

AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

**MEMÒRIA**

Document d'aprovació provisional

CCRS arquitectes

Febrer de 2011



# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ARENYS DE MAR

## ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

CAPÍTOL 1. INTRODUCCIÓ	
1.1. Participació pública a l'Avanç de POUM .....	1
1.2. Modificacions derivades de l'exposició pública del document aprovat inicialment. Informes i al·legacions .....	2
1.2. Objectius de desenvolupament urbanístic sostenible .....	4
Consideracions ambientals .....	5
Criteris d'ocupació del sòl .....	7
Criteris de localització .....	8
Criteris per millorar la integració dels desenvolupaments urbanístics en el paisatge .....	9
Informe de sostenibilitat ambiental - Memòria ambiental .....	10
Condicions derivats de les pendents superiors al 20% .....	11
Criteris de millora en el cicle de l'aigua. ....	12
Sanejament .....	14
Criteris per la protecció de l'atmosfera .....	14
Criteris per la qualitat ambiental a l'interior dels edificis .....	15
L'aplicació de les mesures ambientals. ....	16
CAPÍTOL 2. ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI .....	17
2.1. L'estructura de comunicació .....	17
2.2. El sistema viari .....	17
L'autopista i la necessitat de previsió de laterals .....	18
La xarxa viària interna .....	20
El sistema viari i la relació amb els rius. ....	21
La renovació de la xarxa de camins rurals .....	22
El sistema ferroviari i la N-II .....	22
2.3. El sistema de costes i el front de mar .....	24
Afectacions de la línia de servitud de protecció .....	24
L'espai costaner de domini públic (ZMT) .....	25
2.4. El port i el pla especial del port .....	26
2.5. El sistema d'espais lliures i la continuïtat amb els elements territorials .....	27
2.6. El sistema d'equipaments .....	33
Equipaments públics i privats en sòl urbà .....	33
Equipaments en sòl urbanitzable. ....	34
2.7. Sistema hidrològic .....	37
CAPÍTOL 3. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL .....	39

3.1. Objectius generals per la classificació urbanística del sòl .....	39
3.2. Sòl urbà .....	39
3.3. Sòl urbanitzable .....	41
3.4. Sòl no urbanitzable .....	44
CAPÍTOL 4. ORDENACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	45
4.1. Objectius d'ordenació a sòl urbà .....	45
Els carrers a les àrees centrals.....	46
La conservació dels teixits urbans en el casc antic .....	47
El paper cívic i representatiu de la riera .....	48
La residència: rehabilitació front a la substitució de l'edificació .....	49
Els usos no residencials .....	50
La regulació de l'edificació.....	50
Habitatges en règims de protecció.....	57
La preservació dels valors ambientals i arquitectònics .....	57
El patrimoni, el catàleg i el pla espacial del casc antic .....	58
El casc i el patrimoni: recorreguts patrimonials .....	58
La riera, el port i l'estació com a definició de centralitat.....	59
El transport públic: opcions alternatives .....	59
4.2. Polígons d'actuació urbanística, plans de millora urbana i plans especials en sòl urbà .....	61
4.3. Sectors de millora urbana a sòl urbà .....	64
4.4. Plans especials a sòl urbà. ....	65
CAPÍTOL 5. ORDENACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE .....	67
5.1. Objectius i instruments d'ordenació del sòl urbanitzable.....	67
5.2. Criteris per la delimitació de sectors de sòl urbanitzable.....	69
Previsió de diversificació dels usos en sòl urbanitzable .....	70
5.3. Criteris per l'ordenació del sòl urbanitzable. ....	70
5.4. Determinacions per cada sector.....	72
Reserves per espais lliures i equipaments a sòl urbanitzable delimitat .....	73
Reserves per espais lliures i equipaments a sòl urbanitzable no delimitat .....	73
CAPÍTOL 6. L'ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE .....	74
6.1. Els elements naturals .....	74
6.2. Els boscos .....	75
6.3. L'agricultura.....	76
6.4. Els camins rurals .....	77
6.5. Masies i edificacions.....	78
6.6. Altres espais adaptats .....	78
Protecció d'elements històrics i arqueològics. ....	79
La xarxa cívica i ambiental del municipi.....	79

Actuacions en sòl no urbanitzable.....	80
CAPÍTOL 7. QUANTIFICACIÓ DE SÒL I CAPACITAT RESIDENCIAL I D'ACTIVITATS .....	81
7.1 Potencial de desenvolupament. ....	82

ANNEX 1: Inventari de Masies i cases rurals

ANNEX 2: Zones d'ordenació existent (4a i 7)



# PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA D'ARENYS DE MAR

## MEMÒRIA

### **Capítol 1. Introducció**

El Pla d'Ordenació urbanística municipal d'Arenys de Mar, que es presenta a tramitació revisa el Pla General vigent des de 1984, d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent.

El present document desenvolupa les directrius i objectius de planejament definits en l'Avanç de Pla (2001), atenent a les directrius municipals, particularment pel que fa a les previsions de creixement de població, on s'opta per les hipòtesis que suposen una major moderació en el creixement demogràfic, actualitzat.

El document aprovat inicialment a 27 de desembre de 2006 es va exposar al públic entre els mesos de gener y març de 2007, a partir d'aquesta data s'han estudiat les al·legacions o procedit a les pertinents modificacions.

El present document incorpora les modificacions derivades de les al·legacions així com dels informes corresponents a administracions afectades per les propostes del Pla. Igualment s'han incorporat les modificacions derivades dels canvis produïts en la legislació vigent a partir de l'aprovació inicial.

#### **1.1.Participació pública a l' Avanç de POUM**

En els moment més rellevants de la redacció del planejament; presentació de criteris i objectius i presentació d'Avanç de Pla, s'ha informat i comptat amb la valuosa opinió d'un consell assessor nomenat per l'Ajuntament d'Arenys de Mar, amb presència d'una àmplia representació tècnica i política, així com de persones o representants d'entitats rellevants de la societat d'Arenys de Mar.

El procés de participació pública ha comportat una gran difusió del material elaborat en l'Avanç de Pla, exposat al públic en l'edifici Calisay durant els mesos de febrer i març de 2002, període en el que es van organitzar 6

jornades d'informació i discussió pública centrats en els principals temes de l'Avanç de Pla: Territori i espais naturals, comunicacions i vialitat, equipaments públics, tractament del sòl urbà, previsió de sòl urbanitzable i economia. Durant l'exposició també es va publicar íntegrament la memòria de l'Avanç de Pla a la pàgina Web del Ajuntament d'Arenys de Mar.

En la darrera etapa d'elaboració del POUM s'ha comptat amb la participació activa del consell urbanístic, format per representats polítics i tècnics de l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

Els suggeriments presentats pels ciutadans d'Arenys de Mar en el període d'informació pública han estat considerats en la mesura que són compatibles amb els criteris definits per l'Avanç. La necessària coherència entre els documents del pla ens ha obligat a excloure algunes propostes d'extensió del sòl urbanitzable incompatibles amb els criteris relatius a la continuïtat en les àrees urbanitzades, la xarxa d'infraestructures, espais lliures i equipaments, integrant el casc, les àrees de nou desenvolupament amb les àrees urbanitzades que actualment estan disperses en el territori. Amb excepcions puntuals que suposen la incorporació d'espais estratègics (penyes i careners no ocupats) com a espais lliures urbans, les propostes de creixement es limiten als espais ja considerats com a sòl urbanitzable en l'actualitat.

La proposta incorpora també algunes modificacions derivades de consultes sectorials amb els organismes competents, específicament en carreteres i costes, o la incorporació de les reserves viàries aprovades en el planejament d'Arenys de Munt.

La major precisió en la delimitació dels sectors de sòl urbanitzable i les actuacions derivades de la dinàmica municipal en aquest període es veuen també reflectides en el planejament, a excepció d'aquelles que estan pendents de convenis urbanístics i que la modificació del planejament vindrà vinculada a la signatura del corresponent conveni.

## **1.2. Modificacions derivades de l'exposició pública del document aprovat inicialment. Informes i al·legacions**

El document d'aprovació provisional conserva els objectius generals i, les propostes d'ordenació definides en el document d'aprovació inicial. Els canvis més freqüents provenen d'ajustos i actualitzacions, tant aspectes referits a la



realitat física del poble i del territori, en l'evolució durant el període transcorregut, com en l'adaptació a la legislació vigent. La concreció dels canvis realitzats s'especifica en els corresponents apartats.

En el període d'exposició pública del document aprovat inicialment es recullen un centenar d'al·legacions y els informes corresponents a diverses administracions, el contingut dels quals es detalla a la Memòria Ambiental.

El present document inclou les modificacions introduïdes en el document aprovat inicialment prenent com a base les al·legacions formulades en el període d'informació pública del document, així com els informes de les administracions competents. El llarg període temporal des de la aprovació inicial ha permès la sol·licitud d'informes a diversos departaments, llurs respostes també han incidit en les modificacions que s'han introduït, particularment pel que fa a la contenció del sòl urbanitzable, la adequació de la delimitació del sistema hidrològic o la preservació dels sòls amb pendents superiors al 20%.

Igualment, el document d'aprovació inicial, incorpora aquelles modificacions derivades de modificacions a la legislació vigent, en especial al Text Refós de la Llei d'Urbanisme, però també a la legislació sectorial que ha estat modificada en aquest període.

Les al·legacions incideixen bàsicament en aspectes de caràcter particular, que no afecten a les condicions generals d'estructura o de classificació del sòl. Els canvis introduïts no es consideren substancials.

### **Planejament territorial**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha adaptat als continguts i a les determinacions del Pla director del sistema costaner y del Pla territorial metropolità. En el primer cas ha suposat la exclusió de sectors previstos pel planejament vigent inclosos en zones C2, com en la cas del sector previst front a la platja de Cabaió. Igualment s'ha reajustat la delimitació del sòl urbanitzable proposat en el document d'aprovació inicial, particularment s'ha ajustat la delimitació del Sector Sepí i s'ha suprimit el PAU Can Tutó, que en part ha quedat integrat al sector citat. En el segon cas, s'han introduït les modificacions contingudes en el informe emès en relació al Pla terrotorial metropolità.

## **1.2. Objectius de desenvolupament urbanístic sostenible.**

Des dels plantejaments previs a la definició d'objectius de planejament, per part dels representants de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, com els primers documents d'anàlisi i definició de criteris i objectius per la redacció d'aquest pla d'ordenació urbanística municipal, els criteris de sostenibilitat han estat constantment presents. L'elaboració paral·lela d'una Auditoria Ambiental ens ha de permès coordinar el planejament urbanístic i ambiental, al servei de l'objectiu comú de la planificació d'un futur sostenible per Arenys de Mar.

Entre els objectius i mesures concretes definides en aquest aspecte podem destacar:

- El protagonisme del territori en el pla, present en el tractament del sòl no urbanitzable i, sobretot, en la integració dels principals elements territorials; careners, penyes, boscos, rials... en el sòl urbanitzable i urbà.
- La reducció del sòl urbanitzable, i la definició dels sectors de planejament d'acord amb l'objectiu de continuïtat de les àrees urbanitzades.
- La participació dels sectors de planejament en l'articulació de l'estructura general de la ciutat: xarxa viària, d'espais lliures i d'equipaments.
- La superació de l'exclusivitat del creixement extensiu, amb molt baixa densitat, que ha caracteritzat les "urbanitzacions" d'Arenys de Mar, substituint-lo per un model mixt que permeti una major densificació i diversitat tipològica, sempre adaptada a les limitacions imposades per la topografia i les característiques pròpies del poble.
- L'anterior punt ha d'ésser compatible amb la qualitat residencial que caracteritza Arenys de Mar, així doncs, parlarem de plurifamiliar en petits blocs adaptats a la topografia o d'agrupació d'habitatges unifamiliars amb la possibilitat de compartir accessos i espais lliures privats o comunitaris, com alternativa als habitatges aïllats o als més recents desenvolupaments en fileres, models que mantenen la seva oferta en sectors en desenvolupament o formant part de la diversitat que es preveu en el desenvolupament dels nous sectors.
- La diversificació dels usos en els sectors de sòl urbanitzable, introduint espais comercials, terciaris i d'equipament, cívics i de lleure en els sectors, per tal de superar la monofuncionalitat residencial dels creixements tradicionals en baixa densitat.

- La potenciació del transport públic, recolzant el ferrocarril i atenent a les relacions urbanes (inclòs el creixement previst) i interurbanes pròximes, en particular Arenys de Mar – Arenys de Munt i l'eix de la riera.

### **Consideracions ambientals**

Des de l'avanç de planejament es proposen mesures bàsiques per la millora de les condicions de sostenibilitat del territori. L'elaboració en paral·lel dels treballs de planejament i l'Auditoria ambiental d'Arenys de Mar, té com a objectiu l'elaboració de l'Agenda 21. Més endavant, en la darrera etapa d'elaboració del POUM, aquesta paral·lelisme s'ha traslladat a la redacció del Informe de sostenibilitat ambiental i, mes endavant, la Memòria ambiental que és un document adjunt a aquest POUM.

L'Auditoria ambiental municipal d'Arenys de Mar ha estat realitzada ajustant-se a la metodologia establerta en el Programa d'Auditories Ambientals Municipals de l'Àrea de Medi Ambient de la Diputació de Barcelona, amb la col·laboració de l'empresa INNOVA, eines de gestió ambiental SCCL, Eulàlia Miralles, Llicenciada en Ciències Ambientals. i Coordinadora de l'Auditoria Ambiental per part de l'empresa ha estat la nostra interlocutora en el període de redacció del planejament.

L'Informe de sostenibilitat ambiental i la Memòria ambiental ha estat realitzat per Xavier Mayor, Biòleg i el seu equip d'experts en temes ambientals, en coordinació amb l'equip redactor del POUM.

L'elaboració en paral·lel del planejament urbanístic i ambiental ens ha permès comptar amb valuosa informació relativa als principals indicadors ambientals. El contingut de la memòria ambiental i d'aquest document de planejament urbanístic són una base que ha de permetre la programació ambiental del municipi, que reclamarà l'atenció continuada dels responsables de l'administració però també la implicació de la població en assolir els objectius de sostenibilitat que es defineixen. Objectius que en part buscaran la seva operativitat amb mesures de caràcter tècnic que s'han de materialitzar en els futurs creixements, en la reurbanització d'àrees consolidades i en la construcció de nous edificis o la rehabilitació dels antics, però els principals objectius de millora ambiental depenen en gran mesura dels ciutadans que amb la seva comprensió i participació activa i continuada han de garantir l'assoliment dels objectius ambientals i amb ells la sostenibilitat.

En el present capítol es descriuen les mesures ambientals del planejament en base als objectius definits en la fase d'informació i avanç de Pla d'ordenació urbanística municipal i a les dades contingudes en la memòria ambiental de l'auditoria. Aquestes mesures de planejament es reflecteixen sovint en els propis objectius generals definits en l'apartat anterior, en altres casos hem d'esmentar actuacions concretes o localitzades, mesures previstes a les Normes urbanístiques del pla o determinacions més precises de les ordenances municipals (contingudes o no en el planejament).

Per tal d'assolir l'estalvi de recursos ambientals utilitzats en els desenvolupaments urbanístics, la compatibilització del creixement i la correcta preservació dels recursos, es defineixen uns objectius de sostenibilitat que fan referència a:

- Minimització de l'ocupació del sòl.
- Localització de les àrees de creixement atenent a la protecció dels espais de major interès natural, agrícola i forestal i d'elements paisatgístics de major rellevància.
- Millorar la integració dels desenvolupaments urbanístics en el paisatge.
- Protecció de la biodiversitat.
- Reducció del consum d'aigua, en general i particularment en les àrees de nou creixement.
- Reducció de les emissions de CO<sub>2</sub>, en els nous edificis i aquelles derivades de la mobilitat.
- Utilització de materials de la construcció ambientalment eficients.
- Reduir i gestionar millor els residus.
- Millorar la qualitat interior dels edificis.

Els primers fan referència a objectius ambientals definits en els documents d'informació i avanç, tenen una resposta directa en les propostes d'ordenació o les Normes Urbanístiques del Pla d'ordenació. En aquest cas se segueix el següent esquema:

1. S'indica resumidament la problemàtica, amb referència al document del pla que ho desenvolupa amb major detall, que és principalment a la memòria de l'Avanç de Pla.
2. S'enumeren els objectius.

3. S'indiquen les mesures per tal d'aconseguir-los fent referència als plànols d'ordenació, a les Normes urbanístiques o a altres capítols d'aquesta memòria.

El segon grup fa referència a vectors ambientals, en aquest cas es pren com a punt de partida les anàlisis i les dades contingudes en l'auditoria ambiental, per definir objectius i indicar les mesures de planejament que busquen la consecució d'aquests objectius seguint el següent esquema:

1. Es prenen com a indicadors de base els vectors analitzats en l'informe ambiental de l'auditoria.
2. Es defineixen objectius en relació a aquests indicadors.
3. Es citen les mesures concretes determinades pel planejament urbanístic per tal d'assolir aquests objectius, indicant les referències als plànols d'ordenació, les Normes urbanístiques o part de la memòria que la desenvolupa amb major detall cada tema. També s'indiquen les mesures complementàries i els instruments de control complementaris que han de servir d'indicadors per la consecució dels objectius definits.

### **Criteris d'ocupació del sòl**

1. Els criteris d'ocupació del sòl es basen en l'avaluació de les dinàmiques de creixement poblacional estudiades en l'avanç de pla i en la definició d'objectius municipals d'oferir un creixement moderat, amb capacitat de presentar una oferta diversa i qualificada, tant per la residència com per les activitats econòmiques.
2. Els objectius de planejament es basen en l'ocupació mínima i programada, que ha de veure's reforçada per la recerca d'un equilibri entre una oferta diversificada, tant de tipologies com d'usos, un increment de les densitats en relació a l'actual predomini de la baixa densitat característica dels creixements amb models de residència aïllada. Tot això considerant les limitacions que ens imposa la pròpia topografia i el manteniment de la imatge de la vila.
3. La justificació del dimensionat de la superfície de sòl urbanitzable prevista el trobem al capítol de qualificació del sòl, els criteris de desenvolupament d'aquest sectors els trobem en l'apartat de sòl urbanitzable.

## **Criteris de localització**

1. Els criteris de localització que es deriven de l'anàlisi de la situació actual d'Arenys de Mar, presents en el document d'Avanç i els plànols d'informació, que ens mostren les discontinuïtats dels creixements residencials, l'ocupació dels espais de major rellevància paisatgística i la dependència d'accessos puntuals.
2. La continuïtat dels teixits urbans, com a resposta a l'actual dispersió és un objectiu prioritari per si mateix, però també resulta indispensable per una continuïtat dels accessos i les infraestructures, condició que ha de garantir una major economia en la construcció, un millor servei i una major facilitat el manteniment. Aquests objectius ja es defineixen a la memòria de l'Avanç de pla i estan constantment presents en els plànols d'ordenació i en la present memòria. La prioritat al creixement amb continuïtat amb els actuals teixits del casc urbà ens ha de permetre diversificar els accessos i preveure aparcaments en situacions properes a les àrees centrals. Aquestes mesures han de repercutir en una menor pressió de circulació rodada en l'actual xarxa viària central, que conjuntament amb una renovació i millora de la urbanització ha d'incidir en la caracterització del casc antic com un espai on la circulació dels vianants i el transport públic és prioritària.
3. Las mesures concretes de planejament que desenvolupen aquests objectius queden reflectides en els plànols de classificació del sòl. El plànol i la memòria d'estructura general del territori ens mostra i justifica la participació dels sectors de creixement en la creació de nous elements d'estructura que han de garantir la continuïtat de les xarxes viàries, d'espais lliures i d'equipaments. Les propostes de millora del casc antic es recolzen en la millora de la xarxa viària i la urbanització, a més de les normes corresponents a les diferents zones.
4. La definició de la xarxa viària bàsica inclou carreteres, carrers urbans i camins rurals. Sempre que aquests últims segueixin el curs dels rials es disposen paral·lelament i a suficient distància del rial per permetre la protecció del sistema hidrològic així com un espai lliure entre carrer o camí i rial, tal com s'exposa en aquesta memòria en els capítols de sistema viari i de sistema hidrològic. La relació entre la xarxa viària i el sistema hidrològic es grafia en els plànols d'estructura general i en la definició d'elements vinculats per a cada sector de sòl urbanitzable.

Cadascun d'aquests sistemes es descriu en la present memòria i es regula en les Normes urbanístiques.

### **criteris per millorar la integració dels desenvolupaments urbanístics en el paisatge**

1. De les anàlisis de la forma del territori, dels usos del sòl i del paisatge d'Arenys de Mar, continguts en el document d'informació i Avanç, així com l'escassa superfície del municipi es conclou que el tractament del territori (a nivell de valors ambientals) no permet una clara diferenciació que entre el sòl urbà i urbanitzable i el no urbanitzable, així doncs, es fa necessari definir uns objectius comuns pel tractament dels elements naturals de major rellevància, que en el nostre cas són la riera i els rials, els careners, les penyes i els boscos de pins, que presenten continuïtat entre el sòl no urbanitzable i el urbà i urbanitzable. Els espais agrícoles són els únics singulars del sòl no urbanitzable.
2. L'auditoria ambiental, en els capítols: 2 -Descripció i anàlisi de l'entorn físic- i 4.1 -Sistemes naturals i de suport, aporta informació complementària relativa a les característiques d'aquests sistemes naturals.
3. Tant els estudis d'informació urbanística com l'auditoria ambiental posa èmfasi en l'ús actual, ús dels rials com a vies de circulació rodada i en els inconvenients que aquesta duplicitat porta, tant a nivell d'estructura d'accessos com de la funció natural de correcte desguàs del territori i de suport de sistemes naturals.
4. Els objectius, definits en l'Avanç de Pla i desenvolupats en el present document de Pla d'ordenació urbanística, es centren en la preservació d'aquests espais naturals de major rellevància que defineixen els principals valors naturals i paisatgístics. A través del Pla es busquen mecanismes que permetin la continuïtat dels sistemes naturals que, des del sòl no urbanitzable, enllacin amb els espais lliures de les noves àrees de creixement i, a través d'ells, amb el sistema d'espais lliures urbans.
5. Les mesures definides pel tractament dels rials, exposats en l'apartat anterior, formen part també dels objectius de continuïtat entre les diferents classes de sòl.
6. Les mesures concretes de planejament que desenvolupen els anteriors objectius es centren en la preservació dels rials, els careners i els boscos,

que es qualifiquen com a sistemes i zones en sòl urbà i sòl urbanitzable, i com a tals es regulen en les Normes urbanístiques, adequant, en cada cas, els instruments de regulació als objectius definits en cada espai. En funció del règim de sòl en que es localitzin. Les determinacions principals que busquen aquesta continuïtat dels elements naturals són:

- En relació a la preservació dels rials, es dóna prioritat a la funció de desguàs, potenciant la regeneració de l'ecosistema que l'acompanya, és un dels principals elements d'integració entre el sòl no urbanitzable i les noves àrees urbanes. Aquest objectiu es concreta en el tractament del sistema hidrològic i la seva regulació, exposat en aquesta memòria i regulat a les Normes urbanístiques, conjuntament amb el seu espai de protecció, integrat a la zona de protecció de sistemes (clau 24) en sòl no urbanitzable, es mantindrà en el sòl urbanitzable amb la clau L<sub>24</sub> com a un espai de protecció tractat com a espai lliure.
  - Els boscos i els careners, que en sòl no urbanitzable s'inclouen en espais d'interès forestal –clau 22 i clau 22a en el cas dels careners de major representativitat paisatgística. La continuïtat dels boscos i careners en els nous sectors de sòl urbanitzable es garanteix incloent els espais de carena i una bona part de les àrees boscoses en el sistema d'espais lliures, buscant la continuïtat entre els espais lliures dels diferents sectors i, conjuntament amb el sistema d'equipaments, amb els espais lliures i d'equipament existent en sòl urbà.
  - En els casos en que els careners estan ocupats per parcel·les privades, amb ús residencial aïllat, sovint en parcel·les grans, es regula normativament la preservació d'una part important de l'arbrat existent, per tal de mantenir la continuïtat de la vegetació en el carener.
7. El pla concreta els objectius definits en el Avanç a través de la ordenació, amb les determinacions contingudes en els plànols de qualificació i ordenació de sòl no urbanitzable, en el d'estructura general i en la definició normativa dels elements vinculants per cada sector de planejament, que corresponen, majoritàriament, al viari principal i als elements naturals que tenen continuïtat territorial.

### **Informe de sostenibilitat ambiental - Memòria ambiental**

Els documents ambientals han seguit un tràmit paral·lel, encara que no desvinculada, de la redacció d'aquest POUM, d'acord amb els continguts i fases de tramitació previstes en el Reglament LUC.







PENDENTS SUPERIORS AL 20%

L'informe de sostenibilitat ambiental y la Memòria ambiental formen part d'aquest POUM com a documents independents.

### **Condicionats derivats de les pendents superiors al 20%**

El reglament de la Llei d'urbanisme estableix la necessitat de limitar la classificació com a sòl urbanitzable als terrenys amb pendents inferiors al 20%. També considera la possibilitat de que alguns nuclis urbans precisin de la incorporació de sòls amb aquestes pendents per coherència en l'ordenació o per manca de sòl amb pendents inferiors.

En el cas d'Arenys de Mar, les condicions orogràfiques del territori i la posició del nucli fan pràcticament impossible la disposició del creixement en àrees que no incorporin parts amb pendents superiors al 20%. Les consideracions ja citades de continuïtat de les àrees urbanes, de limitar les àrees urbanitzables preferentment a les que ja disposen d'aquesta classificació, i, finalment, la preservació de la continuïtat de les àrees agrícoles que es mantenen, obliga a la inclusió d'àmbits amb pendents superiors al 20% als sectors de sòl urbanitzable delimitat o a sòl urbanitzable no delimitat.

La presència de pendents superiors al 20% no exclou la possibilitat d'un tractament especial per aquests àmbits, que en cap cas es consideren aptes per la edificació, però si vinculats al sistema d'espais lliures, seguint els criteris de preservació de penyes, careners i rials, ja exposat amb anterioritat, així com la seva incorporació al sistema d'espais lliures quan es tracta de sòls urbans o urbanitzables.

Tanmateix, la presència de penyes amb pendents molt superiors i la necessitat de previsió de vialitat de connexió transversal entre els eixos de rieres i rials que estructurin el territori, fa que, en alguns casos molt puntuals, sigui necessari la previsió de vials i l'edificació en sòls parcialment situats en pendents superiors al 20%, es tracta d'una situació molt puntual, que afecta al polígon Jaume Balmes i que es justifica per la necessitat de completar les àrees de major centralitat, no provocar buits en aquestes àrees i obtindrà l'espai lliure del carener. Lògicament, s'han previst tipologies i condicions especials d'edificació per tal d'adaptar-se a les pendents.

