Ajuntament
d'Arenys de Mar

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LA NORMATIVA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (POUM) D'ARENYS DE MAR

2ª CORRECCIÓ D'ERRADES I DISFUNCIONS
(Art.62 i Art.228)

Ajuntament
d'Arenys de Mar

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Antecedents
1.2 Objecte de la modificació puntual
1.3 Justificació de la modificació puntual
1.4 Marc legal
1.5 Promoció i redacció
1.6 Descripció i justificació de les propostes de modificació / esmena d'errades

2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

2.1 Agenda
2.2 Avaluació econòmica
2.3 Informe de sostenibilitat econòmica

3. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

4. JUSTIFICACIÓ MOBILITAT GENERADA

5. JUSTIFICACIÓ MEMÒRIA SOCIAL

6. JUSTIFICACIÓ DESENVOLUPAMENT URBANISTIC SOSTENIBLE

7. JUSTIFICACIÓ ESTUDI IMPACTE DE GÈNERE

8. TRAMITACIÓ i PARTICIPACIÓ CIUTADANA

9. NORMATIVA

ANNEX I - Text Refós de la normativa. Redacció definitiva articles esmenats

Arenys de Mar, setembre 2026

Ajuntament
d'Arenys de Mar

1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

1.1 Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (en endavant CTUB) en sessió de 6 de novembre de 2013 va acordar donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Arenys de Mar (en endavant POUM) promogut i tramès per aquest Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de data 2 d'octubre de 2013. Aquest acord es publica en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (en endavant DOGC) número 6553 de 3 de febrer de 2014, moment en que va entrar en vigor.

Durant el període de vigència i aplicació del POUM, tant des del Departament de Serveis Tècnics i Urbanisme, com per part dels professionals que habitualment consulten i utilitzen aquest document com a eina de treball, atesa la complexitat de la redacció d'aquest document, es van detectar algunes errades i disfuncions.

Arrel d'aquesta problemàtica l'Ajuntament d'Arenys de Mar va redactar i tramitar una modificació puntual del POUM (en endavant MpPOUM) per tal d'esmenar les errades i disfuncions detectades. Aquesta MpPOUM va ser aprovada definitivament per la CTUB en sessió del 19 de juny de 2019, i publicada al DOGC número 7961 de 17 de setembre de 2019.

Aquesta publicació del text refós de la Normativa Urbanística, que abasta les normes originals del POUM que no es va modificar, i les noves normes que van ser resultat de la modificació, constitueix la normativa vigent en el moment actual.

Malgrat l'esforç d'exhaustivitat que es va aplicar en l'elaboració de l'esmentada MpPOUM, la seva aplicació en la pràctica habitual ha tornat a fer paleses dues noves errades/disfuncions que són el motiu de fer aquesta 2ª MpPOUM.

1.2 Objecte d'aquesta segona modificació puntual

L'objecte de la modificació segueix sent el mateix i té les mateixes finalitats: a) Introduir determinades modificacions i precisions en la normativa. Com ja s'ha fet esment, han estat detectades en dos preceptes de les normes una errada, i una

disfunció aparent entre articles de la mateixa normativa del POUM. No es tracta de portar a terme una modificació transcendent, sinó només d'esmenar la redacció d'un precepte concret i aclarir el sentit d'un altre, per tal de clarificar, harmonitzar i millorar el contingut global de les Normes Urbanístiques del POUM.

La MpPOUM té la pretensió d'introduir aclariments normatius que garanteixin l'observança d'un criteri únic i clar en la interpretació de les normes del POUM, evitant així els dubtes que ara es plantegen.

1.3 Justificació de la modificació puntual

Per tot el descrit anteriorment, i amb la finalitat de clarificar, harmonitzar i millorar el contingut de la Normativa del POUM, en benefici de la seguretat jurídica dels ciutadans i ciutadanes, es justifica la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència de la present modificació puntual del POUM amb relació als interessos públics i privats.

