



Ajuntament
d'Arenys de Mar

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ARENYS DE MAR

CANVI DE CLASSIFICACIÓ DE SÒL URBÀ NO
CONSOLIDAT A SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT
EN L'ÀMBIT DE CAN PUIG

MARÇ 2017

1

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





INDEX

I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

- 1.1 Planejament urbanístic vigent
- 1.2 Objecte i àmbit de la modificació puntual
- 1.3 Justificació de la modificació puntual
- 1.4 Marc legal
- 1.5 Promoció i redacció
- 1.6 Descripció de la proposta – fitxa del sector
- 1.7 Estructura de la propietat

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

7. DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

- 7.1 Certificació registral
- 7.2 Informe previ CTUB
- 7.3 Fitxa del nou sector
- 7.4 Normativa modificada

Arenys de Mar, març de 2017

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





I. MEMÒRIA DESCRIPTIVA

I.1 Planejament urbanístic

El planejament territorial vigent és el Pla territorial metropolità de Barcelona aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC el 12 de maig de 2010.

El Pla director del sistema costaner aprovat definitivament el 25 de maig de 2005.

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.

I.2 Objecte i àmbit de la modificació puntual

L'objecte de la present modificació puntual és exclusivament el canvi de classificació de sòl del vigent sòl urbà no consolidat amb ús principal industrial a sòl urbanitzable no delimitat per tal de poder mantenir els terrenys amb l'activitat agrícola actual.

Per tant estem davant d'una transformació dels usos previstos pel planejament vigent per facilitar el manteniment de l'activitat actual.

L'àmbit de la modificació és la finca amb referència cadastral I63I504DG60I3S000IJT inscrita en el Tom 175, Llibre 16, Foli 104 Finca 1572 inscripció 6ena propietat del Sr. Miquel Puig Salicru.) que coincideix amb l'àmbit del vigent Pla de Millora Urbana núm.04 (veure doc. adjunta 7.1)

El POUM delimita per la finca propietat del Sr. Puig un Pla de millora urbana PMU-04 en sòl urbà no consolidat amb l'objectiu d'ordenar l'edificació industrial, reparcel·lació, cessions i urbanització del sector. La superfície de l'àmbit és de 24.084m², per l'extrem oest transcorre part del nou vial de connexió entre la carretera N-II, l'autopista C-32 i el polígon industrial de Valdegata Draper.

I.3 Justificació de la modificació puntual

L'article 97.1 del DL 1/2010 de 3 d'agost estableix que les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents.





La justificació principal de l'interès públic es basa en la moció per promoure el manteniment d'explotacions agràries a la vila que el Ple de l'Ajuntament d'Arenys de Mar va acordar per majoria absoluta en data 26 de novembre de 2014 on s'exposava el següent:

- L'Ajuntament està interessat en la protecció i perdurabilitat de l'activitat a les explotacions agrícoles de la vila.
- En un temps en que cada cop són menys les explotacions agrícoles de petites dimensions i en que en les nostres viles creixem més urbanísticament per cobrir les necessitats de la ciutadania, és l'hora de protegir com a interès públic les explotacions agrícoles d'Arenys de Mar.
- Així mateix resulta important disposar no només dels espais verds previstos i protegits en el POUM, sinó que cada dia hi ha més demanda al mercat del anomenats productes de proximitat o km.0, que només estaran al nostre abast si perduren les explotacions agrícoles existents a la nostra vila i a la resta de municipis propers.
- Atès que el desenvolupament urbanístic fa possible la desaparició d'alguns d'aquests espais, per ser sòl urbà no consolidat, el govern municipal proposa el desenvolupament de polítiques que garanteixen la perdurabilitat de les explotacions agrícoles a la vila, com també que promocionin ajudes pel seu manteniment.

Finalment es proposava al Ple de la corporació l'adopció, entre d'altres, del següent acord:

- Iniciar els tràmits necessaris per dur a terme una modificació puntual del POUM en els àmbits que expressament ho sol·licitin, que permeti canviar la classificació actual de sòl urbà no consolidat i passi a classificar-se com a sòl no urbanitzable amb l'ús d'explotació agrícola.

Una vegada analitzada la proposta de Ple i vist l'informe favorable de la Comissió territorial d'urbanisme en sessió de 4 d'octubre a l'efecte de l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme el canvi de classificació més pertinent, per tal de complir amb la moció del Ple per mantenir l'explotació agrària existent alhora que es mantingui una coherència en el desenvolupament urbanístic que permeti en un futur la transformació del sòl en industrial, és la de sòl urbanitzable no delimitat.

