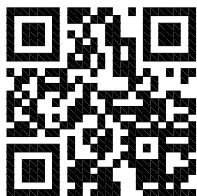


TEXT REFÓS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA PAU 15 "LA PRESENTACIÓ"

TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM DE ARENYS DE MAR
EN EL POLÍGONO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - PAU 15
"LA PRESENTACIÓ"

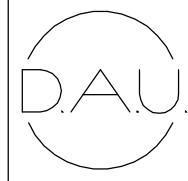


DESPATX D'ARQUITECTURA I URBANISME S.L.P.

info@dauonline.com - <http://www.dauonline.com>

CTRA. DE BARCELONA 34, 1r 3a, 08302 MATARÓ (BARCELONA)

Polígon El Rengle - Telf. 93 798 99 50



TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº15 "LA PRESENTACIÓ"

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM DE ARENYS DE MAR EN EL POLÍGONO
DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº15 "LA PRESENTACIÓ"

ÍNDIX ÍNDICE

0. MEMÒRIA D'ESMENES PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA *MEMORIA DE ENMIENDAS PARA LA APROVACIÓN DEFINITIVA*

1. MEMÒRIA *MEMORIA*

- 1.1 Objecte del document
Objecto del documento
- 1.2 Descripció del polígon i antecedents urbanístics
Descripción del polígono y antecedentes urbanísticos
- 1.3 Planejament a modificar
Planeamiento a modificar
- 1.4 Justificació de la Modificació Puntual
Justificación de la Modificación Puntual
- 1.5 Proposta de modificació
Propuesta de modificación
- 1.6 Quadre de superfícies i compliment d'estàndards
Cuadro de superficies y cumplimiento de los estándares
- 1.7 Innecessarietat de nous documents complementaris
Innecesariedad de nuevos documentos complementarios
- 1.8 Estructura de la propietat
Estructura de la propiedad
- 1.9 Tramitació de l'expedient
Tramitación del expediente
- 1.10 Gestió urbanística
Gestión urbanística

2. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA *DOCUMENTACIÓN GRÁFICA*
- Plànols d'informació *Planos de información*

- | | | |
|-------|---|------------|
| i.01 | Situació
<i>Situación</i> | E: S/E |
| i.02 | Ortofoto
<i>Ortofoto</i> | E: S/E |
| i.03 | POUM vigent: qualificacions urbanístiques
<i>POUM vigente: calificaciones urbanísticas</i> | E: S/E |
| i.04 | POUM vigent: qualificació i ordenació
<i>POUM vigente: calificaciones y ordenación</i> | E: S/E |
| i.05 | Topogràfic
<i>Topográfico</i> | E: 1/500 |
| i.06 | Estructura de la propietat
<i>Estructura de la propiedad</i> | E: 1/1.000 |
| i.06b | Finques Cadastrals
<i>Fincas catastrales</i> | E: 1/1.000 |

- Plànols d'ordenació *Planos de ordenación*

o.01	Planejament modificat: qualificacions urbanístiques. <i>Planeamiento modificado: calificaciones urb.</i>	E: 1/500
o.02a	Xarxa viària: planta <i>Red viaria: planta</i>	E: 1/500
o.02b	Xarxa viària: perfils longitudinals <i>Red viaria: perfiles longitudinales</i>	E: 1/500
o.03	Relació amb els sistemes generals de serveis <i>Relación con los sistemas generales de servicios</i>	E: 1/1.000
o.04	Esquema de circulació <i>Esquema de circulación</i>	E: 1/1.000
o.05	Inseriment en el territori <i>Inserción en el territorio</i>	E: S/E
o.06	Estudis tipològics <i>Estudios tipológicos</i>	E: S/E
o.08.1	Secció 1 <i>Sección 1</i>	E: 1/250
o.08.2	Secció 2 <i>Sección 2</i>	E: 1/250
o.08.3	Secció 3 <i>Sección 3</i>	E: 1/250
o.08.4	Secció 4 <i>Sección 4</i>	E: 1/250
o.08.5	Secció 5 <i>Sección 5</i>	E: 1/250
o.08.6	Secció 6 <i>Sección 6</i>	E: 1/250
o.08.7	Secció 7 <i>Sección 7</i>	E: 1/250
o.08.8	Secció 8 <i>Sección 8</i>	E: 1/250
o.08.9	Secció 9 <i>Sección 9</i>	E: 1/250

3. ANNEXE *ANEJO*

Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme *Informe de la Comisión Territorial de Urbanismo*

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº15 "LA PRESENTACIÓ"

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM DE ARENYS DE MAR EN EL POLÍGONO
DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº15 "LA PRESENTACIÓ"

0. MEMÒRIA D'ESMENES PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA *MEMORIA DE*
ENMIENDAS PARA LA APROVACIÓN DEFINITIVA

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº15 "LA PRESENTACIÓ"

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM DE ARENYS DE MAR EN EL POLÍGONO DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº15 "LA PRESENTACIÓ"

MEMÒRIA D'ESMENES PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA <i>MEMORIA DE</i> <i>ENMIENDAS PARA LA APROVACIÓN DEFINITIVA</i>
--

En base a l'informe emès per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de data 27 de juliol de 2016, s'han introduït al present document les següents esmenes:

MEMÒRIA

Es fa la justificació de la idoneïtat de la proposta, tot justificant també la seva adequació a allò establert a l'article 98 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

En relació a la **PRESCRIPCIÓ 1.1** de l'acord de la CTUB de data 27 de juliol de 2016, s'ha completat el document amb els plànols de les seccions transversals sol·licitades, i que es troben als plànols o.8.1 a o.8.10.

En relació a la **PRESCRIPCIÓ 1.2** de l'acord de la CTUB de data 27 de juliol de 2016, s'han equilibrat desmunts i terraplenats el màxim possible, i s'ha incorporat la proposta de vial del POUM als plànols o.2 de xarxa viària, planta, i del o.8.1 al o.8.10 de seccions transversal, de manera que es pot comparar l'impacte de cadascuna de les dues propostes.

En base al informe emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo, de fecha 27 de julio de 2016, se han introducido en el presente documento las siguientes enmiendas:

MEMORIA

Se hace la justificación de la idoneidad de propuesta, justificando también su adecuación a lo establecido en el artículo 98 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

En relación a la **PRESCRIPCIÓN 1.1** del acuerdo de la CTUB de fecha 27 de julio de 2016, se ha completado el documento con los planos de las secciones transversales solicitadas, y que están en los planos o.8.1 a o.8.10.

En relación a la **PRESCRIPCIÓN 1.2** del acuerdo de la CTUB de fecha 27 de julio de 2016, se han equilibrado desmontes y terraplenes lo máximo posible, y se ha incorporado la propuesta de viario del POUM a los planos o.2 de red viaria, planta, y del o.8.1 al o.8.10 de secciones transversales, de modo que se puede comparar el impacto de cada una de las dos propuestas.

En relació a la **PRESCRIPCIÓ 1.3** de l'acord de la CTUB de data 27 de juliol de 2016, s'han esmenat les errades materials del punt 1,8 de la memòria, i s'han grafiat els gàlibos de les possibles ampliacions de l'escola al plànol o.1 de zonificació .

Finalment, en relació a la **RECOMANACIÓ DEL PUNT 2** de dit acord, i entenent que el vigent POUM ja recull allò proposat a la Modificació Puntual de l'any 2006, s'han realitzat tan sols les seccions i recomanacions envers el vigent POUM, quina proposta entenem que és fins i tot més dura amb les preexistències.

De fet, a la Modificació Puntual de l'any 2006 no es van incloure seccions transversal, per la qual cosa entenem que va ser més una proposta per al nou POUM.

En relación a la **PRESCRIPCIÓN 1.1** del acuerdo de la CTUB de fecha 27 de julio de 2016, se han corregido los errores materiales del punto 1.8 de la memoria, y se han grafiado los gálidos de las posibles ampliaciones de la escuela.

Finalmente, en relación a la **RECOMENDACIÓN DEL PUNTO 2** de dicho acuerdo, y entendiendo que el vigente POUM ya recoge aquello propuesto por la Modificación Puntual del año 2006, se han realizado únicamente las secciones y recomendaciones en relación al vigente POUM, cuya propuesta entendemos que es incluso más dura con las preexistencias.

De hecho, en la Modificación Puntual del año 2006 no se incluyeron secciones trasversales, por lo cual entendemos que fue más una propuesta para el nuevo POUM.

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº15 “LA PRESENTACIÓ”

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM DE ARENYS DE MAR EN EL POLÍGONO
DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº15 “LA PRESENTACIÓ”

1. MEMÒRIA MEMORIA

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº15 “LA PRESENTACIÓ”

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM DE ARENYS DE MAR EN EL POLÍGONO DE
ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº15 “LA PRESENTACIÓ”

MEMÒRIA MEMORIA

1.1 OBJETE DL DOCUMENT

OBJETO DEL DOCUMENTO

El present document, te per objecte la Modificació Puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar al Polígon d'Actuació Urbanística nº15 “La Presentació” per a l'**ajust dels seus límits** cara a una millor traça de seu sistema viari i per a **adequar** la posició de l'edificació residencial a l'eix urbà preexistent, tot plegat, d'acord amb allò establert a l'article 117 i següents del Reglament de la LUC, Decret 305/ 2006 de 18 de juliol.

El presente documento tiene por objeto la Modificación Puntual del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Arenys de Mar, en el Polígono de Actuación Urbanística nº15 “La Presentació” para el ajuste de sus límites cara a un mejor trazado de su sistema viario i para adecuar la posición de la edificación residencial al eje urbano preexistente, todo ello de acuerdo con aquello establecido en el artículo 117 i siguientes del Reglamento de la LUC, Decreto 305/2006 de 18 de julio.

1.2 DESCRIPCIÓ DEL POLÍGON I ANTECEDENTS URBANÍSTICS

DESCRIPCIÓN DEL POLÍGONO Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

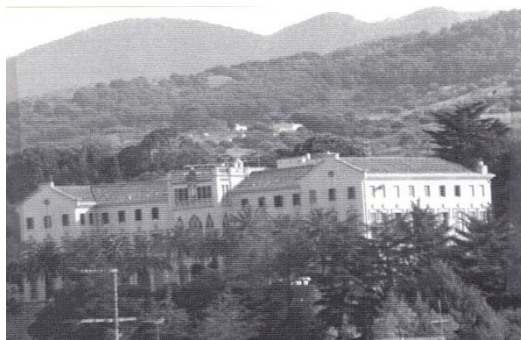
L'àmbit de l'actual Polígon d'Actuació Urbanística nº15 d'Arenys de Mar compren la totalitat de l'actual **finca del col·legi de “La Presentació”** de la “*Congregación de Religiosas Concepcionistas*” més **un fragment** de la part alta de la veïna finca del Convent dels Caputxins.

