

Signatura digital

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC de revisió dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar

Document II **FITXES**

a) Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona

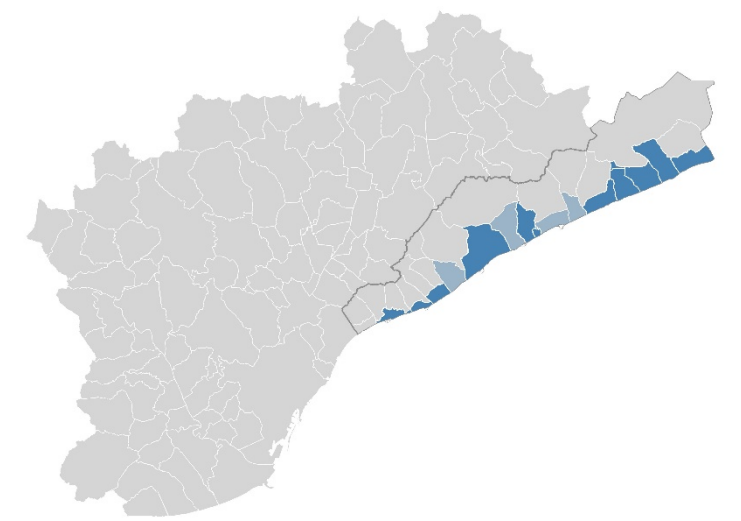
II.a - Maresme

Malgrat de Mar – Santa Susanna – Pineda de Mar – Calella – Sant Pol de Mar – Canet de Mar – Arenys de Mar
Caldes d'Estrac – Sant Vicenç de Montalt – Sant Andreu de Llavaneres – Mataró – Cabrera de Mar – Vilassar de Mar
Premià de Mar – el Masnou



Document per a l'avanç de planejament

Setembre 2021



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona

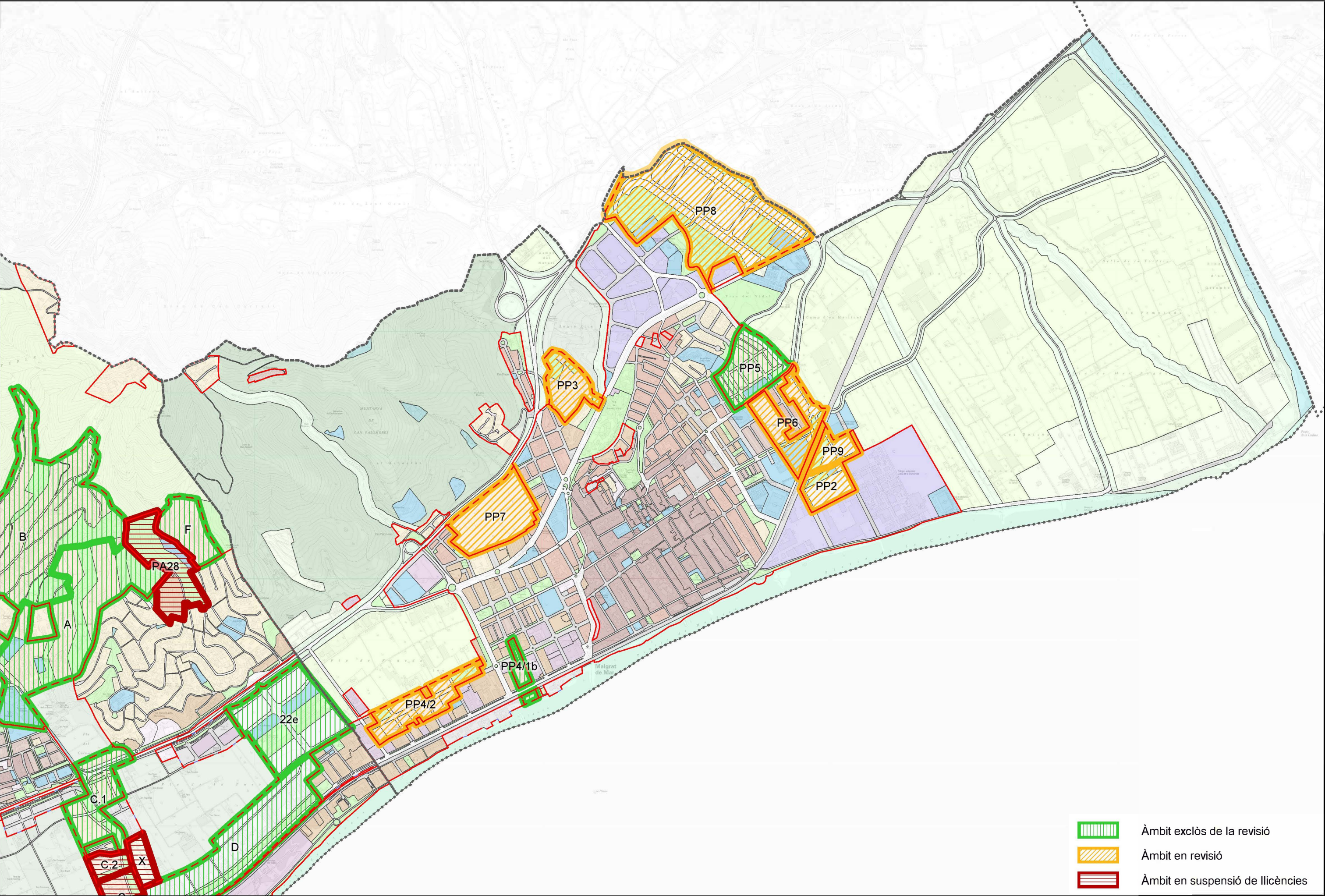
Maresme

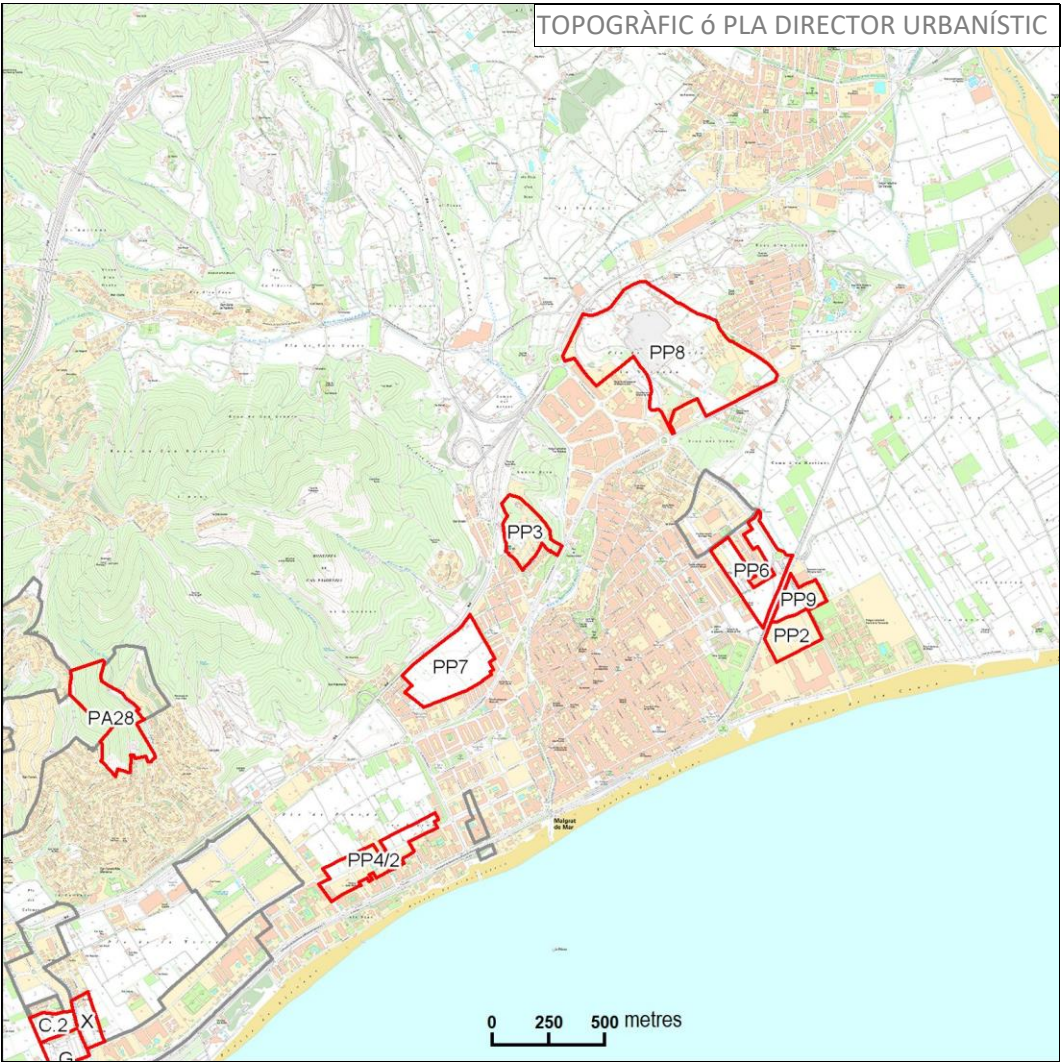
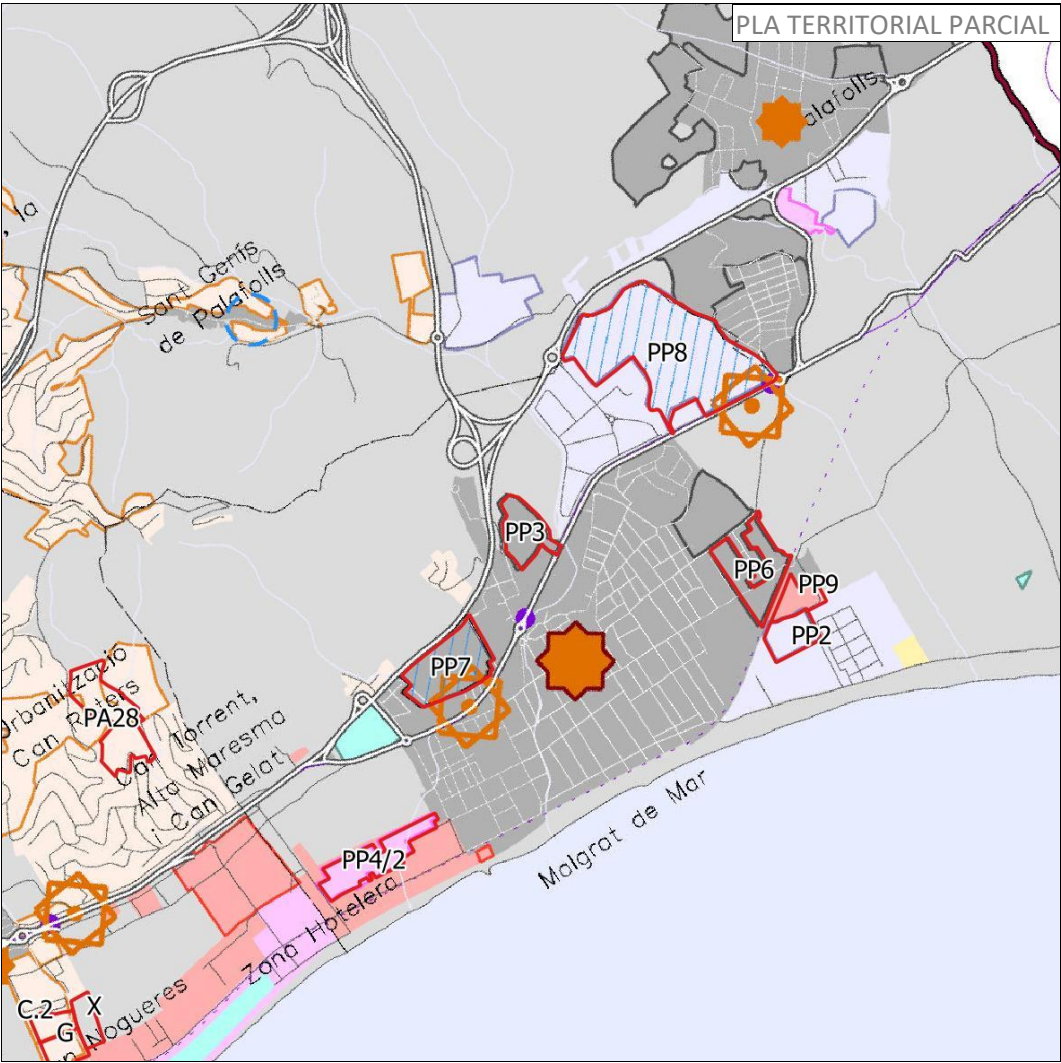
1. Malgrat de Mar
2. Santa Susanna
3. Pineda de Mar
4. Calella
5. Sant Pol de Mar
6. Canet de Mar
7. Arenys de Mar
8. Caldes d'Estrac
9. Sant Vicenç de Montalt
10. Sant Andreu de Llavaneres
11. Mataró
12. Cabrera de Mar
13. Vilassar de Mar
14. Premià de Mar
15. el Masnou



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit de l'Alt Maresme

1. Malgrat de Mar





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Malgrat de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Nucli de Malgrat de Mar
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	21/10/2005
Descripció	PP3 - Santa Rita
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08110-1PPU
Superfície (ha)	4.59
Índex d'edificabilitat bruta	0.35
Densitat	15
Nombre d'habitatges	68
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	16.054

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Plans directors urbanístics:
Informació: Data

Informació de paisatge
Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística
- Compacitat (htg/ha): <20 x 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 20

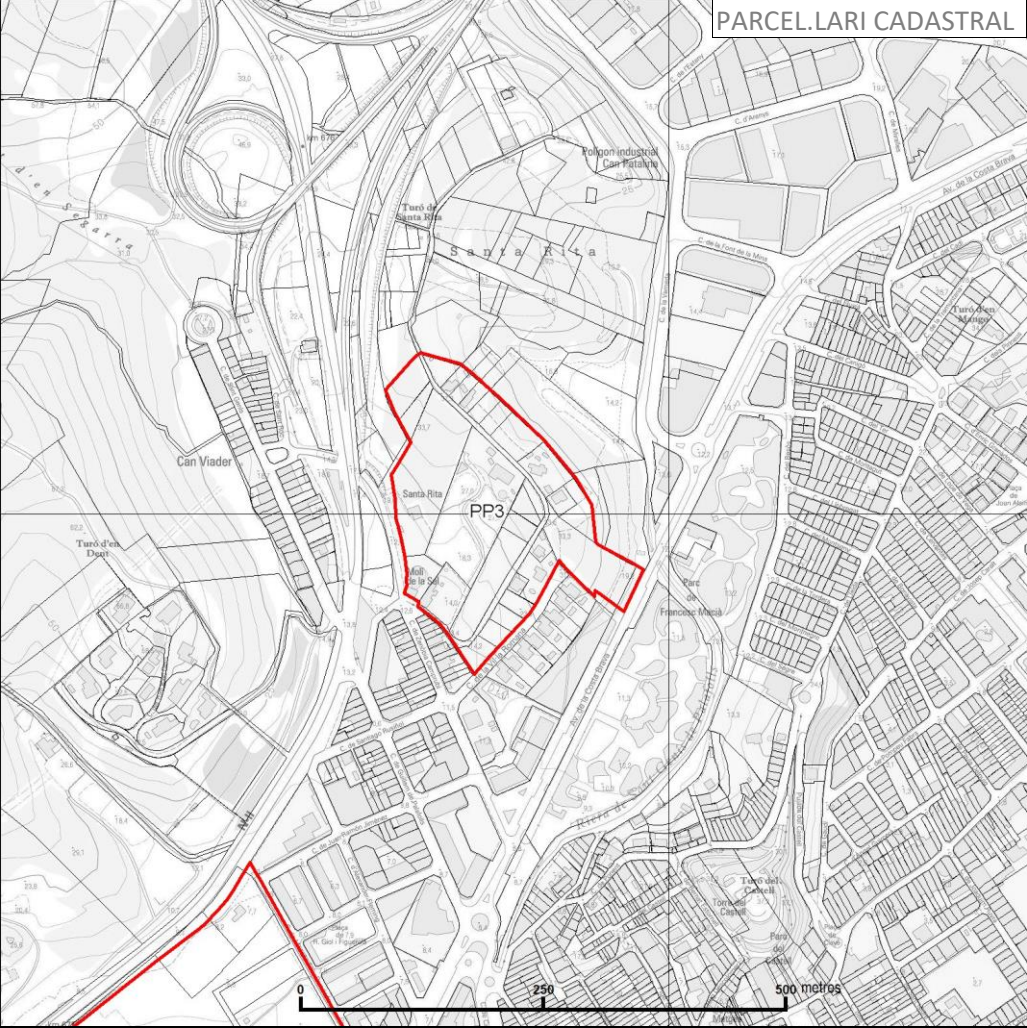
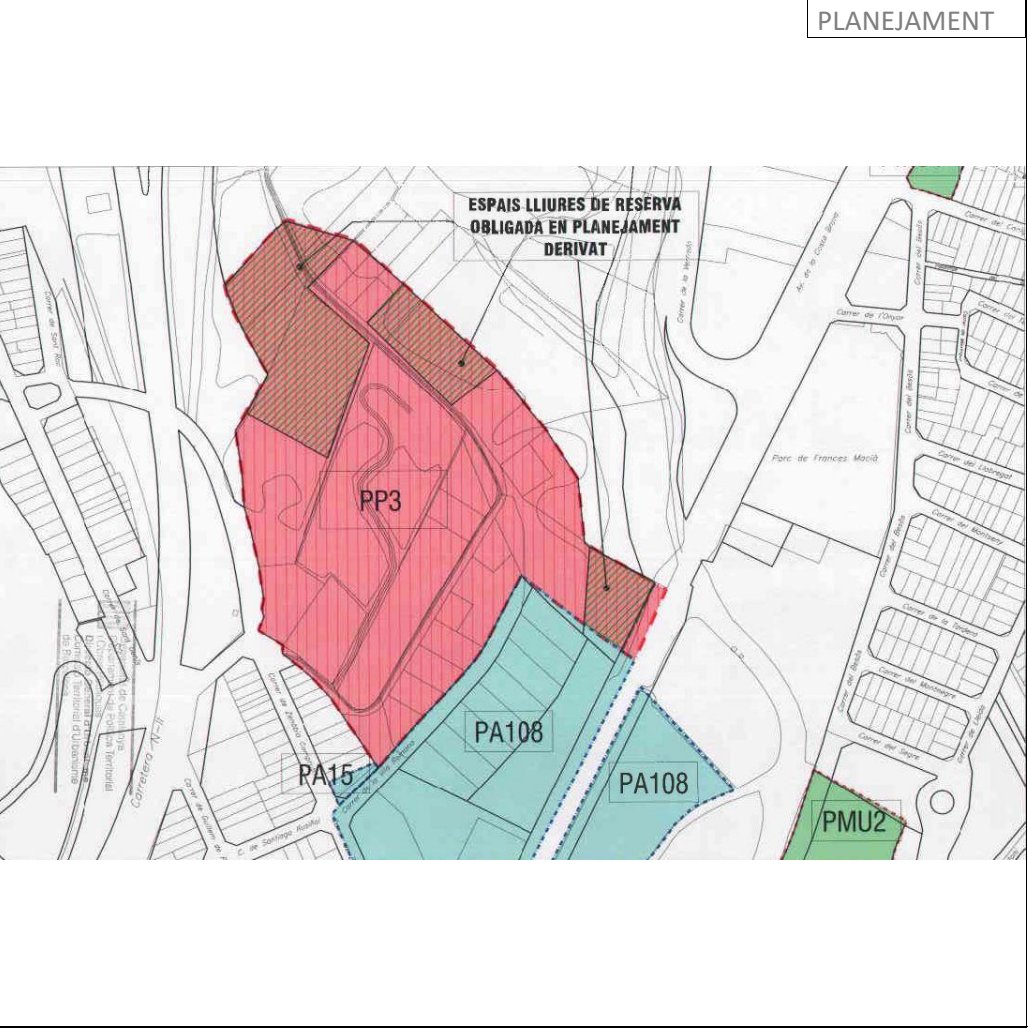
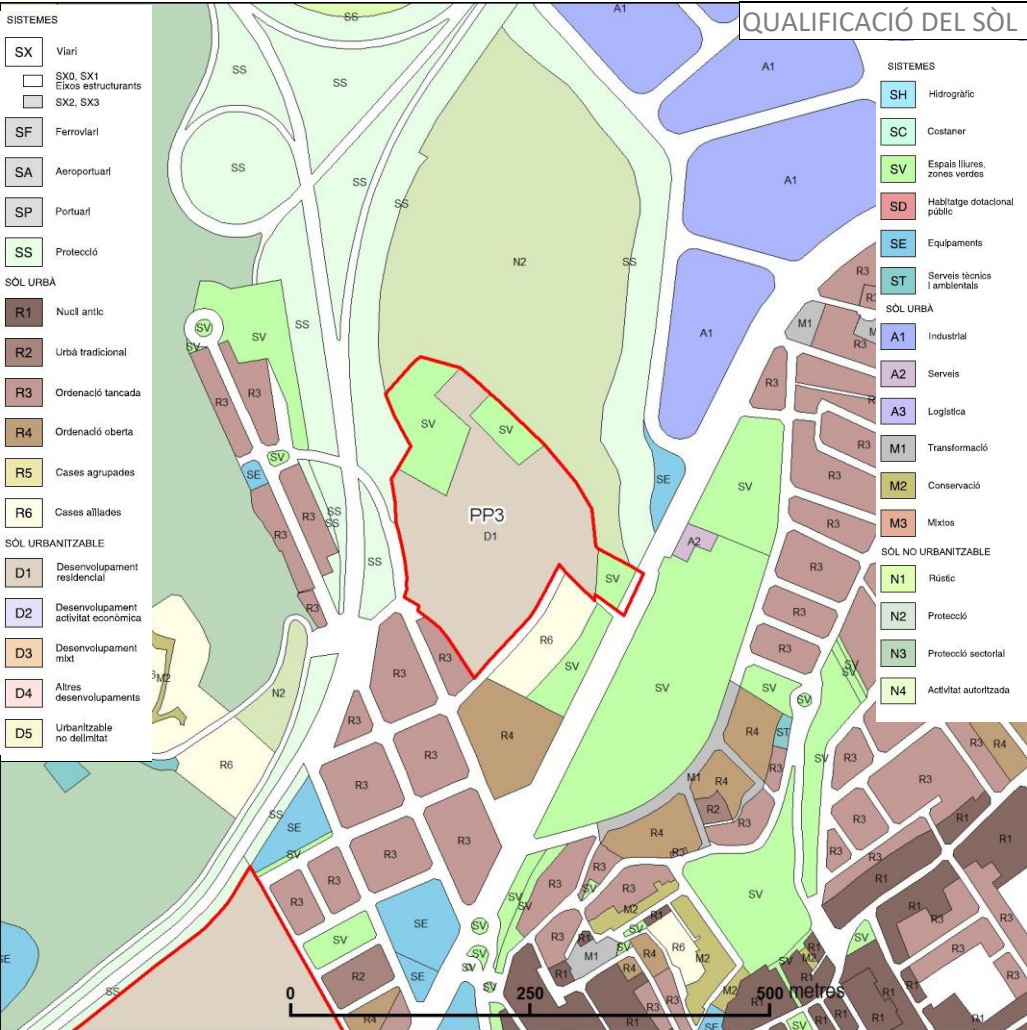
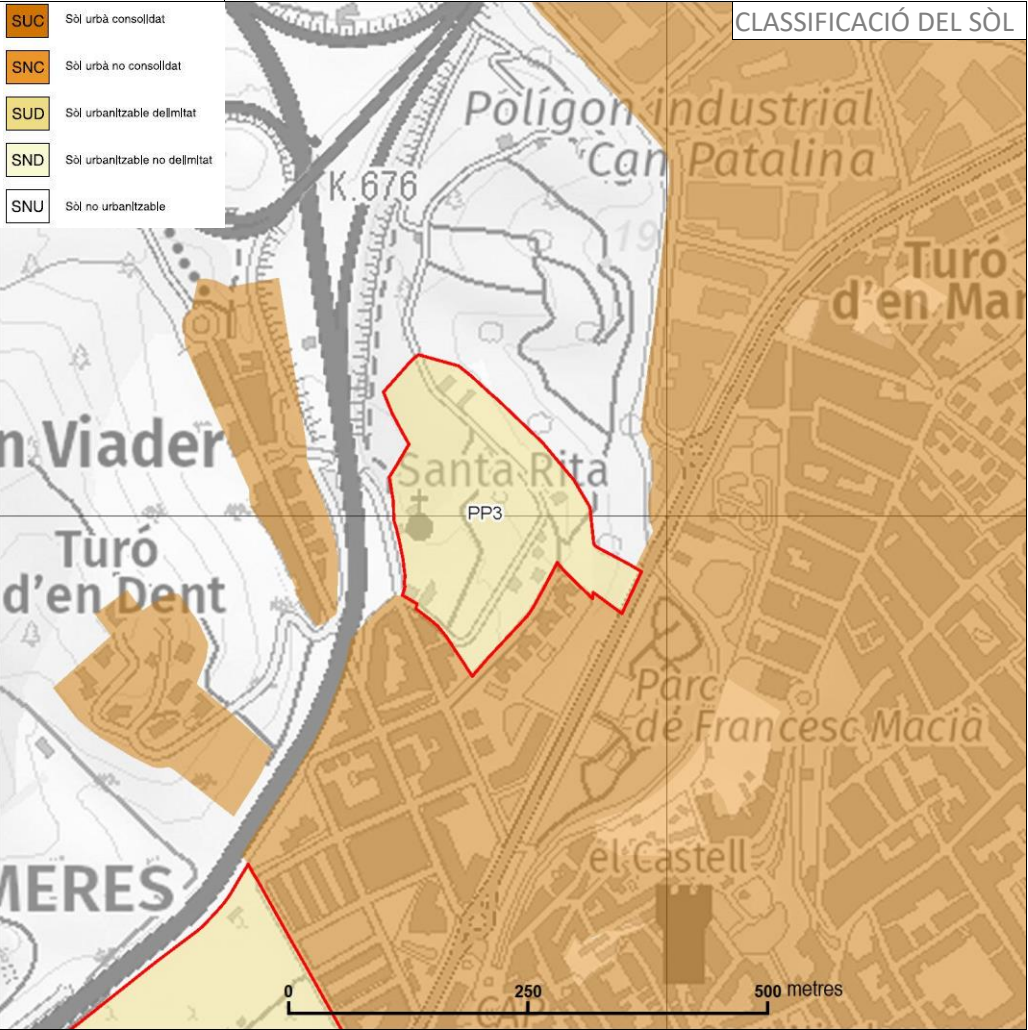
Informació ambiental
- *Criteris ambientals*
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 0

Informació sectorial
- *Riscos naturals*
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys) 0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí 0
- *Riscos tecnològics*
Risc químic 0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0

- *Protecció de Costes*
Afectats per la servitud de costes 0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 80

FITXA INFORMATIVA



08110 - 1 | PP3 - Santa Rita

El sector PP3 - Santa Rita se situa al nord i contigu al nucli històric de Malgrat de Mar. El seu entorn sud és urbà amb usos principalment industrials i al nord és no urbanitzable amb usos forestals. Limita al nord amb el turó de Santa Rita que és una zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva del PTPMB; a l'est amb la carretera local BV-6001; al sud amb el nucli de Malgrat de Mar i; a l'oest passada una franja de sòl de protecció preventiva, amb la carretera N-II.

Morfològicament el sector té una lleugera pendent i està situat contigu al turó de Santa Rita. La part central del sector està ocupada per camps de conreus i a l'oest hi ha una petita zona de bosc. Dins l'àmbit hi ha implantat diverses habitatges unifamiliars. L'accessibilitat es preveu des dels carrers urbans contigus.