També cal indicar que actualment el municipi disposa d'una gran superfície de sòl urbà consolidat no edificat, fruit de l'execució del sector Valldegata Ponent, molt a prop de l'àmbit de referència, destinat principalment a ús industrial pel que el canvi de classificació de sòl d'aquesta finca no perjudicarà possibles futures inversions a la vila.

El fet que es mantingui l'ús agrícola actual no afectarà al futur desenvolupament i execució del projecte de nou vial de connexió entre la carretera N-II, l'autopista C-32 i el polígon industrial de Valldegata Draper.

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





I.4 Marc Legal

D'acord amb l'article 99.2.a del D.L. 1/2010 de 3 d'agost modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, si les determinacions del planejament general que s'han de modificar comporten un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos o la transformació dels usos establerts anteriorment i el planejament general té una vigència inferior a cinc anys, es requereix l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, abans de la tramitació.

Aquest informe va ser sol·licitat per l'administració competent, en data 4 de juliol de 2016 on s'exposaven els motius que justificaven la modificació i es fonamentaven les raons d'interès públic, la Comissió territorial d'urbanisme va resoldre favorablement en sessió de 4 d'octubre de 2016 (veure doc. adjunta 7.2)

La “ Modificació puntual del POUM per canviar la classificació de sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable no delimitat en l'àmbit de Can Puig” 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.

La seva tramitació s'ajustarà al procediment establert a l'article 85 del mateix text legal, també modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i en general als articles que siguin d'aplicació en el Capítol II, Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic del Títol tercer de la mateixa Llei.

L'objecte de la Modificació Puntual del POUM s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme .

La Modificació puntual del POUM conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normativa corresponent. Conté la documentació requerida en l'article 59 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

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.

I.5 Promoció i redacció

Aquesta modificació puntual del POUM és promoguda per l'Ajuntament d'Arenys de Mar amb seu a la Riera Bisbe Pol núm. 8 d'Arenys de Mar i està redactada pels Serveis Tècnics municipals.

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





I.6 Descripció de la proposta – Fitxa del nou sector

El nou sector de sòl urbanitzable no delimitat (SUND-02) té una superfície de 24.084m² (2,4Ha), correspon al PMU-04 vigent que alhora provenia del subsector 2 del Pla parcial de Valdegata Draper.

L'objectiu del sector és manté i correspon a l'ordenació de l'edificació industrial , les cessions i urbanització.

El nou sector SUND 02, manté la mateixa edificabilitat, tanmateix l'edificabilitat que s'indica en els sòls urbanitzables no delimitats és la bruta, pel que fa que l'edificabilitat d'1m²st/m²sòl neta que s'establia en el PMU-04 passi a ser en relació a tota la superfície del sector un 0,39m²st/m²sòl d'edificabilitat bruta.

Les cessions i aprofitament es definiran en la redacció del Pla parcial corresponen tal i com preveu la legislació urbanística vigent.

Es fixa el sistema viari com a vinculant ja que consta un projecte aprovat definitivament de data 23 d'abril de 2010 per la "Millora general. Nou vial de connexió entre la carretera N-II, l'autopista C-32 i el polígon industrial Valdegata Draper . Tram Arenys de Mar, amb clau XB-03168"

La fitxa del sector queda definida de la manera següent: (veure doc. adjunta 7.3)

1.- Àmbit:

Delimitació: El sector Can Puig ocupa la part sud oest del polígon industrial de Valdegata Draper, correspon amb l'antic PMU-04 Can Puig

Superfície: 24.084m² (2,4 Ha)

2.- Objectius:

L'objecte d'aquest sector és l'ordenació de l'edificació industrial, les cessions i urbanització , alhora de dotar de continuïtat el polígon industrial fins la nova variant

3.- Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Edificabilitat: Edificabilitat bruta **0,39 m²st / m²sòl**

Ús : Industrial i terciari

4.- Cessions:

Cessions de sòl públic: cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament 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 TRLUC 1/2010 d'acord amb aquest POUM

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





5.- Determinacions:

L'ús principal del sector és l'industrial, s'admet el terciari.

La futura edificació s'ordenarà sobre sistema d'aterassament adaptat a les necessitats topogràfiques, a ubicar entre la cota +43 i la cota +46
Es considera vinculant la disposició de les vies que s'inclouen en el sistema general i apareixen al plànol d'estructura general.
L'adaptació de la topografia haurà de garantir la integració paisatgística dels talussos mitjançant recobriment vegetal.

La normativa general aplicable és la regulació del sòl urbanitzable no delimitat definida en els articles 266, 267, 268 i 269 de la normativa del POUM.

