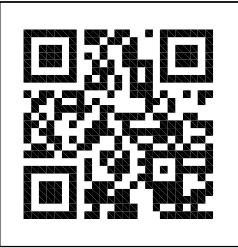
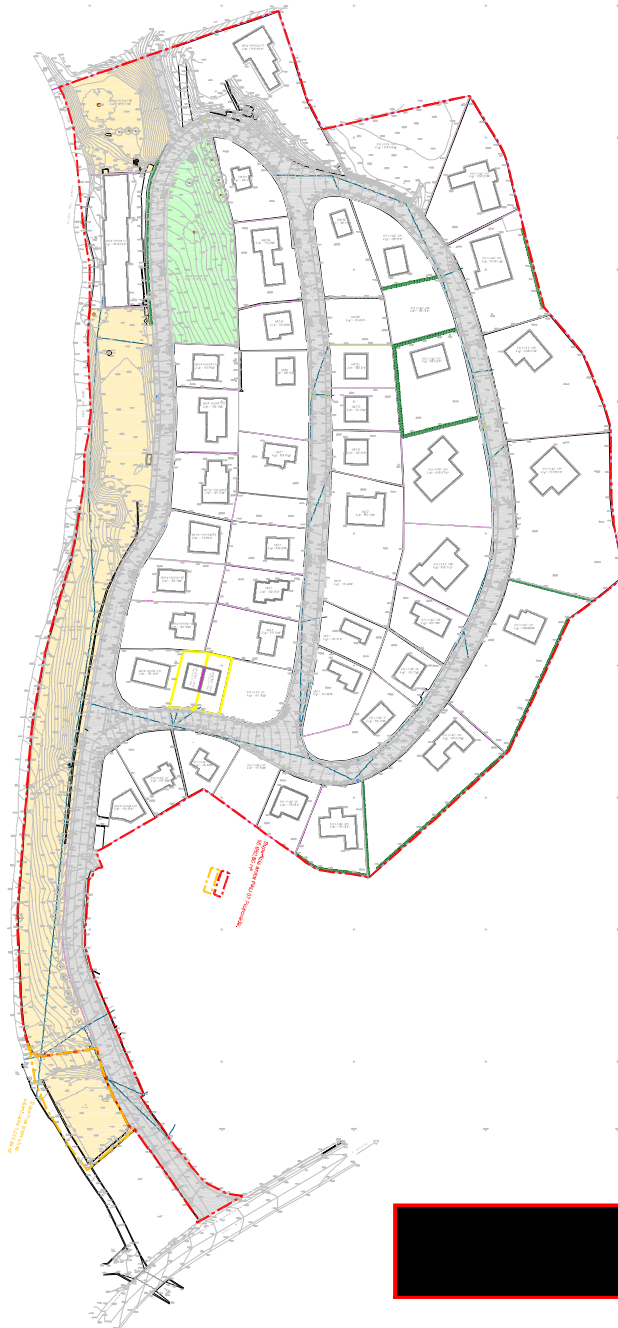


TEXT REFÓS DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT - PAU7
"LES CAROLINES"
A.D.



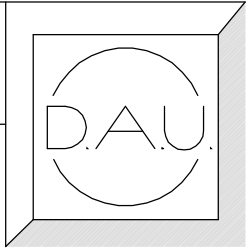
DESPATX D'ARQUITECTURA I URBANISME S.L.P.



Polígon

-

Telèfon



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”

ÍNDEX

00. SEGONA MEMÒRIA D'ESMENES PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

0. PRIMERA MEMÒRIA D'ESMENES PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

1. MEMÒRIA

- 1.1 Objecte del document
- 1.2 Antecedents urbanístics i descripció del polígon
- 1.3 Planejament a modificar
- 1.4 Justificació de la Modificació Puntual
- 1.5 Proposta de Modificació
- 1.6 Quadre de superfícies i compliment d'estàndards
- 1.7 Innecessarietat de nous documents complementaris
- 1.8 Estructura de la propietat
- 1.9 Tramitació de l'expedient
- 1.10 Gestió urbanística

2. PLANOLS

Plànols d'informació

- | | |
|--|----------|
| i.01 Situació i emplaçament | E: S/E |
| i.02 Ortofoto | E: S/E |
| i.03 POUM vigent: qualificacions urbanístiques | E: S/E |
| i.04 Topogràfic | E: 1/500 |
| i.05 Cadastre | E: 1/500 |
| i.06 Estructura de la propietat | E: 1/500 |

Plànols de proposta

- | | |
|--|----------|
| P.01 – Planejament modificat: classificació del sòl | E: 1/500 |
| p.02 Planejament modificat: qualificacions urbanístiques | E: 1/500 |

3. NORMATIVA

4. ANNEXES

- Annex I. Document de compensació de la finca registral 2057
- Annex II. Informe emès pels Serveis Tècnics Municipals en data 15/07/2009
- Annex III. Acord CTUAMB sessió 13 de desembre de 2021
- [Annex IV. Acord CTUAMB sessió 12 de desembre de 2022](#)

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

**00.SEGONA MEMÒRIA D'ESMENES PER A
L'APROVACIÓ DEFINITIVA**

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”

En base a l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de data 12 de desembre de 2022, s'han realitzat les següents esmenes:

- **MEMÒRIA**

S'explica els canvis de qualificació dels àmbits exclosos com a sistemes d'espais lliures (L24) i sistemes hidrològic (H) :

- **Espais lliures (L24).**

- Una part dels espais lliures de protecció de rieres i rials - L24 passen d'estar situats en sòl urbà no consolidat a estar situats en sòl no urbanitzable.

- **Sistemes Hidrològic (H).**

- Pel que fa al sistema hidrològic, una porció de 129m² resten dins de l'àmbit del PAU7-Les Carolines, mentre que una porció de 117m² passen a estar a la zona ara classificada com a sòl no urbanitzable.

S'han esmenat les errades materials detectades, i s'ha afegit el sistema hidrològic (clau H) a l'àmbit interior del PAU i a la finca situada en sòl no urbanitzable.

- **NORMATIVA**

En la part de normativa s'afegeix la fitxa del PAU 07 i es modifiquen els articles **181** i **184** de la normativa del POUM.

- **PLÀNOLS**

S'han modificat els plànols següents, tot afegint part del sistema hidrològic (clau H) dins de l'àmbit del PAU i deixant una altra part en sòl no urbanitzable, i qualificant com a sistema d'espais lliures de protecció de sistemes (clau 24) la finca exclosa del PAU que passa a estar en sòl no urbanitzable:

- Plànols d'informació:
 - i.03 – POUM vigent: qualificacions urbanístiques
 - i.04 – TOPOGRÀFIC
 - i.05 – Cadastre
 - i.06 – Estructura de la propietat. S'esmenen les superfícies de les finques 53 i 54
- Plànols de proposta
 - P.01 – Planejament modificat: classificació del sòl.
 - P.02 – Planejament modificat: qualificacions urbanístiques.

Els dos plànols de proposta són elements de tipus normatiu en compliment d'allò que es demana a la part valorativa de l'acord de la Comissió.

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

**0. MEMÒRIA D'ESMENES PER A L'APROVACIÓ
DEFINITIVA**

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”

En base a l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de data 13 de desembre de 2021, s'han realitzat les següents esmenes:

- **TOPOGRÀFIC**

S'ha fet una neteja i desbrossada de l'àmbit i s'han localitzat els signes de propietat que separaven el domini públic de la propietat privada. Amb aquest nou accés **s'ha completat l'aixecament topogràfic** al seu moment realitzat **per tal de verificar i garantir les superfícies i funcionalitat dels espais lliures** resultants del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

- **MEMÒRIA**

S'explica el nou aixecament topogràfic realitzar per a completar l'anteriorment realitzat, i s'inclouen les fotografies necessàries per a explicar els límits amb el Rial. S'expliquen les diferents qualificacions dels espais lliures presents dins de l'àmbit (La – altres espais lliures i L24 – espais lliures de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable) i com no es perd superfície dels primers (que són els que tenen una funcionalitat convencional d'espai lliure).

- **PLÀNOLS**

S'han **modificat els plànols** següents tot afegint el nou aixecament topogràfic i esmenant les superfícies de les qualificacions urbanístiques presents dins de l'àmbit del PAU:

- Plànols d'informació:
 - o i.03 – POUM vigent: qualificacions urbanístiques
 - o i.04 – TOPOGRÀFIC
 - o i.05 – Cadastre
 - o i.06 – Estructura de la propietat. S'esmenen les superfícies de les finques 53 i 54
- Plànols de proposta
 - o P.01 – Planejament modificat: qualificacions urbanístiques. S'esmenen les superfícies de la finca L24, quina superfície passa dels 6.077,58m² als 5.927,46m², amb una reducció de 150,12m².

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

1. MEMÒRIA

TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”

1.1 OBJECTE DEL DOCUMENT

El present projecte, té per objecte la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar al Polígon d'Actuació Urbanística nº7 “Les Carolines” per a l'**ajust dels seus límits**, a fi efecte d'ajustar el seu àmbit a les finques incloses dins de la Junta de Compensació del PAU-07 –“Les Carolines” d'Arenys de Mar, les quals han participat fins ara amb el desenvolupament urbanístic de l'àmbit. També permet aquest ajust que les superfícies de zones i sistemes siguin pràcticament coincidents amb les superfícies proposades per la vigent fitxa del POUM. Tot plegat d'acord amb allò establert a l'article 117 i següents del Reglament de la LUC, Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Tot el Polígon d'Actuació N° 7, està actualment format per les finques incloses dins de la Junta de Compensació del PAU-07 “Les Carolines” d'Arenys de Mar més una part de la finca cadastral 3839704DG6033N0001YT propietat del Sr. David Roca Garcia.



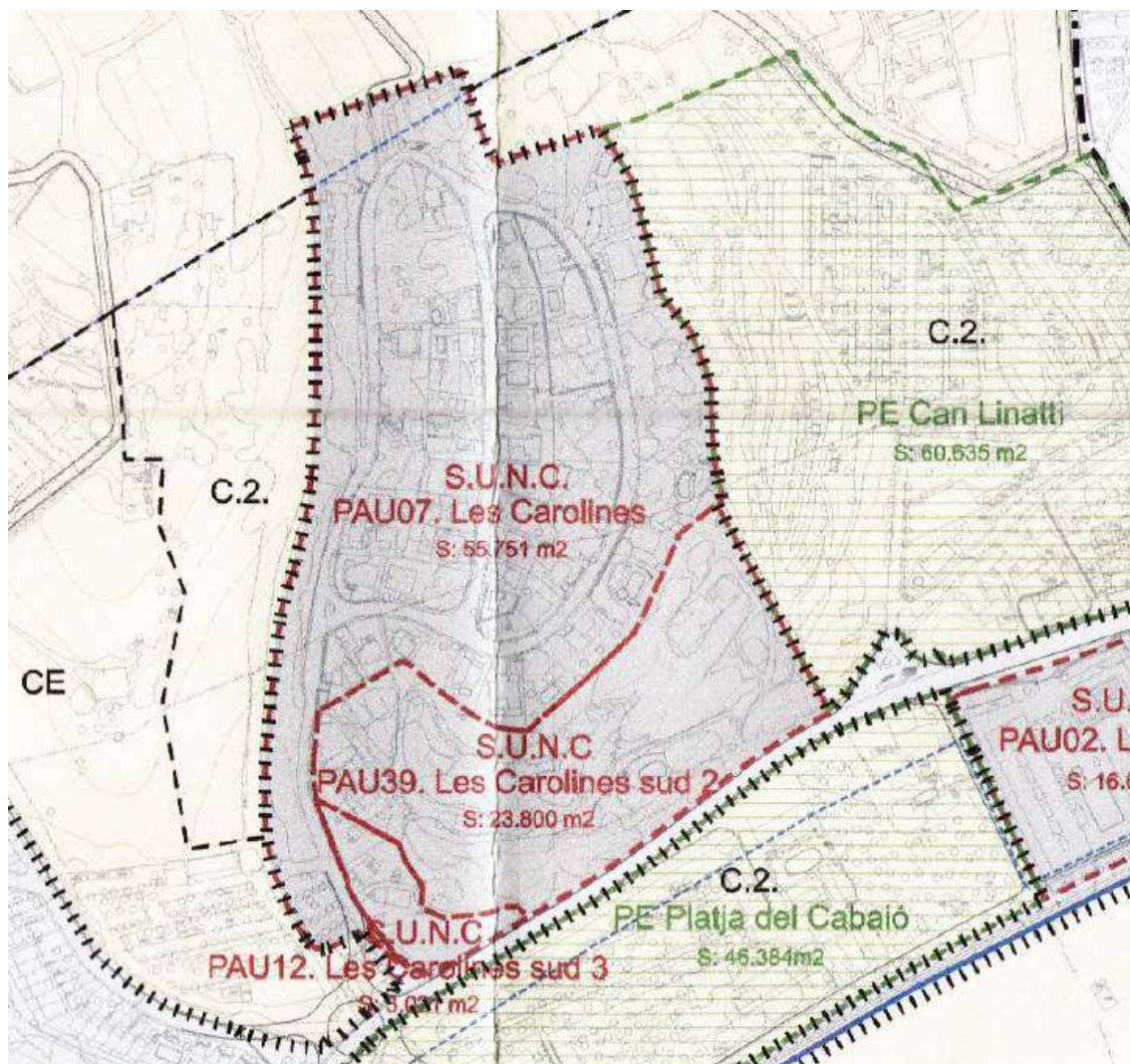
1.2 ANTECEDENTS URBANÍSTICS I DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON

■ Antecedents

El **Pla General d'Ordenació de 1983-84** delimitava la Unitat d'Actuació en Sòl Urbà número 15 "Les Carolines".



L'any **1998** es divideix l'àmbit en les dues unitats actuals: per una banda la UA15-1 (actual PAU7) Les Carolines i, per altra banda, la UA15-2 (actual PAU39) Les Carolines Sud 2. Aquesta divisió es fa tot tenint en compte el nivell de consolidació de cadascun dels dos àmbits, molt més consolidat l'àmbit del PAU7.



En data **30 d'abril de 1.999** fou constituïda en escriptura pública la **Junta de Compensació** de la UASU 15-1 (actualment PAU número 7) "Les Carolines", i l'Ajuntament procedí a la seva **aprovació al Ple** de data 26 d'octubre de 1.999. Dita junta **s'inscriví al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores** en data 20 de desembre de 1.999, per la qual cosa té personalitat jurídica pròpia.