1.4 Marc Legal

La present "Modificació puntual de la Normativa del POUM: 2ª Correcció d'errades i disfuncions", es redacta d'acord amb l'article 96 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, (en endavant TRLUC) que estableix que les modificacions de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic es subjecten a les mateixes disposicions que regeixen la seva formació; per la qual cosa aquesta MpPOUM conté la documentació requerida en l'article 59 del DL 1/2010 i serà tramitada segons l'article 85 del mateix TRLUC. Tanmateix el document s'ajusta a les disposicions dels articles 117 i 118 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant RLUC), relatives a les modificacions de figures de planejament.

La proposta es limita a una petita esmena del redactat de l'article 62.5.c) de la Normativa, que regula la ocupació en planta soterrani de l'espai no edificable del solar, amb determinades condicions, (erròniament el precepte repeteix el concepte edificable; quan hauria de dir "no edificable"), i la supressió de l'apartat g) de l'article 228.1, que regula les places d'aparcament en la zona de blocs aïllats, doncs aquesta qüestió està definida amb caràcter general per a tot el municipi a l'article 317.

1.5 Promoció i redacció

Aquesta modificació puntual del POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Arenys de Mar i redactada pels Serveis Tècnics municipals.

1.6 Descripció i justificació de les propostes de modificació / correcció d'errades

1.6.1 Esmena de l'article 62.5.c) de la Normativa

Article 62 apartat 5 Planta soterrani *(text vigent)*

5. *Ocupació en planta soterrani:*
   a) Els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats podran ocupar un 15% més en planta soterrani sempre que es destini a garatges. Aquesta planta soterrani respectarà la separació de les llindes establerta per a cada zona.
   b) En l'edificació ordenada segons alineacions a carrer l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins a un 100% de l'espai lliure no edificable de cada unitat d'ordenació (parcel·la, illa, zona), sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació d'arbrat al pati de parcel·la i un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials.
   c) En l'edifici plurifamiliar aïllat l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i la part de l'espai lliure edificable que respecti la separació de les llindes, sempre que es garanteixi la possibilitat d'arbrat i un correcte sistema de drenatge de les aigües pluvials.

- **Justificació:** l'anàlisi conjunt dels tres subapartats a), b) i c), permet constatar que la regulació de l'ocupació en planta soterrani defineix quin és l'increment que es pot admetre, en cada cas, més enllà de l'ocupació estricta de l'edificació principal. En principi en el tres supòsits s'hauria de poder assolir un increment significatiu. En canvi el text de l'apartat c) contempla un supòsit inviable *"l'espai lliure edificable"*, doncs precisament per tractar-se d'un espai lliure no admet l'edificació.

  Sembla que, en aquesta frase, manca la afirmació negativa "**no**", que sí consta ben emparada en el supòsit b): "*espai lliure **no** edificable*", car així cobra tot el seu sentit i s'entén que tot l'espai lliure no edificable del solar -en l'edificació

alineada a carrer- sigui ocupable en planta soterrani, i en el supòsit c) -edificació aïllada- es pugui ocupar en planta soterrani tot l'espai lliure no edificat, menys la part que correspon a les separacions als llindars, sempre que es compleixin les altres dues condicions; possibilitat d'arbrat i correcte sistema de drenatge de les aigües pluvials.

- **Proposta:** afegir intercalada la paraula "**no**" que manca, per què aquest apartat c) tingui tot el sentit que se li volia donar al precepte.

- **Redactat proposat**

Article 62 apartat 5 Planta soterrani *(text proposat)*

c) En l'edifici plurifamiliar aïllat l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i la part de l'espai lliure no edificable que respecti la separació de les llindes, sempre que es garanteixi la possibilitat d'arbrat i un correcte sistema de drenatge de les aigües pluvials.

