



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**

**TEXT REFÓS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
D'ARENYS DE MAR**

CORRECCIÓ D'ERRADES I DISFUNCIONS

MARÇ 2019



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**



INDEX

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/correcció d'errors

2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

- 2.1 Agenda
- 2.2 Avaluació econòmica
- 2.3 Informe de sostenibilitat econòmica
- 2.4 Aprofitament urbanístic de la modificació puntual

3. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

4. JUSTIFICACIÓ MOBILITAT GENERADA

5. JUSTIFICACIÓ MEMÒRIA SOCIAL

6. TRAMITACIÓ i PARTICIPACIÓ CIUTADANA

ANNEX I - Documentació justificativa de la modificació dels articles 212 i 245

ANNEX II - Text Refós de la normativa
Redacció definitiva amb articles corregits i/o modificats
(inclou fitxes dels sectors)

ANNEX III - Plànols d'ordenació modificats



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**



I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

I.1 Antecedents

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona 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 D.O.G.C. número 6553 de 3 de febrer de 2014, moment en que entra en vigor la nova regulació urbanística.

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, s'han detectat algunes errades i discrepàncies.

Arrel d'aquesta problemàtica l'Ajuntament d'Arenys de Mar redacta una modificació puntual del POUM per tal de corregir el conjunt d'errades materials.

Tant el document inicial com el present Text refós modifica part de la normativa del POUM, i part de la part gràfica.

En data 25 de maig de 2017 es va aprovar inicialment pel Ple la Modificació Puntual del POUM de correcció d'errades i disfuncions.

En data 19 d'octubre de 2017 el Ple va aprovar provisionalment el document i es va remetre a la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona.

En data 1 de febrer de 2018 la Comissió territorial d'urbanisme va acordar suspendre l'aprovació definitiva de la modificació puntual fins que mitjançant un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat s'incorporin un seguit de prescripcions.

I.2 Objecte de la modificació puntual

L'objecte de la modificació segueix sent el mateix i té dues finalitats:

- a) Introduir determinades modificacions i precisions en la normativa. Com ja s'ha fet esment, han estat detectades en certs preceptes de les normes algunes errades, discrepàncies aparents entre els mateixos articles del POUM, així com conceptes indeterminats. No es tracta de portar a terme una modificació rellevant de les normes del POUM, sinó només d'alterar la redacció d'alguns preceptes concrets per tal de clarificar, harmonitzar i millorar el seu contingut.



Ajuntament d'Arenys de Mar

Malgrat les innovacions puntuals que es plantegen, la modificació 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.

b) Corregir errades materials de caràcter gràfic i introduir modificacions puntuals de detall advertides en la documentació gràfica del POUM. Aquestes correccions es porten a terme per tal de donar coherència a tota la documentació.

Finalment, afegir que també es corregiran totes aquelles faltes ortogràfiques que es detectin, ja sigui en la normativa o en les fitxes dels polígons i sectors.

L'objecte del present Text refós és incloure les prescripcions acordades per la CTU en sessió d'1 de febrer de 2018 i que són les següents:

1.1 Recaptar els informes dels organismes sectorials següents :

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca i Alimentació
- Servei de Costes del Departament de Territori i Sostenibilitat
- Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento
- Dirección General d'Aviació Civil
- Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar
- Organisme sectorial competent en protecció de patrimoni arquitectònic

1.2 Can Callís : fer consulta a la O.T.A.A. per informar del canvi qualificació urbanística en sòl no urbanitzable plantejat.

1.3 Plaça Sa Boada : cal aportar una justificació de la necessitat i oportunitat de la modificació, així com una documentació gràfica adequada al contingut de la proposta que resolgui els conflictes de l'àmbit, evitant volums disconformes.

1.4 Carrer Sant Zenon : cal acreditar la legalitat de les edificacions si l'ús residencial preexistent que es proposa reconèixer i, si s'escau, mantenir l'alçada de PB+1 per tal de garantir un coronament continu.

1.5 Fitxa PAU 07 Les Carolines : Cal aportar la fitxa corregida que estableixi el manteniment del sostre admès, tal com determina la memòria del document.

1.6 Cal grafiar la línia límit d'edificació del domini públic ferroviari, d'acord amb el Ministeri de Fomento.

1.7 Cal incloure al document a tràmit el plànol " 03.1 Qualificacions urbanístiques del territori municipal" amb les modificacions gràfiques descrites següents: Can Durall, casa al carrer Professor Castelló, Plaça Sa Boada, Mirador Valdegata Draper, Can Callís, Passeig Xifré, PAU 07 Carolines i línia límit edificació domini públic.

1.8 Pel que fa a la normativa cal corregir el redactat dels articles 54, 62, 76, 77, 109, 212, 244, 245 i 289.



1.9 Cal que la normativa que s'aporta amb totes les modificacions a tràmit refoses inclogui les fitxes de tots els sectors.

1.3 Justificació de la modificació puntual

Per tot el descrit anteriorment, i amb la finalitat de clarificar, harmonitzar i millorar el contingut 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 “ Modificació puntual del POUM: 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 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 Modificació puntual del POUM conté la documentació requerida en l'article 59 del DL 1/2010 i serà tramitada segons l'article 85 del mateix text legal, també modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer.

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, relatives a les modificacions de figures de planejament.

No es necessari formalitzar el tràmit previ de l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona establert en l'article 99.2.a 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, atès que , tot i que el POUM té una vigència inferior als 5 anys , no ens trobem en cap dels supòsits contemplats en l'apartat primer d'aquest article.

La proposta es limita a petits ajustos i modificacions d'errors que no comporten un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos.

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

Un cop analitzades les prescripcions acordades per la CTU en sessió d'1 de febrer de 2018, i partint de la base que la modificació puntual proposada és certament complexa, ambiciosa i aborda moltes qüestions que mereixerien ser tractades en una modificació puntual autònoma, tot aplicant un criteri d'agilitat administrativa i d'economia procedimental, considerem necessari per a desencallar la tramitació d'aquesta modificació puntual excloure de la mateixa determinats punts que, insistim, per raó de la seva complexitat i idiosincràsia pròpia, seran tramitats en una modificació puntual del POUM autònoma en un moment posterior.

Així doncs, es considera que el text refós a elaborar ha d'excloure els següents punts, que es corresponen exclusivament a les modificacions operades directament sobre els plànols d'ordenació:

- Montcalvari: plànol 03.2.4
- Can Durall: plànol 03.1 i 03.2.4
- Casa al carrer Professor Castelló cantonada carrer Sant Zenon (plànol 03.1 i 03.2.4)
- Plaça Sa Boada: plànol 03.1 i 03.2.4
- Can Callís: plànol 03.1
- Línia límit edificació domini públic ferroviari: plànol 03.1 i 03.2.1

Per tot l'exposat, correspon l'elaboració d'un text refós de la modificació puntual del POUM per a la correcció d'errors i disfuncions, en el que s'exclouin els punts relacionats en l'anterior punt, així com que s'incorporin les prescripcions contingudes en l'acord de la CTUB de 9 de febrer de 2018 i les observacions de l'informe del Departament de Cultura en aquells punts que es mantinguin.

És necessari precisar que l'exclusió dels punts tot just referenciats no suposa una alteració substancial de la modificació puntual proposada que requereixi una nova aprovació inicial i exposició pública, no només perquè no es tracta d'una alteració additiva, sinó tot el contrari, es detreuen determinats continguts de la modificació proposada inicialment sobre el quals l'Ajuntament d'Arenys de Mar exerceix el seu dret de desistiment en l'exercici de la potestat planificadora, sinó especialment perquè no concorren cap de les causes previstes a l'article 112.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme perquè puguin ser considerats canvis substancials.



Així doncs, el present text refós es divideix en dos apartats:

- a) En relació amb de les modificacions introduïdes a l'articulat de la normativa,
- es manté el redactat proposat en la primera versió de la modificació puntual dels següents articles : 41, 42, 47, 59, 60, 68, 69, 88, 94, 95, 97, 99, 100, 154, 156, 165, 173, 211, 217, 228, 239, 246, 299, 300, 316 i 317.
 - es modifica, d'acord amb les prescripcions, el redactat i justificació dels articles següents: 54, 62, 76, 77, 109, 212, 244, 245 i 289.
 - S'exclou la modificació de l'article 233, es manté com es va aprovar definitivament en data 6 de novembre de 2013.
 - S'inclou annex amb documentació justificativa dels articles 212 i 245
- b) Relació de les modificacions introduïdes a la part gràfica (plànols i fitxes)
- Plànol d'ordenació 0.3.1
 - Plànol d'ordenació 03.2.1
 - Plànol d'ordenació 03.2.2
 - Plànol d'ordenació 03.2.3
 - Plànol d'ordenació 03.2.4
 - Plànol d'ordenació 03.2.5

 - Fitxa PE.02 Passeig Xifré
 - Fitxa PAU.07 Les Carolines
 - Fitxa PAU.34 Stella Maris
 - Fitxa SUD.03 Salines - Bareu -Tronqueda
 - Fitxa SUD.06 Paraiso
 - Fitxa SUD.08 Can Titus

a) Modificació normativa:

En cada proposta de modificació o correcció de l'articulat normatiu es justifica el motiu i es transcriu el redactat actual de l'article, ~~tant el text a eliminar~~ i subratllant el text a afegir en el cas que n'hi hagi. En l'annex II s'inclou el text refós de tota la normativa. S'identifica amb **color blau** les noves modificacions d'acord amb les prescripcions de l'acord de la CTUB.



Article 41 Alçada reguladora

- **Justificació:** en els sistemes d'ordenació aïllada o conjunts d'ordenació unitària manca fixar el límit màxim on situar la cota resultant del terreny respecte la cota natural del terreny.
- **Proposta:** incloure en el punt 8.b que la cota resultant del terreny es podrà situar com a màxim a un metre i mig de la cota natural el terreny.
- **Redactat proposat:**

8.b. En cap cas les cotes de referència de les plantes baixes podran establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre (1m), en relació a la cota resultant del terreny. La cota resultant del terreny es podrà situar com a màxim a un metre i mig (1,50m) de la cota natural del terreny.(per cota natural es considerarà el topogràfic del projecte d'urbanització aprovat). Es prendrà com a punt de referència de cada alçada el centre de gravetat de cada planta baixa. En les situacions on l'ús obligui a la construcció de molls de càrrega i descàrrega es considerarà planta baixa la situada per sobre d'aquesta altura en funció de les necessitats del local.

Article 42 Elements tècnics

- **Justificació:** es detecta una disfunció en el punt 4 on s'indica que per tots els edificis plurifamiliars cal reservar com a mínim un 20% de la superfície de la coberta per a usos comunitaris, en els edificis amb només dos habitatges no hi ha aquesta necessitat ja que en planta baixa es disposa del pati i en planta pis de la coberta i per tant es vol incloure aquesta excepció.
- **Proposta:** incloure en el punt 4 que quedaran exempts d'aquesta reserva d'espai quan hi hagi 2 habitatges sempre que cadascun tingui accés a un espai exterior propi on poder instal·lar els elements tècnics com són el pati posterior o la coberta.
- **Redactat proposat:**

4. Per tots els edificis plurifamiliars i amb independència del tipus d'ordenació es reservarà com a mínim un 20% de la superfície de la coberta per a usos comunitaris, exclosa la superfície de l'escala d'accés. Queden exempts els edificis amb només 2 habitatges que puguin justificar accés a un espai exterior tipus pati interior o coberta.



Article 47 Tanques

- **Justificació:** Aquest article regula l'alçada de les tanques de separació entre parcel·les privades o entre aquestes i l'espai públic, tanmateix el punt 2 només inclou el sistema d'ordenació aïllada o ordenació de volum. Cal incloure també el sistema d'ordenació a vial ja que hi ha casos en que disposen d'espai lliure de parcel·la amb la possibilitat de col·locar tanques.
- **Proposta:** incloure en el punt 2 que aquest és aplicable també pel sistema d'ordenació amb alineació a vial així com els paràmetres s'aplicaran entre parcel·les contigües
- **Redactat proposat:**

2. En el sistema d'ordenació per edificació aïllada, d'ordenació de volums o alineació a vial, les tanques que confronten amb vials públics, dotacions, espais verds es regularan, quant a alçades i a materials, d'acord als següents paràmetres:

Article 54 Ocupació i Article 62 Planta Soterrani

- **Justificació:** entre la normativa de l'article 54 i l'article 62 hi ha discrepàncies que caldria resoldre. En l'article 54 (ocupació) s'indica en el punt 5è que els edificis d'habitatges plurifamiliars (sense especificar sistema d'ordenació) podran ocupar un 15% més en planta soterrani sempre que es destini a garatges comunitaris; en canvi en l'article 62 (planta soterrani) punt 5è s'indica que en l'edificació ordenada segons alineació de carrer l'ocupació de la planta soterrani podrà assolir el 100% del sòl ocupable per l'edifici i fins 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. Creiem que tota la regulació sobre soterranis hauria d'estar a l'article 62 i establir els criteris d'ocupació en tots els sistemes d'ordenació. També es proposa modificar el punt 6 de l'article 62 per més claredat en la possible ocupació de la planta soterrani en el cas de substitució de terres. **Aquest fet és necessari en solars que tenen una gran pendent i han d'ubicar el garatge a la part més pròxima amb el carrer.**
- **Proposta:** eliminar el punt 5è de l'article 54 i afegir en el punt 5è de l'article 62 de quina manera es pot ocupar la planta soterrani segons si és edificació unifamiliar aïllada, bloc plurifamiliar aïllat o en alienació a carrer. Incloure en el punt 6 que en els casos de substitució de terres, el soterrani podrà envair només el llinar a vial, **mantenint la separació als llinars laterals. I en qualsevol punt ha a de tenir la consideració de soterrani, el sostre del qual haurà de sobresortir menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu.**



- **Redactats proposats:**

Art.54

~~5. Els edificis d' habitatges plurifamiliar podran ocupar un 15% més en planta soterrani sempre que es destini a garatges comunitaris. Si es tracta d'edificis aïllats, Aquesta planta soterrani respectarà la separació dels llinars establerta per a cada zona.~~

Art.62

~~5. En l'edificació ordenada segons alineacions de 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.~~

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 dels llinars 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 dels llinars, sempre que es garanteixi la possibilitat d'arbrat i un correcte sistema de drenatge de les aigües pluvials.