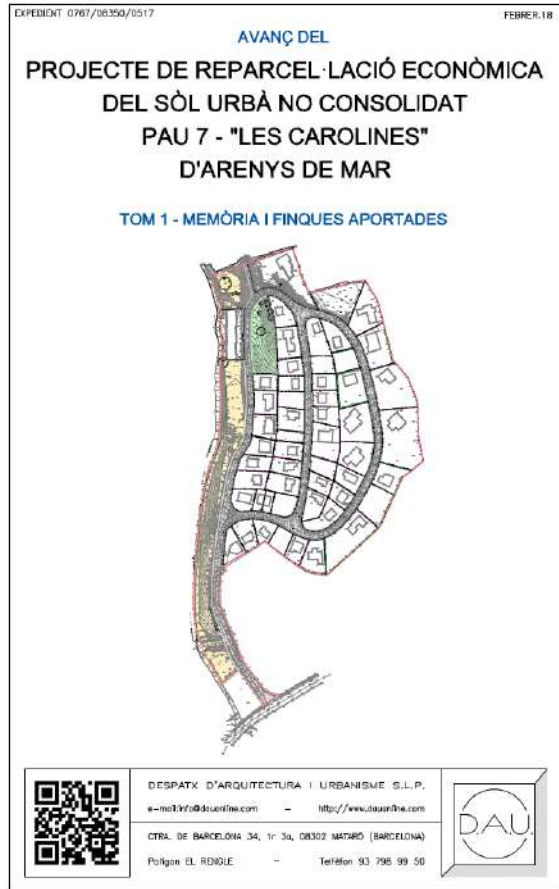
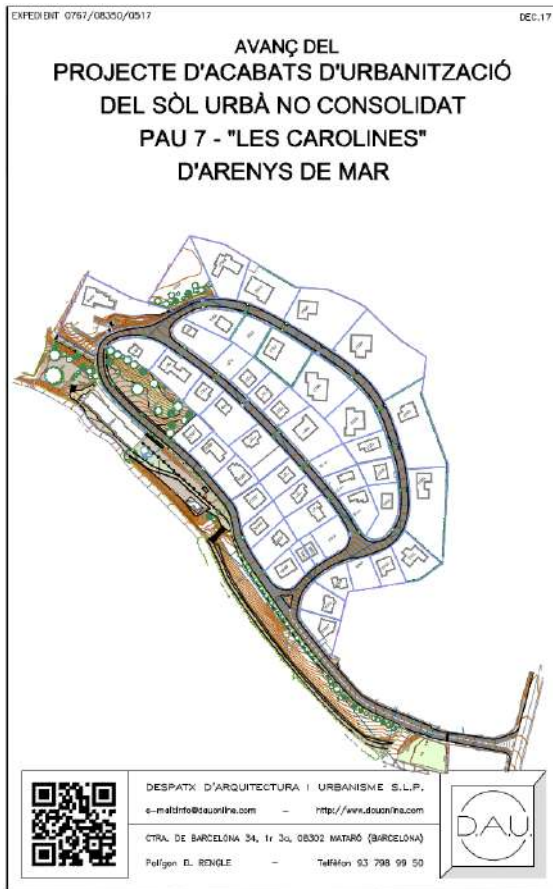
En data **21 de setembre de 1.999**, registre d'entrada número 4210, fou lliurat a l'Ajuntament el **Projecte d'Urbanització** de de la UASU 15-1, el qual fou aprovat per l'Ajuntament. Posteriorment es realitzaren les obres d'urbanització, però no s'arribaren a recepcionar per part de l'Ajuntament.

En data **22 de febrer de 2.010**, després de la inspecció efectuada en data 15 d'octubre de 2.009, els Serveis Tècnics municipals redactaren un **informe tècnic de les deficiències** detectades la aleshores UASU 15-1 i que cal arranjar.

Posteriorment, en **data 20 de març de 2.017**, després de la inspecció realitzada en data 23 de gener de 2.017, es va fer un nou **informe tècnic de deficiències a arranjar**, i que posava al dia l'informe anterior.

El desembre del 2017 fou redactat l'**Avanç del Projecte d'urbanització del Sòl Urbà No Consolidat PAU7-Les Carolines d'Arenys de Mar**, el qual intenta donar

compliment a l'informe tècnic emès pels Serveis Tècnics Municipals en datat 20 de març de 2017.



Finalment, el febrer de 2018 fou redactat l'**Avanç del Projecte de reparcel·lació econòmica del Sòl Urbà No Consolidat PAU7-Les Carolines d'Arenys de Mar**, quin objectiu és la regularització de les parcel·les i cessió de sòls públics.

Fou amb la redacció d'aquest darrer document, on es pogué copsar l'error en la delimitació del PAU7 que s'havia produït en el decurs de la redacció del vigent POUM.

■ Planejament vigent

En data 17 de setembre de 2019 fou publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya l'edicte de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi d'Arenys de Mar, en el que s'exposava que la CTUB, en sessió de data 19 de juny de 2019 va adoptar, entre altres, l'acord per a l'**aprovació definitiva de la Modificació Puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal d'errors i disfuncions al terme municipal d'Arenys de Mar**. Dita Modificació és, doncs, executiva ja en el moment de redacció del present document.

Aquesta Modificació Puntual afectava, entre d'altres, el Pla d'Actuació Urbanística número 7 (abans Unitat d'Actuació en Sòl Urbà 15-1) "Les Carolines", tot modificant el sistema viari situat al nord de l'àmbit. Es proposa únicament un accés de connexió de la xarxa viària de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable.



■ Descripció de l'àmbit

L'àmbit del P.A.U. número 7 es troba situat a **llevant del terme municipal** d'Arenys de Mar.



Es tracta d'una **urbanització endegada als anys 50 i 60** del segle passat, procedent de la parcel·lació de finques rústiques, amb una clara obertura de carrers i venda de parcel·les.

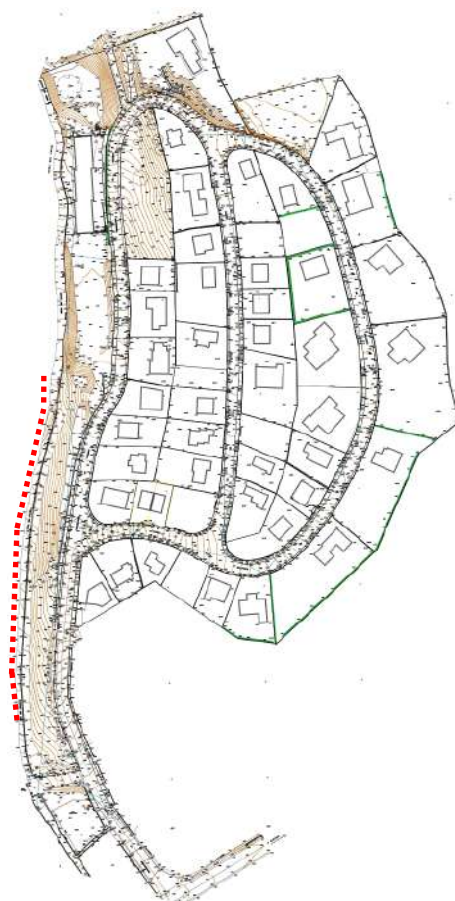
L'àmbit d'aquesta U.A.S.U. es troba quasi totalment **consolidat per l'edificació**, i està **en bona part urbanitzat**, si bé com ja s'ha dit resten per realitzar algunes **obres d'acabat d'urbanització** i la **urbanització del vial nord de connexió amb la xarxa de camins rurals** que es determina a la fitxa del P.O.U.M.

El **límit oest de l'àmbit** va ser inaccessible amb l'aixecament topogràfic realitzat pel document inicialment aprovat, per la qual cosa es varen prendre com a vàlids els límits cadastrals.

Posteriorment, i arran de la suspensió de la tramitació feta per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (CTUAMB), es va fer una neteja i desbrossada de l'àmbit i s'han localitzat els signes de propietat que separaven el domini públic de la propietat privada. Amb aquest nou accés **s'ha completat l'aixecament topogràfic** al seu moment realitzat **per tal de verificar i garantir les superfícies i funcionalitat dels espais lliures** resultants del desenvolupament urbanístic de l'àmbit.

Aquesta localització ha permès copsar la **situació d'un mur de blocs de formigó** que separa la propietat privada del domini públic. Aquest mur ha anat quedant soterrat degut per una banda a la sedimentació que fa el Rial del Cavaió i, per altra banda, a la manca de manteniment i neteja del rial.

A la **part intermèdia** de l'àmbit el mur de separació entre domini públic i propietat privada havia quedat totalment soterrat. La neteja i el moviment de terres realitzat ha permès que aflori novament.





Zona intermèdia del Rial, on ha aflorat l'antic mur de separació entre domini públic i propietat privada, i que estava tapat degut a la sedimentació i manca de neteja del Rial. Abans del pal de fusta, el mur s'acaba. Font: pròpia.



Zona intermèdia del Rial, on ha aflorat l'antic mur de separació entre domini públic i propietat privada, i que estava tapat degut a la sedimentació i manca de neteja del Rial. Font: pròpia.



Zona intermèdia del Rial, on ha aflorat l'antic mur de separació entre domini públic i propietat privada, i que estava tapat degut a la sedimentació i manca de neteja del Rial. Font: pròpia.



Zona intermèdia del Rial, on ha aflorat l'antic mur de separació entre domini públic i propietat privada, i que estava tapat degut a la sedimentació i manca de neteja del Rial. Font: pròpia.



Zona intermèdia del Rial, on ha aflorat l'antic mur de separació entre domini públic i propietat privada, i que estava tapat degut a la sedimentació i manca de neteja del Rial. Font: pròpia.



Zona intermèdia del Rial, on ha aflorat l'antic mur de separació entre domini públic i propietat privada, i que estava tapat degut a la sedimentació i manca de neteja del Rial. Font: pròpia.



Zona baixa del Rial, a la intersecció amb l'accés al càmping, on ja es veia el mur de separació entre domini públic i propietat privada. Font: pròpia.



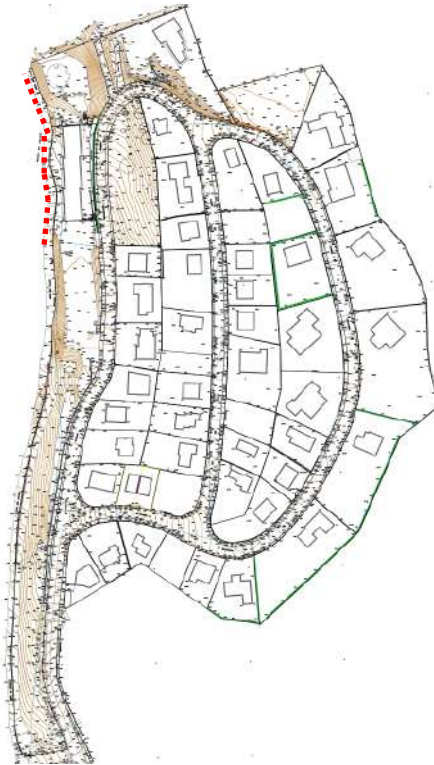
Zona baixa del Rial, a la intersecció amb l'accés al càmping, on ja es veia el mur de separació entre domini públic i propietat privada. Font: pròpia.

A les zones de la zona intermèdia on no hi havia mur, s'han fet cales per verificar que aquest no estava soterrat.



Zona intermèdia del Rial, on s'han fet cales per verificar la no existència de mur. Font: pròpia.

A la **part superior de l'àmbit** ja era visible el mur anteriorment, fins aproximadament la zona on hi ha l'edifici plurifamiliar. Més amunt d'aquest no hi ha mur. En algunes parts superiors de l'àmbit resten visibles únicament un parell de filades de bloc d'un mur que, segons ens diuen alguns propietaris actuals, tenia una alçada entre un metre i mig i dos metres.



Imatge del mur existent a la zona superior de l'àmbit, colindant amb la part sud dels edificis d'habitatges, on hi torna a aparèixer el mur de separació amb el Rial. Font: pròpia.



Imatge del mur de blocs existent a la zona superior de l'àmbit, colindant amb els edificis d'habitatges. Font: pròpia.



Imatge del mur existent a la zona superior de l'àmbit, colindant amb els edificis d'habitatges. A la part dreta, es poden veure dues filades d'un mur que, ens diuen, tenia entre un metre i mig i dos metres d'alçada. Font: pròpia.



Imatge de la zona superior de l'àmbit, colindant amb la part nord els edificis d'habitatges. En aquesta zona ja no es coneix l'existència de mur de separació del domini públic amb la propietat privada. Font: pròpia.



Imatge del rial, situat per sobre de la zona superior de l'àmbit, En aquesta zona ja no es coneix l'existència de mur de separació del domini públic amb la propietat privada. Font: pròpia.

1.3 PLANEJAMENT A MODIFICAR

La Modificació Puntual d'esmena d'errors i disfuncions del POUM contempla, entre d'altres i com ja s'ha dit, la modificació del sistema viari situat al nord de l'àmbit del PAU-07. Aquesta modificació proposa únicament un accés de connexió de la xarxa viària de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable. L'objectiu d'aquest PAU és "completar la urbanització i les cessions"

El polígon comprèn els següents **sistemes i zones**:

Un **sistema viari**, format pels vials existents, així com el nou vial nord d'accés al sòl no urbanitzable. La superfície que es dedueix de la documentació gràfica de la fitxa és de 9.319m², i 9.412m² segons la documentació escrita.

Un **sistema d'espais lliures** situats a la zona nord-oest i a la zona oest colindant a la Riera del Cavaió. La superfície segons la documentació gràfica de la fitxa és de 9.211m², i 9.212m² segons la documentació escrita.

El sistema d'espais lliures comprèn dues qualificacions distintes:

La – Altres espais lliures. Es tracta d'espais lliures de caràcter local amb una funcionalitat convencional on és possible el lleure, l'esbarjo i el repòs de les persones.

L24 – Espais lliures de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable. Són espais lliures que no es pot entendre com a parc urbà de tipus convencional, atès el seu caràcter inundable que el fa actuar com a zona de protecció, bo i que el seu tractament serà el d'espai lliure (art.184 i 187.5 de la normativa). El seu ús propi és el de preservació del sistema ecològic característic a les rieres, tot garantint l'accés als rials, la circulació de vianants i el lleure.

