

TEXT REFÒS - PLA DE MILLORA URBANA.

MUNICIPI : 08350 Arenys de Mar

EMPLAÇAMENT : C/ Josep Llimona nº 9

PROMOTORS : Germans Lloret

ARQUITECTE : Antoni Majó i Roca

MEMÒRIA

- PROPIETAT.
- TÈCNICS REDACTORS.
- ANTECEDENTS.
- ESTAT ACTUAL.
- PROPOSTA.
- MARC LEGAL.
- INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL, ECONÒMICA I DE MOBILITAT.
- PLANOLS. - SITUACIÓ
 - . TOPOGRÀFIC.
 - . PROPOSTA.

JULIOL 25

L'objecte d'aquest Pla De Millora Urbana, en endavant PMU, és resoldre la problemàtica que presenta la parcel·la del carrer Josep Llimona nº 9 d'Arenys de Mar, per poder-hi col·locar l'aprofitament que li atorga el Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal (POUM), actualment vigent.

PROPIETAT

La parcel·la amb la referència Cadastral nº [REDACTED], és propietat de:

[REDACTED], amb DNI nº [REDACTED], domiciliada al carrer [REDACTED]

[REDACTED], amb DNI nº [REDACTED] domiciliada al carrer [REDACTED]

[REDACTED] amb DNI nº [REDACTED] domiciliat al carrer [REDACTED]

TÈCNICS REDACTORS

Els tècnics redactors d'aquest PMU, son:

Antoni Majó i Roca, arquitecte col·legiat al COAC amb el nº 7695/3 i despatx professional a la rambla de Sant Martí nº 28 d'Arenys de Munt (08358)

Jordi Pont Gallart, advocat, col·legiat núm. 20657 ICAB, amb despatx professional al c/ Costa Fornaguera núm. 53, Calella (08370).

ANTECEDENTS.

Aquesta parcel·la estava inclosa en l'UASU nº 18 de l'anterior Pla General aprovat l'any 1984. Aquesta unitat es va desenvolupar amb un Estudi de Detall, anomenat "Zona Est del Cementiri".

L'objecte de l'E.D, era l'ordenació volumètrica dels solars d'aquesta zona i ajustar-los a les alineacions i rasants fixats en un projecte d'urbanització aprovat anteriorment.

El Pla qualificava aquesta zona com a “Zona Residencial semiintensiva “, clau 4c, amb uns paràmetres d’ocupació del 40% i una edificabilitat de 1,5 m²/m².

Segons aquest E.D la superfície del solar era de 577,50 m², el que comportava un aprofitament de

- Ocupació màxima : 231,00 m²
- Edificabilitat màxima : 866,25 m²
- Nombre de plantes : SS + PB + 2PP.

La volumetria estava grafiada en el plànol d’ordenació.

Sota aquests paràmetres d’ocupació, edificabilitat i volumetria es va desenvolupar el sector, excepte dos solaris. Un d’ells aquest del nº 9 , atès que hi havia un habitatge unifamiliar que satisfia les necessitats de la propietat.

L’any 2006 es van iniciar la redacció del POUM d’Arenys de Mar, que va classificar la finca situada al carrer Josep Llimona núm. 9 d’Arenys de Mar, com a sòl urbà consolidat, amb la qualificació com a zona, amb la clau qualificatòria de zona 4 “*Blocs aïllats*”, i de subzona 4a “*Blocs aïllats d’ordenació existent*”, amb inclusió dins la subzona 4a.4 “*c/ Josep Llimona*”.

En principi, tractant-se la subzona 4a “*Blocs aïllats d’ordenació existent*”, l’article 228.3 de la Normativa del POUM havia de recollir les condicions d’edificació de cada una de les subzones 4a segons l’ordenació precedent. Concretament, tal i com constava a tota la tramitació del POUM, la subzona 4a.4 “*c/ Josep Llimona*”, havia de mantenir les condicions d’edificació de la “*UASU núm.18 Zona Est Cementiri*” del Pla General d’Ordenació (PGO) del 1984, que s’havia desenvolupat a través d’un Estudi de Detall, aprovat definitivament el 23 d’abril de 1986.