6. S'admeten soterranis en substitució de terres, exclusivament per a usos de garatge, i d'acord amb les condicions generals dels apartats anteriors. En aquests casos, el soterrani podrà envair les franges de separació a límits de parcel·la a vial, però sempre mantenint la separació als llinars laterals. I en qualsevol punt ha a de tenir la consideració de soterrani, el sostre del qual haurà de sobresortir menys d'un metre per sobre del nivell del terreny exterior definitiu.



Article 59 Adaptació topogràfica del terreny

- **Justificació:** en tots els apartats d'aquest article, excepte en el punt l.d. s'indica que les plataformes d'anivellament es podran situar com a màxim a 1,5m. per damunt o a 2,20m. per sota de la cota de referència en cada cas. Es considera que hi ha un error en el punt l.d ja que posa 2,00m en comptes dels 2,20m com s'indica en tot l'article.
- **Proposta:** per coherència amb la resta de l'article i per evitar confusions a l'hora de la seva aplicació es proposa modificar el punt l.d i fixar els 2,20m. per sota, com en la resta d'apartats
- **Redactat proposat:**

d. Les plataformes d'anivellament en l'interior d'una parcel·la no superaran l'alçada màxima d'1,5 metres per damunt o els ~~2,00~~ 2,20 metres per sota. Els talussos d'anivellament no superaran el pendent del 30%.

Article 60 Tipus de paràmetres

- **Justificació:** en aquest article s'enumeren els tipus de paràmetres relatius a l'edificació, els quals són definits un per un en els articles del 61 al 70. Els quatre últims conceptes del llistat o bé estan incorporats en altres Capítols o bé no estan definits per la normativa. Manca el concepte de piscines el qual sí que està definit en l'article 68.
- **Proposta:** eliminar del llistat els conceptes no definits en aquest capítol i afegir el de piscines.
- **Redactat proposat:**

Els paràmetres relatius a l'edificació fan referència als següents elements:

 - *Nombre de plantes*
 - *Planta soterrani*
 - *Planta baixa*
 - *Planta pis*
 - *Planta sota cobert*
 - *Alçada de les plantes*
 - *Construccions auxiliars*
 - *Piscines*
 - *Patis de llum i ventilació*
 - ~~*Instal·lacions d'aire condicionat*~~
 - ~~*Xarxes interiors de recollida d'aigües*~~
 - ~~*Serveis d'evacuació de residus sòlids urbans*~~
 - ~~*Condicions de garatges i aparcaments*~~



Article 68 Piscines

- **Justificació:** la regulació de les piscines està pensada pel sistema d'edificació aïllat, en canvi no tenim regulació per aquelles piscines que es volen instal·lar en els patis interiors de parcel·les en edificacions entre mitgeres o a les cobertes.
- **Proposta:** indicar que la regulació existent és pel sistema d'ordenació aïllat, ja siguin habitatges unifamiliars o blocs aïllats i introduir la regulació de separació mínima d'un metre a tots els llinars tant per la resta de sistema d'ordenacions com per les piscines a coberta. Per tant, es modifica el punt 1 i s'afegeix un punt 4. Es manté el redactat dels punts 2 i 3.
- **Redactat proposat:**
 1. *Les piscines no computen a efectes d'ocupació ni edificabilitat, es poden situar en l'espai lliure de parcel·la tot respectant les separacions mínimes d'un metre a carrer i a 3 metres d'altres llinars en el sistema d'ordenació aïllada i d'un metre a tots els llinars a la resta de sistemes d'ordenació.*
 4. *Les piscines situades a coberta han de respectar la distància d'un metre a tots els llinars.*

Article 69 Patis de llum o celobert

- **Justificació:** hi ha una errada en el punt 8.c
- **Proposta:** allà on posa "el paviment" ha de posar "la coberta"
- **Redactat proposat:**
 - c) *~~El paviment~~ La coberta dels celoberts es podrà fer amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure sense tancament de cap mena, entre les parets del celobert i la claraboia, amb una superfície de ventilació mínima del 20% superior a la del celobert.*

Article 76 Voreres i passeigs i Article 77 Escocells i parterres

- **Justificació:** hi ha una errada en l'article 77.3 ja que es defineixen amplades mínimes de passos de vianants quan l'article delimita escocells i parterres. [Es corregeix l'error sobre doble regulació en l'apartat 7 de l'article 76](#)
- **Proposta:** incorporar la delimitació de les amplades dels passos de vianants en el punt 7 de l'article 76, on ja es delimita l'amplada mínima. [Es fixa una nova amplada pels carrer de fins a 8m. per eliminar l'errada detectada.](#) S'elimina el punt 3 de l'article 77, ja que l'article no regula passos de vianants.



- **Redactats proposats:**

Art. 76

7. ~~Els passos per a vianants en la vorera tindran una amplada mínima d'1,2m. i estaran resolts amb rampa per a facilitar-ne l'accés als minusvàlids. S'estableixen les següents amplades mínimes:~~

- a) 1,8m. per carrers de menys de 8m. d'amplada
- b) 3m. per carrers de 8m. a 12m. d'amplada
- c) 5m. per carrers de més de 12m. d'amplada

Art. 77

1. ~~Els escocells tindran una superfície interior mínima de 0,7 m².~~

2. ~~Els parterres tindran una superfície mínima de 1,5 m².~~

3. ~~Passos de vianants. S'estableixen dos tipus d'amplades:~~

~~a) 3 m per carrers de menys de 12 m d'amplada.~~

~~b) 5 m per carrers de 12 m o més metres d'amplada.~~

Article 88 Condicions d'habitabilitat

- **Justificació:** l'article fa referència a que qualsevol habitatge ja sigui obra nova, ampliació o rehabilitació cal que doni compliment de les exigències mínimes del Decret d'habitabilitat. El segon paràgraf és pràcticament idèntic al primer i el tercer fa referència a unes exigències que no consten en la normativa i per tant no és coherent.

- **Proposta:** eliminar els 2on i 3er paràgraf, mantenir el primer tal com està fent referència al compliment del Decret d'habitabilitat vigent.

- **Redactat proposat:**

~~Els habitatges de nova construcció, d'ampliació i de rehabilitació hauran de complir el Decret d'habitabilitat dels habitatges o normativa legal que el substitueixi, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.~~

~~Els habitatges, ja siguin de nova construcció, per ampliació d'existents o com a resultat de rehabilitació, hauran d'acomplir també els requisits mínims de les taules següents:~~

~~En cas de rehabilitació, si no es poden assolir aquestes les exigències que s'esmenten a continuació, s'haurà de justificar en cada cas la impossibilitat material i raonable d'acomplir-los.~~



Article 94 Accessibilitat

- **Justificació:** es detecta una errada en el redactat de l'article, ja que es fa referència al Decret d'habilitat vigent quan s'hauria de referir al Decret d'accessibilitat vigent
- **Proposta:** canviar la paraula "habilitat" per "accessibilitat"
- **Redactat proposat:**
Els paràmetres relatius a accessibilitat, accés a espais comuns, escales i ascensors, són d'aplicació els corresponents al decret d'habilitat d'accessibilitat vigent o normativa general equivalent.

Article 95 Actes subjectes a llicència

- **Justificació:** atès que la llei ha modificat diverses vegades els actes subjectes a llicències és complicat definir en el POUM aquest concepte.
- **Proposta:** eliminar el punt 2 sencer i fer referència a la legislació vigent
- **Redactat proposat:**
2. Resten subjectes a llicència urbanística totes aquelles actuacions que així ho disposi la legislació vigent en aquesta matèria

Article 97 Actes subjectes a comunicació

- **Justificació:** atès que la llei ha modificat diverses vegades els actes subjectes a comunicació és complicat definir en el POUM aquest concepte.
- **Proposta:** modificar el punt 1 fent referència a la legislació vigent, eliminar els apartats a), b), c), d) i e). Mantenir el punt 2.
- **Redactat proposat:**
1. Resten subjectes a comunicació prèvia totes aquelles actuacions que així ho disposi la legislació vigent en aquesta matèria

Article 99 Tipus de llicències

- **Justificació:** atès que la llei ha modificat diverses vegades els tipus de llicència és complicat definir en el POUM aquest concepte.
- **Proposta:** modificar el punt 1 i fer referència a la legislació vigent. Eliminar els apartats a), b), c), d) i e)



Ajuntament d'Arenys de Mar

- **Redactat proposat:**

1. L'ordenança reguladora dels procediments per l'atorgament de llicències i activitats contemplarà i regularà detalladament els tipus de llicències definits en la legislació vigent que correspongui.

Article 100 Llicències d'obres majors i llicències d'obres menors

- **Justificació:** atès que la llei ha modificat diverses vegades la definició entre obres majors, menors i actes sotmesos a comunicació és complicat definir en el POUM aquest concepte.
- **Proposta:** eliminar tot l'article i fer referència allò que disposi la legislació vigent en relació a aquest assumpte.
- **Redactat proposat:**

1. Es d'aplicació allò que disposi la legislació vigent i les ordenances municipals.

Article 109 Llicències d'edificació en sòl urbà

- **Justificació:** en el terme municipal hi ha força urbanitzacions que tot i que estan consolidades per l'edificació pràcticament al 100% i la vialitat està oberta al públic, no estan recepcionades. Tal i com s'indica en el punt 2, l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i reparcel·lació, tanmateix entenem que aquelles obres de poca entitat que no afectin en cap cas l'execució del planejament i que no impliquin ni augment de volum ni de sostre ni canvis d'ús en edificacions que compleixen amb els paràmetres del planejament vigent s'haurien de poder atorgar. Així mateix s'especifica en els POUMs d'altres municipis com Cambrils o Castelló d'Empúries.

La CTUB ens proposa fer referència a la legislació vigent per aquests casos però cal indicar que aquesta està pensada per executar i gestionar noves urbanitzacions i no resolt de forma clara ni adequada aquelles petites actuacions de poca entitat que es volen portar a terme en edificacions consolidades, la majoria amb llicències d'obres municipals, però que per diferents motius no han pogut ser recepcionades en la seva totalitat i per tant resten delimitades dins de PAUs en sòl urbà no consolidat.

És per aquest motiu que es vol regular de forma més clara i sempre amb l'objectiu de millora de la qualitat en quant a seguretat, accessibilitat, eficiència energètica i distribució interior els permisos d'obres en aquestes edificacions i sempre amb la renúncia d'augment de valor en cas d'expropiació o reparcel·lació. El règim jurídic aplicable serà el de fora d'ordenació o volum disconforme, segons correspongui.



Ajuntament d'Arenys de Mar

- **Proposta:** es planteja la modificació del punt 2 afegint que es podran atorgar aquelles obres admeses en els edificis en fora d'ordenació o volum disconforme segons correspongui. Les obres admeses en cap cas comportaran augment del valor en el cas d'expropiació ni de reparcel·lació.
- **Redactat proposat:**

2. En sòl urbà no consolidat, sempre que el POUM delimiti un Polígon d'actuació urbanística (PAU) o un Pla de millora urbana (PMU), l'atorgament de llicències queda condicionat a l'aprovació definitiva del planejament, dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització. Fins a la redacció de l'instrument de gestió (projecte de reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme, segons correspongui. L'autorització municipal d'aquestes obres ha de condicionar la seva eficàcia a la formalització de la renúncia a l'augment de valor d'expropiació derivat de llur execució.

Article 154 Règim general

- **Justificació:** Vist que la Llei del sector ferroviari (LSF) a la qual es fa esment ha estat derogada i les legislacions van canviant al llarg del temps es creu oportú fer referència a la llei i reglament vigents sense concretar la identificació.
- **Proposta:** modificar el punt 1 eliminant les referències concretes de la llei i fer esment al compliment de la legislació sectorial vigent.
- **Redactat proposat:**

1. ~~L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà pel que disposa la legislació sectorial vigent: Ley 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari (LSF) i el seu reglament; Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario (RSF).~~

Article 156 Protecció del sistema ferroviari

- **Justificació:** vist que en l'aprovació definitiva del POUM la Comissió Territorial d'Urbanisme inclou d'ofici una prescripció en l'apartat 2 d'aquest article, de conformitat amb l'acord de la CTUB de 6 de novembre de 2013 es proposa incloure-la al redactat. Vist que la Llei del sector ferroviari (LSF) ha canviat es creu oportú fer referència a la llei i reglament vigents.
- **Proposta:** modificar el punt 2 inclouent la prescripció per tal que quedi refosa en la normativa i eliminar les referències concretes de la llei i fer esment al compliment de la legislació sectorial vigent.



Ajuntament d'Arenys de Mar

- **Redactat proposat:**

1. Per al desenvolupament urbanístic de les zones incloses als terrenys immediats al ferrocarril seran d'obligat compliment les limitacions a la propietat contemplades a la legislació vigent del sector ferroviari. ~~a la Llei 4/2006, de 31 de març, ferroviària, així com a la Ley 39/2003, de 17 de novembre, del Sector Ferroviari i al seu Reglament, aprovat pel Real decreto 2387/2004, de 30 de desembre, i la Ordre Ministerial FOM/2230/2005.~~ D'acord amb la legislació esmentada es delimita una zona de domini públic, una zona de protecció i una línia límit d'edificació amb les següents distàncies i condicions de mesura.