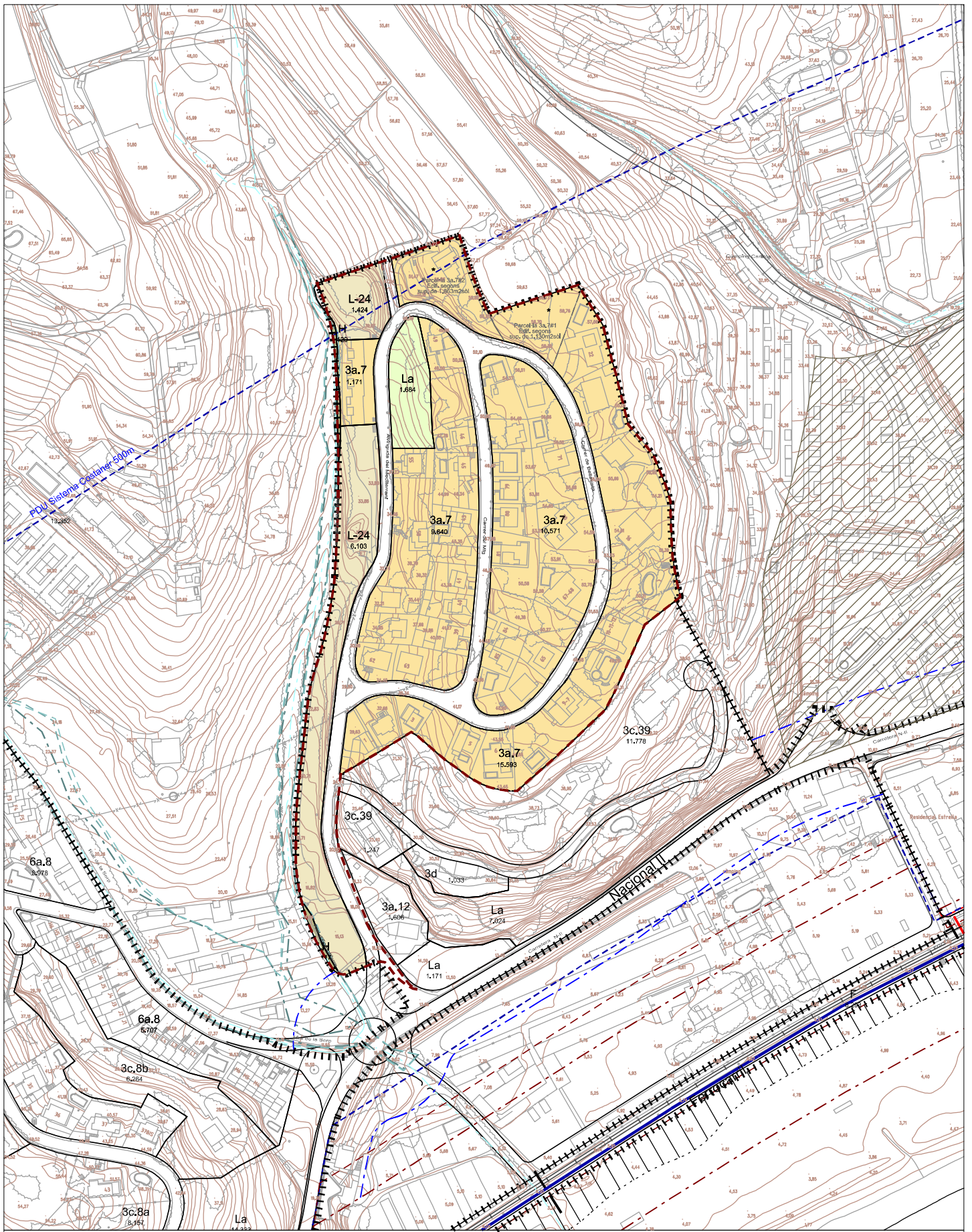
Un **sistema hidrològic** que "mossega" dues petites franges colindants a la Riera del Cavaió. La superfície segons la documentació gràfica de la fitxa és de 246m², i 224m² segons la documentació escrita.

El **sòl d'aprofitament privat** format per **cases aïllades en parcel·la petita (3a)** es troba a l'entorn de les dues anelles del sistema viari. Una petita franja es troba colindant a la Riera del Cavaió, on actualment hi ha uns blocs d'habitatges. La superfície segons la documentació gràfica de la fitxa és de 36.975m², i 36.903m²

segons la documentació escrita.

		FITXA P.O.U.M. (gràfic)	FITXA P.O.U.M. (text)
ZONES			
3a.7	3a Cases aïllades en parcel·la petita	36.975	36.903
Subtotal Zones		36.975	36.903
SISTEMES			
La - L24	Espais lliures	9.211	9.212
	Sistema hidrològic	246	224
V	Sistema viari	9.319	9.412
Subtotal Sistemes		18.776	18.848
TOTAL		55.751	55.751





La fitxa del Polígon a l'actual POUM a modificar és la següent:



PAU Les Carolines

Superfície: 55.751 m2

Qualificació del Sòl

- | | |
|---|--|
|  Espais lliures |  3a Cases aïllades en parcel·la petita |
|  Sistema hidrològic |  Sortida viària de connexió amb la xarxa de camins rurals |



0 25 50 100m

PAU 07	Les Carolines	Sòl urbà no consolidat
---------------	----------------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	El PAU Les carolines correspon a la UA 15 del mateix nom, que recull el PP aprovat l'any 77, amb divisió en dues unitats l'any 98. La delimitació d'aquest PAU correspon a la part més consolidada de la UA.	
Superfície	55.751 m²	5,6 Ha

2. Objectius:

L'objectiu d'aquest PAU és completar la urbanització i les cessions.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones**

El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.

Reserves sòl públic (Sistemes)

V	Sistema viari	9.412m ²	17%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	9.212m ²	17%
H	Sistema hidrològic	224m ²	1%
Sòl públic		18.848m²	34%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

3a.7	Cases aïllades en parcel·la petita	36.903	66%
Sòl privat		36.903m²	66%

Edificabilitat

Edificabilitat neta	0,80 m²st/m²s
Residencial	100%

A les parcel·les identificades amb un * als plànols l'edificabilitat es comptabilitzarà en base a la superfície de parcel·la indicada.

Parcel·la 3a.7#1. 1.130m² de sòl

Parcel·la 3a.7#2. 1.863m² de sòl

Habitatges

Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.

Sostre màxim habitatge de renda lliure	100%
Nombre màxim habitatges	91 unitats (segons sup min, parcel·la)

4. Cessions

Cessions de sòl públic Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes pel POUM.

Cessions d'aprofitament Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb aquest POUM. Segons el previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

5. Determinacions

Els usos admesos són els de les corresponents zones.

Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona.

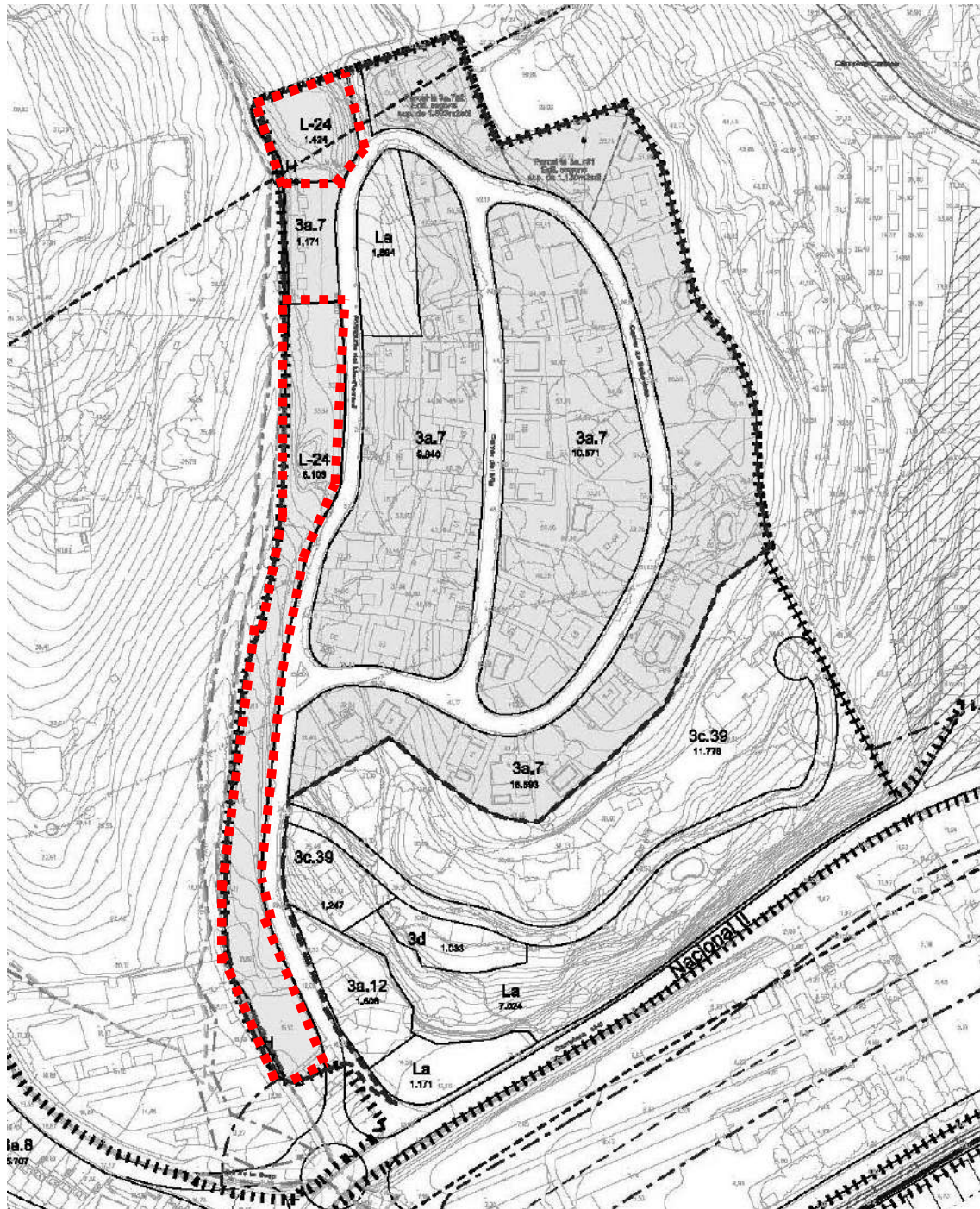
Es mantenen les obligacions derivades del planejament aprovat d'ordenació d'una xarxa viària per garantir la seguretat en cas d'emergència. El sector haurà d'ordenar i mantenir aquesta sortida viària de connexió amb la xarxa de camins rurals per la part nord de l'àmbit.

6. Condicions de gestió i execució

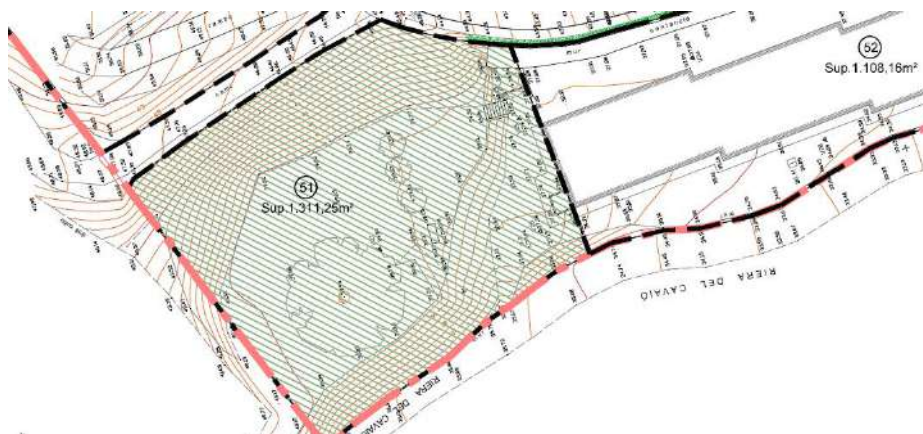
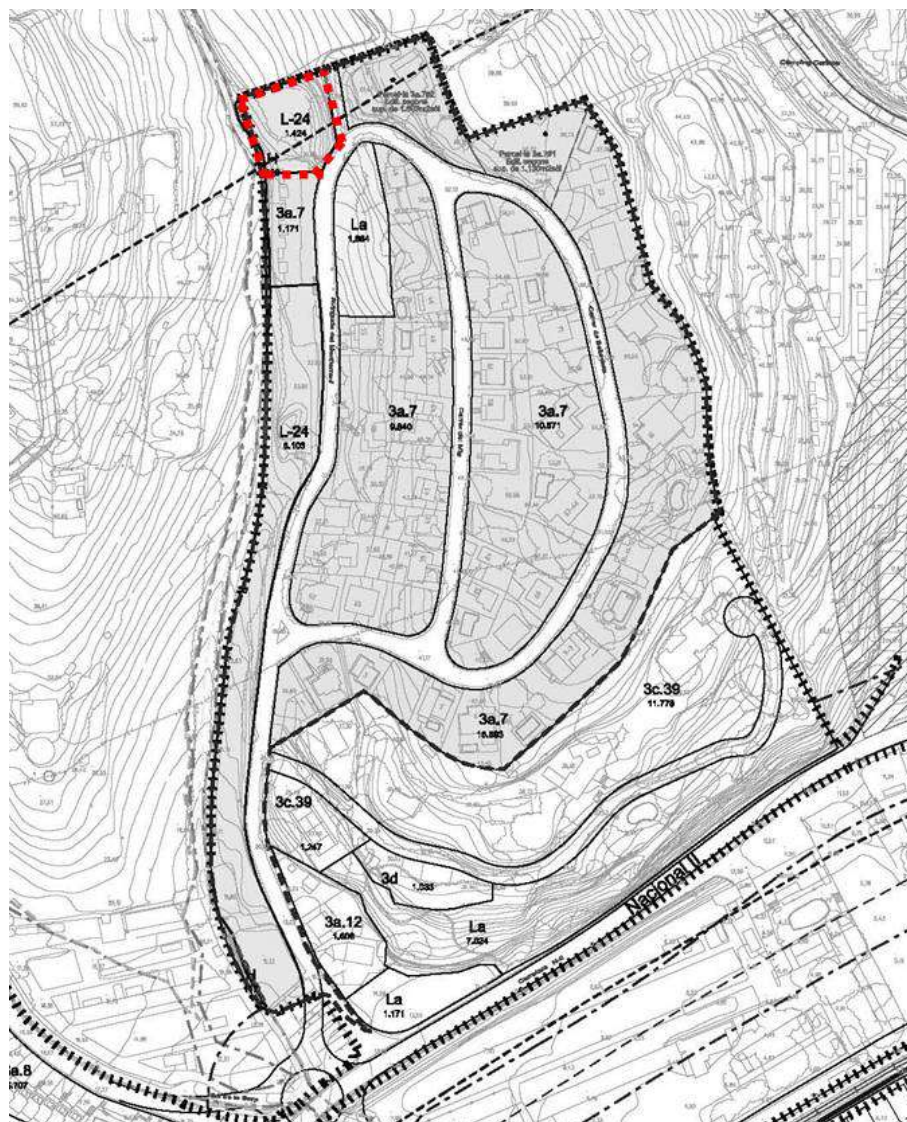
Sistema d'actuació Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

1.4 JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

L'àmbit del PAU incorpora **dues zones destinades a espais lliures públics (L-24)** i que a més es troben situades **colindants a la Riera del Cavaió**. Són espais lliures de protecció de rieres i rials.