*El ámbito del actual Polígono de Actuación Urbanística nº15 de Arenys de Mar comprende la totalidad de la actual **finca del colegio de “La Presentació”** de la “*Congregación de Religiosas Concepcionistas*” más un fragmento de la parte alta de la finca vecina del Convento de los Capuchinos.*

Aquest polígon constitueix l'**altiplà de la carena** del contrafort muntanyenc que es troba entre la Riera d'Arenys i el Rial del Bareu, i que termeneja al nord amb la finca dita de “Can Gras”, per l'est i el sud amb el carrer i els habitatges del “Pla dels Frares”, i per l'oest, en part amb el carrer de Pompeu Fabra -amb l'entrada al col·legi- i en part amb la finca dels Caputxins.

*Este polígono constituye el **altiplano de la carena** del contrafuerte montañoso situado entre la Riera de Arenys y el Rial del Bareu, i que linda a norte con la finca llamada de “Can Gras”, por el este i a sud con la calle i las viviendas del “Pla dels Frares”, y por el oeste en parte con la calle de Pompeu Fabra – con la entrada a la escuela – y en parte con la finca de los Capuchinos.*

La **finca del Col·legi** de “la Presentació” primitivament anava des de la Riera fins el Rial del Bareu. A principis del segle XX es bastí l'**edifici historicista** del Col·legi, la visió del qual determina el paisatge del turó on està situat.



Col·legi de “la Presentació

La **finca del Colegio** de “la Presentació” primitivamente iba des de la Riera hasta el Rial del Bareu. A principios del siglo XX, se levantó el **edificio historicista** del Colegio, cuya visión determina el paisaje del montículo donde está situado.



Finca del Col·legi

La primera **segregació** d'aquesta gran finca fou segurament, per al grup d'habitatge social –“Casas Barates” del carrer de Sant Gabriel, els anys 40 del segle passat, si bé la més important fou la dels anys 60 o 70, quan se segregà tota **la part baixa de la finca** que, amb **l'obertura del carrer de Pompeu Fabra** – com a prolongació del carrer de Sant Gabriel del nucli antic– es conformà la actual illa de blocs aïllats d'habitatges, amb jardins y piscina al seu centre.

La primera **segregación** de esta gran finca fue seguramente para el grupo de vivienda social –“Casas Baratas”- de la calle de San Gabriel, de los años 40 del siglo pasado, si bien la más importante fue la de los años 60 o 70 cuando se segregó toda la **parte baja de la finca** que, con **la obertura de la calle de Pompeu Fabra** –como prolongación de la calle de San Gabriel, del núcleo antiguo- se conformó la actual manzana de bloques aislados de viviendas con jardines i piscina en su centro.



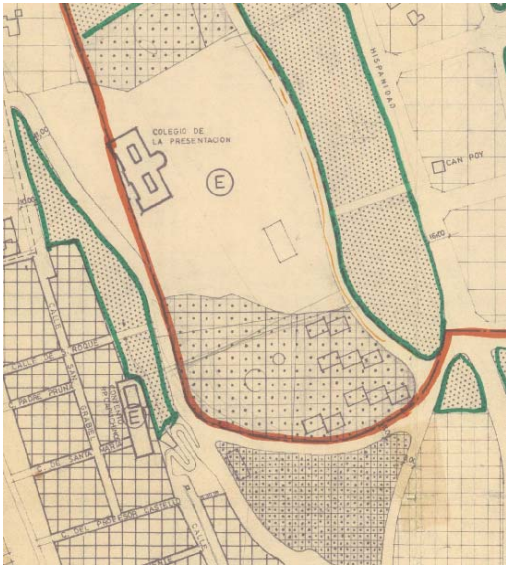
Les “Casas Barates” de St, Gabriel



El conjunt de la part baixa

Pel que fa a la finca dels Caputxins, a la part alta, en una primera segregació de la finca, el Patronat de Vivendes Santa Maria, l'any 1972, realitzà el primer **grup d'habitatge social del "Pla dels Frares"**, promogut en base a l'avanç de PGO de 1970 i legalitzat amb el PGO de 1.982 – 1.984.

*Por lo que respecta a la finca de los Capuchinos, en su parte alta, en una primera segregación de la finca, el Patronato de Viviendas Santa Maria, realizó el primer **grupo de vivienda social del "Pla dels Frares"**, promovido en base al avance de PGO de 1970 i legalizado con el PGO de 1.982 – 1.984.*



El "Pla dels Frares" al Pla General de 1970



Ortofoto actual del "Pla dels Frares"



El PGO de l'any 82-84



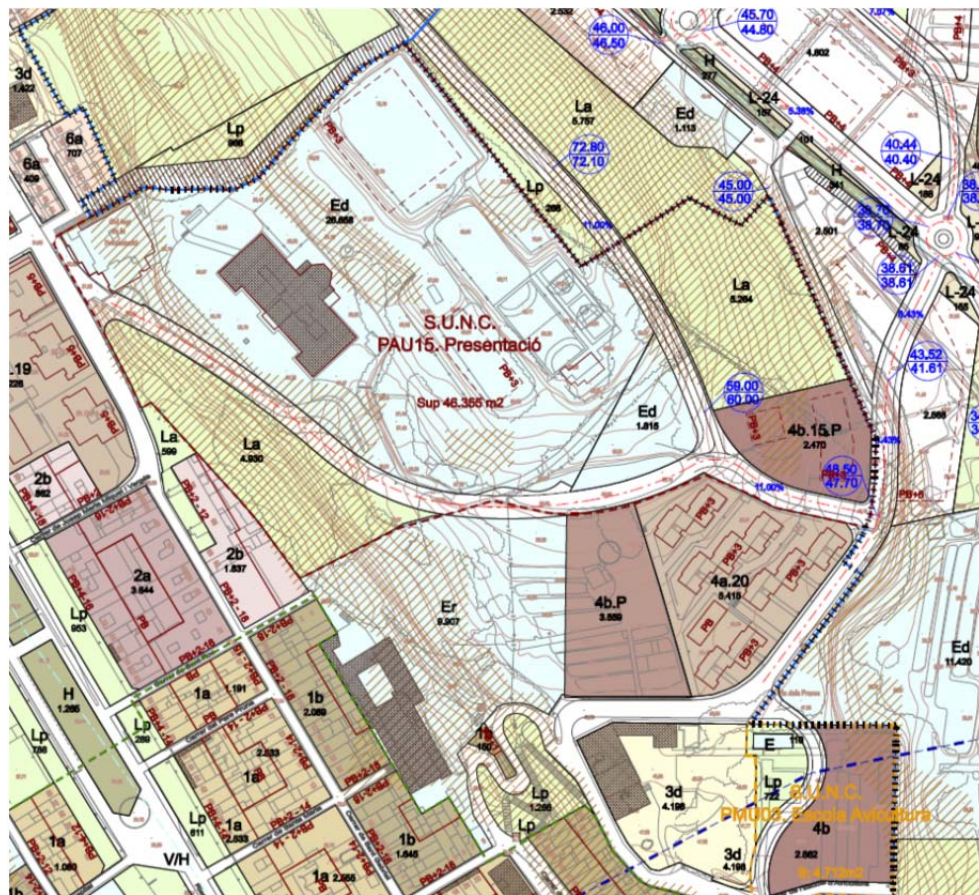
El carrer del "Pla dels Frares"

En una segona segregació, l'any 2.002 es realitza, al costat de la primera, una altra **actuació d'habitatge social**, aquest cop en base a la Modificació Puntual de PGO de 1984, de 19 de setembre de 2002, tot **desplaçant cap amunt**, fins la traça del actual polígon, l'**accés** pel carrer de Pompeu Fabra **del carrer Pla dels Frares**, previst en el planejament de sempre como a un **vial transversal** de connexió urbana entre la part alta de la Riera y la del Rial del Bareu.

*En una segunda segregación, el año 2.002 se realiza, al lado de la primera, otra **actuación de vivienda social**, esta vez en base a la Modificación Puntual de PGO de 1984 de 19 de septiembre de 2002, **desplazando hacia arriba**, hasta la traza actual del polígono, el acceso por la calle de Pompeu Fabra **de la calle "Pla dels Frares"** prevista en el planeamiento de siempre como un vial transversal de conexión urbana entre la parte alta de la Riera i la del Rial del Bareu.*



L'última actuació al "Pla dels Frares"



L'actual POUM

1.3 PLANEJAMENT ACTUAL A MODIFICAR

PLANEAMIENTO ACTUAL A MODIFICAR

El Text Refós del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar, definitivament aprovat el 6 de novembre de 2013 i publicat el 3 de febrer de 2014, en la seva documentació, determina el **Polígon d'Actuació Urbanística nº15** "La Presentació" como un àmbit d'una **superfície** de **4,6 Ha**, con regim de **Sòl Urbà No Consolidat** i que, segons la fitxa corresponent, procedeix de la esmentada Modificació Puntual del P.G.O. del 20/11/2006, on es diu que te per objecte "la millora dels accessos i espais entorn a la escola "La Presentació", l'accessibilitat a aquest espai, viaria i de vianants a través de la finca del col·legi i la obertura de passos per a vianants que relacionen el casc amb la part alta del Pla dels Frares".

El Polígon compren els següents **sistemes y zones**:

Un **sistema viari**, format pel carrer que, accedint pel carrer de Pompeu Fabra, voreja la part de la finca de l'actual col·legi, a més, del carrer que, per un costat del primer grup d'habitatges del "Pla dels Frares", te que unir aquesta anella viaria de carena amb l'actual "carrer del Pla dels Frares", que va del carrer de l'Olivar al nou conjunt residencial del Rial del Bareu.