2. Els plànols d'ordenació i qualificació del sòl inclouen com a sistema general ferroviari ~~l'àmbit de titularitat de les administracions ferroviàries l'àmbit ocupat per les infraestructures ferroviàries que formin part de la xarxa ferroviària d'interès general~~ i es defineixen els àmbits de protecció i les línies límit d'edificació d'acord amb la legislació sectorial vigent

Article 165 Llicència

- **Justificació:** vist que el punt 3 d'aquest article fa referència al Pla especial del Port no aprovat definitivament i que aquest ja va ser aprovat per la CTUB en data 25 d'abril de 2013, no té sentit mantenir aquest apartat.

- **Proposta:** eliminar el punt 3 , mantenir els punts 1 i 2.

- **Redactat proposat:**

1. L'edificació al sector portuari, a més de l'autorització de l'administració competent en matèria portuària, precisarà de llicència municipal.

2. L'Ajuntament podrà oposar-se a l'atorgament de les concessions que impliquin un ús o una edificació contrària a les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

~~3. En tant no s'aprovi definitivament el Pla especial del Port no s'autoritzaran noves edificacions i usos.~~

Article 173 Titularitat

- **Justificació:** hi ha una errada entre el punt 2 i el 3 ja que es repeteix pràcticament el mateix, no obstant el punt 2 és més complet.

- **Proposta:** mantenir el punt 2 i eliminar el punt 3

- **Redactat proposat:**

2. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal en els equipaments privats, l'Administració podrà decidir o bé adquirir el sòl o l'edificació, promovent i tramitant un Pla especial d'assignació d'ús i titularitat com a títol suficient per la declaració



Ajuntament d'Arenys de Mar

d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació; o bé mantenir el caràcter privat de l'equipament.

Mentre l'Administració no promogui l'esmentat Pla Especial, aquell immoble mantindrà la qualificació d'equipament privat que li atorga el POUM, i la propietat no tindrà cap dret a interessar l'adquisició forçosa de l'immoble per part de l'Administració.

3. En cas que es produïxi el cessament definitiu o el canvi de l'ús principal en els equipaments privats l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació, actuant el Pla especial d'assignació d'ús i titularitat com a títol suficient per la declaració d'utilitat pública i necessitat d'ocupació als efectes de la seva expropiació.

Article 211 Condicions d'edificació (zona I)

- **Justificació:** l'alçada reguladora màxima definida per la planta baixa + 4 plantes pis és inferior a la que es fixava pel mateix nombre de plantes al Pla general de 1984, en l'actualitat les normatives d'alçades mínimes cada cop són més restrictives i per tant es considera que cal corregir aquest error. Actualment el POUM està fixant 16m. quan hauria de fixar 16,50m. Aquest valor ja consta en l'article 228 del POUM quan es defineix l'A.R.M. per la PB+4 en la zona 4 – blocs aïllats. Manca la regulació d'alçada corresponen a PB+3 (només afecta a una finca del carrer d'Avall)

- **Proposta:** modificar l'ARM a 16,50m. pels casos que es permeti planta baixa + 4 plantes pis i afegir la regulació d'alçada de 13.50m. per PB+3.

- **Redactats proposats:**

Art. 211

5. Les alçades d'edificació s'indiquen específicament en el plànol d'Ordenació, en funció de les alçades dominants en cada carrer. En cas de indefinició o dubtes en els plànols i en els cassos en que la amplada del carrer sigui inferior a 8 metres, les alçades queden limitades a Pb+1, sens perjudici de mantenir l' alçada quan la mitja del tram de carrer sigui superior.

Les alçades màximes admeses amb caràcter general són:

1a- Planta baixa i dues plantes pis (Pb+2) amb un màxim de 10,50 m., planta baixa i tres plantes (Pb+3) amb un màxim de 13,50m. i planta baixa i quatre plantes pis (Pb+4) amb un màxim de ~~16m.~~ 16,50m. si tenen front a la riera o a la N-II

1b- Planta baixa i dues plantes pis (Pb+2) amb un màxim de 10,50 m.

Les edificacions en PB, admeses a l'interior de les illes, no superaran els 3,5 metres d'alçada i disposaran de coberta plana transitable.

Article 212 Condicions d'ús (zona I)

- **Justificació:** en el punt primer es limiten els usos plurifamiliars al compliment de 3 condicions (amplada mínima carrer 5m., amplada mínima de façana 5m. i alçada mínima PB+2) vist que els carrers del casc antic tenen la gran majoria amplades inferiors a 5m. s'està limitant l'ús plurifamiliar a tot



Ajuntament d'Arenys de Mar

el casc antic on actualment hi està implantat, vista aquesta disfunció es proposa eliminar el paràmetre de l'amplada mínima de carrer i mantenir les altres dues condicions. L'apartat g) d'aquest article entra en contradicció amb els articles 316 i 317 sobre reserva obligatòria d'aparcaments. En aquest cas s'exclou l'obligatorietat de reserva d'aparcament, fet que no es considera oportú per la necessitat de que cada habitatge disposi de les places necessàries d'aparcament.

El Pla general d'ordenació de 1984 definia la zona I com a zona d'edificació continua en illa tancada, i diferenciava dues subzones: Subzona I - casc antic (Ia) i subzona II - eixample (Ib). En cap dels articles que regulaven aquesta zona i subzones (art. 155 – 166) es delimitava l'ús plurifamiliar en funció de l'amplada del carrer, per tant amb aquesta nova regulació provoca que moltes edificacions restin ara en situació d'ús disconforme. Ja l'article 206 de l'actual POUM regula la densitat màxima d'acord amb les diferents tipologies i zones del municipi. Per tot l'exposat, no es creu oportú mantenir aquesta regulació. **(veure annex-I doc. A s'inclou articles PGO 1984 esmentats)**

D'acord amb la Memòria del POUM d'arenys de Mar citem els següents apartats que justifiquen una necessitat de renovació del casc urbà permeten la divisió horitzontal per a facilitar-ne la rehabilitació mantenint el parcel·lari i donant flexibilitat a les construccions per tenir varietat de tipologies residencials que permetin no excloure una gran part del casc urbà l'habitatge plurifamiliar i per tant aconseguir una major compactació amb una major proximitat als serveis i al transport públic.

4.1.3. La residència: rehabilitació front a la substitució de l'edificació (...)

Les condicions específiques de rehabilitació en els edificis per a ús residencial en el casc antic tendeixen a facilitar l'opció de rehabilitació sobre la renovació, facilitant, en el primer cas, la modernització de l'edifici, la subdivisió en dos o més habitatges, d'acord amb les limitacions derivades de les normes de densitat residencial, dimensió mínima dels habitatges i combinació d'habitatges de superfícies diverses, la incorporació d'activitats no residencial (comercial o terciàries en edificis d'ús mixt), partint de les condicions de volumetria i ocupació dels edificis existents.

D'acord amb el Pla territorial Metropolità d'acord amb l'apartat 7.3.2 Proposta es detallen 15 finalitats principals pel reconeixement dels assentaments existents i la proposta d'estratègies d'extensió, reforma o consolidació segons una estructura nodal de referència:

c) Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per disminuir les necessitats d'extensió.

f) Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.

g) Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.



Ajuntament d'Arenys de Mar

i) Afavorir la formació d'àrees urbanes socialment cohesionades que facilitin la integració de la població immigrada.

m) Preservar el valor patrimonial del sistema d'assentaments.

En síntesi, cinc principis operatius orienten aquesta proposta:

Amb el principi operatiu de l'Ús eficient del sòl. La reutilització, renovació o reforma del sòl urbà existent són preferibles a noves extensions de la urbanització. En tot cas, aquestes haurien de tenir una suficient intensitat d'habitatge i usos urbans.

D'acord amb l'article 27.6 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, el desenvolupament de models compactes d'ocupació del territori i uns usos més eficients i intensius dels terrenys urbanitzats en els ordenaments territorial i urbanístic.

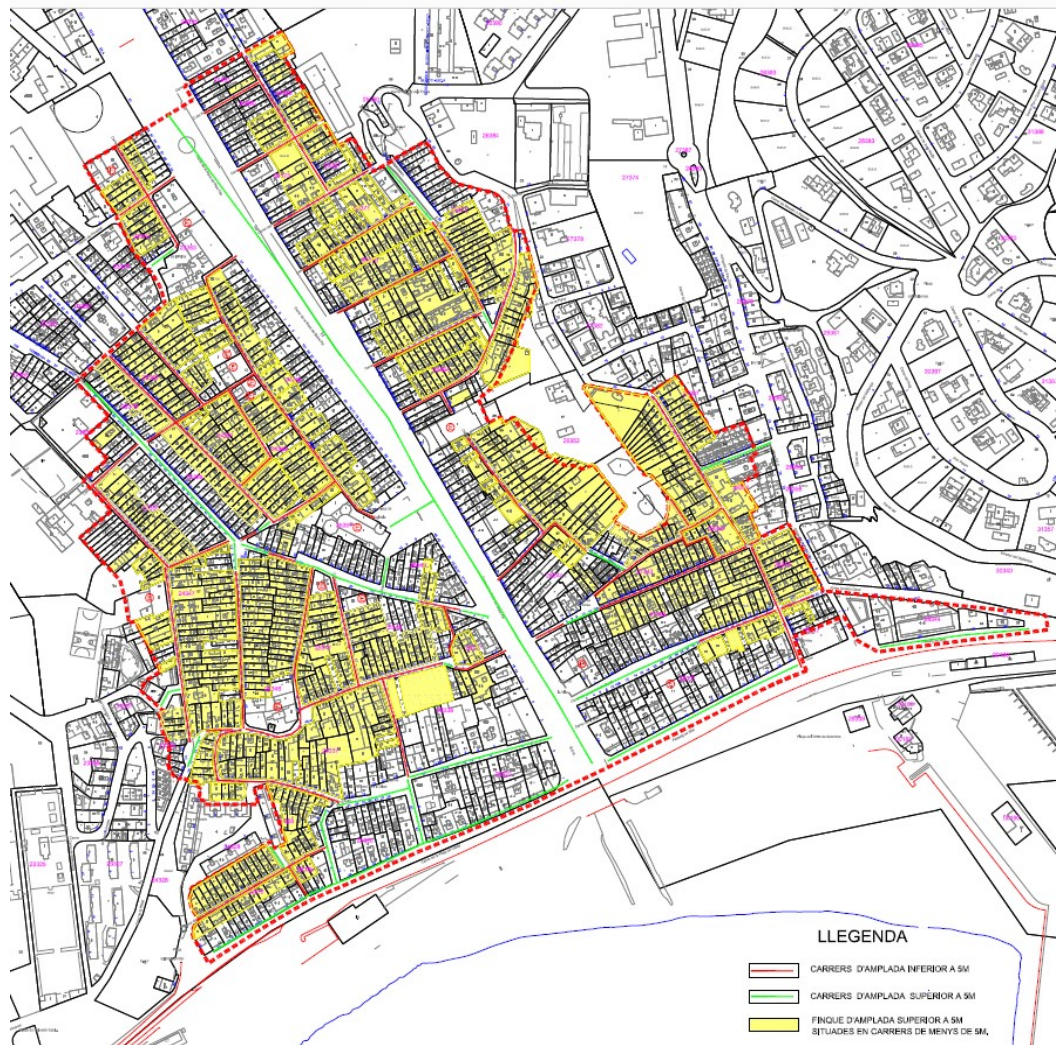
En la següent taula es pot comprovar que la major part dels habitatges (45,7%) són inferiors a 90m². Mantenir la limitació suposa un motiu d'exclusió per renda en una bona part del casc antic.

Habitatges i llars	Arenys de Mar	
Fins a 60 m2	:	
De 61 a 90 m2	2.738	45,7%
De 91 a 120 m2	1.384	22,5%
De 121 i més m2	919	15,3%
Total	5.995	
Una persona	1.552	
Dues persones	1.866	
Tres persones	1.419	
Quatre persones i més	1.158	
Total	5.995	

Font: Idescat, a partir del Cens de població i habitatges de l'INE.

Per exemple: en un solar de 5,5m. d'amplada i una profunditat edificable de 12m. (la profunditat varia de 12 a 18m.), per tres plantes dona una superfície de 198m²; o en un solar de 5,5m d'amplada i una profunditat edificable de 18m. per tres plantes dona una superfície de 300m².

Això obliga a construir habitatges unifamiliars de major superfície, de més de 121m², que actualment només suposen uns 15,3% del parc d'habitatges, fet que podria suposar excloure del casc antic a una bona part de la població que no necessita ni pot fer front a habitatges d'aquestes dimensions. S'adjunta plànol de l'abast de la restricció.



Plànol on es pot comprovar marcat en groc l'abast de la restricció actual que suposa no permetre l'ús plurifamiliar en carrers de menys de 5m d'amplada.

- **Proposta:** eliminar del punt I la restricció de l'amplada mínima de carrer per els usos plurifamiliars, eliminar part de l'apartat g) respecte a la no obligatorietat d'aparcament

- **Redactats proposats:**

1. L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar per les subzones 1a i 1b. Els usos plurifamiliars queden limitats a les parcel·les amb front a carrers d'amplada superior a 5 metres i front de parcel·la superior a 5 metres i alçades iguals o superiors a PB+2PP.

g) Aquelles parcel·les incloses en la zona 1a que tinguin front a la riera no podran disposar els accessos a l'aparcament en el front de la riera. Això suposa que en el cas de que la parcel·la no disposi d'accés pel front oposat o pels laterals quedarà exclòs de la obligatorietat de l'apartat anterior.



Article 217 Condicions d'edificació (zona 2)

- **Justificació:** l'alçada reguladora màxima definida per la planta baixa + 4 plantes pis és inferior a la que es fixava pel mateix nombre de plantes al Pla general de 1984, en l'actualitat les normatives d'alçades mínimes cada cop són més restrictives i per tant es considera que cal corregir aquest error. Actualment el POUM està fixant 16m. quan hauria de fixar 16,50m. Aquest valor ja consta en l'article 228 del POUM quan es defineix l'A.R.M. per la PB+4 en la zona 4 – blocs aïllats.
- **Proposta:** modificar l'ARM a 16,50m. per a tots els casos que es permeti planta baixa + 4 plantes pis.
- **Redactats proposats:**
Art. 217
6. Els fronts a la riera i el front marítim tindran una alçada màxima de ~~16m~~ 16,50m. equivalent a planta baixa i quatre plantes pis (Pb+4).

