



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
677/2025	La junta de govern local	06/03/2025

EN QUALITAT DE SECRETARIA D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

-EXPEDIENT 677/2025. MODIFICACIÓ PROJECTE PAU 34 STELLA MARIS.-

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
-----------	--

FETS I FONAMENTS DE DRET

ANTECEDENTS:

En data 25 de gener de 2022 es va aprovar definitivament per Junta de Govern Local el projecte d'urbanització del PAU-34 Stella Maris d'iniciativa privada, promogut per la societat RESI MARIS, S.L.

En data 31 de maig de 2022 es publica al BOP l'aprovació del projecte esmentat a efectes de la seva executivitat.

Que conforme disposa el document del projecte d'urbanització aprovat definitivament, presentat per RESI MARIS, S.L. el pressupost d'execució per contracte (IVA inclòs) ascendeix a la quantitat de 640.331,61.-€ (IVA inclòs), sent aquest pressupost el correcte.

En data 28 de gener de 2025 la societat RESI MARIS S.L, amb RE 2025-E-RE-414, presenta el document modificat del projecte per la seva tramitació i aprovació, i posteriorment el 6 de febrer de 2025 (RE 2025-E-RE-584) presenta de nou el projecte, en la seva versió definitiva consensuada per l'ajuntament.

En data 25 de febrer de 2025 s'emet informe dels Serveis Tècnics municipals, signat per l'arquitecta i enginyer, on es fa constar que totes aquestes modificacions estan fonamentades per temes d'accessibilitat, millores medi ambientals i de funcionament de l'espai públic, i en cap cas són modificacions substancials. Alhora l'informe indica que "les modificacions no afecten al pressupost total de les obres d'urbanització que es manté en 640.331,61€ com a pressupost total de contracte.

Que per part de Serveis Tècnics, i derivat de la presentació del document de modificació del projecte d'urbanització de referència, s'ha pogut detectar una errada material en l'import del pressupost d'execució per contracte que consta tant en el text de l'acord d'aprovació inicial com en el de l'acord d'aprovació definitiva adoptat per la Junta de Govern Local, on es fixa l'import de 548.655,54.-€ (IVA inclòs), que ha de ser objecte d'esmena.

Que l'import correcte del pressupost d'execució per contracte del projecte d'urbanització es de 640.331,61€ (IVA inclòs), que deriva del document presentat per RESI MARIS, S.L. en data 18 d'abril de 2021 (amb núm. de registre 221-4466), aquest pressupost coincideix amb el de la modificació que ara es sotmet a aprovació, atès que els canvis introduïts no són considerats canvis substancials respecte el projecte d'urbanització aprovat definitivament.



Que en data 4 de març de 2025 s'emet informe jurídic favorable a l'aprovació de la modificació del projecte d'urbanització del PAU 34 Stella Maris, els fonaments jurídics del qual es reproduïxen seguit.

FONAMENTS JURIDICS:

1.- Normativa aplicable a l'expedient administratiu:

- Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- El Pla General d'Ordenació Urbana (POUM) vigent, publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) núm. 6553, de 3 de febrer de 2014, delimita el PAU-34 "Stella Maris".
- Art. 10.2 del Decret 179/1995 de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels ens locals (ROAS) el qual remet a la legislació urbanística la regulació de les obres d'urbanització.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

2.- Pel que fa al contingut de la modificació del projecte d'urbanització:

Actualment les obres d'urbanització de l'àmbit del projecte d'urbanització del PAU 34 Stella Maris es troben en execució. Al llarg del transcurs de les mateixes l'Ajuntament ha requerit a la promotora, la societat RESI MARIS, S.L, dur a terme una sèrie de modificacions en el projecte d'urbanització amb l'objectiu de millorar la urbanització i l'ús del futur espai públic de l'àmbit del PAU 34 Stella Maris.

Que aquestes modificacions requerides en el projecte d'urbanització varen ser presentades de manera definitiva per RESI MARIS, S.L. el 6 de febrer de 2025.