Tant la vessant nord como la vessant sud del polígon, por sota de l'anella viaria, es deixen como a **zones verdes** i es qualifiquen com a **Sistema Urbanístic de Espais Lliures Públics (La)**

*El Texto Refundido del Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Arenys de Mar, definitivamente aprobado el 6 de noviembre de 2013 y publicado el 3 de febrero de 2014, en su documentación determina el **Polígono de Actuación Urbanística nº 15** "La Presentació" como un ámbito de una **superficie** de **4,6 Ha**, con régimen de **Suelo Urbano No Consolidado** y que, según la ficha correspondiente, procede de la mencionada Modificación Puntual de PGO del 20/11/2006, donde se dice que tiene por objeto "la mejora de los accesos y espacios del entorno de la escuela "La Presentació", la accesibilidad a este espacio, viaria y peatonal, a través de la finca del colegio y la obertura de pasos peatonales que relacionen el casco con la parte alta del "Pla dels Frares"*

*El Polígono comprende los siguientes **sistemas y zonas**:*

*Un **sistema viario** formado por la calle que, accediendo por la calle de Pompeu Fabra bordea la parte de la finca del actual colegio, a mas de la calle que, por un lado del primer grupo de viviendas del "Pla dels Frares" tiene que unir esta anilla viaria de carena con la actual calle "Pla dels Frares" que va desde la calle de l'Olivar al nuevo conjunto residencial del Rial del Bareu.*

*Tanto la vertiente norte como la vertiente sur del polígono por debajo de la anilla viaria se dejan como **zonas verdes** y se califican como **Sistema Urbanístico de Espacios Libres Públicos (La)***

A continuació trobem una **parcel·la qualificada com a Zona de Bloques aïllats (4b.15.p)** -regulada als articles 226 i següents de la Normativa- de 2.470m², on amb un sostre màxim de 2.955,56m² s'hi poden construir **33 vivendes**, 20 de renda lliure i 13 de protecció pública. El fet de tenir el Polígon el regim de **Sòl Urbà No Consolidat** comporta la cessió gratuïta a l'Ajuntament – a més dels sòls públics – el **10% del aprofitament urbanístic** i, que el 30% del sostre edificable d'habitatge sigui d'habitatge de protecció pública.

Finalment, tenim l'illa destinada a **Equipament Docent (Ed)** – regulat a l'article 172 y següents de la Normativa – de 28.474m² - on hi ha l'actual Col·legi de La Presentació – i que té un sostre màxim edificable de 16.942,72m².

El **Sistema de Actuació** previst al T.R. del P.O.U.M. per a aquest polígon és el de **Reparcel·lació** en la modalitat de **Compensació Bàsica**, la qual cosa implica que el polígon cal desenvolupar-lo mitjançant un **Projecte de Reparcel·lació** amb el corresponent **Projecte d'Urbanització**.

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

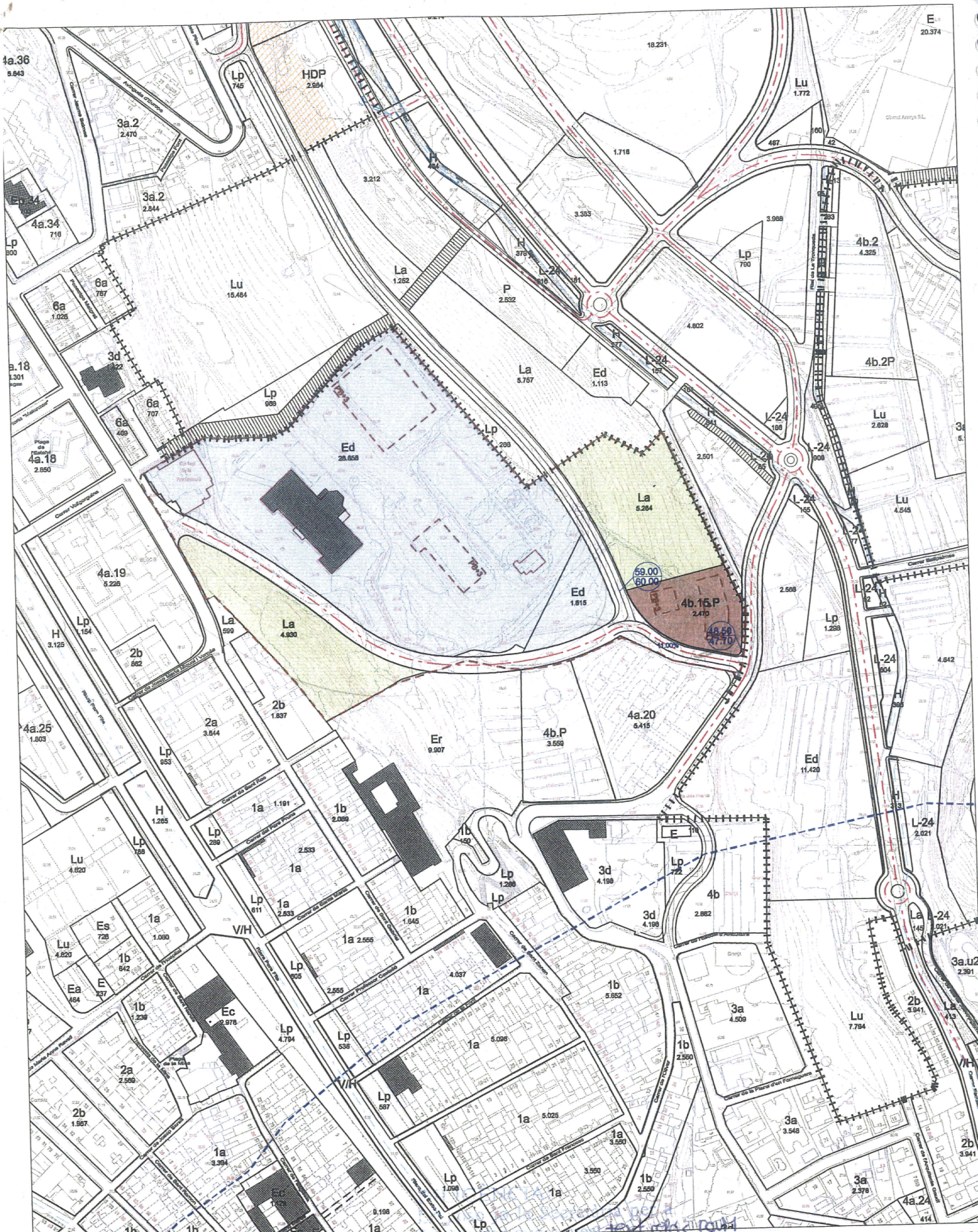
*A continuación encontramos una **parcela calificada como Zona de Bloques Aislados (4b.15.p)** regulada por los artículos 226 y siguientes de la Normativa de 2.470 m² donde con un techo máximo de 2.955,56m², se pueden construir **33 viviendas**, 20 de renta libre y 13 de protección pública. El hecho de tener el Polígono el régimen de **Suelo Urbano No Consolidado**, comporta la cesión gratuita al Ayuntamiento –además de los suelos públicos- el **10% del aprovechamiento urbanístico** y que el 30% del techo edificable de vivienda, sea de vivienda de protección pública.*

*Finalmente tenemos la **manzana** destinada a **Equipamiento Docente (Ed)** regulado en el artículo 172 y siguientes de la Normativa –de 28.474m²- donde hay el actual Colegio de “La Presentació” y que tiene un techo máximo edificable de 16.942,72m²*

*El **Sistema de Actuación** previsto en el T.R. del P.O.U.M. para este polígono es el de **Reparcelación** en la modalidad de **Compensación Básica**, lo cual implica que el polígono se deberá desarrollar mediante un **Proyecto de Reparcelación** con el correspondiente **Proyecto de Urbanización**.*

*La **ficha** del Polígono en el actual POUM es la siguiente:*

PAU15		Presentació	
1. Àmbit:		Sòl urbà no consolidat	
Delimitació	El polígon ocupa l'àmbit del col·legi de la Presentació fins al front de Rial de Bareu		
Superfície	Corresponent a MPGO aprovada. Data aprovació definitiva 20/11/2006		4,6 Ha
2. Objectius:		<p>La millora d'accessos i espais en torn a l'escola Presentació</p> <p>La continuïtat del carener com a espai lliure públic.</p> <p>L'accessibilitat a aquest espai, viària i per a vianants a través de la finca del col·legi Presentació</p> <p>L'obertura de passos per a vianants que relacionin el casc amb el carener del Pla dels Frares.</p>	
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 contiguació i les condicions establertes per la normativa del POUM.			
Reserves sòl públic (Sistemes)			
V	Sistema viari	5.218m ²	11%
Lu-Lp-La-L24	Sistema d'espais lliures	10.194m ²	22%
Sòl públic		15.412m²	33%
Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)			
4b.15	Bloc aïllat de nova ordenació	2.470	5,33%
Ep	Equipament privat	28.474	61,42%
Sòl privat		30.944m²	67%
Edificabilitat			
4b.15	Coef. edif. neta Residencial	1,31 m ² st/m ² s	
		sostre màxim 2.955,56 m²st	
Ep	Equipament privat	0,60 m ² st/m ² s	
		sostre màxim 16.942,72 m²st	
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 30m ² /hab)
Sostre màxim habitatge de renda lliure			70% (mòdul de 120m ² /hab)
Nombre màxim habitatges		33 unitats	
Nombre mínim habitatges de protecció pública		13 unitats	
Nombre màxim habitatges de renda lliure		20 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 1/2005 i d'acord amb aquest POUM vigent en el moment d'aprovació de la MPG.		
5. Determinacions			
Seran de cessió els sòls destinats a sistemes.			
El POUM refon les determinacions de la Modificació Puntual aprovada el 20 de novembre de 2007, excepte la vialitat.			
La fitxa de característiques i determinacions indica les condicions d'aprofitament i les obligacions derivades del procés d'urbanització.			
En tot allò que no s'especifiqui en la corresponent fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides en aquestes Normes.			
El desenvolupament serà a través de projectes de reparcel·lació i urbanització.			
En el marc del projecte d'urbanització caldrà valorar la millor adaptació topogràfica que pot significar situar els passos de vianants a cotes diferenciades respecte al pas de vehicles.			
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 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.		
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		



PAU Presentació

Superfície: 46.355 m2

- Espais lliures
- 4b Blocs aïllats de nova ordenació
- Ordenació existent/proposada
- Gàlib màxim-Alçada màxima



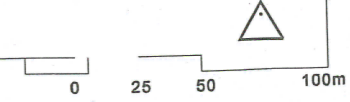
16 OCT. 2013

Ajuntament d'Arenys de Mar

SECRETARIA DEL SÒL

Qualificació del Sòl

Via peatonal



132 rfs, 10m

ha estat aprovat pel ple en data 16 OCT. 2013

1.4.- JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Durant la fase d'aprovació definitiva del Text Refós del POUM,, el Col·legi de "La Presentació" va realitzar un **Estudi** de la Situació Urbanística i de la **viabilitat funcional i econòmica** del polígon en qüestió i, després de la seva publicació, va realitzar sengles avanços dels Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació amb els retrucs que tot plegat podia tenir en el funcionament del Col·legi.

Amb aquests estudis, és va palesar que tot **el creixement orgànic** que al llarg del temps havien tingut les edificacions del col·legi per a contenir i actualitzar les seves diferents activitats i instal·lacions, atesa la complicada topografia de la finca, **es recolzava en el camí privat** de cornisa que el POUM proposava **eliminar en ocupar el seu lloc** l'important vial transversal públic de connexió urbanística entre les àrees residencials de la part alta de la Riera i les del Bareu.