Es modifica l'article 267 , per la inclusió del nou sector SUND – 02 Can Puig, l'article 268 per concretar que el mínim del 10% d'ús comercial s'aplica quan l'ús principal sigui el residencial i l'article 248 per l'exclusió del PMU-04 Can Puig (veure doc. adjunta 7.4)

Es subratlla el nou text que s'afegeix i es tatxa el text que s'elimina.

Art. 248 Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita sectors a desenvolupar mitjançant Plans de millora urbana d'acord amb les finalitats definides a l'article 70.2 del TRLU.

Es defineixen els següents:

- PMU01. Les Bàscules
- PMU02. Aretex
- PMU03. Escola d'Avicultura
- ~~PMU04. Can Puig~~

2. D'acord amb l'article 58.5 del TRLU aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fixa els índex d'edificabilitat bruta, les densitats, en cas que s'admeti ús residencial, els usos principals i compatibles, igualment determina les reserves mínimes corresponents al sistema local d'espais lliures i equipaments.

3. Les condicions de cada sector de Pla de millora urbana es determinen en les corresponents fitxes. L'Ajuntament podrà delimitar nous Plans de millora urbana sempre que s'ajustin als objectius previstos en l'article 70 del TRLU.

Art. 266 Objectius i definició

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal reserva, amb la categoria de sòl urbanitzable no delimitat, l'àmbit territorial que, sense considerar-lo necessari pel creixement del municipi a curt termini, es pot fer necessari en el període de vigència d'aquest Pla per algun dels següents motius:

- a) *Dinàmica de creixement de la població superior a la prevista en les estimacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.*
- b) *Dinàmica de desenvolupament de les activitats no residencials superior a la prevista en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.*
- c) *Aparició de factors de desenvolupament o demandes puntuals no previstes en aquest Pla.*
- d) *Necessitat de contemplar una major extensió pel desenvolupament de les infraestructures.*
- e) *Com a sòl de reserva en tots els supòsits de revisió del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.*

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





Art. 267 Àmbit, delimitació i transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat

1. Els àmbits classificats com a sòl urbanitzable no delimitat inclouen sòls situats a ponent del casc urbà, en continuïtat amb sòl urbà, pel desenvolupament d'usos residencials en el cas del SUND 01 i pel desenvolupament d'usos industrials i terciaris en el cas del SUND 02

Es defineix com a sòl urbanitzable no delimitat:

SUND 01. Rial Llarg

SUND 02. Can Puig

2. La transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat precisarà de:

a. o bé, la redacció, tramitació i aprovació definitiva d'un Programa d'actuació urbanística municipal que delimiti els corresponents sectors, d'acord amb les determinacions de la legislació vigent (articles 58 i 60 del TRLU).

b. o bé, la redacció, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació, sempre que justifiqui la coherència amb els paràmetres urbanístics determinats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la legislació vigent (articles 33 i 58.d) i e) del TRLU).

3. L'Ajuntament, en l'aprovació del Programa d'actuació urbanística municipal o en la redacció dels Plans parcials urbanístics de delimitació especificarà la vinculació del camins rurals (indicats al plànol de Classificació del sòl) als corresponents sectors que es delimitin.

Art. 268 Condicions de transformació del sòl urbanitzable no delimitat

1. En la delimitació d'aquest sector es justificarà la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials, es determinaran:

a) Les cessions mínimes de cada sector per a viari, espais lliures i equipaments, que no seran inferiors al 50% del sòl brut.

b) Els sistemes generals adscrits a cada sector, seguint els criteris de continuïtat de sistemes definits pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en particular la reserva de careners i rials com a espais lliures.

c) Els usos principals i compatibles, d'acord amb els criteris de localització i proporcions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les proporcions d'usos comercials i terciaris serà com a mínim el 10% del sostre edificat en aquells sectors on l'ús residencial sigui el principal dels corresponents sectors.

d) Les edificabilitats màximes de cada sector, s'indiquen específicament segons àmbit i ús prioritari.

Art. 269 Àmbit, objectius i determinacions específiques pels sectors de sòl urbanitzable no delimitat

Els següent apartat conté les regulacions específiques relatives als àmbits de sòl urbanitzable no delimitat.

El Programa d'actuació urbanística o els Plans parcials de delimitació delimitaran els sectors concretar-ne els aprofitaments així com els estàndards mínims de cessió, els usos principals o complementaris i el sistema d'execució.

El POUM determina únicament aquells elements d'infraestructura viària, disposició d'espais lliures i equipament o assigna usos prioritaris en els casos en què es considera important per l'estructura general del municipi i el model territorial que es proposa.