Segons el planejament urbanístic vigent, que és el POUM aprovat i publicat el 21 d'octubre de 2005, en el sector es proposa un ús d'habitatge de baixa densitat amb una ordenació en edificacions aïllades. Els espais lliures s'ordenaran per tal de conservar i restaurar les arbredes a l'entorn de la carena i l'ermita de Santa Rita i les possibles edificacions plurifamiliars es situaran en les parts topogràficament més baixes, prop del nucli de Malgrat de Mar. L'àmbit té una superfície de 45,86ha; l'ús dominant és el residencial; els usos compatibles són els equipaments comunitaris; l'edificabilitat bruta és de 0,35m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 16.054 m²; la densitat bruta és de 15htg/ha, amb un nombre màxim de 68 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics, concretats en espais lliures i equipaments amb un total del 31% del sòl. Les condicions d'ordenació són de desenvolupament residencial (clau 22a).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (amb caràcter general per tots els sectors en sòl urbanitzable, tot i que els plans parcials podran proposar-ne un altre). El termini d'execució previst pel pla no es troba fixat segons el planejament vigent.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de la seva aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 12 anys ja es podia procedir a la revisió d'aquell, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- o) *Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.*

El PTPMB reconeix el sector PP3 Santa Rita dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Malgrat de Mar com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la

requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Malgrat de Mar parcialment dins la unitat de paisatge Baixa Tordera pel que fa a la part est; i Alt Maresme la resta del terme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

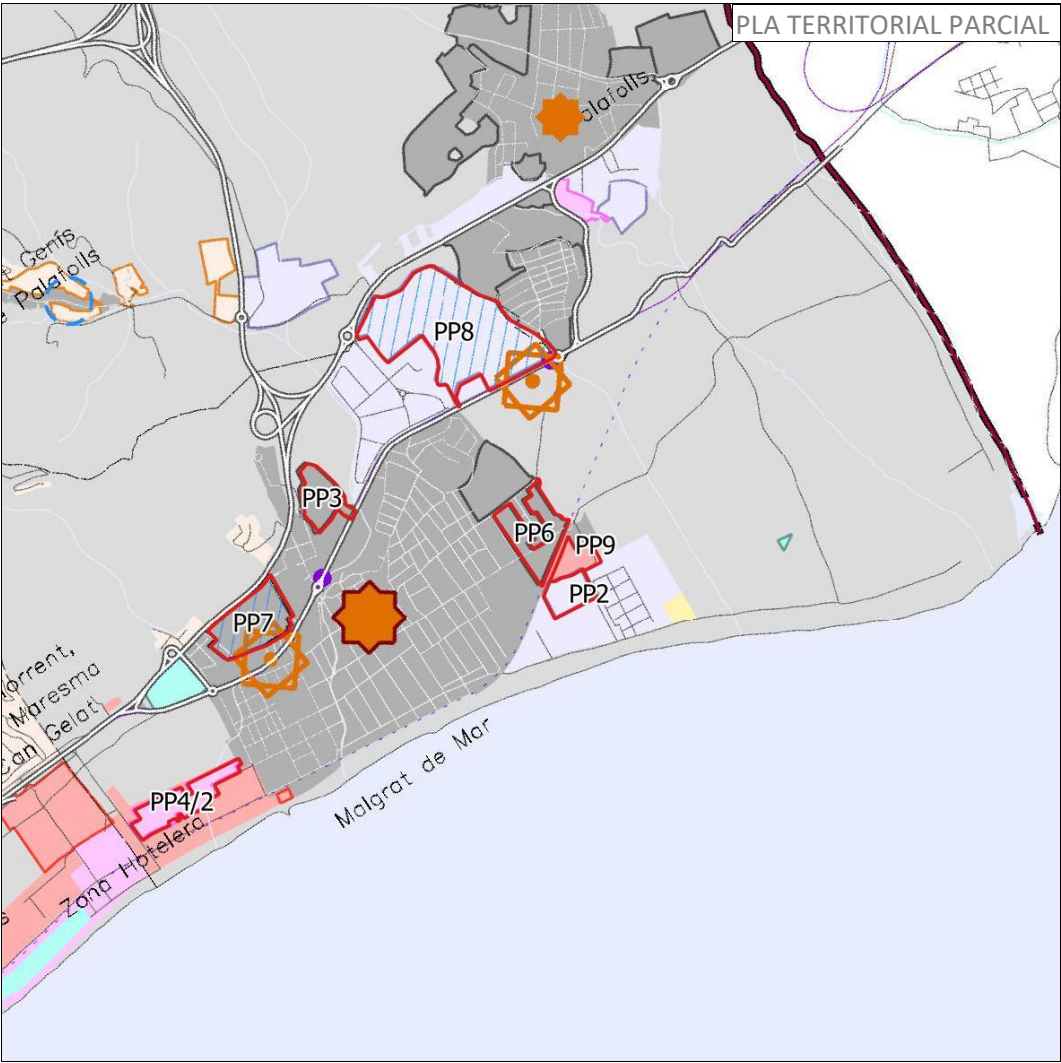
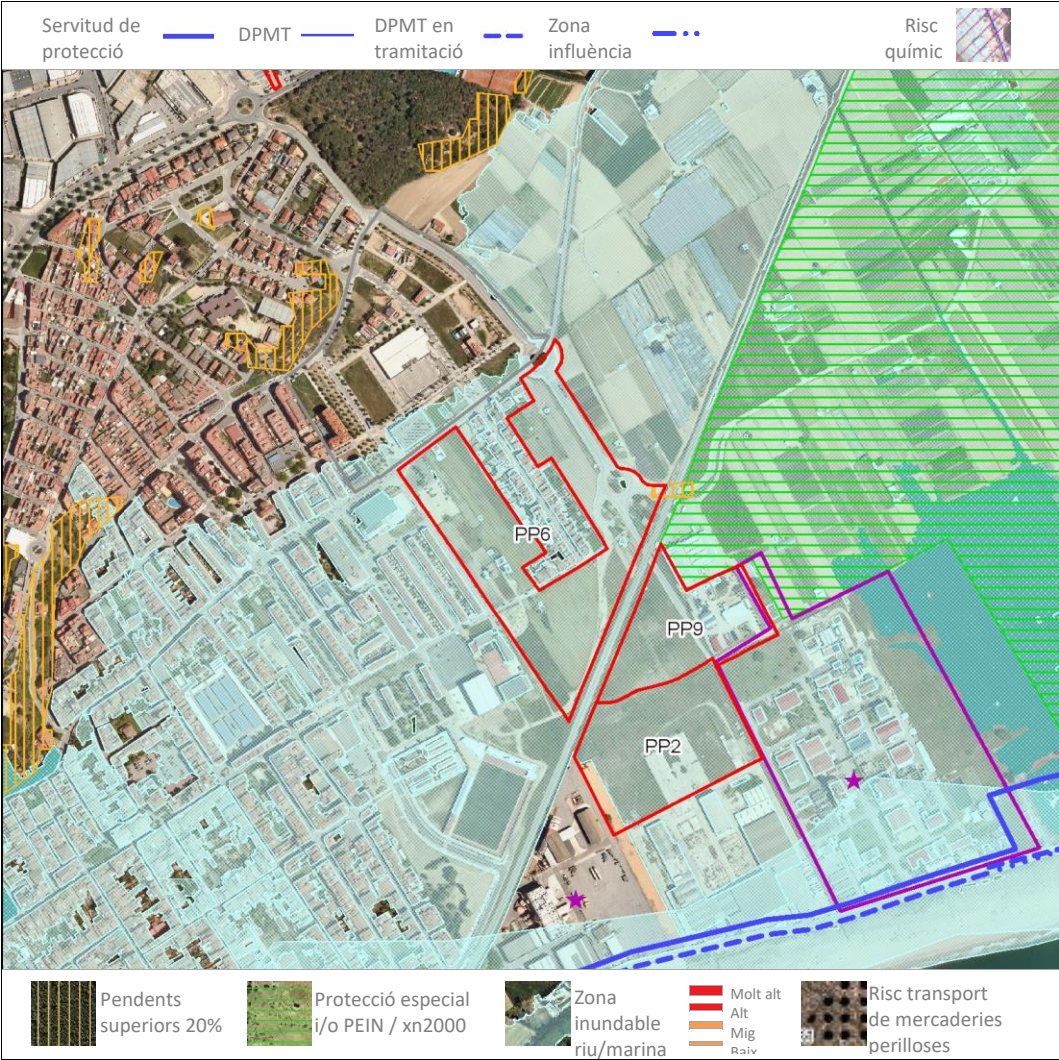
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis.

23.20. Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. Avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i definir amb precisió els límits de les urbanitzacions, a fi de controlar/evitar la seva expansió i afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes i naturals

Conclusions

En resum, al sector PP3 - Santa Rita no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Malgrat de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Nucli de Malgrat de Mar
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	21/10/2005
Descripció	PP6 - Camí del Pla
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08110-2PPU
Superfície (ha)	6.38
Índex d'edificabilitat bruta	0.42
Densitat	30
Nombre d'habitatges	191
Sostre activitat econòmica:	6.702
Sostre residencial:	20.105

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades

 **Centre urbà**

Plans directors urbanístics: PDUSC-1
Informació: UTR-CE 100 Les Sorres Data 16/06/2005

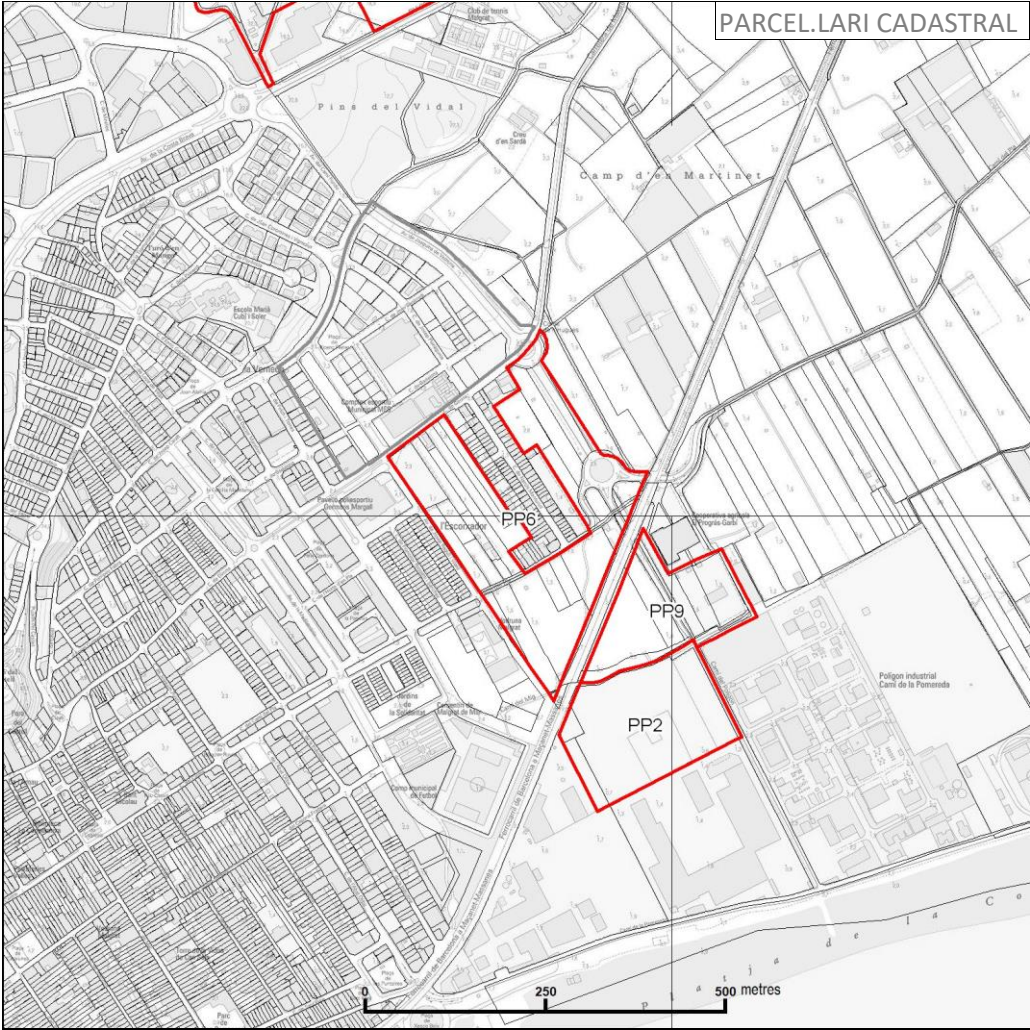
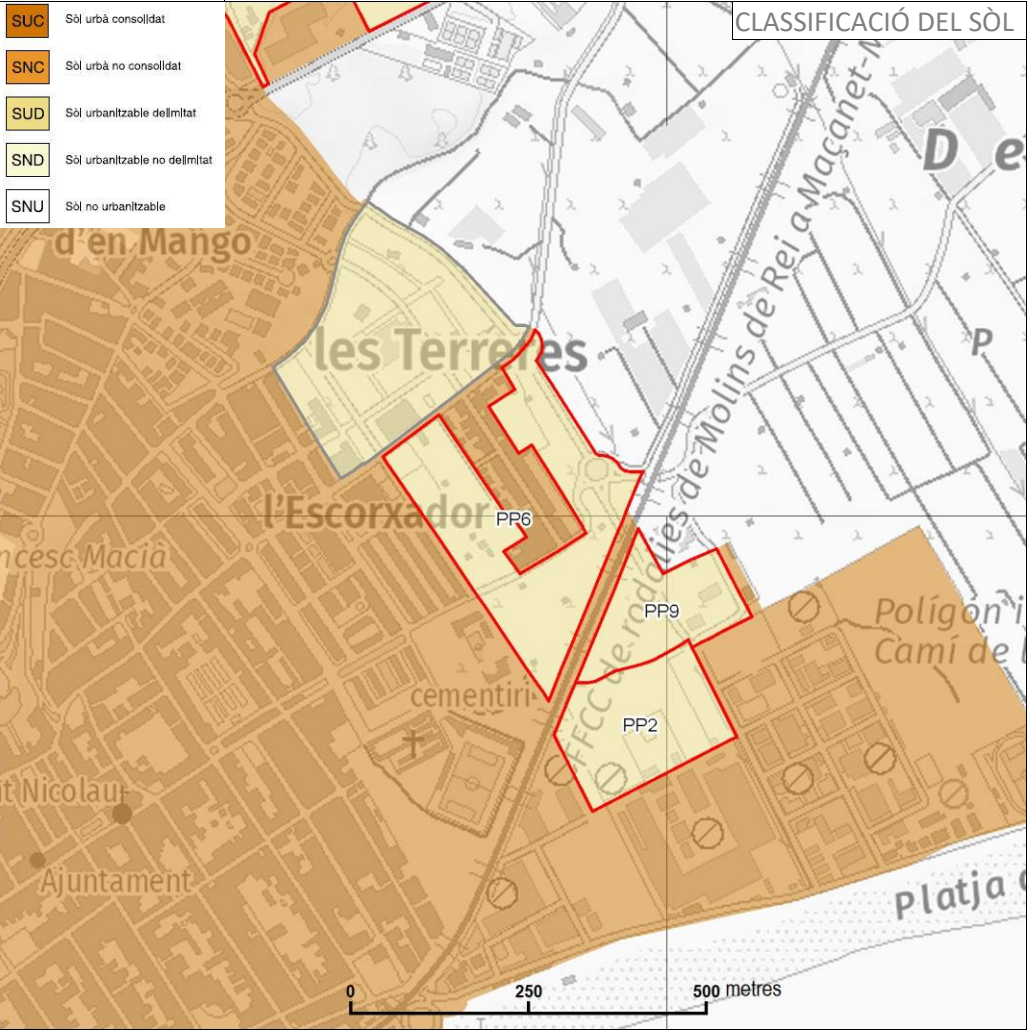
Informació de paisatge
Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística
- Compacitat (htg/ha): <20 ☐ 20 a 50 ☒ > 50 ☐
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 0

Informació ambiental
- *Criteris ambientals*
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 0

Informació sectorial
- *Riscos naturals*
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys) 100
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí 0
- *Riscos tecnològics*
Risc químic 0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0
- *Protecció de Costes*
Afectats per la servitud de costes 0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 0



08110 - 2 | PP6 - Camí del Pla

El sector PP6 - Camí del Pla se situa en contigüïtat amb el nucli de Malgrat de Mar, a l'est d'aquest. El seu entorn és urbà, urbanitzable d'activitat econòmica i agrícola. Limita al nord amb el sector PP5 Ragull i Vilaró (ja executat); a l'est amb una zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva del PTPMB; al sud amb la via de tren de rodalies Barcelona - Maçanet-Massanes i; a l'oest amb el nucli de Malgrat de Mar.

Morfològicament els sòls són planers. Actualment els terrenys del sector són camps erms. El sector té una geometria irregular que rodeja el carrer Narcís Monturiol en sòl urbà i de cases en filera. L'accessibilitat es preveu des del vial perimetral, al llevant de la població, Joaquina de Vedruna i des de altres carrers urbans.

Segons el planejament urbanístic vigent, que és el POUM aprovat i publicat el 21 d'octubre de 2005, l'objectiu del sector és completar la trama urbana entre el sòl classificat com a urbà i el vial perimetral Joaquina de Vedruna. En l'àmbit que limita amb el vial perimetral no es permet l'ús residencial. El sector té una superfície de 6,38 ha; els usos dominants són residencial i terciari; els usos compatibles són equipaments comunitaris, comunicacions i serveis tècnics; l'edificabilitat bruta és de 0,42 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 26.807 m² dels quals 20.105 m² (75%) són residencials i 6702 m² (25%) terciari; la densitat bruta és de 30 htg/ha, amb un nombre màxim de 191 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics, concretats en espais lliures i equipaments amb un total del 22% del sòl. Formen part de les càrregues a assumir la cessió de terrenys per a la connexió dels passos sota el tren amb la xarxa i, de manera conjunta amb el sector PP9, el cost del col·lector d'aigües pluvials que discorre paral·lel a l'Avinguda Joaquina de Vedruna. Les condicions d'ordenació són de desenvolupament residencial (clau 22a).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (amb caràcter general per tots els sectors en sòl urbanitzable, tot i que els plans parcials podran proposar-ne un altre). El termini d'execució previst pel pla no es troba fixat segons el planejament vigent.

D'acord amb el PDUSC I, aprovat i publicat el 16 de juny de 2005, la part est i sud d'aquest sector té la categoria de sòl urbanitzable costaner especial, (clau CE), dins la UTR-CE 100 Les Sorres. L'esmentat Pla indica les següents mesures a tenir en compte en el seu desenvolupament:

Àmbit de transició entra zona urbana i zona agrícola, amb possibilitats per a l'emplaçament d'activitats col·lectives, equipaments, etc., ...

Rehabilitar i ordenar els camins i accessos, tot i conservant el seu caràcter rural

Aplicar criteris d'integració amb el medi a les construccions i instal·lacions existents: edificacions, magatzems, tanques.

Promoure les activitats agrícoles respectuoses amb el medi

Integració de les urbanitzacions que delimiten l'àmbit, mitjançant usos adequats i el tractament de les seves vores

Control dels usos periurbans

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de la seva aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 12 anys ja es podia procedir a la revisió d'aquell, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

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

e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.

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

h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.

k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTPMB reconeix el sector PP6 Camí del Pla dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Malgrat de Mar com un continu urbà intermunicipal i assenjala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector situat fora de zona de flux preferent de la Tordera, però totalment dins de la zona inundable per un període de retorn de 100 i de 500 anys. Atès l'abast de l'afectació, l'adequació al que disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH, pot comprometre la viabilitat del sector.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Malgrat de Mar parcialment dins la unitat de paisatge Baixa Tordera pel que fa a la part est; i Alt Maresme la resta del terme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

El sector se situa en dues unitats de paisatge, la Baixa Tordera i l'Alt Maresme.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de la Baixa Tordera, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

24.7. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans de Blanes, Malgrat de Mar, Palafrolls i Tordera i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. Millorar la qualitat estètica dels seus accessos i perifèries residencials i/o industrials.

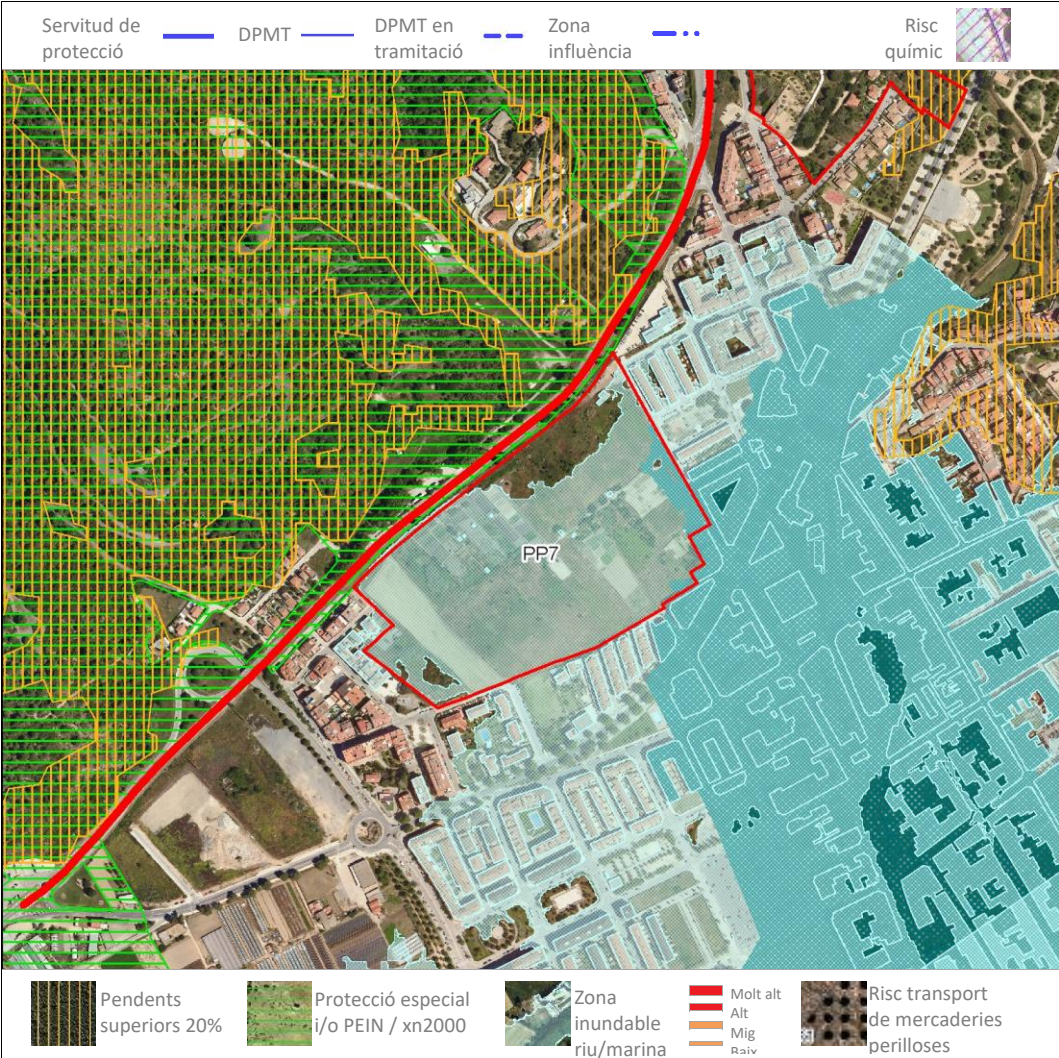
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis.

Conclusions

En resum, al sector PP6 - Camí del Pla no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Malgrat de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Nucli de Malgrat de Mar
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	21/10/2005
Descripció	PP7 - Escultor Clarà
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08110-3PPU
Superfície (ha)	8.60
Índex d'edificabilitat bruta	0.47
Densitat	42
Nombre d'habitatges	363
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	40.419

Modificació planejament general data:

Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona

Data: 12/05/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Nova centralitat urbana



Àrea d'extensió urbana d'interès metropolità

Plans directors urbanístics:

Informació:

Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha):	<20	20 a 50	x	> 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.				0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:				0

Informació ambiental

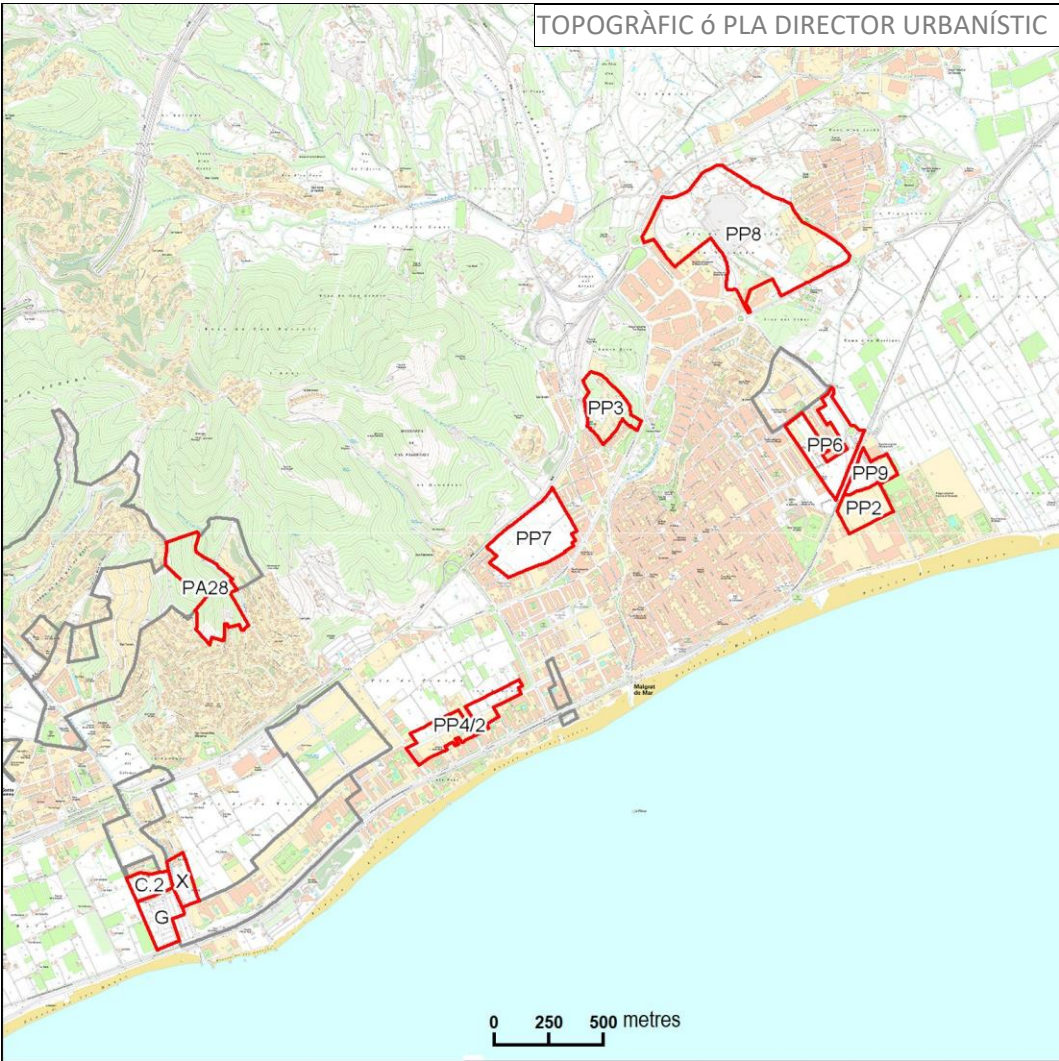
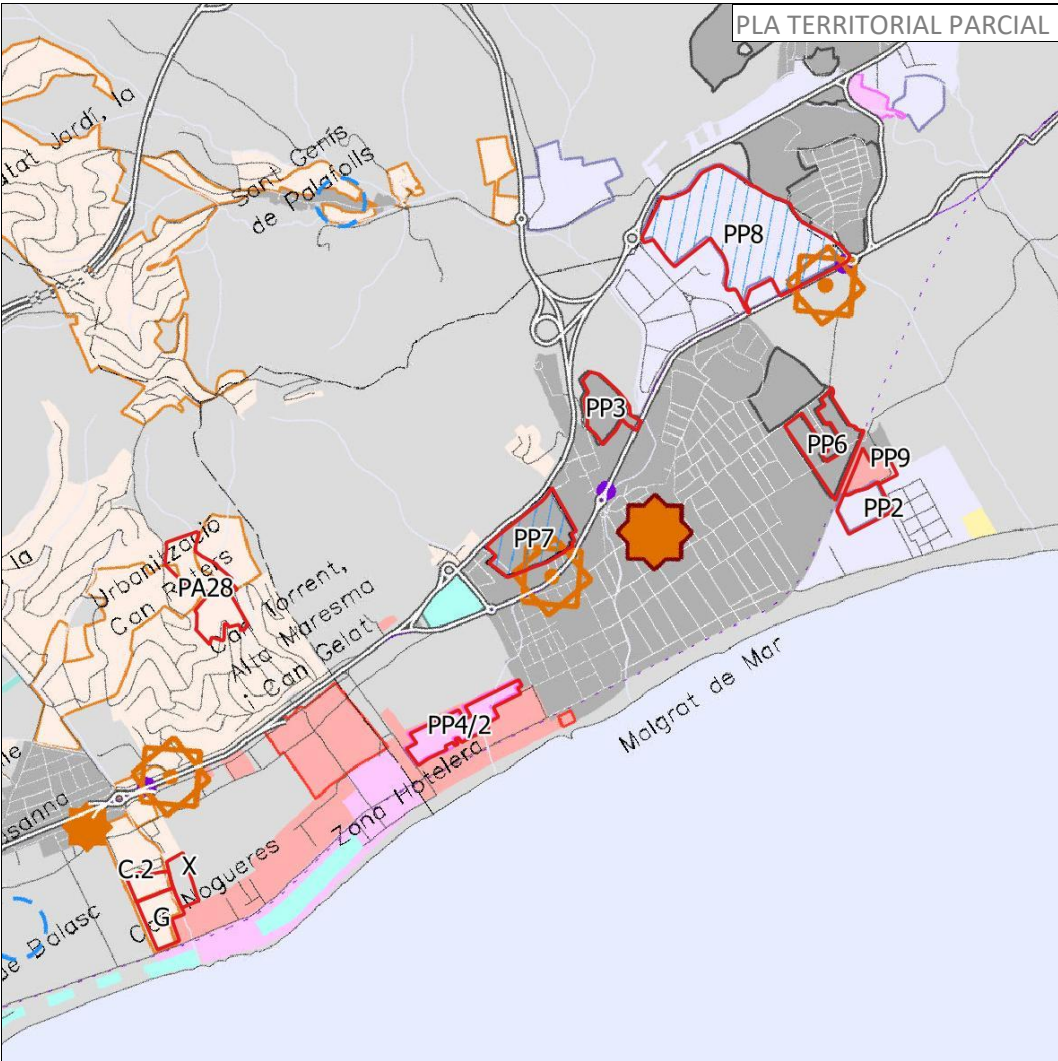
- <i>Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial

- <i>Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	87
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	3
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- <i>Riscos tecnològics</i>	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- <i>Protecció de Costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	0

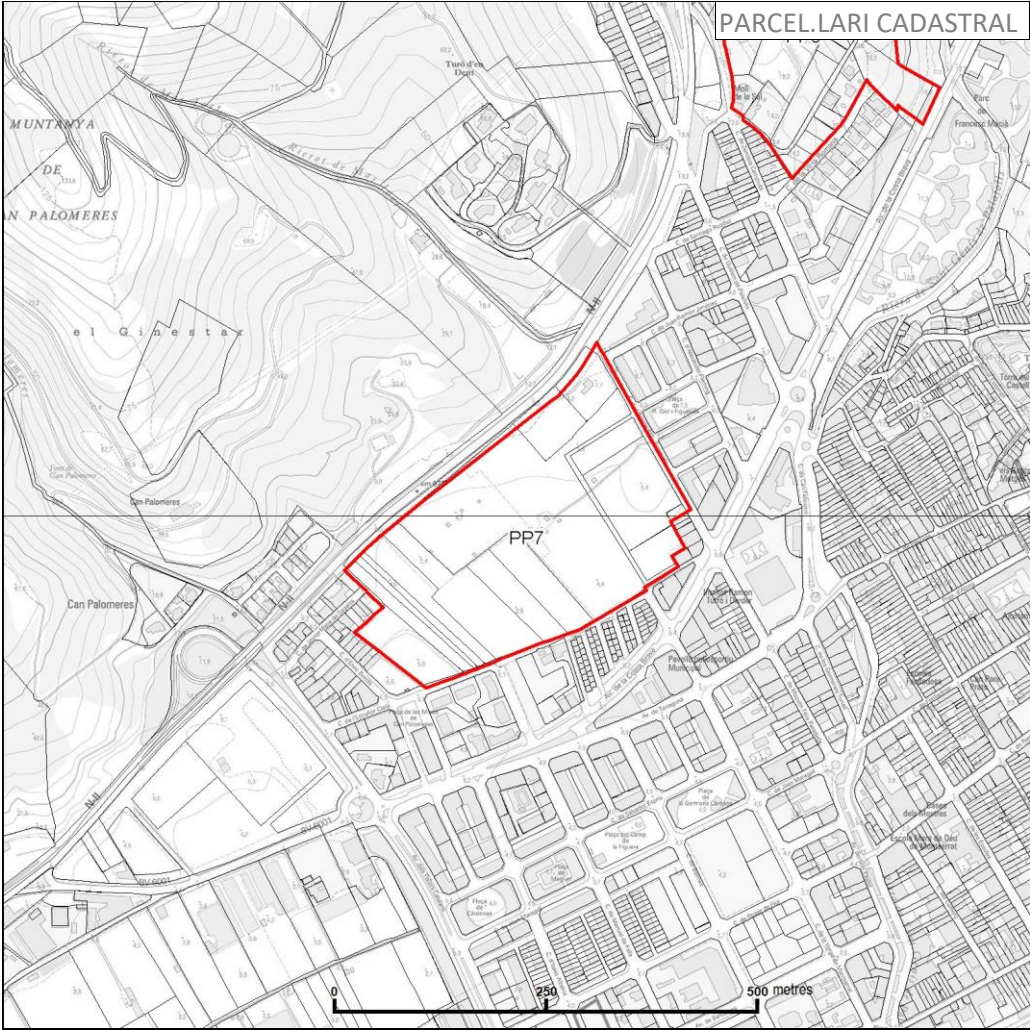
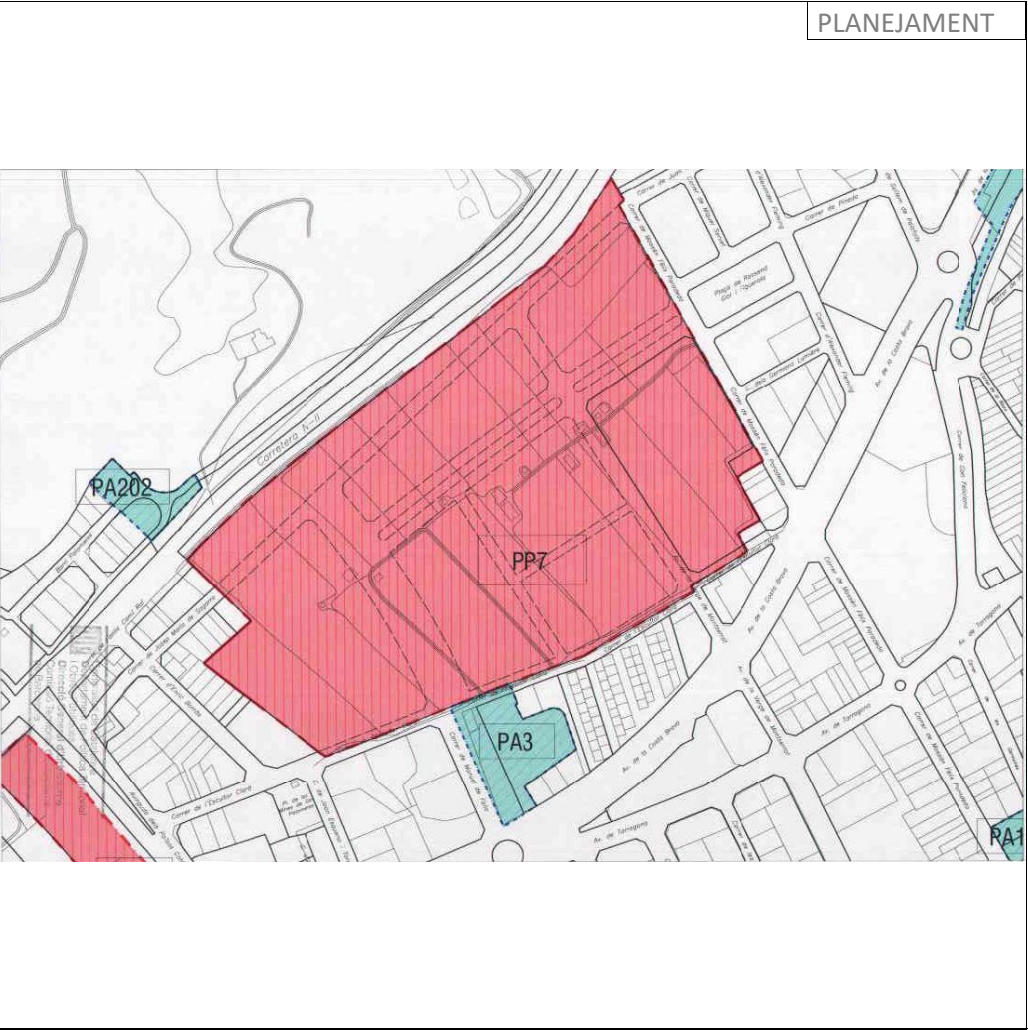
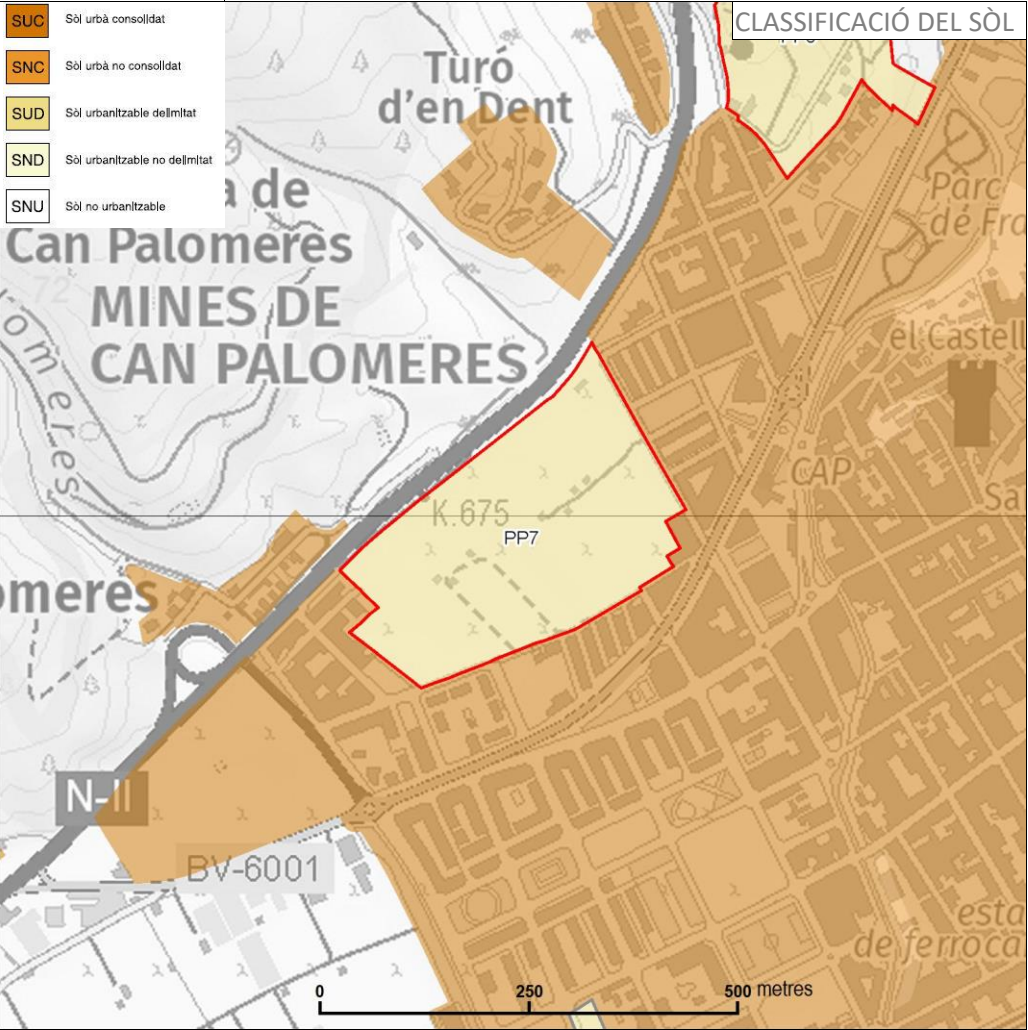
Sector lliure d'afectacions (percentatge)

13



FITXA INFORMATIVA

08110 - 3 | PP7 - Escultor Clarà



08110 - 3 | PP7 - Escultor Clarà

El sector PP7 - Escultor Clarà se situa dins la trama urbana del nucli històric de Malgrat de Mar. El seu entorn és urbà amb usos principalment residencials. El nord del sector confronta amb la carretera N-II i a l'altre banda hi ha una zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTPMB:

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria regular. No s'observa cap curs d'aigua. L'estat actual dels terrenys són camps erms i alguns camps amb hortes. Dins l'àmbit hi ha implantat diverses construccions vinculades a la horta. L'àmbit no té exposició visual llunyana. L'accés al sector és bo, es realitzarà des de carrers urbans i la sortida de la N-II es troba molt pròxima. També es considera òptim a nivell d'accessibilitat, la proximitat del sector a l'avinguda de la Costa Brava i a la connexió amb la carretera N-II.

El sector estava inclòs dins el Pla director urbanístic de les àrees residencials estratègiques de l'àmbit del Maresme, publicat el 13/05/2009, per desenvolupar-hi un àmbit de sòl residencial i serveis, urbanitzat i amb les característiques d'un Àrea Residencial Estratègica. Aquesta inclusió va restar sense efecte al publicar-se la modificació del Pla director urbanístic de les ARE's de l'àmbit del Maresme, per deixar sense efecte l'ARE Escultor Clarà, publicada 25/09/2015.

Segons el planejament urbanístic vigent, que és el POUM aprovat i publicat el 21 d'octubre de 2005, l'objectiu del sector és relligar diverses trames viàries de l'entorn i estructurar la xarxa de vials interna en relació a aquestes. Dins del marc de les cessions obligatòries es preveu adequar la reserva per a equipaments per a un nou centre escolar. L'àmbit té una superfície de 8,59 ha; l'ús dominant és el residencial; els usos compatibles són el terciari i els equipaments comunitaris; l'edificabilitat bruta és de 0,47 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 40.419 m²; la densitat bruta és de 42 htg/ha, amb un nombre màxim de 361 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures i equipaments amb un total del 32% del sòl. Les condicions d'ordenació són de desenvolupament residencial (clau 22a).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (amb caràcter general per tots els sectors en sòl urbanitzable, tot i que els plans parcials podran proposar-ne un altre). El termini d'execució previst pel pla no es troba fixat segons el planejament vigent.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de la seva aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 12 anys ja es podia procedir a la revisió d'aquell, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) *Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.*
- e) *Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.*
- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) *Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*

q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTPMB reconeix el sector PP7 Escultor Clarà dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Malgrat de Mar com un continu urbà intermunicipal i assenyalava per aquesta zona una doble estratègia:

Àrea d'extensió urbana d'interès metropolità per a aquells sectors o conjunts de sectors de sòl urbanitzable existents o a classificar pel planejament urbanístic que per la seva dimensió, localització o característiques siguin d'interès metropolità. Aquesta classificació ha de respectar les restriccions que comporta la matriu territorial fixada pel sistema d'espais oberts i la legislació urbanística i altres legislacions sectorials vigents. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han de definir segons els condicionants implícits del seu entorn urbà consolidat i/o planificat. La seva accessibilitat a peu, o amb mitjans de transport mecanitzat, segons els criteris establerts a l'article 3.25 de les Normes. El coeficient brut d'edificabilitat per a les noves àrees de transformació urbana d'interès metropolità que, com a mínim, ha de ser del 0,5. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector.

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han de definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector afectat per la zona de flux preferent de la Tordera en una petita part a l'extrem oest, però majoritàriament dins la zona inundable per un període de retorn de 100 i 500 anys. Atès l'abast de l'afectació, l'adequació al que disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH, pot comprometre la viabilitat del sector.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Malgrat de Mar parcialment dins la unitat de paisatge Baixa Tordera pel que fa a la part est; i Alt Maresme la resta del terme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

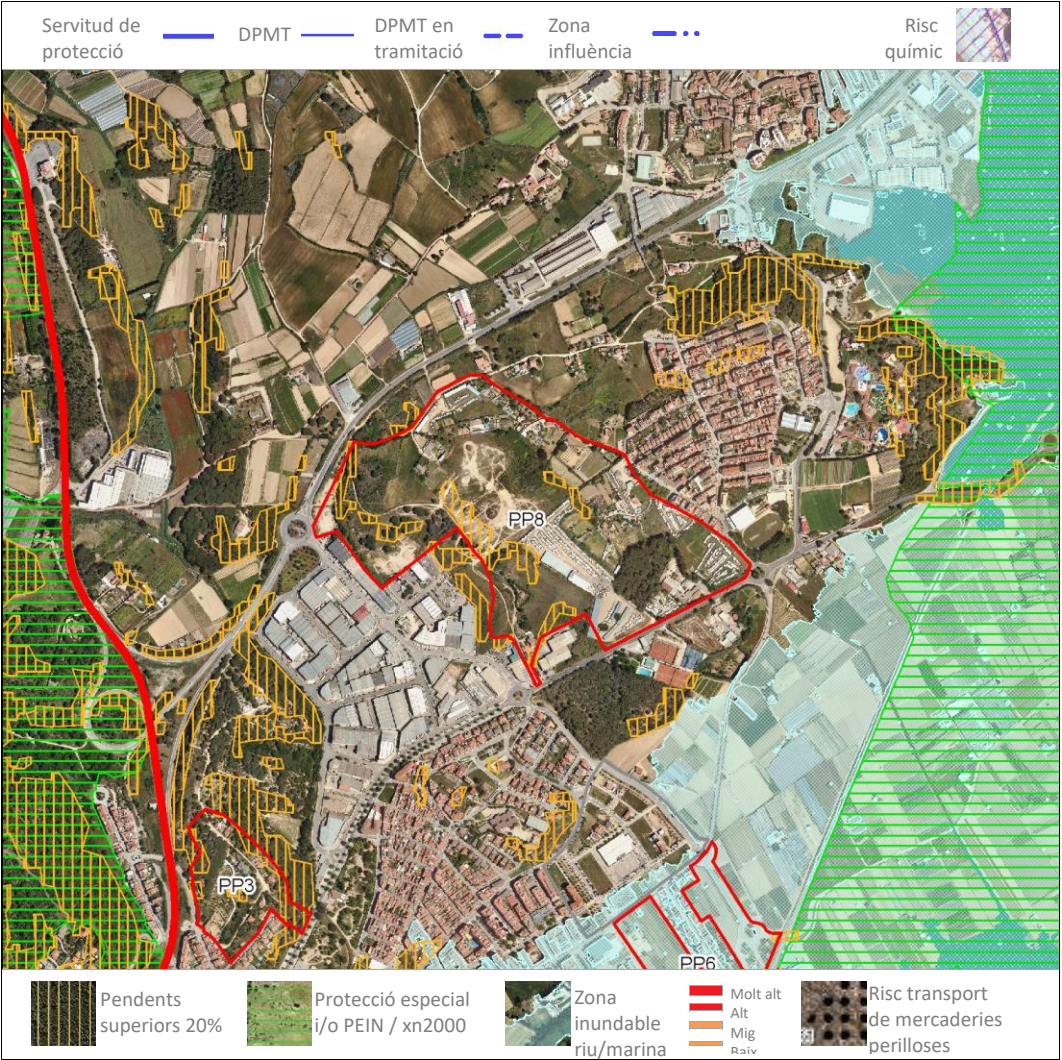
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis.

23.15. Els nuclis de Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Arenys de Munt i Arenys de Mar configuren un patró d'assentaments estructurats totalment o parcial per rieres. El desenvolupament urbà tant de rehabilitació com de nova implantació ha de respectar aquests trets estructurants característics.

Conclusions

En resum, al PP7 - Escultor Clarà no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Malgrat de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Industrial nord i est
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	21/10/2005
Descripció	PP8 - Zona Industrial Nord
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08110-4PPU
Superfície (ha)	29,08
Índex d'edificabilitat bruta	0,55
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	159.975
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Plans directors urbanístics:
Informació: Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Baixa Tordera

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha): <20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 8

Informació ambiental

- Criteris ambientals
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 0

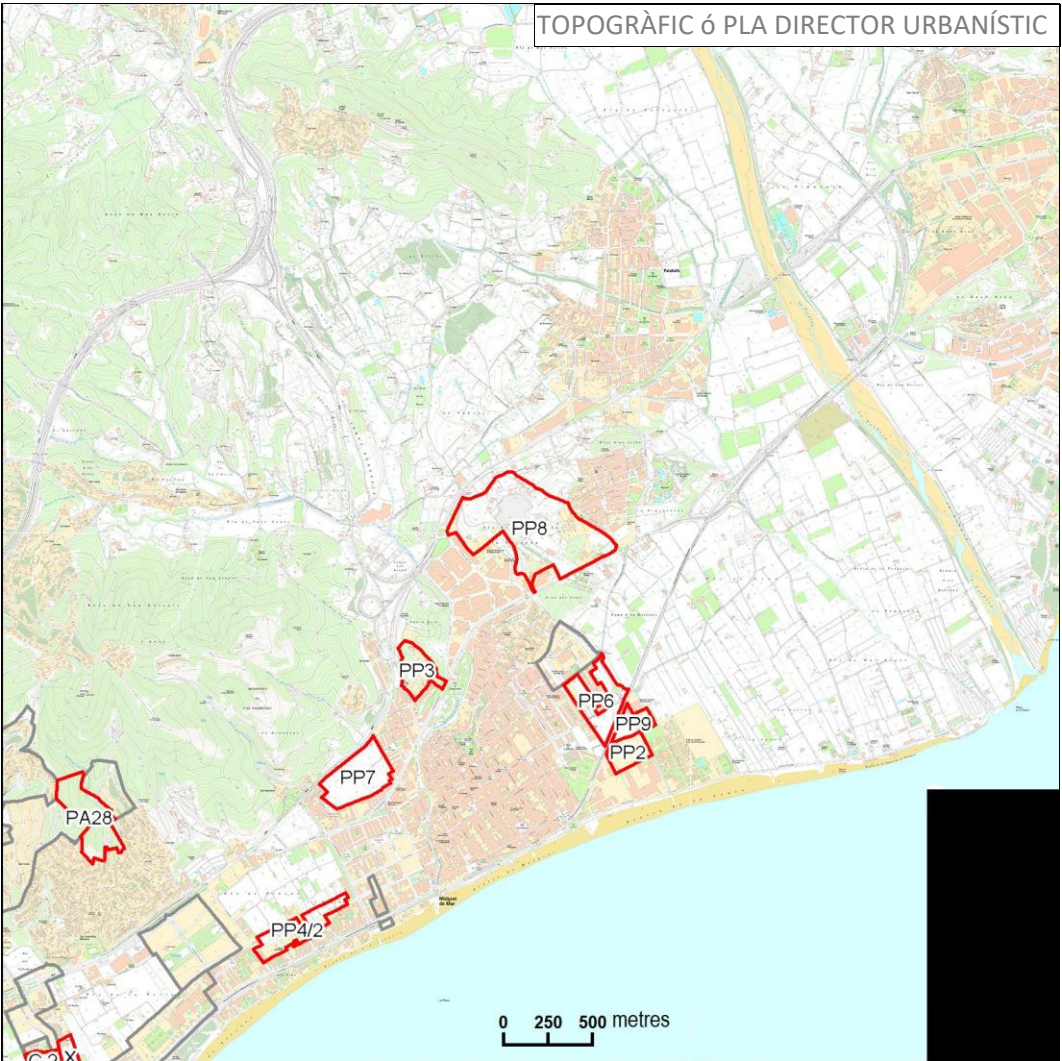
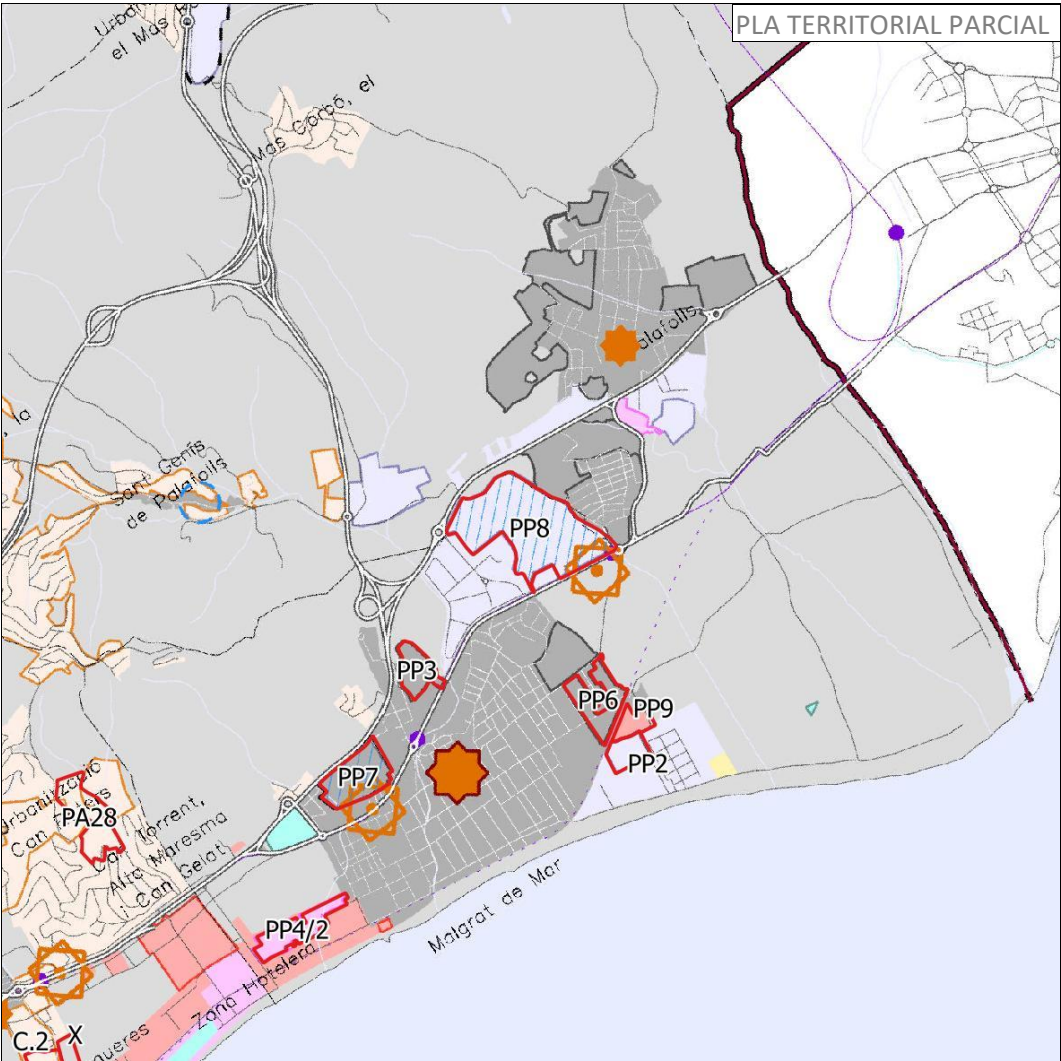
Informació sectorial

- Riscos naturals
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys) 0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí 0

- Riscos tecnològics
Risc químic 0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0