1.6.2 Supressió de l'apartat g) de l'article 228.1 de la Normativa

Article 228 apartat 1 Condicions d'edificació *(text vigent)*

1. *Les condicions d'edificació per a la zona de blocs aïllats són les següents:*
   a) L'edificabilitat neta es defineix en el quadre adjunt per a cada subzona.
   b) L'ocupació màxima es defineix en el quadre adjunt per a cada subzona.
   c) L'altura màxima de les subzones a es la corresponent al planejament d'ordenació de referència. Les corresponents a les subzones 4b, s'indiquen en el quadre adjunt.
   d) Reculades, en la major part dels casos es pot optar per l'alineació a vial. En cas que el bloc no es disposi alineat les separacions seran com a mínim de 5 metres a vial i altres llindes.
   e) Si en la parcel·la es disposa més d'un bloc, la separació entre façanes principals serà igual a l'altura (h). Altres separacions entre blocs seran iguals a la meitat de l'altura (h/2).
   f) S'admeten les construccions auxiliars segons les condicions establertes amb caràcter general per aquestes Normes, amb una ocupació màxima del 5% del total ocupable a la parcel·la.
   g) Les parcel·les disposaran de places d'aparcament, com a mínim dues places per habitatge o per cada 150 m² d'ús no residencial.

h) Les altures màximes admeses, amb caràcter general i sempre que no s'estableixin específicament a les subzones, són:

PB, altura màxima de 4,50 m
PB + 1, altura màxima de 7,00 m
PB + 2, altura màxima de 10,50 m
PB + 3, altura màxima de 13,50 m
PB + 4, altura màxima de 16,50 m

- **Justificació:**

Aquest apartat genera confusió amb la dotació mínima de places d'aparcament dels edificis que estableix l'article 317 per a tot el municipi: En cap altra zona es regula independentment el nombre de places.

Article 317 *(text vigent)*

Previsió mínima de places d'aparcament en els edificis

La reserva serà a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voravies, i excloses les instal·lacions de serveis.

1. Les places mínimes d'aparcament que s'hauran de preveure, són les següents:

a) Edificis d'habitatges

- *1 plaça (20 m²) d'aparcament per cada 115 m² de superfície en habitatge unifamiliar aïllat: Mínim dues places.*
- *1 plaça (20 m²) per habitatge de superfície construïda inferior a 100 m².*
- *2 places per habitatge de superfície construïa igual o superior a 100 m².*
- *1 plaça (20 m²) a partir i per cada 100 m²de superfície construïda destinada a ús industrial, comercial o terciari.*

Un cop aplicats els barems, el nombre de places resultants s'arrodonirà per sobre per a obtenir la corresponent reserva d'aparcament.

El local on es guarden un o més vehicles s'anomena garatge.

b) Edificis o locals d'oficines, industrials, comercials o terciari.

- *1 plaça (20 m²) per cada local o establiment i una plaça (20 m²) per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) de superfície a partir de quatre-cents metres quadrats (400 m²) de superfície construïda.*

c) Hotel, residencies o similars

- *1 plaça d'aparcament per cada habitació.*

d) Clíniques, sanatoris, hospitals
- *1 plaça d'aparcament per cada deu llits.*

Com es pot apreciar, son dues regulacions diferents sobre una mateixa qüestió, la qual cosa genera dubtes interpretatius i inseguretat jurídica.

Tot i que l'enunciat del 228 parla de "parcella" i el 317 d' "edificis", és evident que tots dos prenen com a referència la unitat d'habitatge o la superfície d'altres usos; i és evident que el 317 contempla tot un seguit de supòsits diversos amb una dotació diferent per a cadascun; en canvi el 228 no distingeix casuístiques; es pot dir que aquest és molt genèric, i el 317 és més específic en la regulació d'aquesta matèria.

També val a dir que, malgrat aquest apartat g) faci referència a "parcelles", en l'enunciat de l'article 228 es refereix a les "Condicions d'edificació"

Des d'una altra perspectiva, la progressiva reducció de la superfície des habitatges de protecció (HPO) provoca que una norma genèrica de dues places d'aparcament per habitatge esdevingui excessiva; per contra la determinació del número de places segons la superfície del habitatges, resulta més ajustada a les necessitats reals.

- **Proposta:**

  Suprimir l'apartat g) de l'article 228.1.