Article 228 Condicions d'edificació (zona 4)

- **Justificació:** en el quadre del punt 3 de l'article 228 hi ha diverses errades en la identificació del nom.
En data 26 de juliol del 2016 el Ple de la corporació ha aprovat el canvi de nom de la Plaça de Francesc Moragas pel nom de Plaça d'Àlex Bueno i ha modificat el nom de la Plaça de l'estalvi per la Plaça de Francesc Moragas.
- **Proposta:** modificar el nom de les claus 4a15 on posa "c/Pienda" ha de dir "c/Pineda", 4a18 on posava "plaça de l'Estació" havia de dir "plaça de l'Estalvi" tanmateix ara es modifica per plaça d'Àlex Bueno i Plaça de Francesc Moragas , finalment en la clau 4a23 s'ha d'eliminar "edificació sobre túnel fcc". [S'adjunta acta del Ple d'aprovació dels canvis de noms.](#)
- **Redactats proposats:**
Art. 228.3

4a15	Riera , c/Calella , <u>e/Pienda c/Pineda</u>	Plànol ordenació	Pb + 3
4a18	Rambla , Plaça de l'Estació <u>Pl. d'Àlex Bueno, Pl.</u> Francesc Moragas (abans Pl.estalvi)	Plànol ordenació	Pb + 4 , Pb + 10
4a23	Port, edificació sobre túnel FFCC	Plànol ordenació	Pb+4



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**

SERVEIS TÈCNICS RL
2. GESTIÓ URBANÍSTICA I AMBIENTAL 2016/2

SERGI RIBAS BELTRAN, COMA SECRETARI DE L'AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR.

CERTIFICO:

- 1.- Que el Ple de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, en sessió ordinària celebrada el dia 26 de juliol de 2016, va acordar aprovar inicialment la proposta de canvi de nomenclatura urbana per tal de substituir el nom de la plaça Francesc Moragas per Plaça d'Àlex Bueno Nilsson, i de la plaça de l'Estalvi per Plaça Francesc Moragas.
- 2.- Que aquests acords han estat sotmesos a informació pública pel termini de 30 dies, mitjançant publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 22 d'agost de 2016, i a la pàgina web de l'Ajuntament en data 10 de d'agost de 2016.
- 3.- Que durant el termini d'informació pública no s'han presentat al·legacions ni reclamacions a l'aprovació inicial esmentada.
- 4.- Que en conseqüència aquesta aprovació ha quedat aprovat definitivament.

I perquè així consti, signo el present certificat d'ordre amb el vist i plau de la Sra. Alcaldessa-Presidenta.

Arenys de Mar, 27 de setembre de 2016


Ajuntament
d'Arenys de Mar
SECRETARIA CENTRAL

Vist i plau
Alcaldessa

AJUNTAMENT
D'ARENYS DE MAR
ALCALDIA



Article 233 Condicions d'ús (zona 5)

- S'elimina la modificació que s'havia proposat d'aquest article , mantenint el redactat original aprovat en data 6 de novembre de 2013.

Article 239 Condicions d'edificació (zona 6)

- **Justificació:** es detecta una contradicció entre el punt l.a i l.d ja que s'indica pel mateix nombre de plantes alçades màximes diferents. En el primer cas s'indica PB+I equivalent a 7,20m. en el segon cas s'indica PB+I equival a 7,00m.
En la resta de zones es fixa 7,00m. per PB+I
- **Proposta:** modificar el punt l.a indicant com a la resta de zones PB+I equivalent a 7,00m.
- **Redactat proposat:**
 - a) *S'estableix un coeficient d'edificabilitat de 0,8 m² de sostre per m² de sòl, un índex d'ocupació del 40%, una alçada màxima de ~~7,20 m~~, 7,00m. equivalent a planta baixa i planta pis i unes reculades mínimes de 3 metres a qualsevol límit.*

Article 244 Condicions d'edificació (zona 7)

- **Justificació:** en aquest cas no s'especifiquen les alçades màximes en relació al nombre de plantes i per tant cal afegir-ho. Cal incloure la opció de PB+5 ja que els plànols d'ordenació ho permeten i no està definit enlloc de la normativa. En el quadre del punt 2 , hi ha un error en la nomenclatura de la subzona de la Muvisa , en comptes de 7.u7a ha de ser 7.u7.

Tal i com s'indica a l'inici de les modificacions de la normativa, el text que s'elimina, es marca "~~tatxat~~" en aquest document de justificació per mostrar clarament quines són les modificacions introduïdes i eliminades, , la "a" a eliminar està tatxada i per tant correcte, tot i que al tractar-se només d'una lletra és difícil d'apreciar-ho. Així mateix, en el text refós presentat de tota la normativa també estava corregit. Per tant no s'inclou cap nova modificació en aquest articulat.

- **Proposta:** afegir un punt 4 on s'especifiquin les alçades màximes admeses, que seran les mateixes que la resta de zones. Eliminar la "a" del 7.u7a
- **Redactat proposat:**
 - 4. Les alçades màximes admeses són:
 - PB, alçada màxima de 4,50m.
 - PB+1, alçada màxima de 7,00 m.



Ajuntament d'Arenys de Mar

PB+2, alçada màxima de 10,50 m.

PB+3, alçada màxima de 13,50 m.

PB+4, alçada màxima de 16,50 m.

PB+5, alçada màxima de 19,50 m.

7.u7a	Muvisa	1 m2st/m2 sòl	40	9	5 - 3
-------	--------	---------------	----	---	-------

Article 245 Condicions d'ús (zona 7)

- **Justificacions:** en el quadre inclòs en el punt 5è d'aquest article es detecta un error en l'ús principal assignat a la subzona 7.5b, aquesta clau correspon juntament amb la clau 7.5a al P.A.U. 05 Canalies, la fitxa d'aquest polígon determina que l'ús principal és el residencial, ús implantat actualment en tot el polígon.

La normativa del PGO84 que definia la zona 5, establia dues subzones, la subzona I –mixta (clau 5a) i la subzona II – hotelera (5b), tanmateix tant en l'article 195 (condicions d'ús clau 5a) com l'article 197 (condicions d'ús clau 5b) el primer ús admès era el d'habitatge (unifamiliar i plurifamiliar) i en l'hotelera es definien limitacions segons la subzona.

(veure annex I – doc. B s'adjunten articles esmentats)

En relació amb els Estudis de Detall redactats d'acord amb el PGO'84 i que ja es van presentar durant la tramitació i aprovació del text refós del POUM, aquests fixen com a ús admès i principal el d'habitatge plurifamiliar. Alguns exemples són el E.D. Brilten, E.D. Maó d'or, E.D. Masies de Llavaneres i E.D. Villa Marcelina. (veure Annex I doc.B adjunta)

Per tot l'exposat, es considera oportú fixar com ús principal en la subzona 7.5b el residencial sense que això comporti cap modificació d'aprofitament urbanístic.

A més a més, per tal de justificar que l'ús residencial no té un major aprofitament que l'hotelera d'acord amb el document de l'agència tributària de Catalunya, valors bàsics sòl 2018, que es transcriu:

Valors de repercussió del sòl d'ús hotelera:

En els plans d'ordenació urbanística, el sòl d'ús hotelera acostuma a ser un ús alternatiu al residencial, no un ús exclusiu, la qual cosa aconsella que, en general, el ventall de valors de repercussió de l'ús hotelera sigui el mateix que el de l'ús residencial.

Per tant, s'adopta per a cadascun dels tipus de quadres, A01, A02, A03, A04, A05, A06, A07, A08, A09, A10, A11, A12, A13, B01, B02, B03, B04 i E els esglaonaments de valors de repercussió que anteriorment s'ha especificat per a l'ús residencial.



Ajuntament d'Arenys de Mar

De la informació de mercat recopilada es dedueix, però, que a la ciutat de Barcelona per a les localitzacions més cèntriques els valors dels hotels i apartaments de 4 i 5 estrelles tenen valors superiors a la resta. Per tant, als hotels d'aquestes categories situats Passeig de Gràcia i Avinguda Diagonal (des del Cinc d'Oros fins a la zona universitària) i vies confrontants se'ls aplicarà el coeficient de gran apreciació econòmica d'1,20. Al hotels de les mateixes categories de l'eixample central i zona de costa el coeficient a aplicar serà el d'apreciació econòmica, de valor 1,10.

A la zona on s'ubica, en un municipi de costa, però sense una bona comunicació amb la platja (cal travessar N-II, tren i passar per dins del Port d'Arenys de Mar i lluny del nucli antic), s'ha d'entendre que no s'ha d'aplicar cap coeficient d'apreciació econòmica

- **Proposta:** en el punt 5 , concretament en la subzona 7.5b fixar ús principal residencial en comptes de turístic.
- **Redactat proposat:**

7.5b	PAU05 Canalies (UA13) (7b)	Turístic <u>residencial</u>
------	----------------------------	--

Article 246 Plans Especials en sòl urbà no consolidat

- **Justificació:** El Pla Especial 02 - Passeig Xifré es va delimitar amb la intenció de tramitar a través de la Disposició transitòria 3a de la Llei de Costes la reducció de la línia de deslindre que afectava a les edificacions existent en un sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 70%.
En data 20 de gener de 2016 s'ha rebut per registre d'entrada la delimitació de la Z.M.T actual i es comprova que en el tram d'afectació del pla especial esmentat, (M-36 – M-40) la línia que defineix el deslindre no afecta les edificacions existents. Per aquesta raó es considera que ja no és necessària la delimitació ni tramitació del Pla especial.
- **Proposta:** en coherència amb la modificació gràfica del PE 02 Passeig Xifré, eliminar del punt 1 el Pla Especial 02 – Passeig Xifré , ja que la pròpia línia fixada per Costes resol l'objectiu principal del Pla especial. Eliminar el punt 3 sencer de l'article 246
- **Redactat proposat:**
 1. En sòl urbà consolidat aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita l'àmbit de Plans especials d'acord amb els objectius definits en l'article 67 del TRLU
 - a) PE.1- Pla Especial del Casc Antic.
 - b) PE.2 ~~Pla Especial Front del passeig de Josep Xifré.~~



L'objectius específic i condicions d'ordenació del P.E.1 és el següent:

1.El Pla especial del Casc Antic ha de revisar i adaptar al present planejament el Pla especial de protecció del Patrimoni i el Catàleg vigent.

~~3.El Pla especial Front del passeig de Josep Xifré té com a objectiu la definició de l'alineació del carrer, en funció d'una modificació puntual de la ZMT o de la seva zona de servitud.~~

Article 289 Condicions d'edificació

- **Justificació:** L'apartat a) del punt I indica la superfície mínima de parcel·la per poder edificar però només fa referència a les 3ha que seria la U.M.C de secà i no menciona la U.M.C de regadiu que és de 1ha. Per estar en acord amb el que indica l'article 282.2 s'indicarà les dues finques mínimes ja sigui de secà o regadiu.

L'apartat b) del punt I fa referència a l'article 57 del RLU que ha estat derogat pel D.64/2014 per tant s'eliminarà aquesta referència. Així mateix es substituirà els llandars concrets fixats i es farà referència als llandars màxims que estiguin establerts per la legislació vigent. [S'inclou el redactat proposat per la CTU en el seu acord de data 1 de febrer de 2018.](#)

En l'apartat f) es fa esment del mateix article derogat que en l'apartat b, per tant es corregirà de la mateixa manera.

Afegir un apartat k) on es fixi les condicions de superfície màxima, alçada i parcel·la mínima per poder instal·lar construccions auxiliars definides en l'article 288.6.

- **Proposta:** Incloure en l'apartat a) del punt I les finques mínimes segons les unitats mínimes de conreu. Eliminar en el punt b) i f) la referència dels articles derogats. Concretar en el punt b) que els llandars màxims són aquells que fixa la legislació vigent al respecte. En relació a les construccions auxiliars es proposa fixar en el nou apartat k), una finca mínima de 3ha en secà i de 2.000m² en regadiu, la superfície màxima serà de 15m² amb una alçada màxima de 3,5m.

- **Redactat proposat:**

a. la superfície mínima de la parcel·la serà de 3Ha en secà i de 1Ha en regadiu i la longitud mínima del seu front a un camí principal de 100m., llevat del cas de parcel·les ja edificades a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, que no hauran de complir aquesta exigència.

b. les explotacions agropecuàries podran construir fins 250m² de superfície destinada a usos residencials i fins a 750m² destinats a instal·lacions agropecuàries. Si pel caràcter especial de les instal·lacions agropecuàries el conjunt ha de superar els 500m² d'ocupació en planta els 1.000m² de sostre total o els 10m. d'alçada màxima s'haurà de sotmetre al procediment establert a l'article 48 del TRLUC i 57 del RLU. El conjunt d'edificacions no podrà superar en cap cas el 5% de la superfície de la finca



Ajuntament d'Arenys de Mar

f. les construccions no superaran en cap punt del terreny ~~els 7 metres d'alçada, equivalents a dues plantes,~~ l'alçada dels lindars establerts en la legislació vigent, a menys que per motius tècnics o funcionals les instal·lacions precisin de major alçada, en aquest cas les instal·lacions s'hauran de sotmetre al procediment establert a l'article 48 del TRUC i ~~57 del RLU~~

k. s'admeten construccions auxiliars en parcel·les mínimes de 3ha en secà i 2.000m² en regadiu. Tindran una superfície màxima de 15m² i una alçada màxima de 3,5m.