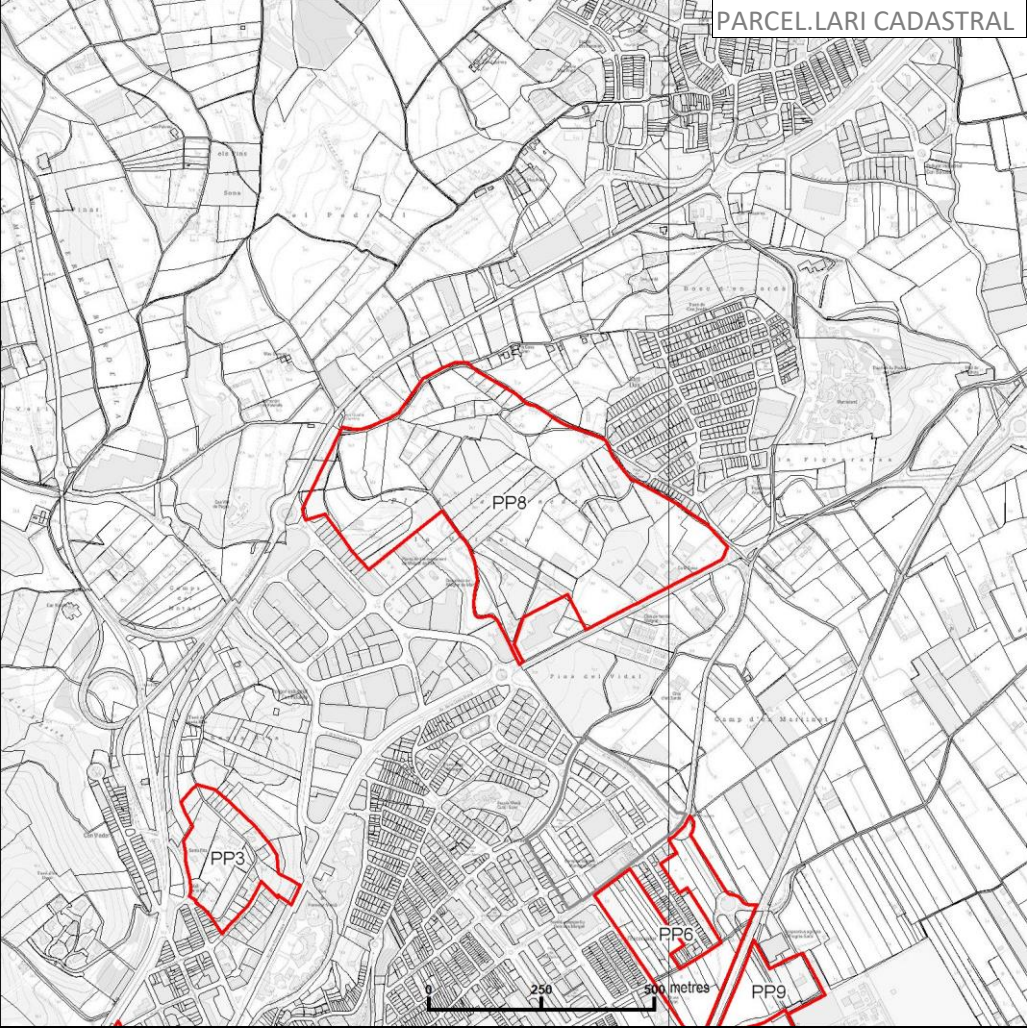
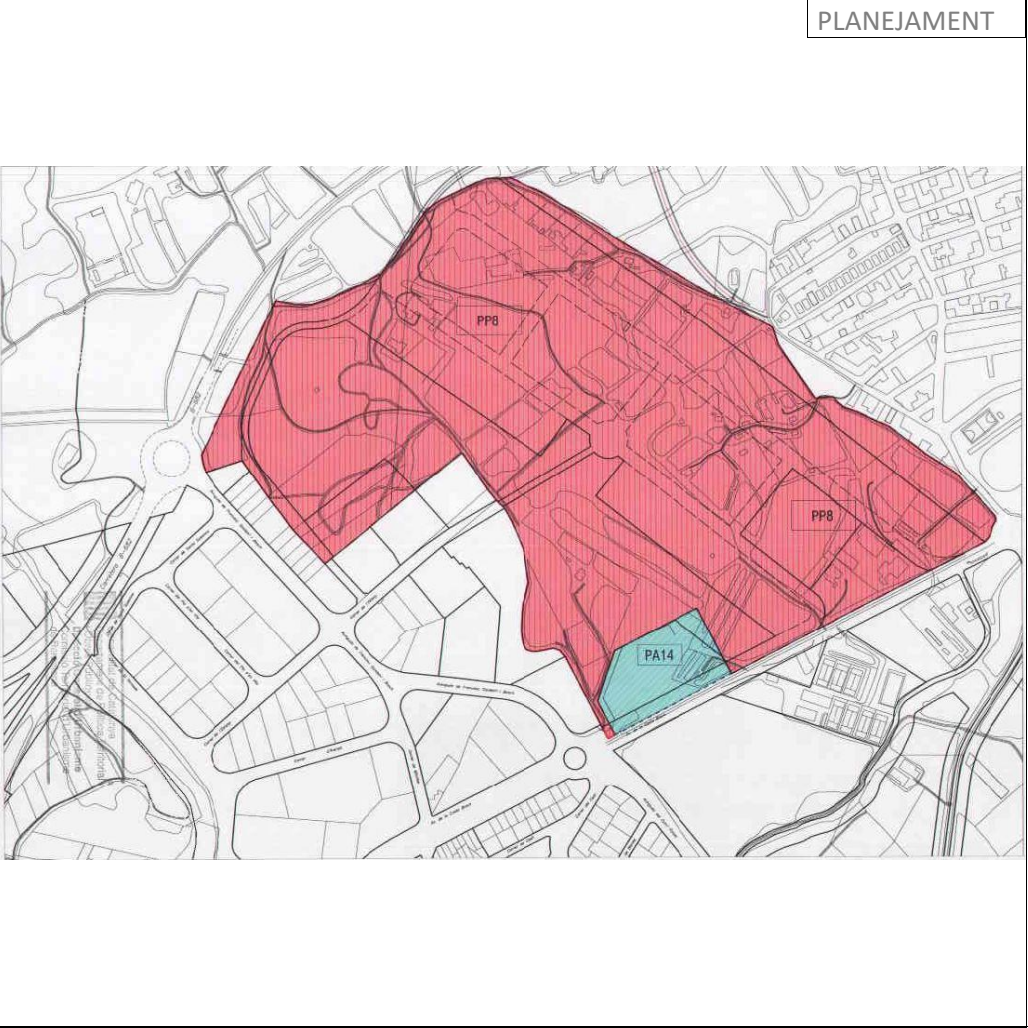
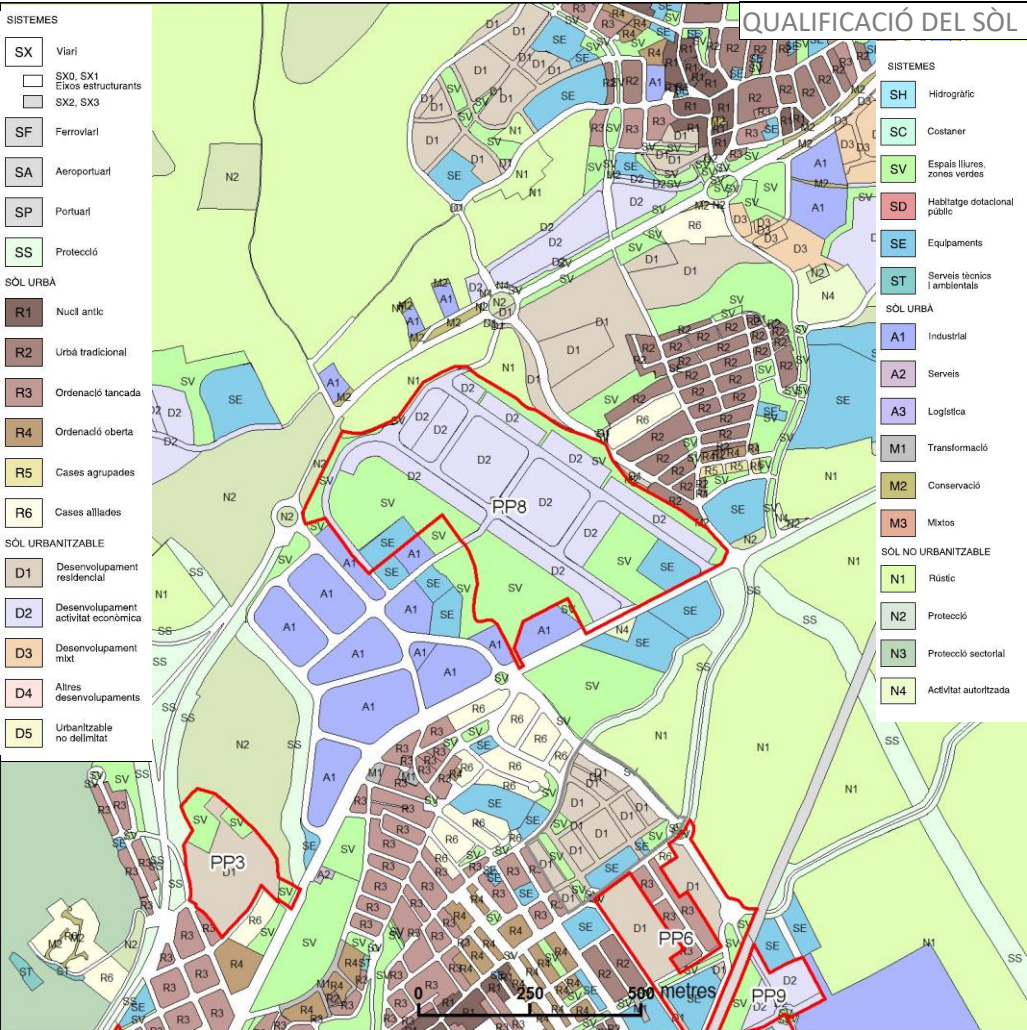
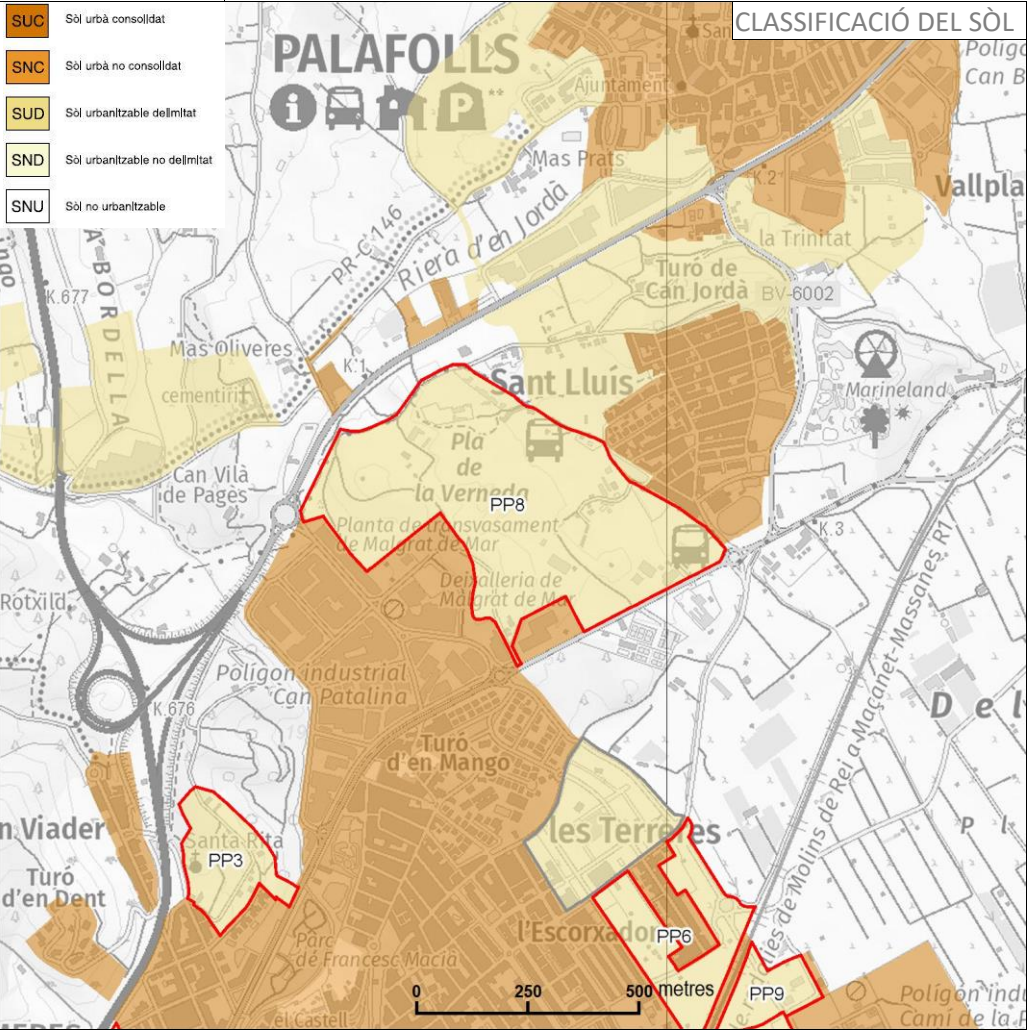
- Protecció de Costes
Afectats per la servitud de costes 0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 92



FITXA INFORMATIVA

08110 - 4 | PP8 - Zona Industrial Nord



08110 - 4 | PP8 - Zona Industrial Nord

El sector PP8 - Zona Industrial Nord es troba al límit nord-est del terme municipal de Malgrat de Mar i en contigüitat amb el barri de Sant Lluís del nucli urbà de Palafolls a l'est. Limita a l'oest amb el polígon industrial de Can Patalina; al sud amb l'Avinguda de la Costa Brava i; al nord, passada una franja de SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva del PTPMB, amb la carretera BV-6002.

els sòls són planers, amb algunes zones en pendent superior al 20% però sense ser significatiu i té una geometria irregular. No s'observa cap curs d'aigua. L'estat actual dels terrenys són camps erms i s'observa una instal·lació de caravàning en l'àmbit sud-est del sector. L'àmbit no té exposició visual llunyana. A nivell d'accessibilitat, la posició del sector és òptima. Es troba pròxim a la connexió de la trama urbana amb la carretera N-II i al seu torn amb l'autopista C-32. Així mateix s'hi preveu accedir des de l'avinguda costa Brava que en aquesta zona és la carretera BV-6001. Morfològicament

El planejament vigent que regeix el règim urbanístic d'aquest sector és la modificació de l'article 179 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal que afecta al sector Zona Industrial Nord, PP8, publicat al DOGC en data 02/10/2009. Aquesta modificació estableix la regulació d'alguns paràmetres d'aplicació a les zones d'aprofitament privatiu. L'àmbit té una superfície de 29,08 ha; els usos admesos són industrials i terciaris (limitats a un màxim del 20%); l'edificabilitat bruta és de 0,55 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 159.975 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en protecció de ribera, espais lliures, equipaments i viari amb un total del 59% del sòl. Les condicions d'ordenació es basen en una doble qualificació urbanística, una zona per a petita indústria caracteritzada per una edificació entre mitgeres i una zona per a indústria mitjana amb edificació aïllada.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (amb caràcter general per tots els sectors en sòl urbanitzable, tot i que els plans parcials podran proposar-ne un altre). El termini d'execució previst pel pla no es troba fixat segons el planejament vigent.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de la seva aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 12 anys ja es podia procedir a la revisió d'aquell, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

L'objectiu del PTPMB és formular un model territorial que potenciï la qualitat de tots tres tipus de ciutat, però també ho és evitar que la ciutat contínua depassi els seus límits actuals i s'estengui absorbint els nuclis diferenciats de la ciutat discontinua, o que s'omplin de manera indiscriminada els espais buits entre els diferents dits de la ciutat contínua. Per tant, les oportunitats de desenvolupament per extensió queden bastant limitades a la ciutat discontinua i a l'estructuració i compleció de la ciutat contínua en aquells llocs on és necessari i possible. (Memòria. Part III Propostes, apartat 7.3 Sistema d'assentaments).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

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

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

h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.

k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTPMB reconeix el sector PP8 Zona Industrial Nord dins el teixit d'àrea especialitzada industrial i assenyalava per aquesta zona una doble estratègia. Per una banda considera aquest àmbit com una àrea d'extensió urbana d'interès metropolità atès la localització del sector entre dos àmbits urbans ja consolidats com són el polígon industrial de Can Patalina i el barri de Sant Lluís del nucli urbà de Palafolls. Per altra banda, el PTPMB aplica a aquest àmbit l'estratègia de nova centralitat urbana atès la perspectiva del desviament de la via de tren de rodalies Barcelona - Maçanet-Massanes per l'interior on tindria una parada a l'Avinguda de la costa Brava límit sud del sector.

Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità, per a aquells sectors o conjunts de sectors de sòl urbanitzable existents o a classificar pel planejament urbanístic que per la seva dimensió, localització o característiques siguin d'interès metropolità. Aquesta classificació ha de respectar les restriccions que comporta la matriu territorial fixada pel sistema d'espais oberts i la legislació urbanística i altres legislacions sectorials vigents. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han de definir segons els condicionants implícits del seu entorn urbà consolidat i/o planificat. La seva accessibilitat a peu, o amb mitjans de transport mecanitzat, segons els criteris establerts a l'article 3.25 de les Normes. El coeficient brut d'edificabilitat per a les noves àrees de transformació urbana d'interès metropolità que, com a mínim, ha de ser del 0,5. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector.

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han de definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Espai de conreus abandonats i clapes de bosc que presenta valors de connexió entre espais oberts.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector té un risc geològic amb una perillositat potencial baixa

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Malgrat de Mar parcialment dins la unitat de paisatge Baixa Tordera pel que fa a la part est; i Alt Maresme la resta del terme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de la Baixa Tordera, on se situa el sector, es concreta el següent:

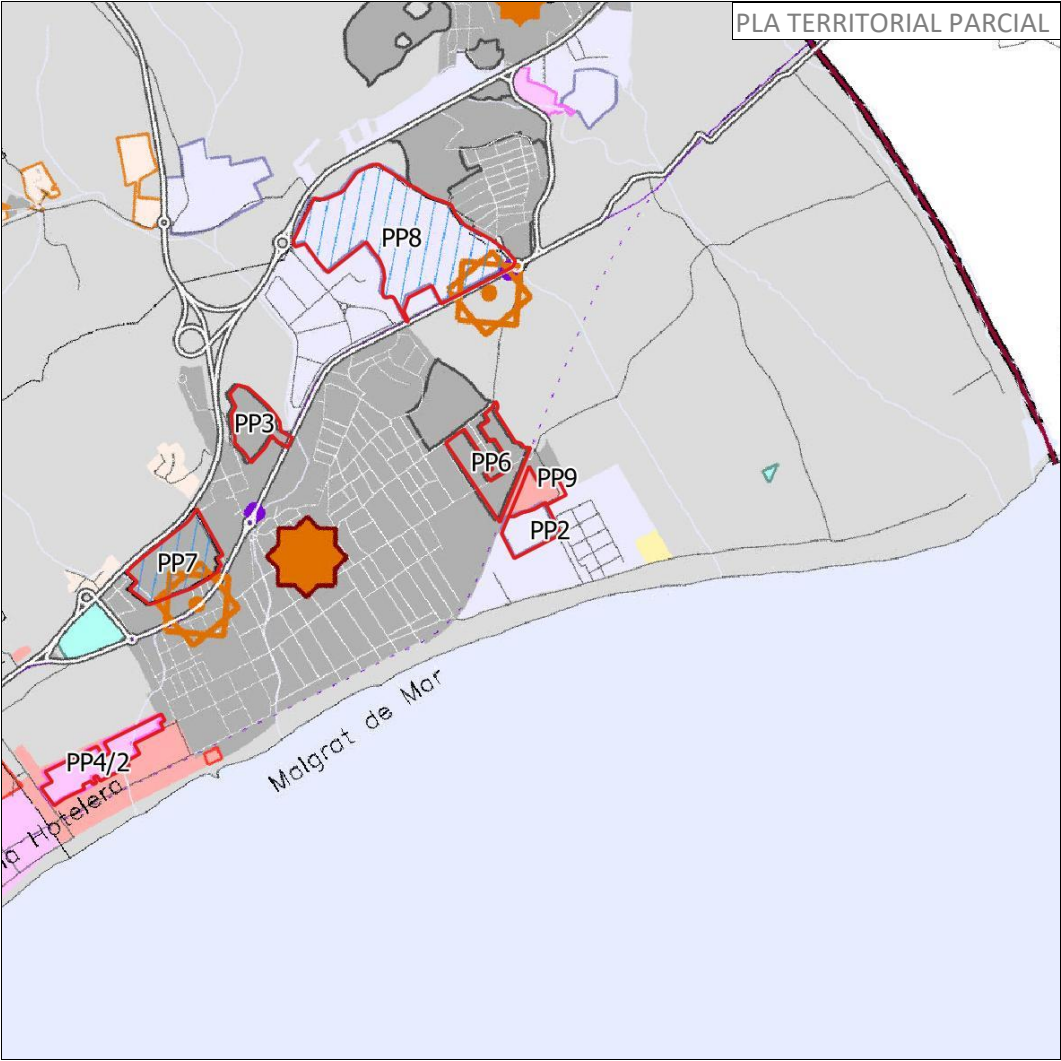
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.18. Promoure l'ordenació paisatgística de les activitats comercials associades a les vies d'accés als nuclis (tant pel que fa als edificis com a les instal·lacions adjacents i als espais d'emmagatzematge i exposició a l'aire lliure).

23.19. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.

conclusions

En resum, al sector PP8 - Zona Industrial Nord no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Malgrat de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Industrial nord i est
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	21/10/2005
Descripció	PP2 - Camí de la Pomareda
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08110-9PPU
Superfície (ha)	3.39
Índex d'edificabilitat bruta	1.40
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	47.396
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	21/03/2003

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

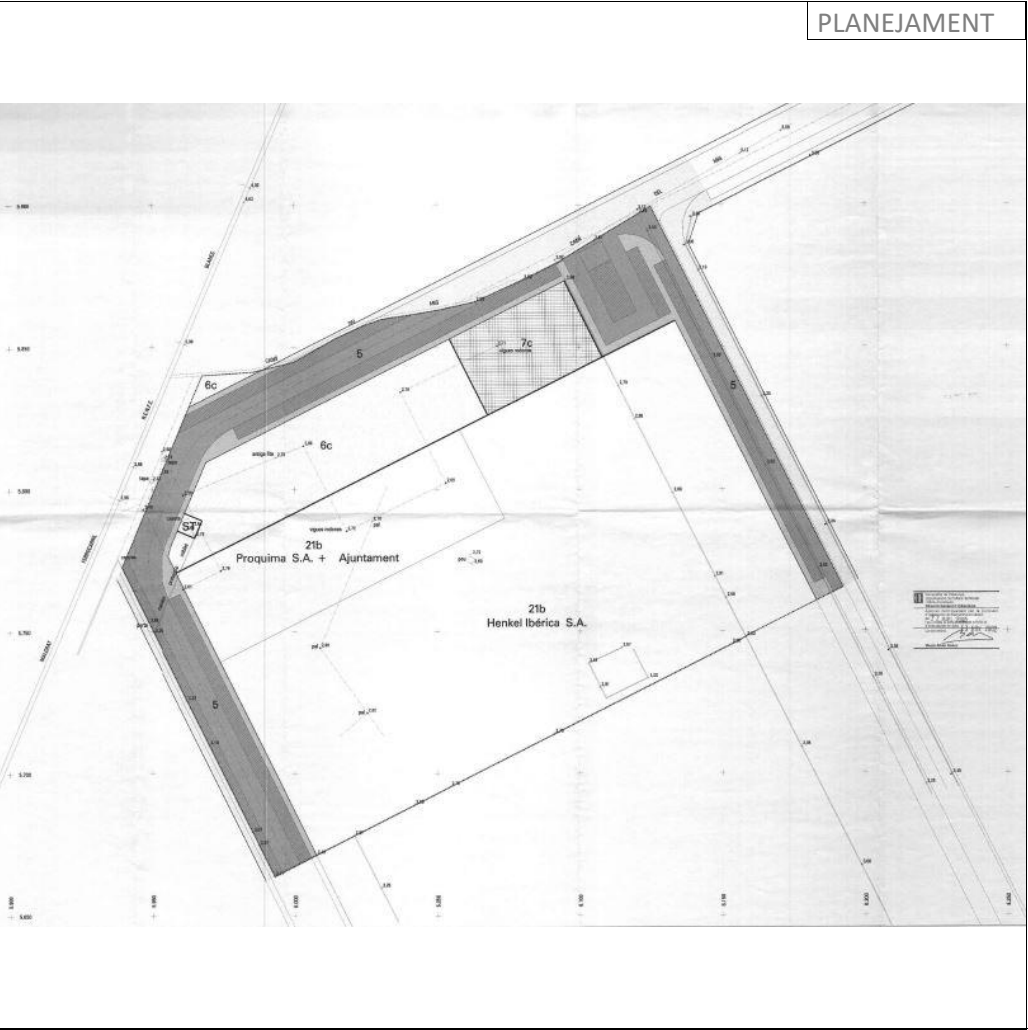
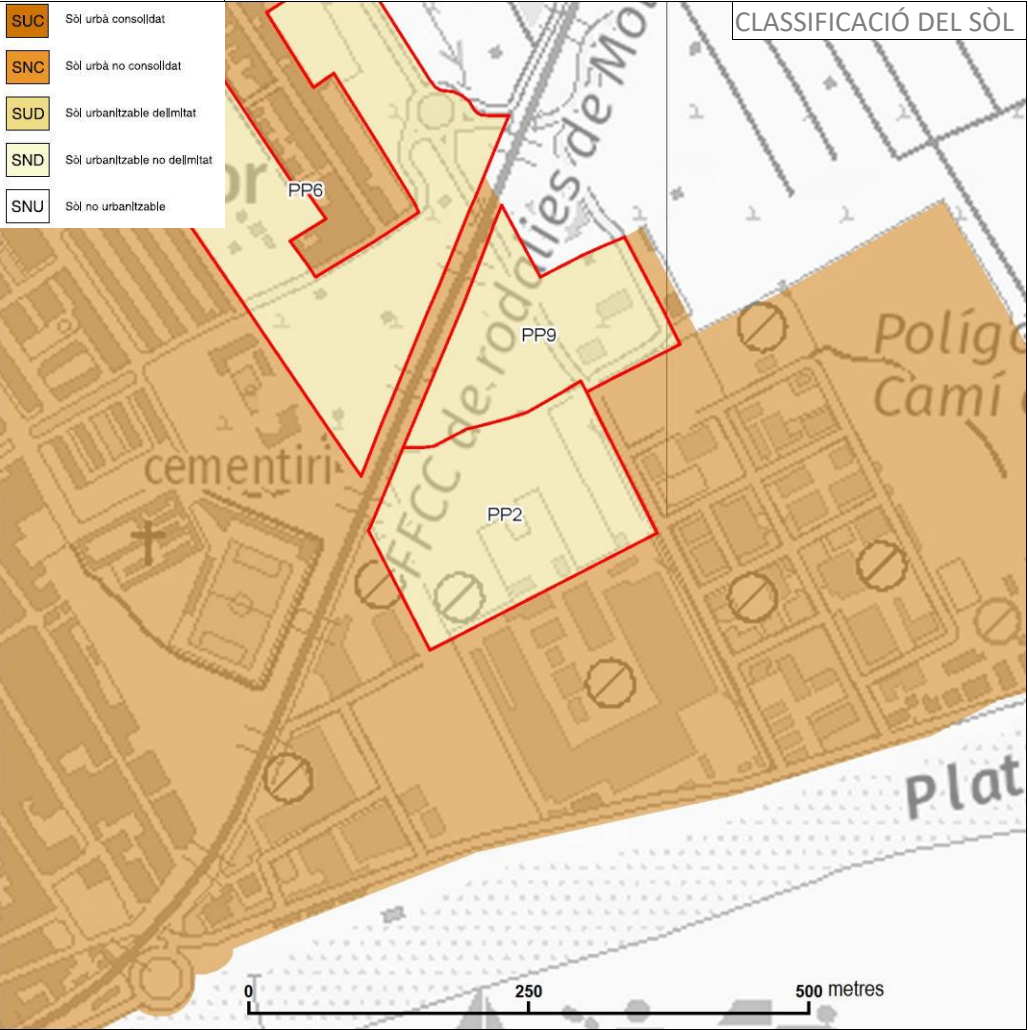
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☐ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0

Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	94
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	6
---	---



08110 - 5 | PP2 - Camí de la Pomareda

El sector PP2 - Camí de la Pomareda es troba dins del polígon industrial de la Pomareda en contigüïtat amb el nucli de Malgrat de Mar, a l'est d'aquest. El seu entorn és urbà i urbanitzable amb usos principalment residencials al nord i d'activitat econòmica la resta. Limita al nord amb el sector PP9 Camí del Mig d'activitat econòmica; a l'est amb l'avinguda Joaquina de Vedruna; al sud i sud-oest limita amb el polígon industrial esmentat i un petit tram situat al nord-oest limita amb la via de tren de rodalies Barcelona - Maçanet-Massanes.

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria regular. No s'observa cap curs d'aigua. L'estat actual dels terrenys són camps erms i està tancat per una paret d'obra en tot el seu perímetre excepte el sud. L'àmbit no té exposició visual llunyana. L'accessibilitat es preveu des del vial perimetral Joaquina de Vedruna i des del carrer Camí de la Pomareda paral·lel a la línia de costa.

