

CU: 11

Expedient:2024 / 082850 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 3 d'octubre de 2024, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de Modificació puntual del POUM a la zona de Valldegata - Ponent , d'Arenys de Mar, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Vist l'informe dels serveis tècnics, els apartats valoratius del qual es reproduïxen a continuació:

Objecte

Modificar aspectes de la regulació d'edificació del sector industrial i ampliar els usos compatibles de la zona industrial de naus aïllades.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit de la modificació correspon al Polígon de Valldegata Ponent, desenvolupat mitjançant el seu Pla parcial amb les determinacions del Pla General anterior de 1984. Aquest àmbit és classificat com a sòl urbà consolidat amb obres pendents d'urbanització pel POUM vigent, el qual delimitava un polígon d'actuació PAU42. Amb una superfície de 96.890m², el PAU Valldegata Ponent se situa al sud de la C-32, ocupant la franja entre els sectors de Vall de Gata Draper i La Vicòria.

Es tracta d'un sector comprès per 4 illes industrials, que constitueixen unitats mínimes de projecte. Per aquest sector es va plantejar una mida d'activitat industrial d'entre 100-600m² per nau, amb una densitat de 350m²/activitat, per un total de 151 activitats al sector. La qualificació vigent per a la zona industrial és 5b.22, *Naus aïllades susceptibles de compartimentació* subzona Valldegata Ponent. La regulació dels usos admesos per aquesta clau a més de l'industrial són: d'equipaments i serveis, terciari, hotel·ler, restauració i recreatiu. En l'actualitat, tots els carrers i sistemes del sector han estat urbanitzats i recepcionats per l'Ajuntament, en data 27 de setembre de 2013, durant la tramitació per l'aprovació definitiva del POUM.

L'objecte del document és eliminar la fitxa del PAU42, ates que ja s'han recepcionat les obres d'urbanització pendents del sector, així com l'alteració d'alguns aspectes concrets que regulen l'edificació d'aquest. En concret es proposa eliminar l'obligatorietat de fer un projecte conjunt per a cada illa, per tal de donar més flexibilitat a les activitats econòmiques que es vulguin implantar. També es proposa eliminar la superfície màxima de sostre de 600m² per a cada unitat de nau, tot mantenint el mínim de 100m². Igualment, s'han detectat errades gràfiques en la nomenclatura de les illes "B" i "D" del sector així com discrepàncies entre la documentació gràfica d'ordenació i la normativa del Pla Parcial, en allò referent a la separació de l'edificació als límits de parcel·la. En concret, la separació de les edificacions de les illes "A" i "D" es redueix de 10m a 8m.

Finalment, la modificació proposa ampliar els usos compatibles de la clau 5a, 5b i 5c incloent l'emmagatzematge, el transport de mercaderies, les dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural i associatiu) i aparcament. Així doncs, s'estaria ampliant el ventall d'usos per la clau industrial 5 (Naus aïllades) de tot el municipi

Pel que fa a l'agenda, en tant que no es preveuen actuacions derivades de la modificació, aquesta es desenvoluparà en el moment d'entrada en vigor del planejament. El document planteja la no necessitat d'incloure un estudi d'avaluació econòmica en tant que considera que el contingut de la modificació abasta correccions d'errades i no se'n deriven càrregues o increments de rendiment econòmic.

Planejament vigent

Planejament territorial

- El Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010 i publicat a efectes de la seva executivitat en el DOGC el 12 de maig de 2010.
El PTMB reconeix l'àmbit com a àrea especialitzada residencial i, al sud d'aquesta, preveu l'actuació viària 2.31, via distribuïdora de la C-32 Montgat- Mataró.

Planejament urbanístic

- Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament el 6 de novembre de 2013 i publicat a efectes de la seva executivitat el 3 de febrer de 2014.
D'acord amb l'article 249.3 del Pla, el PAU42 Valldegata Ponent s'inclou dins de la classificació del sòl urbà consolidat, atès que ja comptava amb projecte de reparcel·lació aprovat i restaven pendents únicament les obres d'urbanització.
Pel que fa a la regulació de la clau 5b, l'article 230 la defineix com a Naus aïllades susceptibles de compartimentació així com la determinació que *"les subzones de naus aïllades ordenades mitjançant Plans parcials o unitats d'actuació, en desenvolupament del Pla General de 1984, conserven les condicions aprovades en el corresponent planejament de desenvolupament, que aquest POUM refon en les zones específiques en relació al PAU o l'àmbit de referència"*.

L'article 231.3. regula els supòsits de subdivisió de les naus sempre que:

- a) La superfície mínima de sostre edificat corresponent a cada establiment sigui igual o superior a 300m².
- b) A Valldegata Ponent (subzona 5b.22 (a, b, c, d)) la superfície mínima de sostre per a cada establiment és de 100m² i la màxima de 600m² amb fronts mínims de 8 metres. (...)

Igualment, les condicions d'ús venen regulades a l'article 233:

1. L'ús principal és l'industrial incloses les categories compreses en l'Annex II.1, II.2 i 3, d'ela Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats.
2. S'admeten a més els següents usos compatibles a les subzones a, b i c:
 - a. Comercial i oficines, amb les limitacions establertes en l'article següent.
 - b. Venda a l'engròs.
 - c. Venda de maquinària i materials de la construcció.
 - d. Estacions de servei.
 - e. Hoteler, restauració i recreatiu (sales de festes, discoteques).