En primer lloc cal indicar que l'àmbit del document de la modificació del projecte d'urbanització del PAU 34 Stella Maris coincideix amb l'àmbit del projecte d'urbanització aprovat definitivament, i per tant és coincident amb les determinacions del POUM (segons la fitxa concreta del PAU 24 Stella Maris).

Els canvis introduïts al projecte d'urbanització venen motivats de manera resumida pel següent:

- temes d'accessibilitat, millores medi ambientals i de funcionament de l'espai públic, considerades d'interès públic, i en cap cas constitueixen modificacions substancials
- execució del projecte mitjançant la seva divisió en dues fases.

Aquest canvis no afecten al pressupost del projecte, que es manté exactament igual al pressupost del projecte d'urbanització aprovat definitivament per la Junta de Govern local de 25 de gener de 2022.

Que la modificació del projecte d'urbanització, un cop analitzat pels Serveis Tècnics va donar lloc a l'informe de 25 de febrer de 2025, signat per l'arquitecta i l'enginyer municipal, on es fa constar que les modificacions introduïdes estan fonamentades per temes d'accessibilitat, millores medi ambientals i de funcionament de l'espai públic, considerades d'interès públic, i en cap cas constitueixen modificacions substancials. L'informe indica el següent:



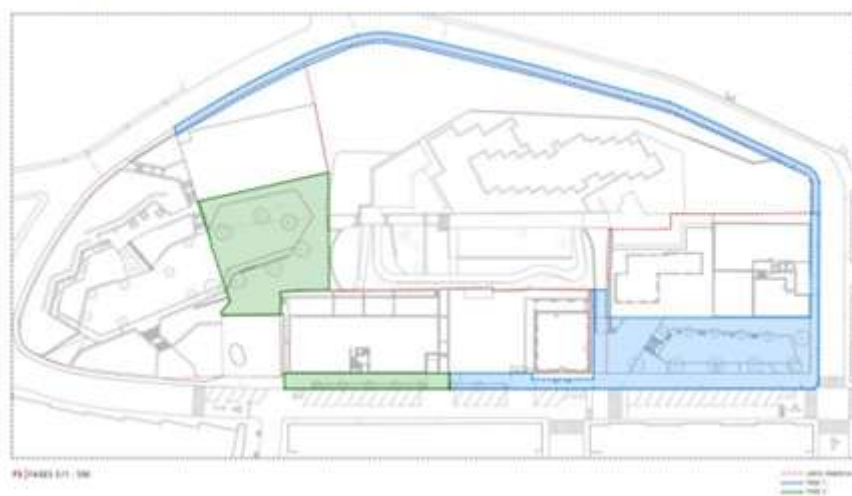
"Les modificacions incloses en el projecte són majoritàriament canvis en els acabats de la plaça per fer-la més sostenible i generar un refugi climàtic on fins ara hi havia projectada una plaça més "dura". La nova disposició dels acabats permet un millor accés al futur equipament situat a la "Masia". Des de l'Ajuntament, també es demana que l'espai lliure en contacte amb el parc dels Països Catalans segueixi la mateixa configuració i materials del projecte aprovat i que està a punt d'executar-se, a més en aquest indret es sol·licita afegir una àrea d'esbarjo per gossos.

S'incorpora una millora en l'accessibilitat de l'accés a la residència de gent gran pel carrer Pompeu Fabra, on es redueix el pendent de la rampa projectada inicialment.

Es modifiquen les cotes de la vorera del carrer Pompeu Fabra per fer accessible el Palauet de Stella Maris."

Que entre les modificacions que es detecten consta també, com s'ha indicat anteriorment, l'execució de les obres per fases. El document presentat proposa l'execució de dues fases, segons el plànol següent:

Fase 1 : blau
Fase 2 : verd

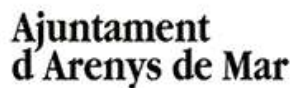


Considerant l'art. 72.5 del TRLUC sobre l'execució de les obres per fases, s'entén per fase la part del polígon d'actuació urbanística que, després que siguin executades les obres que hi son compreses, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen funcionalment de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants.