**criteris de millora en el cicle de l'aigua.**

## Proveïment

1. La memòria ambiental de l'Auditoria descriu amb precisió el cicle de l'aigua en el capítol 5.1. com a dades principals en relació a l'abastament poden citar que Arenys de Mar subministra aigua potable procedent de l'ETAP (estació de tractament d'aigua potable) de Palafolls provinent de l'aqüífer del Tordera. En els dipòsits d'Arenys de Mar l'aigua procedent de Palafolls és barrejada amb aigua extreta dels pous de l'aqüífer de l'Alt Maresme en una proporció del 80% i el 20% respectivament, l'empresa privada SOREA en fa la distribució.
2. Les característiques finals de l'aigua venen determinades per les característiques dels aquífers; el del Tordera presenta una elevada salinització, el que repercuteix amb una elevada concentració de sodi a les aigües potabilitzades. Les aigües procedents de l'aqüífer de l'Alt Maresme presenten una elevada concentració de nitrats, raó per la qual és imprescindible la barreja amb les aigües provinents de Palafolls abans de la seva distribució per consum humà.
3. La qualitat resultant de l'aigua que es distribueix a Arenys de Mar és inferior als valors fixats per la Directiva comunitària 98/83/CE.
4. La situació de sobreexplotació de l'aqüífer del Tordera ha fet que es plantegessin mesures de protecció entre les que es troba el projecte de planta desalinitzadora de Blanes.
5. Consum 2001: 1.342.225 m<sup>3</sup> subministrats en baixa, 982.675 facturats, i 359.550 no facturats que inclou dependències i serveis públics, i les pèrdues. Aquest darrer concepte ha oscil·lat, en el període 1997 i 2002, entre el 26,8% i el 31%. Al volum d'aigua subministrat per la xarxa pública caldria afegir el consum directe de pous en indústries i sobretot agricultura, dels quals no hi ha dades. Si considerem únicament el volum d'aigua distribuïda per la xarxa municipal, facturada i no facturada, la repercussió és de 227 l/hab i dia. Les dades de consum s'actualitzen en els documents ambientals.
6. La capacitat d'emmagatzematge dels dipòsits d'Arenys de Mar és de 5.003 m<sup>3</sup> d'aigua, és una reserva per 1,9 dies per consum domèstic i industrial i de 1,4 dies si considerem també el consum públic i les pèrdues.

7. Molts dels objectius que fan referència al subministrament i a la qualitat de l'aigua, ja estan enunciats a l'auditoria ambiental, així com aquelles mesures que, des de l'administració competent, s'estan prenent per evitar la sobreexplotació dels aqüífers, i la millora de la qualitat de l'aigua, que afecten les comunitats que s'abasten dels aqüífers del Tordera i el Baix Maresme. Des d'un punt de vista municipal, segons les dades de l'auditoria ambiental, podem veure la importància del control, tant de l'obtenció com del consum d'aigua, la necessitat de millorar les xarxes per tal d'evitar pèrdues i de prendre mesures per l'estalvi i reciclatge de l'aigua, en els edificis d'ús privat, però sobretot en tot el que fa referència al consum públic, tant en espais lliures com edificis, precisament en aquell consum que actualment ni tan sols es comptabilitza. L'elaboració d'un programa d'estalvi i reciclatge també ha d'incloure aquelles instal·lacions que apareixen com a grans consumidors, així com la possible implantació a nivell municipal d'un sistema de recollida d'aigües pluvials i de reciclatge per la seva reutilització.

8. Des del document de l'avanç de pla es proposa la necessitat de consolidar un programa per la conca de la riera d'Arenys, que permeti una millor gestió de l'aigua, tant pel que fa a la previsió d'inundacions com de fomentar la recàrrega de l'aqüífer i l'emmagatzematge d'aigua, amb la participació, com a mínim, dels ajuntaments d'Arenys de Mar i Arenys de Munt.

Les previsions del planejament i el creixement proposat en el pla d'ordenació urbanística pot suportar un creixement de 500 habitants/any, el que suposa un increment del consum d'aigua d'un promig de 37.287 litres/any, si partim dels actuals consums, adaptat a l'objectiu en relació als consums d'aigua que és de rebaixar un mínim del 10% per tal d'aproximar-se a mitjanes pròpies de poblacions més concentrades.

9. Propostes concretes del pla d'ordenació urbanística que han d'incidir positivament en l'objectiu d'estalvi i millor aprofitament de l'aigua.
- Una major continuïtat dels teixits urbans amb la concentració dels nous creixements i la preferència per les tipologies plurifamiliars i agrupades, són mesures que tendeixen a rebaixar els consums.
  - La recuperació de l'aigua superficial, mantenint una bona part del sòl permeable, tant en el tractament dels nous espais lliures públics, com en

els espais privats no edificats, són mesures per afavorir la recàrrega dels aqüífers.

- El tractament de la xarxa de rieres i rials, afavorint la funció que li és pròpia, mantenint la permeabilitat de les lleres, que també es pot complementar amb recollides i emmagatzematges de l'aigua superficial, són mesures que afavoreixen la recàrrega dels aqüífers i en el millor aprofitament de les aigües superficials.
- La previsió d'urbanització o reurbanització dels carrers del centre, en especial el casc antic, mitjançant un sistema separatiu d'aigües pluvials, amb possibilitats de reutilització.
- Les condicions d'urbanització i d'edificació, incloses en aquestes normes, preveuen xarxes diferenciades per la distribució d'aigües per consum humà i provinents de reaprofitament.

## **Sanejament**

Els plànols d'informació de les xarxes de sanejament ens mostren l'estat actual d'aquest servei.

Els objectius en relació a la xarxa de sanejament són els de completar els sectors que no han finalitzat la construcció de la xarxa, evitar els abocaments directes a les lleres o el mar i millorar la xarxa. Aquestes mesures venen complementades amb la instal·lació de la depuradora mancomunada entre els municipis d'Arenys de Mar, Arenys de Munt i Canet.

Pel que fa a la xarxa de desguàs el pla preveu xarxes separadores per aigües negres i pluvials, així com la recuperació de les aigües per a recs. Aquestes adequacions i millores precisen d'una programació a mig termini, que permeti funcionament de xarxes sectorials (per exemple en un sector de planejament, o de reurbanització) que posteriorment s'ha d'integrar a una xarxa més àmplia que en un futur inclogui la totalitat del municipi.

## **Criteris per la protecció de l'atmosfera**

Amb les anàlisis de consum d'energia o de la valoració de les emissions dels contaminants contingudes en l'auditoria ambiental veiem la importància de la indústria en el consum d'electricitat, mentre que els serveis i els consums

domèstics són els principals consumidors de gas natural o de gasos líquids, el transport és el principal consumidor de combustibles líquids i una de les principals causes de la contaminació atmosfèrica. La contaminació derivada de la combustió de vehicles a motor es deu principalment als vehicles que circulen per les carreteres, amb una major incidència dels que circulen per la NII.

En el capítol energètic i d'emissió de contaminants a l'atmosfera, l'auditoria ambiental fa referència a l'energia solar com a única alternativa energètica en la situació d'Arenys de Mar.

Els objectius del pla són la reducció de les emissions de CO<sub>2</sub>, derivades del transit, de la industrial i dels edificis en general.

L' ordenança contempla l'obligatorietat d'instal·lacions d'energia solar en els edificis d'ús públic i d'ús privat, que s'anirà integrant progressivament a les ordenances municipals.

Complementàriament a les desitjables mesures destinades a disminuir el trànsit a través per la NII, el pla estableix condicions per la disminució de la circulació interna, entre aquestes mesures, la reurbanització del casc antic i la previsió d'aparcaments públics en posicions pròximes al casc antic poden invertir l'actual especialització pel trànsit rodat de carrers que mostren escasses aptituds per aquesta funció i alliberar la riera com a espai públic de referència.

La reordenació dels accessos i de la xarxa viària també ha de representar un disminució de les circulacions pels carrers centrals.

### **criteris per la qualitat ambiental a l'interior dels edificis**

En relació a la qualitat de l'interior dels edificis considerem l'aspecte dels materials de construcció o la contaminació acústica.

En el cas d'Arenys de Mar, la contaminació acústica derivada de les activitats es manté en els límits previstos en l' ordenança de 1993, mentre que les mesures de nivells de soroll efectuades per l'auditoria ambiental ens mostren nivells elevats deguts al trànsit, tant en els sectors pròxims a la NII i a la riera, a causa del major trànsit, com en altres carrers com Sa Clavella o l'Avinguda Europa entre d'altres. L'auditoria ambiental es mostra partidària

d'elaborar plans específics per minimitzar l'impacte acústic, diürn i nocturn, que des del Pla d'ordenació urbanística coincideixen amb les mesures de reurbanització del centre i de dissuasió de la circulació i l'aparcament ja exposades en l'apartat referit a la contaminació.

- Com a mesures que afecten directament a la qualitat interna dels edificis es proposa el control de la utilització de materials de la construcció ambientalment eficients.
- El pla d'ordenació incorpora a les normes criteris per reduir i gestionar millor els residus i millorar la qualitat interior dels edificis.

### **L'aplicació de les mesures ambientals.**




Les anàlisis dels vectors ambientals que ens presenta l'auditoria i les mesures que des d'aquest document es proposen o les que s'han descrit en els anteriors apartats, així com altres previsions de caràcter comarcal o supramunicipal que estan en fase de projecte o de desenvolupament, com són la desalinitzadora de Blanes o la nova depuradora d'Arenys de Mar, tenen importants repercussions en la renovació de les xarxes locals. L'aplicació de les mesures ambientals sovint no pot considerar-se immediata amb l'aprovació del planejament o de l'Agenda 21.

L'Ajuntament d'Arenys de Mar i els seus serveis tècnics, han de programar les intervencions a curt termini, així com l'aplicació de les condicions normatives que han de implicar l'administració i els particulars. En alguns aspectes es creu convenient que siguin els edificis públics els capdavanters en l'aplicació de mesures d'estalvi energètic, de recuperació d'aigües o d'utilització de materials ambientalment eficients en els seus edificis i instal·lacions. Tanmateix, han de complementar els serveis necessaris per tal de possibilitar l'aplicació de les condicions ambientals a les urbanitzacions, obres o instal·lacions privades.







-  Autopistes y laterals d'autopistes
-  Xarxa de carreteres
-  Xarxa de carrers
-  Xarxa de camins rurals principals
-  Xarxa de camins rurals secundaris
-  Pes vehicular a Platja
-  Pes vianants a Platja

**SISTEMA VIARI**

## **Capítol 2. Estructura general del territori**

L'estructura general del territori ve determinada en el plànol nº 1 del mateix nom, on es defineixen aquells elements que per les seves condicions i per la seva continuïtat han d'actuar com a suport del desenvolupament urbà i de les activitats actuals i futures.

Els elements que conformen l'estructura general del territori es consideren sistemes generals, aquests venen complementats pels sistemes locals que complementen els sistemes generals i estan al servei d'àmbits més limitats. Malgrat la necessària distinció, els sistemes generals i locals es complementen, configurant conjuntament l'estructura urbana.

### **2.1. L'estructura de comunicació**

Tots els elements viaris, ferroviaris, portuaris i de telecomunicacions conformen el sistema de comunicació, que ha de garantir la relació i l'intercanvi entre Arenys de Mar i la resta del territori. Distingirem entre els sistemes de comunicació en funció de la seva naturalesa i també per la funció de comunicació intermunicipal o local.

### **2.2. El sistema viari**

L'Avanç de pla conté un extensa anàlisi de les vies urbanes i interurbanes, destacant com a conclusió el contrast entre l'excel·lent comunicació territorial, amb l'escassa vialitat interna i la difícil connexió entre les parts del municipi o entre el centre i les àrees urbanitzades. El pes de les xarxes territorials sobre les urbanes comporten una creixent importància de la circulació a través, que sovint suposa la sobrecàrrega de la ja deficient xarxa viària local.

En relació a la xarxa viària es defineixen com a objectius.

- a) Diversificació dels accessos
- b) Jerarquització de la xarxa viària
- c) Continuïtat viària

El primer objectiu respon a la necessitat d'incrementar els punts de relació entre les vies territorials i les diverses àrees urbanes, existents o previstes, amb la previsió de la relació entre aquests accessos i les vies de major

jerarquia, amb capacitat de relacionar entre si el viari principal, de donar accés a les vies locals i als punts més singulars del territori.

El segon objectiu complementa la necessitat de diversificar els accessos amb la de disposar de vies especialitzades, que va des de les que han de canalitzar els passos a través, com la relació entre Autopista C-32 i la carretera N-II, els accessos al port des de l'autopista i la distribució del transit als diferents sectors, fins a les vies de marcat caràcter local, o cívic, en les que és convenient minimitzar el trànsit viari.

El tercer objectiu respon a la necessitat de completar la xarxa viària amb la creació de noves relacions i la diversificació dels accessos puntuals actualment existents en moltes de les antigues urbanitzacions.

### **L'autopista i la necessitat de previsió de laterals.**

Si l'autopista ha suposat una gran millora en l'accessibilitat territorial d'Arenys de Mar, no ha contribuït suficientment a descarregar de trànsit la N-II, incrementant el trànsit a través de les àrees urbanes per vies no preparades per aquest funció. La riera i el carrer Draper, del polígon industrial de Vall de Gata Draper, suporten el trànsit de relació entre aquestes dues vies territorials, el que suposa una disminució de la qualitat de les seves funcions locals; d'eix cívic en el cas de la riera i de distribuïdor d'una àrea industrial en el cas de Vall de Gata Draper.

Arenys de Mar ha sofert l'impacte de l'autopista en el seu territori, fins el punt que la construcció d'aquesta impedeix la continuïtat de la ronda nord, tal com estava prevista en el pla general de 1984. Això ha comportat importantíssims problemes en el creixement d'Arenys de Mar. En el POUM, tot i que es garanteix la connexió del centre amb llevant i ponent, resulta físicament impossible la previsió d'una via contínua, i els traçats que es proposen han de salvar desnivells considerables per tal de connectar la riera amb les valls dels rials paral·lels.

Per una major eficiència en la relació entre les vies territorials i també per comptar amb una major diversitat d'accessos i de distribuïdors locals es proposen amb caràcter prioritari:

La construcció dels **laterals de l'autopista**, amb suficients punts de relació amb la xarxa urbana d'Arenys de Mar per tal de garantir l'accés a les àrees urbanes actuals i als nous sectors de creixement. Partint de l'actual sortida de l'autopista els enllaços d'interès territorial són:

L'enllaç amb el **nou traçat de la C-511**, en direcció mar – N-II i en direcció Arenys de Munt. La construcció d'aquesta nova via es considera prioritària ja que a més de millorar les relacions territorials ha repercutit favorablement en els objectius que es proposen pel carrer de Vall de Gata Draper (distribuïdor local) i la riera (eix cívic).

L'enllaç amb **la prolongació de l'Avinguda Catalunya**, per l'eix del rial de les Canelies, ha de completar la distribució primària des dels laterals de l'autopista, aquí es preveu una rotonda elevada que dóna accés als laterals de l'autopista. Aquesta nova via, ha de garantir l'accés directe als sectors de sòl urbanitzable de llevant, i a través de l'actual Avinguda de Catalunya una alternativa a la unió amb la N-II, aquesta via proporciona també un **accés directe al port**.

A partir de la rotonda es preveu l'espai necessari per la prolongació dels laterals, fins els límits municipals i l'enllaç amb la sortida de Canet de Mar.

Aquestes actuacions reforcen la relació entre la xarxa territorial i la local, alliberant la riera de l'actual càrrega de transit i obrint l'opció a convertir-se en una via cívica. La recuperació de la riera com a via cívica ha de reforçar també la relació entre els pobles d'Arenys de Mar i Arenys de Munt, tant per la pròpia urbanització de la riera, recuperant la continuïtat, com per la previsió de transport públic que, a través de la riera, enllaci l'estació d'Arenys de Mar amb el centre d'Arenys de Munt. El pas de la riera per sota l'autopista és un punt clau que ha de superar l'actual especialització com a nus viari, que exclou als vianants, per transformar-se en un punt de confluència entre els dos municipis. Els projectes d'urbanització de la riera d'Arenys de Mar, i els estudis de vialitat en el planejament d'Arenys de Mar i d'Arenys de Munt, apunten a solucions de tractament d'aquest punt que, sense excloure el seu paper d'enllaç amb la xarxa territorial, reforcin el paper de porta pels dos municipis i d'eix cívic estructurant per Arenys de Mar.

## La xarxa viària interna

Les anàlisis de la vialitat interna ens posen en evidència la debilitat de la xarxa viària d'Arenys de Mar, tant per l'escassa proporció de vialitat, com per les discontinuïtats i la manca de relació entre les diverses parts del poble. El model de creixement per urbanitzacions independents del casc i amb accés puntual ha fet que el creixement de les àrees urbanitzades no aportés elements de vialitat estructurant, tendint a la multiplicació dels accessos puntuals a través de vies que sovint tenen fortes pendents.

La ronda Nord, proposada en el pla general de 1984, com a principal element de distribució a les diverses àrees urbanes o urbanitzables és avui dia inviable amb la continuïtat prevista pel planejament. La construcció de l'autopista ha estat un factor important en aquest inviabilitat, però també el creixement d'Arenys de Mar en les àrees més properes a l'autopista ha tendit a tallar els possibles accessos amb continuïtat a llevant i ponent. La topografia és també un factor decisiu que ha dificultat tradicionalment les vies transversals en el municipi.

Malgrat aquesta sèrie de problemes, el Pla preveu vies de relació entre els sectors de llevant i ponent amb l'eix central de la riera, que ha perdut el seu paper de distribuïdor principal, a favor de les vies longitudinals d'accés abans comentades, per assolir un paper de centralitat i de distribuïdor local.

Si abans hem parlat de la importància dels laterals de l'autopista en relació a la diversificació d'accessos, aquesta actuació, que no depèn directament de l'administració local, no substitueix la necessitat de reforçar les connexions transversals locals, des del centre: eix riera, vers els creixements existents i proposats a llevant i ponent del casc central.

El pla tendeix a reforçar la continuïtat de les vies transversals, prolongant les existents, creant noves vies i reforçant els accessos alternatius, per tal de superar la tendència a accessos puntuals i únics presents en les urbanitzacions. El desenvolupament del sòl urbanitzable ha de jugar un paper fonamental en la transformació de l'actual xarxa local, a través d'un vari jerarquitzat que aporta elements d'estructura general a nivell municipal. En aquest sentit els sectors Salines - Bareu - Tronqueda, a llevant, i Lourdes, a ponent, juguen un paper de singular importància per connectar l'eix central de la riera amb les àrees de creixement de llevant i ponent respectivament,

aprofitant la darrera oportunitat per reconstruir el que pot salvar de la proposta de ronda Nord continguda en el planejament de 1984.

Els estudis de traçat viari i les propostes que finalment s'inclouen en aquest Pla han d'afrontar, com tots els carrers d'Arenys de Mar, la dificultat imposada per les condicions topogràfiques, és per això i per la manca d'espai, que no és aplicable als carrers transversals (llevant-ponent) la clara jerarquia que caracteritza els longitudinals (nord-sud), ni la continuïtat que avui és encara possible en aquesta darrera directriu. La impossibilitat d'unes vies transversals amb continuïtat i clarament jerarquitzades fa imprescindible la multiplicació d'accessos, aprofitant les escasses oportunitats de connexió entre la riera i els àmbits territorials de llevant i de ponent.

Malgrat que el POUM aposta clarament per la continuïtat urbana, la presència d'urbanitzacions com el Cònsol o de llocs d'interès com la Torre dels Encantats, als límits del municipi, fa necessari la participació d'alguns camins rurals en la estructura viaria general del municipi, per tal de garantir la connexió entre els sectors urbanitzats. En aquest cas tenim els camins de ponent que donen accés als llocs esmentats. El tractament d'aquestes vies ha de permetre la circulació de vehicles, sense perdre la condició de camí rural, per tant, es tracta de camins que no superaran els 6m. d'amplada amb el tractament de paviment i desguàs que garanteixi la seva funcionalitat i la integració al medi rural o natural que travessa.

### **El sistema viari i la relació amb els rials.**

És característic a Arenys de Mar, com a la resta del Maresme, la utilització dels rials com a elements de comunicació, que ha suposat la transformació de bona part dels rials en carrers o en camins rurals, amb una marcada tendència a actuacions de condicionament com a tals. Ja a l'avang de pla es presentava l'alternativa d'invertir aquesta tendència i, sense renunciar a la capacitat connectora del rials, incorporar els rials al sistema hidrològic i restablir la principal funció d'aquests com a desguàs territorial, a través de:

- la canalització, en aquells trams consolidats per les edificacions
- la previsió de carrers o camins paral·lels al rial tant en els camins que estructuraven el sòl no urbanitzable com el sòl urbanitzable

Els informes emesos per l'Agència Catalana de l'Aigua incideixen en aquest aspecte, resultant la inclusió de tot el sistema de rieres i rials, així com les corresponents franges inundables en el sistema hidrològic.

Aquestes actuacions han de garantir la preservació del sistema hidrològic, amb les corresponents conseqüències favorables en la circulació d'aigües i de recuperació dels aqüífers, en la millora de les condicions de circulació, tot contribuint a la recuperació de la continuïtat dels sistemes ambientals associats als rials.

### **La renovació de la xarxa de camins rurals**

Les actuacions que es proposen renoven la xarxa de camins rurals, establint una jerarquia que garanteixi l'accessibilitat territorial a aquells àmbits on la conservació de l'activitat agrícola és el principal objectiu i en aquells altres on s'ha considerat necessària la millora de l'accessibilitat o la connexió d'àrees residencials o d'activitats disperses en el territori municipal que per la seva posició impossibiliten la relació mitjançant les xarxes de carrers previstos. Els camins rurals que se situen paral·lels als rials han d'assolir també la funció d'accés a les lleres i de manteniment. És per aquest motiu que es tendeix a situar-los paral·lels i propers als rials.

El tractament dels camins rurals ha de respondre als objectius definits pel sòl no urbanitzable, conservant al màxim les condicions territorials però amb suficient dimensió i el tractament superficial necessari per tal de garantir els accessos a les àrees rurals, als nuclis dispersos o a la circulació de la maquinària agrícola o els vehicles necessaris per aquesta activitat. El tractament superficial no significa necessàriament la pavimentació d'aquests camins, que s'ha d'evitar sempre que sigui possible.

### **El sistema ferroviari i la N-II**

Aquests dos elements, la N-II i les instal·lacions ferroviàries, suposen una barrera permanent entre el poble d'Arenys de Mar i la platja, el seu front natural, però també han incidit desfavorablement en les relacions entre les diverses parts d'aquest front, que es veuen afectades per les discontinuïtats i per la manca d'adequació a la circulació local i de vianants. Les activitats comercials i lúdiques situades en el front de la carretera queden deslligades del poble per aquesta raó. El pla preveu la millora de les condicions



d'accessibilitat dels diferents punts d'aquest front des de la pròpia via, la millora dels girs o de les relacions amb les vies locals, o a través de la platja, com a principal eix de circulació per a vianants que ha de comptar amb suficients passos per sota la carretera i el ferrocarril, tal com es preveu en els plànols d'ordenació.

Les actuacions en el viari general intermunicipal, anteriorment descrites, han de significar una millora en el trànsit per la N-II, constituint un primer pas perquè en un futur l'actual carretera nacional es transformi en un carrer urbà, consolidant un dels principals eixos de la vila i, per la seva continuïtat en altres municipis, assolir la seva vocació de "carrer major del Maresme".

En el cas del ferrocarril, resulta impossible plantejar el trasllat de la via des d'un pla municipal. Entenem que un possible trasllat de la línia ferroviària s'ha de contemplar des d'un marc territorial ampli i que ha de comportar previsions a llarg termini. Des del POUM es valora l'accessibilitat generada pel ferrocarril i la posició de l'estació en relació al casc i la platja, que el converteixen en un element essencial en l'estructura territorial i urbana, particularment en un moment en que el foment del transport públic ve acompanyat de grans possibilitats de millora en les condicions de velocitat i de freqüència ferroviària. Partint d'aquestes consideracions les propostes del pla tendeixen a reforçar el paper del ferrocarril com a mitjà de transport i particularment el de l'estació com a element urbà fonamental per Arenys de Mar, on es preveu un increment de les places d'aparcament i una millora de la imatge de la pròpia estació. Aquesta ha de suposar també un centre en la distribució del transport públic, local o intermunicipal que es proposa.

La valoració del ferrocarril i de l'estació no ens ha de fer renunciar a la millora de les relacions entre les parts que aquestes instal·lacions separen, garantint la connexió directa entre l'estació, el casc i altres focus d'activitat en el front marítim a nivell vianants i viari, així com amb la platja a nivell d'accés per a vianants.

La millora i increment dels aparcaments a l'estació i àrees properes o la previsió de transport públic han de potenciar l'ús del ferrocarril com a principal mitjà de transport entre Arenys de Mar, el Maresme, l'àrea metropolitana i Barcelona.

### **2.3. El sistema de costes i el front de mar**

El poble d'Arenys de Mar té la seva façana natural a la costa, malgrat les barreres que suposen la N-II i les instal·lacions ferroviàries, el front marítim del poble manté un elevat valor representatiu. En aquesta façana marítima trobem sectors diferencials, en funció del seu moment de consolidació i de les activitats predominants en cadascun d'ells, separats pels penyals que s'apropen al mar, i constitueixen un altre valor representatiu.

La separació entre els sectors suposa una limitació en les connexions entre les diverses parts del poble, particularment a nivell de vianants, on la pròpia platja és l'element vertebrador d'aquests recorreguts locals.

#### **Afectacions de la línia de servitud de protecció**

En el cas del front del poble, pràcticament consolidat amb edificació contínua, es presenta un tram de la façana on la línia de servitud de protecció (20 m. de la nova delimitació de la ZMT) afecta els edificis. Donat que es tracta d'un front consolidat i que els solars buits no superen el 25% del tram afectat, d'acord amb el que disposa la transitòria 3<sup>a</sup>.3. de la Llei de Costes, i la transitòria 9<sup>a</sup> del reglament, es proposa la reducció de la franja de protecció a 16 m. d'acord amb el planejament vigent amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei de Costes. Aquesta reducció, a més d'ajustar-se millor al front consolidat, no suposa cap merma a la garantia de l'efectivitat de la servitud ni té cap efecte sobre l'àmbit de domini públic.

Aquest pla d'ordenació delimita un àmbit de Pla Especial de regulació de façanes, amb la finalitat precisa d'assenyalar les alineacions i rasants en aquest tram de la línia de costa, caracteritzat per edificació contínua, entre mitgeres i alineada a vial, amb una consolidació superior al 75%, d'acord amb la limitació establerta en el punt 2.2<sup>o</sup> de la disposició transitòria novena del reglament de la llei de costes. (Pla Especial del Passeig de Josep Xifré)

En una situació singular trobem el sector amb front a la platja del Cabaió, actualment amb ús de càmping, on el planejament anterior preveia la consolidació d'un sector turístic – hotelier. El pla director urbanístic del sistema costaner ho classifica com a C2, en conseqüència s'aplicarà el règim d'usos admesos per les Normes del PDUC, (Art. 14.3), en aplicació dels quals és admissible la rehabilitació de la casa rural amb possible destí de turisme rural,

la implantació d'equipaments públics i les instal·lacions de Càmping, mitjançant la redacció d'un Pla Especial. La posició d'aquest sector i la necessària limitació dels accessos rodats a la platja del Cabaió fa necessari preveure la implantació d'un aparcament de servei a la platja, així com serveis complementaris que s'ordenaran integrats a les instal·lacions del Càmping que haurà de preveure aquesta servei.

Les actuacions públiques per la platja del Cabaió, en projecte, tendeixen a la requalificació de la platja, amb continuïtat amb el municipi veí de Canet de Mar, a través d'un projecte de recuperació mediambiental. Entre les necessitats que es plantegen en aquest projecte trobem la d'excloure l'ús d'aparcament de la platja, que genera la necessitat de preveure àrees d'aparcament suficientment àmplies en les àrees properes.

### **L'espai costaner de domini públic (ZMT)**

La platja d'Arenys de Mar està íntimament vinculada a la població. El Pla General preveia el pas d'una via entre la platja i el ferrocarril, sobre la zona de domini públic marítim-terrestre.