Signatura 1 de 1
Llaura Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





1.7 Estructura de la propietat

Aquest sector la compon una sola finca amb referència cadastral 1631504DG6013S000IJT inscrita en el Tom 175, Llibre 16, Foli 104 Finca 1572 inscripció 6ena propietat del Sr. Miquel Puig Salicru. (veure doc. adjunta 7.1)

2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA

2.1 Agenda

El desenvolupament de la present modificació puntual del POUM està prevista pel segon sexenni, 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 el canvi de classificació de sòl mantenint les cessions i l'aprofitament que li atorga el vigent POUM. Per tant, es desprèn que d'aquesta modificació no se'n deriva cap despesa econòmica vinculada a cap necessitat de promoció immobiliària o urbanística. Es planteja una actuació expropiatòria la qual ha de front la Generalitat de Catalunya, per tant a nivell municipal no és necessari preveure la reserva de mitjans econòmics per fer-hi front.

2.3 Informe de sostenibilitat econòmica

L'informe de sostenibilitat econòmica previst a l'article 59.3.d del DL 1/2010 de 3 d'agost, que es refereix a la redacció dels plans d'ordenació urbanística municipal, per extensió, es pot considerar aplicable a les modificacions posteriors, quan es produeix la variació d'aquelles determinacions o dels paràmetres que formen part de dit informe.

En aquest cas, la modificació puntual del POUM no comporta la variació de paràmetres generals que intervenen en la determinació dels ingressos ni de les despeses de la hisenda pública municipal.

2.4 Aprofitament urbanístic de la present modificació puntual

La present modificació puntual no té per objecte modificar l'aprofitament urbanístic del sector. Tanmateix, les determinacions de la fitxa d'un sector urbanitzable no delimitat són més genèriques que la d'un Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat.





En la nova fitxa del sector SUND-02 s'ha fixat l'edificabilitat bruta en concordança amb el sostre màxim autoritzat que establia el vigent PMU-04.

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.

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.

En tot cas, en una futura redacció del Pla parcial urbanístic corresponent ja es valorarà l'obligatorietat del seu tràmit ambiental.

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.

En aquest cas, la transformació del sòl és d'urbà no consolidat a urbanitzable no delimitat, per tant, es fa un pas endarrere pel que fa al desenvolupament del territori. L'estudi de mobilitat inclòs en el vigent POUM avalua la mobilitat generada pel possible desenvolupament dels sectors urbanitzables (delimitats i no delimitats) i no valora els sòls urbans no consolidats, per tant es considera que el dia que es desenvolupi el nou SUND-02 durant la tramitació del Pla parcial pertinent es determinarà si cal actualitzar l'estudi de mobilitat generada vigent.

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





5. JUSTIFICACIÓ DE LA MEMÒRIA SOCIAL

Com ja s'ha comentat , l'ús principal del sector és i serà industrial, i en cap cas s'admet l'ús residencial, 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 restarà a 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. Per tant, després de l'aprovació inicial del Ple municipal, la proposta se sotmetrà a informació pública pel termini d'un mes i la difusió es farà a través d'anuncis al BOPB , al DOGC i en un diari de la premsa local o comarcal. També es tindrà accés al contingut de la modificació completa a través de la pàgina web de l'Ajuntament.

Durant aquest període es podran formular les alegacions i aportacions que la ciutadania consideri adient.

Aquestes accions es consideren suficients per tal de garantir l'accés de la ciutadania a la informació garantint així la seva participació.

Arenys de Mar, 24 de març de 2017

Laia Esteban Claret
Arquitecta municipal

Signatura 1 de 1
Laia Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp





7. DOCUMENTACIÓ ADJUNTA

7.1 Certificació registral

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>



Expedient: 2016 / 060852 / B

DILIGÈNCIA DIGITAL

Per fer constar que les pàgines corresponents a la Certificació Registral d'aquest document han estat extretes, ja que contenen dades personals de caràcter confidencial

Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona



Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

7.2 Informe previ CTUB

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

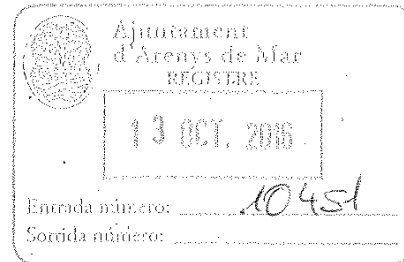


Data: 13 d'octubre de 2016

RV: /

RN: 2016 / 060852 / B/

CU: 20
Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament d'Arenys de Mar
Rieradel Bisbe Pol, 8
08350 Arenys de Mar
Maresme