Considerant l'informe tècnic, que indica que el motiu principal de l'execució per fases es justifica en la necessitat de la Fundació Junts per l'Autisme de poder iniciar la seva activitat d'interès públic el mes aviat possible, ja que tenen les obres finalitzades, i en l'interès municipal de disposar de la plaça i voreres finalitzades, i la residència disposarà del seu accés accessible.

Que el caràcter no substancial de les modificacions introduïdes també queda justificat en tant que no afecten al pressupost total de les obres d'urbanització, atès que es manté en l'import de 640.331,61€ (IVA inclòs) com a pressupost total de contracte.

Segons el document del projecte d'urbanització aprovat definitivament per Junta de Govern local de 25 de gener de 2022, el pressupost es el següent:



Obra : PROJECTE D'URBANITZACIÓ SECTOR PAU-34- STELLA MARIS
Municipi : ARENYS DE MAR, Comarca : MARESME
Promoció : RESI MARIS S.L.
Arquitecte : ARQ71 I ASSOCIATS SLP (FERRAN BESA BERINGÜES)

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

Page 1

PRESSUPOST D'EXECUCIO MATERIAL.....	444.705,61
5 % BENEFICI INDUSTRIAL SOBRE 444.705,61.....	26.682,34
13 % DESPESES GENERALS SOBRE 444.705,61.....	57.811,73

Subtotal	529,199.68
-----------------	-------------------

21 % IVA SOBRE 529.199,68.....	111.131,93
TOTAL PRESSUPOST PER CONTRACTE	€ 640.331,61

Aquest pressupost d'execució per contracte puja a

(SIS-CENTS QUARANTA MIL TRES-CENTS TRENTA-UN EUROS AMB SEIXANTA-UN CÈNTIMS)

Que derivat de l'estudi de la modificació del projecte d'urbanització, tal i com s'ha indicat en els antecedents del present informe, s'ha detectat pels Serveis Tècnics una errada material en el text de l'acord d'aprovació definitiva del projecte adoptat per la Junta de Govern local el 25 de gener de 2022. Segons l'indicat acord, el pressupost d'execució per contracte (IVA inclòs) estava fixat en 548.655,54 euros, quan el contingut del document del projecte d'urbanització aprovat, document presentat per RESI MARIS, S.L. en data 18 d'abril de 2021(amb registre d'entrada 221-4466) constava l'import correcte de 640.331,61€ (IVA inclòs), com a pressupost total de contracte.

Que l'Ajuntament en exercici del previst a l'art. 109.2 de la llei 39/2015, pot en qualsevol moment rectificar d'ofici o a instància dels interessats l'errada material existents en els seus actes, per lo que en el mateix acord d'aprovació de la modificació del projecte es farà constar l'import correcte del projecte d'urbanització, de 640.331,61€ (IVA inclòs).

Pel que fa a la documentació del projecte, de conformitat amb l'informe tècnic de 25 de febrer de 2025, la modificació del projecte d'urbanització contempla, d'acord amb el previst a l'art. 96 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, la documentació exigida als projectes d'urbanització per la seva aprovació.



De tot l'exposat es conclou que les modificacions introduïdes al projecte d'urbanització aprovat definitivament no comporten cap modificació substancial, i contempla la documentació exigida per la normativa aplicable als projectes d'urbanització (TRLUC i RLUC) per la seva tramitació i aprovació.

3.- Pel que fa a la tramitació de la modificació del projecte d'urbanització, que no comporta canvis substancials respecte l'aprovat definitivament.

Que l'article 89.6 TRLUC regula succintament el procediment d'aprovació dels projectes d'urbanització, per remissió a l'article 119.2 del mateix cos legal, i que preveu per quan es tracti de projectes d'iniciativa privada, que es preceptiva l'audiència a les persones interessades.