Amb l'objectiu d'apropar la platja al poble, fomentar-ne l'ús per part de la població i d'acord amb la legislació vigent, aquest Pla d'ordenació preveu per aquest àmbit únicament aquells usos legalment previstos, per això es proposa:

- Previsió de passos de la riera i rials, incloses condicions de manteniment i neteja a fi de permetre la lliure circulació de les aigües.
- Previsió de passos de vianants i de vehicles de servei.
- Manteniment de les previsions d'accessibilitat pública a la platja, d'acord amb les obligacions municipals definides en l'article 208 c, del reglament de la llei de costes.
- L'àmbit qualificat de viari en el Pla de 1984 es transforma una franja de recuperació mediambiental, que ha de servir de transició entre les vies de ferrocarril i la platja, concentrar els passos i les circulacions de vianants entre els accessos a la platja, i permetre l'accés a vehicles de manteniment i servei, salvament o d'emergència.

## 2.4. El port i el pla especial del port

L'àmbit delimitat com a sistema portuari comprèn l'actual port i l'espai de la platja fins a la riera, on es projecta la construcció d'un nou espigó de protecció, situació que amplia l'àmbit portuari, com es delimita en els plànols d'estructura i d'ordenació. L'ordenació de l'espai portuari precisarà de l'aprovació definitiva del Pla Especial actualment en tramitació, el POUM remet l'ordenació del port al Pla Especial.

Des de les primeres definicions dels objectius generals de planejament s'ha destacat el paper singular del port en relació al desenvolupament urbà i econòmic d'Arenys de Mar. Els problemes d'accessibilitat, aparcament, ordenació dels espais interns en relació a les activitats, són objectius que el Pla Especial comparteix amb els criteris i objectius definits en l'Avanç de Pla i amb les determinacions d'aquests POUM.

La complexitat de la funció que desenvolupa el Port, que es vol mantenir i potenciar, es complementa amb la voluntat d'integrar el port a la vila, superant les barreres que, fins avui, mantenen el Port apartat de les activitats urbanes característiques del final de la riera.

La previsió d'una àrea específica per a usos urbans, com comerç i restauració, aporta un element de ròtula entre els espais més significatius del front de Mar Arenyenc: El final de la riera, la platja i el port. La ordenació es concreta mitjançant la previsió d'accessos, aparcament i un ampli espai lliure, integrat en una operació que tendeix a unir els tres elements, dotant al front de mar d'un ampli espai lliure i de lleure, que té la seva prolongació natural en les activitats lúdiques i gastronòmiques, existents o previstes, en el port.

Un dels reptes importants que ha d'afrontar el desenvolupament del pla especial és la coordinació d'activitats tan diverses com la pesca, el port esportiu, les activitats industrials, i l'explotació del potencial de lleure i d'atracció turística del port a través de l'articulació de l'espai urbà en relació amb el mar.





- Espais lliures**
- Hidrològic
- Sòl no urbanitzable**
- 21 - d'interès agrícola
- 22 - d'interès forestals
- 22a - d'interès forestal en careners
- 24 - protecció de sistemes
- 26 - conservació de cases rurals ( e-n°)
- Protecció arqueològica
- PE en sòl no urbanitzable

## **2.5. El sistema d'espais lliures i la continuïtat amb els elements territorials**

Arenys de Mar compta amb un sistema d'espais significatius a nivell territorial i d'imatge urbana, però no tots aquests poden associar-se a la funció que les àrees urbanes precisen dels espais lliures. El Pla qualifica els sistemes d'espais lliures d'acord amb les seves possibilitats funcionals, sigui per extensió; només els espais prou amplis es poden considerar parcs urbans (Lu), com per les possibilitats de preveure espais especialitzats per les activitats de lleure o de descans en relació a àrees especialment tractades per aquestes finalitats, condició que ens exclou les penyes o altres espais de topografia accidentada (La), o els espais relacionats amb la protecció dels sistemes hidrològic o viari (L24), que tindran la seva funció ambiental, com a espais lliures i com a suport de vegetació, però no tenen la capacitat d'oferir les condicions d'ús que es demanen a un parc urbà. Les limitacions derivades de les pendents del 20%, regulades pel reglament de la LU, redueixen els espais lliures computables previstos en sòl urbanitzable.

Les places i els passeigs (Lp) juguen també un paper fonamental en les àrees urbanes, com a espais cívics, suport d'activitats urbanes i sovint de vegetació. Tots aquests elements configuren el sistema d'espais lliures urbans, però s'inclouen en el sistema general únicament aquells de suficient dimensió i representativitat per constituir parcs a nivell municipal.

El creixement de la ciutat, en els sectors de sòl urbà no consolidat en els que es delimiten polígons d'actuació urbanística (PAU) o Plans de Millora Urbana (PMU), o en els sectors de sòl urbanitzable delimitat, s'ha previst la localització de la majoria dels espais lliures, seguint els criteris generals de continuïtat i adequació per a usos de lleure. Això vol superar l'excessiva fragmentació o la reserva com a espais lliures únicament de les àrees residuals o amb massa pendent per assolir altres usos, característiques d'una bona part de les urbanitzacions existents.

A més d'aquesta continuïtat, la determinació dels espais lliures en els polígons i sectors de futur desenvolupament s'han aplicat criteris ambientals que venen definits en l'avanç de pla; aquests són bàsicament la preservació de la continuïtat dels elements amb major implicació ambiental i paisatgístic, ens referim als rials i als careners, els primers ens han de garantir la continuïtat

del sistema hidrològic i els sistemes ecològics associats, els segons la preservació i continuïtat de les àrees arbrades i la reserva dels elements paisatgístics de major rellevància del municipi, trencant la tendència a l'ocupació i reservant-los per a usos públics.

També ha constituït un criteri per la reserva d'espais lliures la continuïtat amb parcs o equipaments existents, així com la futura relació entre aquestes reserves.

Aquests criteris de reserva ens permeten la continuïtat d'espais lliures i equipaments en el carener del cementiri fins més enllà de l'institut, o del carener del pla dels frares, en les posicions més properes al centre urbà.

#### **Espais lliures en sòl urbà no inclòs a PAU ni PMU**

	<b>Públics</b>	<b>Pendents de cessió</b>	<b>Totals</b>
<b>Lu, parcs urbans</b>	74.654	-0	74.654
<b>Lp, places i passeigs</b>	50.410	2.731	53.141
<b>La, altres espais lliures</b>	48.384	85.731	134.114
<b>L24, protecció de sistemes</b>	14.420		14.420
<b>Totals</b>	<b>187.868</b>	<b>88.462</b>	<b>276.329</b>

#### **Espais lliures en PAUS en sòl urbà consolidat**

	<b>Públics</b>	<b>Pendents cessió</b>	<b>Totals</b>
PAU El Cònsol	8.857	1.227	10.084
PAU La Estrella		-	0
PAU Can Vilaplana		5.373	5.373
PAU Maltemps Est		7.015	7.015
PAU Canalies		-	0
PAU El Portinyol		6.803	6.803
PAU Les Carolines		8.932	8.932
PAU Portimar I		14.333	14.333
PAU Les Roses 2		4.548	4.548
PAU Les Carolines Sud 3		821	821
<b>Totals</b>	<b>8.857</b>	<b>49.052</b>	<b>57.909</b>







**Espais lliures**



**Sòl públic**



**SISTEMA D'ESP AIS LLIURES**

**Espais lliures en PAUS sòl urbà consolidat**

	<b>Públics</b>	<b>Pendents de cessió</b>	<b>Totals</b>
<b>Lu, parcs urbans</b>	3.521	3.521	3.521
<b>Lp, places i passeigs</b>	430	3.207	3.637
<b>La, altres espais lliures</b>	17.794	22.527	40.322
<b>L24, protecció de sistemes</b>	955	8.574	9.529
<b>Totals</b>	<b>22.700</b>	<b>37.829</b>	<b>57.009</b>

**Espais lliures en PAUS en sòl urbà no consolidat**

	<b>Públics</b>	<b>Pendents cessió</b>	<b>Total espais públics</b>
PAU Presentació		10.194	10.194
PAU Villa Betània		-	0
PAU La Raureta		3.305	3.305
PAU Jaume Balmes		9.147	9.147
PAU Can Rosell		3.721	3.721
PAU Stella Maris		1.761	1.761
PAU Escola d'avicultura		274	274
PAU Les Carolines sud 2		7.239	7.239
<b>Totals</b>			<b>35.641</b>

**Espais lliures a Plans de Millora Urbana**

	<b>Públics</b>	<b>Pendents cessió</b>	<b>Total espais públics</b>
PMU Les Bàscules			900
PMU Aratex			1.000
<b>Totals</b>			<b>1.900</b>

**Espais lliures en PAUS i PMU en sòl urbà no consolidat**

	<b>Públics</b>	<b>Pendents de cessió</b>	<b>Totals</b>
<b>Lu, parcs urbans</b>	-	9.668	9.668
<b>Lp, places i passeigs</b>	-	8.207	8.207
<b>La, altres espais lliures</b>	-	19.004	19.004
<b>L24, protecció de sistemes</b>	-	662	662
<b>Totals</b>	-		<b>37.541</b>

**TOTAL ESPAIS PÚBLICS EN SÒL URBA**

<b>Total Parcs urbans</b>	91.364
<b>Total Places i passeigs</b>	64.985
<b>Total Altres espais lliures</b>	193.439
<b>Total protecció de sistemes</b>	24.611
<b>Total</b>	<b>374.399</b>

<b>Espais lliures en sòl urbanitzable delimitat</b>	<b>Mínims</b>
SUD Ríal Llarg Sud	20.912
SUD Sector Lourdes	21.171
SUD Salines-Bareu-Tronqueda	63.587
SUD Canalies 1-P16	46.300
SUD Can Puig	2.408
SUD Paraiso	28.924
SUD Valldegata Ponent	15.337
SUD Can Titus	5.449
<b>Total sòl urbanitzable delimitat</b>	<b>204.088</b>

### Justificació del dimensionat del sistema general d'espais lliures

<b>Espais lliures inclosos en sistemes generals</b>	<b>Parcs urbans</b>	<b>Places i passeig</b>	<b>Altres</b>
A sòl urbà consolidat	74.654	53.141	
PAU a sòl urbà consolidat	3.521	3.637	
PAU i PMU a sòl urbà no consolidat	9.668	8.207	
A sòl urbanitzable delimitat			204.088
A sòl urbanitzable no delimitat			27.135
<b>Total</b>	<b>87.843</b>	<b>64.985</b>	<b>231.223</b>
Total no inclòs a sectors	152.828		

L'anterior quadre inclou un resum del sòl inclòs en sistemes generals d'espais lliures que computen a efectes de càlcul del coeficient per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial no inclòs en sectors.

Aquest quadre exclou els espais lliures considerats sistemes generals situats en posicions de pendents pronunciades, en especial les penyes. Exclou igualment altres espais que s'han inclòs en La i que tenen una superfície superior a les 20 ha.

La superfície d'espais lliures no inclosos a sectors és de 152.828.

#### **Càlcul de sostre residencial no inclòs en sectors**

A sòl urbà	437.098
A PAU i PMU	267.296
<b>Total</b>	<b>704.394 m<sup>2</sup> de sostre residencial</b>

Si considerem la proporció mínima establerta per la legislació vigent de 20m<sup>2</sup> de sòl destinat a espai lliure per cada 100m<sup>2</sup> de sostre admès pel planejament urbanístic fora de sectors el requeriment mínim d'espais lliures és de 140.878 m<sup>2</sup>.

Els 152.828 m<sup>2</sup> d'espais lliures superen aquesta proporció, corresponent 21,69 m<sup>2</sup> d'espai lliure per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial fora de sectors.

Quan sumem els espais lliures que el planejament disposa en sòl urbanitzable el total és de 231.223 m<sup>2</sup> de sòl. El que suposa una proporció de 32,89 m<sup>2</sup> d'espai lliure per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre residencial fora de sectors, el que suposa que el desenvolupament del POUM comptarà amb suficient espai lliure superant els mínims previstos per la legislació vigent.







- Equipaments comunitaris**
- Consolidats
  - No consolidats
- HDP Habitatge dotacional públic**
- 
- Sòl públic**
- 

**SISTEMA D'EQUIPAMENTS  
COMUNITARIS**



## 2.6. El sistema d'equipaments

Arenys de Mar compta amb una important reserva de sòl destinat a equipaments, entre ells son molt significatius els equipaments privats, tant pel que fa a la superfície que ocupen com pels serveis que ofereixen.

Els objectius del pla són la millora de la capacitat de servei dels equipaments públics, tant els locals com aquells que tenen un abast comarcal i el manteniment dels equipaments privats vinculats als usos que tradicionalment han ofert, en particular educatius i assistencials.

S'han considerat sistemes generals els equipaments públics que donen un servei al conjunt de la població d'Arenys de Mar i al corresponent àmbit subcomarcal. L'ampliació i consolidació del paper subcomarcal d'Arenys de Mar és un dels objectius definits en l'Avanç de Pla que té el principal factor en la consolidació i millora del sistema d'equipaments públics.

### **Equipament públics i privats en sòl urbà**

Tradicionalment Arenys de Mar ha comptat amb un bon nombre d'edificis representatius i d'institucions, principalment religioses, que han contribuït a donar serveis a la població, principalment de caràcter sanitari-assistencial o educatiu. Aquestes institucions tenen un paper significatiu en el conjunt d'equipaments, tant a nivell de reserva de sòl (ens donen una elevada proporció de sòl destinat a equipaments), com del servei que donen a la població. Avui dia, les institucions assistencials i educatives privades contribueixen al servei necessari per a la població i el POUM considera el manteniment d'aquests nivells de servei de caràcter privat.

Les normes urbanístiques defineixen la vocació pública dels equipaments, però reconeixen l'existència d'institucions privades, així com la representativitat històrica i la importància del servei que donen a la població. Els equipaments privats existents mantindran la titularitat privada en tant que garanteixin les funcions d'equipament d'acord amb els programes municipals. En cas que els equipaments privats cessin la seva activitat de servei a la col·lectivitat, l'Ajuntament tindrà l'opció de mantindre l'ús existent o d'assignar un nou ús mitjançant la redacció d'un Pla Especial.

S'ha diferenciat els grans equipaments privats d'aquells altres de caràcter local o comunal, que, amb el mateix nom, apareixen en el planejament de desenvolupament com a tals, es mantenen però no computen en el càlcul d'equipaments ja que la seva funció és de caràcter privat. Tots ells s'assenyalen en els plànols.

### **Equipaments en sòl urbanitzable.**

Partim d'una situació en que les urbanitzacions i el desenvolupament del sòl urbanitzable han aportat poc sòl destinat a equipaments públics i el que aporta resulta d'escassa utilitat, a excepció del sòl reservat a l'ampliació del cementiri del pla parcial del sector P.25. La situació derivada del desenvolupament de les UA i del sectors de planejament és la presència de sòl destinat a equipaments de petita superfície i sense ús determinat, que no presenten les característiques adequades per la implantació dels equipaments que precisa el municipi o que són previsibles a mig termini.

Amb l'objectiu d'evitar la multiplicació d'aquesta situació la previsió de sòl destinat a equipament en sòl urbanitzable busca l'aportació del sòl adequat, en posició i dimensió, per cobrir les necessitats d'equipament previstes en el municipi, sigui mitjançant la reserva d'un espai suficientment ampli, o per l'aportació de part del sòl que es complementarà amb el desenvolupament del polígon o sector immediat. Els criteris, ja definits en el document d'avanç de pla, s'ha aplicat ja en el desenvolupament del sector Paraiso, a on el pla parcial aprovat ha previst una reserva de sòl suficientment amplia per la implantació d'una nova escola i una guarderia. La política aplicada en aquest sector reflecteix les prioritats definides en aquest pla, iniciant el desenvolupament dels sectors en funció de les necessitats col·lectives de la població, en aquest cas referides a equipaments, però aplicables també a accessibilitat, espais lliures o polítiques d'habitatge.

**Equipaments, relació, localització i ús dels equipaments**

Us	Tipus	Ejecutat	S. Públic m2	S.pendent cessió m2	S. Privat
<b>Casc urbà</b>					
Ajuntament	administratiu	si	712		
Jutjats	administratiu	si	1.494		
Bombers - Mossos d'Esq.	administratiu	si	6.571		
Edifici Xifré	administratiu		2.249		
Polícia Municipal	administratiu	si	464		
Telefònica					237
Poliesportiu municipal	esportiu	si	14.834		
Pavelló municipal	esportiu	si	8.416		
Escola Cassa-CEIP Cinera	docent-esportiu	si			6.210
Col.legi Joan Maragall	docent-esportiu	si	10.954		
Institut Tres Turons	docent-esportiu	si	9.168		
Hospital Geriàtric	sanitari	si			726
Asil Torrent	sanitari	si			5.036
CAP	sanitari	si	1.844		
Serveis Socials de base	sanitari	si	1.637		
Parc Asil Torrent	sanitari	si			1.969
Geriàtric municipal	sanitari	si	574		
Darrera V. Betània	sanitari	no			13.692
Creu Roja	sanitari	si	666		
Mercat	abastament	si	1.415		
Ateneu	cultural	si			751
Casal Cine	cultural	si	312		
Museu de Mineralogia	cultural	si	249		
Museu Mares	cultural	si	1.129		
Ed. Calisay	cultural	si	2.978		
Biblioteca	cultural	si	270		
	serveis				
Cementiri	funeraris		17.560		
Escolapies	religios	si			1.356
Convent dels frares	religios	si			9.907
Parroquia Sta. Maria	religios	si	1.620		
Rectoria	religios				168
Al costat Stella Maris			2.440		
Al costat de policia municipal			3.128		
Canyadell		no	2.510		
Portimar II		no	5.719		
Maricel	docent-esportiu	si			8.851
Maricel	docent-esportiu	si			3.667
Clarisses	religios	si			3.943
Escorxador			307		
<b>TOTALSen m2</b>			<b>99.220</b>	<b>-</b>	<b>56.513</b>

**PAUS En sòl urbà consolidat**

	<b>Equipaments</b>	<b>Superfície</b>	<b>HDP</b>
PAU Can Vilaplana	HDP		2.984
	E	2.108	
<b>TOTALS en m2</b>		<b>2.108</b>	<b>2.984</b>

**Equipaments en PAUS en sòl urbà no consolidat**

	<b>Equipament</b>	<b>Superfície</b>
PAU La Presentacion	Ed existent	26.658
	Ed	1.815
PAU Villa Betània	Ee	1.573
	Es	1.582
PAU La Raureta	E	7.067
PAU Estella Maris	E	860
PAU Clarisses	E	1.274
PAU Escola d'Avicultura	E	595
PMU Aretex	E	500
<b>TOTALS en m2</b>		<b>40.650</b>

**Equipaments a sòl urbanitzable delimitat**

	<b>Equipament</b>	<b>Superfície</b>
Rial Llarg Sud	E	3.940
Lourdes	E	5.131
Salines-Bareu-Tronqueda	E	16.000
Canalies I-P16	E	7.058
Can Puig	E	1.204
Paraiso	E	1.113
	Ed	11.105
Valldegata Ponent	E	927
Can Titus		
<b>Total</b>		<b>46.478</b>

**Equipaments a sòl urbanitzable no delimitat**

	<b>Equipament</b>	<b>Superfície</b>
Sepí	E	2.192
Sa Clavella	E	3.898
Mormo	E	2.270
<b>Total</b>		<b>8.360</b>





**SISTEMA HIDROLÒGIC**

## 2.7. Sistema hidrològic

S'inclou en el sistema hidrològic la totalitat de les rieres i sistemes de desguàs del municipi. L'objectiu de la delimitació d'aquest sistema és el de garantir el correcte desguàs del territori i la protecció de les seves àrees d'influència o d'inundació. La delimitació i les condicions establertes pel sistema hidrològic i la seva zona d'influència s'han adaptat a les condicions de la legislació vigent i s'han adoptat les observacions contingudes en el informe de la Agència Catalana de l'Aigua, amb data 30 de setembre de 2010.

La definició de sistema hidrològic, correspon al domini públic hidràulic que es defineix d'acord amb els criteris establerts als articles 2 i 4 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH) i es correspon amb la zona fluvial definida a l'article 6.2 del RPU. La delimitació comprèn les lleres de les rieres i rials i les seves riberes (zona fluvial) delimitat segons el període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

El sistema hidrològic compta amb zones de protecció que comprenen com a mínim la zona de servitud de 5 metres d'amplada d'acord amb l'article 6 RDPH, les condicions d'ús corresponen a les definides per l'article 7 del RDPH.

Igualment es considera la zona de policia de 100 metres d'amplada, que es superposa a diverses zones, però que haurà de contemplar les limitacions d'ús establertes per la legislació vigent.

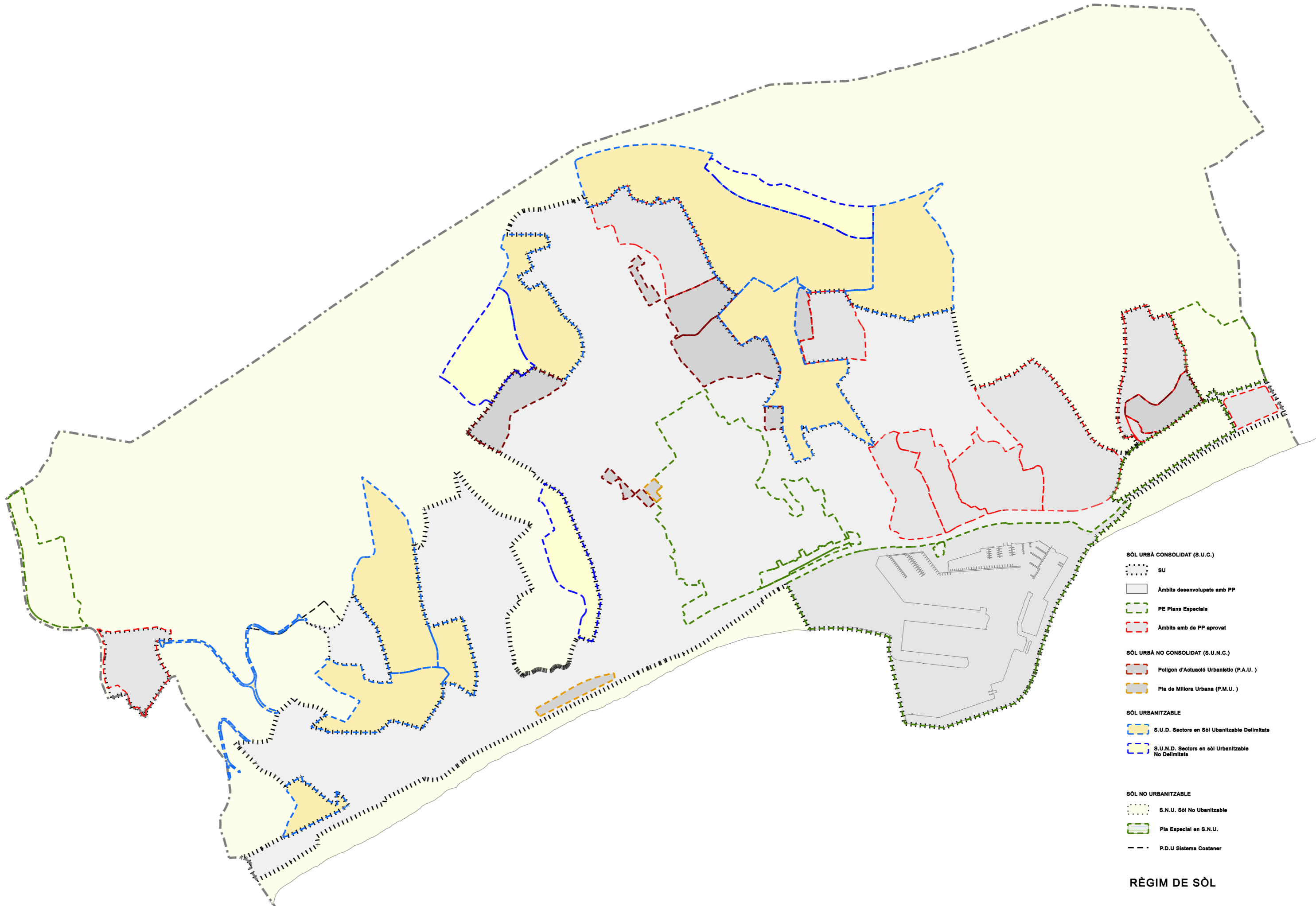
Es delimita en el plànol d'ordenació les àrees corresponents a les avingudes extraordinàries per període de retorn de 100 i 500 anys. En aquestes àrees, que es corresponen a les zones del sistema hídic (100anys) i a la part inundable per episodis extraordinaris (500 anys) definits respectivament pels articles 6.3 i 6.4 del RPU, s'admet l'ús agrícola, així com aquells altres usos admesos per la legislació vigent. En sòl no urbanitzable s'inclou en aquesta zona la previsió d'apertura de camins substituïnt als que actualment circulen per les lleres de les rieres i rials, aquests camins han de permetre la preservació del règim de corrents.




La superfície ocupada pel sistema hidrològic en el municipi es distribueix segons el següent quadre:

<b>Hidrològic</b>	<b>Totals</b>
A sòl urbà consolidat	16.252
PAU a sòl urbà consolidat	664
PAU a sòl urbà no consolidat	634
A sòl urbanitzable delimitat	15.437
A sòl urbanitzable no delimitat	5.039
<b>Total</b>	<b>38.026</b>







- SÒL URBÀ CONSOLIDAT (S.U.C.)**
-  SU
  -  Àmbit desenvolupats amb PP
  -  PE Plans Especials
  -  Àmbit amb de PP aprovat
- SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (S.U.N.C.)**
-  Poligon d'Actuació Urbanística (P.A.U. )
  -  Pla de Millora Urbana (P.M.U. )
- SÒL URBANITZABLE**
-  S.U.D. Sectors en Sòl Urbanitzable Delimitats
  -  S.U.N.D. Sectors en sòl Urbanitzable No Delimitats
- SÒL NO URBANITZABLE**
-  S.N.U. Sòl No Urbanitzable
  -  Pla Especial en S.N.U.
  -  P.D.U Sistema Costaner

**RÈGIM DE SÒL**

## **Capítol 3. Classificació Urbanística del sòl**

### **3.1. Objectius generals per la classificació urbanística del sòl**

El municipi d'Arenys de Mar té una escassa superfície i unes condicions topogràfiques molt accidentades, tradicionalment ha suportat el pas a través d'infraestructures territorials importants i ha desenvolupat un creixement amb tendència a la dispersió, amb problemes d'accessibilitat i, fins i tot, d'identitat de les urbanitzacions disperses.

Els objectius generals del planejament relatiu al sòl urbà, urbanitzable, i no urbanitzable, tenen en comú la consolidació d'un nucli compacte, el reforçament de l'estructura general, particularment en els elements de comunicació i aparcaments, en l'ordenació d'un sistema ambiental en relació directa amb els espais lliures urbans i amb els espais cívics més representatius, la preservació dels elements i usos de sòl més rellevants, i la previsió de sòl suficient per donar resposta a les necessitats actuals i futures, en un marc de desenvolupament sostenible i les limitacions imposades pel propi territori.

En base a aquests objectius de coherència territorial i d'acord amb les previsions de desenvolupament de la residència i de les activitats econòmiques, el Pla classifica la totalitat del sòl del municipi d'Arenys de Mar en:

- a) Sol urbà, consolidat i no consolidat
- b) Sòl urbanitzable, delimitat i no delimitat, i
- c) Sòl no urbanitzable

### **3.2. Sòl urbà**

S'inclou en el sòl urbà els teixits consolidats amb anterioritat a la redacció d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Els terrenys inclosos en sòl urbà compten amb serveis urbanístics bàsics i/o estan consolidats per l'edificació, com a mínim en les dues terceres parts de llur superfície edificable.