Assumpte: Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, per canviar la classificació del sòl urbà no consolidat a sòl no urbanitzable de protecció agrícola de Arenys de Mar.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 4 d'octubre de 2016, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

En data 7 de juliol de 2016, l'Ajuntament de Arenys de Mar trameta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona l'avanç de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, per canviar la classificació del sòl urbà no consolidat a sòl no urbanitzable de protecció agrícola, a l'efecte de l'emissió, amb caràcter previ a la seva tramitació, de l'informe que determina l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Objecte

La classificació com a sòl urbanitzable no delimitat d'un sector actualment classificat dins el sòl urbà no consolidat.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

El sector Can Puig compta amb una superfície de 2,4ha situat a ponent del casc urbà, a la vall formada pel rial de la Vall de Gata. Es situa en un entorn industrial format per sòls urbans consolidats on l'únic àmbit no transformat correspon al sector.

L'únic accés al sector es produeix des del carrer Rabell i Pubil i la diferència de cota entre el límit nord i sud juntament amb la consolidació de les parcel·les de l'entorn fan impracticable qualsevol altra connexió.

El document proposa classificar el sector dins el sòl no urbanitzable, per tal de preservar el seu caràcter agrícola atès que no es preveu el seu desenvolupament proper.

Planejament vigent

El planejament territorial vigent al municipi és el Pla territorial metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat en el DOGC el 12 de maig del 2010.

El planejament general al municipi és el Pla d'ordenació urbanística municipal, aprovat definitivament el 2 d'octubre de 2013 i publicat al DOGC el 3 de febrer de 2014. Aquest

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017



classifica el sector dins el sòl urbà no consolidat subjecte a pla de millora urbana, sector PMU04 Can Puig amb els següents paràmetres:

- Cessions mínimes: 55%
- Edificabilitat: 1,00m²st/m²sl
- Usos: industrial i terciari.

Valoració de l'expedient i antecedents

El sector PMU04 Can Puig prové del subsector 2, no desenvolupat, del sector urbanitzable Valldegata Draper. El pla parcial del subsector 1 va ser aprovat definitivament el 22 de febrer de 1989, i es va tramitar paral·lelament a una modificació puntual del pla general que tenia per objectiu modificar la traça de la variant de Vall de Gata i redefinir el límit del sector.

El POUM d'Arenys de Mar, en el document aprovat provisionalment, mantenia la classificació del subsector dins el sòl urbanitzable, sector SUD5 Can Puig, mentre que el subsector 1, ja executat, assolía la classificació de sòl urbà consolidat. Al respecte del sector Can Puig, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 27 d'octubre de 2011, indicava el següent a la part valorativa:

Es tracta d'un àmbit de difícil accés atès que un tram de la variant de Vall de Gata que tindrà una cota superior a la dels terrenys i no es preveu un accés específic per al sector. L'única possibilitat és l'accés a través d'un ramal del carrer Rabell i Pubil, dins del subsector 1. Aquesta única opció suposa que el creixement industrial es configuri en cul-de-sac. Cal afegir que la topografia també és complicada, donat que els terrenys es disposen en feixes agrícoles descendents cap al mar amb un desnivell de l'ordre de 30m entre la cota al límit nord i la cota al límit sud.

Ateses aquestes circumstàncies, a la part valorativa de l'acord s'afegia el següent:

En aquest sentit, es considera que atès l'àmbit reduït de l'actuació caldria considerar el sector com a polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat i fixar ara els paràmetres d'ordenació que haurien de limitar el creixement a les cotes altes, amb parcel·la única i accés des del ramal del carrer Rabell i Pubil i preveure com a sòls no edificables la meitat sud del sector i ajustar, en conseqüència, el perímetre edificable i ARM de l'edificació.

I en funció d'aquestes observacions, la part dispositiva de l'acord prescrivia el següent:

1.7.6 SUD 05 Can Puig: Cal limitar el creixement a les cotes altes, amb parcel·la única i accés des del ramal del carrer Rabell i Pubil i preveure com a sòls no edificables la meitat sud del sector i ajustar, en conseqüència, el perímetre edificable i ARM de l'edificació.

Aquesta prescripció tenia com objecte assegurar una correcta ordenació d'un àmbit amb uns condicionants topogràfics i d'accés complexos, si bé no preveia, tal i com sí s'assenyalava la part valorativa, cap canvi de classificació del sector a urbà no consolidat.



Posteriorment, i en la línia d'allò apuntat a l'apartat de valoració de l'esmenat acord, el text refós del POUM, verificat pel ple de l'ajuntament en data 19 de juny de 2013, va classificar el sector dins el sòl urbà no consolidat, PAU-40 Can Puig.