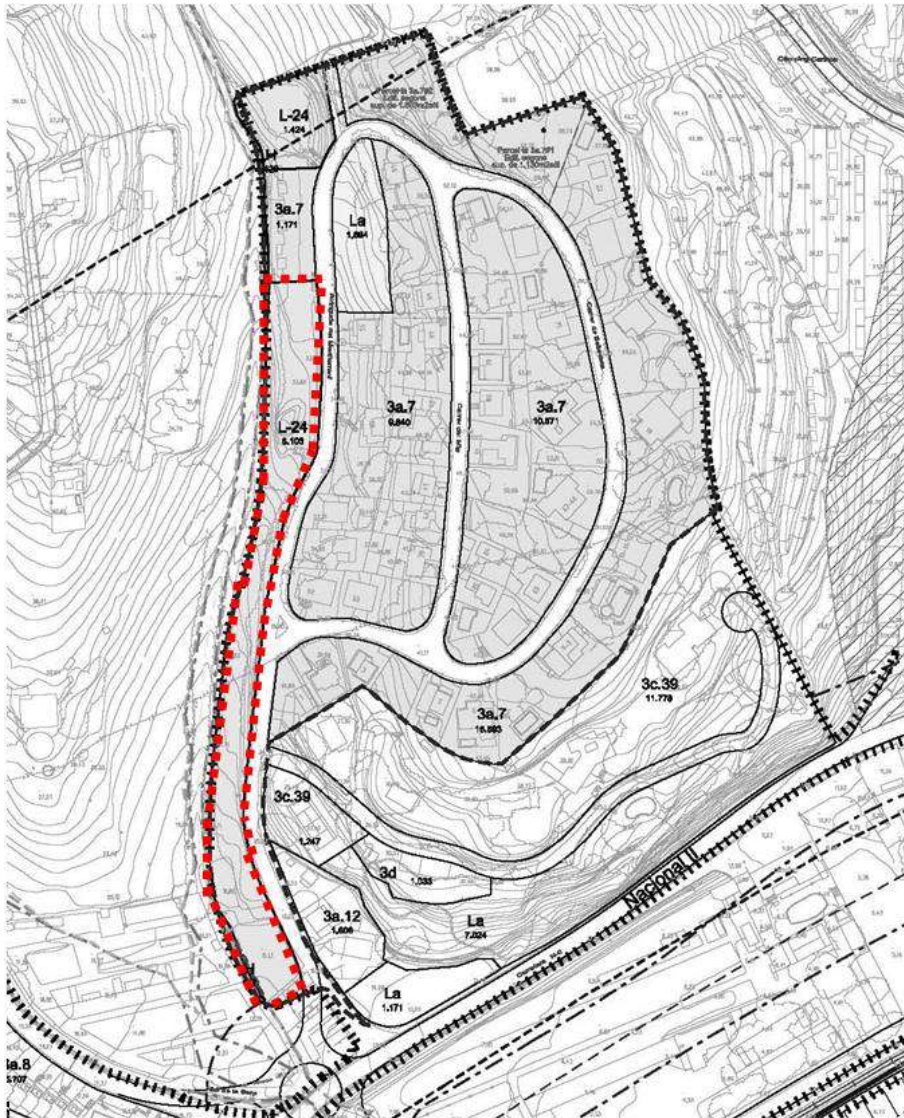
La zona d'espais lliures públics situada a nord és un sistema actualment ja cedit a l'Ajuntament d'Arenys de Mar, amb referència cadastral **3941002DG6034S0001HU**, finca immatriculada al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, amb una superfície segons l'aixecament topogràfic realitzat de **1.311,25m²**.



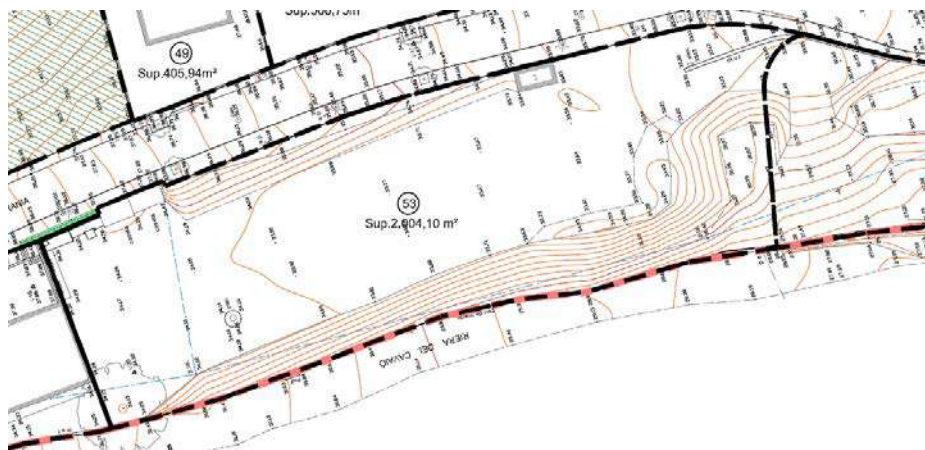
És aquesta una finca que conté, a la seva zona plana més elevada respecte de la Riera, bancs i jocs infantils.



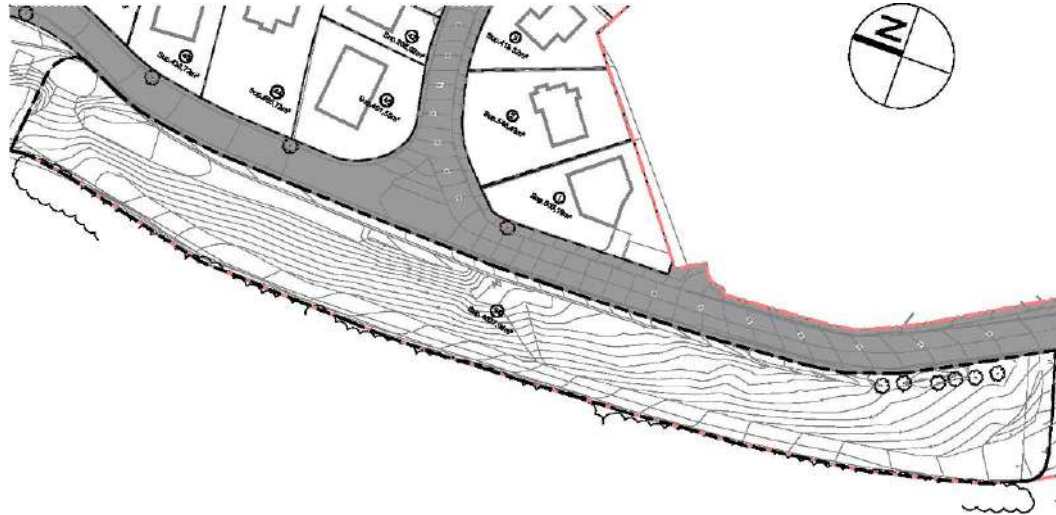
La zona d'espais lliures públics situada a sud és un sistema que cal cedir a l'Ajuntament d'Arenys de Mar, format amb la delimitació actual de l'àmbit per tres finques:



- Finca situada a la zona nord, amb referència cadastral **3839701DG6033N0001WT**, finca **2379** inscrita al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, propietat dels Germans Payà, amb una superfície segons l'aixecament topogràfic realitzat de **2.004,10 m²**.



- Finca situada a la zona intermèdia, amb referència cadastral **3839702DG6033N0001AT**, finca **2057** inscrita al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, amb una superfície inscrita de 3.800,00 m², propietat de la Junta de Compensació, amb una superfície segons l'aixecament topogràfic realitzat de **4.027,06m²**.



Aquesta finca fou **adquirida per la Junta de Compensació** en data 7 de setembre de 2.002 al Sr. David Roca i Garcia, tal i com es palesa al document de l'annex 1, per un import de **230.488,14€**, per tal de poder cedir-la posteriorment a l'Ajuntament com a sistema d'espai lliure.

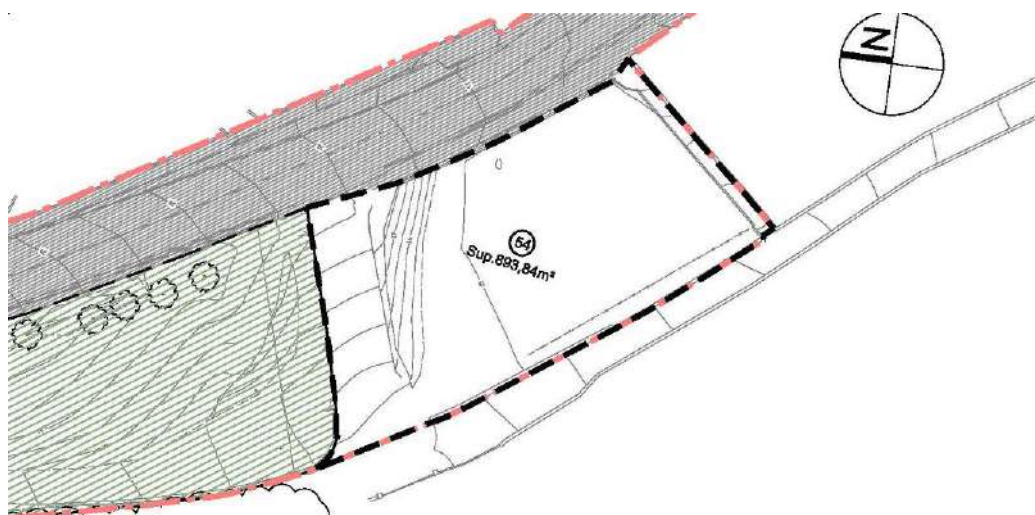


De la finca registral número 2.057, prèviament a la seva venda a la Junta de Compensació, en fou **segregada** la finca registral número **14.736** inscrita en el Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, que es correspon amb la referència cadastral número **3839704 DG 6033N0001YT**.

Són aquestes unes finques colindants a la riera del Cavaió, i que contenen abundant presència de vegetació. Especialment abundant és la presència de canyes, espècie al·lòctona típica dels marges de les rieres.



- Part de la finca situada a la zona sud, amb referència cadastral **3839704DG6033N0001YT**, finca **14.736** inscrita al Registre de la propietat d'Arenys de Mar, propietat del Sr. David Roca Garcia, amb una superfície registral de 1.787m². La part inclosa dins de l'àmbit del PAU7 té una superfície segons l'aixecament topogràfic realitzat de **893,84m²**.



És aquesta una finca que disposa, actualment, d'una equipació esportiva en ús. No es pot considerar, per tant, com un sistema de preservació del sistema ecològic característic a les rieres.



Les **cessions de les finques destinades a espais lliures que cal que la Junta de Compensació cedeixi** es palesen a l'**informe emès pels Serveis Tècnics Municipals** en data **15 de juliol de 2009** (document situat a l'annex II), on es diu que "*les zones verdes que la Junta de Compensació de les Carolines ha de cedir a l'Ajuntament i aquest recepcionar-les són les següents*":

- Zona Verda de 3.800 m2 situada a l'Av. Mediterrani (segons registre de la propietat)
- Zona Verda del camp de futbol de 1.890 m2 a l'Av.Mediterrani amb referència cadastral 3839701DG6033N0001WT
- Zona Verda de 1.411 m2 situada a l'Av. Mediterrani núm.33 amb referència cadastral 3941002DG6034S0001HU
- Zona Verda de 1.523 m2 situada a l'Av.Mediterrani núm.54 amb referència cadastral 3940701DG6034S0001UU

La **zona verda de 3.800 m²** situada a l'Àvinguda Mediterrani (segons Registre de la Propietat) a que es fa esment en el Informe de Serveis Tècnics de 15 de juliol de 2009, es refereix a la **finca registral finca 2057** propietat de la Junta de Compensació, inscrita al Registre d'Arenys de Mar amb una superfície inscrita de 3.800,00 m², que té referència cadastral **3839702 DG 6033N0001AT**.

No hi ha, per tant, la part de la finca anomenada en darrera instància, la part de la **finca 14736**, amb referència cadastral **3839704DG6033N0001YT**. Aquesta part de finca inclosa actualment dins de l'àmbit del PAU7, a més, no ha participat mai en el desenvolupament urbanístic de l'àmbit, ni ha format mai part de la Junta de Compensació que el desenvolupa.

Es pot copsar també com l'exclusió de la part de la finca registral 14736 fa que les superfícies de la fitxa del PAU7 del planejament vigent sigui pràcticament coincident amb les superfícies resultants de zones amb aprofitament i sistemes a cedir.

		P.O.U.M. (gràfic)	P.O.U.M. (text)	M.P.
ZONES				
3a.7	3a Caes aïllades en parcel·la petita	36.975	36.903	37.160,44
Subtotal Zones		36.975	36.903	37.160,44
SISTEMES				
La - L24	Espais lliures	9.211	9.212	8.975,71
	Sistema hidrològic	246	224	129,00
V	Sistema viari	9.319	9.412	9.395,74
Subtotal Sistemes		18.776	18.848	18.500,45
TOTAL		55.751	55.751	55.660,89
		0	0	0

Els 236m² de pèrdua d'espais lliures es fan a la zona qualificada com a **L₂₄**, d'espais lliures de protecció de rieres, ja que la zona verda qualificada com a **La**, altres espais lliures, passen de 1.684m² a 1.737m², amb un increment de 53m².

Pel que fa als 246m² del sistema hidrològic actualment existents, passen a ser 129m² situats dins de l'àmbit del PAU7 - Les Carolines , més 117m² proposats ara fora del polígon i en sòl no urbanitzable.

Després de tot lo anteriorment exposat, es pot afirmar, doncs, que la part de la finca registral 14.736, amb referència cadastral 3839704DG6033N0001YT, fou incorporada de manera errònia a l'àmbit del PAU7 – Les Carolines del vigent planejament municipal d'Arenys de Mar.

Per altra banda, es pot observar, tot fent la suma de les superfícies de zones i sistemes que hi ha a la documentació gràfica de la fitxa de la vigent Modificació Puntual d'esmena d'errors i disfuncions del POUM, que hi ha petites variacions respecte de les superfícies que hi ha al text de dita fitxa.

		FITXA P.O.U.M. (gràfic)	FITXA P.O.U.M. (text)	Diferència superfície text respecte gràfic
ZONES				
3a.7	3a Caes aïllades en parcel·la petita	36.975	36.903	-72,00
Subtotal Zones		36.975	36.903	-72,00
SISTEMES				
La - L24	Espais lliures	9.211	9.212	1,00
	Sistema hidrològic	246	224	-22,00
V	Sistema viari	9.319	9.412	93,00
Subtotal Sistemes		18.776	18.848	72,00
TOTAL		55.751	55.751	0,00

Es proposa, doncs, aprofitar la redacció del present document per fer concordar les superfícies de l'apartat gràfic i del text de la fitxa del PAU7 – Les Carolines.

1.5 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

En base a tot allò abans exposat, la Modificació Puntual que es proposa consisteix en el següent:

1. Pel que fa al **sistema d'espais lliures públics**, excloure la part de la **finca 14.736** inscrita al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar i compresa dins de l'àmbit. Aquesta finca restarà classificada, com la resta de la finca actualment situada fora de l'àmbit, com a **Sòl No Urbanitzable**.



La superfície dels **espais lliures La** segons la part gràfica de la fitxa de POUM és de 1.684m², mentre que a la proposta de Modificació Puntual és de 1.737,00m². Es tracta d'espais lliures de caràcter local amb una funcionalitat convencional on és possible el lleure, l'esbarjo i el repòs de les persones.

Si que hi ha una lleugera pèrdua de superfície dels **espais lliures de protecció de sistemes** a sòl urbà i urbanitzable – L₂₄. Són espais lliures que cal entendre com a espais quin ús propi és la preservació del sistema ecològic característic de les rieres, pel seu caràcter inundable. No es poden, doncs, entendre com a espais lliures convencionals.