Article 300 Definició dels usos específics i Article 299 Definició usos globals

- **Justificació:** hi ha una errada en la numeració dels usos específics. Entre el número 14.magatzem i el núm.15 aparcament hi ha la definició dels tallers mecànics sense numerar, aquest ús específic tampoc està inclòs dins de cap ús global.
- **Proposta:** afegir la numeració 14bis a l'ús específic Taller mecànics i en conseqüència incloure'l en l'article 299 com a ús global terciari i industrial.
- **Redactat proposat:**

Art.300

14.Magatzem

S'entén per magatzem aquell local on s'hi guarden productes i no es produeix cap manipulació, tria, agrupament o subdivisió dels mateixos.

14.bis Tallers mecànics

Comprèn aquells usos destinats al manteniment de vehicles, altres activitats del ram mecànic i d'electricitat. Es considera com a activitat mixta d'indústria i serveis, compatibles amb l'ús residencial.

Art.299

3.Terciari

Comprèn les activitats de tipus comercial i les de servei. Es considera activitat comercial la que consisteix en posar a disposició del mercat interior béns, productes o mercaderies, àdhuc en aquells supòsits en què les mercaderies siguin sotmeses a processos de transformació, tractament o condicionament que són usuals en el comerç. Aquesta activitat es pot desenvolupar a l'engròs i al detall. Es considera activitat de servei la que consisteix en la prestació de serveis personals al públic. Dins seu s'inclouen els usos específics d'oficines i serveis, de restauració, recreatius i similars i tallers mecànics.



Ajuntament d'Arenys de Mar

4. Industrial i magatzem

Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Es consideren activitats industrials les dirigides a l'obtenció, reparació, manteniment, transformació o reutilització de productes industrials, a l'envasament i embalatge, així com a l'aprofitament, recuperació i eliminació de residus o subproductes, qualsevol que sigui la naturalesa dels recursos i processos tècnics utilitzats. Dins seu s'inclouen els usos específics industrials (en totes les seves diferents categories), de magatzem, d'aparcament, d'estació de serveis i tallers mecànics.

Article 316 Condicions generals sobre la previsió d'aparcaments en les edificacions i
Article 317 Previsió mínima de places d'aparcament en els edificis

- **Justificació:** entre el punt 1 de l'article 316 i l'article 317 hi ha contradiccions respecte les condicions per les quals cal fer reserves d'aparcament. En l'article 316 s'indica que en edificacions de nova planta i les ampliacions que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del 50% o més, hauran de preveure les places d'aparcament establertes, en canvi en l'article 317 només s'indica que cal fer reserva d'aparcaments en els edificis de nova planta o rehabilitacions integrals quan comportin un increment del nombre d'habitatges. En el punt 2 de l'article 317 també s'indiquen altres condicions i per tant crea molta confusió. Així mateix hi ha discrepàncies a l'hora de determinar els casos en que es pot substituir la previsió d'aparcaments en el propi edifici i com cal fer-ho. Cal recordar que en l'article 212.g es permetia (s'elimina en la present modificació) la no reserva d'aparcament en edificacions amb fronts a la riera sense accés per altres fronts.
- **Proposta:** excloure el primer paràgraf de l'article 317 i unificar tota la normativa sobre previsions d'aparcaments en l'article 316. Eliminar el punt 2 de l'article 317 i ajustar les condicions amb les indicades en l'article 316. Mantenir els punts 2-8 de l'article 316 tal i com estan redactats tot i modificar la numeració per tal que sigui correlativa , modificar el punt 1 de l'article 317 en relació a la reserva màxima d'una o dues places per habitatge segons si tenen més o menys de 100m² de superfície construïda d'acord amb el Decret 344/2006.
- **Redactat proposat:**

Art.316

1.Cal preveure en els projectes, com a requisit indispensable per obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent sempre que s'edifiqui nova planta o s'amplii en un 50% o més en relació a la superfície construïda.

2.No serà d'aplicació la previsió mínima d'aparcaments en rehabilitacions d'edificacions existents que comportin ampliacions de menys del 50%.



Ajuntament d'Arenys de Mar

3. En situacions de canvi d'ús o d'increment del nombre d'habitatges s'aplicarà la reserva segons els punts 1 i 2 anteriors.

4. En el cas d'ampliacions, la previsió de reserves de places d'aparcament es calcularà en relació a la superfície construïda de la part ampliada.

~~En totes les edificacions de nova planta i en les ampliacions i que suposin un increment de sostre o volum sobre el construït del cinquanta per cent o més, s'hauran de preveure en els projectes, com a requisit indispensable per a obtenir la llicència, les places d'aparcament establertes en l'article següent:~~

~~5. Aquestes places se situaran en l'interior de l'edifici o en sòls d'aprofitament privat de la mateixa parcel·la, a raó d'un mínim de 20 m² per plaça, incloses rampes d'accés, àrees de maniobra, illetes i voreres. No obstant, en determinats casos es pot substituir l'obligació de reserva d'aparcaments quan degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, a les seves dimensions, la seva situació en la trama urbana o per ser un edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica i funcional d'ubicar les places previstes en l'interior de l'edifici o parcel·la es substituirà la previsió d'aparcaments per places d'aparcament alternatives situades en un entorn proper. Aquestes places poden estar en garatges privats o públics. En el cas d'aparcaments privats les places s'han de vincular registralment als habitatges o locals, en el cas d'aparcaments públics, s'han d'adquirir concessions.~~

~~Queden excloses de les condicions anteriors les obres de nova planta o de reforma que se situïn en el cas antic, on per raons de conservació la construcció de portes i rampes d'aparcament resultin incompatibles. En aquests casos l'Ajuntament podrà exigir la previsió d'aparcaments alternatius fora de la parcel·la.~~

Art. 317

~~Els edificis de nova planta o rehabilitacions integrals, quan comportin un augment del nombre d'habitatges, s'hauran de projectar, per tal que comptin amb places d'aparcament a l'interior de l'edifici o als terrenys edificables del mateix solar. Aquesta obligatorietat de reserva de places en la mateixa parcel·la pot ésser substituïda per una reserva en aparcaments propers, quan les circumstàncies geomètriques o tècniques de la parcel·la no ho permetin.~~

~~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.~~
- ~~- 1,5 places per habitatge de superfície construïda entre 70 i 120 m².~~
- ~~- 2 places per habitatge de superfície construïda igual o superior a 100 m².~~
- ~~- 2,5 places per habitatge de superfície construïda superior a 150 m².~~



Ajuntament d'Arenys de Mar

- 1 plaça (20 m²) a partir i per cada 100 m² de superfície construïda destinada a ús industrial, comercial o terciari.
Un cop aplicats els barems, el nombre de places resultants s'arrodonirà per sobre per 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, residències i similars
- Una 1 plaça d'aparcament per cada habitació.
- d) Clíniques, sanatoris, hospitals
- Una 1 plaça d'aparcament per cada deu llits.

~~2. El que s'ha disposat a l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places d'aparcament és aplicable també als edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat o augment del nombre d'habitatges. La previsió serà la corresponent a l'ampliació o a l'augment. També s'aplicaran les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin canvi d'ús.~~

~~No obstant, en determinats casos, es pot substituir l'obligació de reserva d'aparcaments en el propi edifici:~~

~~Quan de l'aplicació dels barems de reserva d'aparcaments de l'article 12, l'exigència de places sigui menor de 5.~~

~~Quan degut a les condicions geomètriques de la parcel·la, a les seves dimensions, la seva situació en la trama urbana o per ser edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica i funcional d'ubicar les places d'aparcament previstes:~~

~~-Quan per raons tècniques demostrades: aqüífers, afectació per infraestructures, mètodes d'excavació extraordinaris, no pugui acomplir-se la reserva d'aparcaments.~~

~~En tots aquests casos es pot substituir la reserva d'aparcaments en el propi edifici o espais annexes per places d'aparcament alternatives situades en un entorn proper del municipi. Aquestes places poden estar en garatges privats o públics. En el cas d'aparcaments privats, les places s'han de vincular registradament als habitatges o locals dels diferents usos, en el cas d'aparcaments públics, s'han d'adquirir concessions garantides finançant el valor íntegre de la plaça.~~



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**



b) Modificació part gràfica :

En cada proposta de modificació o correcció de la part gràfica es justifica el motiu i s'indica l'estat actual i la proposta gràfica.

S'identifica amb **color blau** les noves modificacions d'acord amb les prescripcions de l'acord de la CTUB..

Per facilitar la lectura de les justificacions, s'inclou en aquest apartat la documentació justificativa que figurava en l'annex – I en cadascun dels temes corresponents.



Montcalvari: plànol 03.2.4

S'exclou aquest àmbit de la present modificació per la necessitat d'informe sectorial.

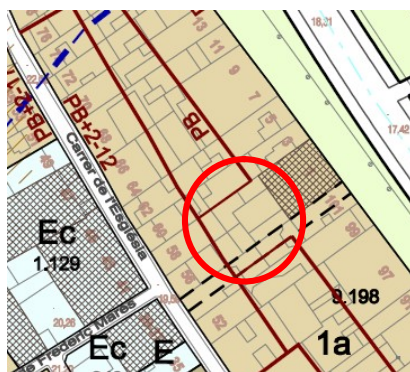
Can Montalt : plànol 03.2.4

- **Justificació:** error en el plànol 03.2.4 en la línia que limita la profunditat edificable de la finca situada a la Riera Pare Fita núm.1, la línia de profunditat màxima s'interromp en canvi el text indica PB+4 – 15. El Pla General de 1984, ja limitava la profunditat a 15m.

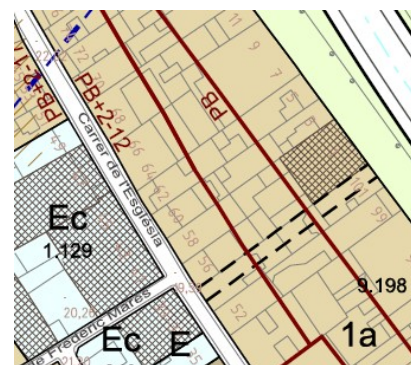


Pla general de 1984

- **Proposta:** continuar la línia que limita la profunditat edificable a 15m. com la resta de les edificacions de la mateixa illa i com estava en el PGO 1984. No es fa cap modificació en relació amb l'edifici protegit .



Estat actual



Proposta



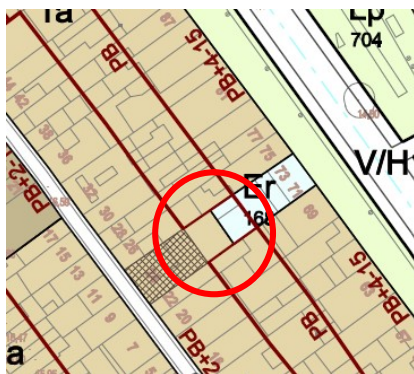
Rectoria : plànol 03.2.4

- **Justificació:** error en el plànol 03.2.4 en la línia que limita la profunditat edificable de la finca situada al carrer Església núm.24, la línia de profunditat màxima s'interromp en canvi el text indica PB+2 – 15. El Pla General de 1984, ja limitava la profunditat a 15m.

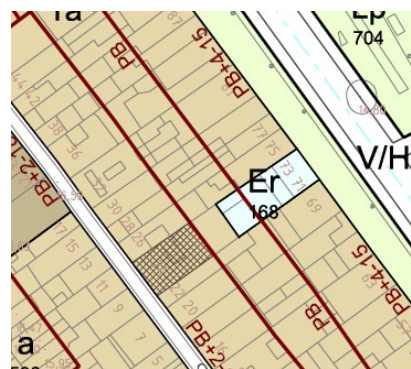


Pla general de 1984

- **Proposta:** continuar la línia que limita la profunditat edificable a 15m. com la resta de les edificacions de la mateixa illa i com estava en el PGO 1984.
No es fa cap modificació en relació amb l'edifici protegit.



Estat actual



Proposta



Can Durall : plànol 03.1 i 03.2.4

S'exclou aquest àmbit de la present modificació per la necessitat d'informe sectorial.

Casa al carrer Professor Castelló cantonada carrer Sant Zenon : (plànol 03.1 i 03.2.4)

S'exclou aquest àmbit de la present modificació per la necessitat d'informe sectorial.

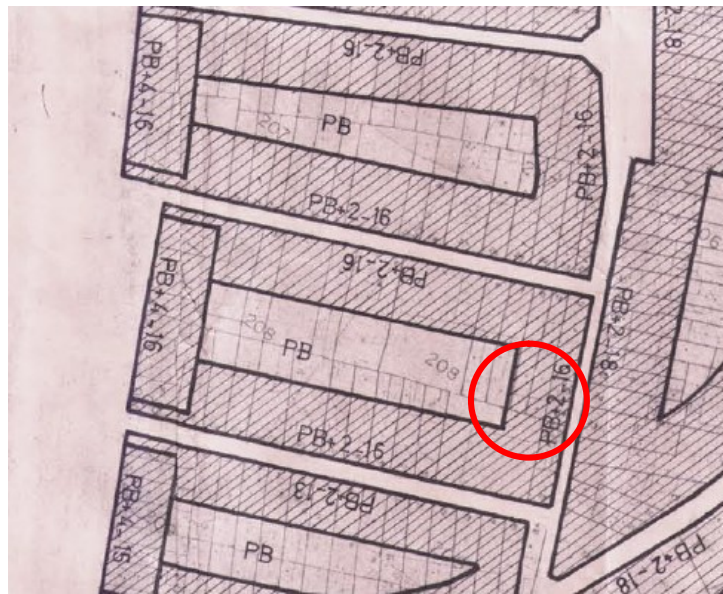
Plaça Sa Boada : plànol 03.1 i 03.2.4

S'exclou aquest àmbit de la present modificació per la seva complexitat, que s'haurà de tractar, si és necessari en un document únic.