La **incompatibilitat** de les importants funcions per a la **mobilitat municipal** d'aquest vial transversal, **amb l'organització del col·legi** fan que aquesta traça impedeixi la continuïtat de l'organització funcional del col·legi, històricament consolidada

Així, l'actual POUM, intenta aprofitar la traça del camí que serveix per a l'accés dels alumnes a l'escola, el qual conté, en alguns trams, **pendents d'entorn el 16%**.

*Durante la fase de aprobación definitiva del Texto Refundido del POUM, el Colegio de "La Presentació" realizó un **Estudio** de la Situación Urbanística i de la **viabilidad funcional y económica** del polígono en cuestión y, después de su publicación, realizó sendos avances de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación con las consecuencias que todo ello podía tener en el funcionamiento del Colegio.*

*Con estos estudios se evidenció que todo **el crecimiento** orgánico que a lo largo del tiempo habían tenido las edificaciones del colegio para contener y actualizar sus diferentes actividades y instalaciones, dada la complicada topografía de la finca, **se apoyaba en el camino privado** de cornisa que el POUM propone **eliminar al ocupar su sitio** el importante vial transversal público de conexión urbanística entre las áreas residenciales de la parte alta de la Riera y las del Bareu.*

*La **incompatibilidad** de las importantes funciones para la **movilidad municipal** de este vial transversal **con la organización del colegio**, hace que esta traza impida la continuidad de la organización funcional del colegio, históricamente consolidada.*

*Así, el actual POUM, intenta aprovechar la traza del camino que sirve para el acceso de los alumnos a la escuela el cual contiene, en algunos tramos, **pendientes de entorno al 16%**.*



Accés actual a l'escola a través de les escales laterals des del carrer Passatge Vallgorguina



Actual camí privat a la seva part alta, per accés als camps d'esports i a l'aparcament de vehicles



Accés al teatre i a l'escola a través del camí privat des del carrer Passatge de Pompeu Fabra

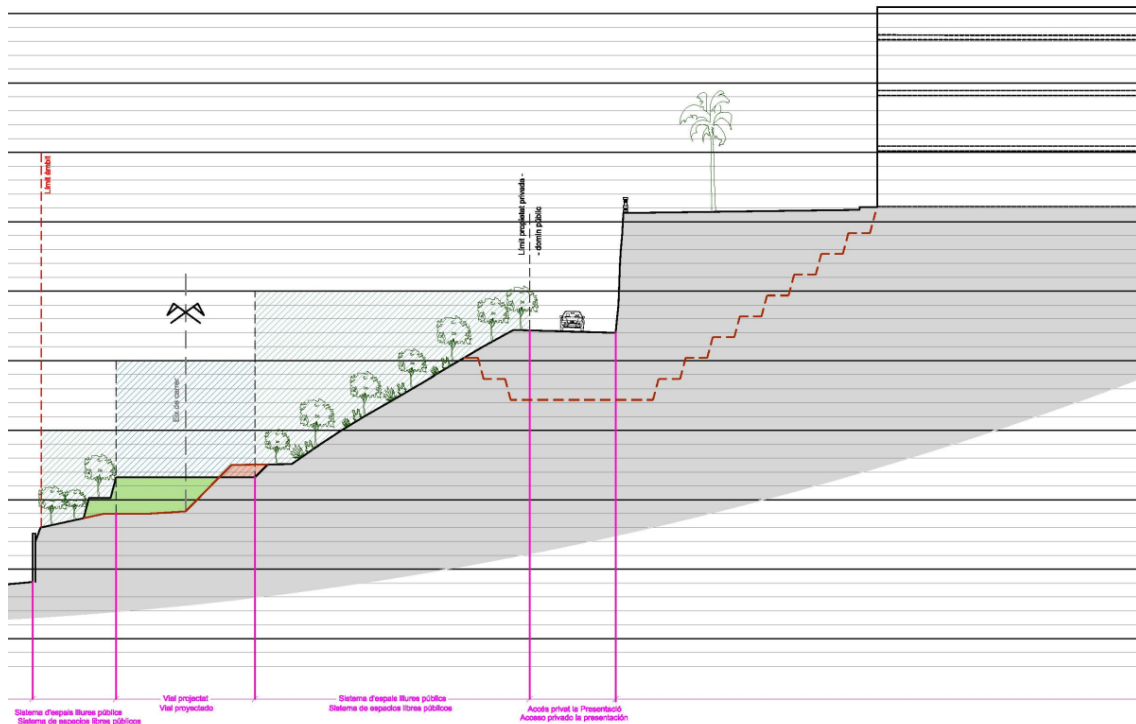
La traça esquemàticament grafiada al POUM afecta a més els magnífics **murs de pedra**, de contenció de terres, de la finca actual, alguns dels quals superen els de sis metres d'altura, **tal i com es pot veure a les seccions de la documentació gràfica.**

*La traza esquemáticamente grafiada en el POUM, afecta además los magníficos **muros de piedra**, de contención de tierras, de la finca actual, algunos de los cuales superan los seis metros de altura, **tal y como puede verse en las secciones de la documentación gráfica.***



L'actual camí privat interior d'accés a l'escola

Col·legi La Presentació

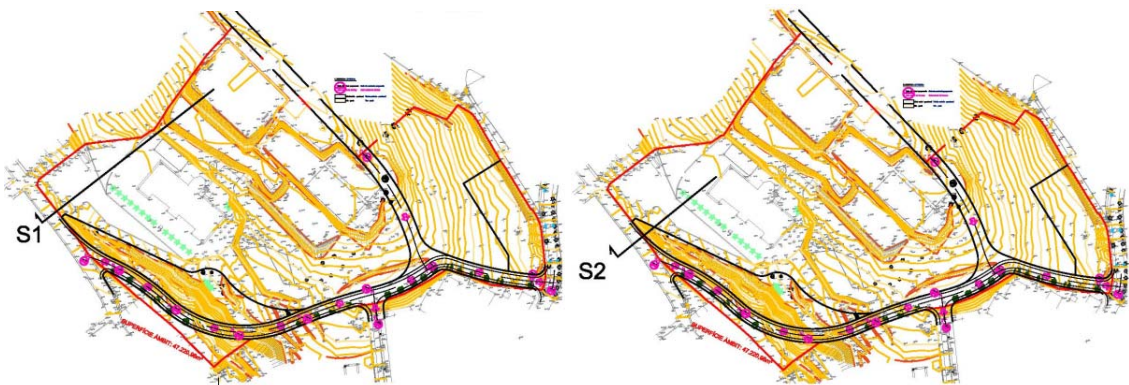
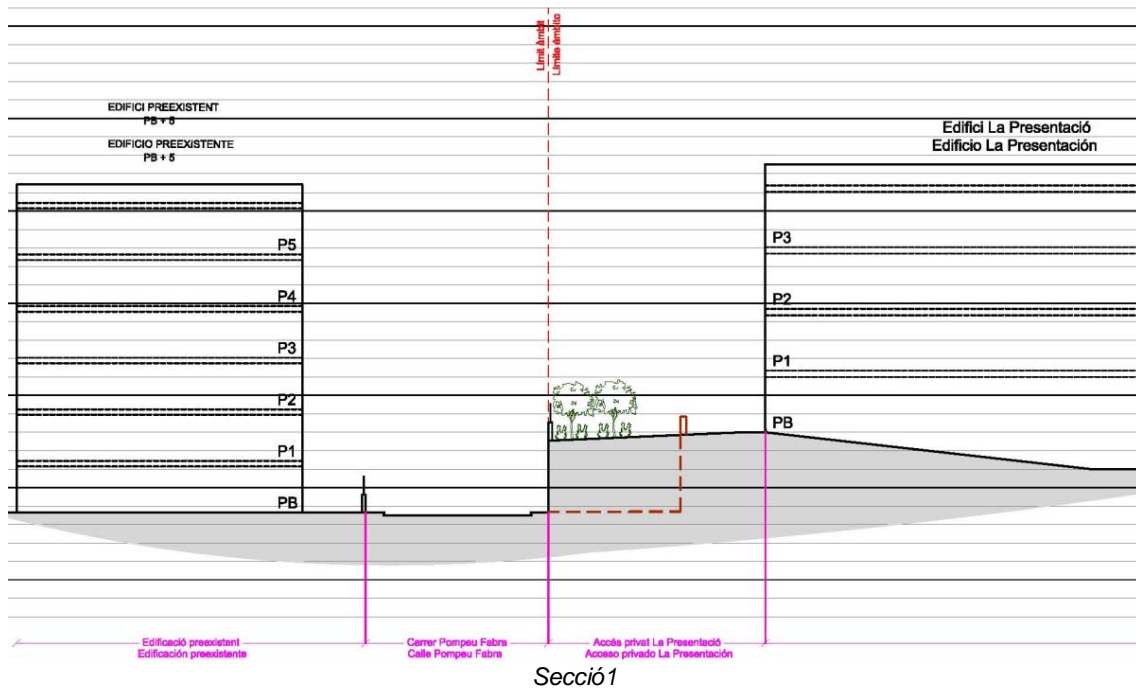


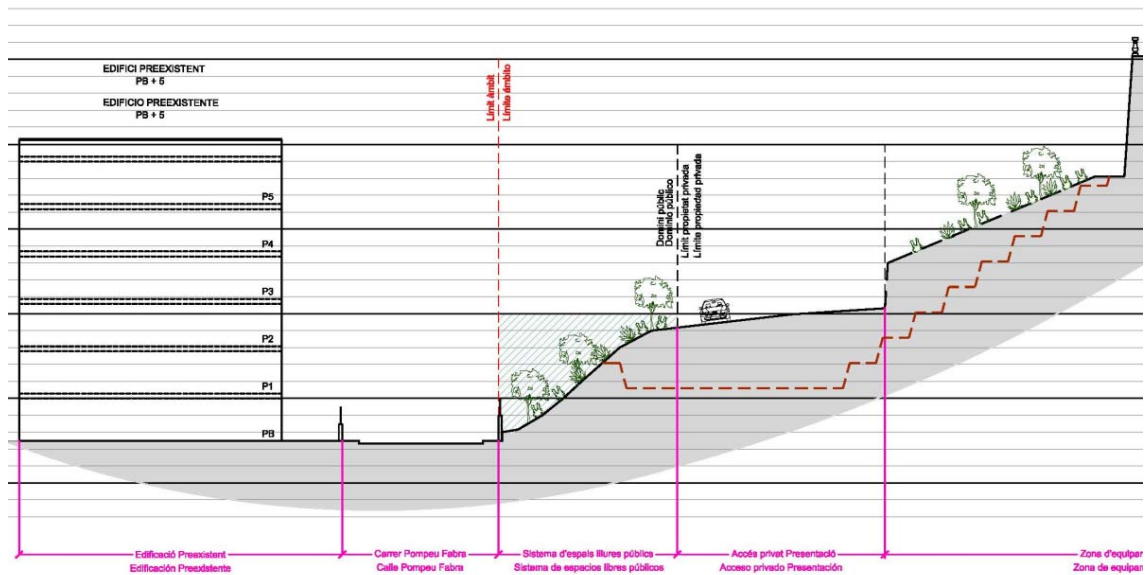
La traça actual, a més, afecta també als **murs de la part baixa** de la finca, amb l'entrada a l'escola, de prop de 4 metres d'altura.