Queda garantida en tot moment la superfície, funcionalitat i la correcta localització dels espais lliures públics compresos dins de l'àmbit del polígon d'actuació.


2. Pel que fa a la fitxa del PAU7, fer que les superfícies de la documentació gràfica i de la part escrita siguin coincidents.
3. Pel que fa al sistema hidrològic, una porció de 129m² resten dins de l'àmbit del PAU7-Les Carolines, mentre que una porció de 117m² passen a estar a la zona ara classificada com a sòl no urbanitzable.

Es mantenen totes les **qualificacions** urbanístiques regulades al planejament vigent, així com tota la **resta de paràmetres** i condicions del Polígon.

La nova fitxa esmenada del polígon es troba a l'apartat de normativa d'aquest document .

1.6. QUADRE DE SUPERFÍCIE I ACOMPLIMENT D'ESTÀNDARDS

El quadre comparatiu de les superfícies de la Modificació Puntual respecte de les inicials del POUM és el següent:

		P.O.U.M. (gràfic)	P.O.U.M. (text)	P.O.U.M. sobre topogràfic	M.P.	
ZONES						
3a.7	3a Caes aïllades en parcel·la petita	36.975	36.903	37.160,44	37.160,44	66,76%
Subtotal Zones		36.975	36.903	37.160,44	37.160,44	66,76%
SISTEMES						
La - L24	Espais lliures	9.211	9.212	9.869,55	8.975,71	16,13%
	Sistema hidrològic 	246	224	246,00	129,00	0,23%
V	Sistema viari	9.319	9.412	9.395,74	9.395,74	16,88%
Subtotal Sistemes		18.776	18.848	19.511,29	18.500,45	33,24%
TOTAL		55.751	55.751	56.671,73	55.660,89	100,00%
		0	0	0	0	

La fitxa resultant de la proposta seria la següent:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 7 "LES CAROLINES" - FEBRER 2023

PAU 07 **Les Carolines** **Sòl urbà no consolidat**

1. Àmbit :

Delimitació	El PAU VII-la Betània correspon a la UA 15 del mateix nom, que recull el PP aprovat l'any 77, amb divisió en dues unitats l'any 98. La delimitació d'aquest PAU correspon a la part més consolidada de la UA.	
Superfície	55.660,89m²	5,56 Ha

2. Objectius:

	L'objectiu d'aquest PAU és completar la urbanització i les cessions
--	---

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones			
El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.			
Reserves sòl públic (Sistemes)			
V	Sistema Viari	9.395,74 m ²	16,88%
Lu-Lp-La-24	Sistema d'espais lliures	8.975,71 m ²	16,13%
H	Sistema hidrològic	129 m ²	0,23%
	Sòl públic	18.500,45 m²	33,24%
Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)			
3a.7	Cases aïllades en parcel·la petita	37.160,44m ²	66,76%
	Sòl privat	37.160,44m²	66,76%
Edificabilitat			
	Edificabilitat neta	0,80	m²st/m²s
	Residencial	100%	
A les parcel·les identificades amb un * als plànols l'edificabilitat es compatibilitzarà en base a la superfície de parcel·la indicada.			
	Parcel·la 3.a7#1	1.130m ² de sòl	
	Parcel·la 3.a7#2	1.863m ² de sòl	
Habitatges			
Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.			
	Sostre màxim habitatge de renda lliure		100%
	Nombre màxim habitatges	91 unitats	(segons sup. min. parcel·la)

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes al POUM.
Cessions d'aprofitaments	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb el POUM vigent en el moment d'aprovació de la MPG. Segons el previst a l'article 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

5. Determinacions

	Els usos admesos són els de les corresponents zones. Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona. Es mantenen les obligacions derivades del planejament aprovat d'ordenació d'una xarxa viària per garantir la seguretat en cas d'emergència. El sector haurà d'ordenar i mantenir aquesta sortida viària de connexió amb la xarxa de camins rural de la part nord de l'àmbit.
--	---

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	--



PAU Les Carolines

Superfície: 55.531,01m²

Qualificació del Sòl

- | | | | |
|--|---|---|---------------------------------|
|  | ZONA 3a.7. CASES AÏLLADES EN PARCEL·LA PETITA |  | SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (L-24) |
|  | SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (La) |  | SISTEMA VIARI (V) |



On es pot veure que:

- **No hi ha augment** dels aprofitaments quan a l'**edificabilitat** i nombre d'**habitatges**,
- **No hi ha increment de la superfície de sòl** destinat a aprofitament privat.
- **No hi ha pèrdua** de sòls destinats a **espais lliures públics de tipus La**, que són els espais lliures amb una funcionalitat convencional d'espai lliure.
- **Hi ha una lleugera pèrdua a l'interior de l'àmbit del PAU d'espais lliures de protecció de rieres i rials – L₂₄**, que són els espais lliures amb una funció de preservació del sistema ecològic característic de les rieres. [Una part dels espais lliures de protecció de rieres i rials - L24 passen a estar situats a la zona ara classificada com a sòl no urbanitzable.](#)
- [Pel que fa al sistema hidrològic](#), una porció de 129m² resten dins de l'àmbit del PAU7-Les Carolines, mentre que una porció de 117m² passen a estar a la zona ara classificada com a sòl no urbanitzable.
- **La finca exclosa de l'àmbit no és una finca amb funció de preservació del sistema ecològic** característic de les rieres, en ser una finca amb activitats esportives (finca cadastral **3839704DG6033N0001YT**, finca **14736** inscrita al Registre de la propietat d'Arenys de Mar).

1.7. INNECESSARIETAT DE NOUS DOCUMENTS COMPLEMENTARIS

- 1.7.1. En no tenir aquesta Modificació Puntual cap nova repercussió ambiental respecte de les previsions del POUM, fent únicament un ajust de límits de l'àmbit, s'entén que **no és necessari cap nou informe ambiental** essent, doncs, vigent el del POUM.
- 1.7.2. El mateix cal dir respecte de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, doncs al Decret 344/2006, de 19 de setembre, se'ns diu que aquest estudi l'ha de contenir "*...el planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, **que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable***". Com es pot palesar al present document, aquest no és el nostre cas, pel que resta vigent el de l'actual POUM. També resta vigent pel que fa als **itineraris de vianants** i de **bicicletes**, així com la xarxa de **transport públic**.
- 1.7.3. No es produeixen en la present Modificació Puntual augments ni de sostre ni de nombre d'habitatges respecte del planejament actual, per la cosa **es manté la validesa de la Memòria Social del vigent POUM**.
- 1.7.4. En la present Modificació Puntual **es manté l'Agenda i el Sistema d'Actuació definida al vigent POUM**.
- 1.7.5. En no ser quantitativs els canvis introduïts als sistemes viaris i d'espais lliures públics, **es manté l'avaluació econòmica** i financera a desenvolupar d'acord amb el POUM.

1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de la Modificació Puntual conté diverses finques:

- Totes les **finques que formen part de la Junta de Compensació** de la UASU 15-1, ara PAU núm.7, Les Carolines.
- La part de la **finca 14.736** inscrita al Registre de la Propietat d'Arenys de Mar, amb referència cadastral **3839704DG6033N0001YT**, propietat del Sr. David Roca Garcia.

Les superfícies d'aquestes finques, segons l'aixecament topogràfic de que és disposa, són les següents:

FINQUES ORIGEN	m² s/Topogràfic	Coef.
Finques J.C. UASU 15-1 - PAU7	55.531,89	97,99%
Rials	246,00	0,43%
Finca 14736	893,84	1,58%
TOTAL	56.671,73	100,00%

1.9. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT

Pel calendari de tramitació del present document de Modificació Puntual de POUM els administratiu a realitzar d'acord amb la vigent legislació urbanística, són els següents:

- Aprovació inicial per part de l'Ajuntament,
- Sol·licitud dels informes als organismes pertinents si s'escau,
- Exposició al públic de 30 dies, prèvia publicació al BOP i/o DOGC,
- Resolució de les al·legacions i informes d'organismes si escau,
- Aprovació provisional per part de l'Ajuntament,
- Aprovació definitiva per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

En el cas de suspensió de l'aprovació definitiva per part de la CTUB requerint un text refós:

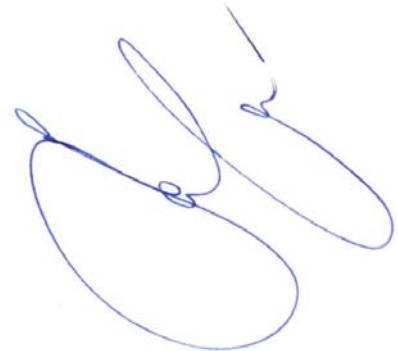
- Verificació del Text Refós per part de l'Ajuntament,
- Aprovació definitiva del Text Refós per part de la CTUB,
- Publicació de l'acord al DOGC,
- Executivitat de la Modificació Puntual.

1.10. GESTIÓ URBANÍSTICA

El Polígon resultant de la present Modificació Puntual de POUM **constitueix un únic polígon** i el seu Sistema d'Actuació serà el de **Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica**.

Així, el seu desenvolupament es farà d'acord amb la legislació urbanística vigent, mitjançant el corresponent **Projecte d'acabats d'urbanització** i **Projecte de reparcel·lació econòmica**.

Mataró per Arenys de Mar, a [març de 2023](#)
Per Despatx d'Arquitectura i Urbanisme SLP

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above the name and title of the architect.

Jordi Fernández Muñoz
arquitecte

TEXT REFÓS

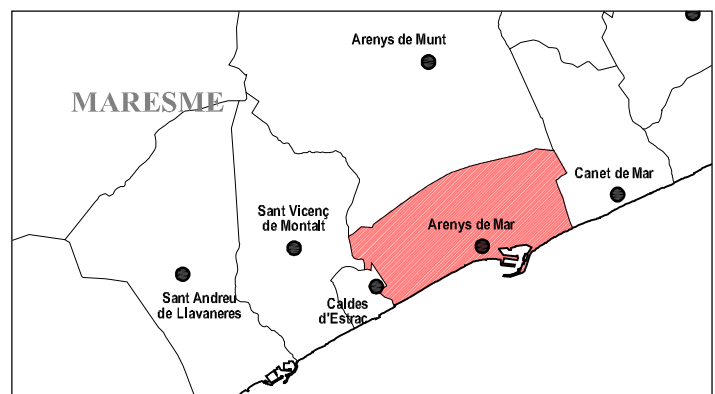
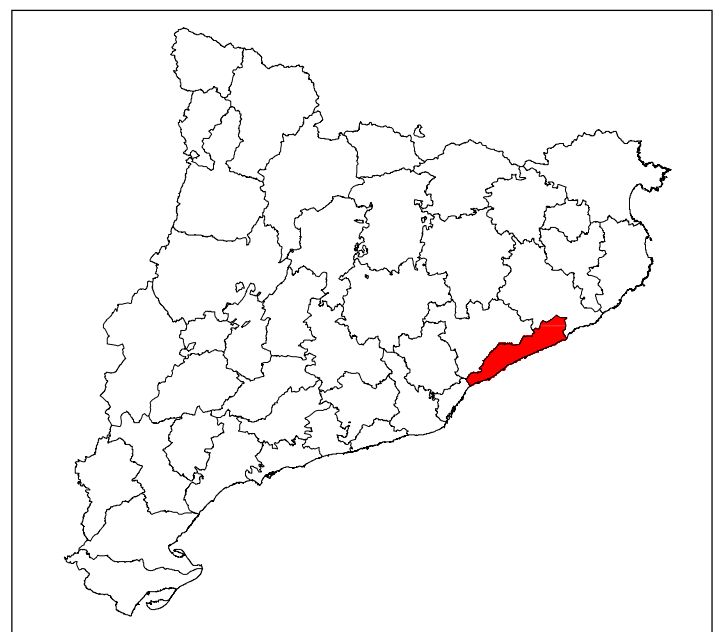
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

3.1 Plànols d'informació



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT - PAU7 "LES CAROLINES"

<p>PLÀNOL DE</p> <h1 style="text-align: center;">SITUACIÓ</h1>	<p>No. 101</p> <p>ESCALA S/E</p> <p>EXPEDIENT 0767/08350/2019</p> <p>DATA SETEMBRE 2019</p>
<p>PER DAU SLP:</p> <p>JORDI FERNÁNDEZ MUÑOZ Col·legiat número 33342/3</p>	<p>EL PROMOTOR:</p> <p>JUNTA COMPENSACIÓ "LES CAROLINES"</p>

DATA: (D) Dibuixat - (E) Esmernat
17/09/197 (D) Jordi

Q:\01-urbanisme\Sit_Emp\Aremar-0819.dwg\Sit_Emp\Aremar-0819

DESPATX D'ARQUITECTURA I URBANISME S.L.P.



MODIFICACIÓ PUNTUAL
DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT - PAU7
"LES CAROLINES"

PLANOL DE ORTOFOTO	No.	i.02
	ESCALA	S/E
	EXPEDIENT	0767/08350/2019
	DATA	FEBRER.23

PER DAU SLP:	EL PROMOTOR:
JORDI FERNÁNDEZ MUÑOZ Col·legiat número 33342/5	JUNTA COMPENSACIÓ "LES CAROLINES"

DATA: (D) Dibuixat - (E) Esmenat
17/09/2019 (D) JORDI



K:\1001-AREMAR\0767-Les_Carolines\3EG\08-MP-TRefos-0422-AD\0767-MP-Carolines-0223.dwg



DESPATX D'ARQUITECTURA I URBANISME S.L.P.



TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

3.2 Plànols de proposta

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

3. NORMATIVA

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”

NORMATIVA URBANÍSTICA

Article 1. Es modifica la fitxa del PAU que queda redactada de la següent manera:

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº 7 "LES CAROLINES" - FEBRER 2023

PAU 07 **Les Carolines** **Sòl urbà no consolidat**

1. Àmbit :

Delimitació	El PAU VII-la Betània correspon a la UA 15 del mateix nom, que recull el PP aprovat l'any 77, amb divisió en dues unitats l'any 98. La delimitació d'aquest PAU correspon a la part més consolidada de la UA.	
Superfície	55.660,89m²	5,56 Ha

2. Objectius:

	L'objectiu d'aquest PAU és completar la urbanització i les cessions
--	---

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Percentatges mínims de cessió. Relació de sistemes i zones			
El sector s'ordena segons les determinacions de sistemes i zones detallades a continuació i les condicions establertes per la normativa del POUM.			
Reserves sòl públic (Sistemes)			
V	Sistema Viari	9.395,74 m ²	16,88%
Lu-Lp-La-24	Sistema d'espais lliures	8.975,71 m ²	16,13%
H	Sistema hidrològic	129 m ²	0,23%
	Sòl públic	18.500,45 m²	33,24%
Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)			
3a.7	Cases aïllades en parcel·la petita	37.160,44m ²	66,76%
	Sòl privat	37.160,44m²	66,76%
Edificabilitat			
	Edificabilitat neta	0,80	m²st/m²s
	Residencial	100%	
A les parcel·les identificades amb un * als plànols l'edificabilitat es compatibilitzarà en base a la superfície de parcel·la indicada.			
	Parcel·la 3.a7#1	1.130m ² de sòl	
	Parcel·la 3.a7#2	1.863m ² de sòl	
Habitatges			
Les reserves d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública correspondran a aquelles ja previstes pel planejament anterior al present POUM atès que no és prevista la disposició de sostre residencial de nova implantació en l'àmbit de referència.			
	Sostre màxim habitatge de renda lliure		100%
	Nombre màxim habitatges	91 unitats	(segons sup. min. parcel·la)

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'acord amb les finalitats establertes al POUM.
Cessions d'aprofitaments	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010 i d'acord amb el POUM vigent en el moment d'aprovació de la MPG. Segons el previst a l'article 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

5. Determinacions

	Els usos admesos són els de les corresponents zones. Per tot allò no especificat s'aplicaran les condicions de la corresponent zona. Es mantenen les obligacions derivades del planejament aprovat d'ordenació d'una xarxa viària per garantir la seguretat en cas d'emergència. El sector haurà d'ordenar i mantenir aquesta sortida viària de connexió amb la xarxa de camins rural de la part nord de l'àmbit.
--	---

6. Condicions de gestió i execució

Sistema d'actuació	Execució pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, previst als articles 130 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i articles 180 i següents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.
---------------------------	--



PAU Les Carolines

Superfície: 55.531,01m²

Qualificació del Sòl

- | | | | |
|--|---|---|---------------------------------|
|  | ZONA 3a.7. CASES AÏLLADES EN PARCEL·LA PETITA |  | SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (L-24) |
|  | SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (La) |  | SISTEMA VIARI (V) |



Article 2. Es modifica l'article 181 de la normativa del **POUM** que queda redactat de la següent manera:

Art. 181 Tipus d'espais lliures

1. Els sòls destinats a espais lliures que formen part de l'estructura general i orgànica del territori participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als mateixos.
2. Els sòls destinats a espais lliures de caràcter local complementen l'estructura del territori i participen de la regulació que aquest Pla i l'ordenament jurídic estableixen per als sistemes locals.
3. El pla determina els següents sistemes d'espais lliures:
 - Lu Parc urbà
 - Lp Places i passeigs
 - La Altres espais lliures
 - L24 Espai lliure de protecció de sistemes

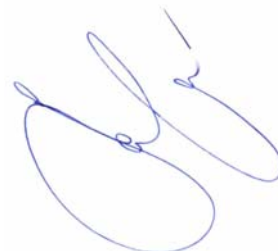
Article 3. Es modifica l'article 184 de la normativa del **POUM** que queda redactat de la següent manera:

Art. 184 Altres espais lliures

S'inclouen en aquesta categoria alguns espais lliures de valor territorial singular. Especialment significatius són els penyals o vessants de fort pendent, espais on les condicions topogràfiques limiten les condicions d'ús, però gaudeixen d'una alta representativitat en l'entorn paisatgístic d'Arenys de Mar.

En els espais de protecció de sistemes, (L24), són d'aplicació les condicions definides legalment per les àrees de servitud dels diferents sistemes, en sòl urbà i urbanitzable aquestes àrees de protecció tindran el tractament d'espai lliure.

Mataró per Arenys de Mar, a març de 2023
Per Despatx d'Arquitectura i Urbanisme SLP



Jordi Fernández Muñoz

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

4. ANNEXES

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

ANNEX I

A Arenys de Mar, a 7 de setembre de 2002.

REUNITS

D'una part, les següents persones:

- Senyor DAVID ROCA i GARCIA, proveït del D.N.I. número [REDACTED] domiciliat a [REDACTED] actua en el seu propi nom i representació i en qualitat de titular de la nua propietat de la finca registral 2057, inscripció 4a., al tom 210, llibre 19 d'Arenys de Mar, foli 162 del Registre de la Propietat d'Arenys de Mar,

- Senyor ENRIQUE ROCA SAMSO, proveït del D.N.I. número [REDACTED] domiciliat a [REDACTED] actua en el seu propi nom i representació i en qualitat de titular d'un dret d'usdefruit sobre la finca registral descrita anteriorment,

- Senyora CARLOTA GARCIA LUMBRERAS, proveïda del D.N.I. número [REDACTED] domiciliada a [REDACTED] actua en el seu propi nom i representació i en qualitat de titular d'un dret d'usdefruit sobre la finca registral descrita anteriorment,

de l'altra, el senyor LLUÍS ROIG i SAINZ, proveït del D.N.I. número [REDACTED] que actua en nom i representació de la JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA UASU 15-1, "les Carolines", del vigent ordenament urbanístic d'Arenys de Mar, amb N.I.F. número [REDACTED] domiciliada a la Plaça de l'Església número 2, 1r., 1a., d'Arenys de Mar. Actua facultat per a aquest acte per acord de l'assemblea general de data 8 de juny de 2002, certificat del qual s'adjunta a aquest contracte com a document número 1.

Ambdues parts es reconeixen la capacitat legal necessària per a l'atorgament d'aquest document i

MANIFESTEN

Primer.- La Junta de Compensació de la UASU 15-1, "les Carolines" va ser constituïda mitjançant escriptura atorgada davant el Notari d'Arenys de Mar, Guzman Clavel i Jordà en data 30 d'abril de 1999, amb número de protocol 601.

Segon.- El senyor David Roca és propietari d'una parcel·la d'uns 3800 metres quadrats que forma part de la UASU 15-1, qualificada com a zona verda i que ha d'ésser objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

Tercer.- Per un error, en la tramitació dels Estatuts i Bases d'Actuació i en la constitució de la Junta de Compensació, no es va tenir en compte ni la propietat de la zona verda esmentada en el punt anterior ni el senyor Roca en la seva qualitat de propietari.

Junta de Compensació
URBANITZACIÓ "LES CAROLINES"
08950 Arenys de Mar

Quart.- La Junta de Compensació està tramitant la redacció del corresponent projecte de compensació. Projecte que, en l'actualitat, ha hagut de suspendre's degut a la tramitació administrativa d'una modificació del Pla General d'Arenys de Mar, però que es reiniciarà un cop finalitzada l'esmentada modificació.

Cinquè.- Ni la Junta de Compensació ni el senyor Roca tenen la intenció d'accionar judicialment per solucionar l'error que va excloure el senyor Roca de les tramitacions administratives fins ara aprovades. Malgrat l'anterior i, en defensa dels seus drets, el senyor Roca ha iniciat accions davant l'administració actuant tot denunciant la seva exclusió del projecte.

Fetes les anteriors manifestacions i per donar una solució consensuada a la problemàtica sorgida, així com facilitar el desenvolupament urbanístic de la UASU 15-1, signen aquest document transaccional i adopten els següents

PACTES

Primer.- ADHESSIÓ. El senyor David Roca i Garcia es compromet a adherir-se a la Junta de Compensació de la UASU 15-1 "les Carolines" i, per tant, a aportar la finca de la seva propietat per fer efectiva la cessió a l'administració d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent a Arenys de Mar.

Segon.- COMPENSACIÓ. La Junta de Compensació compensarà al senyor Roca la seva aportació, amb la quantitat d'EUROS DOS-CENTS TRENTA MIL QUATRE-CENTS VUITANTA-VUIT AMB CATORZE CÈNTIMS (38.350.000 ptes.) i la inclourà en el compte de liquidació provisional del projecte de compensació.

Tercer.- TERMINIS. El pagament de la quantitat esmentada en el pacte anterior es farà efectiu segons el següent calendari:

- SEIXANTA MIL CENT UN EUROS AMB VINT-I-UN CÈNTIMS (10.000.000 ptes.) en el moment de signar aquest contracte, mitjançant "pagaré" nominatiu número 6.796.191-1 8201-4, de La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, "la Caixa".
- QUARANTA-DOS MIL CINC-CENTS NORANTA-SIS EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS (7.087.500 ptes.) el dia 31 de desembre de 2003, mitjançant lletra de canvi número 0A0039446, degudament acceptada.
- QUARANTA-DOS MIL CINC-CENTS NORANTA-SIS EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS (7.087.500 ptes.) el dia 31 de desembre de 2004, mitjançant lletra de canvi número 0A0039447, degudament acceptada.
- QUARANTA-DOS MIL CINC-CENTS NORANTA-SIS EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS (7.087.500 ptes.) el dia 31 de desembre de 2005, mitjançant lletra de canvi número 0A0039448, degudament acceptada.
- QUARANTA-DOS MIL CINC-CENTS NORANTA-SIS EUROS AMB SETANTA-TRES CÈNTIMS (7.087.500 ptes.) el dia 31 de desembre de 2006, mitjançant lletra de canvi número 0A0039449, degudament acceptada.

Junta de Compensació
URBANITZACIÓ "LES CAROLINES"
08350 Arenys de Mar

Quart.- DE LES LLETRES DE CANVI. El senyor David Roca es compromet, mitjançant aquest document a no cedir, gravar, endossar ni a practicar cap acció referent a les lletres amb la finalitat de transmetre'n la propietat sense haver practicat una notificació a la Junta de Compensació amb quinze dies d'antelació. En el cas d'haver-se de recuperar les lletres o d'aixecar-ne càrregues, per l'interès de la Junta d'avançar pagaments, les despeses que això comporti seran a càrrec del senyor Roca.

Cinquè.- TRANSMISSIÓ. Amb la signatura d'aquest contracte, el senyor Roca cedeix la propietat de la seva finca a la Junta de Compensació que haurà de consentir els usos a què actualment es destina mentre no hagi estat cedida a l'Administració actuant. El senyor Roca es compromet, mentre en faci ús, al seu manteniment i ornat, sense reclamar-los a la Junta de Compensació.

Sisè.- GARANTIA. D'acord amb l'article 126 del Reglament de Gestió Urbanística, aprovat per Reial Decret Legislatiu 3288/1978, de 25 d'agost, les càrregues reals de les finques resultants inclouran la part proporcional de la totalitat del compte de liquidació provisional i, per tant, garantiran, també, amb caràcter real, el pagament de la propietat del senyor Roca.

Setè.- FERMESA DELS TERMINIS. El senyor David Roca no podrà exigir l'avançament de cap quantitat sempre i quan la Junta de Compensació compleixi amb els pagaments en els terminis indicats.

Vuitè.- INCOMPLIMENT DE TERMINI. Si la Junta de Compensació incompleix qualsevol dels terminis acordats en el pacte tercer, el senyor David Roca, abans de l'execució de les lletres de canvi, requerirà el pagament per escrit i la Junta de Compensació haurà de complir amb la seva obligació en el termini màxim de quinze dies des de la rebuda del requeriment.

Novè.- INCOMPLIMENT DE PAGAMENT. Si la Junta de Compensació incompleix qualsevol dels pagaments, malgrat el requeriment assenyalat en el pacte anterior, el senyor Roca podrà optar entre dues possibilitats:

- Que la propietat de la finca objecte d'aquest contracte torni a ser titularitat del senyor David Roca i la Junta de Compensació perdi, en concepte d'arres i danys i perjudicis les quantitats pagades fins a la data. Per la seva part, el senyor Roca tornarà a la Junta de Compensació les lletres amb venciment pendent.
- Executar les lletres pendents per via judicial, amb la qual cosa la finca seguirà sent propietat de la Junta de Compensació.

Desè.- Si l'impagament es produís un cop aprovat el projecte de compensació i, per tant, realitzades les cessions obligatòries de la UASU, per raons evidents la propietat no retornarà al senyor Roca, sinó que romandrà en poder de l'administració. Malgrat l'anterior, el senyor Roca podrà executar les lletres pendents o bé dirigir-se a l'administració actuant perquè, en ús de les seves competències, executi, si escau, les garanties reals i li sigui abonat el total del deute pactat en el punt segon, sense tenir en compte les quantitats ingressades com a arres i danys i perjudicis, motiu pel qual, arribat

Junta de Compensació
URBANITZACIÓ "LES CAROLINES"
08350 Arenys de Mar

el cas d'incompliment, el senyor Roca tornaria a percebre la total quantitat pactada. Per la seva part, el senyor Roca tornarà a la Junta de Compensació les lletres amb venciment pendent.

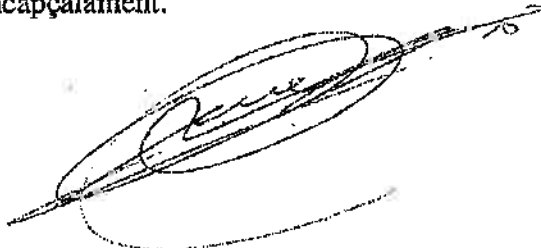
Onzè.- La finca cedida està qualificada pel vigent ordenament d'Arenys de Mar com a zona verda de cessió obligatòria a càrrec de la UASU 15-1. Mitjançant aquest document, la Junta de Compensació exhimeix el senyor David Roca de qualsevol carregues i quotes d'urbanització que, amb motiu de l'execució urbanística de la UASU 15-1 es pogués derivar ja que la quantitat de 230.488,14 € correspon a l'import líquid convingut, una vegada deduïts tots els conceptes que haguessin pogut correspondre aportar al senyor Roca.

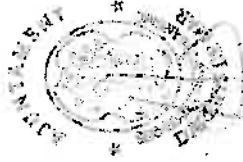
Dotè.- LIQUIDACIÓ DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ. La Junta de Compensació de la UASU 15-1 no podrà dissoldre's fins haver complert la totalitat de les obligacions de la liquidació provisional i, per tant, també fins al compliment dels pagaments assenyalats en aquest contracte.

Tretzè.- ADMINISTRACIÓ ACTUANT. Una còpia d'aquest contracte serà entregada a l'Administració actuant per al seu coneixement i desistiment dels procediments administratius incoats per part del senyor Roca.

Llegit aquest document i trobat conforme per ambdues parts, signen les quatre pàgines d'aquest contracte per triplicat original, en prova d'obligació en el lloc i la data assenyalats a l'encapçalament.