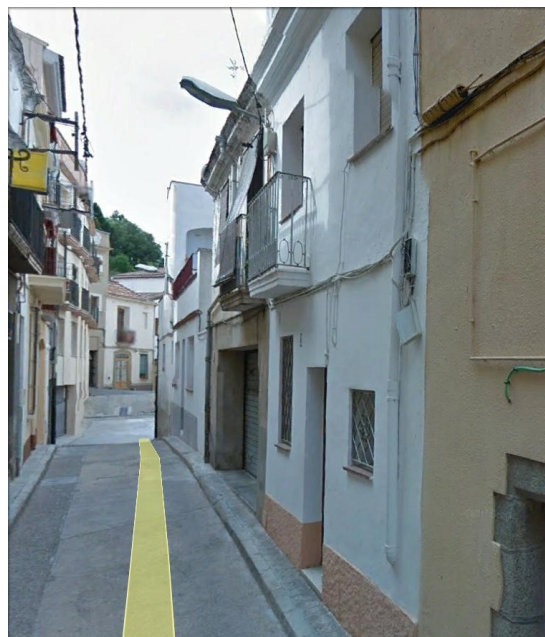


Carrer Sant Zenon núm.1 i 3 : plànol 03.2.4

- **Justificació:** es detecta un error en la delimitació del nombre de plantes i profunditat edificable. Tal i com està només podrien construir planta baixa com si fossin edificacions d'interior d'illa. En el PGO 1984 s'indicava PB+2 i 16m de profunditat màxima, com a la resta d'illes, tanmateix la realitat existent de les edificacions és de PB+1



Pla general de 1984



Vista actual façana carrer Sant Zenon 1-3



Ajuntament d'Arenys de Mar

- **Proposta:** corregir límit de profunditat edificable d'acord amb el parcel·lari i afegir el text amb el nombre màxim de plantes de PB+I corresponent amb l'edificació existent.



Estat actual



Proposta



Pati interior illa Sa Clavella – Riera Bisbe Pol – Pas sota estudi : plànol 03.2.4

- **Justificació:** en totes les illes del casc antic (clau 1a) es permet l'edificació en planta baixa de l'espai d'interior d'illa. Concretament en aquesta illa falta la indicació de PB en aquest espai interior. El PGO 84 ja ho permetia.



Pla general de 1984

- **Proposta:** afegir en el pati interior d'illa la nomenclatura “PB” permeten l'edificabilitat en PB igual que la resta d'illes de l'entorn.



Estat actual

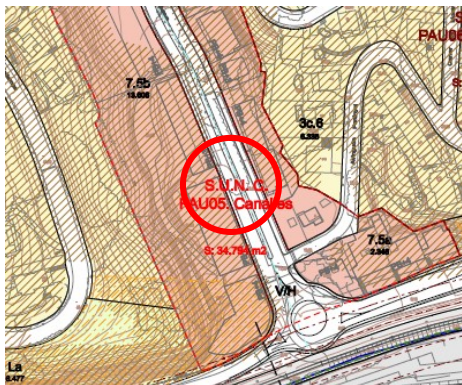


Proposta

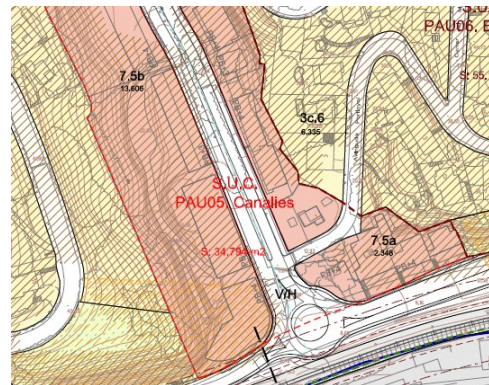


PAU 05 Canalies : (plànol 03.2.4)

- **Justificació:** aquest polígon és sòl urbà consolidat i així s'indica tant en la fitxa de la normativa com en plànol general 03.I, tanmateix en el plànol de detall 03.2.4 per error s'indica S.U.N.C en comptes de S.U.C.
- **Proposta:** modificar el text del PAU 05 i posar S.U.C.



Estat actual




Proposta



PAU 42 Valldegata Ponent : (plànol 03.2.1 i 03.2.2)

- **Justificació:** es detecta la mateixa errada que en el punt anterior, el PAU 42 tant en la fitxa com en el plànol general són S.U.C., en canvi en el plànol de detall s'indica erròniament S.U.N.C. Tanmateix aquest polígon ja ha estat recepcionat definitivament i ha passat a ser sòl urbà consolidat. S'adjunta còpia de l'acta de recepció.

 **Ajuntament
d'Arenys de Mar**

ACTA DE RECEPCIÓ DE L'OBRA D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR

VALLDEGATA PONENT

Dades de l'actuació

Corporació	AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR
Títol de l'actuació	URBANITZACIÓ VALLDEGATA PONENT- Sector P-1

Reunits a Arenys de Mar, el dia 27 de setembre de 2013, les persones que al peu d'aquesta acta s'expressen, amb les representacions que així mateix es detallen i d'acord amb les corresponents acreditacions que es reconeixen, a l'objecte de procedir a donar compliment a la comprovació correcta una vegada finalitzada l'obra d'urbanització del sector P1- Valldegata Ponent i de l'enllaç nord per a la seva recepció final.

Vist el que es disposa en l'article 131 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, de 3 d'agost i el Real Decret Legislatiu 3/2011, pel que s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic.

D'acord amb els antecedents exposats, els que subscriuen

MANIFESTEN:

- 1.- Que s'ha executat el projecte de modificació d'urbanització i de l'enllaç nord del sector P1- Valldegata Ponent, aprovat per Decret d'Alcaldia en data 19 de febrer de 2007.
- 2.- Que s'ha emès el certificat final d'obra de la total urbanització per part de l'enginyer de camins, canals i ports, i director de les obres, Sr. Jordi San Millan i Filbà, en instància presentada de data 19 desembre de 2011.
- 3.- Que s'ha efectuat visita d'inspecció en dates 19 de juny i 12 de juliol de 2013 pels Serveis Tècnics municipals i emesos els informes dels tècnics municipals, de l'arquitecta i tècnic de medi ambient, de dates 12 de juliol i 15 de juliol de 2013, respectivament, del que es desprèn la correcta execució de la urbanització en relació a la part urbanística.

Així mateix d'acord amb l'informe emès pel tècnic de medi ambient, resta l'obligació d'execució de les següents actuacions:

- Execució del tractament vegetal (hidrosembra), amb una data màxima per a la seva execució del 15 d'octubre de 2013 d'acord amb les indicacions establertes en el plànol adjunt a aquesta acta.
- Traspàs de la xarxa de reg automàtic, amb supervisió de la mateixa pels Serveis de Medi Ambient i la Brigada de jardineria municipal data de signatura d'aquesta acta.
- Neteja de la llera del rial de qualsevol element residual originat a les obres d'urbanització del nou polígon (restes d'encofrats, restes de reixes de plàstics, restes de tubs de reg, restes de saques de plàstic, etc.) data de signatura d'aquesta acta.

- 4.- Que en relació a les instal·lacions elèctriques, xarxa de clavegueram, xarxa d'abastament d'aigua i allò que es refereix als serveis de la urbanització, ha estat verificat per l'enginyer municipal la seva correcta instal·lació, efectuant-se la petició de subministrament per part de l'enllumenat públic, a Endesa Distribució, d'acord amb la documentació traslladada el 23 de juliol d'enguany.



Ajuntament d'Arenys de Mar



Ajuntament d'Arenys de Mar

Que, així mateix, s'ha procedit per aquest ajuntament a efectuar la transmissió de la titularitat a l'ajuntament en relació al servei d'abastament de la xarxa d'aigua.

5.- Que l'obra d'urbanització del sector P1- Valldegata Ponent, es troba acabada de total conformitat amb les prescripcions tècniques i administratives degudament aprovades, que han servit de base per a la seva contractació i execució i d'acord amb el compromís per part de la Junta de Compensació, a la signatura d'aquesta acta, de realitzar els treballs pendents d'acord amb les dates que s'hi indiquen, considerant els problemes de manteniment que suposa per a la demora en la recepció, així com l'adequació del espais naturals en el millor moment per a la seva execució.

L'incompliment d'alguna de les obligacions descrites per la Junta de Compensació s'executarà amb repercussió als avals dipositats a la Tresoreria municipal per l'obra d'urbanització.

6.- Es fa constar, i tots els signants així ho ratifiquen, que durant l'execució de l'edificació de l'illa G s'haurà d'urbanitzar i conservar per part dels propietaris, el vial de caràcter privat situat entre les naus G.13 i G.24 i el límit del sector. Així com, tots els propietaris hauran d'urbanitzar i conservar els espais comuns d'accessos i estacionaments inclosos en les illes edificables A,M,H i G.

7.- La Junta de Compensació de la Urbanització Valldegata Ponent, a la signatura d'aquesta acta, cessa en l'obligació de manteniment de la urbanització, exceptuant les actuacions pendents de caràcter medi ambiental descrites en aquesta acta pendents de realització.

En conseqüència, es dóna per rebuda definitivament l'obra a què es refereix aquesta acta per part del representant de la corporació local, davant la secretària de l'ajuntament, que en dóna fe, en els termes descrits.

I perquè així consti als efectes oportuns, s'estén aquesta acta, per duplicat exemplar i a un sol efecte, i se signa en prova de conformitat.

Arenys de Mar, el 27 de setembre de 2013

Estanislaus Fors i Garcia
El President de la corporació local

Laja Esteban Claret, arquitecta municipal
Jordi Marsol i Llorens, enginyer municipal
Ines Malleu Gispert, cap de medi ambient

Joaquim Llibre i Canal
President de la Junta de Compensació
de la urbanització del pla parcial del Sector P-1
ponent,

Jordi San Millan i Filbà
El tècnic representant de la Direcció Facultativa,

Catalina Victory Molné
Secretària

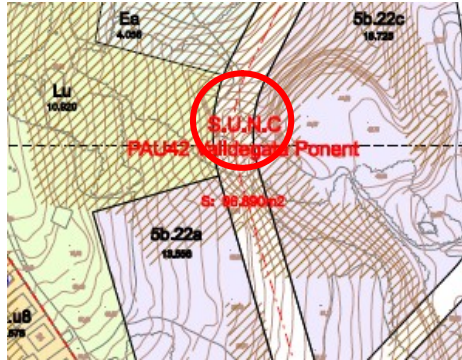
Ajuntament
d'Arenys de Mar

SECRETARIA GENERAL

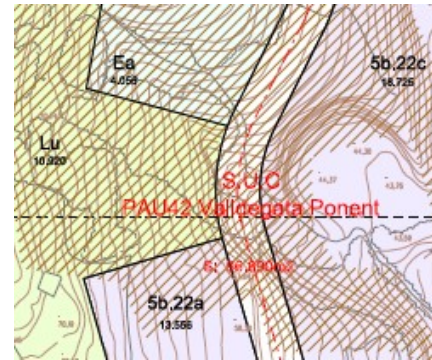


Ajuntament d'Arenys de Mar

- **Proposta:** corregir l'errada i posar S.U.C. , mantenir la fitxa del polígon ja que es determinen certes condicions d'ordenació volumètrica.



Estat actual

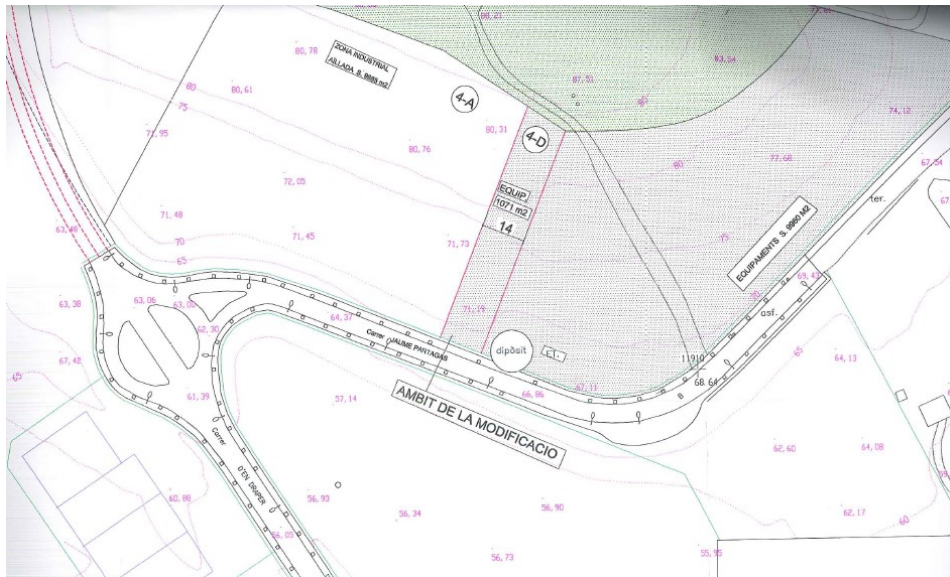


Proposta



“Mirador” Valldegata Draper - sistema viari : (plànol 03.1 i 03.2.2)

- **Justificació:** davant de l'oficina dels Mossos d'Esquadra la vorera fa un eixamplament , antigament era un mirador tot i que avui s'utilitza per aparcament de vehicles.