Segons el planejament urbanístic vigent, que és el Pla Parcial d'ordenació del Camí de la Pomareda publicat el 21 de març de 2003, l'objectiu del sector és disposar d'una xarxa viària que garanteixi una bona accessibilitat. L'àmbit té una superfície de 3,38 ha; els usos admesos són industrials; l'edificabilitat bruta és de 1,4 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 47.396 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en vialitat, espais lliures i equipaments amb un total del 36% del sòl. Les condicions d'ordenació són de desenvolupament industrial (clau 21b).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. Segons el Pla d'etapes del Pla Parcial, el Projecte d'urbanització s'ha d'enllestir en un termini màxim de 12 mesos a comptar des de la publicació Pla i iniciar la urbanització en una única etapa i en un termini màxim de 6 mesos de la publicació del projecte esmentat.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el pla d'etapes per al desenvolupament del sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector PP2 Camí de la Pomareda en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) *Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.*
- e) *Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) *Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTPMB reconeix el sector PP9 Camí del mig com una àrea especialitzada d'ús terciari. El PTPMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

6.- En particular, el planejament urbanístic general ajustarà l'oferta de sòl residencial i sòl per a activitat econòmica d'acord amb l'estratègia assignada pel Pla segons aquest ordre de preferència: - Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre urbà tot valorant si s'escau la possibilitat d'actuar preferentment en sòl urbà no consolidat. - Extensions urbanes sobre sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament contigües al centre urbà. - Classificant noves àrees d'extensió urbana contigües a les anteriors.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector situat fora de zona de flux preferent de la Tordera, però totalment dins de la zona inundable per un període de retorn de 100 i de 500 anys. Atès l'abast de l'afectació, l'adequació al que disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Malgrat de Mar parcialment dins la unitat de paisatge Baixa Tordera pel que fa a la part est; i Alt Maresme la resta del terme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

El sector se situa en dues unitats de paisatge, la Baixa Tordera i l'Alt Maresme.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de la Baixa Tordera, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

24.7. *Mantenir la compacitat dels nuclis urbans de Blanes, Malgrat de Mar, Palafrúls i Tordera i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. Millorar la qualitat estètica dels seus accessos i perifèries residencials i/o industrials.*

24.9. *Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori per tal d'evitar una fragmentació excessiva de l'espai de la plana agrícola fluvial existent entre els nuclis urbans de Palafrúls i de Tordera, que podria repercutir molt negativament en la seva viabilitat futura. Es procurarà limitar o impedir l'ocupació de la plana agrícola més propera al riu o a les zones d'aiguamolls per part de polígons industrials.*

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, es concreta el següent:

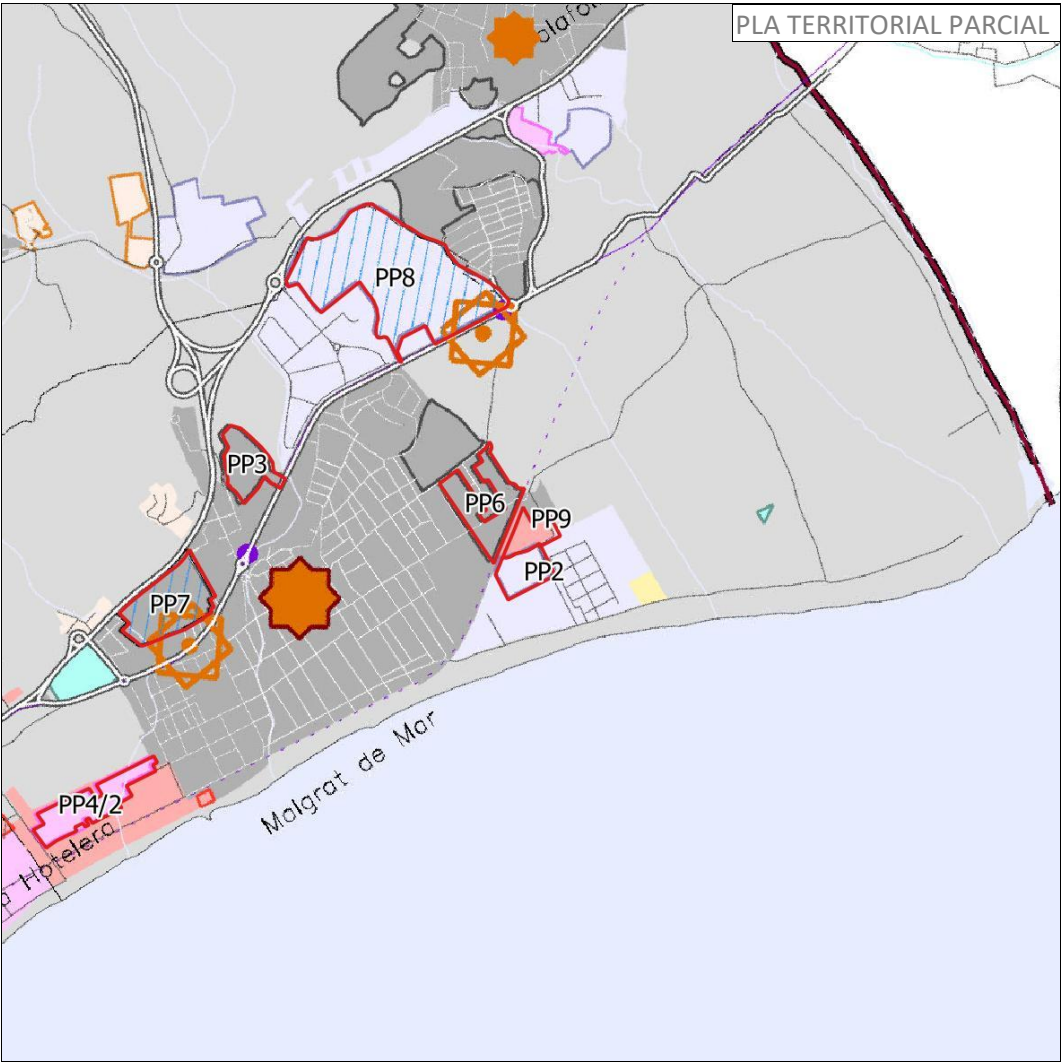
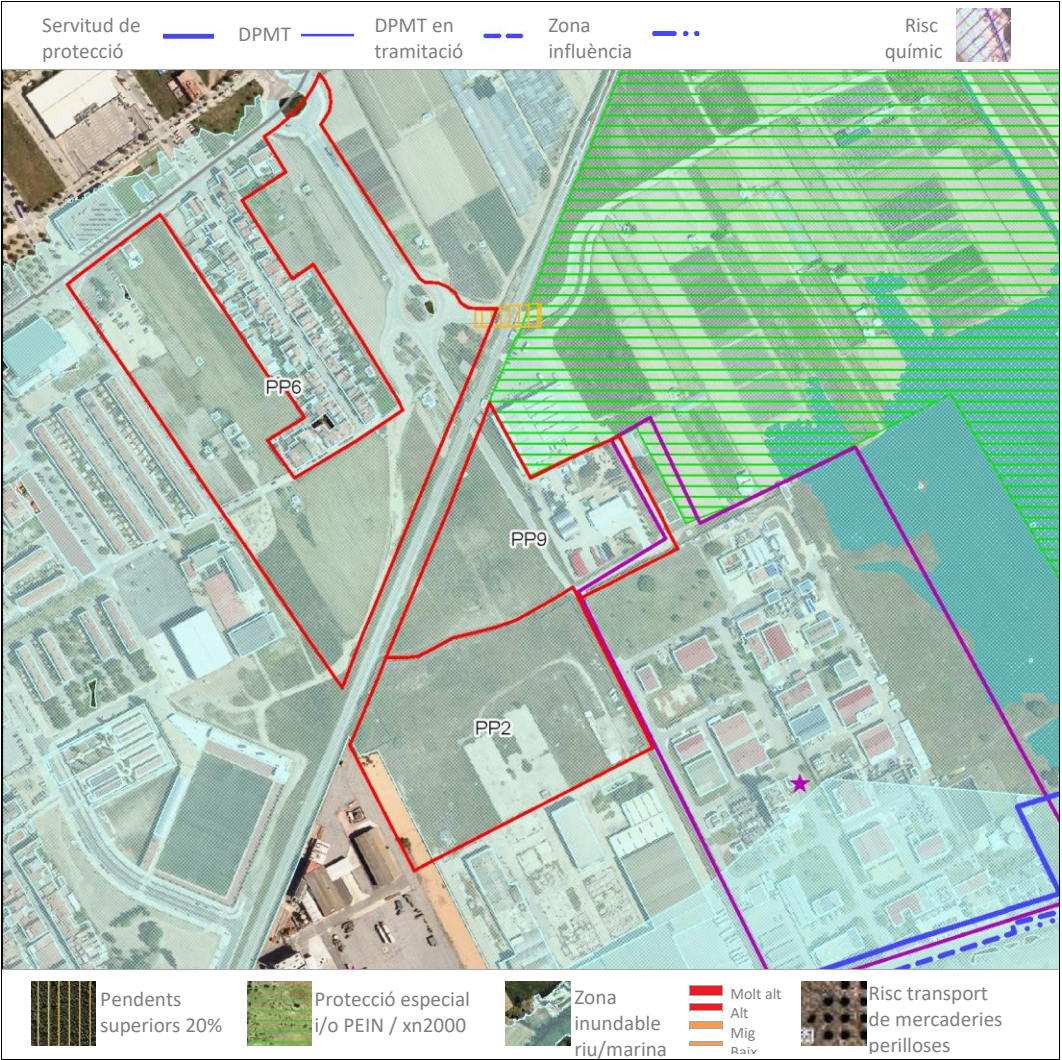
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. *Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis.*

23.19. *Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.*

Conclusions

En resum, al sector PP2 - Camí de la Pomareda no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Malgrat de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Industrial nord i est
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	21/10/2005
Descripció	PP9 - Camí del Mig
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08110-5PPU
Superfície (ha)	2,49
Índex d'edificabilitat bruta	0,40
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	9.959
Sostre residencial:	0
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Data: 12/05/2010	
Plans directors urbanístics: PDUSC-1	
Informació: UTR-CE 100 Les Sorres	
Data: 16/06/2005	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Baixa Tordera	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	100
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
0	
FITXA INFORMATIVA	
08110 - 6 PP9 - Camí del Mig	
27	

08110 - 6 | PP9 - Camí del mig

El sector PP9 - Camí del mig es troba dins del polígon industrial de la Pomareda en contigüïtat amb el nucli de Malgrat de Mar, a l'est d'aquest. El seu entorn és urbanitzable d'ús residencial, urbanitzable d'activitat econòmica i agrícola. Limita al sud amb el sector PP2 Camí de la Pomareda; a l'oest amb la via de tren de rodalies Barcelona - Maçanet-Massanes i; al nord-est confronta una zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu caràcter natural i agrícola del PTPMB i, molt pròxim, hi ha un àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner (clau C1), la UTR-C1 099 Delta de la Tordera d'acord amb el PDUSC I.

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria regular. No s'observa cap curs d'aigua. Actualment els terrenys del sector són camps erms. L'àmbit no té exposició visual llunyana. Dins l'àmbit hi ha implantat les instal·lacions d'una Cooperativa agrícola. L'accessibilitat al sector es preveu des del vial perimetral Joaquina de Vedruna que travessa el sector de nord a sud.

Segons el planejament urbanístic vigent, que és el POUM aprovat i publicat el 21 d'octubre de 2005, l'objectiu del sector és completar la trama viària en l'extrem sud del vial perimetral de llevant, ja executat, i proporcionar sòls aptes per a usos complementaris a les indústries ja existents. L'àmbit té una superfície de 2,48 ha; l'ús dominant és el de terciari; els usos compatibles són equipaments comunitaris, comunicacions i serveis tècnics; l'edificabilitat bruta és de 0,4 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 9.959 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures i equipaments amb un total del 31% del sòl. Les condicions d'ordenació són de desenvolupament de serveis (clau 24). Formen part de les càrregues a assumir la cessió de terrenys per a la connexió dels passos sota el tren amb la xarxa i, de manera conjunta amb el sector PP6 Camí del Pla, el cost del col·lector d'aigües pluvials que discorre paral·lel al carrer Joaquina de Vedruna.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (amb caràcter general per tots els sectors en sòl urbanitzable, tot i que els plans parcials podran proposar-ne un altre). El termini d'execució previst pel pla no es troba fixat segons el planejament vigent.

D'acord amb el PDUSC I, aprovat i publicat el 16 de juny de 2005, la part est i sud d'aquest sector té la categoria de sòl urbanitzable costaner especial, (clau CE), dins la UTR-CE 100 Les Sorres. L'esmentat Pla indica les següents mesures a tenir en compte en el seu desenvolupament:

Àmbit de transició entra zona urbana i zona agrícola, amb possibilitats per a l'emplaçament d'activitats col·lectives, equipaments, etc., ...

Rehabilitar i ordenar els camins i accessos, tot i conservant el seu caràcter rural

Aplicar criteris d'integració amb el medi a les construccions i instal·lacions existents: edificacions, magatzems, tanques.

Promoure les activitats agrícoles respectuoses amb el medi

Integració de les urbanitzacions que delimiten l'àmbit, mitjançant usos adequats i el tractament de les seves vores

Control dels usos periurbans

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de la seva aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 12 anys ja es podia procedir a la revisió d'aquell, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

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

e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.

h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.

k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTPMB reconeix el sector PP9 Camí del mig com una àrea especialitzada d'ús terciari. El PTPMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

6.- En particular, el planejament urbanístic general ajustarà l'oferta de sòl residencial i sòl per a activitat econòmica d'acord amb l'estratègia assignada pel Pla segons aquest ordre de preferència: - Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre urbà tot valorant si s'escau la possibilitat d'actuar preferentment en sòl urbà no consolidat. - Extensions urbanes sobre sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament contigües al centre urbà. - Classificant noves àrees d'extensió urbana contigües a les anteriors.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector situat fora de zona de flux preferent de la Tordera, però totalment dins de la zona inundable per un període de retorn de 100 i de 500 anys. Atès l'abast de l'afectació, l'adequació al que disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH, pot comprometre la viabilitat del sector

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Malgrat de Mar parcialment dins la unitat de paisatge Baixa Tordera pel que fa a la part est; i Alt Maresme la resta del terme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

El sector se situa en dues unitats de paisatge, la Baixa Tordera i l'Alt Maresme.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de la Baixa Tordera, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

24.7. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans de Blanes, Malgrat de Mar, Palafròls i Tordera i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. Millorar la qualitat estètica dels seus accessos i perifèries residencials i/o industrials.

24.9. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori per tal d'evitar una fragmentació excessiva de l'espai de la plana agrícola fluvial existent entre els nuclis urbans de Palafròls i de Tordera, que podria repercutir molt negativament en la seva viabilitat futura. Es procurarà limitar o impedir l'ocupació de la plana agrícola més propera al riu o a les zones d'aiguamolls per part de polígons industrials.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, es concreta el següent:

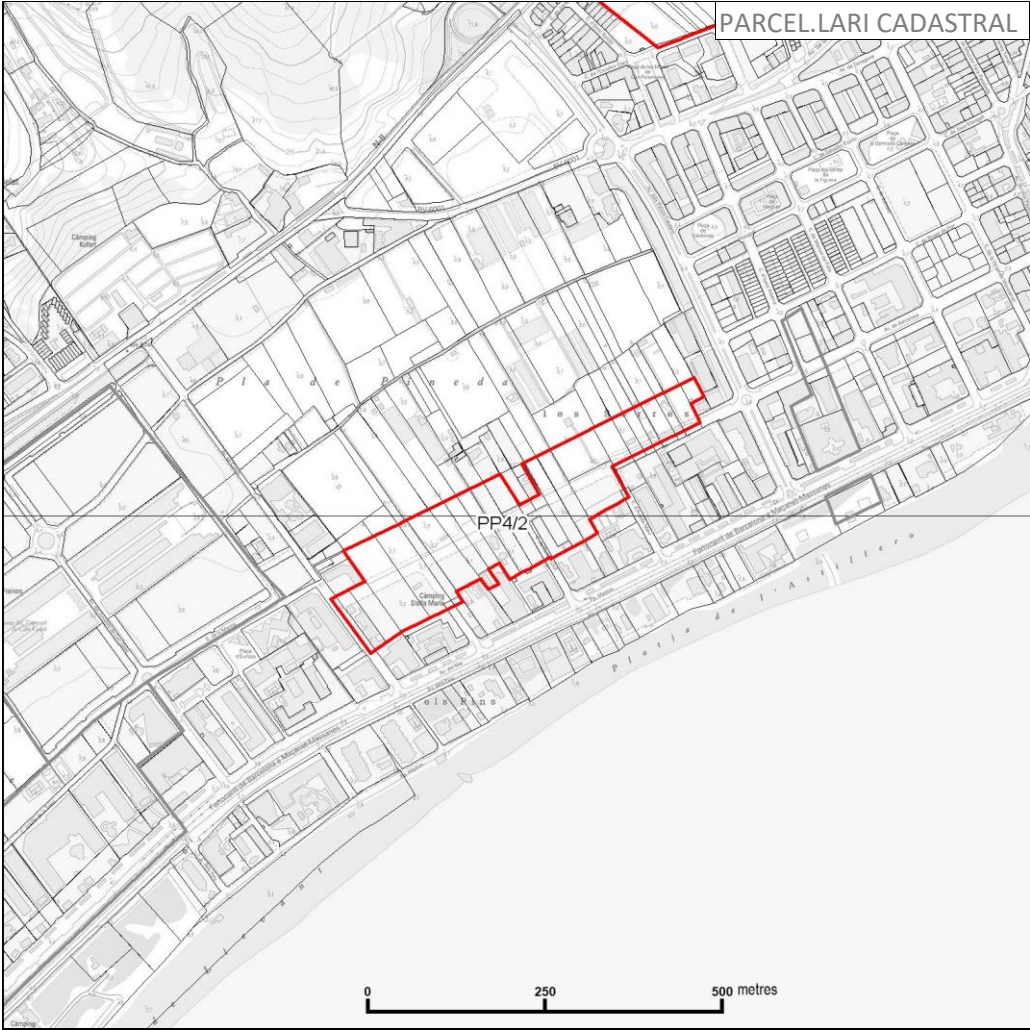
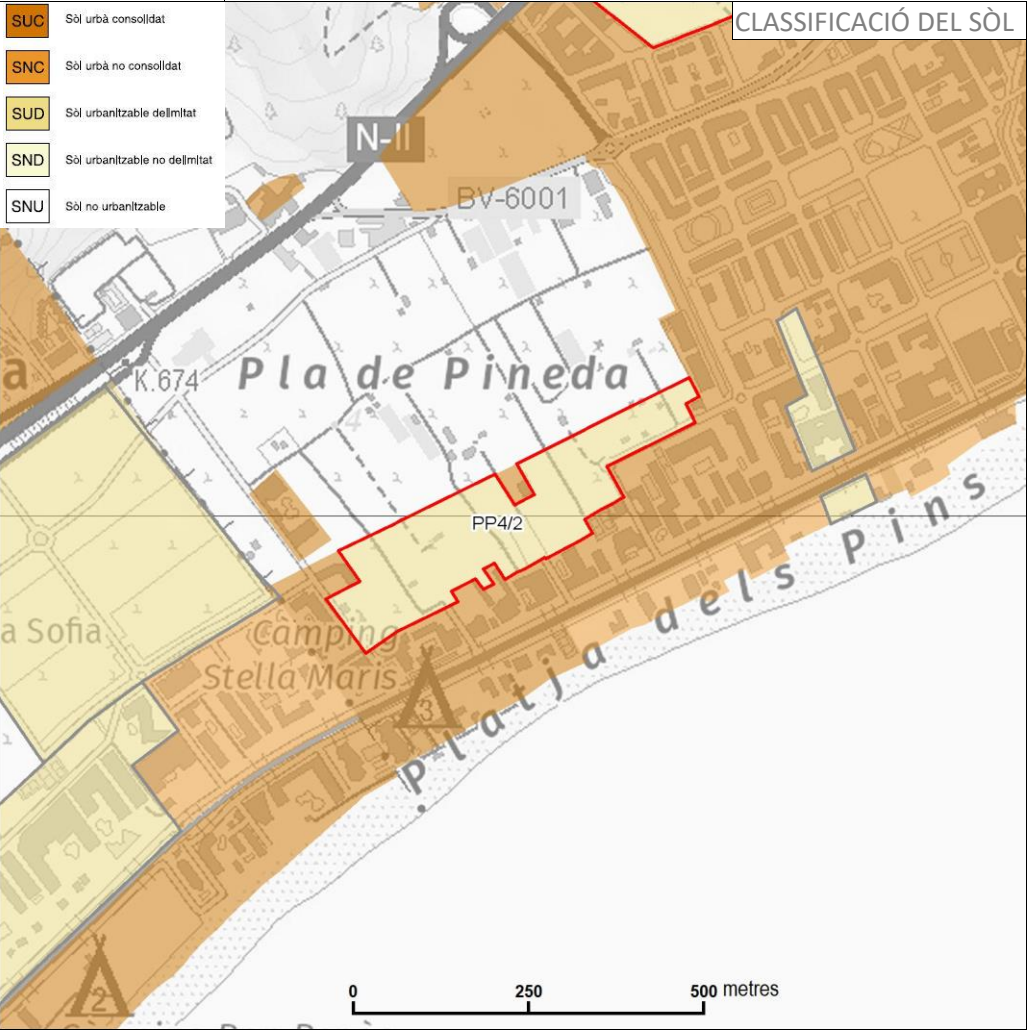
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis.

23.19. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.

Conclusions

En resum, al sector PP9 - Camí del mig no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



08110 - 7 | PP4/2 - Països Catalans

El sector PP4/2 - Països Catalans se situa en contigüitat amb l'àrea especialitzada residencial a l'oest del nucli de Malgrat de mar. El seu entorn és urbà i agrícola. Limita a l'est amb el nucli de Malgrat de Mar; al sud i oest amb l'àrea residencial; al nord confronta amb un àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner (clau C2), UTR C 101 Pla de la Pineda i un àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner especial (clau CE), UTR CE 100-b Avda. dels Països Catalans, d'acord amb el PDUSC I.

Morfològicament els sòls són planers. La geometria del sector s'adapta a la parcel·lació existent. L'accessibilitat al sector es realitza des de carrers urbans contigus.

Segons el planejament vigent que és el POUM aprovat i publicat el 21 d'octubre de 2005, l'objectiu del sector és l'obertura de l'Avinguda de Barcelona i els vials de connexió amb el Passeig marítim, infraestructures ja executades. L'àmbit té un superfície de 7,12 ha; els usos dominants són el residencial i el terciari; els usos compatibles els equipaments comunitaris; l'edificabilitat bruta és de 0,58 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 41.305 m² dels quals 26.848 m² (65%) són residencials i 14.457 m² (35%) hotel·ler i hotel·ler complementari; la densitat bruta és de 35 htg/ha, amb un nombre màxim de 249 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures i equipaments amb un total del 42% del sòl. Les condicions d'ordenació són de desenvolupament residencial (clau 22a) i zona d'ús hotel·ler complementari (clau 30).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica (amb caràcter general per tots els sectors en sòl urbanitzable, tot i que els plans parcials podran proposar-ne un altre). El termini d'execució previst pel pla no es troba fixat segons el planejament vigent.

Dit això, es pot observar que l'avinguda Barcelona ja està executada per tant es pressuposa que hi ha un Pla Parcial aprovat i per tant el règim urbanístic exposat pot no correspondre amb les ordenances del PP.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou ni un **pla d'etapes ni un programa d'actuació** que fixin terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de la seva aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 12 anys ja es podia procedir a la revisió d'aquell, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) *Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.*
- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) *Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTPMB reconeix el sector PP4/2 Països Catalans dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús mixt

El PTPMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTPMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2.- La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El PTPMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

6.- En particular, el planejament urbanístic general ajustarà l'oferta de sòl residencial i sòl per a activitat econòmica d'acord amb l'estratègia assignada pel Pla segons aquest ordre de preferència: - Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre urbà tot valorant si s'escau la possibilitat d'actuar preferentment en sòl urbà no consolidat. - Extensions urbanes sobre sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament contigües al centre urbà. - Classificant noves àrees d'extensió urbana contigües a les anteriors.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Valors lligats a l'activitat agrària

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector situat fora de zona de flux preferent de la Tordera, però majoritàriament dins la zona inundable per períodes de retorn de 100 anys i 500 anys. Atès l'abast de l'afectació, l'adequació al que disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH, pot comprometre la viabilitat del sector.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Malgrat de Mar parcialment dins la unitat de paisatge Baixa Tordera pel que fa a la part est; i Alt Maresme la resta del terme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis.

23.15. Els nuclis de Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Arenys de Munt i Arenys de Mar configuren un patró d'assentaments estructurats totalment o parcial per rieres. El desenvolupament urbà tant de rehabilitació com de nova implantació ha de respectar aquests trets estructurants característics.

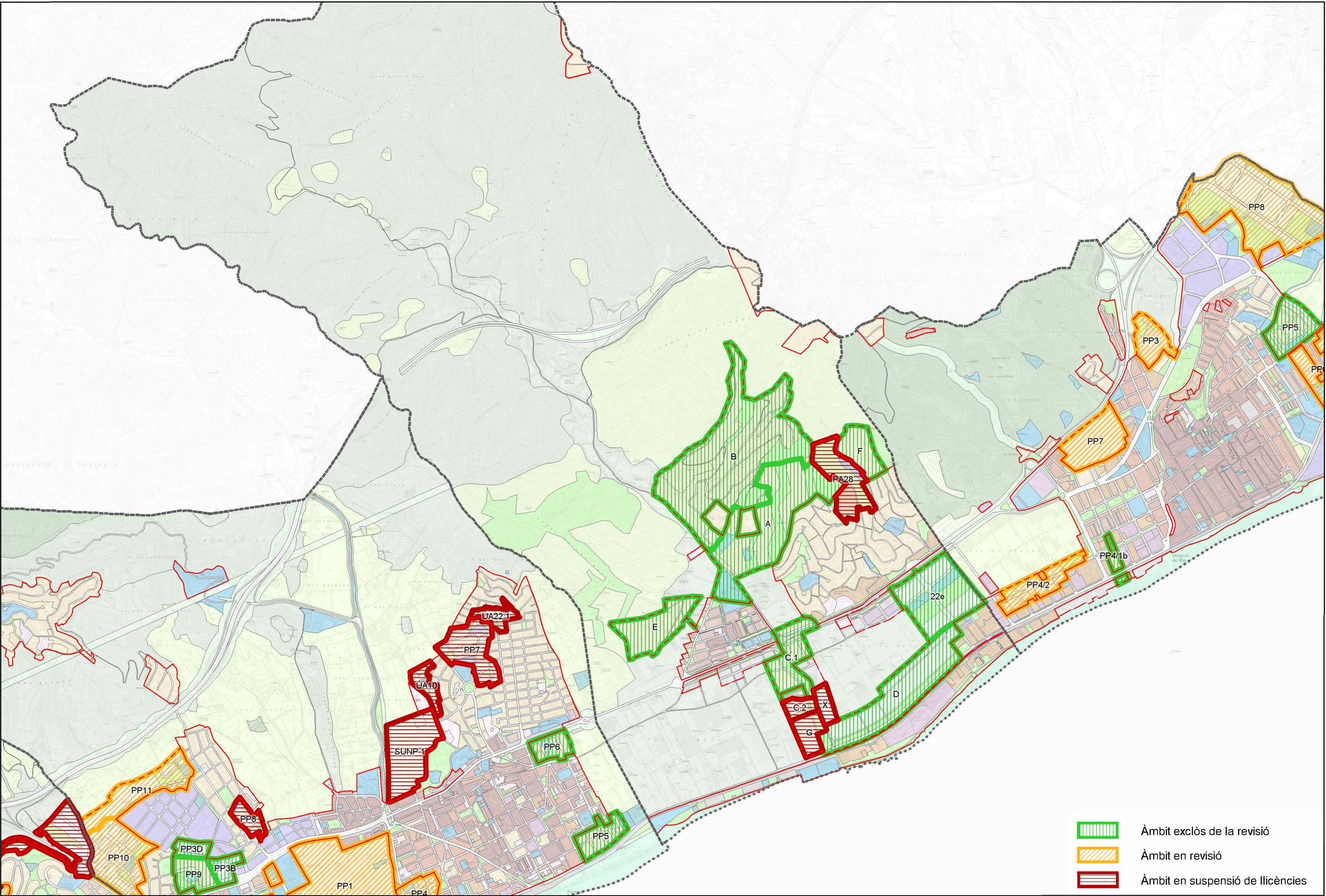
Conclusions

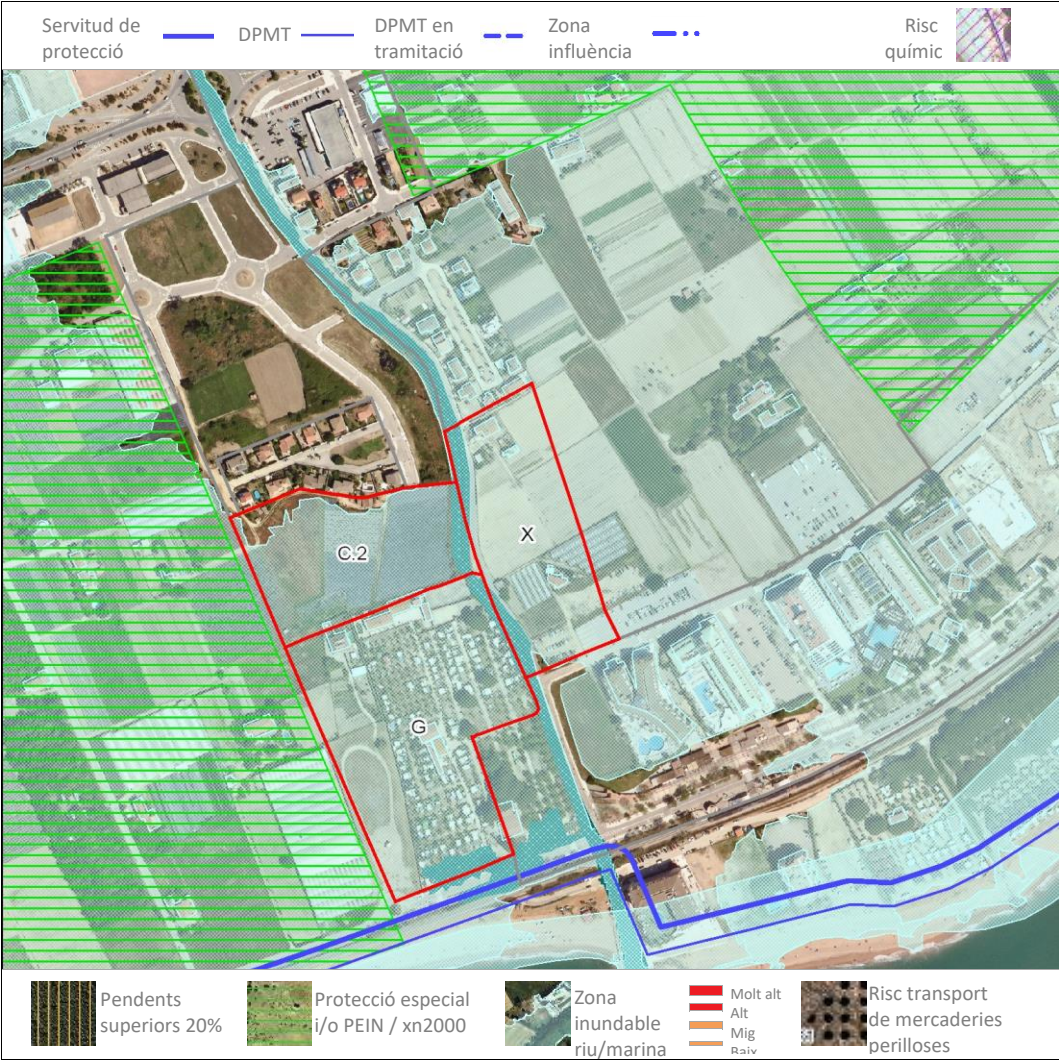
En resum, al sector PP4/2 - Països Catalans no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit de l'Alt Maresme