Junta de Compensació
URBANITZACIÓ "LES CAROLINES"
08350 Arenys de Mar





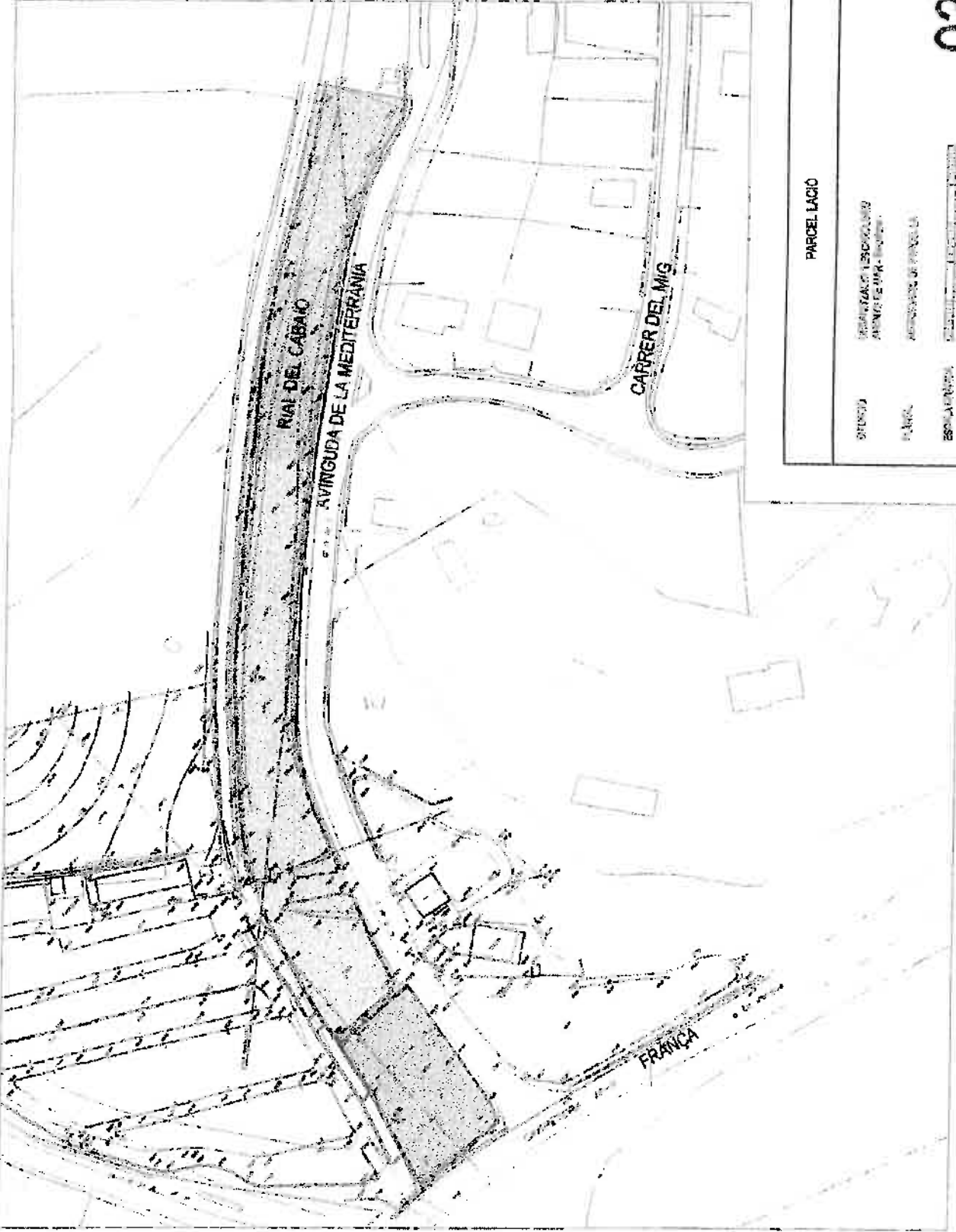
INSTITUT DE L'URBANISME DE CATALUNYA
 10 de juliol de 2009

PROJECTE D'URBANISME
 D'UN PLANNING DE BARCELONA

SECCIÓ D'URBANISME
 DE BARCELONA

SECCIÓ D'URBANISME
 DE BARCELONA

VISAT COAC



DATA	MAIG 2008
REFERÈNCIA	211 DE D'ORDRE
PROJECCIONISTA	DAVILA SOLA GARCIA
ARQUITECTE	XAVIER ADRIAT DE MISOQUE I GAYON
ESTUDI	INSTITUT D'URBANISME DE BARCELONA
PLANNING	ADMINISTRACIÓ DE BARCELONA
ESCALA	1:500
PARCEL·LACIÓ	03

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

ANNEX II

Na. Margarita Santamarta Garcia, amb DNI [REDACTED] que actua en qualitat de Presidenta de la Junta de Compensació de l' Urbanització Les Carolines, de conformitat amb el nomenament de l'Assemblea General Ordinària de data 15 de juliol de 2007 i amb domicili a efectes de notificacions, [REDACTED] amb telèfon mòbil [REDACTED]

EXPOSO:

Que a petició de la que subscriu, l'arquitecte municipal va emetre informe amb data 6 de maig de 2009, relatiu a l'àmbit d'actuació de la UASU 15-1 "Les Carolines" i les cessions que la Junta de Compensació ha d'efectuar a l'Ajuntament en concepte de sistemes de zones verdes i vials, d'acord amb la subdivisió que es va aprovar l'11 de Febrer de 1998 i d'acord amb la informació que disposen els serveis tècnics municipals.

Que el proper dia 18 de juliol de 2009, la Junta de Compensació es reunirà en Assemblea General Extraordinària per tractar, entre d'altres, de les cessions que ha d'efectuar a l'Ajuntament per zones verdes (els vials ja varen estar cedits per l'antic propietari de tot l'àmbit, Sr. Payà els anys setanta).

Que és de vital importància determinar que les següents finques de l'àmbit d'actuació UASU 15-1 "Les Carolines", qualificades de zones verdes pel planejament urbanístic d'Arenys de Mar, corresponen a la totalitat de cessions que s'han d'efectuar a l'Ajuntament:

ZONA VERDA DE 3.800 m2 situat en l'Av. Mediterrani. Segons el Registre de la Propietat. Segons el Cadastre 5.587 m2. L'Ajuntament va concedir una llicència de segregació el 10 de juliol de 2007. Es troba la segregació pendent d'inscriure al Registre de la Propietat.

ZONA VERDA DEL CAMP DE FUTBOL de l'Avinguda Mediterrani (erròniament consta en el Cadastre, en el Carrer del Mig, nº 19). Té la referència cadastral 3839701DG6033N-0001/WT i una superfície, segons Cadastre, de 1.523 m2 .

ZONA VERDA DE L'AVINGUDA DEL MEDITERRANI Nº 33 (el terreny on esta la petanca). Que té la referència cadastral: 3941002DG6034S0001HU; segons Cadastre, de 1.411 m2 .

ZONA VERDA DE L'AVINGUDA DEL MEDITERRANI Nº 54 (davant dels apartaments), que té la referència cadastral: 3940701DG6034S0001UU i una superfície, segons Cadastre de 1.523 m2.

És per tot l'anteriorment exposat, que li sol·licito el seu pronunciament, a la major brevetat possible, tenint en compte que aquesta informació s'ha de disposar amb anterioritat a la data de la reunió de l'Assemblea General Extraordinària que està prevista pel proper 18 de juliol de 2009.

Atentament,

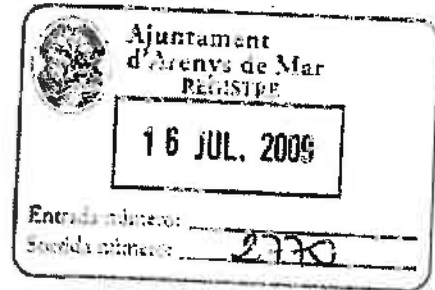
Margarita Santamarta Garcia

Arenys de Mar, 8 de juliol de 2009



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**

Serveis Tècnics - RL
Exp. INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA 2009/1



**JUNTA DE COMPENSACIÓ DE LA
URBANITZACIÓ LES CAROLINES**



En relació amb la vostra sol·licitud, presentada en el Registre General d'aquest Ajuntament, en data 10 de juliol de 2009 i amb núm. 4296, en la qual demaneu quines són les cessions que la Junta de Compensació de la urbanització les Carolines ha d'efectuar a l'Ajuntament en concepte de zones verdes i vials, adjunt a la present us fem a mans Informe de l'arquitecta municipal, de data 15 de juliol de 2009, en relació amb aquesta qüestió.

ARENYS DE MAR, 15 de juliol de 2007.

TÈCNIC D'ADMINISTRACIÓ GENERAL

Alberto Fosal
Alberto Fosal Navarro





Ajuntament d'Arenys de Mar

Serveis tècnics- LE
Exp 2009/1

Laia Esteban Claret, arquitecta municipal, arran de la instància amb núm. de registre d'entrada 4296 i data de 10 de juliol de 2009 presentada per la Sra. Margarita Santamaria Garcia que actua en qualitat de presidenta de la Junta de Compensació de l'Urbanització Les Carolines, en relació a les cessions de zones verdes que s'han d'efectuar a l'Ajuntament,

INFORMA que:

El dia 21 de maig de 2009 ens vam reunir a l'Ajuntament amb la Sra. Margarita Santamaria, que actua en qualitat de presidenta de la Junta de Compensació de l'Urbanització Les Carolines, la Sra. Núria Calafell i el Sr. Salvador Ferrerons de Gestoria Arenys amb el TAG de l'Ajuntament i la que subscriu.

En relació amb la documentació presentada en dita reunió es van acordar les cessions de zones verdes que calia efectuar a l'Ajuntament i que eren sensiblement inferiors a les que es fixen en l'informe de 6 de maig de 2009, ja que es va constatar que hi havia una porció d'un parcel·la que estava afectada de sistema viari en el PGO vigent del municipi i per tant no podia constar com a cessió de zona verda.

Es per tot això que les cessions de zones verdes que la Junta de Compensació de les Carolines ha de cedir a l'Ajuntament i aquest recepcionar-les són les següents:

- Zona Verda de 3.800 m2 situada a l'Av. Mediterrani (segons registre de la propietat)
- Zona Verda del camp de futbol de 1.890 m2 a l'Av.Mediterrani amb referència cadastral 3839701DG6033N0001WT
- Zona Verda de 1.411 m2 situada a l'Av. Mediterrani núm.33 amb referència cadastral 3941002DG6034S0001HU
- Zona Verda de 1.523 m2 situada a l'Av.Mediterrani núm.54 amb referència cadastral 3940701DG6034S0001UU

Arenys de Mar, 15 de juliol de 2009

Laia Esteban Claret
arquitecta municipal



TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

ANNEX III

Acord CTUAMB sessió 13 de desembre de 2021

CU: 13
Expedient:2020 / 072373 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 13 de desembre de 2021, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit PAU-07 Les Carolines, de Arenys de Mar, ha estat promogut per Ajuntament d'Arenys de Mar i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

Ajustar la delimitació del Polígon d'Actuació Urbanística 07 "Les Carolines".

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

La modificació proposada es refereix a l'àmbit de sòl urbà no consolidat que el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar (POUM) inclou, a efectes de concloure les cessions de sistemes i la urbanització, dins del Polígon d'Actuació Urbanística 07 "Les Carolines" (PAU-07).

En conjunt, el PAU-07 abasta un total de 55.751 m² de sòl, a l'extrem est del municipi i a nord de la carretera N-II. Es tracta d'una urbanització originària dels anys 50-60 amb execució de vials d'accés i pràcticament edificada en totes les seves parcel·les.

Més concretament, es proposa excloure de la seva delimitació uns sòls d'aproximadament 900 m² situats a l'extrem sud de l'àmbit, a l'accés de la urbanització des de la carretera N-II.

L'argumentari del document recull com a justificació al respecte tres consideracions:

- 1- Que el propietari d'aquests sòls no ha participat ni ha format mai part de la Junta de Compensació constituïda a l'efecte per a la gestió de l'àmbit.
- 2- L'existència d'incongruències de superfícies entre la informació planimètrica del POUM i la numèrica recollida en la fitxa d'aquest mateix document, i de diferències igualment amb la informació planimètrica més de detall que s'incorpora al present document de modificació.
- 3- L'existència d'un pronunciament municipal on es quantifiquen en 3.800 m² sòl les necessitats de cessió per al sistema d'espais lliures a la part baixa de la urbanització.

Es proposa excloure una part del sistema d'espais lliures planimètricament incorporats a l'àmbit pel POUM per passar a considerar-la sòl no urbanitzable sense definir una nova qualificació al respecte.

Es manté el sostre edificable màxim, la densitat de l'ús residencial i de la intensitat d'usos.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
15/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ED06TL29YCW3F2SWBFGNV0H5G0Z7S1

Data creació còpia:
15/12/2021 12:48:44

Data caducitat còpia:
15/12/2024 00:00:00

Planejament vigent

El planejament territorial vigent al municipi és el Pla territorial metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament en data 20/4/2010 i publicat en el DOGC el 12/5/2010.

El planejament general vigent és el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Arenys de Mar, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 2/10/2013, amb acord de publicació a l'efecte d'executivitat del 6/11/2013, i publicat el 3/2/2014. Cal tenir present alhora la modificació del POUM per a la correcció d'errors i disfuncions d'aquest aprovada definitivament en data 19/6/2019 i publicada en data 17/9/2019.

El document del POUM recull a la seva memòria el fet que, per a l'àmbit de la urbanització de Les Carolines, s'incorpora el que determinava anteriorment el Pla General de 1984 (PG 84). Com hem indicat amb anterioritat, es classifica el sòl com a urbà no consolidat i, ja concretament el sòl objecte modificació per a la seva exclusió, el qualifica dins el grup d'espais lliures com a clau L24 "Espai lliure de protecció de sistemes a sòl urbà i urbanitzable".

El POUM recull normativament una fitxa de l'àmbit i regula la qualificació L24 als articles 184 a 187 de la seva normativa urbanística.

En la fitxa del POUM es fa explícit que la delimitació del PAU es determina en funció del PP aprovat l'any 1977 i refós al PG 84, un cop dividit posteriorment en dues unitats l'any 1998. El desenvolupament d'aquest polígon es preveu pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

A nivell urbanístic és també d'aplicació al municipi d'Arenys de Mar el Pla director urbanístic del sistema costaner, (PDUSC-1), aprovat definitivament el 25/5/2005, i el Pla Director Urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats en sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat (PDUSC-2), aprovat definitivament el 16/12/2005, així com la seva modificació i la unificació de les normes urbanístiques d'ambdós instruments aprovada definitivament en data 1/8/2014. Aquest instrument, atenent a la consideració de sòl urbà de l'àmbit, no incorpora determinacions en relació al què estableix el POUM.

Tramitació municipal

Aprovació inicial: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 25/6/2020.

Tràmit d'informació pública pel termini de dos mesos, mitjançant la publicació del corresponent anunci al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (20/7/2021), diari El Punt Avui (15/7/2021) i seu electrònica municipal (6/7/2021).

A l'expedient administratiu es certifica que no s'han presentat al·legacions al document en el període comprès entre el dia 20 de juliol i el dia 20 de setembre de 2021.

Aprovació provisional: pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 28/1/2021.



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
15/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ED06TL29YCW3F2SWBFGKGNV0H5G0Z7S1

Data creació còpia:
15/12/2021 12:48:44

Data caducitat còpia:
15/12/2024 00:00:00

Pàgina 2 de 6

Informes

En el marc de les determinacions de l'article 85 del TRLU s'ha sol·licitat, en data 1/9/2020, informe a la Direcció General de carreteres que no consta emès a dia d'avui.

Normativa

El document no incorpora un apartat normatiu.

Valoració de l'expedient

Entrant a valorar l'expedient, es fa necessari en primer terme, indicar els següents aspectes en relació a les tres consideracions que a criteri del document justifiquen l'ajust de l'àmbit.