Que l'article 119.2 TRLUC estableix unes determinades regles per a la tramitació d'instruments de gestió urbanística, que també s'apliquen a l'aprovació dels projectes d'urbanització, per remissió de l'article 89.6 abans esmentat.

Que el projecte d'urbanització del PAU 34 Stella Maris que ara es modifica va ser tramitat conforme als preceptes indicats, quedant aprovat definitivament per acord de la junta de govern local de 25 de gener de 2022.

Atès que els canvis en el projecte d'urbanització que es recullen en el document de modificació d'aquest projecte no són substancials, pels raonaments indicats en l'apartat anterior, es considera procedent sotmetre a l'aprovació per l'òrgan municipal competent el document de modificació del projecte d'urbanització, sense necessitat d'una nova informació pública, i alhora ordenar la seva publicació al BOP i a la web municipal a efectes de la seva executivitat.

4.- Pel que fa a la competència per a l'aprovació de la modificació del projecte d'urbanització, que no incorpora canvis substancials respecte l'aprovat definitivament, segons l'article 21.1.j) de la LRRL i art. 53.1.s) de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (TRMRLC) correspon a l'alcalde l'aprovació dels instruments de gestió urbanística i dels projectes d'urbanització, com és el cas, sense perjudici de delegacions d'aquesta competència.

Vist el decret d'alcaldia 2023/1065 de 20 de juny de 2023, apartat 3 sobre les delegacions efectuades per l'Alcalde a favor de la Junta de Govern Local en matèria d'urbanisme, concretament l'apartat a) on es recull la delegació de la competència en relació l'aprovació dels projectes d'urbanització.

Per tot l'exposat, **es proposa a la Junta de Govern Local:**

Vista la proposta de resolució PR/2025/713 de 4 / de març / 2025.

RESOLUCIÓ

1.- Esmenar, conforme amb l'art. 109.2 de la Llei 39/2015, de procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, l'errada material detectada en l'acord de la Junta de Govern Local de data 25 de gener de 2022 d'aprovació definitiva del projecte d'urbanització del PAU 34 Stella Maris, referent a l'import del pressupost total per contracte (IVA inclòs), i tenir per correcte l'import que consta en el contingut del projecte de 640.331,61.-€ (SIS-CENTS QUARANTA MIL TRES-CENTS TRENTA-UN EUROS AMB SEIXANTA-UN CÈNTIMS).

2.- Aprovar el document de la modificació del projecte d'urbanització del PAU 34 Stella Maris, que no comporta canvis substancials respecte l'aprovat definitivament, presentat en data 6 de febrer de 2025 (RE 2025-E-RE-584), redactat per VAM Arquitectos S.L.P i promogut per la societat RESI MARIS, S.L., que fixa un pressupost d'execució per contracte (IVA inclòs) de 640.331,61.-€, coincident amb el del projecte d'urbanització que modifica.



- 3.- Publicar l'esmentat acord al BOP i a la web municipal.
- 4.- Notificar la resolució a l'interessat, promotor de les obres d'urbanització.

A Arenys de Mar, a la data de la signatura electrònica

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT



EXPEDIENT : 677 / 2025 (absis 2020/3992)
TITULAR : RESIMARIS SL
DESCRIPCIÓ : Modificació Projecte d'urbanització PAU-34 Stella Maris
EMPLAÇAMENT : carrer Pompeu Fabra - Jaume Balmes

Laia Esteban Claret i Jordi Marsol Llorens, arquitecta i enginyer municipal d'Arenys de Mar, respectivament, en relació amb l'expedient de referència emeten el següent:

INFORMEN

Antecedents:

En data 25 de gener de 2022 es va aprovar definitivament per Junta de Govern Local el projecte d'urbanització del PAU-34 Stella Maris.

En data 31 de maig de 2022 es publica al BOP l'aprovació del projecte esmentat a efectes de la seva executivitat.

En data 10 de febrer de 2025 es presenta una modificació del projecte d'urbanització.

