/2010, sobre el règim jurídic aplicable a les llicències urbanístiques, on s'inclouen les parcel·lacions urbanístiques, el seu atorgament queda subjecte a la Llei d'urbanisme, i al planejament urbanístic.

-L'expedient administratiu d'atorgament de la llicència requereix dels informes tècnic i jurídic a banda de la documentació que específicament es requereix per aquest tipus concret de llicències de parcel·lació que ve recollit en l'article 28 del Decret 64/2014 abans indicat.

Així doncs la documentació presentada pels interessats compleix amb el que determina l'article 28 del Decret 64/2014 i ha estat informat favorablement per l'arquitecta municipal en el seu informe de 28 de gener de 2022. i l'informe jurídic que completa l'expedient administratiu és el present informe.

-Pel que fa a la inscripció de la parcel·lació urbanística, l'article 193 del DL 1/2010 i en el mateix sentit l'article 78 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística, exigeix per a inscriure la parcel·lació que s'acrediti l'atorgament de la llicència prevista per la legislació urbanística aplicable o bé la declaració municipal de la seva innecessarietat.

Cal indicar que, considerant el que preveu l'article 202 en la redacció donada per la Llei 13/2015, de 24 de juny de Reforma de la Llei Hipotecària i del text refós de la Llei del Cadastre,



als efectes d'inscripció de la parcel·lació serà necessari que l'interessat porti al Registre de la Propietat les coordenades georreferenciades de les finques:

“Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de georreferenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.”

-Pel que fa a la competència per a l'atorgament o denegació de llicències urbanístiques s'han d'ajustar al que estableix la legislació de règim local. En aquest sentit, correspon a l'Alcaldessa, d'acord amb l'art. 21.1.q) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril reguladora de les Bases de règim local, i d'acord amb l'art. 53.1.r) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim local de Catalunya, la competència per a l'atorgament o denegació de llicències.

Per tot l'exposat,

RESOLC:

PRIMER.- ATORGAR a l'empresa LIDL SUPERMERCATS SAU, amb NIF núm. A60195278, la llicència de parcel·lació urbanística de la finca situada al carrer Joan Draper i Fossas número 1, àmbit “La Muvisa”, identificada amb el núm. 11496 en el Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, per la seva divisió en dues finques independents, la finca resultant A i la finca resultant B, la descripció de les quals consta en el fonament jurídic 1 d'aquesta resolució.

SEGON: NOTIFICAR als interessats i publicar la resolució d'atorgament de la llicència a través del tauler d'anuncis de l'Ajuntament, a la Web municipal i al Butlletí informatiu municipal.

TERCER: ADVERTIR als interessats que als efectes d'inscripció de la parcel·lació urbanística al Registre de la Propietat l'interessat haurà d'aportar les coordenades georeferenciades de les finques resultants.”

Si es vol impugnar la present resolució, que posa fi a la via administrativa, procedeix interposar recurs contenciós administratiu davant dels Jutjats contenciosos administratius de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent de la seva notificació.



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictada, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent de la seva notificació.

Arenys de Mar, a la data de la signatura electrònica

El secretari
Antonio Moreno Baza