En relació a l'argument 1, el fet que el propietari d'aquests sòls no ha participat ni ha format mai part de la Junta de Compensació constituïda a l'efecte per a la gestió de l'àmbit, indicar que aquesta participació no és obligatòria per part de la totalitat de propietaris del sòl. En el sistema d'actuació de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica, tot propietari de sòl dins el polígon té la condició d'integrant de la comunitat de reparcel·lació, però això no equival a dir que hagi de participar en la Junta de Compensació. De fet, la iniciativa per desenvolupar l'àmbit, i per tant de constituir-se en Junta de Compensació a aquest efecte, correspon als propietaris de finques la superfície de les quals representi més del 50% de la superfície total del Polígon d'actuació urbanística.

Tant l'articulat normatiu de la Llei d'Urbanisme (TRLU) com al seu reglament preveuen, en cas de propietaris que no s'adhereixin a la Junta de Compensació, que aquesta tingui la facultat de regularitzar els drets i deures dels propietaris no adherits ja sigui en el mateix projecte de reparcel·lació, ja sigui instant a l'expropiació del seu sòl.

Aquesta primera consideració, per tant, pot entendre's més com un error administratiu en la creació de la Junta de Compensació o la voluntat expressa d'un propietari de no formar-ne part, més que no pas un motiu en base al qual hagi de derivar-se l'exclusió d'aquest propietari de l'àmbit.

Observant la consideració 2, l'existència d'incongruències de superfícies entre els diferents documents consultats, cal indicar que en el cas que ens ocupa, en què el límit de l'àmbit recorre un torrent, el rial del Cavaió, i en què el document urbanístic recull les disposicions de documents anteriors en relació a la redacció dels quals ha transcorregut força temps, és relativament normal que aquestes es produeixin.

Observant les diferències entre els documents del POUM, aquestes es constaten relativament menors, sent pràcticament idèntiques en el cas que ens ocupa de la qualificació d'espais lliures. La principal diferència s'observa en la confrontació entre les superfícies del POUM i les aportades de nou mitjançant la present proposta de modificació.

La principal diferència i per la qual es considera que la superfície calculada a la modificació és molt major que la recollida al POUM resta determinada pel punt on es situa el límit de l'àmbit en relació al torrent. S'observa que la delimitació del POUM no segueix exactament el rial i que no és d'ample constant, fet pel qual, si tenim en compte que en aquest punt



(entre la qualificació 3a.7 i l'àmbit on es proposa excloure la superfície d'espai lliures) hi ha aproximadament una llargada de més de 320 metres, fa que petites diferències de límit puguin equivaldre als 900 m² de sòl objecte de la modificació.

En relació a la tercera de les consideracions que argumenta el document de modificació, l'existència d'un pronunciament municipal on es quantifiquen en 3.800 m² sòl les necessitats de cessió per al sistema d'espais lliures a la part baixa de la urbanització, l'existència de possibles dubtes d'interpretació del que vol imposar el planejament general amb el conjunt d'informació que incorpora ha de ser resolt en base a l'article que al respecte aquesta mateixa figura de planejament recull, l'article 4 de la normativa urbanística del POUM. Aquest article fixa les regles bàsiques d'interpretació:

Art. 4 Interpretació

- 1. Les determinacions d'aquest Pla s'interpretaran atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria.*
- 2. En la interpretació dels plànols d'ordenació tindran preferència aquells que siguin d'escala més precisa.*
- 3. Si es produeixen dubtes per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, s'estarà a allò que estableix l'article 10 del TRLU.*

Cal tenir en compte en relació al punt 1 d'aquest article que, segons s'indica a la memòria del POUM, la intencionalitat d'aquest a l'ordenar el planejament de l'àmbit de Les Carolines fou incorporar el que anteriorment ja preveia el PG 84. En aquest Pla, i tal com s'ha incorporat en coherència al POUM, pot observar-se com la delimitació inferior de la zona verda, amb independència de superfícies, arriba sempre a incloure els sòls que es proposa modificar, deixant fora l'àmbit únicament els sòls que es fan necessaris per a la incorporació del nus viari que es proposa.

Altrament, amb caràcter general, però també específic per remissió del punt 3 d'aquest article 4 del POUM, cal interpretar les possibles contradiccions en base a l'article 10 del TRLU. Aquest, al seu punt 1, recull la necessitat de resoldre la interpretació dels documents urbanístics atenent els criteris de menor edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció ambiental i aplicant el principi general d'interpretació integrada de les normes. En aquest sentit, cal fer prevaldre la major dotació d'espais públics que significa el fet de mantenir els sòls que es busca excloure del PAU-07 dins del seu àmbit. Així mateix i d'acord amb aquest mateix apartat 1 de l'article 10 quan el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl caldrà atènyer-se a la superfície real.

Per últim, indicar complementàriament que, malgrat no s'haguessin presentat diferències de valors o dubtes interpretatius en l'anàlisi del cas, per si mateixa, tota modificació de planejament ha de veure's justificada segons el què es disposa a l'article 97 del TRLU. En relació a aquest article s'observa que la modificació proposada no justifica ni dona compliment adequadament als seus punts 1 i 2d, en relació a la necessitat de la iniciativa, la oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. No



s'observa una projecció adequada dels interessos públics en el fet d'excloure uns sòls destinats a sistema d'espais lliures, que el planejament determina per la seva condició de sistemes públics que han d'acabar sent per al gaudi i l'aprofitament comú de la ciutadania, més tenint en compte la consolidació de l'entorn per l'edificació i donades les seves característiques topogràfiques particulars, sent l'espai que es pretén excloure un dels pocs a l'entorn de condició relativament plana i per tant especialment adequat per a aquest ús.

Així mateix, atès que la proposta afecta a una modificació que altera la zonificació d'espais lliures caldrà garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat d'aquest sistema objecte de la modificació, d'acord amb l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest sentit, en cas d'alterar la delimitació del PAU 07 el document de modificació haurà d'incloure la fitxa del polígon modificada així com la qualificació de la superfície de sòl que resti en sòl no urbanitzable.

Com a conclusió cal indicar que no queda justificat que la contradicció entre les superfícies dels diversos plànols urbanístics mencionats, ateses les regles d'interpretació contingudes tant en el POUM com en el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, comporti l'exclusió de l'àmbit d'actuació de la superfície corresponent a la zona contemplada en la proposta de modificació puntual del POUM; i, d'altra banda, no resten acreditades raons d'interès públic per a l'esmentada exclusió, llevat que per raons d'interès públic es modifiqui la posició d'aquest espai lliure sempre d'acord amb allò establert a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

En tot cas, per tal d'ajustar el límit dels espais lliures de protecció de sistemes, caldria recaptar l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i vist el Reglament de la Llei de costes, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Vist l'article 96, en relació amb l'article 85, del Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre el procediment per a la modificació dels plans urbanístics.

Vist el procediment previst a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme relatiu a la modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Suspendre l'emissió de l'informe previst a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme en relació amb la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit PAU-07 Les Carolines, de Arenys de Mar, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, es garanteixi la superfície, la funcionalitat i la correcta localització dels espais lliures.



-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Blanca Carreras Mayol
La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona,

Signat electrònicament



Doc. original signat per:
Blanca Carreras Mayol
15/12/2021

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0ED06TL29YCW3F2SWBFGNV0H5G0Z7S1

Data creació còpia:
15/12/2021 12:48:44

Data caducitat còpia:
15/12/2024 00:00:00

TEXT REFÓS

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT – PAU7 – “LES CAROLINES”**

ANNEX IV

Acord CTUAMB sessió 12 de desembre de 2022

CU: 28
Expedient:2020 / 072373 / B

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en la sessió de 12 de desembre 2022, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent :

L'expedient de Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit PAU-07 Les Carolines , de Arenys de Mar, ha estat promogut per Ajuntament d'Arenys de Mar i tramès per l'Ajuntament.

Antecedents

I.- La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc metropolità de Barcelona (CTUARC), en data 13 de desembre de 2021, va acordar suspendre l'emissió de l'informe previst a l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme en relació amb la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit PAU-07 Les Carolines, de Arenys de Mar, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, es garanteixi la superfície, la funcionalitat i la correcta localització dels espais lliures.

II.-Anàlisi del compliment del text refós

L'Ajuntament d'Arenys de Mar ha tramès el text refós de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit PAU-07 Les Carolines, aprovat pel Ple de la Corporació en data 29 de setembre de 2022.

El present text refós (en endavant TR) incorpora un major anàlisi topogràfic del límit entre les propietats privades i el pas del rial del Cavaíó. S'ha buscat sobre el terreny, mitjançant la neteja de la vegetació existent, el mur que permet definir amb major precisió aquest límit, i un cop detectat, s'ha aplicat sobre el grafisme de la modificació.

Un cop feta aquesta precisió de límits i tenint en compte igualment el topogràfic disponible que ha permès precisar la resta de superfícies de sistemes, el TR recull que, a l'interior del perímetre del PAU resultant la superfície que es manté qualificada d'espais lliures es disminueix en 236 m² de sòl, sent aquest valor el resultat d'una disminució de 289 m² de sòl del sistema d'espais lliures clau L24 (espai lliure de protecció de sistemes), i l'increment de 53 m² de sòl del sistema d'espais lliures clau La (altres espais lliures).

Complementàriament, la modificació determina al punt 1.5 de la memòria que els sòls exclosos del PAU es classifiquen de sòl no urbanitzable, i indica que es qualifiquen "*com la resta de finca fora de l'àmbit*" sense establir normativament quina és aquesta qualificació. En aquest sentit, observant la finca delimitada cadastralment, cal posar de manifest que, en direcció sud, aquesta es qualifica en part com a vialitat i en part com a zona de protecció de sistemes en sòl no urbanitzable, i que en direcció oest, la finca limita amb la qualificació de sistema hidrològic. Cal fer palès que cap de les tres qualificacions detectades és la de sistema d'espais lliures públics de protecció de sistemes.



Es considera precisament aquesta indefinició en la qualificació del sòl que es preveu en sòl no urbanitzable la que no permet assegurar el manteniment de la superfície i la funcionalitat del sistema d'espais lliures a la modificació tal com prescriu l'acord de la CTUARC de data 13 de desembre de 2021. Posar de manifest que de mantenir per a l'espai exclòs del PAU les mateixes qualificacions actuals (sistema hidrològic per a la franja en contacte amb el pas del rial, i sistema d'espais lliures de protecció de sistemes per a la resta) al conjunt de la modificació es mantindrien les superfícies d'espais lliures i la seva funcionalitat, amb l'única alteració que representa la seva inclusió o no dins el perímetre del Polígon.

S'observa positivament al respecte l'objectiu de la modificació del POUM consistent en precisar mitjançant el millor coneixement topogràfic la localització concreta de les superfícies d'espais lliures a interior de l'àmbit del PAU, resolent alhora les contradiccions en què queia el redactat del POUM al respecte, però sempre que es mantinguin al seu exterior les determinacions que el POUM indicava gràficament pel que fa a localització de sistemes públics.

Per fer això possible, observant que la clau urbanística codi L24 es defineix al redactat de les normes urbanístiques per a "sòls urbans i urbanitzables" (articles 181 i 184), es considera oportú desvincular mitjançant la mateixa modificació la definició d'aquesta tipologia d'espais lliures de la classe de sòl on s'ubica. Caldria al respecte eliminar d'aquests dos articles mencionats les referències a la classe de sòl.

Altrament, en relació al sistema hidrològic, es recomana recuperar íntegrament tant a interior del PAU (a nord) com a la porció de sòl que se n'exclou (a sud), el perímetre original d'aquest sistema que incorpora el POUM. Cal fer notar que aquest perímetre fou ja informat per l'Agència Catalana de l'Aigua recentment en la tramitació del planejament general i que qualsevol modificació al respecte requeriria de nou informe. Per tant, cal recuperar la delimitació d'aquest sistema o, en cas contrari, sol·licitar nou informe a l'Agència Catalana de l'Aigua.

En un altre ordre de coses, pel que fa a contingut documental de la modificació, es troba a faltar un major desenvolupament de l'apartat de normativa urbanística, punt 3 del document, i la qualificació del sòl no urbanitzable al plànol d'ordenació. Caldrà complementar la normativa amb la incorporació de tots aquells elements que s'estableixen normatius, com és (1) el quadre modificat de la fitxa del PAU (sense remetre al punt 1.5 de la memòria, sinó incorporant-lo com a normatiu en aquest apartat 3), (2) la concreció de la classificació dels sòls urbans no consolidats i sòls no urbanitzables, (3) la qualificació concreta dels sòls no urbanitzables en coordinació en tot moment amb el plànol d'ordenació que incorpora la modificació, i (4) la modificació dels articles 181 i 184 de les normes del POUM eliminant-ne la vinculació a la classe de sòl en què es troba el sistema d'espais lliures codi L24.

A part, es localitza al TR una errada material que caldria corregir. Concretament, al quadre proposta modificat de la fitxa del PAU (punt 1.5 de la memòria, pàgina 37 del document) s'hi incorpora erròniament la superfície del sistema d'espais lliures quantificat en 9.075,71



m² de sòl, quan per contra, tant gràficament com a la resta de quadres i a l'argumentació de la memòria del document, aquesta superfície es quantifica en 8.975,71 m² de sòl.

Per tot això, s'informa el text refós de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit PAU-07 Les Carolines, d' Arenys de Mar, amb les següents prescripcions:

- Cal qualificar els sòls exclosos de l'àmbit del PAU com a sistema d'espais lliures de protecció de sistemes clau L24 i sistema hidrològic clau H, d'acord amb les qualificacions actuals a interior del PAU.
- Cal recuperar la delimitació del sistema hidrològic que es grafia al POUM, o en cas contrari, sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en la tramitació de la present modificació.
- Cal complementar l'apartat de normativa urbanística i el plànol d'ordenació de la modificació d'acord amb el que s'indica a la part valorativa.
- Cal corregir l'errada material detectada al quadre modificat de la fitxa de l'àmbit d'acord amb el que s'especifica a la part valorativa.

Fonaments de dret

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 pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Vist l'informe proposat dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

-1 Mantenir la suspensió de l'informe de l'article 98 del TRLUC sobre la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal en l'àmbit PAU-07 Les Carolines, de Arenys de Mar, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

1.1. - Cal qualificar els sòls exclosos de l'àmbit del PAU com a sistema d'espais lliures de protecció de sistemes clau L24 i sistema hidrològic clau H, d'acord amb les qualificacions actuals a interior del PAU.

1.2- Cal recuperar la delimitació del sistema hidrològic que es grafia al POUM, o en cas contrari, sol·licitar informe a l'Agència Catalana de l'Aigua en la tramitació de la present modificació.

1.3- Cal complementar l'apartat de normativa urbanística i el plànol d'ordenació de la modificació d'acord amb el que s'indica a la part valorativa.





1.4- Cal corregir l'errada material detectada al quadre modificat de la fitxa de l'àmbit d'acord amb el que s'especifica a la part valorativa.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

	Doc. original signat per: Ariadna Carmona Martínez 15/12/2022	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 16/12/2025	Data creació còpia: 16/12/2022 14:28:33
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Pàgina 4 de 4
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			
		0NLPV5P3U99MKMYXXU4I78VF8LUZVZMP	