El text refós va ser aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 10 d'octubre de 2013. L'acord d'aprovació suspenia l'executivitat del POUM fins la presentació d'un nou text refós amb un seguit de prescripcions. Al respecte del PAU-40 Can Puig, a la vista de les dificultats topogràfiques, es prescrivia el següent:

1.3.4 SUD 5 Can Puig: cal remetre la definició de la implantació a un pla de millora urbana, ateses les difícils condicions topogràfiques i gran visibilitat.

Per tant, es donava marxa enrere a la possibilitat d'ordenar el sector directament, si bé s'admetia la possibilitat de mantenir la classificació del sector com a urbà no consolidat.

Finalment, el darrer text refós del POUM, verificat pel ple de l'ajuntament en data 16 d'octubre de 2013, i amb conformitat per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 6 de novembre de 2013, s'establí la necessitat de redacció d'un pla de millora urbana pel sector.

A la vista de tots aquests antecedents, en els quals el sector passa d'urbanitzable al planejament anterior, a mantenir la seva classificació com urbanitzable al POUM aprovat provisionalment, per passar finalment a sòl urbà no consolidat en els diversos estadis de tramitació del POUM, primer com a polígon d'actuació i finalment com a sector subjecte a pla de millora urbana, denoten la dificultat de classificar un sector que ja va ser separat del sector inicial i que compta amb unes dificultats topogràfiques i d'accés evidents.

Tanmateix, tots aquests antecedents posen de relleu també la procedència de transformar en un futur aquest sòl, especialment per la seva ubicació, com a compleció del sector Valdegata Ponent. La classificació del sector dins el sòl no urbanitzable suposaria una bossa aïllada de sòl agrícola, sense connexió amb la xarxa de sòls rústecs municipals. Cal entendre el sòl no urbanitzable com una xarxa que, per exercir la seva funció com espai obert i evitar que es constitueixi com un espai merament periurbà, ha de comptar amb continuïtat i mida suficient.

Per tant, dins aquest procés evolutiu d'encaix urbanístic del sector que, tot i tenir vocació de ser transformat a usos d'activitat econòmica tant per posició com per accessibilitat - compta amb unes dificultats evidents que poden aconsellar la definició dels seus paràmetres una vegada hi hagi un operador que tingui una proposta ferma, admetent solucions singulars per un àmbit sensible paisatgísticament - aconsellaria en tot cas la seva classificació com a sòl urbanitzable no delimitat. Aquesta classificació permetria mantenir inicialment els usos agrícoles i posposar la transformació del sòl fins el moment en que al municipi hi hagi una manca efectiva de sòl industrial.

Un aspecte a favor del canvi de classificació a urbanitzable no delimitat radicaria en el fet que el municipi compta amb un important estoc de sòl industrial vacant, fruit de l'execució

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017



del sector Valdegata Ponent, ja executat però no edificat, i que els àmbits industrials han de millorar la seva accessibilitat amb la futura execució de la variant de Vall de Gata, la qual ha d'enllaçar l'autopista C-32 amb la carretera N-II i que, parcialment, afecta el sector de Can Puig en el seu límit de ponent.

Per tot això, es considera que ateses les circumstàncies exposades, cabria la possibilitat de classificar el sector dins el sòl urbanitzable no delimitat, si bé caldrà justificar convenientment la necessitat i oportunitat, així com les raons d'interès públic que la motiven.

Fonaments de dret

Vist l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, que estableix que en el cas de modificacions d'instruments de planejament general que comportin 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 anteriorment establerts i en el cas que les determinacions del planejament que s'han de modificar tinguin una vigència inferior a cinc anys, requereixen l'informe favorable de la comissió territorial d'urbanisme competent, prèviament a la seva tramitació.

Vist el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol;

Acord

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

-1 Emetre informe favorable, a l'efecte de l'article 99 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sobre l'avanç de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, per canviar la classificació del sòl urbà no consolidat a sòl no urbanitzable de protecció agrícola, d'Arenys de Mar, promogut i tramès per l'Ajuntament, si bé caldrà justificar convenientment la necessitat i oportunitat, així com les raons d'interès públic que la motiven, i sens perjudici de la valoració que pugui fer la Comissió Territorial d'Urbanisme en fase d'aprovació definitiva de la Modificació.