Al constatar-se l’**errada material** consistent en què a l’aprovació definitiva del POUM, les condicions d’edificació aprovades per la subzona 4a.4 “*c/ Josep Llimona*” no eren coincidents amb les publicades a les aprovacions inicial i provisional, ni amb les contingues amb l’Estudi de Detall del “*UASU núm.18 Zona Est Cementiri*” del planejament precedent, es va procedir a tramitar la “*Modificació puntual del Pla d’ordenació Urbanística Municipal per correcció d’errada material de dues finques situades al carrer Josep Llimona*” amb la finalitat de corregir l’edificabilitat atorgada a les finques integrants de la subzona 4a.4 “*c/ Josep Llimona*” del POUM, a fi de que fossin coincidents amb les de la “*ordenació existent*”.

Aquesta “*ordenació existent*” és precisament l’Estudi de Detall de la “*UASU núm.18 Zona Est Cementiri*” de l’anterior PGO d’Arenys de Mar.

La “*Modificació puntual del Pla d’ordenació Urbanística Municipal per correcció d’errada material de dues finques situades al carrer Josep Llimona*” va ser aprovada definitivament per la Comissió Territorial d’Urbanisme de l’Arc Metropolità de Barcelona, en sessió de data 21 de juliol de 2023, publicada el

17 d'octubre de 2023. Una de les dues finques es precisament la finca situada al carrer Josep Llimona núm. 9

ESTAT ACTUAL

La *“Modificació puntual del Pla d'ordenació Urbanística Municipal per correcció d'errada material de dues finques situades al carrer Josep Llimona”* tenia per finalitat atorgar a la finques objecte de la modificació el mateix aprofitament urbanístic de la *“ordenació existent”*, com consta literalment a la Memòria de la Modificació Puntual (*“la finalitat d'aquest document suposa corregir l'errada en l'aprofitament de dues finques que des de 1986 ja disposaven d'uns paràmetres edificables concrets i que l'any 2013 es van modificar sense cap argument”*).

Per aquest motiu, i com **fonament material** de la correcció d'errada aprovada, s'inclou a la Memòria de la Modificació Puntual del POUM un *“Quadre comparatiu entre el sostre que fixava l'Estudi de Detall i la modificació POUM”*.

En base a aquest estudi es va acabar modificant l'article 228.3 de la Normativa del POUM, per tal de fixar l'edificabilitat de la finca del núm. 9, atribuint-li un sostre edificable de 866,25 m², a desenvolupar en planta baixa i dos plantes pis (Pb, Pb+1, Pb+2).

Per la implantació del sostre edificable, es va transcriure al Plànol d'Ordenació O3.2.4 de POUM, el plànol de l'Estudi de Detall de la *“UASU núm.18 Zona Est Cementiri”* de l'anterior PGO d'Arenys de Mar, on constava el gàlib on implantar l'edificabilitat prevista a l'Estudi de Detall, que després es traslladà al POUM.

La problemàtica radica en què el Plànol de l'Estudi de Detall de la *“UASU núm.18 Zona Est Cementiri”*, al haver-se efectuat sense una base topogràfica suficientment detallada, dibuixava a la finca del nº 9 un gàlib que impossibilitava la implantació sobre el terreny de l'edificabilitat que preveia el propi Estudi de Detall.

Al haver-se transcrit al Plànol d'Ordenació O3.2.4 del POUM, de forma igual el gàlib del Plànol de l'Estudi de Detall de la *“UASU núm.18 Zona Est Cementiri”*, el problema de impossibilitat de implantació sobre el terreny de l'edificabilitat prevista, s'ha reproduït novament.

El gàlib previst al Plànol d'Ordenació O3.2.4 de POUM, reproducció exacte del Plànol l'Estudi de Detall de la *“UASU núm.18 Zona Est Cementiri”*, NO permet la implantació del sostre previst a l'article 228.3 de la Normativa del POUM a la finca del carrer Josep Llimona nº 9.