- SÒL URBA CONSOLIDAT (S.U.C.)
- Àmbits amb planejament aprovat
- SÒL URBA NO CONSOLIDAT (S.U.N.C.)
- Polígon d'Actuació Urbanística (P.A.U. )
- Pla de Millora Urbana (P.M.U. )

**SECTORS SÒL URBA  
PAU I PMU**

## **Sòl urbà consolidat**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà consolidat del municipi d'Arenys de Mar els àmbits territorials de:

1. El casc antic
2. Les extensions seguint l'eix de la riera fins als límits de l'autopista.
  - a) Les extensions consolidades en el desenvolupament del Pla General de 1984. Es tracta d'urbanitzacions de baixa densitat, conformades per edificis unifamiliars desenvolupades en els anys 60 i 70 del segle XX, que el pla General de 1984 delimita com a unitats d'actuació per la seva regularització urbanística. Aquestes urbanitzacions s'han desenvolupat a partir d'aquestes unitats d'actuació i en la actualitat estan pràcticament consolidades per la edificació. En alguns casos aquestes urbanitzacions s'han desenvolupat segons el planejament han realitzat les corresponents cessions i tenen la condició de sòl urbà consolidat. El POUM manté l'ordenació existent. En aquest cas tenim:
    - Portimar II
    - Montmar
    - Maltemps oest
    - Sector P-25
    - Rial de Sapí (UASU 1 i Can Noé)
    - Vall de Gata Draper
    - La Muvisa
    - La Victòria
    - Les Villes
    - Sector P-18 Canyadell
  - b) En altres casos l'ordenació de les urbanitzacions definides com a unitats d'actuació en el Pla General de 1984 han desenvolupat el planejament, estan majoritàriament urbanitzades, però no s'han realitzat les cessions o aquestes no han estat recepcionades per l'Ajuntament. Les urbanitzacions consolidades segons planejament anterior a la LUC del 2002, y que s'ajusten a les condicions establertes per l'article 4.2 de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, el POUM manté la ordenació i no incrementa l'aprofitament ni la densitat, queden pendents les cessions en la mesura que estableix el planejament que les ha desenvolupat. En aquest cas tenim:
    - El Cònsol
    - La Estrella
    - Can Vilaplana
    - Maltemps Est
    - Canalies

- El Portinyol
- Les Carolines
- Portimar I
- Les Roses 2
- Les Carolines Sud 3

Tant en el cas "a" com el "b" el POUM manté les condicions d'aprofitament, la densitat i les condicions d'edificació establertes pel Pla General de 1984 o pel planejament de desenvolupament.

### **Sòl urbà no consolidat**

El POUM delimita nous polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat. Inclou aquells polígons que provenen de la reordenació de l'edificabilitat corresponent al PG 84, aquest és el cas de:

- Presentació
- Villa Betània

Plans parcials aprovats com:

- La Raureta

El POUM delimita nous polígons o reordena unitats d'actuació amb introducció de canvis en l'aprofitament, ús o densitats, que en molts casos son inferiors als previstos pel planejament que es revisa. En aquest cas tenim:

- Jaume Balmes
- Can Rosell
- Stella Maris
- Escola d'Avicultura
- Les Carolines sud 2

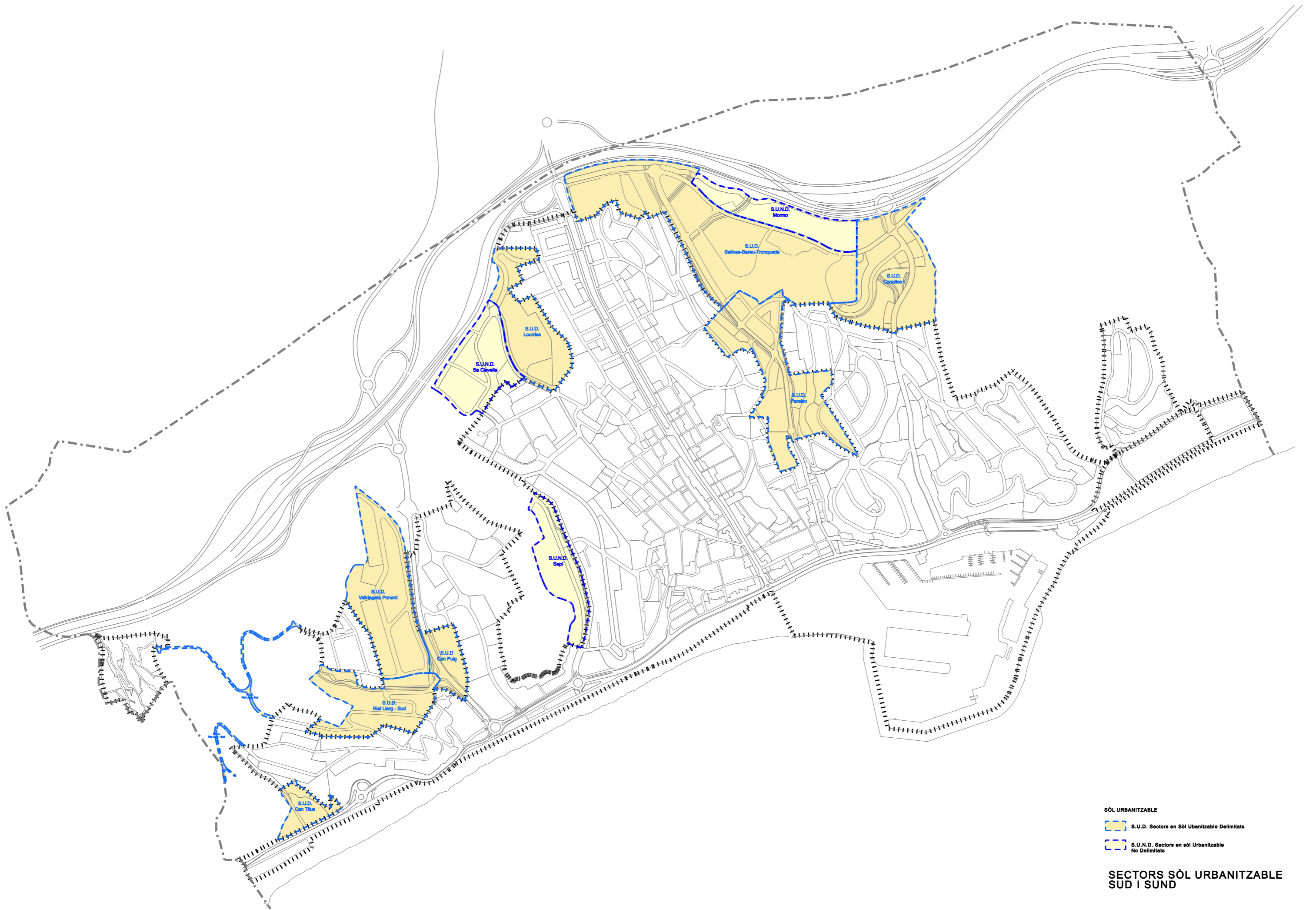
### **3.3. Sòl urbanitzable**

S'inclou en la categoria de sòl urbanitzable aquells àmbits territorials que han de garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica en el marc d'un creixement sostenible en el que s'opta per un model que eviti la dispersió en el territori que, tot relligant els creixements dispersos existents, aporti elements d'estructura als teixits urbans existents, afavoreixi la cohesió social i respecti els elements naturals més singulars del territori d'Arenys de Mar.

L'ordenació del sòl urbanitzable ha de respondre també a l'objectiu de dotar Arenys de Mar d'una major diversitat d'usos i de tipologies tant pel que fa a la residència com a les activitats econòmiques, consolidant l'oferta de sòl







industrial i potenciant noves activitats terciàries, tot això, en un marc suficientment flexible que permeti a l'Ajuntament, a través del desenvolupament dels plans parcials, ajustar les tipologies i dimensionar els usos previstos a les demandes del moment.

D'acord amb les determinacions de la legislació vigent, el Pla d'ordenació urbanística d'Arenys de Mar contempla dues categories de sòl urbanitzable:

**Sòl urbanitzable delimitat**, que inclou les àrees més properes al casc urbà on es delimiten els sectors que, mitjançant la redacció i aprovació definitiva dels corresponents Plans parcials urbanístics, han de garantir suficient sòl pel desenvolupament de la població, tant pel que fa al creixement residencial com a àrees d'activitat econòmica diversificada. El conjunt dels sectors delimitats tenen una superfície de 46,79 ha.

Els sectors definits en la categoria de sòl urbanitzable delimitat son:

<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>		Superfície, m2 sòl
SUD.01	Rial Llarg Sud	72.075
SUD.02	Lourdes	65.815
SUD.03	Salines-Bareu-Tronqueda	211.958
SUD.04	Canalies I-P16	96.291
SUD.05	Can Puig	24.084
<hr/>		
SUD.06	Paraiso	105.229
SUD.07	Valldegata Ponent	96.890
SUD.08	Can Titus	18.530
<hr/>		
<b>TOTAL SUD</b>		<b>690.872</b>

Els sectors Paraiso i Valldegata Ponent compten amb pla parcial i projecte de reparcel·lació i urbanització aprovat. El sector Canalies I-P16 compta amb pla parcial aprovat. Els sectors en execució es consideraran sòl urbà quan compleixin la urbanització i realitzin les corresponents cessions

Entre els sectors delimitat destaca, per la seva dimensió i posició estratègica, el de Salines- Bareu- Tronqueda. El sector inclou àmbits ja previstos en el Pla General del 84, dividits en diversos sectors de sòl urbanitzable programat i no programat. L'opció del POUM de delimitar un sector únic respon a la necessitat de preveure una ordenació unitària per la totalitat del sector, amb possibilitat de gestionar un desenvolupament per etapes que garanteixi en tot moment la continuïtat urbana i possibiliti la aportació al municipi d'elements d'estructura fonamentals per el creixement del poble. Ens referim als nous enllaços amb els laterals de l'autopista, la ronda nord, els amplis espais

reservats per espais lliures i equipaments esportius que complementen els sistemes actuals (parc de Lourdes i poliesportiu) en una posició a llevant del casc, que actualment no gaudeix d'aquests sistemes.

**Sòl urbanitzable no delimitat**, que completa els desenvolupaments anteriors i que té la capacitat de donar resposta a necessitats específiques o a creixements superiors als previstos en el desenvolupament del POUM.

En conjunt el sòl urbanitzable no delimitat té una superfície de 27,11 ha i es distribueix segons el següent quadre.

<b>Sòl urbanitzable no delimitat</b>		<b>Superfície, m2 sòl</b>
ND. 10	Sepí	43.836
ND.12	Sa Clavella	57.796
ND.13	Mormo	45.391
<b>TOTAL SUND</b>		<b>147.023</b>

El Pla determina la funció territorial que, en el futur, ha d'assumir l'àmbit de sòl urbanitzable no delimitat, tant pel que fa a les infraestructures territorials (principalment els laterals de l'A-19) urbanes (la nova via d'accés al port) com la previsió d'equipaments de caràcter general que s'han de situar en aquest àmbit. Tanmateix, el Pla d'ordenació urbanística municipal, determina quins són els indicadors de població, d'ocupació del sòl i d'oferta de sòl per activitats no residencial, que mostren la conveniència de la delimitació dels nous sectors. La delimitació serà, preferentment mitjançant la redacció d'un programa d'actuació urbanística municipal, que ajusti els objectius del planejament a les noves condicions de desenvolupament futures, o bé mitjançant la redacció de Plans Parcialis urbanístics de delimitació, d'acord amb les determinacions de la legislació vigent.

Els àmbits territorials definits com a SUND es localitzen a diverses posicions en relació al casc, la seva funció és reforçar els creixements ja previstos seguint criteris de continuïtat amb les àrees urbanes i urbanitzables delimitades. Aquesta posició també es relaciona amb les diverses funcions de les àrees urbanes, es disposen àrees de caràcter més residencial i d'activitats relacionades. Si en sòl urbanitzable delimitat s'ha destacat el paper del creixement de llevant (Salines - Bareu- Tronqueda i Canalies) en les reserves de sòl urbanitzable no delimitat es destaca, també a llevant, l'àmbit del Mormo que constitueix una reserva per dotar a Arenys de Mar d'activitats econòmiques: productives compatibles, comercials, terciàries i turístiques, en una posició de gran accessibilitat territorial i en relació als nous creixements

del poble. Aquest àmbit constitueix una reserva per la incorporació a Arenys de Mar de llocs de treball vinculats a activitats modernes, d'alt valor afegit i de nous atractius de desenvolupament econòmic.

### 3.4. Sòl no urbanitzable

S'han classificat com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que per la seva posició o pel seu interès agrícola, natural o paisatgístic no es considera convenient llur transformació. També s'inclouen en sòl no urbanitzable aquells terrenys que per la seva posició o accessibilitat s'han considerat inadequats pel desenvolupament urbà o aquells que no s'han considerat necessaris o poden presentar contradicció amb el model territorial d'evitar la dispersió en el territori i els objectius de sostenibilitat aplicats en aquest planejament.

També es consideraran com a sòl no urbanitzable aquells espais ocupats per sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni sòl urbanitzable.

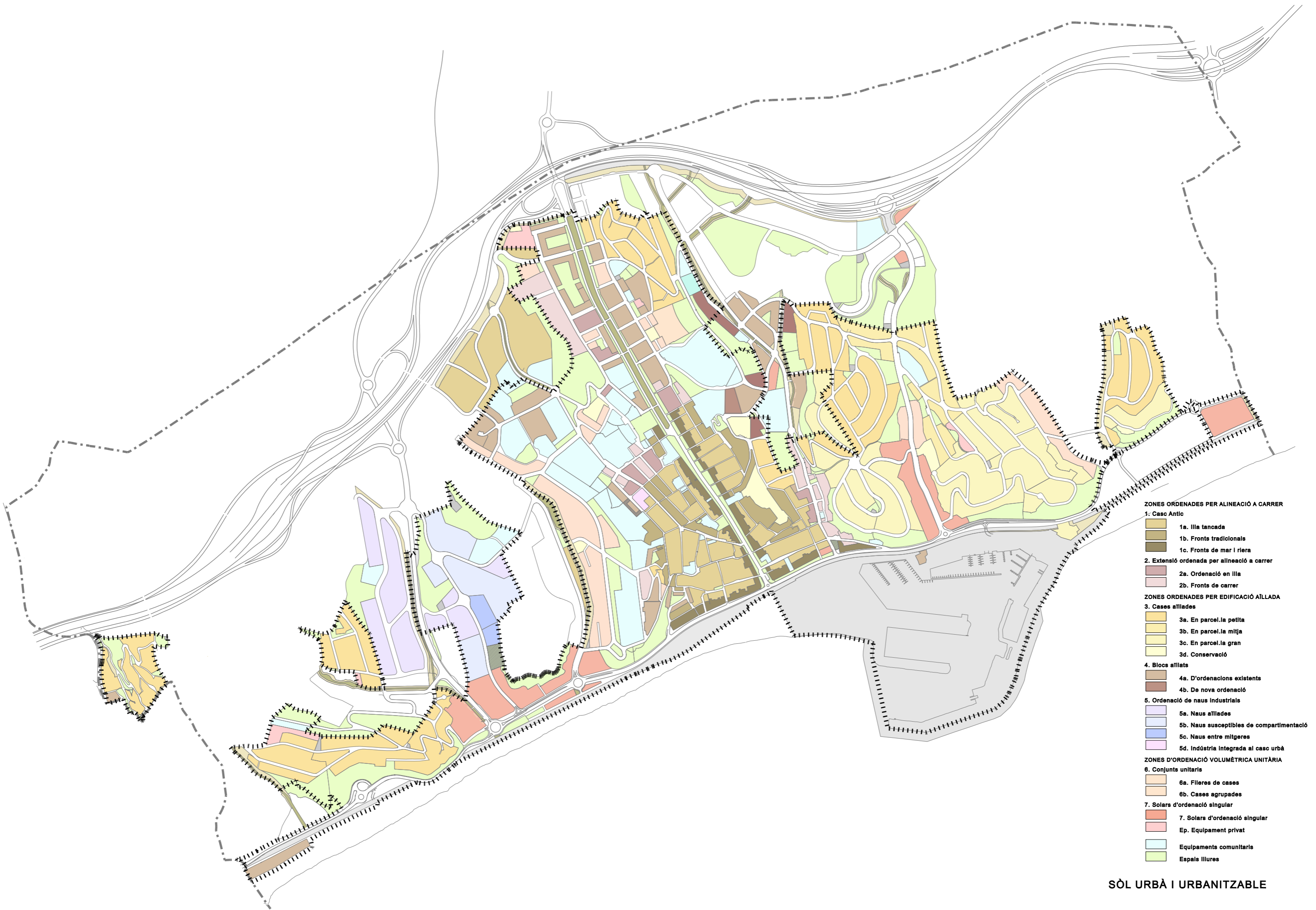
La delimitació del sòl no urbanitzable vol preservar les àrees agrícoles i forestals, tot garantint la seva continuïtat, d'acord amb el model territorial.

La classificació del sòl en tot el municipi dona la següent distribució

	Superfície en ha	%
Sòl urbà	223,78	33%
Sòl urbanitzable delimitat	69,09	10,2%
Sòl urbanitzable no delimitat	14,7	12,2%
Sòl no urbanitzable	307,29	54,6%
<b>Total municipi</b>	<b>677,86</b>	<b>100%</b>







- ZONES ORDENADES PER ALINEACIÓ A CARRER**
- 1. Casc Antic**
- 1a. Illa tancada
  - 1b. Fronts tradicionals
  - 1c. Fronts de mar i riera
- 2. Extensió ordenada per alineació a carrer**
- 2a. Ordenació en illa
  - 2b. Fronts de carrer
- ZONES ORDENADES PER EDIFICACIÓ AÏLLADA**
- 3. Cases aïllades**
- 3a. En parcel·la petita
  - 3b. En parcel·la mitja
  - 3c. En parcel·la gran
  - 3d. Conservació
- 4. Blocs aïllats**
- 4a. D'ordenacions existents
  - 4b. De nova ordenació
- 5. Ordenació de naus industrials**
- 5a. Naus aïllades
  - 5b. Naus susceptibles de compartimentació
  - 5c. Naus entre mitgeres
  - 5d. Indústria integrada al casc urbà
- ZONES D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA UNITÀRIA**
- 6. Conjunts unitaris**
- 6a. Fileres de cases
  - 6b. Cases agrupades
- 7. Solars d'ordenació singular**
- 7. Solars d'ordenació singular
  - Ep. Equipament privat
  - Equipaments comunitaris
  - Espais lliures

**SÒL URBÀ I URBANITZABLE**



## Capítol 4. Ordenació del Sòl urbà

### 4.1. Objectius d'ordenació a sòl urbà

L'àmbit delimitat com a sòl urbà per aquest POUM comprèn la totalitat del sòl urbà delimitat pel planejament de 1984, a més de les àrees que s'han incorporat a sòl urbà per desenvolupament de planejament; unitats d'actuació o sectors de sòl urbanitzable definides en el pla de 1984.

L'ordenació del sòl urbà queda definida en els plànols de la sèrie 3, a escala 1/5000, on s'indiquen les qualificacions urbanístiques, i a escala 1/2000 a on s'inclou l'ordenació. Aquests darrers defineixen amb major precisió, per les àrees ordenades per alineació de vials, les alineacions, les fondàries màximes i les alçades admeses a cada illa o front de carrer. Els plànols a escales 1/2000 especifiquen també els nous traçats i les reserves de sòl públic, tant en sòl urbà com, si s'escau, a sòl urbanitzable.

El creixement històric d'Arenys de Mar determina àmbits ben diferenciats, que el planejament ha reconegut tradicionalment. L'actual delimitació de sòl urbà supera l'àmbit de creixement històric entorn a la riera, que apareix pràcticament consolidat, tant el tram del casc antic, com en els creixements més recents que troben el seu límit a l'autopista.

Els límits urbans contenen àmbits ben diferenciats, pel seu origen històric, però també pel tractament que es dona des del Pla d'ordenació urbanística, en els que distingim:

**El casc antic**, comprèn l'àmbit delimitat pel Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic. En aquest àmbit, el POUM manté, en línees generals, les regulacions del planejament del 1984. .

**Els creixements entorn de la riera**, molt consolidats i amb edificació relativament moderna, amb predomini d'edificis plurifamiliars i usos comercials o terciaris en les plantes baixes. Els criteris d'ordenació per aquests àmbits mantenen l'ordenació actual, a nivell tipològic i de sistema d'ordenació, respectant les edificabilitats existents, però tendint a menors densitats per aquelles construccions de nova planta.

Ja en els límits amb la topografia més accidentada que defineix la vall de la riera se situen cases entre mitgeres, en parcel·les sovint profundes. Aquests àmbits venen limitats per les grans parcel·les de propietat, en la majoria dels casos, d'institucions religioses, que han configurat els límits històrics del casc urbà d'Arenys de Mar, i que la qualificació del pla del 84 ha mantingut com a equipaments privats.

La disposició dels equipaments públics en una posició propera: centre esportiu, escola i institut, ha tendit a atraure el creixement vers ponent, mentre que a llevant la superació dels límits topogràfics sembla que ha estat més difícil. En els darrers anys. l'inici del desenvolupament del sector SUD Paraiso i la implantació de nous equipaments educatius ha iniciat la transformació de llevant.

A la situació del casc històric i el seu creixement compacte, s'ha d'afegir el creixement en urbanitzacions disperses i amb escassos lligams amb el casc, totes elles representen una important proporció en el sòl urbà definint un model residencial de baixa densitat que sovint ocupa àmbits de gran valor paisatgístic.

### **Els carrers a les àrees centrals**

En els documents d'anàlisi del casc urbà, i en les conclusions de l'Avanç de Pla es posa en evidència la debilitat de la xarxa viària del casc antic, tant per les amplades dels carrers (que sovint son inferiors a 3 metres), com pels pendents de molts d'ells. A l'escassa proporció de carrer hem d'afegir el paper de canal de trànsit que tenen una gran part d'ells, que es veuen obligats a suportar nivells de circulació per els quals el dimensionat de la secció és clarament insuficient i o els traçats no són adequats.

En bona mesura, la proposta d'estructura viària general del municipi, l'ordenació dels accessos i la disposició d'aparcaments en àrees properes al casc, té com a objectiu alliberar el trànsit del casc, mesures que, en la seva aplicació, han de recolzar-se amb l'ordenació de la circulació i l'establiment de restriccions, de manera que, en els carrers del casc, perdi el protagonisme que actualment té el vehicle, per deixar espai als vianants....

Les operacions de jerarquia i urbanització que es proposen en el casc prenen com a punt de partida renovació dels accessos, i la jerarquització de les vies.

Es determinen uns criteris de jerarquització de les vies, on es reconeix la funció viària d'alguns dels carrers, mentre que en altres es destaca el caràcter de secundaris, o exclusivament per a vianants. La pròpia urbanització dels carrers (secció, materials, il·luminació, mobiliari urbà...) ha de posar en evidència la categoria dels carrers.

En l'àmbit del casc antic, únicament la riera i el front de mar han de jugar un paper de vies principals de trànsit, en relació al casc però també en relació a la resta del municipi.

Ente els carrers del casc podem establir les següents categories:

- Aquells que, malgrat que es consideren secundaris en relació a la jerarquia viària municipal, no poden prescindir de la circulació rodada, i, en conseqüència, han d'adaptar la secció a la circulació de vehicles.
- Aquells carrers, que sense renunciar totalment al trànsit, poden adquirir un caràcter secundari, reservats a les circulacions locals, i amb possibilitats de peatonalització parcial o en horaris restringits.
- Aquells carrers, que ja actualment presenten unes característiques de discontinuïtat o relació entre sectors interns es reserven exclusivament per a vianants.

### **La conservació dels teixits urbans en el casc antic**

La conservació dels teixits urbans com a identificadors del casc d'Arenys de Mar passa per la recuperació d'un predomini de la funció cívica dels seus carrers, però també per la preservació dels trets més rellevants dels teixits urbans, el parcel·lari, que amb la fragmentació menuda de la propietat, ha constituït, durant segles, la base homogènia que ha donat una gran flexibilitat a les construccions, amb una varietat de tipologies, alçades, usos i estils arquitectònics.

L'objectiu del Pla és la preservació de la imatge del casc antic d'Arenys de Mar, que en bona mesura depèn de la preservació del gra petit de les possibles intervencions en les edificacions. En aquest sentit, la potenciació de la rehabilitació enfront de la renovació, o la limitació de les unitats d'intervenció seran mesures que tendiran a compatibilitzar la millora i renovació de les edificacions del casc, la modernització de la residència i de les activitats no residencials, sense renunciar als trets més característics del casc.

## **El paper cívic i representatiu de la riera**

La recuperació de la riera com a eix cívic de la vila ha estat des de l'inici dels estudis previs per la redacció d'aquest Pla un dels objectius fonamentals, en relació a l'ordenació general del municipi, però molt especialment en relació a la recuperació del casc antic. La pressió de la circulació a que ens referíem al parlar dels carrers del casc, es veu incrementada en el cas de la riera per les circulacions "a través" com a connexió entre l'A-19 i la N-II, com pel paper d'aparcament públic al que s'ha vist abocada la riera en els darrers anys. Les obres de canalització i d'urbanització han vingut a incrementar la capacitat d'aparcament, tot dificultant els moviments de trànsit local i també a través.

La proposta del Pla d'ordenació urbanística municipal en relació a la riera comparteix els objectius definits en el projecte d'ordenació anterior, on es contempla la riera com un eix cívic típicament mediterrani, en el que la circulació i l'aparcament troben el seu lloc, actuant en el primer cas com a distribuïdor de trànsit local (desplaçant les alternatives de trànsit a través) i reduint les places d'aparcament a aquelles especialment destinades a cobrir les necessitats de les activitats de la pròpia riera i dels veïns del casc antic (desplaçant les àrees d'aparcament als límits del casc i potenciant els recorreguts a peu o en transport públic).

El manteniment de les circulacions rodades i els aparcaments han de ser compatibles amb les activitats de caràcter cívic: comerç, restauració, bars... tots ells recolzats en àmplies voreres que permetin l'ordenació de les activitats i la circulació prioritària dels vianants.

Les actuacions concretes per la consecució d'aquests objectius són directes, a través de la urbanització de la riera com a eix cívic, condició que ha de suposar la reducció dels aparcaments a la riera, i, sobretot indirectes, acondicionant espais de vialitat i aparcaments que suposin una alternativa a les actuals funcions de la riera.

Entre aquestes actuacions indirectes destaquem la previsió d'aparcaments als límits del casc, la construcció d'alternatives reals de relació A-19 N-II, el transport públic, que reforci l'eix de la riera fins i tot més enllà dels límits municipals.

## **La residència: rehabilitació front a la substitució de l'edificació**

El casc d'Arenys de Mar, en un procés natural de creixement i transformació, es caracteritza per una gran varietat en les seves edificacions, amb alçades, tipologies, acabats i usos diferents. Malgrat aquesta diversitat conserva una imatge unitària, en bona mesura relacionada amb la coherència dels teixits urbans dels que ja hem parlat.

Les actuacions recents, tal com es va posar en evidència en els estudis previs i en l'avanç de pla, presenten una sèrie de característiques que poden alterar, de generalitzar-se, aquestes condicions d'homogeneïtat del casc. Algunes tenen incidència directa amb la imatge del carrer (materials, tipus d'obertures... i sobretot el tractament de la planta baixa, amb la presència de reculades, grans porters de garatge. Altres tenen incidència en la transformació del teixit tradicional, a través de la transformació tipològica (models d'edificació plurifamiliar més pròpies dels àmbits d'extensió) amb grans ocupacions de parcel·la (que incideix en el conjunt de les illes, però també suposa una menor qualitat en les condicions dels edificis d'habitatge).