*La traza actual, además, afecta también a los **muros de la parte baja** de finca, con la entrada a la escuela, de cerca de 4 metros de altura.*



Els murs de contenció de terres de la part baixa de la finca, colindant al carrer Pompeu Fabra





I una part de la traça actual passa, alhora, per zona amb una **molt acusada pendent**, tal i com es palesa al gràfic anterior.

Sense necessitat de tornar a la traça dels antics plans generals, que partia la finca dels Caputxins - també qualificada d'equipament- calia, doncs trobar una **nova traça** que tot **satisfent** les condicions de **mobilitat** donades pel POUM, s'integrés millor en el territori **sense malmetre els dos equipaments** privats que termeneja.

D'altra banda, i pel que fa a **la posició de l'edificació** residencial, a l'actual versió del POUM, aquesta es planteja de la forma escalonada com es va plantejar la primera actuació d'habitatge social del "Pla dels Frares".

Un cop plantejades **diverses alternatives tipològiques** per a l'assentament d'aquest nou conjunt d'habitatges, s'ha vist que, aquí, atesa la complicada topografia i la clara consolidació urbanística de l'eix "Pla dels Frares" – "Bareu", **la millor posició** és la que **segueix la directriu** d'aquest potent eix urbà.

*Y una parte de la traza actual pasa, a su vez, por una zona con una **muy acusada pendiente**, tal y como se evidencia en el gráfico anterior.*

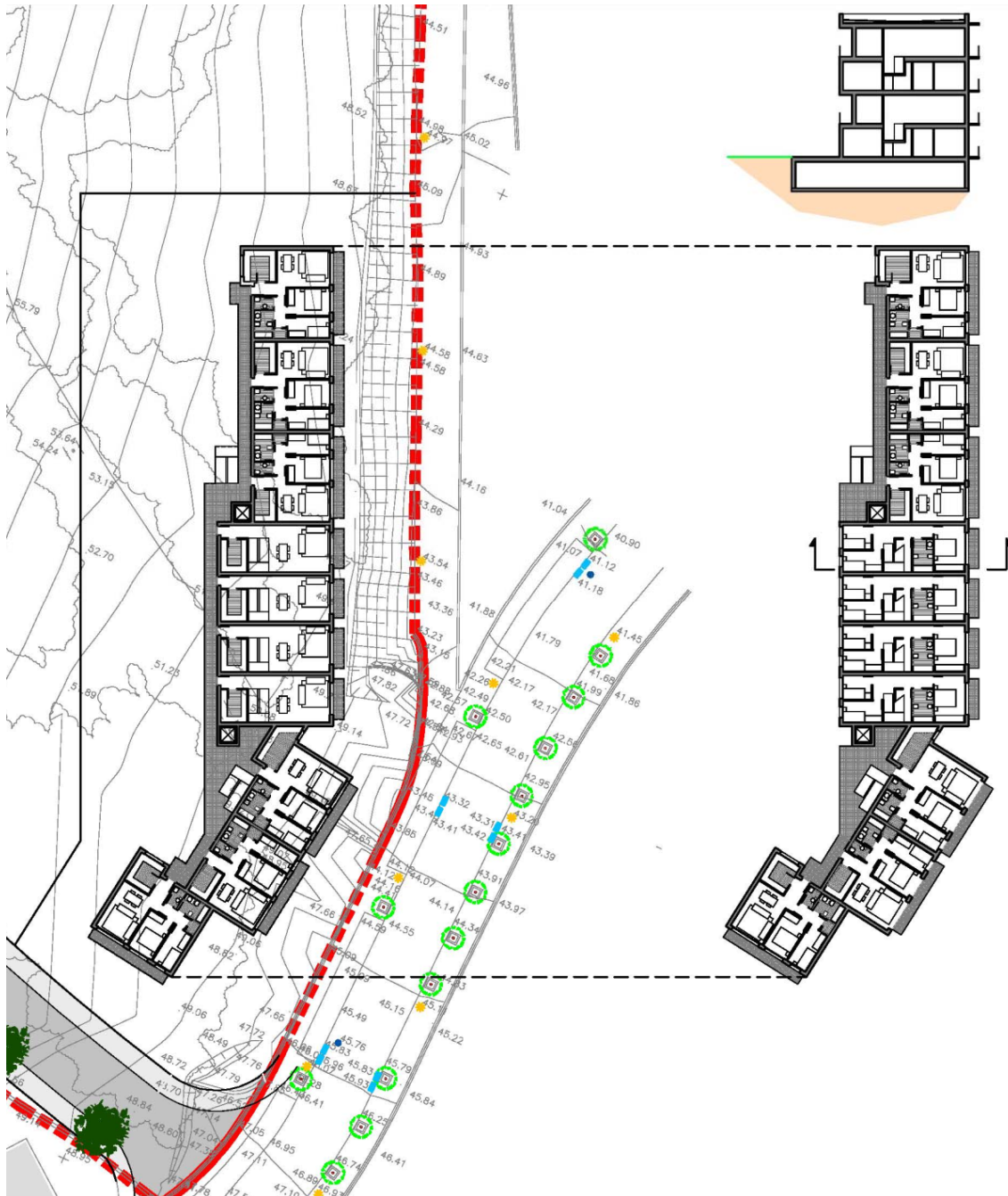
*Sin necesidad de volver a la traza de los antiguos planes generales que partían la finca de los Capuchinos - también calificada de equipamiento-, había pues que encontrar una **nueva traza** que **satisfaciendo** las condiciones de **movilidad** dadas por el POUM se integrase mejor en el territorio **sin estropear los dos equipamientos** privados con que linda.*

*Por otro lado, y con respecto a la **posición de la edificación** residencial, en la actual versión del POUM, esta se plantea de forma escalonada como se planteó la primera actuación de vivienda social del "Pla dels Frares".*

*Una vez planteadas **diversas alternativas tipológicas** para el asentamiento de este nuevo conjunto de viviendas, se ha visto que, aquí, dada la complicada topografía y la clara consolidación urbanística del eje "Pla dels Frares" – "Bareu", **la mejor posición** es la que **sigue la directriz** de este potente eje urban*

Aquesta millor directriu, obliga a **canviar la forma** de la que serà finca resultant .per a la “Zona de Bloques aïllats” (4b.15.p). La seva geometria és únicament indicativa.

Esta mejor directriz, obliga a **cambiar la forma** de la que será finca resultante para la zona de Bloques aislados (4b.15p). Su geometría es únicamente indicativa.



Proposta d'habitatges a la zona qualificada de blocs aïllats



Vista des del Bareu – Paraiso de la zona on es proposen els blocs



Planta de l'inseriment en el territori de la proposta



Vista des de la zona on es proposa els blocs

1.5 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

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

En base a todo lo antes expuesto, la Modificación Puntual que se propone consiste en lo siguiente:

1- Pel que fa al **sistema viari**:

*1 Con respecto al **sistema viario**:*

- a. El **tram de vial** que va des del carrer de Pompeu Fabra fins els grups d'habitatges "Pla dels Frares", **es desplaça cap avall** en el seu arrencament tot recuperant la seva posició inicial al darrera dels blocs d'habitatges.
- b. El tram inicial de la nova traça del vial, d'entroncament amb el carrer Pompeu Fabra, "aprofita" part del **moviment de terres ja fet** en aquesta part.

- a. *El **tramo de vial** que va desde la calle de Pompeu Fabra hasta el grupo de viviendas "Pla dels Frares" se **desplaza hacia abajo** en su arranque, recuperando su posición inicial detrás de los bloques de vivienda*
- b. *El tramo inicial de la traza del nuevo vial, de entroncamiento con la calle Pompeu Fabra, "aprovecha" parte del **movimiento de tierras ya realizado** en esa parte.*



Vista de la part baixa del nou traçat proposat, amb part del moviment de terres ja realitzat

- c. La unió del nou vial amb el **carrer executat** amb la última actuació d'habitatge social al "Pla dels Frares".

- c. *La unión del nuevo vial con la **calle ejecutada** con la última actuación de vivienda social en el "Pla dels Frares".*



- d. La traça del tram del **vial de carena** que envolta la finca del col·legi, **s'ajusta als termes** de dita finca .i es proposa que tingui un tractament de "**via-parc**"

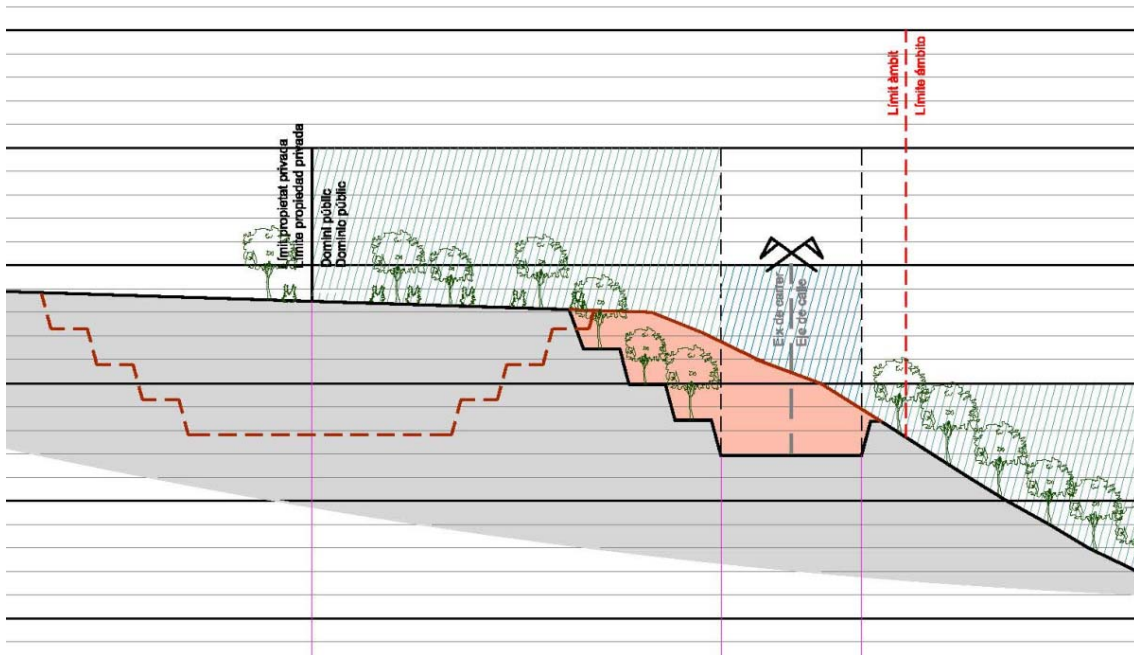
- d. *La traza del tramo del **vial de carena** que envuelve la finca del colegio, **se ajusta a los límites** de dicha finca y se propone que tenga un tratamiento de "**via-parc**"*

- e. Es **minimitza el moviment de terres** a la zona més propera al carrer Pompeu Fabra respecte allò previst al planejament actual.