Aquesta problemàtica NO va detectar-se en el moment de la tramitació de la *“Modificació puntual del Pla d'ordenació Urbanística Municipal per correcció d'errada material de dues finques situades al carrer Josep Llimona”*. Aquesta modificació puntual, precisament en relació a la finca del nº 9, tenia per objecte atribuir-li el mateix aprofitament urbanístic de la *“ordenació existent”*, que no era altra que un sostre edificable de 866,25m², a desenvolupar en planta baixa i dos

plantes pis. Aquest és l'aprofitament que corresponia a aquesta finca, en base a les càrregues urbanístiques suportades en el desenvolupament de l'UASU núm. 18, en forma de cessions i aportació econòmica.

A més a més, el gàlib en qüestió, a part de no permetre la implantació del sostre edificable sobre la finca presenta altres problemes, com la impossibilitat de complir amb la distància de tres metres que demana el Decret d'habitabilitat per a les peces principals per:

- La proximitat al mur posterior de 1,40 m del gàlib projectat, i

- La construcció del gàlib envaeix part de la mitgera amb la parcel·la veïna, afectant també a l'habitabilitat dels seus habitatges.

PROPOSTA

Davant d'aquesta situació es proposa, mitjançant aquest PMU, delimitar un gàlib coherent amb les condicions d'edificació que preveu l'article 228.3 de la Normativa del POUM.

El POUM vigent, classifica la finca situada al carrer Josep Llimona núm. 9, com a sòl urbà consolidat, i el qualifica com a zona, amb la clau qualificatòria de zona 4 "Blocs aïllats", subzona 4a "Blocs aïllats d'ordenació existent", amb inclusió dintre la subzona 4a.4 "c/ Josep Llimona".

Les condicions d'edificació de la subzona 4a4, les determina l'article 228,3 de la Normativa del POUM, que especifica per a la finca del carrer Josep Llimona nº 9, un sostre edificable de 866,25m², a desenvolupar en planta baixa i dos plantes pis.

Atès que les condicions d'ordenació de "*edificabilitat*" i "*nombre màxim de plantes*" queden perfectament definides a l'article 228.3 de la normativa del POUM, el present Pla de Millora només pretén definir les condicions d'ordenació de "*ocupació*" i "*reculades de l'edificació a vial, fons i laterals*", que permetin la seva concreció sobre una base topogràfica real.

La proposta d'aquest Pla és definir un gàlib d'una superfície de 286,61 m², on situar l'edificació prevista a l'article 228,3 de la Normativa del POUM.

El gàlib és delimita amb una separació de dos metres de la línia de façana i de la mitgera amb la parcel·la veïna, deixant la part de parcel·la propera al gir del carrer lliure d'edificació, per tal d'alliberar-lo de construcció i garantir una millor visibilitat.

Per acabar de fixar la posició de la futura edificació, juntament amb l'àrea on és pot situar, es fixa com a cota de la planta baixa la de l'actual jardí de l'habitatge unifamiliar, és a dir la cota 44,19, del plànol topogràfic.

En l'article 59 del POUM "Adaptació topogràfica del terreny", en el seu punt 2 disposa:

"Les parcel·les incloses en zones d'edificació aïllada que presentin pendents i desnivells s'ajustaran a les següents condicions d'adaptació topogràfica i moviment de terres:

A) En els casos en què sigui imprescindible l'anivellament del sòl amb terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:

- Les plataformes....."

La finca del carrer Josep Llimona núm. 9, actualment té una plataforma plenament consolidada i no requereix cap moviment de terres previ a la seva construcció, pel que s'adopta la cota 44,19, del plànol topogràfic, com a cota de referència de la planta baixa.

Aquest Text Refós inclou les recomanacions de l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc metropolità en sessió de 19 de juny de 2025, que va emetre **Informe Favorable**, sobre el Pla de Millora Urbana per la reordenació volumètrica de la finca situada al carrer Josep Llimona núm. 9, d'Arenys de Mar, i en aquest sentit, s'incorpora en aquesta proposta:

1.- El caràcter normatiu i vinculant del plànol nº 2, on s'ha delimitat l'àrea on situar l'edificació i la cota de la planta baixa. I

2.- És preveu la ubicació de les places d'aparcament que corresponguin a la nova edificació, en la planta soterrani.