La potenciació de la residència com a ús fonamental del casc antic s'ha de fer compatible amb les exigències modernes dels habitatges, atenent a característiques físiques, funcionals, de serveis i de mesura. La facilitat de la rehabilitació ha de considerar-se necessàriament en el moment en que es plantegen objectius que tendeixen a posar en valor els edificis del casc antic, la conservació d'activitats variades amb el suport principal de l'activitat residencial.

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

La potenciació de la renovació no ha d'impedir la renovació si les condicions de partida així ho aconsellen. En aquests casos, les normes que regulen la substitució tendeixen a definir models tipològics pròxims a les cases

tradicionals, tot respectant les alineacions, el parcel·lari (limitant la dimensió de les actuacions), l'obligació d'un pati mínim de parcel·la per sobre la planta baixa i la limitació de la fondària en relació a les característiques bàsiques de l'illa en que s'insereix.

Els fronts de la riera i el mar, en avançat estat de transformació, les majors alçades admeses, tendeixen a afavorir el procés de renovació, a excepció dels edificis d'especial interès històric i arquitectònic inclosos en el Catàleg (Pla Especial de protecció del patrimoni arquitectònic).

### **Els usos no residencials**

La potenciació de les activitats no residencials, compatibles amb l'habitatge i en molts casos complementàries, pot considerar-se l'altre factor essencial en la posta en valor del casc antic. La pròpia estructura del casc i les característiques dels seus carrers els fa més o menys adients per un o altre tipus d'activitat, des de l'innegable valor comercial, de serveis o d'usos terciaris del front de la riera, fins a possibles activitats de comerç local o especialitzat a altres carrers (és evident que les activitats no residencials es veuen condicionades a la millora de les condicions físiques, tant de la riera com dels carrers, de manera que siguin més atractius pels recorreguts a peu).

### **La regulació de l'edificació**

L'edificació del sòl urbà es regula per les Normes urbanístiques, els plànols d'ordenació i, en el cas de l'àmbit del casc antic, per les normes del Pla especial de protecció del patrimoni.

Les Normes urbanístiques estableixen els paràmetres bàsics que defineixen les condicions volumètriques de les edificacions, la intensitat d'edificació, les relacions amb l'espai públic i les condicions d'ocupació de les parcel·les i els usos.

Les normes de protecció del patrimoni regulen les intervencions en els edificis catalogats, sigui totalment o parcial, així com les condicions de caràcter ambiental.

Els plànols d'ordenació de l'edificació apliquen a cada illa els criteris de regulació establerts per la normativa, ajustant a cada cas les condicions definides amb caràcter general. La dimensió de l'illa, la fondària de les

parcel·les i les edificacions existents es tenen en compte a l'hora de definir els paràmetres particularitzats per cadascuna de les illes, particularment per aquelles del casc antic que presenten un major nombre de singularitats, en especial pel que fa a la fondària i a les alçades.

En sòl urbà distingim les següents zones:

### **Zona 1**

S'ha determinat una única zona de casc antic (identificat per la clau 1)

Les condicions generals definides pel conjunt de la zona 1 fan referència a la parcel·lació (objectiu de conservació de la forma del parcel·lari) a l'edificació (condicions bàsiques de fondària, definició de reserves mínimes per a patis d'illa o espai no edificat de parcel·la per sobre la planta baixa...) aquestes condicions venen determinades pels objectius de conservar els trets bàsics de l'edificació, s'expressen en termes generals a les Normes Urbanístiques i es particularitzen per a cada parcel·la en el plànol de qualificació i ordenació a escala 1/2.000, on es determinen les alçades i les limitacions de la fondària en funció de les característiques parcel·làries, amb l'objectiu de garantir un pati mínim a cada parcel·la, que en el cas d'illes tancades, o semitancades, conformaran el pati d'illa.

Les subzones que s'identifiquen amb claus 1a, 1b i 1c, corresponen respectivament a illes tancades (o semi-tancades) a fronts tradicionals, agrupats en parcel·lacions lineals que no tanquen l'illa, sigui amb fronts a dos carrers o a elements naturals o topografies accidentades i fronts singulars, que contemplen les condicions especials dels fronts de la riera i el mar.

- L'illa tancada és la regulació més general, aplicable a la majoria de les illes del casc.
- El fronts tradicionals amb front a un sol carrer, constitueixen els límits del propi casc, però també els trobem en parcel·lacions lineals i estretes en l'interior del casc, amb fronts dos carrers. La singularitat d'aquesta zona és principalment la possible admissió de cossos auxiliar, en proporció adequada a l'espai lliure de parcel·la, a les condicions topogràfiques i a la possibilitat d'accés.

- Els fronts de la riera i el mar ja han sofert importants transformacions, un bon nombre dels edificis d'aquest fronts presenten majors alçades. La particularitat d'aquesta zona serà l'admissió de més alçada, tot mantenint les condicions bàsiques de regulació de les altres variables, i la compatibilitat amb l'aplicació de les Normes ambientals o de protecció dels elements catalogats del Pla Especial. Per diverses raons es reserva, com a mínim, la planta baixa per a usos no residencials. En el cas de la riera les activitats comercials, lúdiques, restauració..., han de potenciar el valor cívic d'aquest eix. En el cas del front de mar, la condició actual de carretera deixa a les plantes baixes en condicions poc adients per a la residència, presentant millor aptitud per altres activitats.

Els plànols a escala 1/2000 indiquen amb precisió les fondàries i les alçades corresponents a les zones de casc antic (clau 1). En ells es defineixen les fondàries i les alçades corresponents a les tres subzones. Com dèiem abans, el front del carrer i el parcel·lari existent s'ha pres com a base per la delimitació de les subzones. Els plànols de detall s'han d'interpretar considerant les parcel·les referides al seu front principal. Així, les fondàries edificables i les majors alçades que s'indiquen en els plànols per la subzona 1c, només són aplicables en relació als fronts de via que es prenen com a referència per aquestes majors alçades. També s'indiquen en els plànols aquells àmbits en els que serà d'aplicació l'alçada i fondària de la subzona 1c si s'incorporen a la parcel·la que disposa del front a la via de referència.

## **Zona 2**

Fora del casc antic ens trobem amb creixement per alineació a vial configurant illes tancades o fronts edificats en parcel·les estretes i de fondària variable. Aquestes situacions venen regulades per les zones 2a i 2b respectivament.

## **Zona 3**

Els creixements en habitatge aïllat, característic de les urbanitzacions, venen regulats per les zones 3, per les que es determinen 3 subzones generals en funció de la mida de les parcel·les. Sempre que les zones d'habitatge aïllat hagin estat incloses en unitats d'actuació o plans parcials desenvolupats d'acord al Pla General de 1984 conservaran les determinacions del document de planejament aprovat.



En el desenvolupament del planejament, en particular en l'ordenació de les urbanitzacions residencials d'habitatge aïllat, s'han definit, per a cada una d'elles, les condicions de parcel·la, edificació o ús, de manera que existeixen petites discrepàncies en relació a la zona genèrica, 3a, 3b o 3c, definida pel POUM. Per tal d'evitar possibles disconformitats s'han reconegut les condicions de parcel·la i edificació de les unitats de desenvolupament, amb independència de que el POUM les inclogui en un PAU o no, per això es defineixen les corresponents subzones que es regulen específicament a les Normes y s'indiquen en els plànols d'ordenació.

Els criteris per la definició de subzones son els següents:

A sòl urbà consolidat que s'ha desenvolupat mitjançant UASU del Pla del 84, s'indica la clau (3a, 3b o 3c) la procedència "u" i el número de la corresponent UASU, la subzona es defineix segons el següent exemple: "3a.u10"

Quan els àmbits s'inclouen en un PAU, l'índex de subzona es correspon amb la numeració corresponent al PAU, com per exemple: "3a.6"

Les Normes i els plànols d'ordenació tenen les referències unívokes per a cada subzona.

Tot allò que no aparegui a les Normes amb regulació específica per a cada subzona, serà d'aplicació les determinacions generals de la corresponent zona.

Com a situació especial a la zona 3 es contempla la conservació d'edificis i jardins existents.

#### **Zona 4a**

La part superior de la riera es caracteritza per operacions unitàries de blocs, que configuren el perímetre de l'illa o es disposen aïllats a les parcel·les. En els dos casos corresponen a ordenacions unitàries preexistents, i com a tals es recullen en el planejament mitjançant la zona 4a, que pren com a referència les condicions d'ordenació conjunta de cada projecte. També s'inclouen en la subzona 4a aquelles parcel·les que compten amb ordenació aprovada o que tenen definida l'edificabilitat o altres condicions d'ordenació a través de planejament de desenvolupament o de projecte d'ordenació de volums. Els plànols d'ordenació i les Normes urbanístiques d'aquest POUM

recullen com a diverses subzones 4a les condicions específiques de desenvolupament de cadascuna d'aquestes ordenacions existents. A les Normes i els plànols d'ordenació les diverses zones 4a tenen el corresponent subíndex que les relaciona amb l'ordenació que els hi correspon.

Al final d'aquesta memòria s'inclou annex justificatiu de la procedència de les zones 4a que son:

<b>4a</b>	<b>Nom</b>	<b>Referència</b>	<b>Edificabi litat</b>	<b>Ordenació</b>
4a1	Parcel·la a El Cònsol	PGO 70		Ordenació directa Pb+5
4a2	La Musclera	UASU-5 PG-84	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a3	Sant Elm	PG-84		Ordenació directa Pb+3
4a4	c/ Josep Llimona	UASU 18 -Estudi de detall		Ordenació en alineació a vial i aïllada
4a5	Plaça Boada	PG-84		Ordenació directa Pb+3
4a6	Horta Pica	UASU-23 PG-84	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a7	Horta dels Lleons	UASU-22 PG-84	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a8	Doades-Barcelona	UASU-21 PG-84	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a9	Doades Montal	UASU-20 PG-84	5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4a10	Riera-c/ Montserrat	ESTUDI DETALL		Ordenació segons Estudi de detall
4a11	Maricel	Modificació PG		Ordenació segons modificació.
4a12	c/ J. Rigau	PGO 70		Ordenació directa Pb+4
4a13	Riera- V. Europa	PG-84		Ordenació directa Pb+4
4a14	PP Paraiso	Pla Parcial		Ordenació PP
4a15	Riera, c/ Calella, c/Pienda	PG-84		Ordenació directa Pb+4
4a16	Vil·la Betània	Estudi de detall		Reordenació POUM

4a17	Riera, c/Pineda, c Malgrat	PG-84		Ordenació directa Pb+4
4a18	Rambla, Plaça de l'Estació	PGO 70		Ordenació directa Pb+4
4a19	Rambla, c/Vallgorguina, c/ Pompeu Fabra	PG-84		Ordenació directa Pb+5
4a20	Horta dels frares (?)	PGO 70		Ordenació directa Pb+3
4a21	PP La Roureta	MP PGO		Ordenació MP
4a22	Plaça Bellavista	PG-84		Ordenació directa Pb+3. Fondària 12m
4a23	Port, edificació sobre túnel FFCC	PGO 70		Ordenació directa Pb+4
4a24	c/ Arquitecte Gaudí	POUM		Ordenació directa Pb+2
4a25	Riera-Carrer de Sta. Clara	PG-84		Ordenació directa Pb+4-Pb+6
4a34	Stella Maris	Modificació PG		Reordenació POUM
4a36	Les Clarisses	Modificació PG		Ordenació modificació PP

Les noves ordenacions de blocs aïllats, venen regulades per la zona 4b, es caracteritzen per edificabilitats menors que les contemplades anteriorment en les zones plurifamiliars aïllades. La distinció entre 4b2 i 4b3 ve determinada per una diferent relació entre ocupació i alçada, tot mantenint l'edificabilitat.

### Zona 5

Les zones 5 corresponen a parcel·les industrials, la majoria són ordenacions procedents de plans parcials, que es mantenen. També en aquest cas els plànols i les Normes indiquen la correspondència mitjançant subíndex.

Excepcionalment es manté una zona amb admissió d'ús industrial al casc urbà (zona 5d), a on s'ha definit un PMU (PMU 2- Aretex) que contempla el canvi

d'ús. L'ús industrial queda condicionat al manteniment de la indústria existent.

### Zona 6

La zona 6 respon a les tendències recents d'agrupació d'habitatges unifamiliars, la filera és la forma tradicional (6a), però el pla contempla altres fórmules d'agrupació, en habitatges unifamiliars en situació de pendent especial (6b), amb espais compartits o privatitzats. L'agrupació d'habitatges ha d'introduir tipus que contemplin millor l'adaptació a la topografia, i puguin estalviar viari mitjançant la disposició d'accessos i garatges mancomunats, contemplant l'alternativa de compartir o individualitzar els espais no edificats. Les zones 6a, en fileres són característiques de desenvolupaments recents o planejament aprovat, la zona 6b es reserva per a casos especials de majors pendents.

### Zona 7

La zona 7, d'ordenació de volums es reserva per situacions singulars, principalment per usos no residencials (hotelers, terciaris, comercials...) en àrees de nova ordenació, però també per àrees d'ús mixt, o residencial sempre que precisin d'una ordenació unitària i una certa representativitat formal. Els usos residencials admesos a la zona 7 venen especificats a la corresponent fitxa.

Les zones 7 procedents d'anterior ordenacions son les següents:

nº subzona	Nom	Referència a planejament
7.u7	La Muvisa	UASU-3
7.u5	Rial de Sapí	UASU-1
7.u2	La Estrella	PGO 84
7.14	Paraiso	Pla Parcial
7.5	Canalies	UASU-

Les zones 7 procedents d'ordenació anterior mantindran la corresponent ordenació aprovada d'acord amb el que s'especifica a les Normes.

### **Habitatges en règims de protecció**

En els casos en que el POUM o el planejament parcial aprovat especifica la ubicació dels habitatges en règim de protecció s'indica mitjançant la lletra "p" com a subíndex de la corresponent zona.

En els nous polígons i sectors, la corresponent fitxa indica les condicions específiques per la reserva d'habitatges de protecció d'acord amb la legislació vigent en matèria d'habitatge.

### **La preservació dels valors ambientals i arquitectònics**

En el document d'informació i d'avanç de pla es posa en evidència la importància del medi natural i la topografia com a marc natural del cas d'Arenys de Mar. La configuració física del casc, com a suma de factors naturals, històrics i arquitectònics defineix el valor ambiental a protegir.

Més enllà dels valors arquitectònics i històrics dels edificis monumentals o tradicionals del casc urbà, la posta en valor del casc antic com a conjunt, en relació al marc natural que el suporta, constitueix el principal objectiu de les actuacions proposades pel Pla.

Des de la valoració del conjunt per sobre dels elements individuals, les actuacions localitzades en el propi casc (urbanització, rehabilitació, normes d'edificació, etc...) o fora d'aquest. (tractament del sistema d'espais lliures, jerarquia viària, aparcaments...) han d'incidir en la millora de les condicions dels espais públics i privats.

La millora de les relacions entre el casc i altres espais significatius: la platja, el port..., però també els accessos a Arenys de Munt a través de la riera, han de suposar una major integració entre el casc i les seves arrels històriques.

La prioritat del valor ambiental o del valor de conjunt, s'ha de veure reforçada per la preservació dels elements històrics o arquitectònics més significatius. El Catàleg recull aquests elements i articula les seves condicions de protecció.

## **El patrimoni, el catàleg i el pla espacial del casc antic**

En relació a la conservació del patrimoni arquitectònic i la catalogació dels edificis i elements d'interès històric, artístic, arquitectònic o patrimonial, el Pla d'Ordenació urbanística municipal, refon el Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic. Els objectius i valoracions ambientals del casc antic definits per aquest pla especial corresponen als que s'han definit en el Pla d'ordenació urbanística.

El pla d'ordenació ajusta les Normes del Pla especial únicament en els casos que pot presentar contradiccions, o que afecta a paràmetres urbanístics.

Els objectius i determinacions relatius a la catalogació d'edificis o elements i a la conservació del patrimoni es mantenen en tant no s'aprovi el nou Pla Especial del Casc Antic. Les determinacions Normatives són d'aplicació a tot l'àmbit del casc antic sempre que no siguin contradictòries amb les Normes urbanístiques d'aquest POUM.

En la delimitació del casc antic, com a àmbit de protecció (però també d'aplicació de Normes urbanístiques relacionades amb la forma del teixit urbà i del parcel·lari) s'han introduït lleugers canvis en la delimitació, excloent de l'àmbit aquells fronts o illes que han desenvolupat unes tipologies alienes a les tradicionals, modificant les característiques dimensionals i tipològiques. Els casos de transformació interns al casc, no s'han exclòs malgrat que resulta ben evident l'impacte que provoquen en l'entorn.

### **El casc i el patrimoni: recorreguts patrimonials**

Per sobre del valor dels elements patrimonials, reconeguts i protegits pel Pla especial del casc antic, el Pla d'ordenació urbanística municipal vol destacar el valor del casc urbà com un dels elements més singulars d'Arenys de Mar, que es destaca com a valor singular en relació a altres municipis del seu entorn pròxim.

El casc com a valor patrimonial s'entén com a punt d'atracció per activitats turístiques i culturals, que han de tenir lloc en el propi casc, particularment en el front de la riera i en els edificis singulars de valor històric i classificats com a equipaments. Destacar les condicions lúdiques i culturals del casc depèn, en el futur, d'una organització de polítiques de promoció, organització

d'activitats, recuperació d'edificis singulars per activitats..., des del marc del planejament, l'ordenació de recorreguts patrimonials pel casc antic vol marcar una possible jerarquia en les actuacions que s'han comentat més endavant. Els carrers que es marquen com a possibles recorreguts patrimonials poden ser prioritaris en les obres d'urbanització a través d'un tractament diferencial que, per si sol, indiqui aquests recorreguts prioritaris. La pròpia definició de possibles circuits patrimonials ens posa en relació amb una sèrie d'edificis o elements singulars que incrementen el seu interès a través d'una lectura conjunta i no com a valors aïllats... La definició d'aquests recorreguts ens defineix àmbits que poden convertir-se en sectors d'intervenció per la reurbanització del casc.

### **La riera, el port i l'estació com a definició de centralitat**

Indubtablement, la riera juga un paper de centralitat en el conjunt del casc, les possibles polítiques de recuperació del casc tenen en la riera la seva referència obligada.

Des de la perspectiva de posar en valor elements de centralitat, capaços de reconvertir-se en elements d'atracció turística al casc urbà, s'ha de sumar la possible atracció del port, que s'ha de revitalitzar com a un altre dels elements diferencials del municipi, particularment com a port pesquer i com a suport d'activitats lúdiques i de restauració. El pla especial del port, en tramitació paral·lela a aquest POUM en proposa l'ordenació d'acord amb aquests objectius.

La proximitat entre el port i la riera ens defineix un front singular de la carretera, amb capacitat de concentrar activitats i reforçar aquesta relació, a través d'un tractament específic del front de la carretera que acompanya aquest recorregut.

El tercer element d'interès és l'estació, com a punt d'accés i referència del transport públic. També en aquest cas es proposa un tractament diferencial del front de la carretera.

### **El transport públic: opcions alternatives**

Hem vist com diverses característiques que contribueixen a dotar al casc d'Arenys de Mar de valor i singularitat, mostren una forta incompatibilitat amb

l'ús actual, particularment la presència del cotxe en carrers que tenen poques aptituds per la circulació i el paper de la riera com a gran aparcament.

La necessitat d'un transport públic es fa més evident en el moment en que es planteja la construcció d'aparcaments dissuasoris, d'aplicar polítiques restrictives a la circulació pel casc, i de potenciar els carrers del casc com a lloc de passeig, d'estada, de cultura i de lleure.

La previsió de transport públic és també una necessitat legalment establerta, en relació a la dimensió de la població. Per aquestes dues raons s'han estudiat diverses alternatives de transport públic, que no són incompatibles entre sí i que poden ser ampliables en un futur.

### **1. Recorregut Port, Estació, Riera**

Transport lleuger, amb parades freqüents en els punts de major interès de la riera, fins i tot amb la possibilitat de parar quan es necessiti. Aquest recorregut té la capacitat de distribuir al llarg (o als punts inicial o final del recorregut) evitant circulacions que tendeixen a cobrir curtes distàncies al casc. Possibilita la localització d'aparcaments en els extrems.

Previsió de carril exclusiu per a transport públic a la riera.

### **2. Recorregut de platja**

Pot ser complementari a l'anterior, també pot tenir un funcionament temporal (estacional, cap de setmana, horaris turístics...)

L'objectiu és relacionar els punts d'atracció a través d'un transport lleuger que circula, en carril especial, per la banda de platja. A més del propi accés a la platja i als aparcaments relacionats, relaciona els punts de major interès del front de mar, existents o proposats.

### **3. Estació d'Arenys de Mar – Arenys de Munt**

Possiblement el transport més lògic i que donaria el millor servei seria la previsió d'una línia que relacionés l'estació d'Arenys de Mar amb Arenys de Munt.

Com en els anteriors casos es tracta d'un transport tipus tramvia, amb circulació per carril especialitzat que reforça el paper d'eix cívic de la riera, en aquest cas més enllà del límit municipal (aquesta actuació forma part d'un



paquet de coordinació amb Arenys de Munt que es comenta en un altre capítol). En aquest cas es pot contemplar des d'una perspectiva més àmplia, fins i tot ens permet la previsió d'aparcaments més allunyats.

La unió de la línia de platja amb la "3" fa innecessària la "1".

#### **4. Circuit**

En la perspectiva de desenvolupament de les propostes del pla com a recorregut mínim per les noves àrees de creixement.

El circuit és compatible amb els anteriors i altres recorreguts locals interns.

#### **4.2. Polígons d'actuació urbanística, plans de millora urbana i plans especials en sòl urbà**

S'han delimitat polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, consolidat o no consolidat, quan així ho requereixen les situacions derivades del desenvolupament de plans parcials o unitats d'actuació del Pla General de 1984, on queden pendents, per raons diverses, obligacions d'urbanització i de cessió derivades de l'execució del planejament. En aquests casos el POUM defineix polígons d'actuació urbanística (PAU) i regula específicament les condicions d'urbanització i edificació d'acord amb les condicions de partida:

- En el cas d'UA o Plans parcials aprovats com a desenvolupament del Pla General de 1984, es defineixen les corresponents subzones que es regulen a les Normes Urbanístiques. Per tal d'unificar els plànols de qualificació del sòl, les zones que apareixen en les Unitats d'actuació i els plans parcials s'han unificat a nivell de nomenclatura, establint correspondències tipològiques entre les diverses denominacions aprovades i aquelles definides en aquest Pla. La clau corresponent al polígon o sector serà la referència per la definició de la subzona.

En funció de les condicions específiques de cada polígon (planejament, projecte de reparcel·lació, antiguitat, legislació en base a la qual s'ha desenvolupat...) el POUM defineix una sèrie de situacions tipus que han de suposar la inclusió en sòl urbà consolidat o no consolidat segons es justifica a l'apartat 3.2 d'aquesta Memòria .

Els polígons d'actuació procedents de plans parcials o unitats d'actuació, o part d'ells, en sòl urbà consolidat son:

- PAU.01 -El Cònsol-I-(UA7)
- PAU.02 La Estrella (UA8)
- PAU.03 Can Vilaplana (UA9)
- PAU.04 Maltemps Est (UA10)
- PAU.05 Canalies (UA13)
- PAU.06 El Portinyol 1(UA14)
- PAU.07 Les Carolines (UA15-part)
- PAU.08 Portimar I (UA16)
- PAU.09 Les Roses-2 (UA11-12 part)
- PAU.12 Les Crolines sud 3 (UA 15-part)

Els Polígons d'actuació urbanística que s'inclouen en sòl urbà no consolidat son:

Els casos que el POUM conserva l'edificabilitat corresponent al PG 84 o al seu desenvolupament, tot procedint a la reordenació de l'edificació:

- PAU.15 Presentació
- PAU.16 Vil.la Betania

Igualment, s'inclouen en sòl urbà no consolidat els polígons que compten amb pla parcial aprovat. En aquest cas es conserven les condicions d'ordenació i les obligacions de cessió i de construcció d'habitatge en règim de protecció corresponent al planejament aprovat, tenim:

- PAU.21 La Raureta

També s'inclouen en sòl urbà no consolidat els polígons de nova delimitació. En ells el Pla defineix la vialitat, la disposició de les cessions i les condicions d'edificació per a cadascun dels polígons d'actuació urbanística. Sovint aquests polígons venen a resoldre algunes situacions puntuals d'accessos, de continuïtat d'espais lliures o d'edificació. En la major part dels casos, la proposta del POUM i la delimitació del polígon respon a una reordenació de l'edificabilitat i usos corresponent al pla general de 1984. En aquesta situació tenim:

- PAU.32 Jaume Balmes
- PAU.33 Can Rosell
- PAU.34 Stella Maris
- PAU.37 Escola d'Avicultura
- PAU.38 Can Titus
- PAU.39 Les Carolines sud 2 (UA15-part)

Les Normes urbanístiques defineixen els objectius, continguts i condicions d'edificació dels PAUS. Les característiques més significatives es resumeixen en els següent quadre:

<b>PAU a sòl urbà consolidat</b>		superfície m2 sòl
PAU 01	El Cònsol	44.027
PAU 02	La Estrella	14.871
PAU 03	Can Vilaplana	68.420
PAU 04	Maltemps Est	43.765
PAU 05	Canalies	34.794
PAU 06	El Portinyol	55.157
PAU 07	Les Carolines	55.751
PAU 08	Portimar I	118.273
PAU 09	Les Roses 2	38.037
PAU 12	Les Carolines Sud 3	3.021
<b>TOTAL PAU a sòl urbà consolidat</b>		<b>476.116</b>

#### **Sòl Urbà no consolidat, reordenat conservant edificabilitat del PG 84**

		superfície m2	aprofitament m2 de sostre	màx habtg nº
PAU 15	Presentació	46.355	20.320	40
PAU 16	Vila Betània	4.980	3.120	39
<b>Total sòl urbà no consolidat reordenat</b>		<b>51.335</b>	<b>23.440</b>	<b>79</b>

#### **Sòl Urbà no consolidat, procedent de PP**

		superfície m2	aprofitament m2 de sostre	màx habtg nº
PAU 21	La Roureta	33.050	7.651	77
<b>Total sòl urbà no consolidat procedent de PP</b>		<b>33.050</b>	<b>7.651</b>	<b>77</b>

#### **Sòl urbà no consolidat, delimitat pel POUM**

		superfície m2	aprofitament m2 de sostre	màx habtg nº
PAU32	Jaume Balmes	25.775	8.305	71
PAU33	Can Rosell	8.298	5.081	67
PAU34	Stella Maris	5.385	3.454	53
PAU37	Escola d'Avicultura	4.483	4.182	47
PAU39	Les Carolines sud 2	23.800	5.687	36
<b>Total a sòl urbà no consolidat PUOM</b>		<b>67.741</b>	<b>26.708</b>	<b>274</b>

### 4.3 Sectors de millora urbana a sòl urbà

El Pla d'ordenació urbanística municipal defineix sectors a desenvolupar mitjançant un pla de millora urbana. En aquesta situació tenim dos casos que responen a situacions y objectius d'actuació singulars.

Es defineixen els sectors de millora urbana:

- PMU01 Les Bàscules
- PMU02 Aretex

- Les Bàscules es localitza entre la N-II i el ferrocarril, és una franja estreta que actualment te usos industrials i residencials, amb edificacions afectades per les franges de protecció viària i ferroviària. Es tracta d'un dels escassos àmbits edificats entre la N-II i la platja, constituint una excepció en el front de mar d'Arenys de Mar. El PMU proposa la transformació a usos terciaris, amb una menor ocupació i major proporció d'espais lliures. L'ordenació ha de garantir també la continuïtat del sistema hidrològic i passos de vianants a la platja.