D'una altra banda, l'article 298, de classificació d'usos segons la seva funció urbanística diu el següent:

“S'entén per ús compatible aquell la implantació del qual és permesa pel Pla i que no és contradictori amb l'ús dominant. Els espai que es poden adscriure a un ús compatible poden ser limitats en funció dels usos principals que caracteritzen una zona, subzona o sistema o per la determinació d'un sector majoritari respecte altres usos específics, d'acord amb les determinacions del POUM o limitada per una sèrie de condicionants, en funció dels fixats pels instruments urbanístics generals o derivats, les ordenances municipals o altra normativa que els hi afecti.”

Tramitació municipal

En data 22 de febrer de 2024, el Ple de l'Ajuntament d'Arenys de Mar va acordar aprovar inicialment la Modificació puntual del POUM a la zona de Valldegata – Ponent i sotmetre l'expedient a informació pública mitjançant la publicació al BOPB en data 6 de març de 2024, al diari “El Punt Avui” en data 11 de març de 2024 i al web municipal en data 27 de febrer de 2024. No consten al·legacions.

Així mateix, s'ha demanat informe als següents organismes sectorials: a l'Agència Catalana de l'Aigua, a l'Autoritat del Transport Metropolità de Barcelona (ATM) i al Servei Territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya.

En data 2 d'abril de 2024, l'ATM emet informe concloent la no necessitat de tramitar un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

En data 26 de juny de 2024, l'ACA emet informe favorable respecte a l'abastament, el sanejament, i pel que fa al Domini Públic Hidràulic, la Zona de Policia i la inundabilitat, així com les afeccions mediambientals.

En data 25 d'abril de 2024, el Ple de l'Ajuntament d'Arenys de Mar aprova provisionalment Modificació puntual del POUM a la zona de Valldegata – Ponent.

En data 12 de setembre de 2024, la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat emet informe favorable.

Documentació

La modificació del POUM incorpora la següent documentació:

1. Memòria
2. Normativa
3. Annexos:
 - a. Acta de recepció del polígon Valldegata Ponent
 - b. Documentació del Projecte de Compensació
 - c. Plànols d'ordenació del Projecte de Compensació
 - d. Plànols d'ordenació del POUM modificats

Valoració de l'expedient

L'objecte de la modificació és eliminar la fitxa PAU42 Valldegata Ponent i ajustar aspectes de la regulació de la subzona d'aquest sector, així com ampliar els usos compatibles de la zona

industrial del municipi. Per valorar l'adequació del conjunt de la proposta amb l'article 97 del TRLUC, segons el qual s'ha de justificar i acreditar la necessitat de la modificació i la concurrència dels interessos públics i privats, cal analitzar les propostes individualment.

Pel que fa a l'eliminació de la fitxa, s'acredita correctament la condició de sòl urbà consolidat de l'àmbit amb l'annex de l'acta de recepció del polígon Valdegata Ponent. Igualment, es valora positivament la correcció d'errades de la documentació gràfica entre les illes B i D, així com la correcció de la distància de l'edificació a carrer per les illes A i D, passant de 10m a 8m. A més a més, el document proposa ajustar la superfície màxima de les naus industrials per la subzona Valdegata Ponent, eliminant la limitació de 600m². En aquest sentit, es comprova que en cap cas suposa un increment de la densitat d'activitats, la qual es manté en 350m²/nau, i que no es produeix una intensificació de l'ús industrial. Aquesta regulació, en conjunt amb la no necessitat de tramitar projectes unitaris per les illes que conformen el sector, té per objecte flexibilitzar i agilitzar la implantació d'activitats.

Ara bé, en allò referent a la proposta de regulació dels usos, cal fer algunes apreciacions: D'una banda, l'eliminació de la fitxa del PAU42, comporta que els usos compatibles admesos per a la subzona del sector, s'ampliïn i incorporin el comercial, la venda a l'engròs, la venda de maquinària i materials de la construcció així com a estacions de servei, els quals ja estan admesos a la clau 5b genèrica. Aquesta homogeneïtzació entre la qualificació principal i la subclau provinent del Pla parcial provinent del PGOU-85, pel que fa als usos, es considera adequada.

Igualment, es proposa incrementar els usos compatibles de les claus 5a, 5b i 5c industrials del POUM, que afecten la totalitat dels sòls industrials clau 5 del municipi, no només el polígon Valdegata-Ponent, afegint els següents usos compatibles: l'emmagatzematge, el transport de mercaderies, les dotacions comunitàries (educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, administratiu, cultural i associatiu) i aparcament.

Cal dir que el document justifica la necessitat d'ampliar aquests usos compatibles ja que *"es creu necessari admetre com a usos compatibles les dotacions comunitàries ja que aquest és un ús compatible a totes les zones del municipi i així hauria de ser admès en la zona industrial. Concretament en el municipi manquen solars per poder muntar instal·lacions esportives tipus cross-fit o pàdel, activitats que a dia d'avui no es poden implantar per manca d'espai"*. Així, la regulació proposada afecta a la regulació del sòl industrial de tot el terme municipal.

Fonaments de Dret

Vist l'article 96 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que estableix que qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb algunes particularitats. I així mateix, de conformitat amb l'article 85 del mateix text legal que en regula el procediment a seguir.

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer i el seu Reglament aprovat per Decret 305/2006 de 18 de juliol.

Acord



Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics i el debat del sí de la sessió, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del POUM a la zona de Valdegata - Ponent , d'Arenys de Mar promoguda i tramesa per l'Ajuntament
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata tal i com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament

Francesc Xavier Rehues Estivill
Subdirector de Coordinació urbanística
Signat digitalment