MARC LEGAL

El present Pla de Millora, té per objecte, en una finca classificada com a sòl urbà consolidat, desenvolupar les determinacions del POUM previstes a l'article 228,3 de la seva normativa, definint el gàlib i cota de la planta baixa de l'edificació a implantar. D'aquesta manera queda fixada a través d'una figura de planejament derivat la implantació del volum edificable, definit amb edificabilitat i nombre de plantes a la normativa del POUM.

Regulació legal :

****** DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 70

Plans de millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:

b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i **regular la composició volumètrica i de façanes**.

** DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

Article 90

Finalitats i determinacions dels plans de millora urbana

90.1 Els plans de millora urbana en sòl urbà consolidat poden tenir per objecte completar o acabar la urbanització, **regular la composició volumètrica i de façanes**, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, **o altres finalitats anàlogues**.

** Normativa POUM Arenys de Mar :

Article 19,3

En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU, així **com regular la composició volumètrica i de façanes**. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del Pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

Tramitació i competència per la seva aprovació definitiva :

** DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 81

Competències dels ajuntaments

1. *Correspon als ajuntaments, sens perjudici del que estableix l'article 77.7, un cop vist l'informe de la comissió territorial d'urbanisme competent, l'aprovació definitiva de:*

b) Els plans de millora urbana que afecten llur terme municipal i que són promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un programa d'actuació urbanística municipal.

Article 87

Informe de les comissions territorials d'urbanisme en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal i comarcal

1. Un cop els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits a què es refereix l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos; altrament, s'entén que l'informe és favorable. Si al llarg de la tramitació del pla s'introdueixen canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme.

Article 101

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.

INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL, ECONÒMICA I DE MOBILITAT.

Aquest PMU, d'acord amb l'apartat c, del punt 6è de la disposició addicional 8ena de la Llei 16/2015 de 21 de juliol, s'indica que al no tenir aquest PMU cap nova repercussió ambiental respecte del POUM, no és necessària nova documentació ambiental.

Aquest PMU, tampoc comporta cap nou impacte a considerar en les finances municipals, pel que és sostenible econòmicament.

El POUM, vigent des del 3 de febrer de 2014, ja disposa d'un estudi de mobilitat, pel que aquest PMU que manté les seves prescripcions, d'acord amb l'article 59.3 del DL 1/2010 de 3 d'agost, no li cap aportar cap nou estudi.

Arenys de Munt, 9 de juliol de 2025



Antoni Majó Roca



Jordi Pont Gallart



ESTAT ACTUAL



VISTES ESTAT ACTUAL



Claudia Lloret

TEXT REFÒS

PLA DE MILLORA URBANA
SITUACIÓ C/ Josep Llimona nº 9
Arenys de Mar 08360

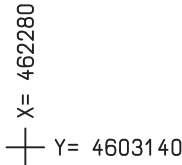
EMPLAÇAMENT
ESCALA s.e. N° PLANO 1

Propietat
M^a de l'Embar Lloret Magdalena
Claudia Lloret Magdalena
Fermi Lloret Magdalena

Redactors

Antoni Majó Roca, arqte
Jordi Pont Gallart, advocat
Juliol - 25

X= 462240
Y= 4603140



Superfície actual = 523,51 m²

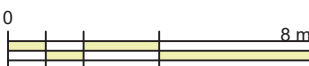
límits aparents

límits cadastre actual

CARRER DE JOSEP LLIMONA, 9
T.M. ARENYS DE MAR

Situació:



		EQUIP TÈCNIC TOPOGRÀFIC BLANES - SERVEIS DE TOPOGRAFIA Sant Vicenç Ferrer, 23 local. s/n. 17300 - BLANES - Tel. 972 351 622 info@equip-topo.cat
		
<i>Descripció plànol:</i> PLÀNOL TAQUIMÈTRIC ESTAT ACTUAL		
<i>Sistema de referència:</i> Projecció UTM, fus 31N, DATUM Europeu (ETRS89) Alçades referides al nivell mitjà del mar a Alacant. Equidistància entre corbes de nivell: 1 m.		
<i>Escala gràfica i numèrica:</i>  (din A3), 1 / 2000		
<i>Data aixecament:</i> Novembre de 2023		Nº plànol: 1
<i>Referència:</i> 1701123		Full 1 de 1