- **Redactat proposat**

Article 228 apartat 1 Condicions d'edificació *(text proposat)*

1. *Les condicions d'edificació per a la zona de blocs aïllats són les següents:*
   a) *L'edificabilitat neta es defineix en el quadre adjunt per a cada subzona.*
   b) *L'ocupació màxima es defineix en el quadre adjunt per a cada subzona.*
   c) *L'altura màxima de les subzones a es la corresponent al planejament d'ordenació de referència. Les corresponents a les subzones 4b, s'indiquen en el quadre adjunt.*
   d) *Reculades, en la major part dels casos es pot optar per l'alineació a vial. En cas que el bloc no es disposi alineat les separacions seran com a mínim de 5 metres a vial i altres llindes.*

e) Si en la parcel·la es disposa més d'un bloc, la separació entre façanes principals serà igual a l'altura (h). Altres separacions entre blocs seran iguals a la meitat de l'altura (h/2).

f) S'admeten les construccions auxiliars segons les condicions establertes amb caràcter general per aquestes Normes, amb una ocupació màxima del 5% del total ocupable a la parcel·la.

g) suprimit

h) Les altures màximes admeses, amb caràcter general i sempre que no s'estableixin específicament a les subzones, són:
PB, altura màxima de 4,50 m
PB + 1, altura màxima de 7,00 m
PB + 2, altura màxima de 10,50 m
PB + 3, altura màxima de 13,50 m
PB + 4, altura màxima de 16,50 m

2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

2.1 Agenda

El desenvolupament de la present MpPOUM pot ser immediat, a partir de l'entrada en vigor de la mateixa una vegada hagi estat publicada en el DOGC.

2.2 Avaluació econòmica

La present MpPOUM planteja bàsicament la correcció i concreció de les errades i disfuncions detectades en la normativa i en la documentació gràfica que conforma el POUM. Per tant, d'aquesta modificació no se'n deriva cap despesa econòmica vinculada a cap necessitat de promoció immobiliària o urbanística, ni planteja cap actuació expropiatòria que faci necessari preveure mitjans econòmics per fer-hi front.

2.3 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica forma part de la documentació obligatòria dels diferents instruments que comporten l'ordenació de les actuacions urbanitzadores, tal com ve determinat per la legislació vigent. (art. 59.3.d TRLUC).

Tal i com ja s'ha apuntat anteriorment, la MpPOUM no produeix cap impacte a considerar en relació a les accions previstes en les finances públiques d'aquest Ajuntament, per tant la present modificació és sostenible econòmicament.

2.4 Aprofitament urbanístic de la present modificació puntual

Com ja s'ha dit abastament en la memòria d'aquesta modificació, la finalitat d'aquest document és la correcció d'errades i disfuncions detectades en el POUM vigent, la qual cosa no suposa en cap cas increment dels valors dels sòls i/o els immobles afectats per aquestes correccions. Aquest factor és determinant a l'hora de concloure que, derivat de la present MpPOUM, no es produeixen increments en els aprofitaments urbanístics del sòl i els immobles afectats

3. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

En relació amb els documents complementaris que acompanyen les figures de planejament general i 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 aquesta modificació cap nova repercussió ambiental ni variacions fonamentals de les directrius respecte les previsions del POUM , no és necessari l'elaboració de nova documentació ambiental ni de la tramitació d'avaluació ambiental estratègica.

4. JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

L'article 59.3.c TRLUC disposa que un dels documents integrants d'un POUM, i llurs modificacions, és una memòria justificativa de les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi. El POUM que és vigent des del 3 de febrer de 2014 ja disposa d'aquest estudi sobre mobilitat generada.
Així mateix, l'article 3.1.b del Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis de mobilitat generada fixa que s'ha d'incloure, com a document independent, en el Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
Com ja s'ha dit abastament en la memòria d'aquesta modificació, la finalitat d'aquest document és la correcció d'errades i disfuncions detectades en el POUM vigent, la qual cosa no suposa nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL

Com ja s'ha comentat, tampoc hi ha increment de sostre ni de densitat d'habitatges, per tant es mantenen les reserves d'habitatge social ja inclòs en la Memòria Social que forma part del planejament vigent sense necessitat de modificar-la.