-2 Indicar a l'Ajuntament, que en cas de tramitar-se caldrà canviar el títol per tal d'indicar que és tracte una modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal, per canviar la classificació del sòl urbà no consolidat a sòl urbanitzable no delimitat.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

La secretària de la Comissió Territorial
 d'Urbanisme de Barcelona

Digitally signed by CPISR-1 C Maria Teresa Manté Prats
 Date: 2016.10.13 12:20:11 CEST

Maria Teresa Manté i Prats

Signatura 1 de 1
 Laia Esteban Claret
 24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001	
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	



Signatura 1 de 1
Llaila Esteban Claret
24/03/2017

7.3 Fitxa del nou sector

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>



SUND 02	Can Puig	Sòl urbanitzable no delimitat
----------------	-----------------	-------------------------------

1. Àmbit:

Delimitació El sector Can Puig ocupa la part sud oest del polígon industrial de Valdegata Draper, correspon amb l'antic PMU-04 Can Puig

Superfície **24.084 m²** **2,4 Ha**

2. Objectius:

L'objecte d'aquest sector és l'ordenació de l'edificació industrial, les cessions i urbanització, alhora de dotar de continuïtat el polígon industrial fins la nova variant

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Edificabilitat Coef. edif. bruta **0,39 m²st/m²s**

La superfície corresponent al domini públic hidràulic no comptabilitzarà com a superfície a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta

Ús Industrial i terciari

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

L'ús principal del sector és l'industrial, s'admet el terciari.

La futura edificació s'ordenarà sobre sistema d' aterrossament adaptat a les necessitats topogràfiques, a ubicar entre la cota +43 i la cota +46

Es consideren vinculants la disposició de les vies que s'inclouen en el sistema general i apareixen al plànol d'estructura general.

L'adaptació de la topografia haurà de garantir la integració paisatgística dels talussos mitjançant recobriments vegetals

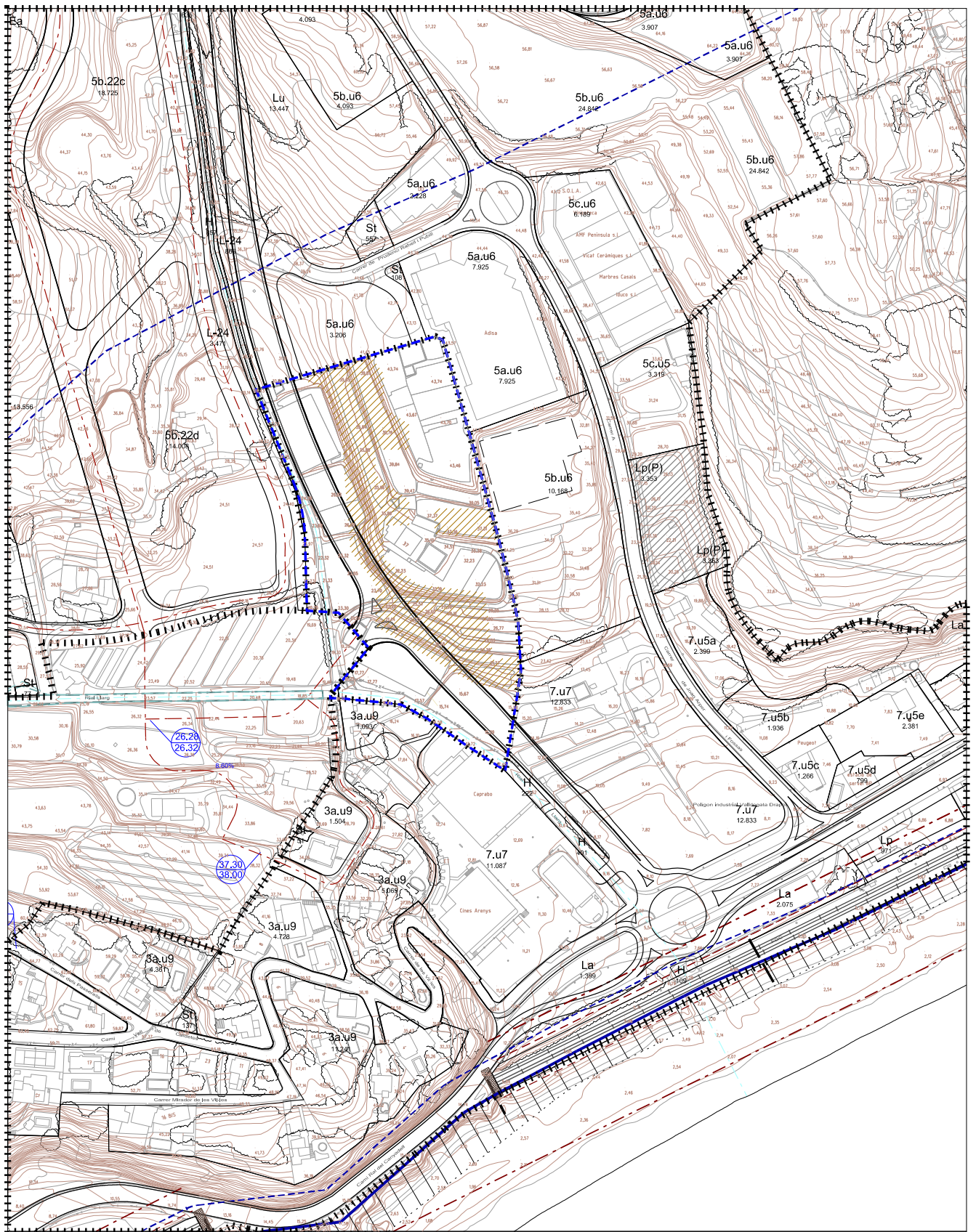
Signatura 1 de 1
Llaja Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