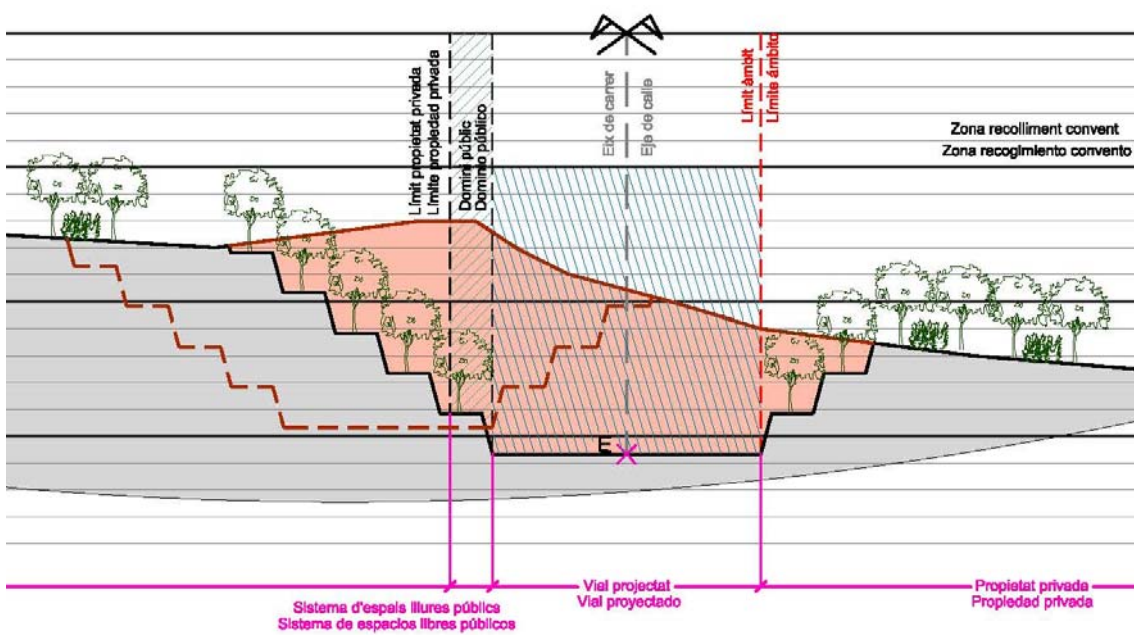
- e. *Se **minimiza el movimiento de tierras** en la zona más próxima a la calle Pompeu Fabra respecto a lo previsto en el planeamiento actual.*

- f. El **màxim desmunt de terres** es fa a la zona propera a la zona de recolliment del Convent Caputxins, tot garantint la seva intimitat. Això permet alhora l'entroncament amb el carrer de la última actuació d'habitatge social al "Pla dels Frares" al punt c esmentada.

- f. *El **máximo desmonte de tierras** se hace en la zona próxima a la zona de recogimiento del Convento de los Caputxins, garantizando su intimidad. Este hecho permite también la unión con la calle de la última actuación de vivienda social en el "Pla dels Frares" comentada en el punto c.*



Secció 7



Secció 8

Atenent a l'actual orografia, la **proposta de terrasses** de la **zona verda** resultant, situades a ambdós costats del viari, permet una millor accessibilitat a dita zona verda, quina **pendent actual superior al 20% en moltes zones en dificulta el seu ús i manteniment**.

No hi ha, doncs, en cap cas, **pèrdua de superfície ni de funcionalitat** de dita zona verda segons allò establert a l'article 98 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. De fet, entenem que la solució amb aquest document proposada és molt millor a la preexistència, havent-hi fins i tot un augment de la superfície destinada a zones verdes.

La concreció de la **solució definitiva** es farà en el moment de la redacció del corresponent projecte d'urbanització.

- 2- Pel que fa a la **zona d'habitatges**, **es modifica la seva forma**, passant a ser allargassada en el sentit de l'actual eix urbà "Pla dels Frares" – "Bareu" en el qual es vol inserir el nou conjunt d'habitatges en un bloc lineal.

Com a **conseqüència** d'aquests ajustos del viari:

El Polígon **augmenta** en 865,98m², el que significa **un 1'87 %** del sector.

*Atendiendo a la actual orografía, la **propuesta de terrazas** de la **zona verde** resultante, situadas a ambos lados de la calle, permite una mejor accesibilidad a dicha zona verde, cuya **actual pendiente superior al 20% en muchas zonas dificulta su uso y mantenimiento***

***No hay**, pues, en ningún caso, **pérdida de superficie ni de funcionalidad** de dicha zona verde según lo establecido en el artículo 98 de la Ley de Urbanismo de Cataluña. De hecho, entendemos que la solución propuesta con este documento es mucho mejor a la preexistencia, habiendo incluso un aumento de la superficie destinada a zonas verdes.*

*La concreción de la **solución definitiva** se realizará en el momento de la redacción del correspondiente proyecto de urbanización.*

- 2 *Con respecto a la **zona de viviendas**, se modifica su forma pasando a ser alargada en el sentido del actual eje urbano "Pla dels Frares" – "Bareu" en el cual se quiere insertar el nuevo conjunto de viviendas en un bloque lineal.*

*Como **consecuencia** de estos ajustes del viario:*

*El Polígono **augmenta** en 865,98m², lo que significa un **1'87 %** del sector.*

Amb això, l'àmbit del col·legi augmenta en 491,69m² i el dels sòls destinats a sistemes en 373,29m²

Es mantenen les superfícies de sòl i sostre i demès condicions, de la finca destinada a **habitatges**. La parcel·la resultant és compatible amb el planejament vigent pel que fa a parcel·la i façana mínimes.

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





Con ello, el ámbito del colegio aumenta en 491,69m² y el de los **suelos destinados a sistemas** en 373,29m²

Se mantienen las superficies de suelo y techo y las demás condiciones de la finca destinada a **viviendas**. La parcela resultante es compatible con el planeamiento vigente con respecto a la parcela y fachada mínimas.

Se mantienen todas las **calificaciones** urbanísticas reguladas en el POUM así como el resto de los **parámetros** y condiciones del polígono.



ZONES
ZONAS

-  4b.15.P - Zona de blocs aïllats
Zona de bloques aislados
-  Ed - Zona d'Equipament docent
Zona de Equipamiento docente
-  Gàl·lib edificable
Galibo edificable
-  Volumetria edificatòria. Únicament indicativa
Volumetria edificatoria. Únicamente indicativa

SISTEMES
SISTEMAS

-  La - Sistema d'espais lliures pública
Sistema de espacios libres públicos
-  V - Sistema viari
Sistema viario

1.6. QUADRE DE SUPERFÍCIES I ACOMPLIMENT D'ESTÀNDARDS CUADRO DE SUPERFÍCIE I CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES

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

El cuadro comparativo de las superficies de la Modificación respecto a las iniciales del POUM, es el siguiente:

SÒLS

	segons POUM - s/POUM		s/proposta - s/propuesta		diferencia	
SISTEMES						
V - sistema viari	5.218	11%	4.853,35	10,28%	-364,65	-0,72%
Espais lliures	10.194	22%	10.931,94	23,15%	737,94	1,15%
Sòl Públic	15.412	33%	15.785,29	33,43%	373,29	0,43%
ZONES						
Blocs habitatges	2.470	5,33%	2.470,00	5,23%	0,00	-0,10%
Equipament privat	28.474	61,42%	28.965,69	61,34%	491,69	-0,08%
Sòl privat	30.944	67%	31.435,69	66,57%	491,69	-0,18%
TOTAL ÀMBIT	46.355		47.220,98	100,00%	865,98	1,87%
Total sostre equi.privat	16.942,72 m ²		16.942,72 m ²		0,58 m ² st/m ² s	
Total sostre habitatges	2.955,56 m ²		2.955,56 m ²		1,20 m ² st/m ² s	

La fitxa resultant de la proposta seria la següent:

La ficha resultante de la propuesta sería la siguiente:

1. Àmbit

Delimitació: El polígon ocupa l'àmbit del col·legi de la Presentació fins al front del Rial del Bareu.
Superfície: 47.220,98m² - 4,7 Ha

2. Objectius:

La millora d'accessos i espais entorn a l'escola La Presentació.
 La continuïtat del carener com a espai lliura públic.
 L'accessibilitat a aquest espai, viària i per a vianants a través de l'actual finca del col·legi La Presentació.

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 al POUM.

Reserves de sòl (Sistemes)

V	Sistema viari	4.853,35m ²	10,28%
Lu-Lp-La—L24	Sistema d'espais lliures	10.931,94m ²	23,15%
	Sòl públic	15.785,29m²	33,43%

Sòl d'aprofitament privat (Zones-altres)

4b.15	Bloc aïllat de nova ordenació	2.470,00m ²	5,23%
Ep	Equipament privat	28.965,69m ²	61,34%
	Sòl privat	31.435,69m²	66,57%

Edificabilitat

4b.15	Coef.edif.neta Residencial	1,20 m ² st/m ² s
	Sostre màxim	2.955,56 m²st
Ep	Equipament privat	0,58 m ² st/m ² s
	Sostre màxim	16.942,72 m²st

Habitatges

Reserva, mínima, del sòl corresponent al 30% del sostre residencial per a la construcció d'habitatge de protecció pública. (20% Habitatge de protecció oficial general/especial, 10% Habitatge concertat).

Sostre mínim habitatge de protecció pública	30%
Sostre màxim habitatge de renda lliure	70%
Nombre màxim d'habitatges	33 unitats
Nombre mínim habitatges de protecció pública	13 unitats
Nombre màxim habitatges de renda lliure	20 unitats

4. Cessions

Cessions de sòl públic	Cessió obligatòria i gratuïta del sòl destinat a sistema viari (V) i d'espais lliures públics (La).
Cessions d'aprofitament	Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic d'acord amb la legislació urbanística vigent.