- Aretex esta format per una illa central urbana amb ús industrial. Es tracta de la única illa d'aquestes característiques i allotja una indústria representativa d'Arenys. El POUM contempla el manteniment de la indústria, en tant no compti amb condicions adients de trasllat en el propi municipi, però vol evitar la possibilitat d'implantació de noves indústries en un lloc tant central. El POUM inclou Aretex a una zona que podrà mantenir l'ús actual i estableix les condicions per la seva transformació a ús residencial i d'equipaments. S'estableixen les condicions d'ordenació a on es preveu un aparcament que aprofita el desnivell entre dos carrers paral·lels, un espai lliure públic i la reserva de sostre per equipament públic. L'ús previst es residencial, amb admissió de comercial i terciari.

Les condicions d'ordenació dels sectors de millora urbana s'indiquen en el següent quadre.

<b>Sectors de Millora Urbana</b>		superfície m2 sòl	aprofitament m2 de sostre	màx habtg nº
PMU01	Les Bàscules	9.087	9.087	0
PMU02	Aretex	2.335	3.000	36
<b>TOTAL</b>		<b>11.422</b>	<b>12.087</b>	<b>36</b>

#### 4.4 Plans especials a sòl urbà.

EL POUM defineix els següents plans especials a sòl urbà:

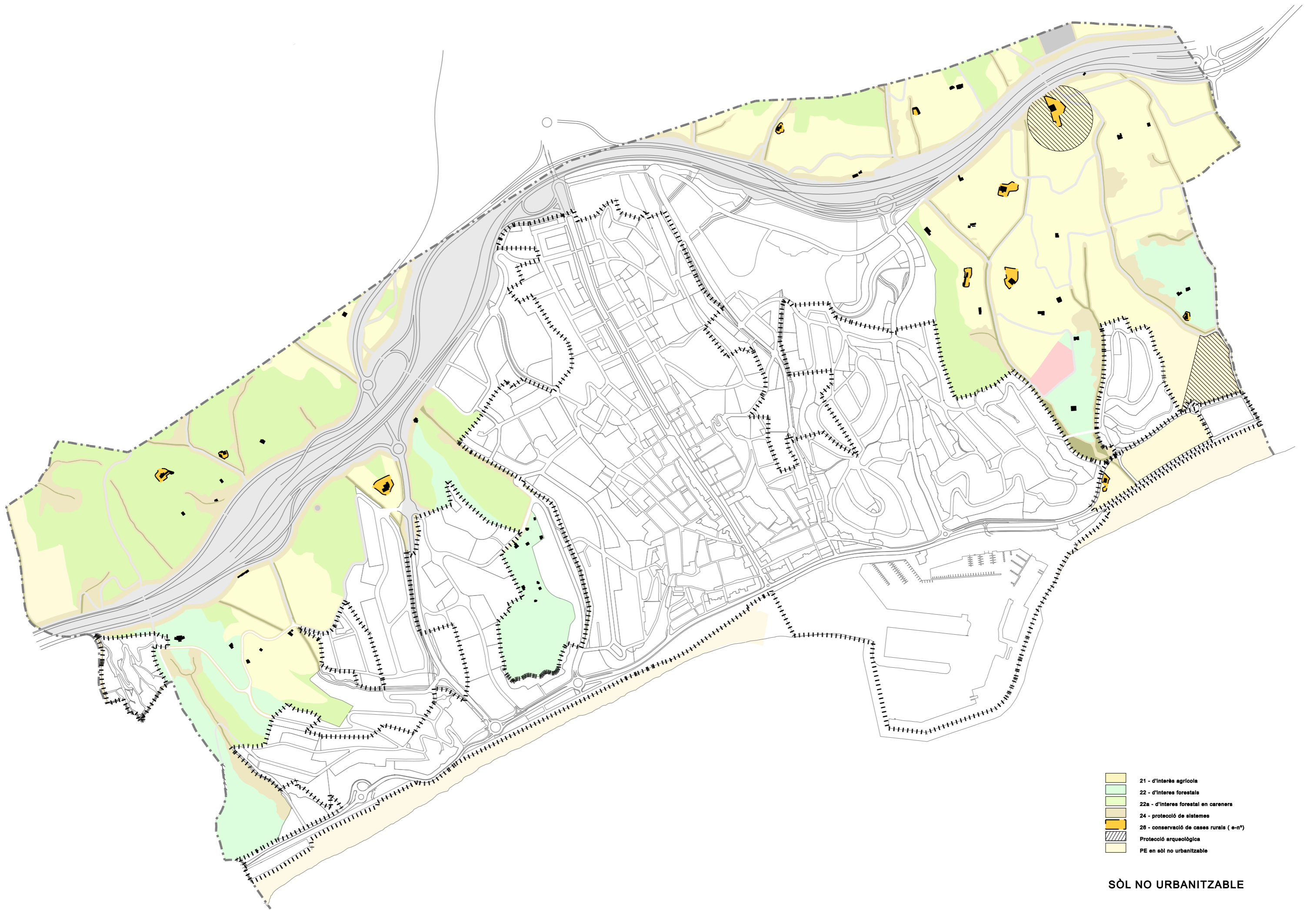
<b>Plans Especials a sòl urbà</b>		<b>superfície m2 sòl</b>
PE01	Casc antic	255.405
PE02	Passeig de Josep Xifré	11.242
<b>TOTAL</b>		<b>266.647</b>

El POUM reconeix el valor patrimonial del casc antic d'Arenys de Mar, es per això que delimita l'àmbit d'interès per la redacció d'un Pla especial que ha de completar o revisar l'actual PEPA, a on a més de la revisió del catàleg d'edificis de valor patrimonial s'ha de considerar el propi teixit urbà com a patrimoni. Els objectius del pla especial, a més de la protecció del patrimoni, històric, urbà i arquitectònic, afecten a la reurbanització dels carrers, en especial les xarxes de sanejament (amb previsió de xarxes separades), la pavimentació dels carrers i la previsió d'aparcaments.

També es defineix com a àmbit de pla especial el front del Passeig de Josep Xifre, a l'illa delimitada per la Riera i els carrers de Josep A. Clavé u Sant Antoni. L'objectiu és la definició de les alineacions del front del passeig, afectat per la línia de protecció del domini públic. Es tracta d'un front consolidat amb una proporció de solars buits inferior al 25%. Es tracta d'una situació prevista per la Llei de Costes i, d'acords amb el mateix marc legal, s'ha de tramitar mitjançant pla especial.







- 21 - d'interès agrícola
- 22 - d'interès forestals
- 22a - d'interès forestal en careners
- 24 - protecció de sistemes
- 26 - conservació de cases rurals ( e-nº)
- Protecció arqueològica
- PE en sòl no urbanitzable

**SÒL NO URBANITZABLE**



## Capítol 5. Ordenació del sòl urbanitzable

### 5.1. Objectius i instruments d'ordenació del sòl urbanitzable

S'inclouen en sòl urbanitzable aquells sectors que es consideren necessaris pel futur desenvolupament de la vila i que en els propers anys han d'aportar a la ciutat d'Arenys de Mar nous elements d'infraestructura: carrers, parcs, dotacions, així com noves àrees de creixement industrial, residencial i altres usos públics i privats, amb previsió de suficient diversitat i flexibilitat perquè la vila pugui oferir sòl per a diverses iniciatives i activitats.

El sòl urbanitzable delimitat se situa en els límits de la vila, contemplant el creixement en continuïtat. Classifiquem els sectors de sòl urbanitzable en delimitat i no delimitat.

El Pla delimita nous sectors, que en funció de la seva posició, accessibilitat i paper que han de jugar en l'estructura general es desenvoluparan en el període de vigència d'aquest POUM. Les característiques bàsiques d'aquests sectors s'indiquen en el següent quadre:

<b>Sòl urbanitzable delimitat</b>			
	superfície	Aprofitament:	màx habtg
	m2 sòl	m2 de sostre	nº
		Total	
SUD01 Rial Llarg Sud	72.075	21.623	197
SUD02 Lourdes	65.815	19.745	192
SUD03 Salines-Bareu-Tronqueda	211.958	45.000	434
SUD04 Canalies I-P16	96.291	14.256	113
SUD05 Can Puig	24.084	13.252	0
SUD06 Paraiso	105.229	52.615	431
SUD07 Valldegata Ponent	96890	53.290	0
SUD08 Can Titus	18.530	5.360	0
<b>TOTAL a sòl urbanitzable delimitat</b>	<b>690.872</b>	<b>225.141</b>	<b>1.367</b>

*Nota: Aquesta taula indica sostre total, part o la totalitat pot estar dedicat a usos no residencials que venen especificats a la corresponent fitxa.*

<b>Sòl urbànitizable no delimitat</b>			
	superfície	aprofitament	màx habtg
	m2 sòl	m2 de sostre	nº
ND12 Sa Clavella	57.796	17.339	168
ND13 Mormo	45.391	22.696	0
ND10 Sepí	43.836	9.348	148
<b>TOTAL a sòl urbanitzable no delimitat</b>	<b>147.023</b>	<b>87.217</b>	<b>316</b>

*Nota: Aquesta taules indiquen sostre total, part o la totalitat pot estar dedicat a usos no residencials que venen especificats a la corresponent fitxa.*

Els nous sectors delimitat son inferiors als previstos per el PG 84. Aquests sectors han d'aportar el sòl necessari per un creixement moderat de la població i les activitats en els dos sexennis de vigència d'aquest POUM.

S'ha parlat del paper estratègic que juga el sòl urbanitzable no delimitat, situat en continuïtat amb el sòl urbanitzable delimitat. Aquesta classe de sòl ha d'actuar com a reserva en el cas que es precisi major quantitat de sòl per el desenvolupament residencial o de les activitats i usos específicament previstos per cadascun dels àmbits de SUND. Per al desenvolupament, caldrà formular i tramitar plans parcials urbanístics de delimitació o bé incloure'l en el programa d'actuació urbanística municipal. El pla determina les condicions de desenvolupament mínim per delimitar nous sectors, així com les circumstàncies en que es considera recomanable per tal de garantir l'equilibri del municipi.

La delimitació del sòl urbanitzable es basa en els criteris fixats arran de la discussió de l'Avanç de Pla i en acords polítics previs a la redacció d'aquest document, un i altre valoren diferents opcions de reserves de sòl en funció de les corresponents previsions de creixement de la vila. Les conclusions apunten vers un model de creixement moderat, amb la definició de sectors de planejament de manera que l'Ajuntament disposés d'un control de l'ordenació i del sòl que es posa en joc en cada moment, i així garantir un creixement equilibrat, amb continuïtat amb els teixits urbans existents i amb la correcta aportació d'elements d'infraestructures, equipaments i espais lliures, tant generals com locals. També s'ha tingut en compte, en el moment de delimitar els sectors de sòl urbanitzable, la viabilitat de la seva execució, ajustant els límits dels sectors a l'estructura cadastral.

El Pla ha previst la incorporació d'usos terciaris en els sectors residencials, preferentment en aquells que tenen façana a l'autopista, a la carretera o es troben en entorns d'activitat i topografia adequada.

Amb aquests objectius, la localització i delimitació de les àrees de sòl urbanitzable ha de preveure també una organització temporal, de manera que es pugui garantir la disponibilitat de sòl urbanitzat en els diferents terminis de vigència d'aquest Pla d'ordenació.

## **5.2. Criteris per la delimitació de sectors de sòl urbanitzable**

Partim d'un planejament vigent que compta encara amb una important superfície de sòl urbanitzable no desenvolupat, en les categories de "programat i no programat".

Els sectors de sòl urbanitzable corresponents al Pla General de 1984, són majoritàriament de baixa intensitat edificatòria i una previsió de tipologies predominantment unifamiliars.

En el moment que s'inicia la redacció d'aquest POUM Arenys de Mar havia exhaurit, pràcticament, el sòl per la construcció de nou habitatge plurifamiliar. El pla parcial Paraiso, redactat en el llarg període de redacció d'aquest POUM dota al poble d'una opció de creixement diversificada, incorporant tipologies plurifamiliars en agrupacions concordants amb les àrees de menor densitat edificatòria, d'acord amb els criteris de l'Avanç de Pla i els que es desenvolupen en aquest POUM.

Els sectors delimitats permeten una oferta tipològica més diversificada, s'han previst intensitats edificatòries que permeten la construcció d'habitatges en règim de protecció o promocions públiques destinades a sectors específics de la població: els més joves o els més grans, els de recursos escassos, habitatges dotacionals públics de lloguer.

Les condicions topogràfiques, les tradicions residencials i el paisatge d'Arenys de Mar, fan preveure en l'Avanç de Pla una certa mesura en la previsió de densitats, buscant la compatibilitat entre la diversificació tipològica i la previsió d'edificació plurifamiliar, amb la integració a les condicions del territori i les tradicions constructives del poble.

Aquestes previsions foren, fins i tot massa optimistes, ja que les limitacions imposades per la topografia limiten, en molts casos, les opcions tipològiques, que també cal coordinar amb altres objectius del planejament, en particular els criteris de protecció dels elements territorials de major rellevància, com ara les carenes i els rials, o la previsió de vialitat i la localització d'equipaments en parcel·les suficientment àmplies per constituir una reserva de sòl per a les futures necessitats.

## **Previsió de diversificació dels usos en sòl urbanitzable**

També s'ha considerat la necessitat de diversificar les activitats en les noves àrees de creixement. L'especialització residencial de les urbanitzacions i dels plans parcials tendeix a concentrar les activitats exclusivament en el centre o en àrees especialitzades, com els polígons industrials o les noves àrees de comerç, terciari i lleure que s'ha localitzat al front de la carretera nacional, provocant problemes de relació entre els sectors residencials i aquests sectors especialitzats.

La previsió d'usos diversificats respon també a la necessitat que presenta Arenys de Mar d'oferir l'oportunitat d'una major diversificació de les activitats, aprofitant els avantatges de la seva posició i de les òptimes condicions d'accessibilitat viària i ferroviària.

Amb l'objectiu de modificar la tendència a l'especialització el Pla d'ordenació proposa uns mínims de sostre destinats a comerç i activitats en tots els sectors que s'han considerat adients per aquestes activitats, en particular aquells que disposen de millor accessibilitat, proximitat a les actuals àrees d'activitat i front a les principals vies de comunicació.

### **5.3. Criteris per l'ordenació del sòl urbanitzable.**

L'objectiu principal per l'ordenació del sòl urbanitzable parteix d'una visió conjunta del municipi i té com a conseqüència la determinació d'aquells elements d'estructura general que s'han considerat de major importància en relació a les condicions naturals del territori, els desenvolupaments urbans i els objectius ambientals i de sostenibilitat definits en capítols anteriors.

El desenvolupament dels sectors delimitats ha d'aportar al sòl urbanitzat d'Arenys de Mar aquells elements d'estructura que s'han considerat fonamentals per la coherència interna i funcionalitat del municipi.

Per tal de garantir la continuïtat dels sistemes naturals, particularment dels careners i els rials, així com de la vialitat general, i de les àrees destinades a dotacions públiques es determina en els diversos sectors de sòl urbanitzable delimitat, la localització precisa d'espais lliures, equipaments i vialitat principal, en tots aquells casos que han de presentar continuïtat amb altres espais de la mateixa categoria, contribuint així a la creació de les xarxes

d'accessibilitat, d'espais lliures i d'equipaments, que donen resposta als objectius generals definits pel conjunt del municipi.

Paral·lelament a garantir aquestes xarxes viàries, ambientals i d'equipaments, el desenvolupament del pla ha de permetre una certa flexibilitat en el desenvolupament dels plans parcials, de tal manera que l'Ajuntament pugui valorar les necessitats d'oferta de tipologies residencials o d'usos en el moment en que es redacti el planejament derivat. És per això que el pla fixa uns mínims, en relació a tipologies i usos, que tenen com a objectiu garantir la diversitat d'unes i altres, deixant un marge de flexibilitat a determinar en el moment de redactar el planejament derivat.

Complementàriament a la recerca de diversitat tipològica i de flexibilitat en el desenvolupament del planejament, les condicions d'edificació dels sectors han avaluat les condicions topogràfiques dels corresponents àmbits, a fi d'associar les tipologies més adients, condició que, lògicament, repercuteix en l'edificabilitat bruta del sector i en els corresponents aprofitaments diferencials.

En funció de la posició dels sectors, de l'accessibilitat i de la topografia es proposen per a sòl urbanitzable les següents tipologies:

- Blocs aïllats (4), amb una ocupació baixa de parcel·la i alçades màximes de 4 plantes. Aquesta tipologia es considera adequada per les parcel·les amb bona accessibilitat i de condicions topogràfiques favorables. En alguns casos es contempla específicament la conveniència d'usos no residencials en la planta baixa comercial, condició que pot suposar una major ocupació en planta per permetre amb major comoditat les activitats comercials o terciàries.
- Agrupacions de cases (6a o 6b), en parcel·les amb major dificultat topogràfica, on l'agrupació pot permetre un major estalvi d'accessos o una concentració de l'edificació deixant lliure una part de la parcel·la, sigui per major pendents, conservació de vegetació existent o com a transició a les reserves d'espais lliures en posicions de carener. A les normes urbanístiques es regulen dos tipus d'agrupacions, les tradicionals fileres (6a), que suposen un accés directe a cada casa des de la xarxa viària, o l'agrupació adaptada a la topografia (6b) que permet l'agregació entorn a espais comuns (aparcament i espais lliures privats) i suposa una major flexibilitat en relació

als accessos de manera que l'ordenació faciliti l'adequació topogràfica. Les normes de conjunts edificats en pendents tenen l'objectiu de resoldre les situacions de major compromís en la integració al territori.

- Cases aïllades (3) que contemplen la tipologia més tradicional de les extensions d'Arenys de Mar i que convé reservar per aquells àmbits que presentin major dificultat per altres edificacions plurifamiliars o agrupades. També en el cas de les cases aïllades es contempla la possibilitat d'agregacions de parcel·les compartint espais comuns com accessos, aparcaments i espais d'ús comunitari, a fi de permetre una millor integració de les cases a la topografia i alhora un estalvi de vialitat d'accés a les cases.
- Excepcionalment es contempla l'ordenació singular (7), principalment pels edificis d'ús no residencial, o excepcionalment per edificis mixtes amb una major complexitat d'usos o programa.

#### **5.4. Determinacions per cada sector.**

A més de les condicions generals per sòl urbanitzable i de les Normes Urbanístiques aplicables en les diverses zones, a les fitxes que acompanyen les Normes s'especifica per cada sector:

Els **elements d'estructura vinculants**: sistemes hidrològic, viari d'espais lliures i d'equipaments. En el document d'aprovació inicial s'indicaven com a elements vinculants la posició dels espais lliures i equipaments en els sectors de sòl urbanitzable. Entre les modificacions introduïdes s'ha suprimit, en alguns casos, la disposició vinculant d'espais lliures i equipaments, però aquests s'han de disposar d'acord amb els criteris de posició, continuïtat i dimensions utilitzats pel POUM, per tal d'assolir els objectius de reserva d'espais aptes per donar resposta a les futures necessitats d'Arenys de Mar.

En tots els casos les fitxes indiquen les reserves mínimes per a sistemes i la relació entre sòl de cessió i d'aprofitament privat.

El quadre numèric determina les **característiques de cada sector**, conté:

- La definició de l'àmbit.
- Els objectius del sector.
- Les condicions d'ordenació edificació i ús principal.
- Les cessions de sòl destinat a usos públics i d'aprofitament.

- Les determinacions específiques
- Les condicions de gestió i d'execució.

### Reserves per espais lliures i equipaments a sòl urbanitzable delimitat

El següent quadre ens indica les superfícies mínimes de sòl reservades per espais lliures i equipaments a sòl urbanitzable delimitat, algunes d'elles són espais vinculants, altres són reserves mínimes, la posició de les quals determinarà el Pla Parcial i, si s'escau, l'ús quan es tracta d'equipaments.

#### Reserves per a sistemes a sòl urbanitzable delimitat

		Superfície en m <sup>2</sup>		
		Viari	Espais lliures	Equipaments
SUD01	Rial Llarg Sud	10.721	20.912	3.940
SUD02	Lourdes	6.325	21.171	5.131
SUD03	Salines-Bareu-Tronqueda	7.529	63.587	16.000
SUD04	Canalies I	18.622	46.300	7.058
SUD05	Can Puig	5.943	2.408	1.204
SUD06	Paraiso	20.808	28.924	12.218
SUD07	Valldegata Ponent	19.348	15.337	4.845
SUD08	Can Titus	0	5.449	927
		<b>89.296</b>	<b>204.088</b>	<b>51.323</b>

Els espais lliures no inclouen el sistema hidrològic (H).

Les reserves per a espais lliures i equipaments superen els mínims establerts per la legislació urbanística vigent.

#### Reserves per espais lliures i equipaments a sòl urbanitzable no delimitat

A sòl urbanitzable no delimitat el POUM defineix les reserves per a espais lliures i equipaments que són:

#### Reserves per a sistemes a sòl urbanitzable no delimitat

		Superfícies en m <sup>2</sup>		
		Viari	Espais lliures	Equipaments
ND12	Sa Clavella	12.611	11.559	3.898
ND13	Mormo	1.722	6.809	2.270
ND10	Sepí	7.405	8.767	2.192
		<b>21.738</b>	<b>27.135</b>	<b>8.360</b>

## Capítol 6. L'ordenació del sòl no urbanitzable

L'escassa superfície del municipi, conjuntament amb l'impacte que ha suposat la construcció de l'A-19, així com la dispersió de les àrees urbanitzades, redueix el sòl no urbanitzable a una sèrie de fragments, sovint desconnectats, o amb continuïtats molt febles.

L'escassa presència de sòl no urbanitzat i la seva fragmentació ha fet que, en tot el procés de planejament, s'hagi plantejat objectius conjunts per a les àrees de valor natural, ambiental o paisatgístic amb independència de la classe de sòl a la que estiguin adscrites, aquests espais de valor natural i ambiental són: els rials, els careners, les penyes, boscos... tots ells són el conjunt d'elements més singulars de l'estructura natural del territori que trobem a totes les classes de sòl.

La major part dels elements de valor natural i ambiental no són exclusius del sòl no urbanitzable, però la finalitat d'aquest capítol és únicament la descripció d'aquells que li són específics, així com el tractament que reben en aquesta classe de sòl.

Amb independència de la qualificació dels diversos elements territorials com a sistema o zones, la memòria descriu els valors que es volen protegir i, en funció del seu paper territorial, justifica la inclusió en els corresponents sistemes o zones en sòl no urbanitzable.

### 6.1. Els elements naturals

Entre els elements naturals volem destacar aquells que tenen una major incidència en la conservació dels ecosistemes característics i en la preservació dels corredors ecològics que són els rials, amb el seu entorn natural, i els boscos. Aquest elements defineixen el paisatge d'Arenys de Mar i de l'entorn pròxim, amb la singularitat de l'accidentada topografia d'Arenys de Mar i la seva relació amb la costa i el mar.

**Els rials** tenen com a funció principal la de garantir el desguàs del territori, complementat pel paper de corredors ecològics. L'ús dels rials per a la circulació de vianants, i, fins i tot de vehicles, és una tradició arrelada al



Maresme, i, en el cas d'Arenys de Mar, els rials - camí constitueixen el tronc principal de la xarxa de camins en el territori, com també ho són a la ciutat.

El POUM, d'acord amb la legislació sectorial vigent, considera prioritària la funció hidrològica dels rials, en conseqüència s'inclouran en el **sistema hidrològic**, la totalitat de rieres, rials i desguassos naturals, conjuntament amb els talussos que les delimiten i les seves àrees inundables, així com aquelles caracteritzades per la presència de vegetació de ribera.

Com a criteri general, a banda i banda de l'àmbit delimitat com a sistema hidrològic, es disposen les corresponents servituds de 5 m, qualificades com a zona de protecció de sistemes (clau 24). La legislació sectorial delimita també una distància de policia, que s'estén fins a una distància de 100 m. des del límit del sistema. Que estaran sotmeses a les limitacions establertes per la legislació aplicable, amb independència de la zona en que quedin incloses.

En el cas dels rials que avui suporten ús circulatori amb una clara funció estructural de la xarxa de camins rurals, es disposa un nou camí que ha de substituir el que actualment circula per el rial, que, alhora, ha de servir com a camí d'accés i manteniment de les lleres del rial i de la vegetació de ribera que l'acompanya. Aquest nou camí es disposa en la zona de servitud, que en aquests casos queda integrat al sistema viari, amb les proteccions corresponents a la xarxa principal de camins rurals.

La continuïtat dels rials a sòl urbanitzable es pot garantir mitjançant fórmules equivalents, disposant la circulació paral·lela al rial, a cotes més o menys elevades en funció de les necessitats viàries de cada àmbit i les possibilitats d'adequació topogràfica.

## 6.2. Els boscos

Les actuacions de construcció d'infraestructures i d'urbanització han suposat una important merma d'àrees boscoses en el municipi d'Arenys de Mar. La preservació dels boscos situats en sòl no urbanitzable respon a objectius ecològics i paisatgístics, però també a la conservació d'un dels elements definitoris de l'entorn rural d'Arenys de Mar, i condició ambiental íntimament lligada a la imatge del poble.

La protecció dels actuals boscos, així com la potenciació de replantacions amb espècies forestals autòctones, és el principal objectiu per les àrees forestals que es regula a les corresponents zones de protecció forestal. El Pla estableix una especial protecció per aquelles àrees boscoses que ocupen una posició rellevant en el territori, especialment aquelles que es troben a careners o penyes, que comptaran, a més, amb protecció paisatgística.

Per la protecció de les àrees forestals es proposen actuacions que tendeixin a mantenir i potenciar les espècies característiques, i a complementar les àrees arbrades, sigui en les pròpies àrees forestals, paisatgístiques o altres que presentin característiques adients i compatibilitat amb la funció territorial que tenen assignada (boscos de ribera, tractament vegetal dels talussos d'autopista).

### **6.3. L'agricultura**

Com a poble del Maresme, Arenys de Mar presenta una important identificació amb el sòl i les activitats agrícoles, malgrat que sempre ha tingut limitacions, si el comparem amb altres pobles del Maresme amb millors condicions topogràfiques.

La presència de l'autopista ha suposat un important impacte en l'agricultura d'Arenys de Mar, no solament per la pèrdua de les àrees directament afectades sinó també perquè ha provocat la discontinuïtat que ara presenten els diferents paquets dedicats prioritàriament a aquest ús.

El pla d'ordenació urbanística ha considerat prioritària la conservació de les àrees agrícoles, especialment d'aquelles que es disposen en espais amb continuïtat. Particularment important és l'espai situat a llevant del casc, que ha de definir el límit de les àrees urbanitzables. La continuïtat d'aquest gran paquet agrícola amb els sòls del mateix ús que se situen al nord de l'autopista és possible gràcies a la continuïtat dels rials i d'alguns camins agrícoles que la travessen.

El segon paquet agrícola se situa a llevant de les àrees urbanitzables, l'extensió és menor, i els terrenys més accidentats, però de suficient valor agrícola com per integrar-se a les zones de protecció agrícola.

Excepcionalment, trobem algunes àrees agrícoles com a clarianes en les àrees forestals, o ocupant part dels careners. En aquests casos, malgrat la seva inclusió en zones forestals, s'admet la conservació de l'activitat agrícola, limitada a les àrees actualment conreades i a la compatibilitat amb els usos propis de la zona en que s'inclouen.