INFORME:

Objecte del projecte i les modificacions:

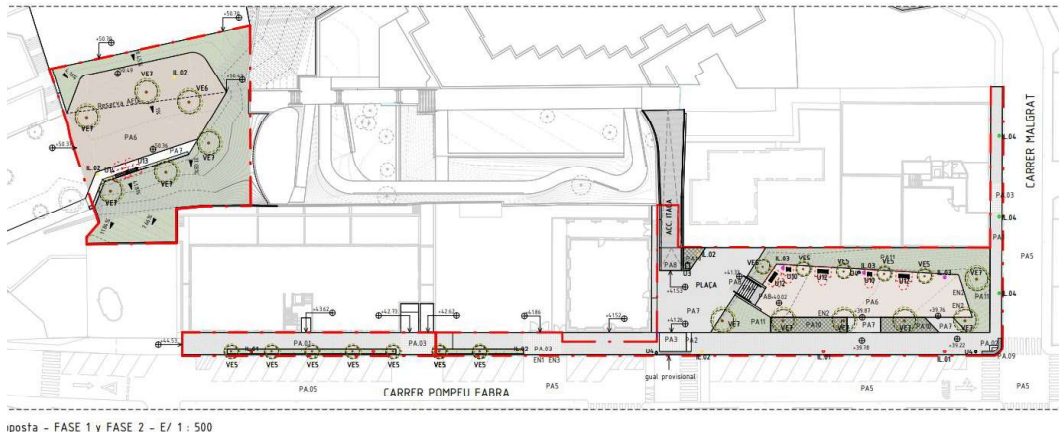
En el transcurs de les obres d'urbanització l'Ajuntament ha requerit una sèrie de modificacions per millorar la urbanització i l'ús del futur espai públic.

També cal indicar que en l'àmbit del projecte i entorn hi ha tres equipaments: un en funcionament que és la Residència Itaca, un a punt d'iniciar la seva activitat, Fundació Junts per l'autisme ubicats en el Palauet de Stella Maris i un en rehabilitació que és una masia existent encara sense ús. Els gestors d'aquests equipaments també han requerit algun canvi en el projecte per tal de poder satisfer totes les necessitats.

Les modificacions incloses en el projecte són majoritàriament canvis en els acabats de la plaça per fer-la més sostenible i generar un refugi climàtic on fins ara hi havia projectada una plaça més "dura". La nova disposició dels acabats permet un millor accés al futur equipament situat a la "Masia". Des de l'Ajuntament, també es demana que l'espai lliure en contacte amb el parc dels Països Catalans segueixi la mateixa configuració i materials del projecte aprovat i que està a punt d'executar-se, a més en aquest indret es sol·licita afegir una àrea d'esbarjo per gossos.

S'incorpora una millora en l'accessibilitat de l'accés a la residència de gent gran pel carrer Pompeu Fabra, on es redueix el pendent de la rampa projectada inicialment.

Es modifiquen les cotes de la vorera del carrer Pompeu Fabra per fer accessible el Palauet de Stella Maris.