SUND Can Puig

Superfície: 24.084 m²

- Pendent superior al 20%
- Connexions viàries- vinculants

Elements vinculants



0 25 50 100m

Signatura 1 de 1
 Laila Esteban Claret
 24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació **76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001**

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

7.4 Normativa modificada

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>





Els articles modificats queden de la manera següent:

Art. 248 Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.

1. Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal delimita sectors a desenvolupar mitjançant Plans de millora urbana d'acord amb les finalitats definides a l'article 70.2 del TRLU.

Es defineixen els següents:

- PMU01. Les Bàscules
- PMU02. Aretex
- PMU03. Escola d'Avicultura

2. D'acord amb l'article 58.5 del TRLU aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal fixa els índex d'edificabilitat bruta, les densitats, en cas que s'admeti ús residencial, els usos principals i compatibles, igualment determina les reserves mínimes corresponents al sistema local d'espais lliures i equipaments.

3. Les condicions de cada sector de Pla de millora urbana es determinen en les corresponents fitxes.

L'Ajuntament podrà delimitar nous Plans de millora urbana sempre que s'ajustin als objectius previstos en l'article 70 del TRLU.

Art.267 Àmbit, delimitació i transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat

1. Els àmbits classificats com a sòl urbanitzable no delimitat inclou sòl situat a ponent del casc urbà, en continuïtat amb sòl urbà, pel desenvolupament d'usos residencials en el cas del SUND 01 i pel desenvolupament d'usos industrials i terciaris en el cas del SUND 02

Es defineix com a sòl urbanitzable no delimitat:

- SUND 01.Rial Llarg
- SUND 02.Can Puig

2. La transformació urbanística del sòl urbanitzable no delimitat precisarà de:

a) o bé, la redacció, tramitació i aprovació definitiva d'un Programa d'actuació urbanística municipal que delimiti els corresponents sectors, d'acord amb les determinacions de la legislació vigent (articles 58 i 60 del TRLU).

b) o bé, la redacció, tramitació i aprovació definitiva d'un Pla parcial urbanístic de delimitació, sempre que justifiqui la coherència amb els paràmetres urbanístics determinats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la legislació vigent (articles 33 i 58.d) i e) del TRLU).

3. L'Ajuntament, en l'aprovació del Programa d'actuació urbanística municipal o en la redacció dels Plans parcials urbanístics de delimitació especificarà la vinculació del camins rurals (indicats al plànol de Classificació del sòl) als corresponents sectors que es delimitin.

Signatura 1 de 1
Llaura Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web		
Codi Segur de Validació	76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001	
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	



Art. 268 Condicions de transformació del sòl urbanitzable no delimitat

1. En la delimitació dels sectors es justificarà la coherència amb els criteris de desenvolupament definits en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i la continuïtat dels sistemes urbans i territorials, es determinaran:
 - a) Les cessions mínimes de cada sector per a viari, espais lliures i equipaments, que no seran inferiors al 50% del sòl brut.
 - b) Els sistemes generals adscrits a cada sector, seguint els criteris de continuïtat de sistemes definits pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en particular la reserva de careners i rials com a espais lliures.
 - c) Els usos principals i compatibles, d'acord amb els criteris de localització i proporcions establertes en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal. Les proporcions d'usos comercials i terciaris serà com a mínim el 10% del sostre edificat en aquells sectors on l'ús residencial sigui el principal.
 - d) Les edificabilitats màximes de cada sector, s'indiquen específicament segons àmbit i ús prioritari.

Signatura 1 de 1
Lluis Esteban Claret
24/03/2017

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació

76608ee80d3b49fea6eb726d613c1ed8001

Url de validació

<https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