#### **6.4. Els camins rurals**

L'elevat grau d'ús del territori d'Arenys de Mar, i la tradicional dificultat de circulació derivada de la topografia i de les barreres existents, posa en un pla de major importància els camins rurals i la necessitat de preservar l'actual xarxa de camins, amb previsió de millores i donant una alternativa a la circulació per les lleres dels rials, que sovint constitueixen l'eix estructurador de la xarxa de camins rurals en els diversos sectors.

Els principals camins rurals s'han inclòs en el sistema general de comunicacions, sistema viari, constituint un element singular i representatiu de la xarxa local del municipi. Aquells que tenen una major continuïtat territorial o que es poden considerar estructurador de l'accessibilitat a les diverses àrees agrícoles i forestals s'han inclòs en la xarxa principal com a sistemes generals, i com a tal apareixen en el plànol d'Estructura General del territori. Aquells altres camins que enllacen els de la xarxa principal i garanteixen l'accessibilitat a diversos punts del territori es consideren sistemes locals.

Malgrat la voluntat de continuïtat de les àrees urbanes i urbanitzables, la disposició d'algunes urbanitzacions, activitats consolidades a sòl no urbanitzable o la necessitat d'accés a àrees d'interès territorial i històric, precisa del reconeixement i la previsió de camins que garanteixen l'accessibilitat a aquests punts. En aquest cas tenim els camins que relacionen el casc amb El Consol, la torre dels Encantats, Eurostage o la sortida oest de Les Villes. En aquests casos el tractament dels camins rurals ha de preveure una millor adequació a les possibles circulacions, sense que això suposi la pèrdua de la condició de camí rural.

## **6.5. Masies i edificacions**

Conjuntament amb els camins, la presència d'edificacions en sòl agrícola, és una característica tradicional del Maresme i també d'Arenys de Mar. L'actual legislació urbanística ens permet un tractament especial de les edificacions tradicionals de major interès, que, amb independència del seu valor històric o patrimonial, es presenten com a fites en el territori. La conservació de les Masies i edificacions rurals vinculades a les explotacions agrícoles es fa compatible, d'acord amb la legislació vigent, amb l'admissió d'activitats complementàries, com són la residència, el turisme rural o els serveis, activitats que poden incidir positivament en la conservació de les masies, així com a una major integració d'aquests elements tan significatius a les activitats municipals.

S'han definit una zona específica (e-nº) que inclou les principals masies amb els seus entorns més pròxims, aquestes àrees, a més de les activitats pròpies de l'ús agrícola, poden acollir els usos i edificacions admesos.

Aquelles masies o edificacions que no s'han inclòs en la zona de conservació de cases rurals es regulen mitjançant les condicions d'edificació de la zona agrícola o forestal en que s'han inclòs, els seus usos i possibilitats de transformació queden limitades a les específicament lligades a les activitats pròpies de les explotacions agrícoles.

## **6.6. Altres espais adaptats**

La presència d'alguns espais adaptats a usos singulars en el territori, amb activitats vinculades a l'esbarjo, lleure, esport o vacances ens porta a la necessitat de definir i regular zones especials vinculades a usos específics.

Les zones esportives privades, en les que la regulació normativa preveu el manteniment de les instal·lacions existents, així com la presència d'activitats i edificacions específicament vinculades a elles i els càmpings, com a instal·lacions de caràcter provisional. En aquests casos es preveu l'ordenació mitjançant Plans Especials o a través del desenvolupament del planejament especial aprovat, en cap cas s'admet la implantació de nous càmpings ni es consideren admissibles els usos d'acampada fora dels àmbits delimitats per aquest ús, que en tots els casos coincideixen amb usos existents.

## **Protecció d'elements històrics i arqueològics.**

Arenys de Mar compta amb la presència d'elements històrics i arqueològics d'interès. L'objectiu del planejament és la protecció d'aquests elements com a part integrant del patrimoni cultural del municipi.

A més dels elements de caràcter històric, perfectament localitzats i que compten amb la corresponent catalogació i protecció, entre els que cal destacar la Torre dels Encantats, trobem algunes àrees arqueològiques, sovint amb delimitacions poc precises.

El Pla d'ordenació delimita els àmbits de protecció arqueològica, amb independència de la zona en que es trobin. Les Normes urbanístiques regulen les àrees amb possible presència d'elements d'interès arqueològic, tant aquelles que estan localitzades i que es delimiten en el plànol d'ordenació del sòl no urbanitzable, com les possibles troballes de nous o possibles jaciments arqueològics, que, en cas d'advertir la seva presència, es comunicarà als organismes de cultura competents.

## **La xarxa cívica i ambiental del municipi**

La xarxa cívica i ambiental del municipi està formada per un conjunt d'elements que, amb independència de la classe de sòl a que pertanyen o de la seva inclusió en sistemes i zones, han de constituir el suport ambiental a través d'una xarxa amb continuïtat que garanteixi la preservació dels elements ecològics i paisatgístics de major rellevància del municipi, però també articuli la relació d'aquest sistema ambiental amb els espais d'ús cívic, espais lliures o equipaments, mitjançant espais adaptats que dotin d'accessibilitat territorial, facilitin la integració dels principals elements naturals i culturals a l'estructura urbana i territorial així com a l'ús i gaudiment públic d'aquests valors.

En els documents d'informació i avanç es posava especial èmfasi en l'especial estructura territorial i urbana d'Arenys de Mar, que dificultava la separació en funció de les diverses classes de sòl per analitzar el territori i definir els objectius de planejament.

Si en el Pla d'ordenació urbanística hem de fer necessàriament la distinció entre les classes de sòl, no podem deixar de posar en evidència el procés de

planejament que ha buscat l'articulació dels elements més singulars del territori i del paisatge d'Arenys de Mar com són els rials, les carenes, els boscos... Pels quals s'han definit objectius de conservació i criteris de tractament amb independència de la classe de sòl en que s'inclouen.

Els sistemes hidrològics, els rials, tenen continuïtat en el sòl urbanitzable, on es proposa un sistema de conservació, tractament i disposició de les infraestructures coherent amb aquell definit en sòl no urbanitzable.

La delimitació dels espais lliures, que apareixen com a vinculants en els sectors de planejament, s'han delimitat amb criteri de conservació d'àrees arbrades i particularment d'àrees de carener.

En sòl urbà, el planejament té com a objectiu dotar de continuïtat als espais cívics i posar en valor els elements més rellevants, en particular la riera i la platja, com a espais cívics i ambientals de major importància d'Arenys de Mar, que actuen com a elements de referència dels espais de valor ambiental i dels edificis de valor patrimonial.

### **Actuacions en sòl no urbanitzable**

Les zones definides amb la corresponent normativa determinen els usos i les seves limitacions, que afecten principalment als particulars. Entre altres mesures destaquem aquelles que tendeixen a la protecció dels valors ecològics (corredores ecològics), ambientals i paisatgístics.

Com a actuacions públiques més destacades podem citar les mesures d'ordenació i regulació del sistema hidrològic, i la reordenació de la xarxa de camins rurals, associada a les actuacions en els rials que, actualment, suporten usos circuladoris i que actuen com a elements integrats en la xarxa de camins rurals.

La integració paisatgística i les mesures de prevenció d'impactes ecològics en tots els espais inclosos en els sistemes. En aquest cas cal destacar la previsió de tractament dels talussos de l'autopista, per una major integració paisatgística, o les mesures d'integració paisatgística en l'entorn de l'estació depuradora.

## Capítol 7. Quantificació de sòl i capacitat residencial i d'activitats

Aquest darrer capítol vol resumir les propostes del Pla d'ordenació urbanística en relació als indicadors socio-econòmics, de població, sòl urbanitzat espais lliure i equipaments que en el moment del diagnòstic urbanístic i l'avang ens han servit per les primeres hipòtesis i la definició d'objectius.

Règim de sòl		m2	ha	Total ha.	%
Sòl urbà	Sòl urbà consolidat ( fora de PAU o PMU)	1.598.170	159,82	207,43	23,6%
	Sòl urbà consolidat (dins sectors)	476.116	47,61		
	Sòl urbà no consolidat	163.548	16,35	223,78	7,0%
Sòl urbanitzable	Sòl urbanitzable delimitat	690.872	69,09	83,79	10,2%
	Sòl urbanitzable no delimitat	147.023	14,70		
Sòl no urbanitzable	Sòl no urbanitzable	3.702.887	370,29	370,29	54,6%
		<b>6.778.616</b>		Total <b>677,86</b>	100,0%

En els números globals de quantificació del sòl el Pla d'ordenació urbanística no suposa un increment d'ocupació de sòl en relació al Pla General de 1984.

L'anterior quadre posa en evidència algunes de les característiques del municipi.

- El sòl que actualment és urbà suposa el 33% del municipi.
- El sòl urbanitzable suposa el 12,4%.
- EL sòl que es manté com a no urbanitzable és el 54,6% del municipi

En relació al planejament vigent, s'incrementa el sòl urbà, amb aquells sectors previstos pel planejament que tenen el grau de desenvolupament legalment previst per la incorporació a sòl urbà.

## 7.1 Potencial de desenvolupament.

### Avaluació de la capacitat residencial i per activitats

El present apartat avalua el potencial de superfícies i sostre destinat a usos residencial i no residencials. També avalua el potencial d'habitatges totals i fa una aproximació al nombre total d'habitants a partir d'una mitja de càlcul de 2,66 habitants/habitatge.

S'ha de considerar que les dades que resulten d'aquest càlcul, el nombre màxim d'habitatges i habitants suposa el desenvolupament total del potencial del pla, inclosa la possibilitat de reconstrucció del casc (75%), o de densificació de les àrees residencials unifamiliars, així com la construcció total de les àrees incloses en PAU i SUD i SUND.

El següents quadres avaluen els potencial per zones i categories de sòl.

#### POTENCIAL RESIDENCIAL PER ZONA I CATEGORIES DE SÒL (sòl urbà no inclòs en PAU o PMU)

Zona	Sòl total (m <sup>2</sup> )	edificabilitat	Sostre total (m <sup>2</sup> sostre)	Sup habitages (m <sup>2</sup> /hab)	Habitatges	Habitants (2,66 hab/hab)
<b>Casc Antic</b>						
1a	105.251,28					
1b	48.260,37	1,00	189.377,64	90	2.104	5.597
1c	35.865,99					
<b>Alineació a carrer</b>						
2a	20.994,01					
2b	44.211,24	0,60	39.123,15	90	435	1.156
<b>Cases aïllades</b>						
3a. Parcel·la petita	160.096,33	0,80	128.077,06	200	640	1.703
3b. Parcel·la mitjana	47.397,60	0,40	18.959,04	200	95	252
3c. Parcel·la gran	27.341,56	0,40	10.936,62	200	71	189
3d. Conservació	29.153,19	edif existent		(parcel·la/400)	73	194
<b>Blocs aïllats</b>						
4a. Ordenacions existents	68.639,08	1,5(promig)	102.958,62	90	1.274	3.390
4b.2. De nova ordenació	12.963,13	1,50	19.444,70	90	216	575
4b.3. de nova ordenació		1,70	-		-	-



<b>Naus aïllades</b>		1,00				
5a. Naus aïllades	17.435,16					
5b. Naus susceptibles de compartimentació	64.527,05					
5c. Naus entre mitgeres						
5d. Indústria integrada casc urbà	2.335,00					
<b>Conjunts unitaris</b>						
6a. Fileres de cases	73.619,98	0,80	58.895,98	120	491	1.306
6b. Cases agrupades						
<b>Solars d'ordenació singular</b>						
	7	45.470,08	0,00			
<b>TOTAL sòl urbà no inclòs en PAU o PMU</b>			582.797,67			14.362
		<b>Consolidació 75%</b>	<b>437.098,25</b>			<b>10.772</b>

**POTENCIAL RESIDENCIAL PER ZONA I CATEGORIES DE SÒL (en PAU )**

	Sòl total (m2)	Sostre total (m2 sostre)	Habitatges	Habitants ( 2,66) hab/hab)
<b>PAU.SUC incomplet o no recepcionat</b>				
El Cònsol	44.027	21.564	135	359
La Estrella	14.871	27.224	227	603
Can Vilaplana	68.420	33.038	103	275
Maltemps Est	43.765	11.206	35	93
Canalies	34.794	28.024	193	514
El Portinyol	55.157	15.816	49	131
Les Carolines	55.751	29.271	91	243
Portimar I	118.273	42.118	151	401
Les Roses 2	37.959	21.267	63	168
Les Carolines Sud 3	3.021	1.285	3	8
<b>PAU. SUNC reordenat conservant edific del PG-84</b>				
Presentació	46.355	3.236	33	88
Villa Betània	4.980	3.120	39	104
<b>PAU. SUNC de PP aprovats i en desenvolupament</b>				
La Laureta	33.050	7.651	77	205
<b>PAU. SUNC de nova creació</b>				
Jaume Balmes	25.775	6.644	71	196
Can Rosell	8.298	5.081	37	101
Stella Maris	5.385	3.003	53	146
Escola d'Avicultura	4.483	4.182	47	128
Les Carolines sud 2	23.800	5.687	36	99
<b>TOTAL en PAU</b>		<b>264.596</b>		<b>3.921</b>

**POTENCIAL RESIDENCIAL PER ZONA I CATEGORIES DE SÒL ( en PMU )**

	Sòl total (m2)	Sostre total (m2 sostre)	Habitatges	Habitants ( 2,75 hab/hab)
Les Bàscules	9.087	-	-	
Aretex	2.335	2.700	36	95
<b>TOTAL En PMU</b>		<b>2.700</b>		<b>95</b>

**POTENCIAL RESIDENCIAL PER ZONA I CATEGORIES DE SÒL: SUD (sòl urbanitzable delimitat)**

	Sòl total (m2)	Sostre total (m2 sostre)	Habitatges	Habitants ( 2,66 hab/hab)
Rial Llarg Sud	72.075	18.379	197	524
Lourdes	65.815	19.745	192	527
Salines-Bareu-Tronqueda	211.958	47.691	630	1.733
Canalies I	96.291	11.621	113	310
Can Puig	24.084	-	-	-
Paraiso	105.229	52.615	431	1.148
Valldegata Ponent	96.890	-	-	-
Can Titus	18.530	-	-	-
<b>TOTAL</b>				<b>3.636</b>

**POTENCIAL RESIDENCIAL PER ZONA I CATEGORIES DE SÒL: SUND (sòl urbanitzable no delimitat)**

	Sòl total (m2)	Sostre total (m2 sostre)	Habitatges	Habitants (2,66 hab/hab)
Sepí	43.836	13.808	168	448
Sa Clavella	57.391	17.339	168	448
Mormo	45.391	-	-	
<b>TOTAL</b>				<b>896</b>

El resum dels tres quadres precedents ens dona el potencial total del POUM, que es resumeix en el següent quadre:

**POTENCIAL RESIDENCIAL MÀXIM DEL POUM**

	Habitants
Sòl urbà no inclòs a PAU o PMU	10.772
Sòl urbà en PAU	3.921
Sòl urbà en PMU	95
Sòl urbanitzable delimitat	3.636
Sòl urbanitzable no delimitat	896
<b>TOTAL</b>	<b>19.319</b>

Els estudis de l'avanç, elaborats mitjançant projeccions del creixement dels darrers anys determinaven dos escenaris de població, el primer tendia a una població de 19.376 per l'any 2.016 i el segon, de creixement més ralentit, tendia a una població de 18.803 habitants. L'Ajuntament d'Arenys de Mar s'ha mostrat partidari d'un creixement ralentit, fins i tot més que en la segona opció de l'avanç.

Aquesta opció s'actualitza al nou calendari del POUM tot mantenint el valor de 18.802 habitants per a l'any 2022. La constatació d'una tendència de menor creixement en els darrers anys permet mantenir el llindar màxim previst en la aprovació inicial.

Les previsions de l'avanç de Pla son del 2001, i les previsions per l'any 2006, i de l'any 2009, en la opció de creixement moderat, eren superiors a la població dels esmentats anys. En tot cas, considerem convenient el manteniment de les hipòtesis de partida, ja que el creixement ralentit dels darrers anys pot recuperar-se en el moment que es consolidin els plans parcial residencial de Paraiso i l'industrial de Valldegata Ponent.

En tot cas, les previsions de sòl d'aquest pla poden donar resposta fins i tot al creixement més dinàmic, ja que les possibilitats residencials derivades dels anteriors càlculs donen un potencial total de 19.319 habitants, en sòl urbà i urbanitzable. Aquesta xifra, com s'indicava anteriorment, suposa una important renovació dels teixits consolidats, tant del casc com de les urbanitzacions que estan sensiblement per sota dels potencials de càlcul.

Pel que fa a les reserves de sòl destinat a activitats, comptem amb la possibilitat immediata de desenvolupament del sector Valldegata ponent. El POUM ha reservat àrees d'ús d'activitat comercial, terciària i turística, principalment en sòl urbanitzable no delimitat, per tal que permeti un desenvolupament adaptat a les necessitats que es presentin en els anys de vigència del POUM.



AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

**ANNEX 1:**

**INVENTARI DE MASIES I CASES RURALS**

Document d'aprovació provisional

CCRS arquitectes

Febrer de 2011



## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

- (E-01)

---



### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat en tot el cap d'un carener, en el sector agro-forestal de ponent d'Arenys de Mar, per sobre l'autopista C-32.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 1.534 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Mas anterior al segle XVIII. Actualment té poca activitat agrària.

Es troba al mig d'una zona molt arbustiva i conserva una bona relació amb el seu entorn immediat, amb una magnífica panoràmica.

Sens dubte, un edifici molt interessant.

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Excel·lent

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del final del Rial Llarg, encara que també té un accés (sembla que inutilitzat) des del Camí del Remei.



#### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un important valor històric i arquitectònic, a més del seu (relatiu) valor productiu.

#### DETERMINACIONS NORMATIVES:

##### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

##### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.



## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

- (E-02)

---



### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat en el sector agro-forestal de ponent d'Arenys de Mar, just per sobre l'autopista C-32.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 608 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Mas anterior al segle XVIII. Actualment té poca activitat agrària. Es troba en una zona agro-forestal, amb molts accidents topogràfics i molta vegetació arbustiva.

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Presenta algunes deficiències

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del Rial Llarg, creuant el túnel per sota l'autopista C-32..



### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un cert valor històric i arquitectònic, a més del seu valor productiu.

Seria interessant restaurar-lo.

### DETERMINACIONS NORMATIVES:

#### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

#### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.





## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

- (E-03)

---



### IDENTIFICACIÓ:

**Localització:** Ubicat en el sector agrícola de ponent, just per sota el nus de ponent de l'autopista C-32. Magnífica ubicació al peu d'un turonet, amb vistes al mar, i a la cantonada entre el Rial de Vall de Gata i el Rial Creu d'en Serinyana.

**Dades cadastrals (parcel·la i número):** -

**Superfície:** 2.810 m<sup>2</sup>

**Qualificació del sòl:** No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

**Protecció actual:** -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Es troba en el límit de l'espai urbà, just per sobre el polígon industrial de "Vall de Gata - Draper". Conserva una bona relació amb el seu entorn immediat.

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Bo.

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del Carrer de Draper (del polígon industrial de "Vall de Gata - Draper"), just abans del nus amb l'autopista C-32, i també des del Rial de Vall de Gata.



### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un cert valor històric, producció en desús.

### DETERMINACIONS NORMATIVES:

#### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

#### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.

## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

### Can Botet (E-04)

---



#### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat en el sector agrícola de llevant d'Arenys de Mar, just per sobre l'autopista C-32, molt a prop del límit municipal amb Arenys de Munt.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 685 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: -

#### DESCRIPCIÓ:

##### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Actualment té una important activitat agrària. Conserva una bona relació amb el seu entorn immediat. Presència d'hivernacles a causa d'una activitat agrícola intensiva.

##### Ús actual i titularitat:

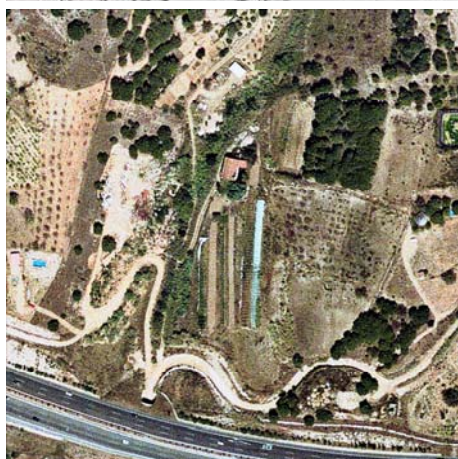
-

##### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Bo.

##### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del nou Camí del Mormo al costat de l'autopista.



#### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un cert valor històric i arquitectònic.

Té un important valor productiu..

#### DETERMINACIONS NORMATIVES:

##### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

##### Usos admesos:

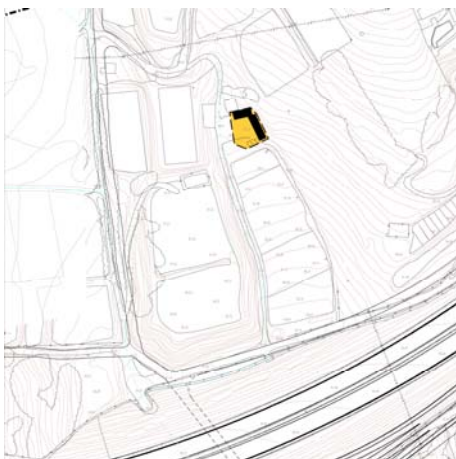
Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.

## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

- (E-05)

---



### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat en el sector agrícola de llevant d'Arenys de Mar, just per sobre de l'autopista C-32, molt a prop del límit municipal amb Arenys de Munt.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 473 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Actualment té una important activitat agrària.

Conserva una bona relació amb el seu entorn immediat, tot i que l'envolten hivernacles, testimonis d'una activitat agrícola intensiva.

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Bó.

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del nou Camí del Mormo al costat de l'autopista.



### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un cert valor històric.

Té un important valor productiu.

### DETERMINACIONS NORMATIVES:

#### Determinació normativa:

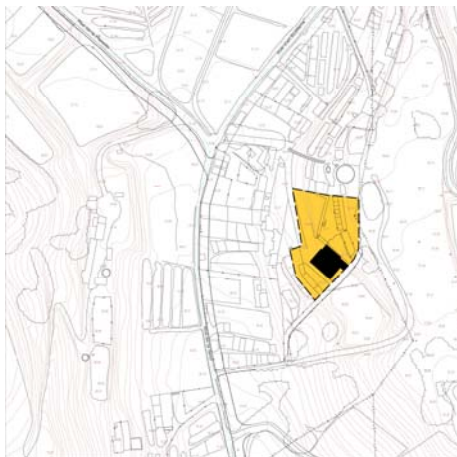
La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

#### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.

## Can Vallbona (E-06)

---



### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat al bell mig del sector agrícola de llevant d'Arenys de Mar, per sota l'autopista C-32, a la cantonada entre el Rial de la Planeta i el Rial d'en Botifarra.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 2.355 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Gran mas anterior al segle XVIII. Possiblement ha estat aprofitada una estructura força antiga per redissenyar-la amb un gust que podríem qualificar de noucentista.

Actualment té escassa activitat agrària.

Conserva una bona relació amb el seu entorn immediat, tot i que el seu àmbit original ha sofert una important fragmentació al subdividir-se en petites parcel·les que han generat un entorn degradat.



#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Excel·lent.

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del Rial d'en Botifarra.

#### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un important valor patrimonial, històric i arquitectònic a més d'un relatiu valor productiu.

Sens dubte, un edifici molt interessant, un dels pocs que conserva encara la torre de defensa original.

#### DETERMINACIONS NORMATIVES:

##### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

##### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.



## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

- (E-07)

---



### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat al sector agrícola de llevant d'Arenys de Mar, per sota l'autopista C-32, molt a prop del Rial de la Planeta.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 1.307 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Petit mas anterior al segle XVII, formant un conjunt amb algunes edificacions més petites.

Actualment té activitat agrària.

Es troba molt a prop del límit del sector urbanitzable de llevant, del qual se separa per mitjà d'un carener molt boscos. Conserva una bona relació amb el seu entorn immediat, tot i que presenta edificacions afegides sense interès.

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Bo.

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del Rial de la Planeta.



#### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un important valor patrimonial, històric i arquitectònic, a més d'un cert valor productiu.

És un dels edificis més interessants d'aquest entorn, ja que conserva les antigues fortificacions.

#### DETERMINACIONS NORMATIVES:

##### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

##### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.

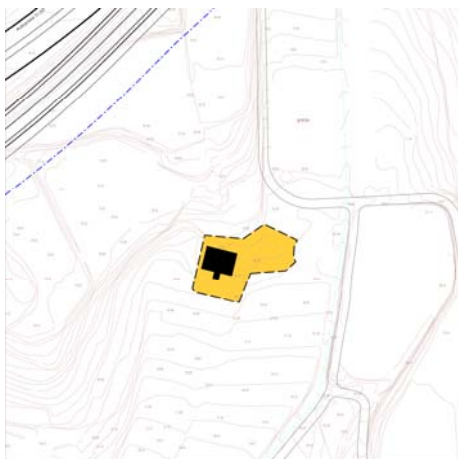


## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

- (E-08)

---



### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat al sector agrícola de llevant d'Arenys de Mar, per sota l'autopista C-32, a la cantonada entre el Rial de la Planeta i el Rial d'en Botifarra.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 2.109 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Conserva una bona relació amb el seu entorn immediat.

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Excel·lent.

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del Rial d'en Botifarra.



### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un important valor patrimonial, històric i arquitectònic, a més d'un gran valor productiu.

Edifici de gran interès.

### DETERMINACIONS NORMATIVES:

#### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

#### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.



## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

- (E-09)

---



### IDENTIFICACIÓ:

**Localització:** Ubicat al límit municipal amb Canet, en el sector agrícola de llevant d'Arenys de Mar, per sota l'autopista C-32, molt a prop de la N-II i a la cantonada entre el Rial de Collroig i el Rial de Vall de Maria.

**Dades cadastrals (parcel·la i número):** -

**Superfície:** 513 m<sup>2</sup>

**Qualificació del sòl:** No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

**Protecció actual:** -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Actualment té activitat agrària. Dins la seva parcel·la s'han construït dos nous habitatges.

Gràcies a la vegetació abundant del Rial de Collroig aquest mas conserva una bona relació amb el seu entorn. Està ubicat molt a prop del "Camping Carlitos".

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Dolent.

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del Rial de Collroig.



#### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un cert valor històric, arquitectònic i productiu.

#### DETERMINACIONS NORMATIVES:

##### Determinació normativa:

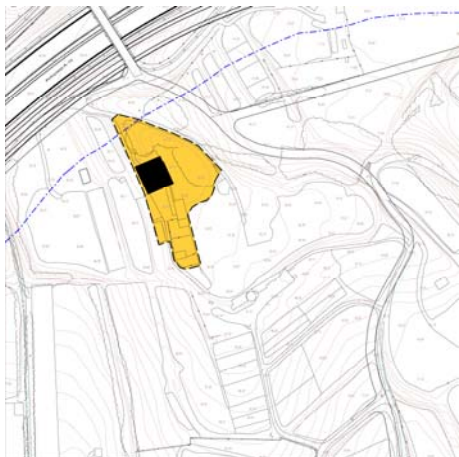
La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

##### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.

## Can Fasina (E-10)

---



### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat en el sector agrícola de llevant d'Arenys de Mar, just per sota i molt a prop de l'autopista C-32, a la cantonada entre el Camí de Canet a Arenys de Munt i el pont per sobre l'autopista.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 2.495 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: Inclòs dins Àrea de vigilància nº 79, 3C del Pla Especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic.(PEPP). Categoria: Àrea de vigilància 3C

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Gran mas anterior al segle XVIII, amb ampliacions més recents.