2. Santa Susanna





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Santa Susanna
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Pla de la platja
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	18/08/1982
Descripció	X - Can Mas del Plà
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable no delimitat
Id. sector	08261-9PPD
Superfície (ha)	2,42
Índex d'edificabilitat bruta	
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	PDUSC-1
Informació:	UTR-CE 103 Riera de Sant Susanna
Data:	16/06/2005

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	

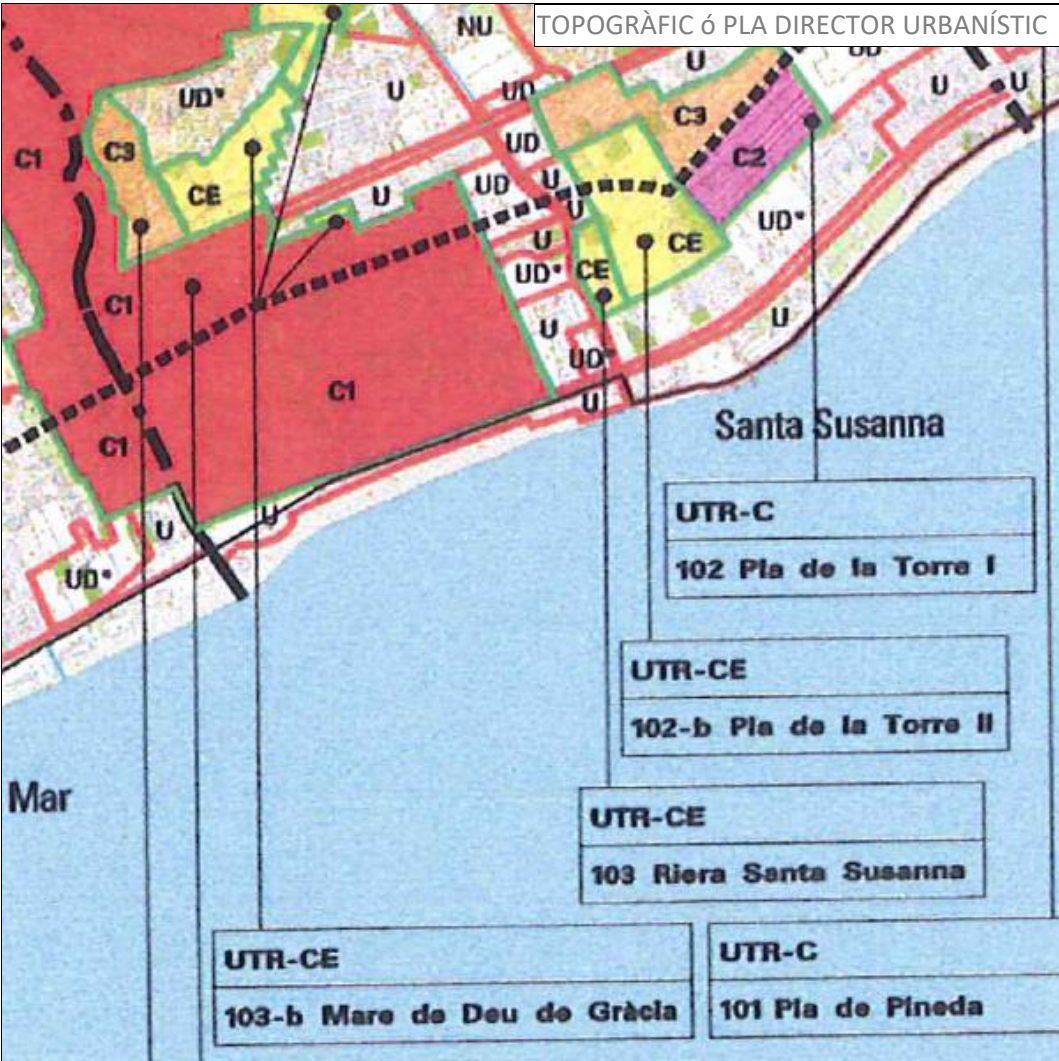
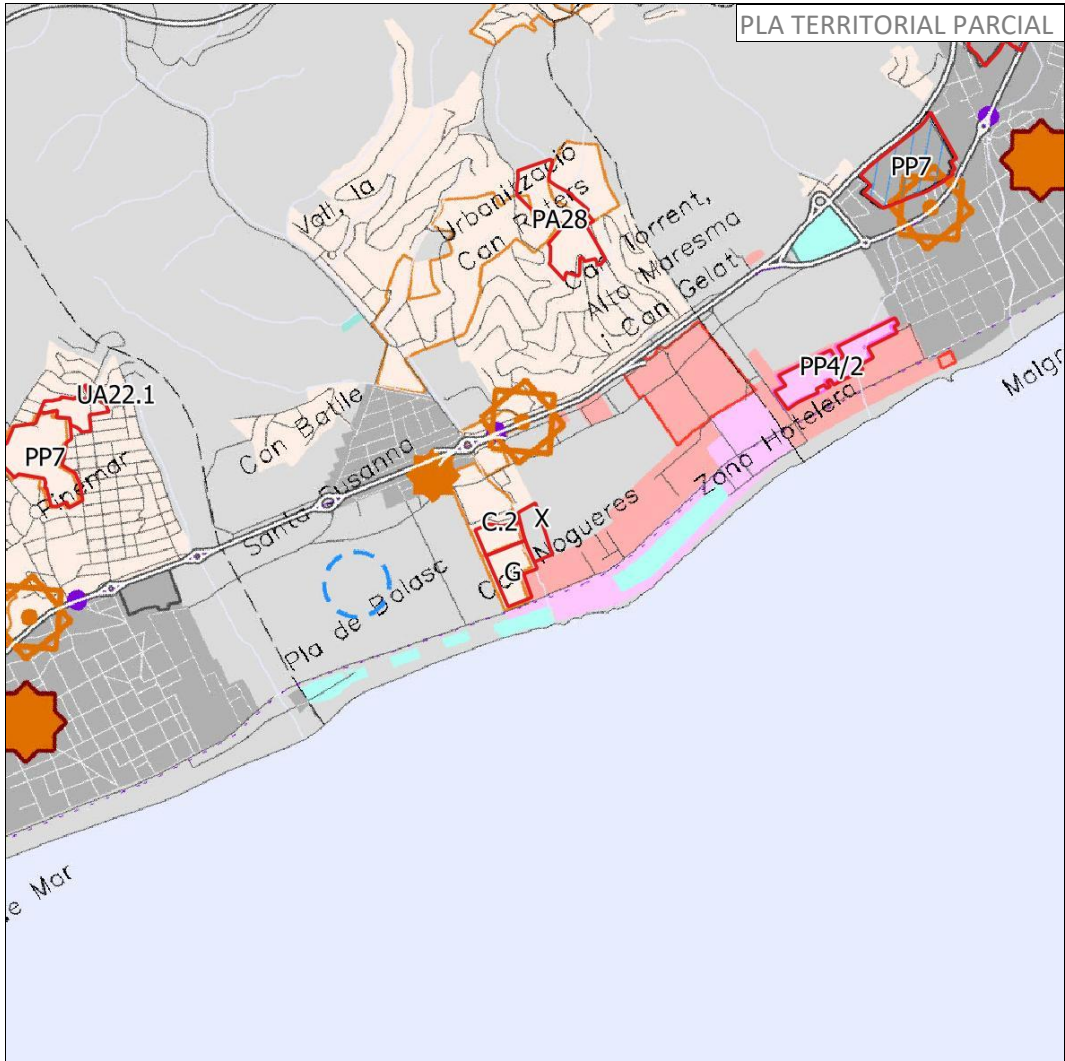
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	99
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	8
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

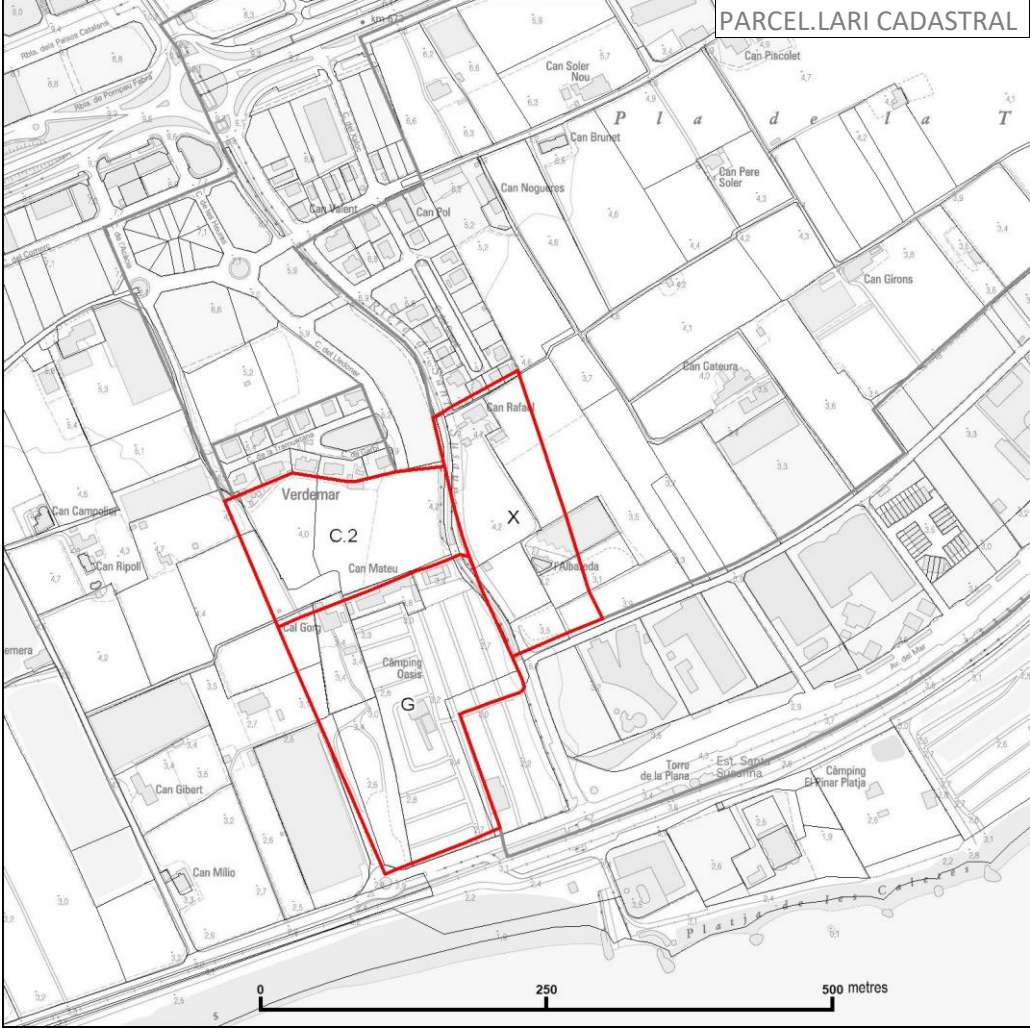
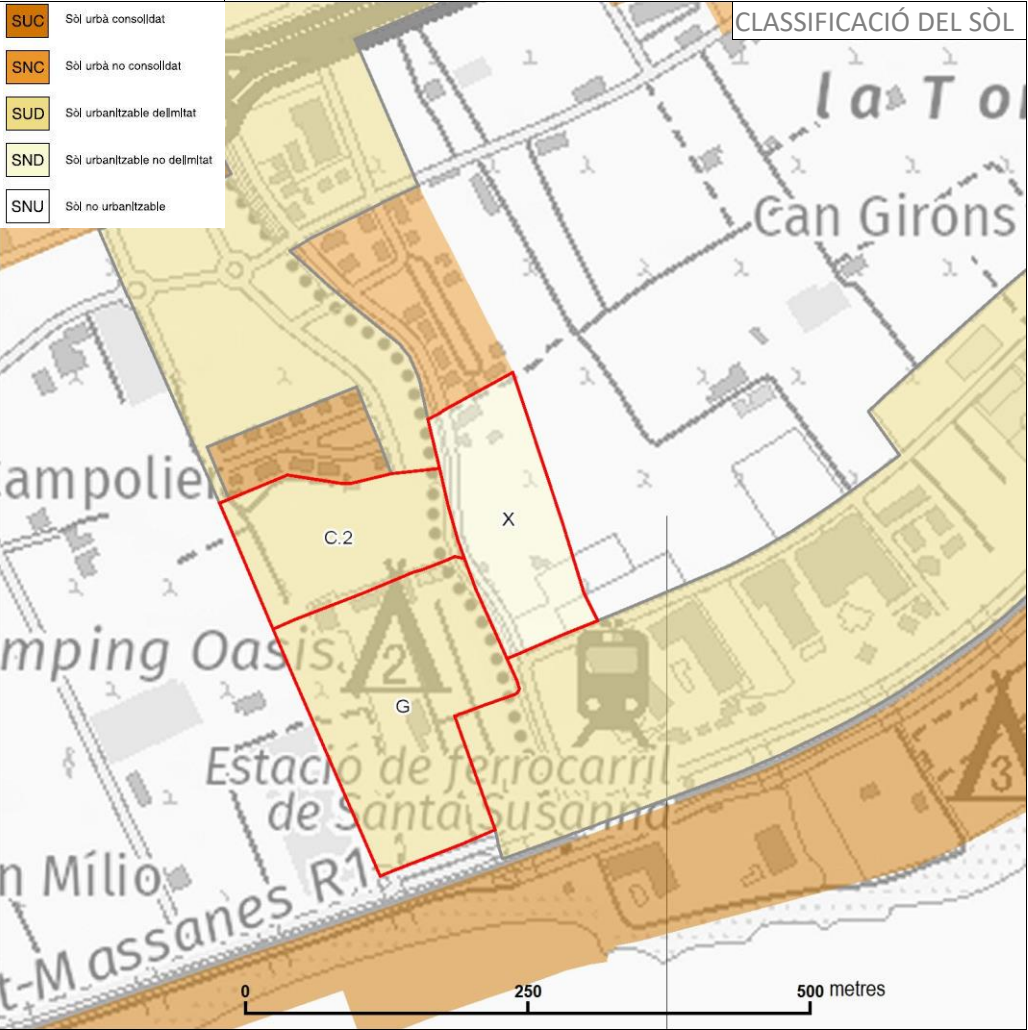
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	1
---	---



FITXA INFORMATIVA

08261 - 1 | X - Can Mas del Plà



08261 - 1 | X - Can Mas del Pla

El sector X - Can Mas del Pla es situa en contigüitat amb sòl rural, urbanitzable i no urbanitzable, d'usos agrícoles. Limita al nord amb el sector desenvolupat PERI 13 Parcel·lació il·les; a l'est amb l'àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner especial (clau CE), la UTR-CE 102-b Pla de la Torre II d'acord amb el PDUSC I; al sud amb el sector D Desenvolupament turístic-hoteler; a l'oest amb el Passeig de Llevant i la riera de Santa Susanna que el separen del sector C - La Riera i del sector G - La Riera Sud.

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria regular. L'estat actual dels terrenys són camps de conreu. L'accessibilitat es preveu bona i es realitza des del Passeig de Llevant connectat a la N-II.

Segons el planejament urbanístic vigent que és la Revisió del Pla general d'ordenació, publicada el 18/08/1982, aquest àmbit és sòl urbanitzable no delimitat. L'àmbit té una superfície de 2,126 ha; els usos admesos són residencial i hotel·ler. Les condicions d'ordenació són les respectives al desenvolupament residencial tradicional, subzona extensiva (clau 22e).

D'acord amb el PDUSC I, aprovat i publicat el 16 de juny de 2005, El sector coincideix amb l'àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner especial (clau CE), la UTR-CE 103 Riera de Santa Susanna. L'esmentat Pla indica les següents mesures a tenir en compte en el seu desenvolupament:

Espai adequat per a l'emplaçament d'activitat col·lectives, equipaments, etc. Relacionats amb l'entorn on està ubicat.

Rehabilitar i ordenar els camins i accessos, tot i conservant el seu caràcter rural

Aplicar criteris d'integració amb el medi a les construccions i instal·lacions existents: edificacions, magatzems, tanques.

Restauració dels sistemes naturals existents: rieres

Promoure les activitats agrícoles respectuoses amb el medi

Integració de les urbanitzacions que delimiten l'àmbit, mitjançant usos adequats i el tractament de les seves vores.

Control dels usos periurbans.

Atès el règim de sòl no s'estableix el sistema d'actuació ni terminis.

Estat de desenvolupament

Atès que han passat 39 anys des de l'aprovació definitiva i publicació de la Revisió del PGO, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*

l) *Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*

o) *Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.*

q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

Si bé el PTMB no incorpora aquest sector dins la taca d'àrea especialitzada, per lògica territorial s'entén que el sector és teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial com els sectors contigus.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

El PTMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

Ahora, indica com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Sòl de valor agrari, connector entre espais oberts i de protecció de la riera de Santa Susanna.

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector fora la zona de flux preferent de la Riera de Santa Susanna, però totalment dins de la seva zona inundable per un període de retorn de 100 i 500 anys. Atès l'abast de l'afectació, l'adequació al que disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH, pot comprometre la viabilitat del sector.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Santa Susanna dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme en la part sud; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

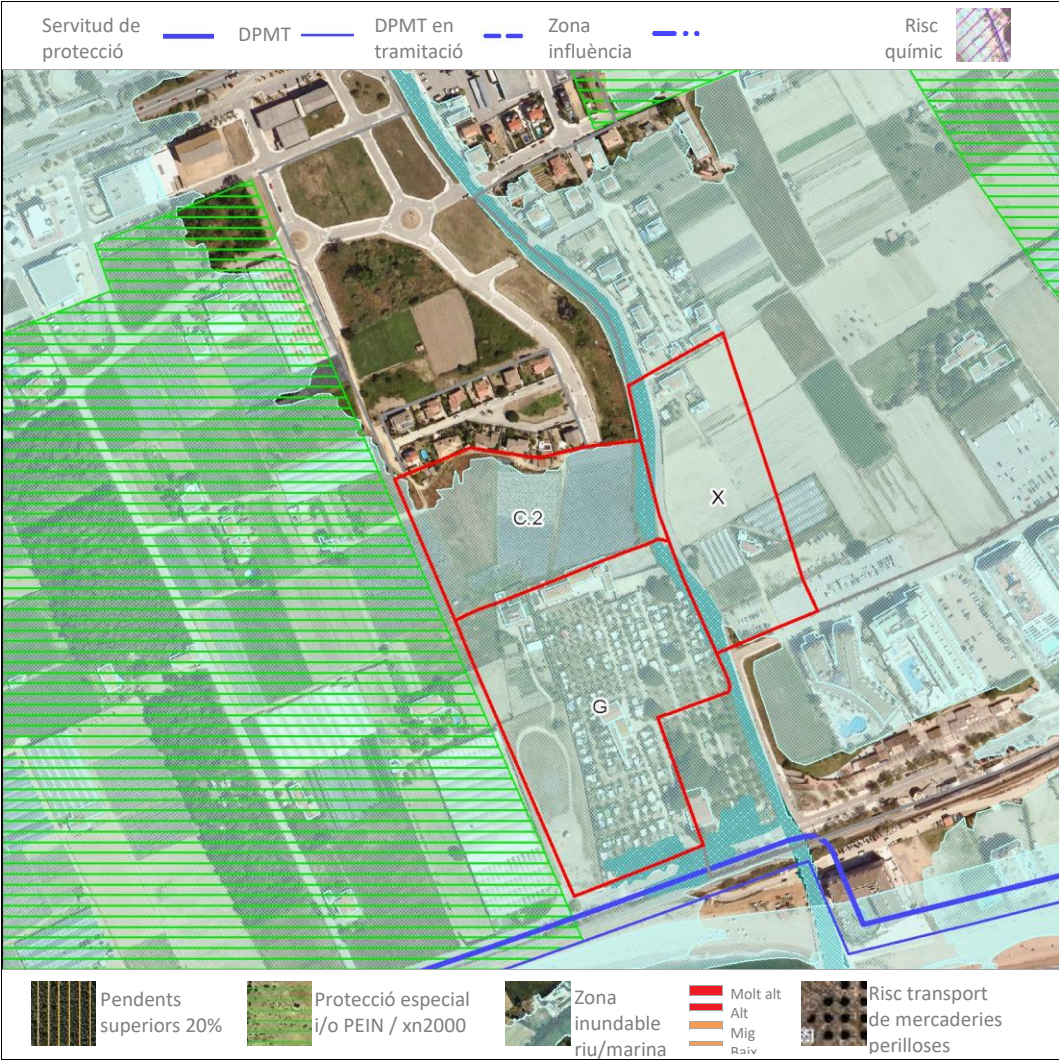
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

23.16. Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims, per adaptar-los a les especificitats geomorfològiques, de patrimoni i d'edificació del lloc. Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans com el d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i entre els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar. L'ordenació del paisatge dels fronts marítims hauria de contemplar la inclusió de mesures per consolidar la naturalització dels trams costaners escassament urbanitzats, com els penya-segats de Capaspre (entre Sant Pol de Mar i Calella) o el Pla de Balasc (a Santa Susanna).

Conclusions

En resum, al sector X - Can Mas del Pla li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Santa Susanna
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Pla de la platja
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	18/08/1982
Descripció	C.2 - La Riera
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08261-9PPU
Superfície (ha)	2.98
Índex d'edificabilitat bruta	0.27
Densitat	17
Nombre d'habitatges	50
Sostre activitat econòmica:	55
Sostre residencial:	8.017

Modificació planejament general data:	15/11/1993
Planejament derivat data:	11/03/1994

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☒ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0

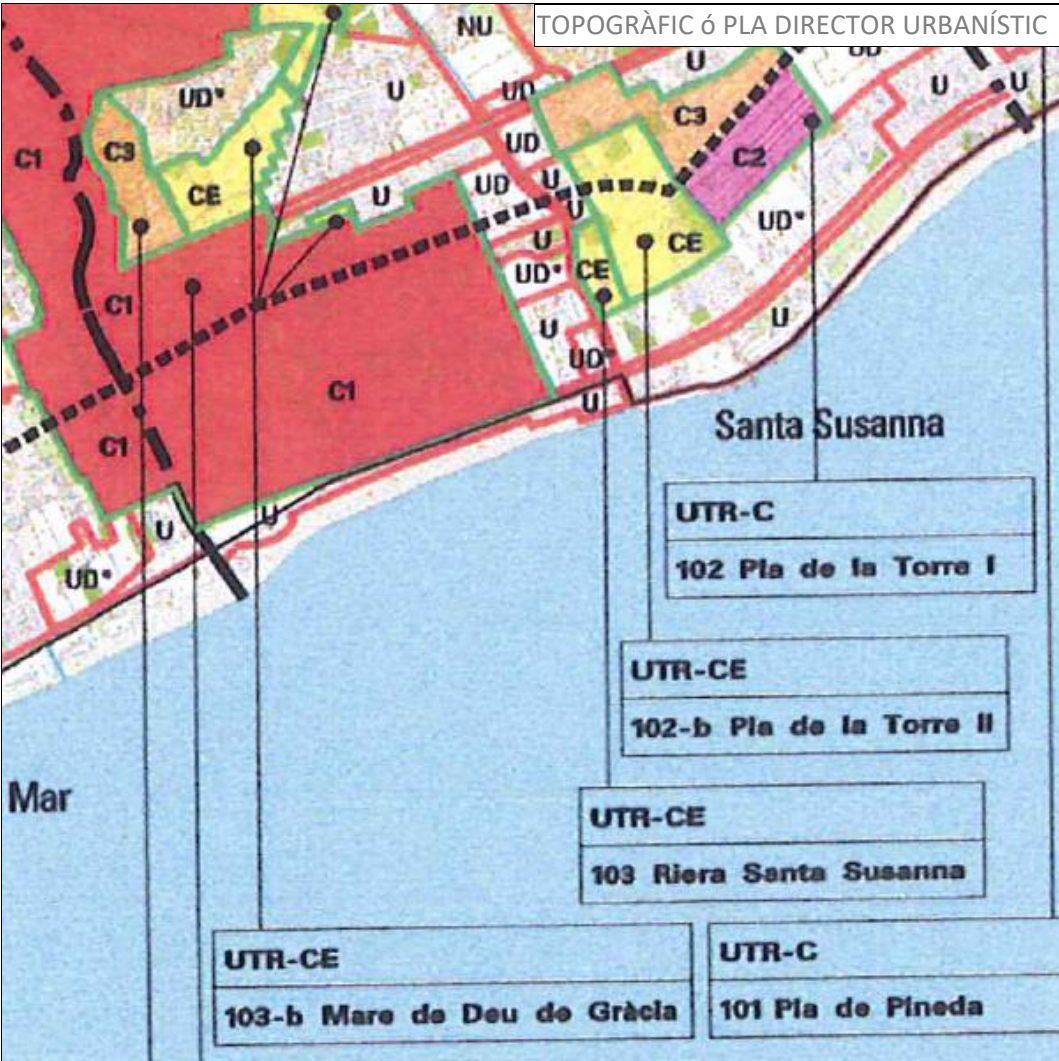
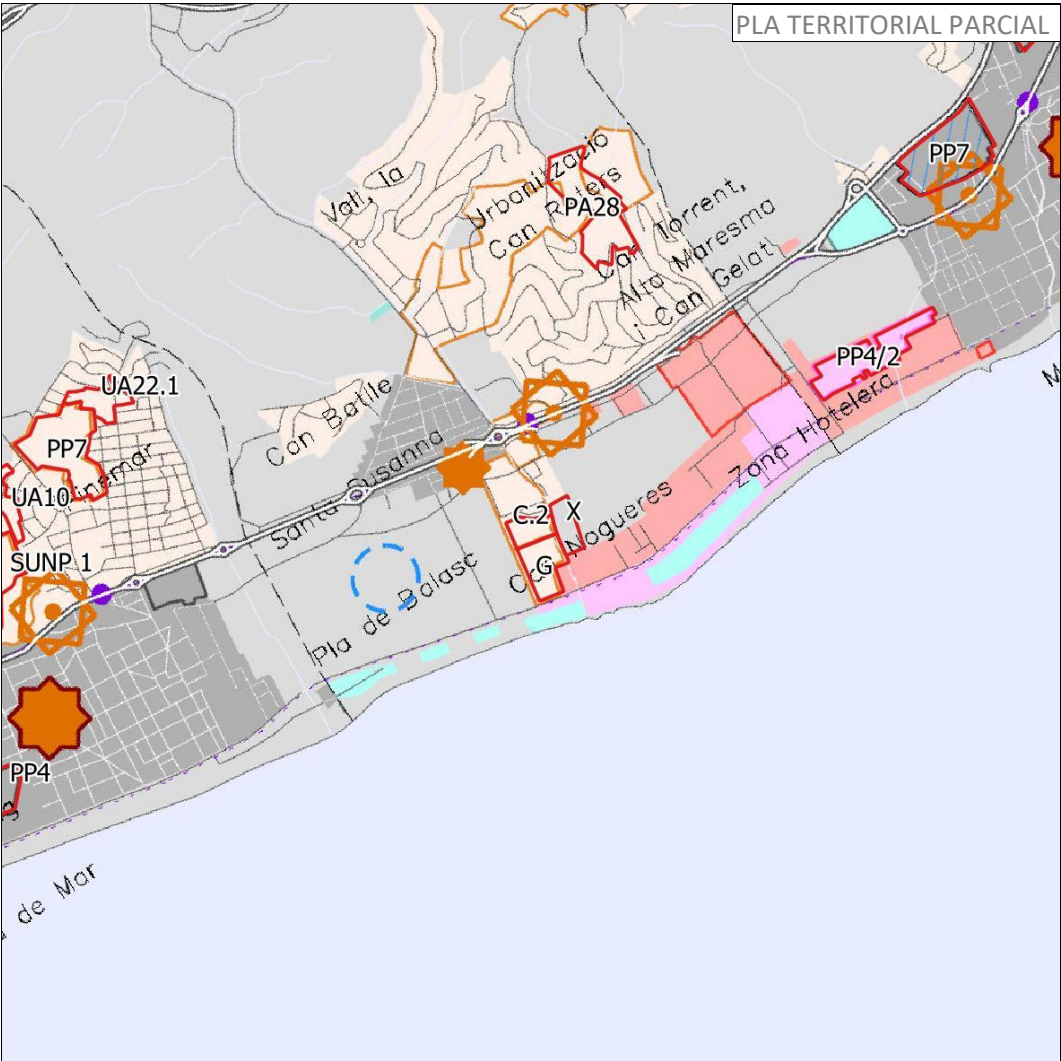
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	89
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	4
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