6. JUSTIFICACIÓ DESENVOLUPAMENT URBANISTIC SOSTENIBLE

Per la poca entitat del document es pot afirmar que la present modificació respecta el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, previst a l'art. 3 del TRLUC, i les directius dels planejaments previstes a l'art. 9.1 i 9.7 del mateix text legal.

7. JUSTIFICACIÓ ESTUDI IMPACTE DE GENERE

La Disposició addicional divuitena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, especifica que s'ha d'incorporar la perspectiva de gènere per tal d'avaluar de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere. De la mateixa manera, d'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanística.

En aquest document només es corregeixen dos articles, els quals no tenen cap impacte en un possible estudi de gènere.

8. TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

La tramitació d'aquest expedient ha seguit les determinacions establertes en l'article 85 TRLUC. Així doncs, l'aprovació inicial i provisional, després d'un període d'informació pública d'un mes, de la present MpPOUM correspon legalment al Ple municipal. L'aprovació definitiva és competència de la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona.

En relació a les mesures per a fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació ciutadana necessaris en una modificació puntual de planejament general, cal tenir present l'abast absolutament limitat de la present modificació.

Per tant amb el compliment de la previsió legal s'han de considerar suficients per a garantir l'accés de la ciutadania a la informació i la seva participació.

9. NORMATIVA

El document modifica els articles **62.5.c** i **228.1.g** , restant redactats de la manera següent:

Article 62 Planta Soterrani (apartat 5)

5. *Ocupació en planta soterrani:*
   a) Els edificis d'habitatges unifamiliars aïllats podran ocupar un 15% més en planta soterrani sempre que es destini a garatges. Aquesta planta soterrani respectarà la separació de les llindes establerta per a cada zona.
   b) En l'edificació ordenada segons alineacions a carrer l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins a un 100% de l'espai lliure no edificable de cada unitat d'ordenació (parcel·la, illa, zona), sempre que es garanteixi la possibilitat de plantació d'arbrat al pati de parcel·la i un correcte sistema de drenatge d'aigües pluvials.
   c) En l'edifici plurifamiliar aïllat l'ocupació de la planta soterrani pot assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i la part de l'espai lliure no edificable que respecti la separació de les llindes, sempre que es garanteixi la possibilitat d'arbrat i un correcte sistema de drenatge de les aigües pluvials.

Article 228 Condicions d'edificació (apartat 1)

1. *Les condicions d'edificació per a la zona de blocs aïllats són les següents:*
   a) L'edificabilitat neta es defineix en el quadre adjunt per a cada subzona.
   b) L'ocupació màxima es defineix en el quadre adjunt per a cada subzona.
   c) L'altura màxima de les subzones a es la corresponent al planejament d'ordenació de referència. Les corresponents a les subzones 4b, s'indiquen en el quadre adjunt.
   d) Reculades, en la major part dels casos es pot optar per l'alineació a vial. En cas que el bloc no es disposi alineat les separacions seran com a mínim de 5 metres a vial i altres llindes.
   e) Si en la parcel·la es disposa més d'un bloc, la separació entre façanes principals serà igual a l'altura (h). Altres separacions entre blocs seran iguals a la meitat de l'altura (h/2).
   f) S'admeten les construccions auxiliars segons les condicions establertes amb caràcter general per aquestes Normes, amb una ocupació màxima del 5% del total ocupable a la parcel·la.

Ajuntament
d'Arenys de Mar

g) suprimit
h) Les altures màximes admeses, amb caràcter general i sempre que no s'estableixin específicament a les subzones, són:
PB, altura màxima de 4,50 m
PB + 1, altura màxima de 7,00 m
PB + 2, altura màxima de 10,50 m
PB + 3, altura màxima de 13,50 m
PB + 4, altura màxima de 16,50 m

S'adjunta a l'expedient la normativa complerta per la seva aprovació.

Arenys de Mar, setembre de 2026

Laia Esteban Claret
Arquitecta municipal

Laia Esteban Claret - DNI (TCAT)
Firmado digitalmente por Laia Esteban Claret - DNI (TCAT)
Fecha: 2026.09.28 10:18:51 +02'00'