Actualment té una important activitat agrària.

Conserva una bona relació amb el seu entorn immediat, tot i que l'edifici original ha sofert una important modificació i algunes edificacions més petites que l'envolten amb un resultat de conjunt molt dolent.

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Dolent.

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del Camí de Canet de Mar a Arenys de Munt.



### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

El valor històric del mas original és pràcticament inapreciable a causa de les ampliacions més recents que se li han afegit a sobre. Té un important valor productiu. Sens dubte, un edifici molt interessant; un dels pocs que conserva encara la torre de defensa original.



### DETERMINACIONS NORMATIVES:

#### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

#### Usos admesos:

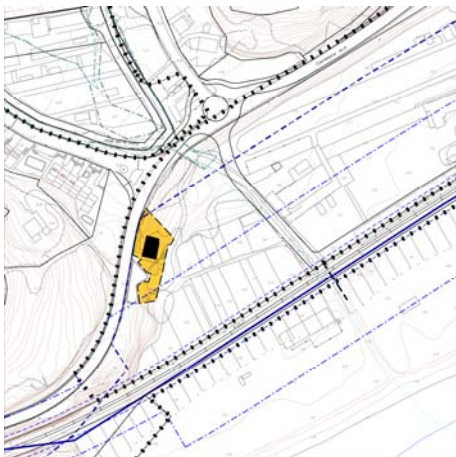
Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.



## Arenys de Mar

Inventari de masies i cases rurals

- (E-11)



### IDENTIFICACIÓ:

Localització: Ubicat en el sector agrícola de llevant, just entre la N-II i la línia de Ferrocarril de rodalies C-1. Magnífica ubicació al límit del talús, amb vistes al mar.

Dades cadastrals (parcel·la i número): -

Superfície: 909 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl: No Urbanitzable. 26 Conservació de cases rurals

Protecció actual: -

### DESCRIPCIÓ:

#### Descripció volumètrica i de l'entorn paisatgístic:

Mas anterior al segle XVIII.

Actualment té activitat agrària

Es troba en el límit de l'espai urbà, just per sota els sectors de Portimar I i Les Carolines. Conserva una bona relació amb el seu entorn immediat.

#### Ús actual i titularitat:

-

#### Estat de conservació de l'immoble o conjunt, serveis i situació de risc:

Bo.

#### Accessos des de vies públiques:

Rodat des del camí que dona continuïtat al carrer de Portimar al sud de la N-II, just a la connexió entre ambdues vies.



#### JUSTIFICACIÓ QUE N'ACONSELLEN LA SEVA RECUPERACIÓ I PRESERVACIÓ:

Té un cert valor històric, producció en desús.

#### DETERMINACIONS NORMATIVES:

##### Determinació normativa:

La reconstrucció i rehabilitació ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal. Sempre que els habitatges resultants tinguin una superfície mínima de 150 m<sup>2</sup> i estiguin d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

##### Usos admesos:

Habitatge familiar, establiment hotel·ler, turisme rural i activitat d'educació en el lleure.





AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

**ANNEX 2: ZONES D'ORDENACIÓ EXISTENT**

Document d'aprovació provisional

CCRS arquitectes



#### 4a.1

PGO 70, Ordenació directa Pb+5

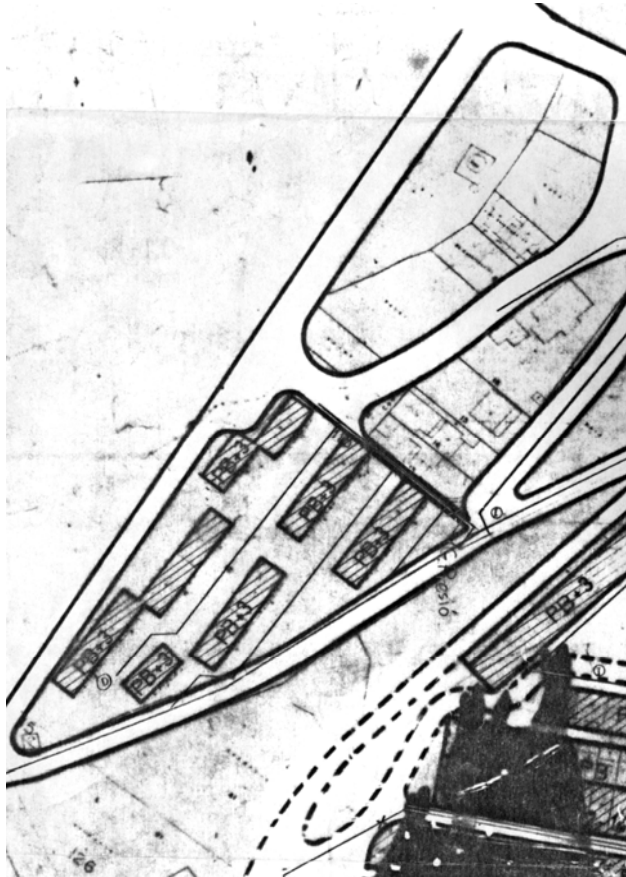
#### 4a.2 La Musclera

UASU-5, PG-84, Edif 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



#### 4a.3/4a.4 C/Josep Llimona

PG-84; Ordenació directa Pb+3/ UASU-18; Estudi de detall; Ordenació en alineació a vial i aïllada



#### 4a.5

PG-84, Ordenació directa PB+3



#### 4a.6 Horta Pica

UASU-23;PG-84; Edif.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



#### 4a.7 Horta dels Lleons

UASU-22;PG-84; Edif.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



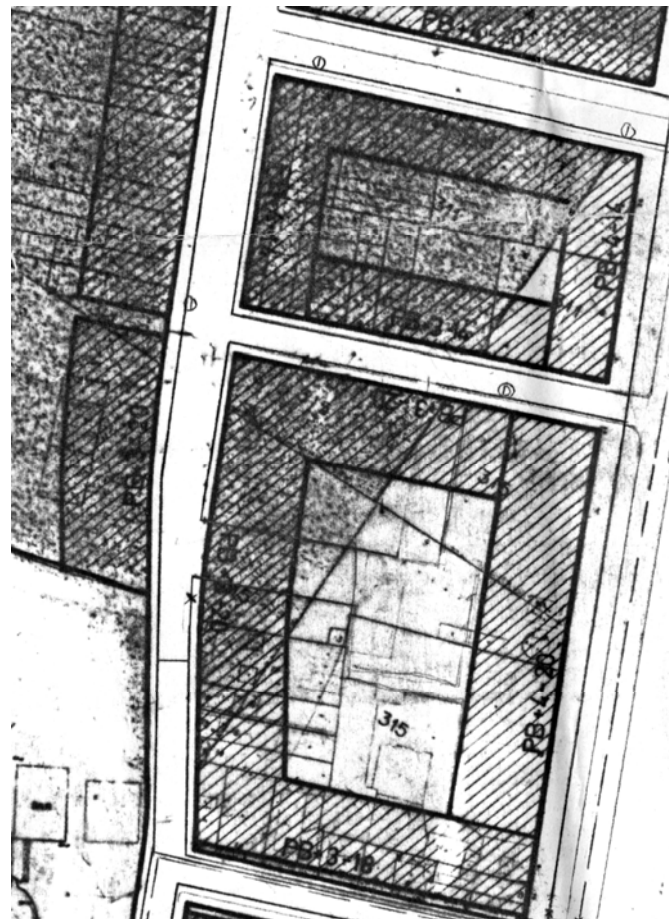
#### 4a.8 Doades Barcelona/4A.9 Doades Montal

UASU-21;PG-84; Edif.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>/ UASU-20; PG-84;  
Edif.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



#### 4a.10

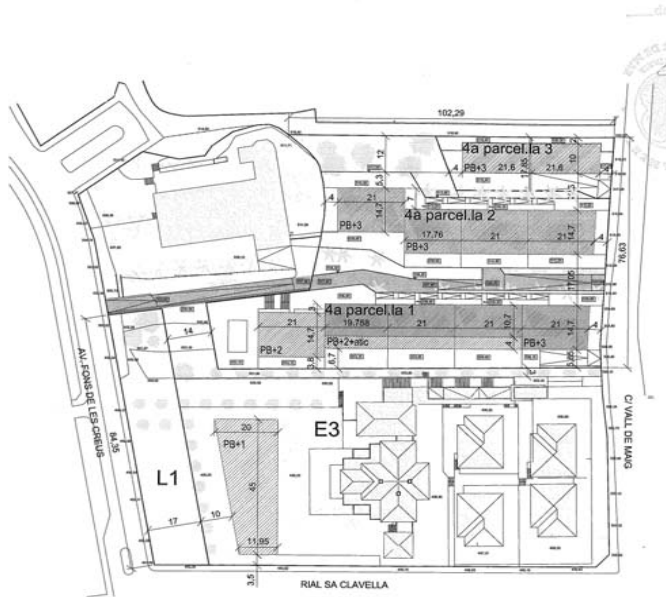
Estudi detall; Ordenació segons Estudi de detall





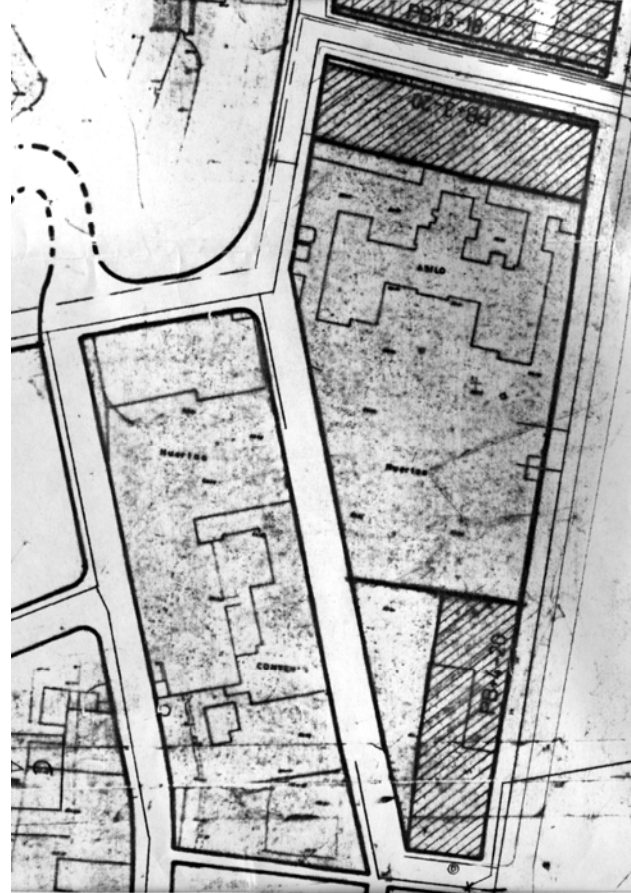
#### 4a.11

Mofificació PG; Ordenació segons modificació



#### 4a.12/4a.25

PGO 70; Ordenació directa Pb+4/PG 84; Ordenació directa Pb+4+Pb+6



#### 4a.13

PG 84; Ordenació directa Pb+4



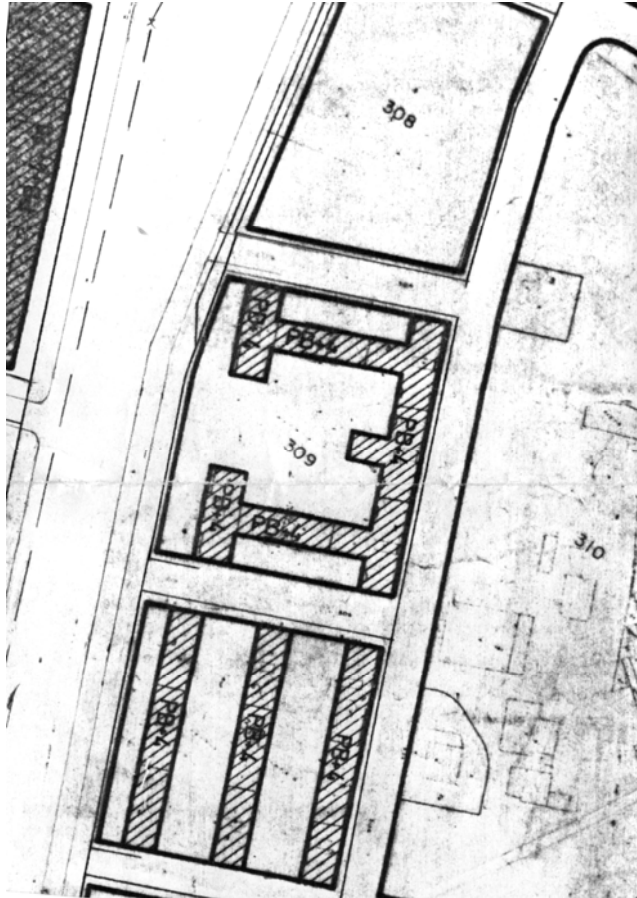
#### 4a.14, PP Paraiso

Pla Parcial; Ordenació PP



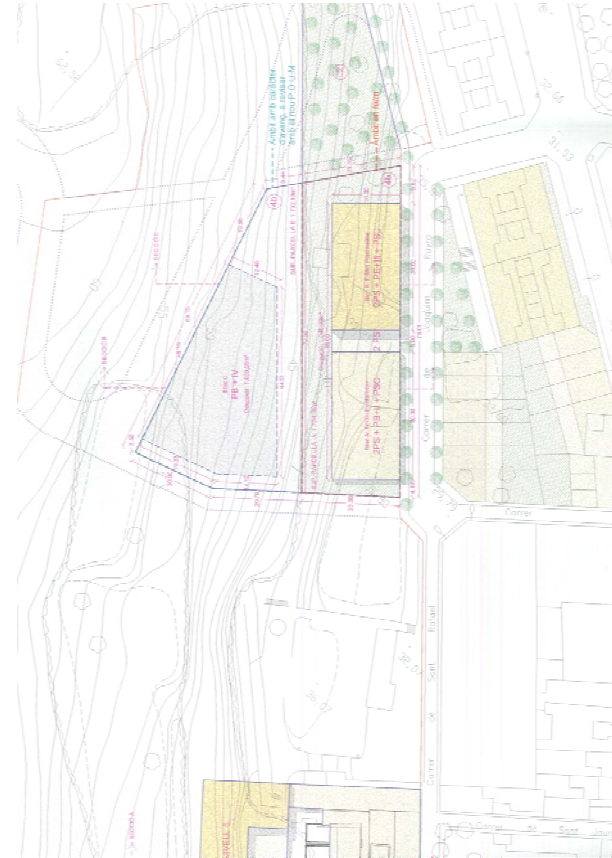
#### 4a.15

PG-84; Ordenació directa Pb+4



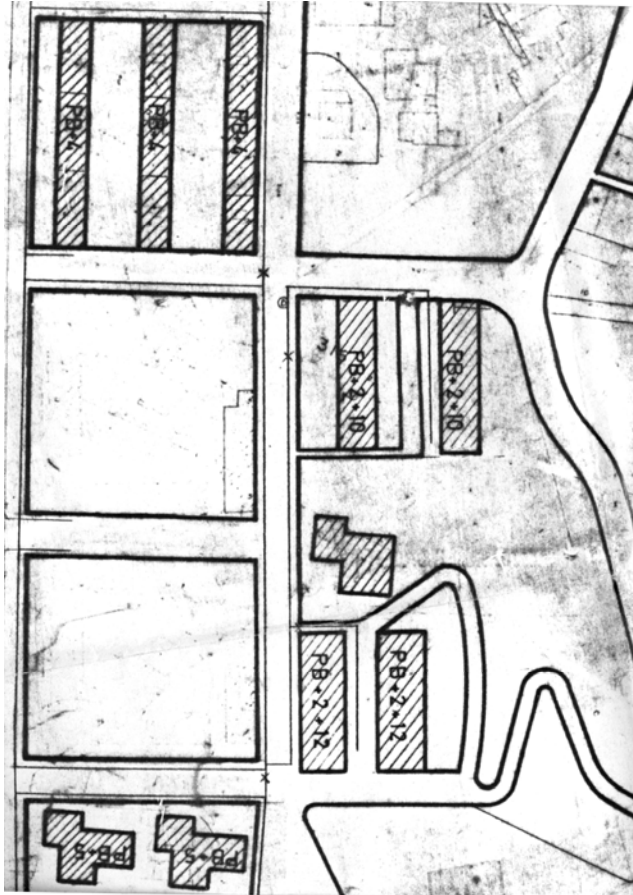
#### 4a.16, ED Vil·la Betània

Estudi de detall; Reordenació POUM



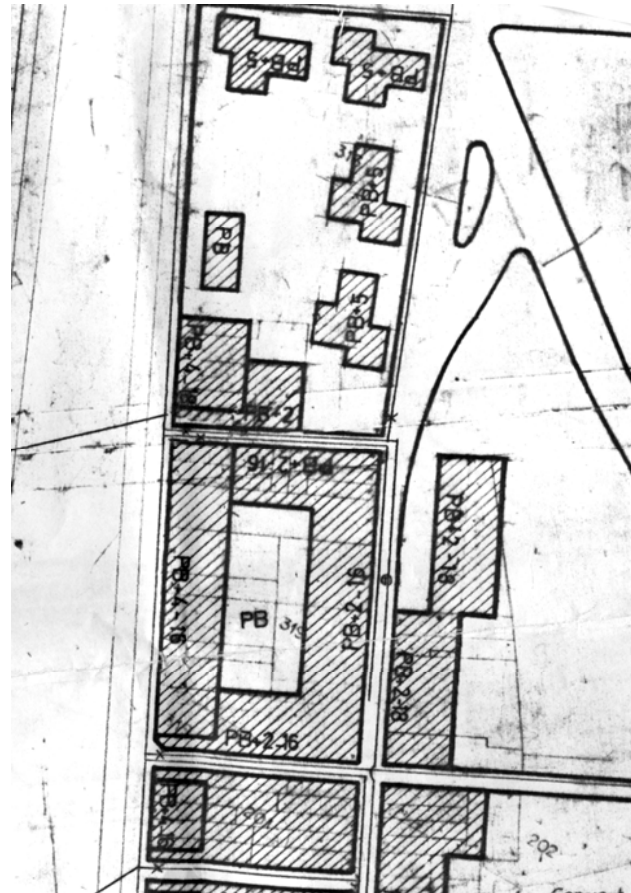
**4a.17/4a.18**

PG-84; Ordenació directa Pb+4/PGO-70; Ordenació directa Pb+4



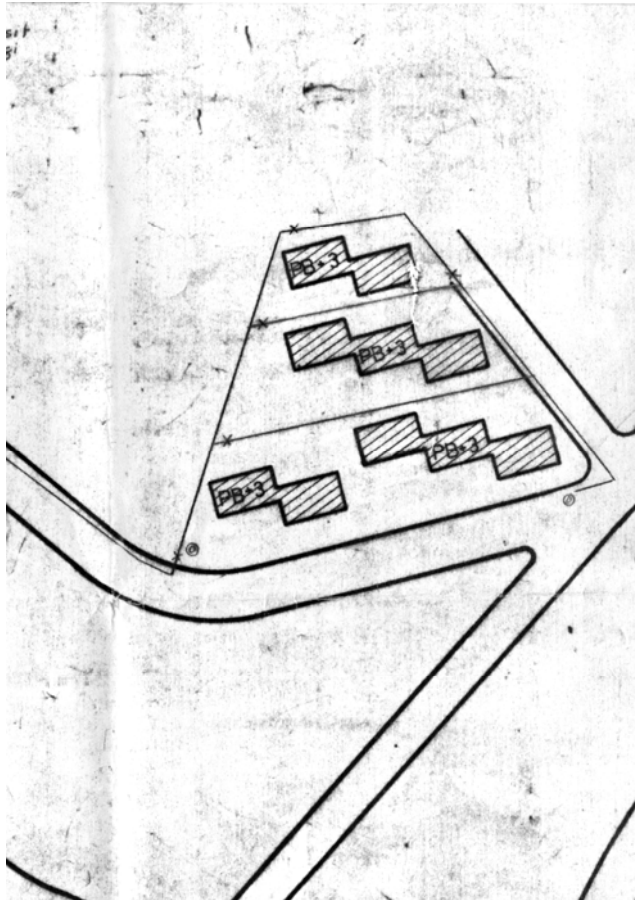
**4a.19**

PG-84; Ordenació directa Pb+5



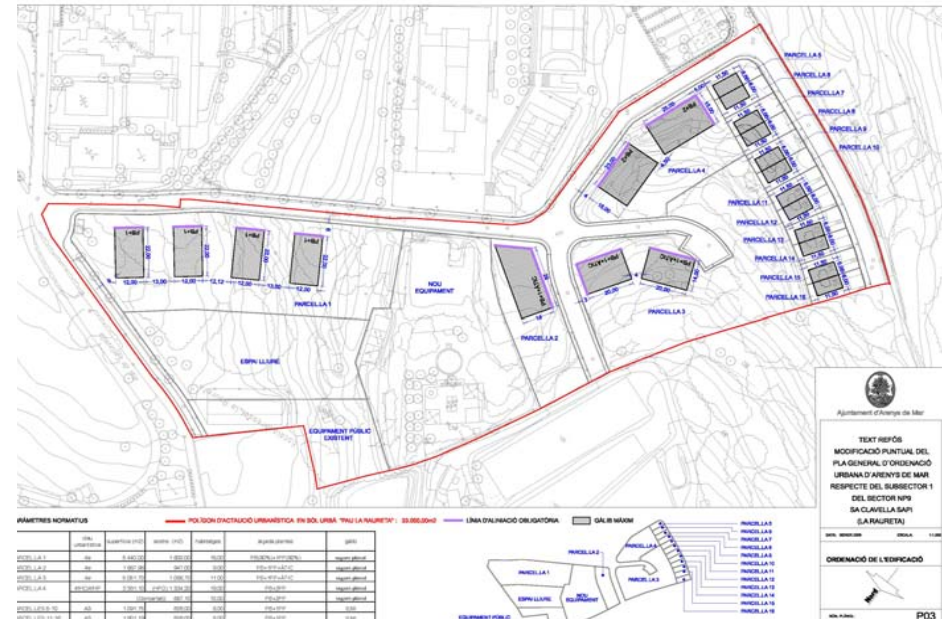
### 4a.20

PGO-70; Ordenació directa Pb+3



### 4a.21, PP La Roureta

MP-PGO/PP-La Roureta-p; Ordenació Pla Parcial



**4a.22**

PG-84; Ordenació directa Pb+3-Fondària 12 m



**4a.23**

PGO-70; Ordenació directa Pb+4

#### 4a.24

POUM; Ordenació directa Pb+2

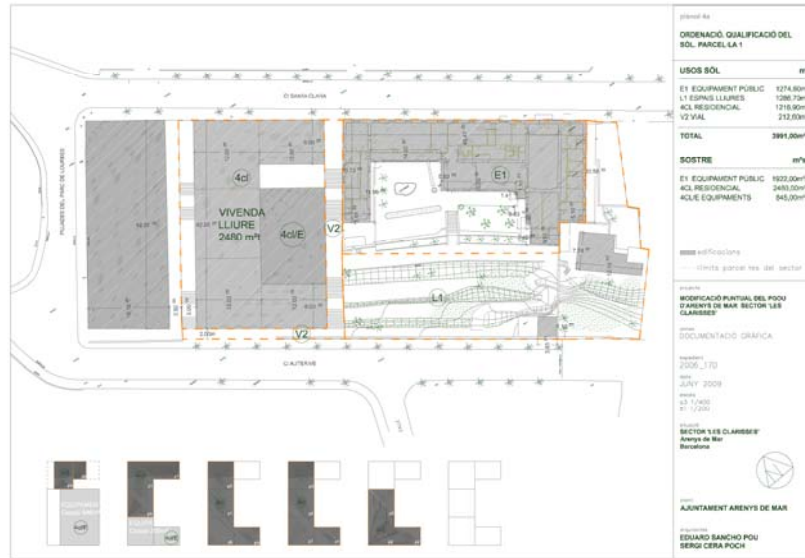
#### 4a.34, Stella Maris

Modificació PG; Reordenació POUM



### 4a.36, Les Clarisses

Modificació PG; Ordenació modificació PP



### 7.38

POUM; Edif.0'5 m²/m²



## 7u7-La Muvisa

UASU-3; Edif.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



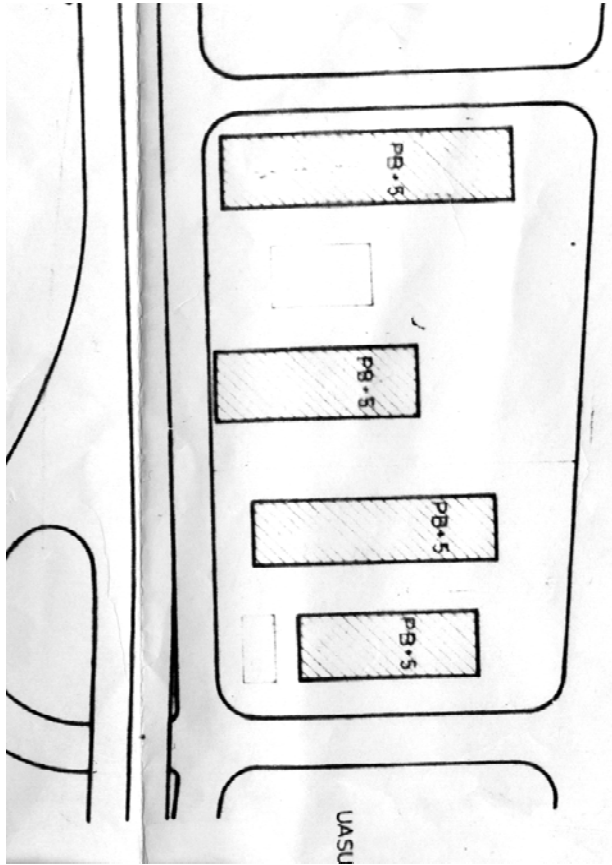
## 7u5-Rial Sapi

UASU-1; Edif.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



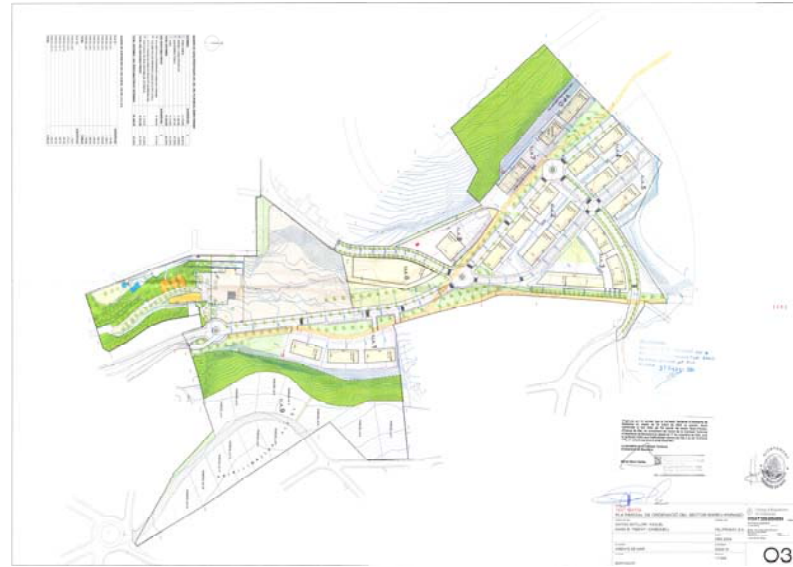
## 7.u2

PGO-84; Ordenació directa Pb+5



## 7.14, PP Paraiso

Pla Parcial (assigna sostre) 2.494 m<sup>2</sup> de sostre



CCRS arquitectes

Arenys de Mar – Barcelona. Febrer de 2011