5. Determinacions

La present fitxa de característiques i determinacions indica les condicions d'aprofitament i les obligacions derivades del procés d'urbanització.

En tot allò que no s'especifiqui a la present fitxa s'aplicaran les condicions generals i zonals definides a les Normes del POUM.

El desenvolupament serà a través del corresponent projecte de reparcel·lació i projecte d'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.

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.

Etapas 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.

On es pot veure que:

- **No hi ha augment** dels aprofitaments quan a l'edificabilitat i nombre **d'habitatges**.
- L'increment de la superfície **d'equipament** privat –el Col·legi- obeeix simplement a **la forma del nou perímetre** del mateix
- **Es manté** tot el sistema **viari** (l'amidament inicial del POUM no era correcte)
- El increment de la superfície **d'espais lliures públics** també obeeix a **la forma** dels seus nous perímetres un cop ajustat el sistema viari.

Donde se puede ver que

- **No hay aumento** de los aprovechamientos en cuanto a edificabilidad y número de **viviendas**.
-
- El incremento de la superficie de **equipamiento** privado –el Colegio- obedece simplemente a **la forma del nuevo perímetro** del mismo.

Se mantiene todo el sistema **viario** (las mediciones iniciales del POUM no eran correctas)

El incremento de superficie de los **espacios libres públicos**, también obedecen a la **forma** de sus nuevos perímetros una vez ajustado el sistema viario.

1.7. INNECESSARIETAT DE NOUS DOCUMENTS COMPLEMENTARIS.

INNECESARIEDAD DE NUEVOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

- 1- En no tenir aquesta Modificació Puntual cap nova repercussió ambiental respecte les previsions del POUM, fent únicament un ajust de límits de l'àmbit i del sistema viari proposat, sense canvis en l'estructura viària, s'entén que **no és necessari cap nou Informe ambiental** essent, doncs, vigent el del POUM.
- 2- El mateix cal dir respecte a l'**Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**, doncs al Decret 344/2006, de 19 de setembre, se ens diu que aquest estudi l'ha de contenir "... el *planejament urbanístic general i llurs revisions* o

1. Al no tener esta Modificació Puntual ninguna nueva repercusión ambiental respecto las previsions del POUM, haciendo únicamente un ajuste de límites del ámbito y del sistema viario propuesto, sin cambios en la estructura viaria, se entiende que **no es necesaria ningún nuevo informe ambiental**, siendo pues vigente el del POUM.
2. Lo mismo hay que decir respecto al **Estudio de evaluación de la movilidad generada**, pues en el Decreto 344/2006, de 19 de setiembre, se nos dice que este estudio lo debe contener" ... el *laneamiento urbanístico general y*

*modificacions, **que comportin nova classificació** de sòl urbà o urbanitzable". Aquest no és el nostre cas, pel que resta vigent, el de l'actual POUM. També resta vigent pel que fa als **Itineraris vianants** i de **bicicletes**, així com la xarxa de **transports públics**.*

- 3- La present Modificació Puntual, **no comporta tampoc canvis en la Normativa Urbanística**.
- 4- No es produeixen en la present Modificació Puntual augments ni del sostre ni del nombre d'habitatges respecte del planejament actual, per la qual cosa **es manté la validesa de la Memòria Social del vigent POUM**.
- 5- En la present Modificació Puntual **es manté l'Agenda i el Sistema d'Actuació definida al vigent POUM**.
- 6- En no ser quantitativs els canvis introduïts als sistemes viaris i d'espais lliures públics, **es mante l'avaluació econòmica i financera de l'actuació a desenvolupar d'acord amb el POUM**.

*sus revisiones o modificaciones **que comporten nueva clasificación** de suelo urbano o urbanizable". Este no es nuestro caso por lo que queda vigente el del actual POUM. También resta vigente en cuanto a los **itinerarios peatonales** y de bicicletas, así como a la red de **transporte público**.*

3. La presente Modificación Puntual **no comporta tampoco cambios en la Normativa Urbanística**.
- 4 No se producen en la presente Modificación Puntual, aumentos ni del techo ni del número de viviendas respecto el planeamiento actual por lo que **se mantiene la validez de la Memoria Social del vigente POUM**.
5. En la presente Modificación Puntual **se mantiene la Agenda y el Sistema de Actuación definida en el vigente POUM**.
6. Al no ser cuantitativos los cambios introducidos en los sistemas viarios i de espacios libres públicos **se mantiene la evaluación económica y financiera de la actuación de acuerdo con el POUM**.

1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.

Les finques que conte aquest polígon son **dues**: la finca del actual col·legi de **La Presentació** en la seva totalitat i la **part a segregar de la finca dels Caputxins** afectada per la traça de l'anella viaria del polígon.

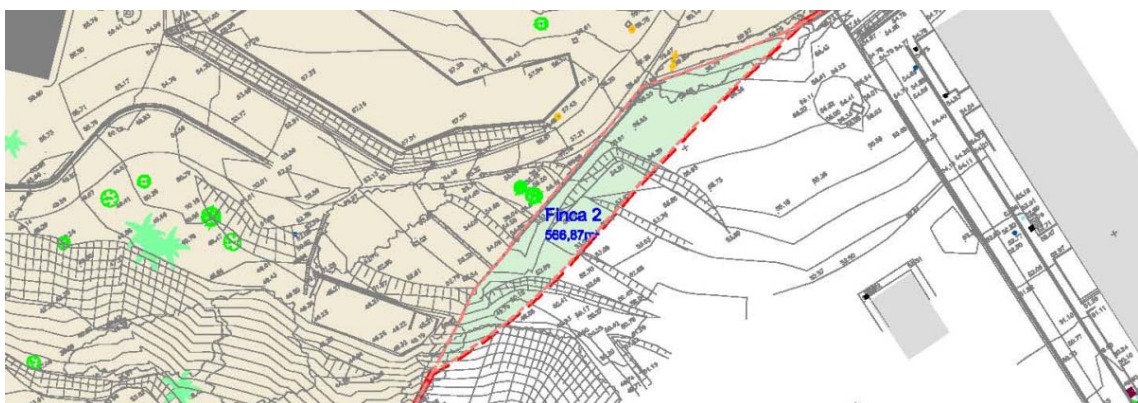
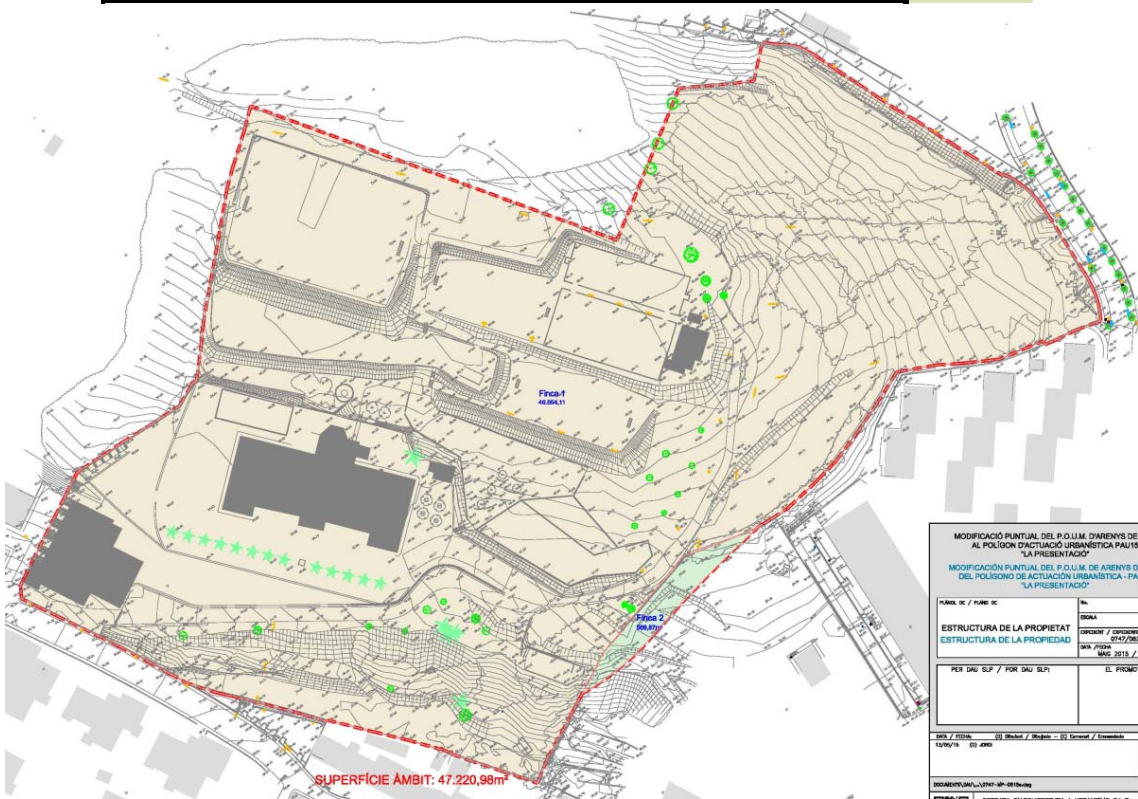
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

*Las fincas que contiene este polígono son **dos**: la finca del actual colegio de "**la Presentació**" en su totalidad y la **parte a segregar de la finca de los Capuchinos** afectada por la traza de la anilla viaria del polígono.*

Les superfícies i **coeficients de participació** d'aquestes finques per a càrregues i beneficis resultants del planejament en aquest polígon, son les següents:

Las superficies y **coeficientes de participación** de estas fincas para cargas i beneficios resultantes del planeamiento en este polígono son los siguientes:

FINCAS DE ORIGEN	s/ POUM	s/ Topografico	
	Colegio La Presentació		
Finca 1a		46.654,11	98,80%
Finca 2a			
Convento Capucinos		566,87	1,20%
TOTAL	46.355	47.220,98	100,00%



1.9. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT.

Per al **calendari** de la tramitació d'aquest expedient de Modificació puntual de POUM els actes administratius a seguir, d'acord amb la legislació urbanística vigent, son els següents:

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

En el cas de Suspensió de l'Aprovació definitiva requerint un Text Refós

- Verificació del Text Refós per part de l'Ajuntament
- Aprovació definitiva del Text Refós per part del conseller, previ informe favorable de la CTU
- Publicació de l'acord al DOGC.
- Executivitat de la MP

TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

Para el **calendario** de la tramitación de este expediente de Modificación Puntual de POUM, los actos administrativos a seguir, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, son los siguientes:

- *Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento,*
- *Solicitud de los informes a los organismos pertinentes*
- *Exposición al público de 30 días, previa publicación en el BOP i/o DOG*
- *Resolución de las alegaciones i informes de organismos.*
- *Aprobación provisional*
- *Aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Urbanismo*

En el caso de Suspensión de la Aprobación definitiva requiriendo un Texto Refundido:

- *Verificación del Texto Refundido por parte del Ayuntamiento*
- *Aprobación definitiva del Texto Refundido por parte del conceller, previo informe favorable de la CTU*
- *Publicación del acuerdo en el DOGC*
- *Ejecutividad de la MP.*

1.10. GESTIÓ URBANÍSTICA.

GESTIÓN URBANÍSTICA.