Plànol del sistema viari del Pla Parcial de Valldegata Draper

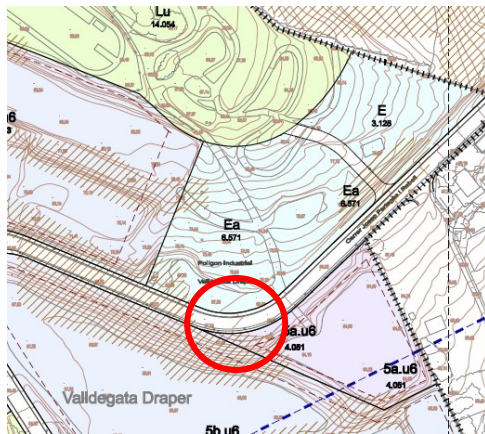


Imatge de l'estat actual

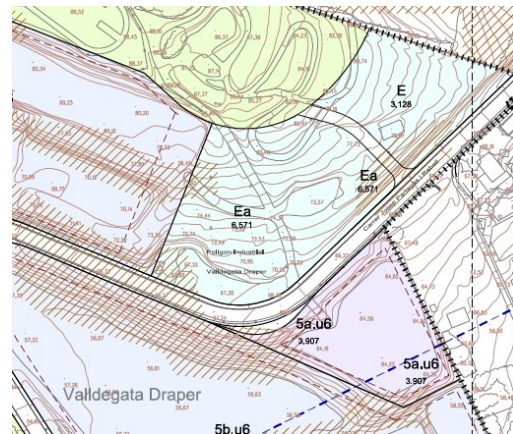


Imatge de l'estat actual

- **Proposta:** corregir l'errada incorporant la curvatura que fa la vorera i regularitzar les zones que limiten amb aquest límit del sistema viari.



Estat actual



Proposta



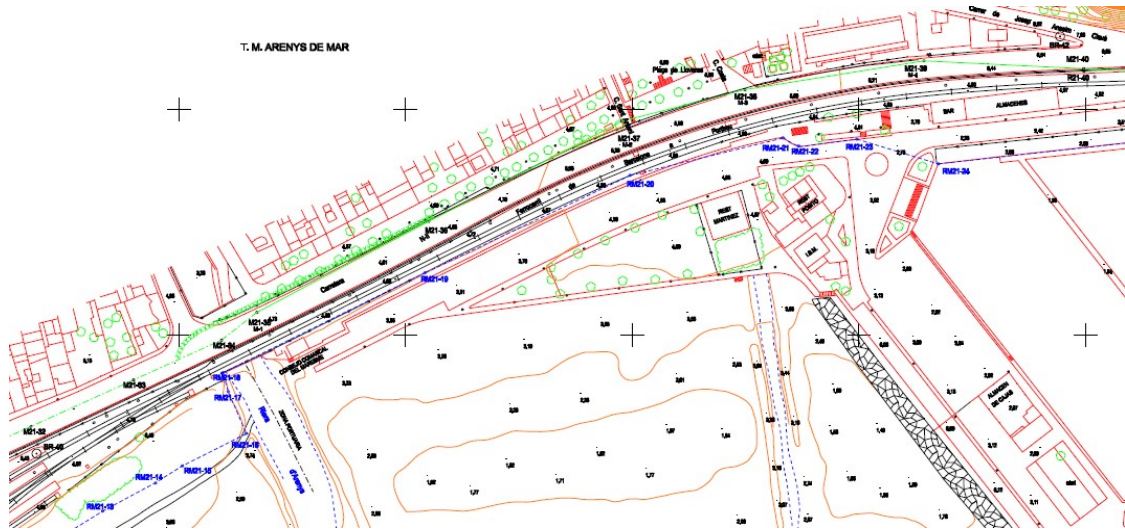
Can Callís : (plànol 03.1)

S'exclou aquest àmbit de la present modificació per la necessitat d'informe sectorial.

Fitxa P.E. 02 Passeig Xifré

- **Justificació:** aquest pla especial es va delimitar amb la intenció de tramitar a través de la Disposició transitòria 3a de la Llei de Costes la reducció de la línia de deslinde que afectava a les edificacions existents en un sòl urbà consolidat per l'edificació en més del 70%.
En data 20 de gener de 2016 s'ha rebut per registre d'entrada la delimitació de la Z.M.T actual i es comprova que en el tram d'afectació del pla especial esmentat, (M-36 – M-40) la línia que defineix el deslinde no afecta les edificacions existents. Per aquesta raó es considera que ja no és necessària la delimitació ni tramitació d'aquest Pla especial.





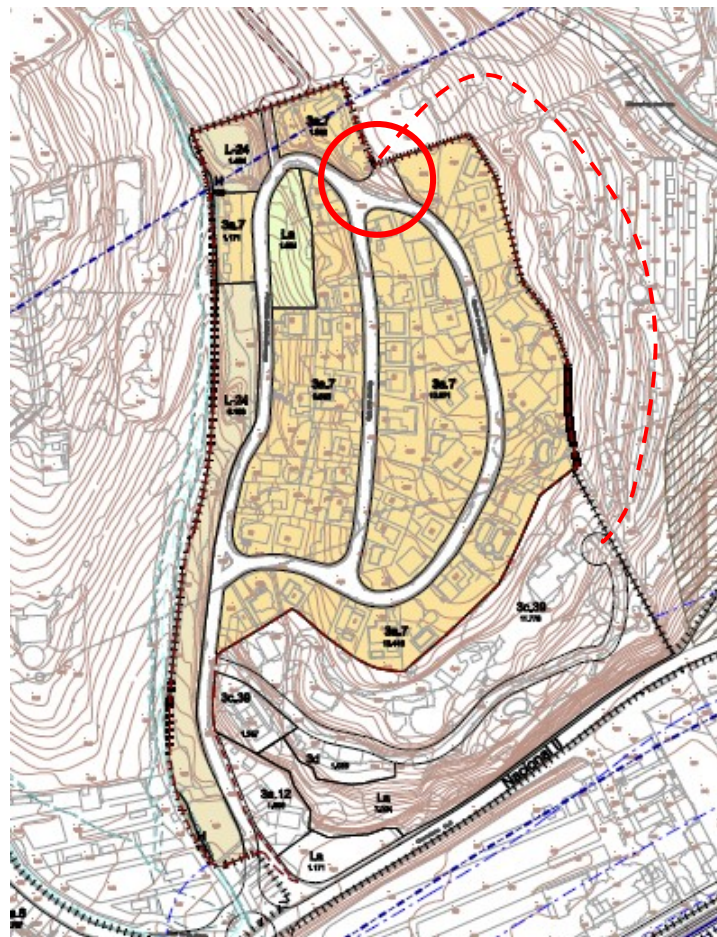
- **Proposta:** en coherència amb la modificació de la part escrita de l'article 246 eliminar el Pla Especial 02 – Passeig Xifré , ja que la pròpia línia fixada per Costes resol l'objectiu principal del Pla especial.



Fitxa P.A.U. 07 Les Carolines : (part gràfica i escrita fitxa i plànols 03.1 i 03.2.5)

- **Justificació:** el PAU 07 de Les Carolines prové d'una unitat d'actuació en sòl urbà del PGO 84, en aquell moment s'havia previst un vial que unia l'actual cul-de-sac del PAU 39 Les Carolines sud amb l'embocadura que formen el carrer de Bellavista i el carrer del Mig al nord del polígon. A dia d'avui, el vial proposat fa més de 30 anys no és viable, bé per motius topogràfics, bé perquè el POUM no el contempla i alhora perquè aquest vial passava pel mig d'una activitat vigent com és el càmping de Can Linati (snu). El POUM contempla, al nord del polígon, una sortida viària per garantir la seguretat en cas d'emergència.

Cal indicar també que en l'actualitat, l'espai reservat pel POUM com a sistema viari pel vial que no porta enlloc, és propietat privada i forma part de les parcel·les colindants.

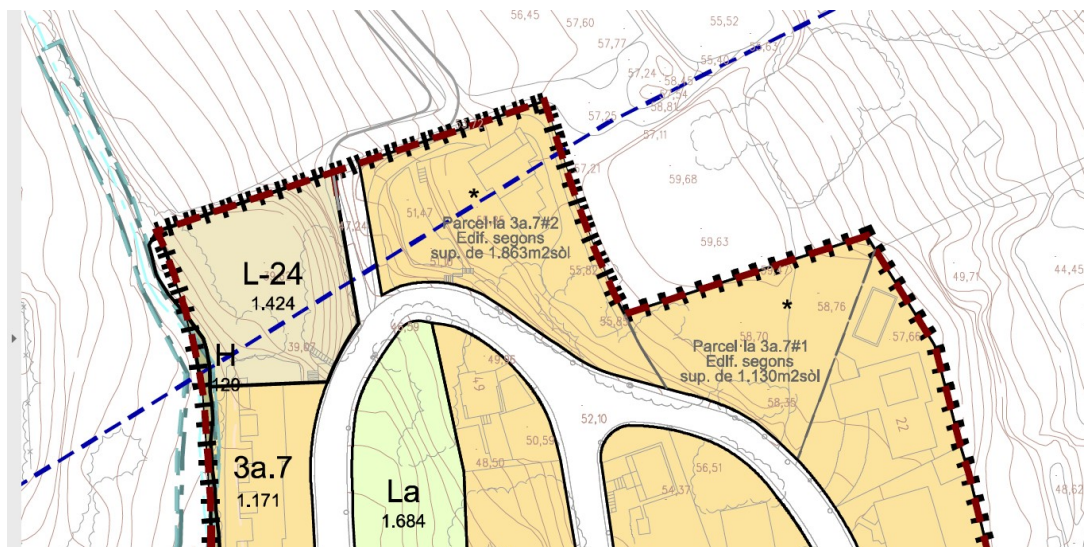


Estat actual

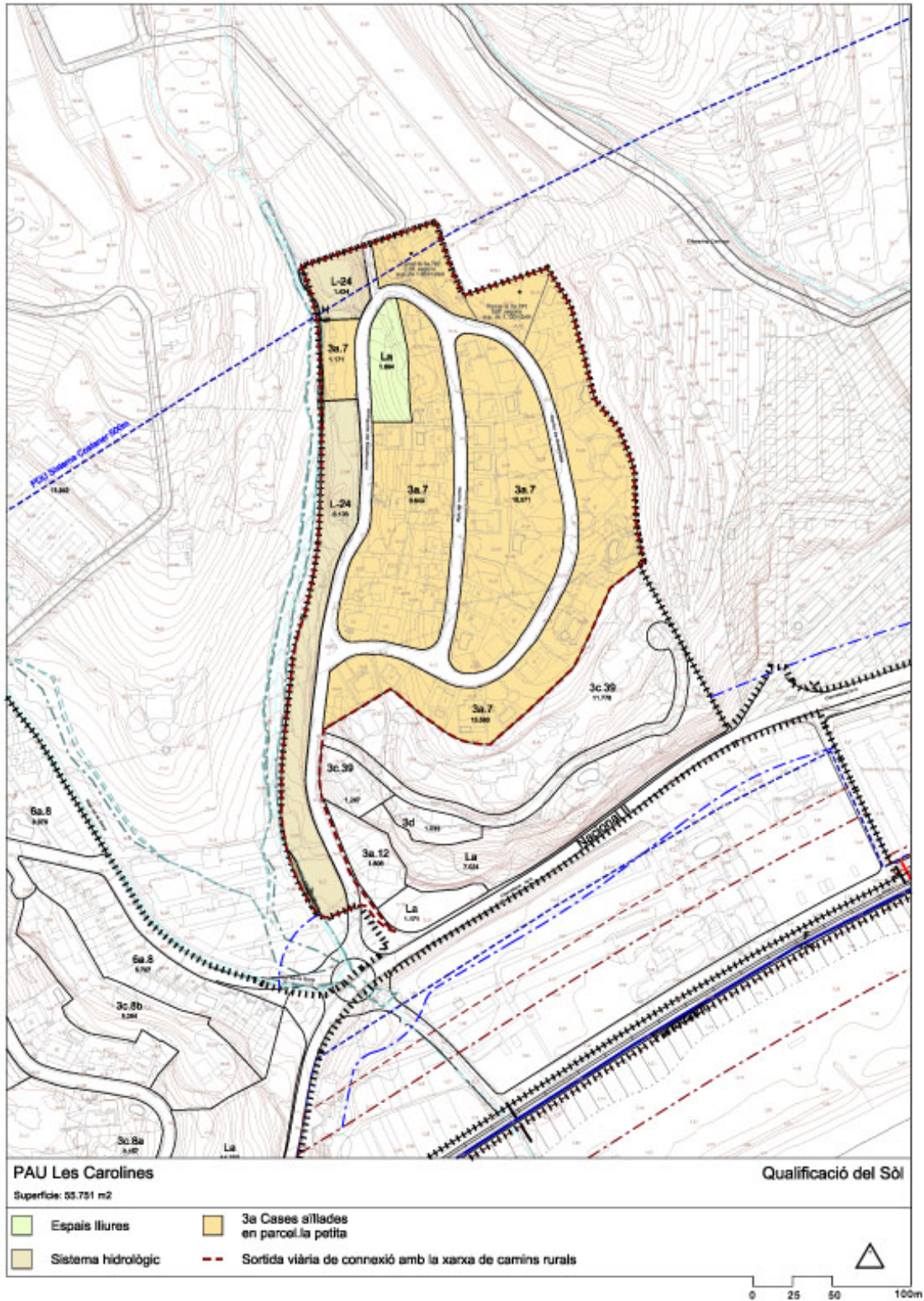


Parcel·lari cadastre amb imatge aerea

- **Proposta:** corregir la disfunció eliminant la reserva viària no viable i qualificar-ho com a zona, mantenint les propietats actuals. En cap cas, aquesta modificació suposarà un increment d'edificabilitat d'aquestes parcel·les que mantindran el que els hi atorga el POUM vigent i executiu des de 3 de febrer de 2014 i així es fa constar en la fitxa modificada, mitjançant la creació de dues subclaus amb una edificabilitat específica.