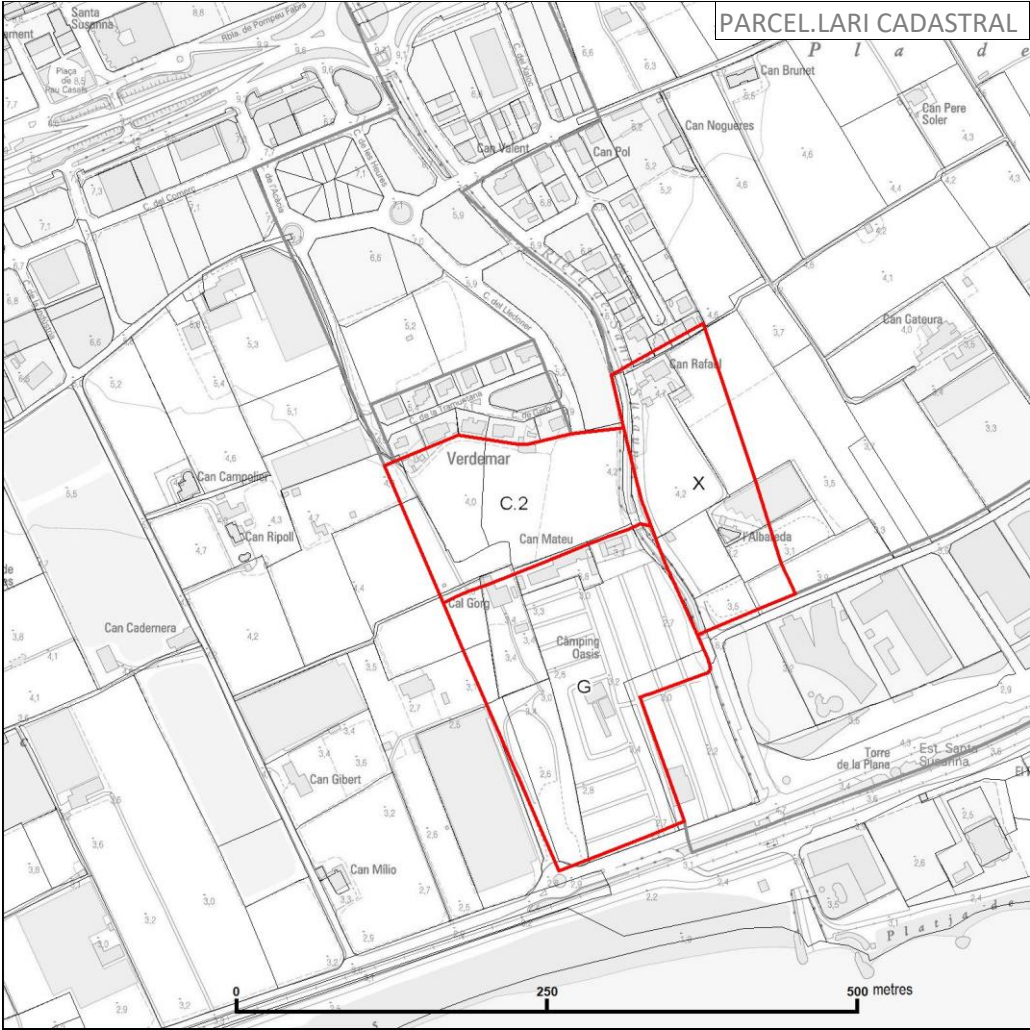
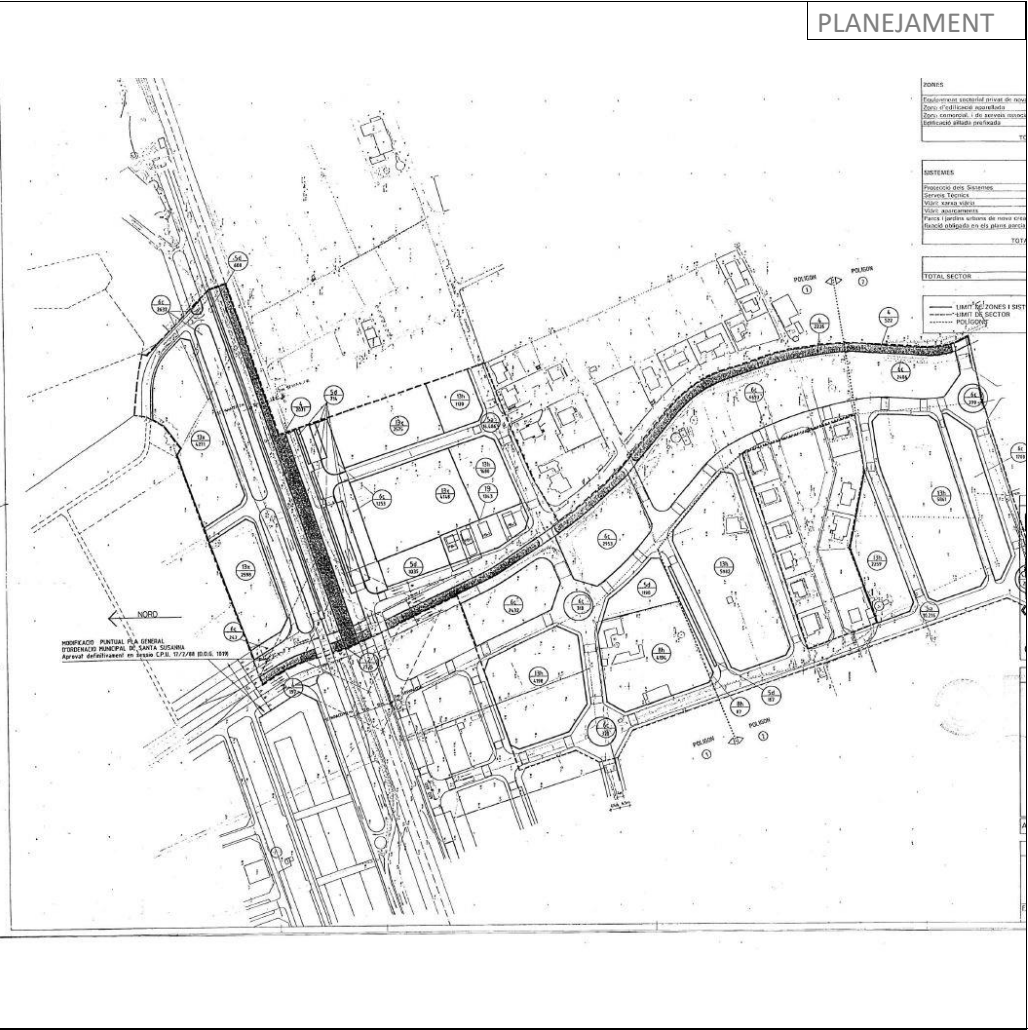
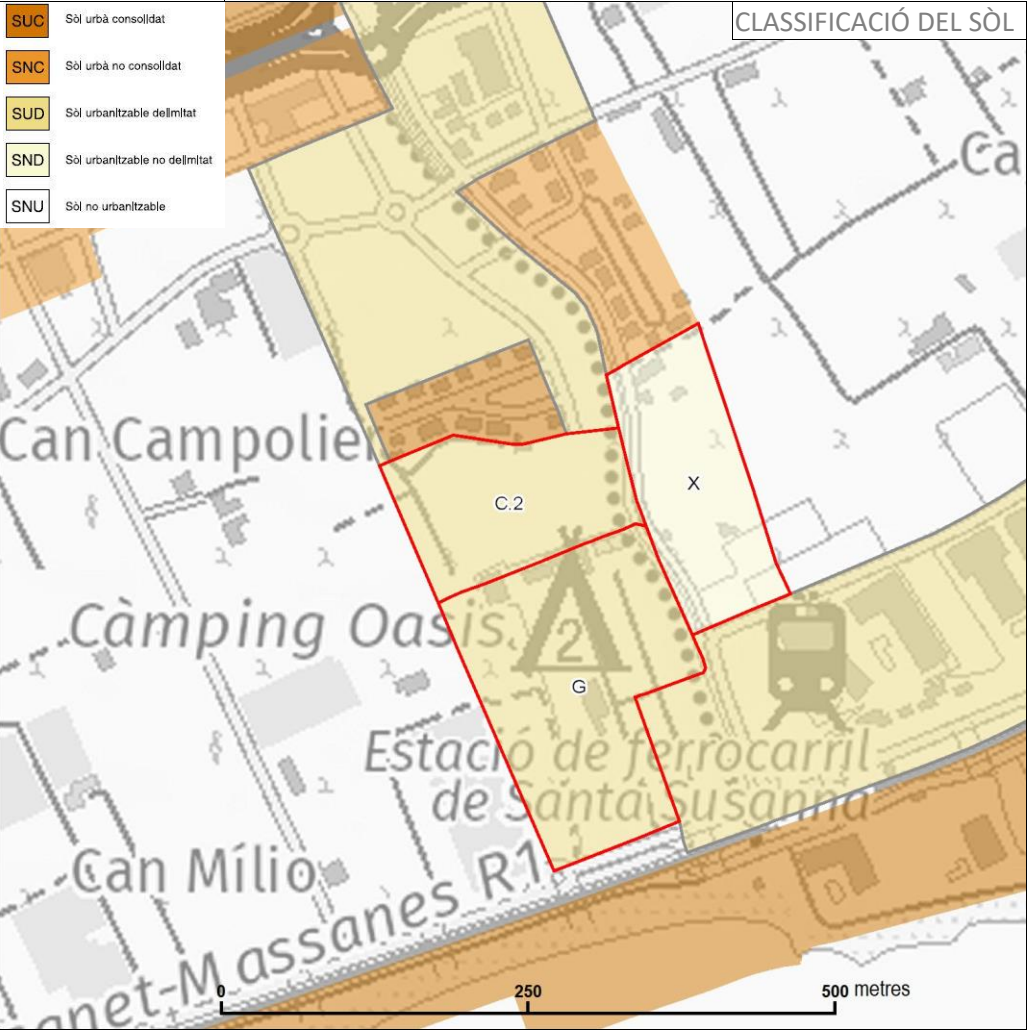
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	11
---	----



FITXA INFORMATIVA



08261 - 2 | C - La Riera. Polígon 2

El polígon 2 del sector C - La Riera es situa majoritàriament en contigüïtat amb sòl rural amb usos agrícoles exceptuant el seu límit nord que confronta amb un petit nucli de sòl urbà residencial d'habitatges unifamiliars i l'àmbit desenvolupat del sector C. A l'est limita amb la riera de Santa Susanna i el Passeig de Llevant que el separen d'un àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner especial (clau CE), UTR-CE 103 Riera de Santa Susanna d'acord amb el PDUSC I; al sud amb el sector G - La Riera Sud; a l'oest amb l'àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner (clau C1), la UTR-C1 104 Pla de Llobet d'acord amb el PDUSC I.

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria pràcticament regular. Els terrenys majoritàriament són ocupats per l'activitat de càmping. L'accessibilitat es preveu bona, tant des del Passeig marítim com des del Passeig de Llevant.

La Modificació puntual del PGO, publicada el 15/11/1993, divideix el sector C - La Riera en dos polígons per afavorir la gestió urbanística del sector. El Pla parcial d'ordenació del sector de la Riera, publicat el 11/03/1994, segueix aquesta divisió de polígons. El sector s'estableix com un corredor urbà entre el nucli històric i el sector hotel·ler i de platja i defineix les següents zones: edificació aparellada (clau 13h), edificació aïllada prefixada (19), comercial i serveis associats (clau 13x), equipament sectorial privat (clau 8h). El segon polígon, amb una superfície de 2,97 ha, abasta tres illes de cases aparellades i una petita part de la superfície per l'equipament sectorial. L'edificabilitat bruta d'aquest segon polígon es 0,2713m²st/m²s que implica un sostre màxim de 8.17 m² per a usos residencials i 55 m² per l'equipament. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics amb un total del 52% del sòl. Les condicions d'ordenació per a la zona d'edificació aïllada (clau 13h) preveuen una parcel·la mínima per habitatge de 280m² que implica un màxim de 50 habitatges amb una densitat aproximada de 17htg/ha.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El Pla d'etapes del Pla parcial d'ordenació del sector de la Riera preveu pel primer polígon tres etapes d'execució i un termini d'execució de 2 anys per cada etapa. El segon polígon es preveu desenvolupar a continuació i en una sola etapa també de 2 anys.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament derivat vigent en el pla d'etapes corresponent per al desenvolupament dels polígon 2 del sector C - La Riera s'ha superat abastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

El PTMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Santa Susanna dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme en la part sud; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

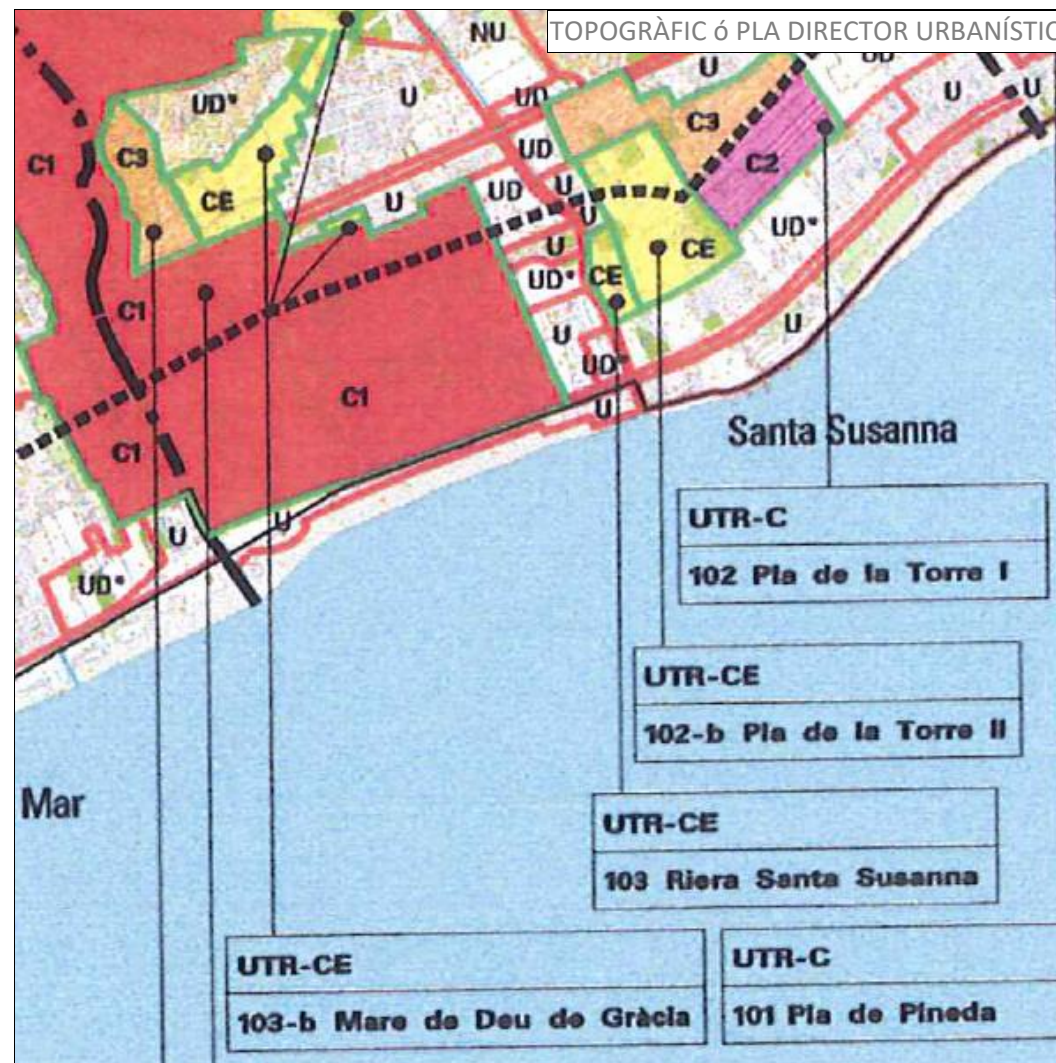
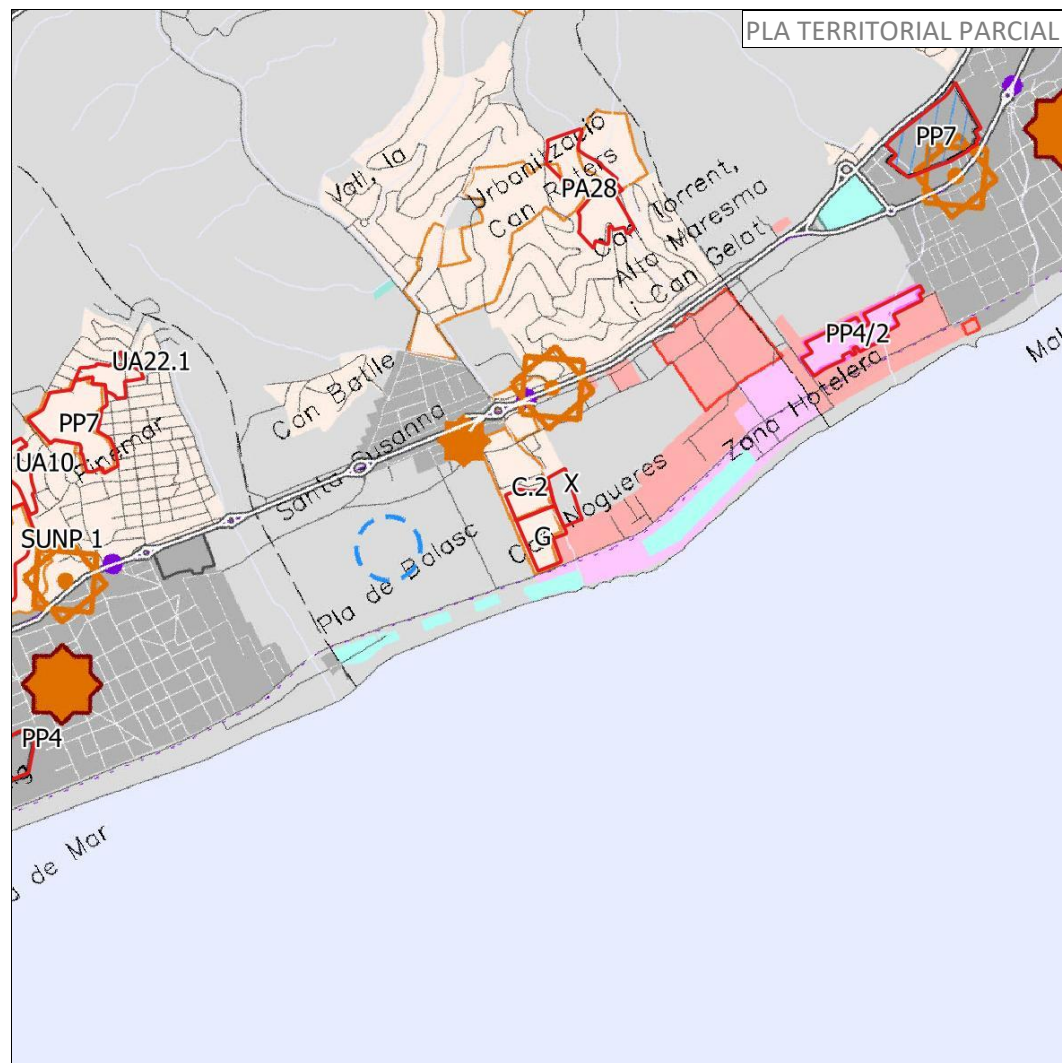
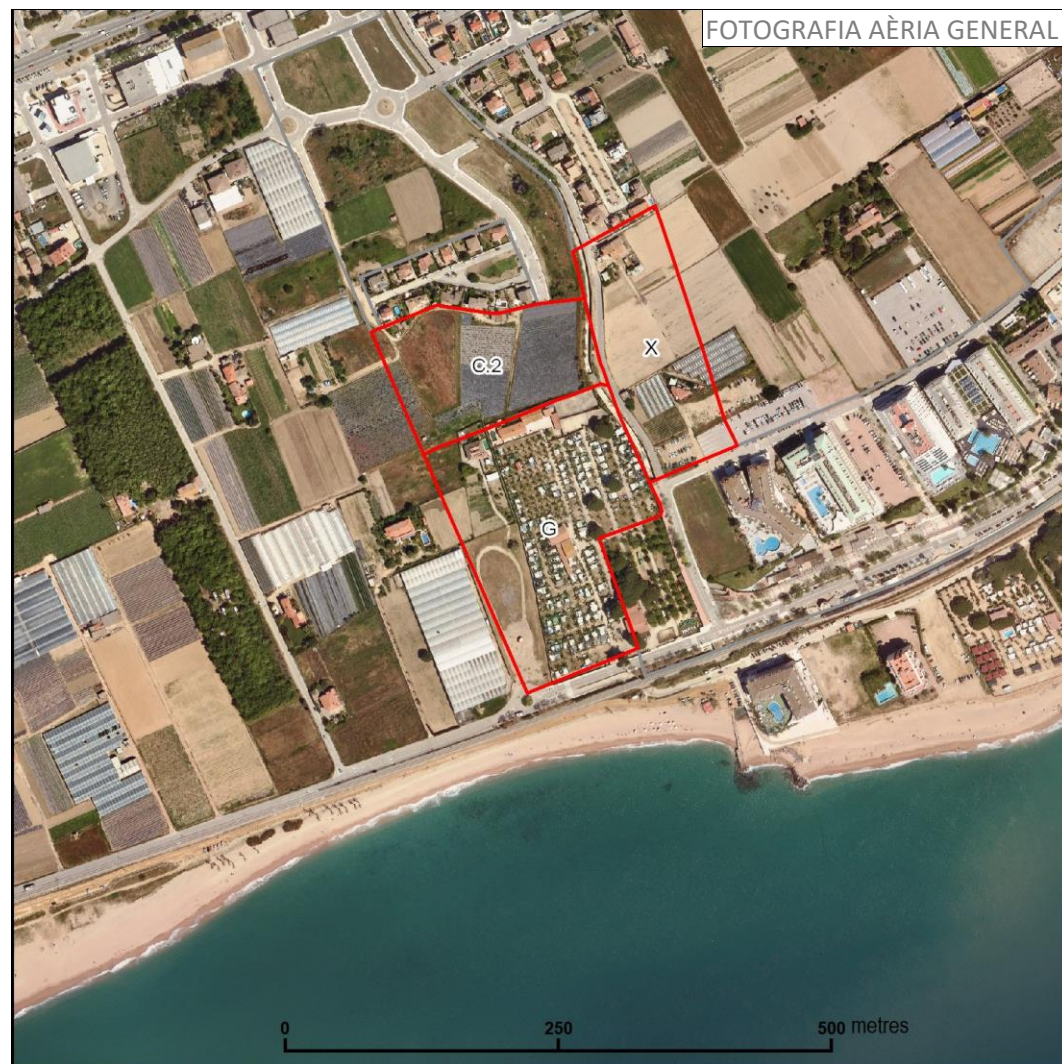
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

23.16. Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims, per adaptar-los a les especificitats geomorfològiques, de patrimoni i d'edificació del lloc. Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans com el d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i entre els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar. L'ordenació del paisatge dels fronts marítims hauria de contemplar la inclusió de mesures per consolidar la naturalització dels trams costaners escassament urbanitzats, com els penya-segats de Capaspre (entre Sant Pol de Mar i Calella) o el Pla de Balasc (a Santa Susanna).

conclusions

En resum, al polígon 2 del sector C - La Riera li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Santa Susanna
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Pla de la platja
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	18/08/1982
	
Descripció	G - La Riera Sud
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08261-7PPU
Superfície (ha)	3.17
Índex d'edificabilitat bruta	0.26
Densitat	6
Nombre d'habitacles	22
Sostre activitat econòmica:	3.804
Sostre residencial:	4.438

Modificació planejament general data:	15/11/1993
Planejament derivat data:	

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades

Plans directores urbanístics:
Informació: [Informació](#) Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha): <20 ☒ 20 a 50 ☐ > 50 ☐

- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0

- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 0

Informació ambiental

- <i>Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial

<i>- Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	100
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	4
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 0

FITXA INFORMATIVA

08261 - 3 | G - La Riera Sud

08261 - 3 | G - La Riera Sud

El sector G - La Riera Sud es situa en contigüïtat amb sòl rural, urbanitzable i no urbanitzable, amb usos agrícoles. Limita al nord amb el polígon 2, no desenvolupat, del sector urbanitzable C - La Riera; a l'est limita amb la riera de Santa Susanna i el Passeig de Llevant que el separen del sector X - Can Mas del Pla (banda nord) i el sector D Desenvolupament turístic-hoteler (banda sud); al sud limita amb el passeig marítim i la via de tren de rodalies Barcelona - Maçanet-Massanes i; a l'oest amb l'àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner (clau C1), la UTR-C1 104 Pla de Llobet d'acord amb el PDUSC I.

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria pràcticament regular. Els terrenys majoritàriament són ocupats per l'activitat de càmping. L'accessibilitat es preveu bona i es realitza tant des del Passeig marítim com des del Passeig de Llevant.

En el planejament general, la Revisió del Pla general d'ordenació publicada el 18/08/1982, el sector estava classificat com a sol urbà consolidat. En la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al sector La Riera, publicada 15/11/1993, es classifica el sector com a sòl urbanitzable per tal de facilitar la gestió urbanística de tot l'àmbit situat al marge dret de la Riera de Santa Susanna i es programa el règim del sòl. L'àmbit té una superfície de 3,17ha; els usos principals son residencial; l'edificabilitat bruta és de 0,26 m²st/m²s i es dividirà de la següent manera (0,14m²st/m²s amb un sostre màxim de 4.438m² per usos residencials i 0,12m²st/m²s amb un sostre màxim de 3.804m² per a usos comercials o d'equipaments privats). Les condicions d'ordenació son les respectives al desenvolupament residencial tradicional (clau 22b). La densitat bruta segons càlcul efectuat seria de l'ordre de 6 htg/ha, amb un nombre màxim de 22 habitatges. La cessió dels sistemes públics es concreten en serveis tècnics i viaris (14%) i espais lliures (16%).