El Polígon resultant de la present Modificació Puntual de POUM, **constitueix un únic polígon** i el seu Sistema d'Actuació serà el de **Reparcel·lació per Compensació Bàsica**.

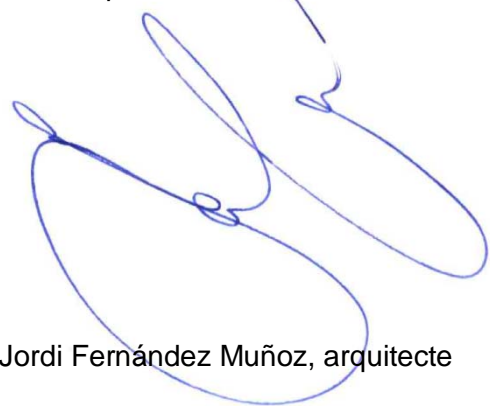
Així, el seu desenvolupament es farà, d'acord amb la legislació urbanística vigent, mitjançant el corresponent **Projecte d'Urbanització i Projecte de Reparcel·lació** que, en aquest cas, es preveu que aquesta sigui una reparcel·lació voluntària.

El Polígono resultante de la presente Modificación Puntual de POUM, constituye un único polígono i su Sistema de Actuación será el de Reparcelación por compensación Básica.

Así, su desarrollo se hará de acuerdo con la legislación urbanística vigente mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación que, en este caso se prevé que sea una reparcelación voluntaria

Mataró per Arenys de Mar, a gener de 2017

Per Despatx d'Arquitectura i Urbanisme SLP



Jordi Fernández Muñoz, arquitecte

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº15 "LA PRESENTACIÓ"

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM DE ARENYS DE MAR EN EL POLÍGONO
DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº15 "LA PRESENTACIÓ"

2. DOCUMENTACIÓ GRÁFICA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

TEXT REFÓS
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.O.U.M. D'ARENYS DE MAR
AL POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA Nº15 “LA PRESENTACIÓ”

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL POUM DE ARENYS DE MAR EN EL POLÍGONO
DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº15 “LA PRESENTACIÓ”

3. ANNEXE ANEJO

Data: 27 de juliol de 2016

RV: /

RN: 2016 / 060531 / B/

btel / lra

S/H

CU. 13

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament d'Arenys de Mar
Riera del Bisbe Pol, 8
08350 Arenys de Mar
Maresme



Assumpte: Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit del PAU 15, La Presentació de Arenys de Mar.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 21 de juliol de 2016, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

L'expedient de modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit del PAU 15, La Presentació, d'Arenys de Mar, ha estat promogut i tramès per l'Ajuntament.

Objecte

L'objecte de la modificació puntual és l'ajust dels límits del PAU 15 per millorar el traçat del viari i adequar la posició de l'edificació residencial a l'eix urbà i a la topografia tot reduint l'impacte visual.

Àmbit d'actuació i descripció de la proposta

L'àmbit del PAU 15 comprèn la totalitat de la finca actual del col·legi "La Presentació" de la Congregació de Religioses Concepcionistes amb una superfície de 46.938 m², més una petita part de la finca veïna del Convent dels Caputxins amb una superfície de 698,13 m², sumant un total de 47.636,46 m².

Les finques descrites estan situades a la carena que hi ha al costat est de la Riera Bisbe Pol, eix estructurador del nucli antic d'Arenys de Mar, i a l'oest de l'avinguda Pins, avinguda que també segueix el traçat d'una riera, el Rial del Bareu.

Segons el document, la modificació té per objecte modificar la vialitat de l'àmbit per tal de facilitar la mobilitat interna del Col·legi tot mantenint els objectius principals del polígon com són la millora dels accessos i espais entorn al col·legi.

També es proposa canviar la ubicació i morfologia dels blocs d'habitatges previstos dels del PAU 15 per tal d'adaptar-los a la topografia de l'àmbit i reduir l'impacte visual del bloc al recolzar-se a l'eix urbà existent.

AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR
ENTRADA SERVEIS TÈCNICS

PLANEJAMENT URB.

Ofers
Expedient núm. **2015/2**



Planejament vigent

El Pla general d'ordenació urbanística municipal d'Arenys de Mar es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 6 de novembre del 2013 i es va publicar al DOGC el 3 de febrer del 2014.

El Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic d'Arenys de Mar es va aprovar definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 19 de juliol del 1989 i es va publicar al DOGC el 18 de juliol del 1990.

Tramitació municipal

El document ha estat redactat per l'arquitecte Jordi Fernández Muñoz. El Ple de l'Ajuntament en sessió de 28 de gener de 2016 va acordar assumir la iniciativa de la modificació puntual del POUM així com també aprovar inicialment el document i exposar-lo al tràmit d'informació pública durant el termini d'un mes mitjançant publicació d'un anunci al BOPB de 22/02/2016, al diari El Punt Avui de 13/02/2016, i a la web de l'Ajuntament. Posteriorment, el Ple de l'Ajuntament en sessió de 19 de maig de 2015 va aprovar provisionalment el document.

Consta certificat del secretari de l'Ajuntament de data 9 de maig de 2016, conforme no s'han presentat al·legacions ni reclamacions, durant el període d'informació pública.

Valoració de l'expedient

L'article 97 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012 i l'article 118 del Decret 305/2006 regulen 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.

Així doncs, l'objecte de la modificació puntual del POUM és el reajust dels límits del PAU 15 per incloure-hi el traçat del viari a la zona que afecta la finca del convent dels Captuxins. El reajust dels límits del PAU 15 comporta un augment de l'àmbit de 865,98 m², que passen a augmentar la superfície del sistema d'espais lliures i la superfície de l'equipament privat. També són objecte de modificació del POUM les millores del traçat del vial i adequar la posició de l'edificació d'aprofitament privat a l'eix urbà existent segons s'argumenta al document presentat.

Analitzada la documentació tramesa i vista la topografia de l'àmbit força complexa, caldrà aportar un seguit de seccions transversals del traçat del nou vial proposat, des de les edificacions del sòl urbà fins a les edificacions de l'escola, que permetin entendre les afectacions que produiran sobre les edificacions veïnes i els talussos i murs de contenció que caldrà efectuar per tal de poder traslladar el vial esmentat.

La zona verda situada a la part sud-oest de l'àmbit queda fragmentada en dues parts pel nou traçat del vial i que s'estima que requerirà de moviments de terres importants per garantir pendents transitables amb vehicle.



La nova posició del vial hauria de garantir l'equilibri dels desmunts i terraplens fet que es podrà analitzar amb un estudi més acurat de seccions transversals.

Les seccions també serviran per estudiar que es garanteix la qualitat dels edificis existents que tenen límit amb la zona verda resultant situada a la part sud-oest de l'àmbit.

En referència a l'esmentat vial es comprova que al text refós de la modificació puntual de pla general col·legi La Presentació, aprovat definitivament per la CTUB l'any 2006, avui dia no vigent, ja s'esmentava: "Cal mantenir un vial de titularitat pública en el límit del col·legi", en el qual es plantejava una comunicació viària d'ús mixt (rodat i de vianants) entre el carrer Pompeu Fabra i la zona de futur desenvolupament de Llevant, sector Bareu-Paraiso. Es proposava un traçat del vial que compatibilitzava l'accés dels alumnes a l'escola separat i en paral·lel al nou vial rodat públic sense fragmentar la zona verda. Sembla que aquesta proposta resolvia l'accés a l'escola de forma segregada respecte el nou vial, sense aproximar-se a les edificacions preexistents, pel que es recomana tenir-lo en consideració.

Pel que fa referència a adequar la posició de l'edificació d'aprofitament privat a l'eix urbà existent, l'edifici es planteja amb front al carrer d'en Florí, des d'on s'hi pot tenir també accés rodat i de vianants. Per altra banda, la part més llarga de l'edifici plantejat té front a un passatge de vianants que va del c. d'en Florí a l'escola bressol municipal Els Colors. L'esmentat passatge és estret i cal veure si pot tenir capacitat per trànsit rodat i queda a una cota suficientment inferior respecte l'edifici com per pensar que l'accés a l'edifici proposat des del passatge té dificultats a considerar.

La present modificació no comporta cap increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos ja establerts. Els ajustos dels límits del PAU 15 comporten un augment de superfície de l'1,87% del sector que no es tradueix en increment de sostre respecte el planejament vigent.

Es detecten algunes errades materials:

- No estan grafiats els gàlibs definits al planejament vigent dins el sistema d'equipament privat per les previsions de futures ampliacions.
- Punt 1.8. de la memòria, la superfície segons el topogràfic no coincideix amb la superfície del plànol topogràfic del mateix expedient.

Fonaments de dret

Vist el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Acord

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb les consideracions fetes per aquesta Comissió s'acorda:

- 1 Suspendre l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal a l'àmbit del PAU 15, La Presentació, d'Arenys de Mar, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, fins a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha



atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal completar el document amb seccions transversals, que permetin un estudi més acurat del traçat del nou vial proposat, que incloguin tota la zona verda des de les edificacions del sòl urbà fins a les edificacions de l'escola, així com també les seccions transversals de la relació entre l'edificació d'aprofitament privat inclosa dins el PAU-15 amb els vials que li donen accés

1.2 Cal equilibrar desmunts i terraplens i aproximar el traçat del nou vial a l'escola allunyant-nos al màxim de les edificacions existents, buscant la seva integració a la zona verda i que generi l'impacte mínim. Amb aquesta finalitat cal fer un estudi comparatiu entre el planejament vigent i la proposta de modificació presentada.

1.3 Cal corregir les errades materials detectades al punt 1.8 de la memòria així com grafiar els gàlils de les possibles ampliacions de l'escola.

-2 Es recomana prendre en consideració la proposta prevista a la modificació puntual del Pla general col·legi La Presentació, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona l'any 2006, d'acord amb la part valorativa d'aquest acord.

-3 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar des de l'endemà de la seva notificació, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques, de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició



del recurs contenciós administratiu es comptarà des de l'endemà d'aquell en què es rep la comunicació de l'acord exprés o d'aquell en què s'entén rebutjat presumptament.

La secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

Digitally signed by CPISR-1 C Maria Teresa Manté Prats
Date: 2016.07.27 13:10:38 CEST

Maria Teresa Manté i Prats