Parcel·la 3a 7#1 edificabilitat segons superfície de 1.130m²
Parcel·la 3a 7#2 edificabilitat segons superfície de 1.863m²





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 90. 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%
Habitatges	Les reserves d'habitatge sotmes 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. mín. 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 Refet 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 deficiències urbanístiques, 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 exterals 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 repercellació, 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.
---------------------------	--

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%
Habitatges	Les reserves d'habitatge sotmes 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. mín. parcel·la)



Fitxa P.A.U. 34 Stella Maris : (part escrita fitxa)

- **Justificació:** en les condicions d'ordenació, edificació i ús incloses en el punt 2 de la fitxa d'aquest Polígon es detecta un error en els % del sostre destinat a habitatge lliure ja que s'escriu 60% quan ha de ser 70%. La resta de paràmetres són correctes, aquest error prové de quant es va haver de reservar en algun moment del tràmit del POUM un 10% extra per habitatge de protecció en la modalitat de concertat català (HPCC)
- **Proposta:** corregir l'errada i indicar que el sostre màxim habitatge de renda lliure serà 70%

POUM d'Arenys de Mar

Normes urbanístiques. Sectors de desenvolupament

PAU34	Stella Maris	Sòl urbà no consolidat
1. Àmbit:		
Delimitació	Polígon situat entre en una parcel·la amb front al carrer de Pompeu Fabra, junt al parc del Palisó Catalans.	
Superfície	5.385 m²	0,5 Ha
2. Objectius:		
La consolidació d'un sector residencial L'obtenció d'una antiga edificació per la seva conversió en equipament		
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	376m ² 7%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	1.761m ² 33%
E	Sistema d'equipaments	860m ² 16%
Sòl públic		2.997m² 56%
Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)		
4a.34	Bloc aïllat en parcel·la	1.685 31%
Ep	Equipament privat	703 13%
Sòl privat		2.388m² 44%
Edificabilitat		
4a.34	Coef. edif. Net Residencial	1,78 m²st/m²s
Ep	Equipament privat	0,64 m²st/m²s
Habitatges		
Reserva , mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat)		
Sostre mínim habitatge de protecció pública		30% (mòdul de 70m ² /hab)
Sostre màxim habitatge de renda lliure		70% (mòdul aprox. de 90m ² /hab)
Nombre màxim habitatges		36 unitats
Nombre mínim habitatges de protecció pública		13 unitats
Nombre màxim habitatges de renda lliure		23 unitats
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.	
5. Determinacions		
Seran de cessió els sòls destinats a sistemes: equipament públic, espais lliures i viariats		
L'ús principal és residencial, són usos compatibles el comercial, terciari, d'equipaments i serveis.		
Les alçades màximes de la zona residencial s'indiquen al gràfic adjunt.		
En tot allò que no s'especifiqui en aquesta fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.		
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització		
La lletra P indica la localització d'habitatge de protecció pública		
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 seqüents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost i articles 180 i seqüents del Decret 305/2006, de 18 de juliol.	
Obres d'urbanització	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.	
Etales execució	El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització. Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM	



Fitxa S.U.D. 03 Salines Bareu Tronqueda : (part escrita fitxa)

- **Justificació:** en l'apartat 5 de la fitxa sobre determinacions del sector urbanitzable delimitat s'indica que el desenvolupament del sector ha de garantir la preservació de la Masia de Can Triter, es detecta un error en el nom de la Masia ja que la Masia de Can Triter estava inclosa en el Sector de Bareu-Paraiso i va ser enderrocada en el desenvolupament d'aquell Pla Parcial, la masia que realment es vol preservar és la Masia de Ca l'Oller que queda inclosa dins la taca del sistema d'equipaments.
- **Proposta:** corregir l'errada i indicar que la Masia que cal preservar és la de Ca l'Oller



SUD03	Salines-Bareu-Tronqueda	Sòl urbanitzable delimitat
--------------	--------------------------------	-----------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació	Constitueix l'extensió urbanitzable a llevant del casc.	
Superfície	293.103 m²	29,3 Ha

2. Objectius:

Dotar de continuïtat urbana a llevant del casc.
La prolongació de l'avinguda de Pau Costa, que ha de constituir un dels eixos viaris estructuradors del creixement a llevant del casc urbà.
Dotar de continuïtat a la ronda Nord, enllaçant la riera amb la prolongació de l'avinguda Pau Costa, a través de can Salines.
Dotar de continuïtat als espais lliures, segons els criteris de delimitació definits per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
Reserva d'un ampli espai per equipaments amb accés des de la nova ronda Nord.

Reserva de sòl per a un nou parc urbà a llevant, en una posició pròxima als teixits consolidats.
Previsió d'usos comercials i terciaris, compatibles amb els residencials.

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)			
E	Sistema d'equipaments		7%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures		33%
H	Sistema hidrològic		2%
St	Serveis tècnics		0,2%
	Sòl públic mínim	173.103m²	59%
	Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)		
	Sòl privat màxim		41%
Edificabilitat	Coef. edif. bruta	0,23 m²/m²s	
	Edificabilitat		
	Residencial (màxima)		90%
	Altres usos (mínima)		10%
La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta			
Habitatges	Reserva, mínima, del sòl corresponent al 32,10% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (22,10 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% habitatge concertat)		
	El Pla Parcial preveurà la localització concreta dels terrenys on s'hagin de materialitzar les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública, amb les modalitats establertes legalment i conforme el POUM d'Arenys de Mar, establint els terminis per a iniciar i finalitzar aquests habitatges i conforme el que determina l'article 65 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme TRLU 1/2010.		
	Sostre mínim habitatge de protecció pública		32,10% (mòdul de 70m ² /hab)
	Sostre màxim habitatge de renda lliure		67,90% (mòdul aprox 120m ² /hab)
	Nombre màxim habitatges	632 unitats	
	Nombre mínim habitatges de protecció pública	278 unitats	
	Nombre màxim habitatges de renda lliure	354 unitats	

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.

5. Determinacions

Seràn de cessió els sòls destinats a sistemes.

La delimitació d'un únic sector respon a una voluntat d'ordenació unitària, i a major facilitat per la construcció de la nova ronda i els seus enllaços.

Els usos principals del sector són: residencial en les modalitats unifamiliar i plurifamiliar, comercial i terciari, són compatibles els usos hotelers i els d'equipaments.

El desenvolupament del sector ha de garantir les connexions que ensurquen l'enllaç viari vinculant, en particular des de la riera a la part alta de can Vilaplana, a través de Salines. (Tram en túnel)

El desenvolupament del sector ha de garantir la reserva de sòl suficient dins la zona d'equipament per a la construcció d'un pavelló esportiu de mínim 5.050m².

El desenvolupament del sector ha de garantir l'adaptació a les condicions derivades del risc d'inundació.

El desenvolupament del sector ha de garantir la preservació de la **Masia de Ca l'Oller**.

El PP que desenvolupi el sector establirà les condicions d'edificació específiques garantint:

- Concentrar l'edificabilitat al front del Rial, amb un front permeable de PB+4 al rial i de PB+3 al darrera.
- Ordenar els dos accessos principals entorn les rotondes mitjançant una ordenació que permeti la disposició majoritària d'usos complementaris al residencial en els seus àmbits i repeti els criteris de disposició de l'edificació majoritàriament per sota la cota 70-75.



Fitxa S.U.D. 06 Paraiso : (part escrita fitxa)

- **Justificació:** en l'apartat 1. Àmbit de la part escrita de la fitxa es parla del PAU quan en realitat hauria de posar el sector
- **Proposta:** corregir l'errada i substituir allà on posa "PAU" escriure "sector"

POUM d'Arenys de Mar		Normes urbanístiques. Sectors de desenvolupament	
SUD06		Paraiso	Pla parcial aprovat i vigent Sòl urbanitzable delimitat
1. Àmbit:			
Delimitació	El sector Paraiso es situa a llevant del casc, ocupa la franja entre el casc i urbanització Montimar. Correspon a PP Barú-Paraiso aprovat. Publicació 24/08/2005		
Superfície		105.229 m²	10,5 Ha
2. Objectius:			
Dotar de continuïtat urbana a llevant del casc La prolongació de l'avinguda de Pau Costa, que ha de constituir un dels eixos viaris Dotar de continuïtat als espais lliures, segons els criteris de delimitació definits per aquest Pla Previsió de cessions amb destí d'equipaments escolars.			
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		20%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures		27%
E	Sistema d'equipaments		12%
H	Sistema hidrològic		2%
Sòl públic mínim			61%
Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)			
Sòl privat màxim			39%
Edificabilitat			
Coef. edif. Bruta		0,50 m²at/m²s	
Residencial (màxim)			98%
Equipament privat (mínim)			2%
La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta			
Habitatges			
Les reserves d'habitatge sotmes 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. Reserva , mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20 %Habitatge protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat)			
Sostre mínim habitatge de protecció pública			30% (mòdul de 110m²/hab)
Sostre màxim habitatge de renda lliure			70% (mòdul aprox. de 120m²/hab)
Nombre màxim habitatges		421 unitats	
Nombre mínim habitatges de protecció pública		137 unitats	(60 unitats localitzades, resta a ubicar dins l'àmbit)
Nombre màxim habitatges de renda lliure		284 unitats	
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.		
5. Determinacions			
Seran de cessió els sòls destinats a sistemes En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes normes. L'ordenació i les ajudes dels blocs es determinen en el gràfic adjunt. La lletra P indica la localització d'habitatge de protecció pública. Resta pendent la ubicació de 77 habitatges.			
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.		
Obreres d'urbanització	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures. El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre. Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.		
Etares execució	El sector està pràcticament desenvolupat. Es preveu la seva finalització en el primer sexenni.		



Fitxa S.U.D. 08 Can Titus : (part escrita fitxa)

- **Justificació:** en els apartats 1.Àmbit, 2.Objectius i 5.Determinacions de la part escrita de la fitxa es fa referència a PAU quan en realitat hauria de posar el sector
- **Proposta:** corregir l'errada i substituir allà on posa "PAU" escriure "sector"

POUM d'Arenys de Mar

Normes urbanístiques. Sectors de desenvolupament

SUD08	Can Titus	Sòl urbanitzable delimitat
1. Àmbit:		
Delimitació	El sector Can Titus ordena part del front de costa i de la carretera N II situat a l'accés al poble.	
Superfície	18.530 m ²	1,9 Ha
2. Objectius:		
Els objectius d'aquest sector són l'ordenació d'un àmbit representatiu i parcialment consolidat, la cessió i urbanització dels sistemes, així com la construcció dels accessos a la platja.		
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)		
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	29%
E	Sistema equipaments	5%
H	Sistema hidrològic	7%
	Sòl públic mínim	41%
Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)		
7.38	Solars d'ordenació singular	58%
	Sòl privat màxim	58%
Edificabilitat	Coef. edif. Bruta	0,29 m²st/m²s
	Comercial, terciari, hotel, turístic	100%
La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta		
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.	
5. Determinacions		
Seran de cessió els sòls destinats a sistemes.		
L'ús és exclusivament comercial, terciari, hotel i de restauració.		
L'ús comercial s'ademtrà amb les condicions establertes al Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.		
Caldrà garantir un mínim del 50% d'ús hotel i de restauració.		
El desenvolupament del sector ha de garantir la construcció de l'accés a la platja.		
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.		
Qualsevol intervenció que modifiqui el perfil del talús de la Penya dels Encantats haurà de comptar amb un anàlisi de la incidència de l'esmentada intervenció en l'estabilitat del mateix. Caldrà respectar un resguard d'edificació al peu d'aquest talús.		
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.	
Obres d'urbanització	El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les obres d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.	
	El sector farà front als costos dels serveis del cicle de l'aigua determinats en el cànon de l'aigua regulat pel Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre.	
	El sector es farà càrrec de la modificació de la canonada que creua la N-II, modificant el diàmetre de 1,2m a 2m.	
	Les característiques de les obres d'urbanització es definiran per mitjà d'un Projecte d'urbanització.	
	El desenvolupament del sector haurà de garantir el compliment de les condicions establertes per L'Agència Catalana de l'Aigua en llurs competències sectorials.	
Etapas execució	Es preveu que aquest sector es desenvoluparà durant el primer sexenni del POUM	



**Ajuntament
d'Arenys de Mar**

Línia límit edificació domini públic ferroviari : (plànol 03.1 i 03.2.1)

S'exclou aquest àmbit de la present modificació per la necessitat d'informe sectorial.



2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

2.1 Agenda

El desenvolupament de la present modificació puntual del POUM pot ser immediat, a partir de l'entrada en vigor de la mateixa una vegada hagi estat publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

2.2 Avaluació econòmica

La present modificació de POUM 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 DL 1/2010)

Tal i com ja s'ha apuntat anteriorment, la modificació puntual del POUM 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 modificació del POUM, no es produeixen increments en els aprofitaments urbanístics del sòl i els immobles afectats.



3. JUSTIFICACIÓ AMBIENTAL

En relació als 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 del D.L. 1/2010 de 3 d'agost 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. TRAMITACIÓ I PARTICIPACIÓ CIUTADANA

La tramitació d'aquest expedient ha seguit les determinacions establertes en l'article 85 del D.L. 1/2010 de 3 d'agost i modificat per la Llei 3/2010 de 22 de febrer. Així doncs, l'aprovació inicial i provisional, després d'un període d'informació pública d'un mes, de la present modificació puntual del POUM correspon legalment al Ple municipal. L'aprovació definitiva és competència de la Comissió Territorial d'Urbanisme 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 limitat de la present modificació.

Una vegada aprovat inicialment el document, es va sotmetre a informació pública durant un mes, durant aquest període es va presentar una al·legació que el Ple va desestimar en l'aprovació provisional.

És necessari precisar que aquest document refós no suposa una alteració substancial de la modificació puntual proposada que requereixi una nova aprovació inicial i exposició pública, no només perquè no es tracta d'una alteració additiva, sinó tot el contrari, es detreuen determinats continguts respecte la proposta inicial sobre el quals l'Ajuntament d'Arenys de Mar exerceix el seu dret de desistiment en l'exercici de la potestat planificadora, sinó sobretot perquè no concorren cap de les causes previstes a l'article 112.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme perquè puguin ser considerats canvis substancials.

Aquestes accions s'han considerat suficients per tal de garantir l'accés de la ciutadania a la informació garantint així la seva participació.

Arenys de Mar, març 2019

Laia Esteban Claret
Arquitecta municipal