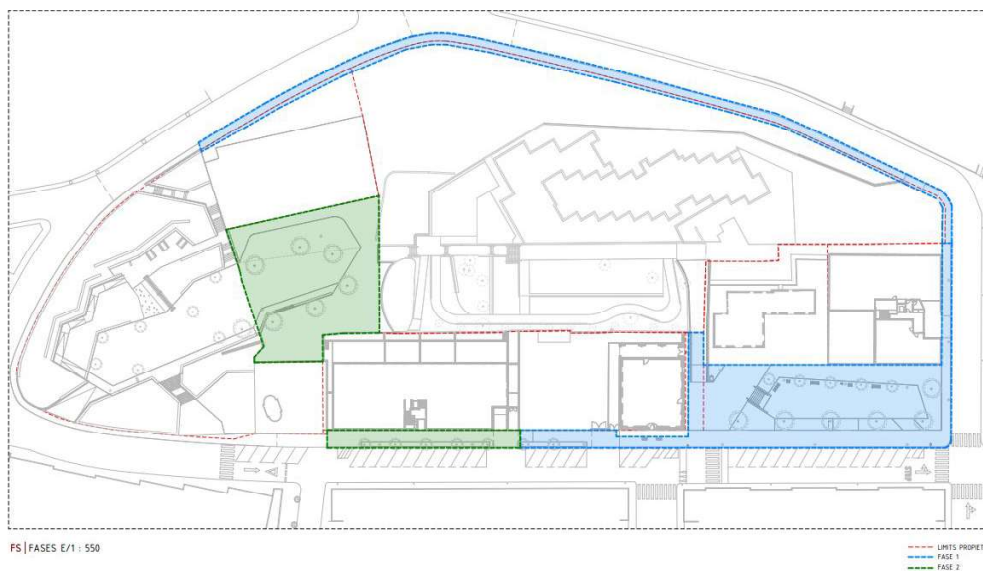
iposta - FASE 1 y FASE 2 - E/ 1 : 500

Cal indicar que en el contracte i escriptura de compra venda de part dels terrenys originals a la residència Itaca , el promotor va assumir l'obligació d'urbanitzar la vorera que limita amb la finca de la residència. S'incorpora en el projecte l'execució d'aquesta obligació.

Per últim, s'inclou en els terminis d'execució dues fases d'obra. El motiu principal és la necessitat de la Fundació Junts per l'Autisme de poder iniciar la seva activitat d'interès públic com abans millor ja que tenen les obres finalitzades, així mateix a l'Ajuntament li interessa disposar de la plaça i voreres finalitzades , i la residència disposarà del seu accés accessible.

Les dues fases es delimiten de la manera següent:

- Fase 1 : blau
- Fase 2 : verd



Totes aquestes modificacions estan fonamentades per temes d'accessibilitat, millores medi ambientals i de funcionament de l'espai públic, per tant es pot afirmar que són d'interès públic i **en cap cas són modificacions substancials**.

Així mateix, les modificacions no afecten al pressupost total de les obres d'urbanització que es manté en **640.331,61€** com a pressupost total de contracte.

El Pla d'ordenació urbanística municipal vigent, delimita el PAU 34 - Stella Maris amb l'objectiu de consolidar un sector residencial i obtenir una antiga edificació per la seva conversió en equipament municipal.

A través del projecte de reparcel·lació es portaran a terme les cessions dels sistemes urbanístics que s'indiquen la fitxa de PAU-34 inclosa en el POUM i es concretarà la cessió del 10% de l'aprofitament mig del sector. (El projecte de reparcel·lació s'informa en l'expedient de Gestió urbanística 2020/1)

El present projecte d'urbanització defineix les actuacions a realitzar en les parcel·les atorgades a l'Ajuntament com son els vials i les zones verdes, per tal que aquestes es cedeixin urbanitzades.

La documentació dels projectes d'urbanització ha de comprendre:

- a) Memòria descriptiva de les característiques de les obres.
- b) Plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall.
- c) Plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes.

El projecte d'urbanització presentat incorpora la documentació següent:

Memòria que compren :

- Àmbit del projecte i antecedents
- Objecte del Projecte
- Situació actual
- Descripció de la solució adoptada
- Topografia
- Planejament
- Serveis afectats
- Enllumenat públic
- Senyalització, abalisament i seguretat viària
- Ocupació del terreny
- Terminis d'obra
- Seguretat i salut
- Declaració d'obra completa
- Control de qualitat
- Pressupost

Annexes :

- Annex 1 Estudi de l'organització de les obres
- Annex 2 Serveis afectats
- Annex 3 Estudi de Seguretat i Salut
- Annex 4 Pla de control de qualitat
- Annex 5 Estudi Lumínic

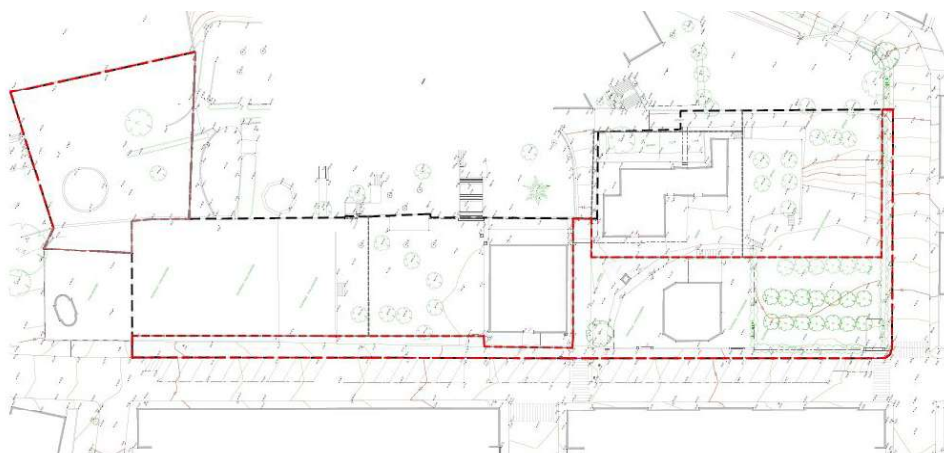
L'àmbit del projecte:

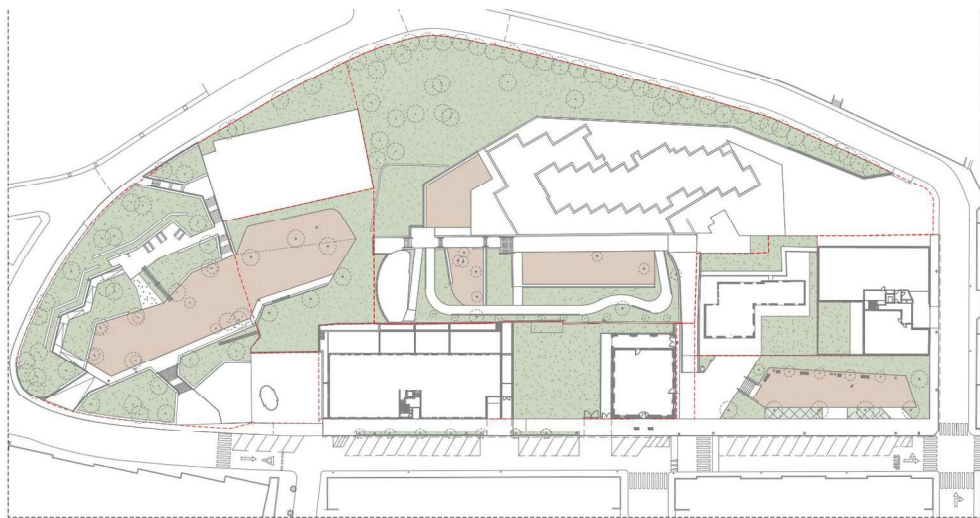
L'àmbit de la urbanització, d'acord amb la fitxa del POUM, correspon :

- Sistema viari :
 - a) vorera est del carrer Pompeu Fabra
 - b) l'accés fins a l'equipament privat
 - c) vorera nord del carrer Jaume Balmes

- Sistema d'espai lliure:

- a) plaça cantonada Pompeu Fabra / Jaume Balmes 800m² (finca resultant 2)
- b) espai lliure colindant al parc dels països catalans 961m² (finca resultant 1)





En relació amb les instal·lacions i serveis, la modificació presentada no afecta a cap infraestructura troncal, a excepció de la nova configuració de la plaça pública que comportarà una redistribució de l'enllumenat públic previst, per la qual cosa caldrà presentar un estudi lumínic del conjunt que ha d'incloure la plaça, el seu accés a l'igual que l'entorn de la masia i la capella.

Per tot l'exposat, **s'informa favorablement** a la tramitació de la modificació del projecte d'urbanització del PAU-34 Stella Maris.

Arenys de Mar, a la data de la signatura electrònica.

Laia Esteban Claret
Arquitecta municipal
municipal

Jordi Marsol i Llorens
Enginyer industrial