Es preveu el desenvolupament del Pla parcial d'aquest sector en un termini màxim de 1 any des de l'aprovació de la Modificació puntual del pla general d'ordenació. El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat per al seu desenvolupament en la Modificació puntual del PGO al sector La Riera s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

El PTMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

Ahora, indica com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Àmbit de valor connector entre espais oberts i de valor per a la protecció de la riera de Santa Susanna

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector afectat en una petita part per la zona de flux preferent de la Riera de Santa Susanna, però totalment dins de la seva zona inundable per un període de retorn de 100 i 500 anys. Caldrà adequar el

sector al que disposen els articles 9 bis. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural i 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Santa Susanna dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme en la part sud; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

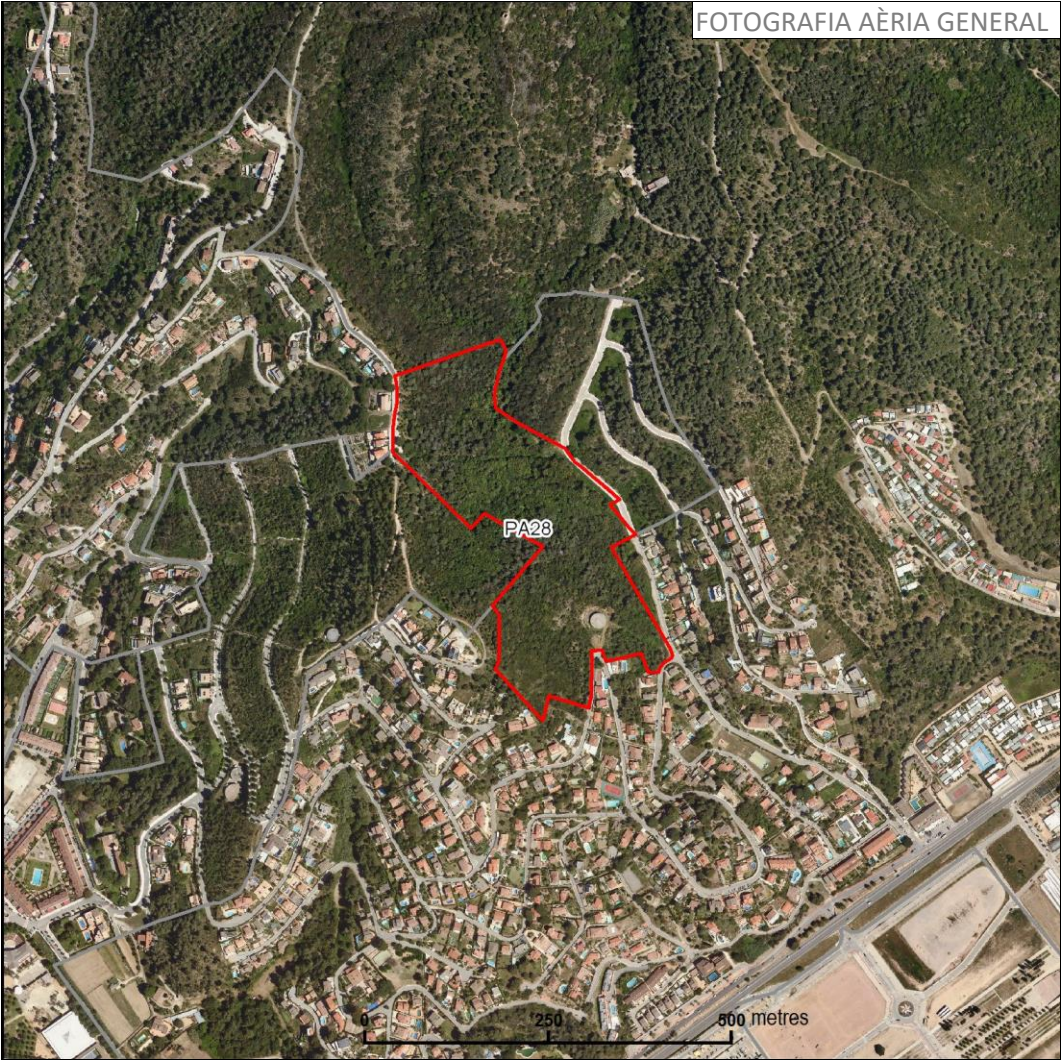
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

23.16. Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims, per adaptar-los a les especificitats geomorfològiques, de patrimoni i d'edificació del lloc. Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans com el d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i entre els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar. L'ordenació del paisatge dels fronts marítims hauria de contemplar la inclusió de mesures per consolidar la naturalització dels trams costaners escassament urbanitzats, com els penya-segats de Capaspre (entre Sant Pol de Mar i Calella) o el Pla de Balasc (a Santa Susanna).

Conclusions

En resum, al sector G - La Riera Sud li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Santa Susanna
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Urbanitzacions de muntanya
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	18/08/1982
Descripció	PA28 - Bosc Alta Maresma
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbà
Id. sector	08261-PA28
Superfície (ha)	8,99
Índex d'edificabilitat bruta	0,12
Densitat	5
Nombre d'habitatges	45
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	10.780

Modificació planejament general data:

Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona

Data: 12/05/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades

Plans directors urbanístics:

Informació:

Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha):	<20	x	20 a 50	> 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.				0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:				97

Informació ambiental

- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial

- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

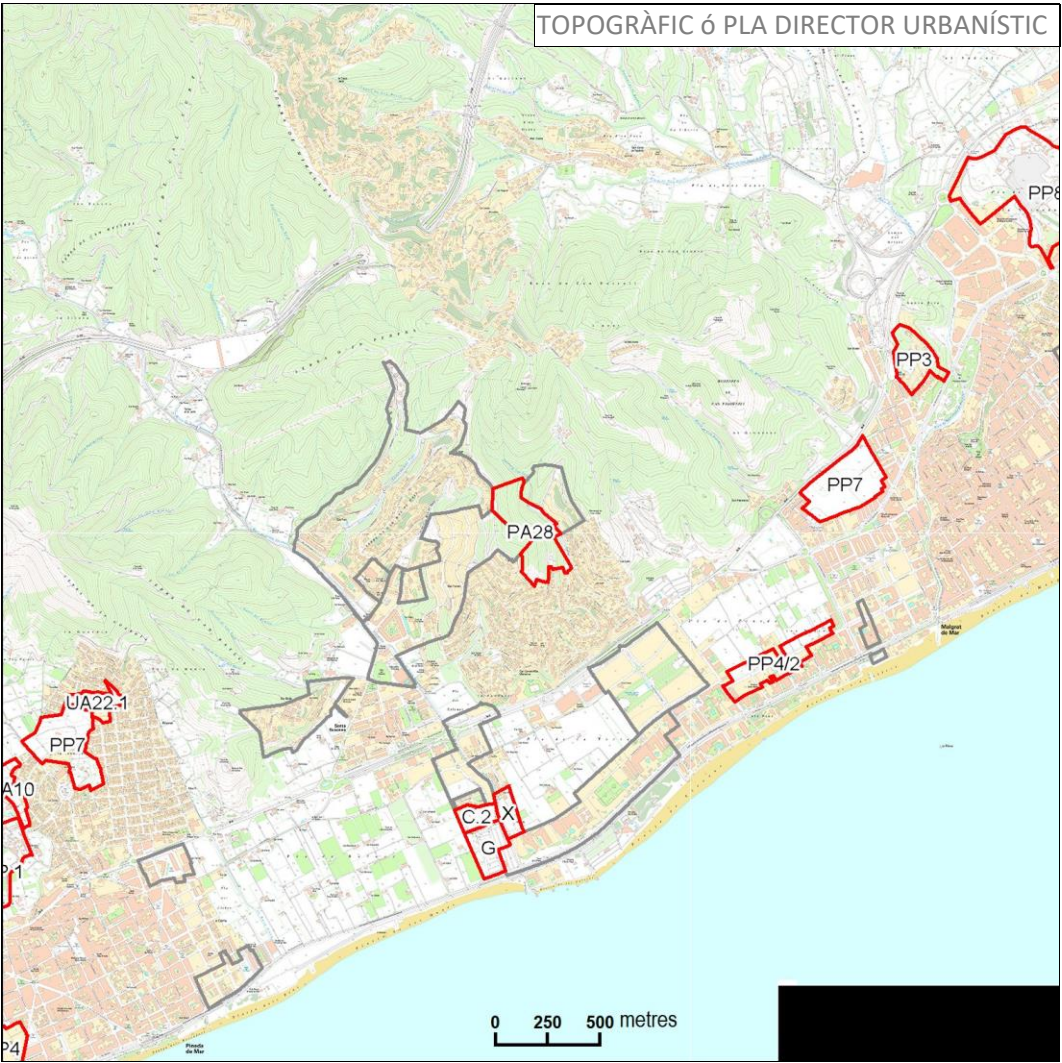
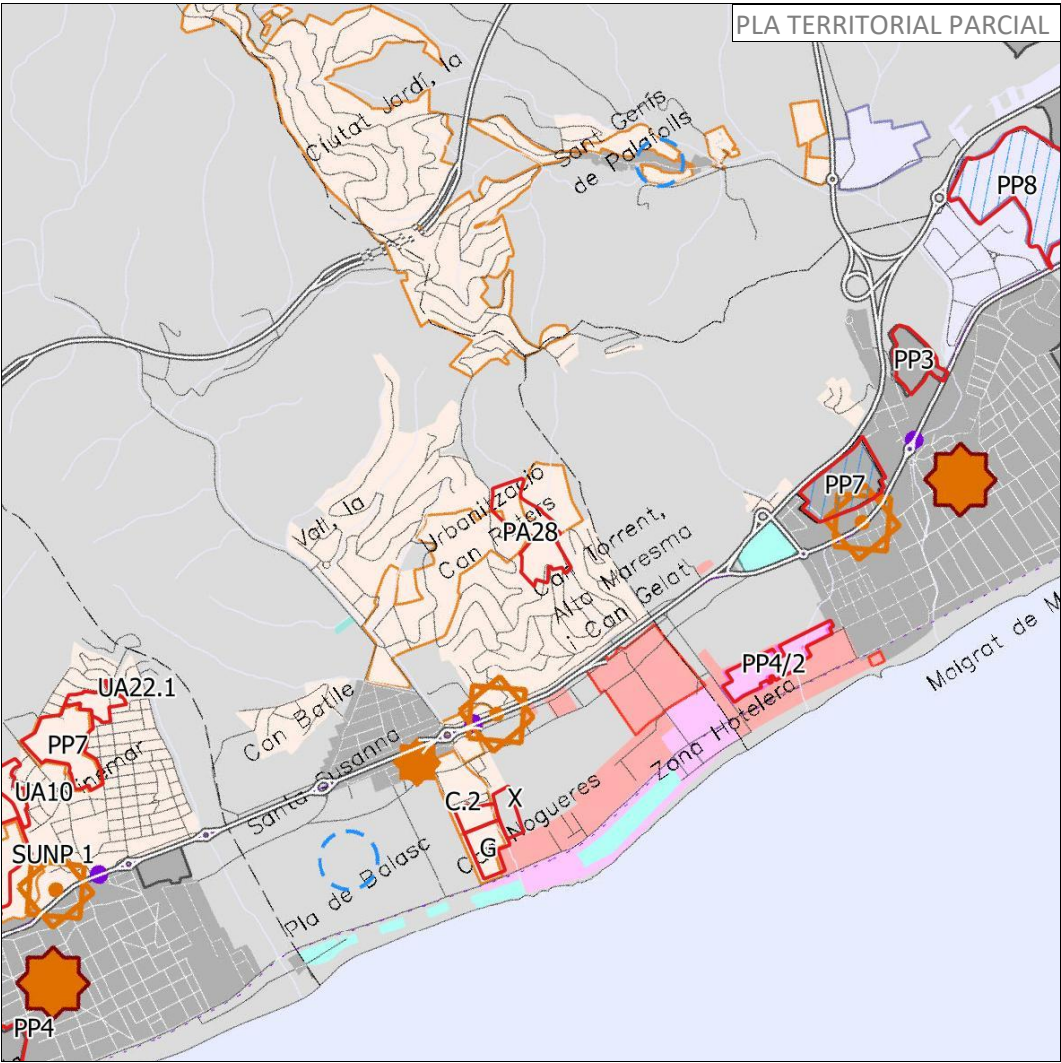
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

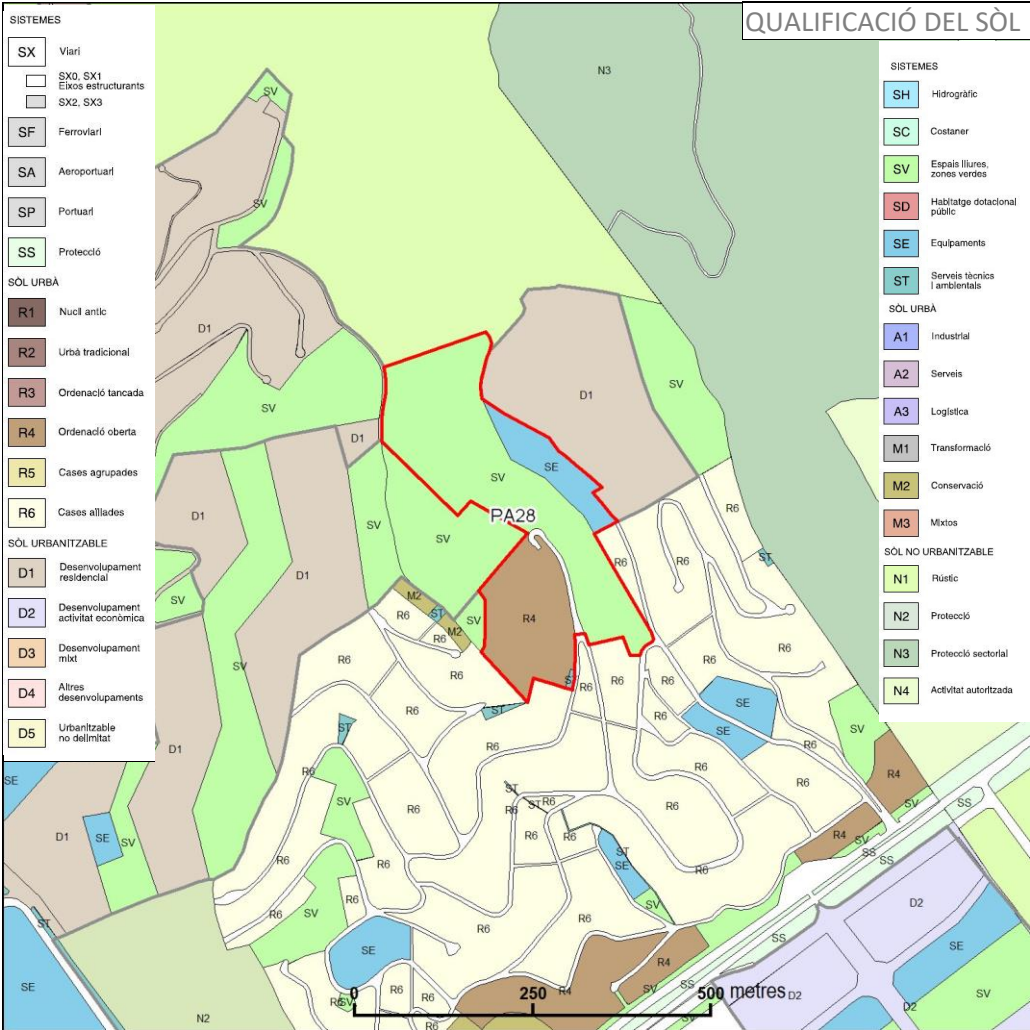
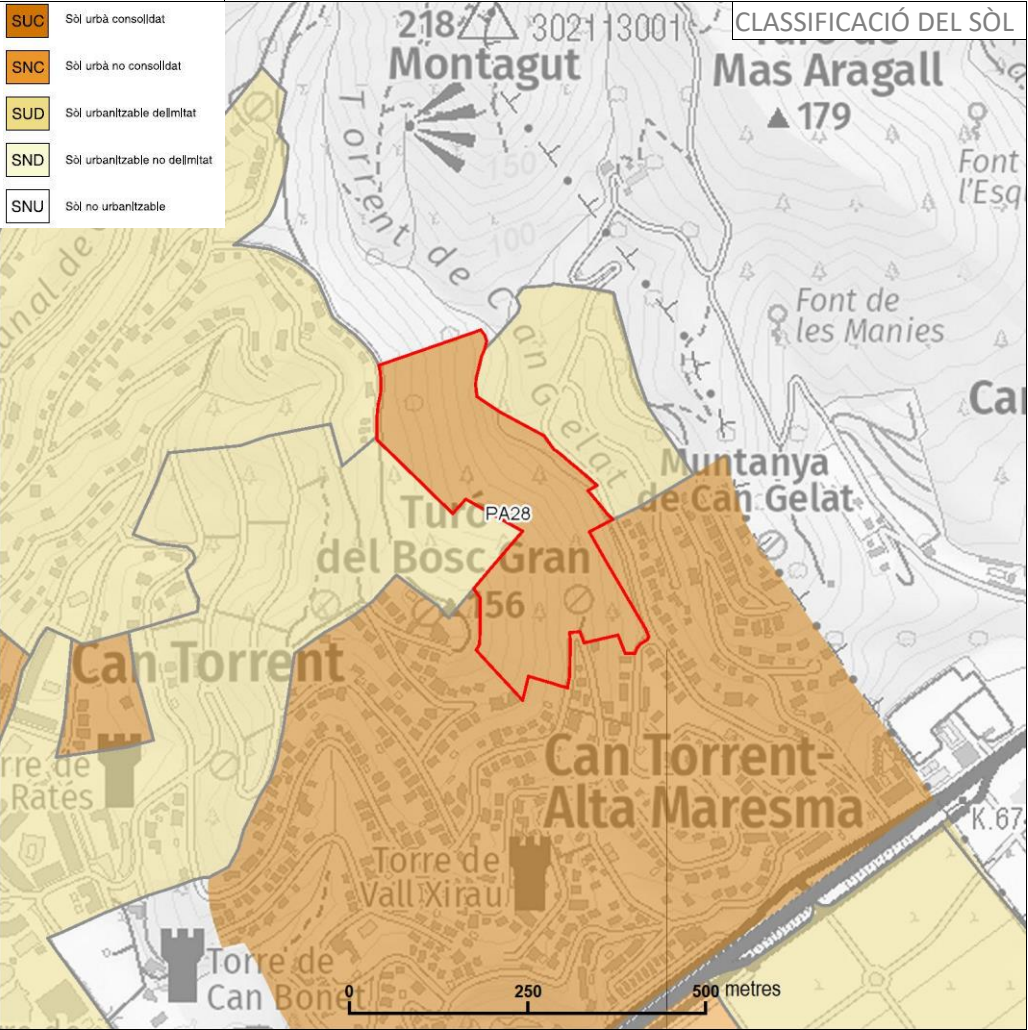
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	3
---	---

FITXA INFORMATIVA

08261 - 4 | PA28 - Bosc Alta Maresma



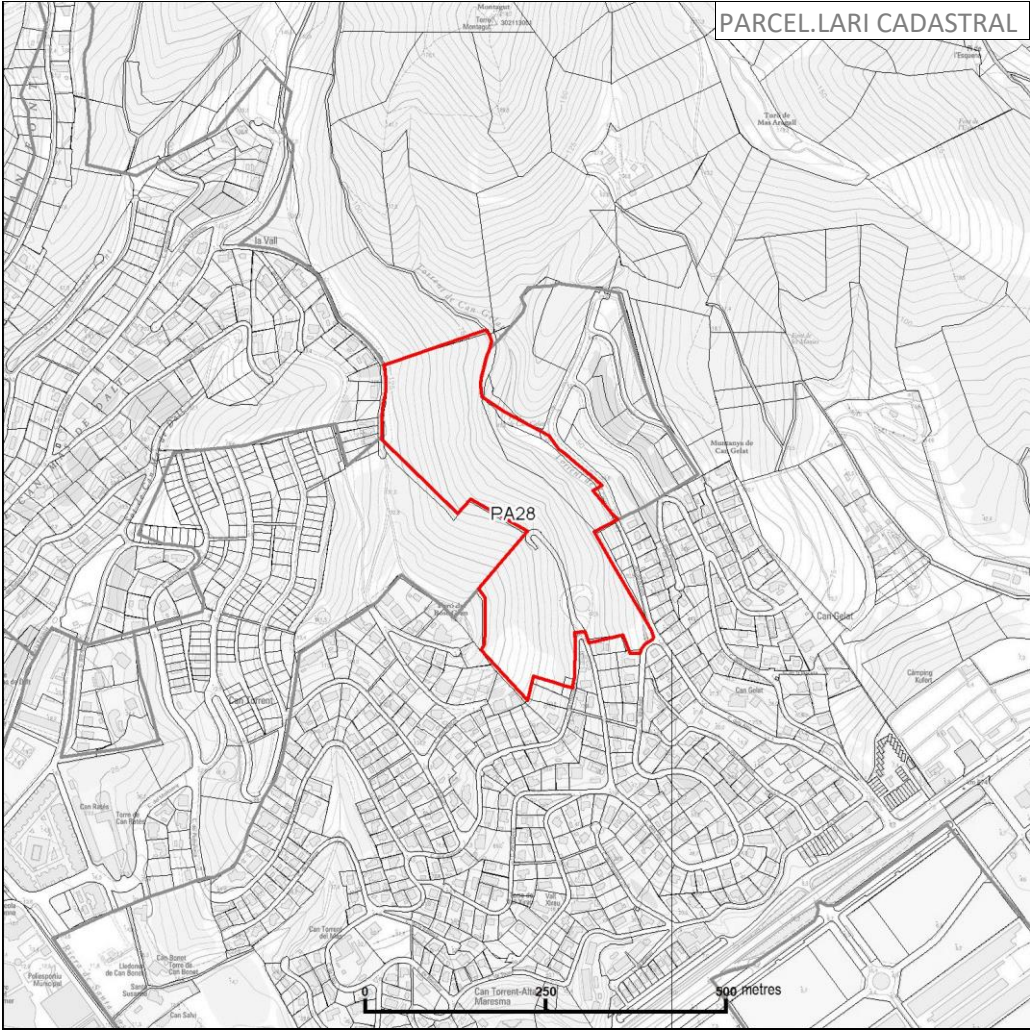
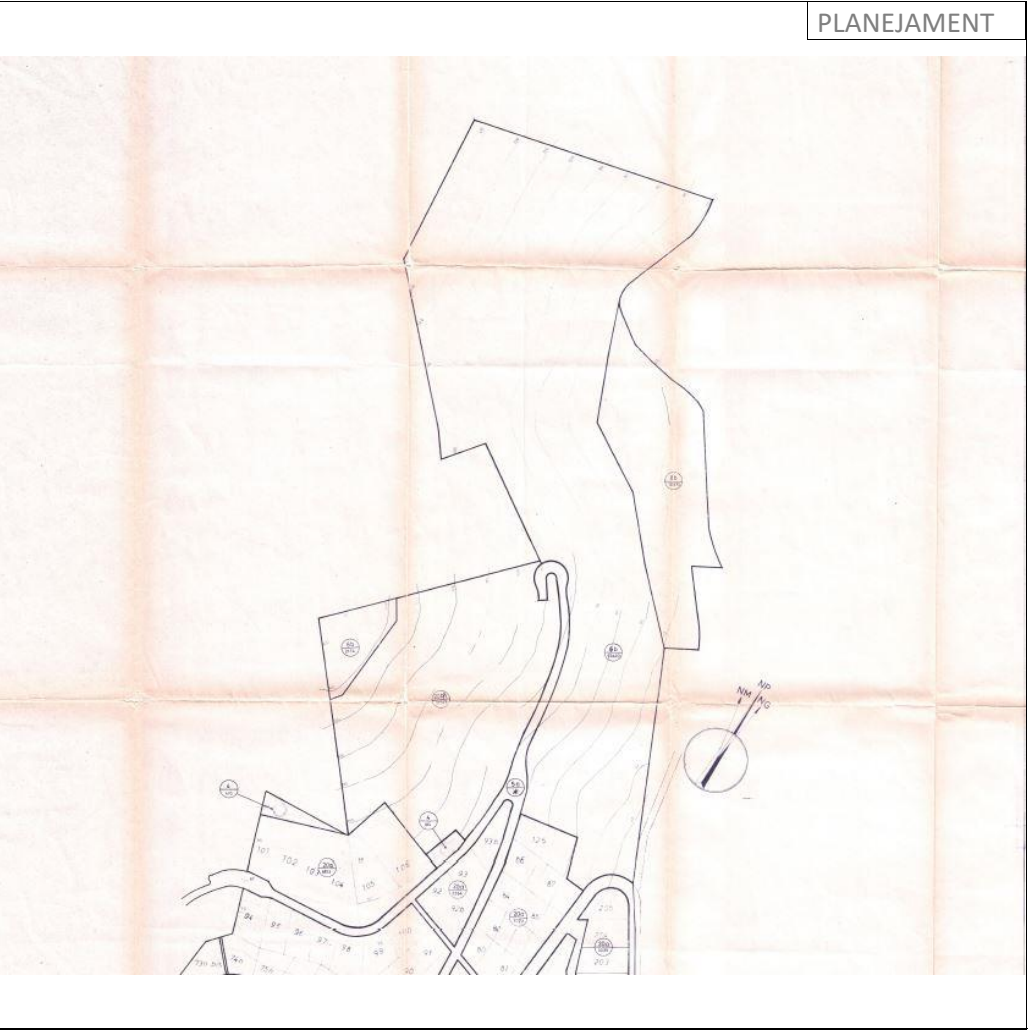


QUALIFICACIÓ DEL SÒL

0

250

500 metres



08261 - 4 | PA28 - Bosc Alta Maresma

El polígon d'actuació PA28 - Bosc Alta Maresma se situa en contigüitat amb l'àrea residencial Can Torrent, Alta Maresma i Can Gelat, al nord-est del terme municipal de Santa Susanna. El seu entorn és urbà i forestal. Limita al nord amb zona SNU dins la categoria d'espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTMB; al sud i sud-oest amb sòl urbà residencial; al nord-oest amb sol urbanitzable qualificat com a espai lliure dins el sector A Can Ratés.

Morfològicament els sòls tenen molta pendent. L'àmbit, com les urbanitzacions contigües, al trobar-se en cotes elevades respecte al pla, concretament es troba a dalt del Turó del Bosc Gran en la vessant est, té una gran exposició visual llunyana. L'accessibilitat es preveu des dels carrers urbans contigus al sector i un carrer que resta pendent de desenvolupar.

El planejament urbanístic vigent que és la Revisió del Pla general d'ordenació, publicada el 18/08/1982, dibuixa l'ordenació per aquest polígon i hi preveu l'obertura d'un carrer, una zona per a edificació aïllada plurifamiliar i una zona més al nord per a espais lliures. L'àmbit té una superfície de 8,9893ha de les quals 2,1559ha són per a usos residencials; els usos admesos són habitatge plurifamiliar, hotelier comercial, oficines, cívics, cultural i religiosos; l'edificabilitat bruta és de 0,12m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 10.780m²; la densitat bruta és de 5htg/ha, amb un nombre màxim de 45 habitatges. Les condicions d'ordenació són de edificació aïllada plurifamiliar – baixa densitat (clau 20b/1). Els objectius i condicions de la delimitació del polígon és la cessió dels sistemes i la urbanització sense especificar els percentatges.

Estat de desenvolupament

Atès que han passat 39 anys des de l'aprovació definitiva i publicació de la Revisió del PGO, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix aquest àmbit dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

- 1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament

d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions..

El PTMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i contínua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b) No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Àmbit forestat ocupat per alzinar, al límit entre urbanització dispersa i zona forestal.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Santa Susanna dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme en la part sud; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

OQP.8.- Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.

Prioritzar l'ocupació dels solars lliures de l'interior de les urbanitzacions, enfront de l'ocupació de noves àrees perifèriques i l'augment del perímetre construït

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.20. Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. Avançar cap a la completió de les àrees residencials de baixa densitat existents i definir amb precisió els límits de les urbanitzacions, a fi de controlar/evitar la seva expansió i afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes i naturals.

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

El polígon d'actuació no ha estat objecte de transformació urbanística. Així, s'ha constatat en visita de camp que l'àmbit no es troba consolidat per l'edificació i l'ús actual del sòl és forestal.

Pel que fa als serveis, no s'aprecien xarxes d'aigua, electricitat, clavegueram ni telefonia que donin servei a l'àmbit; ni es pot observar que s'hagi obert el carrer que donarà accés al sòl privat. És a dir, no s'observen les xarxes de serveis amb les característiques adequades per servei als usos que el planejament urbanístic municipal preveu que s'hi poden implantar.

En resum, els terrenys no tenen les condicions de sòl urbà que estableix la legislació urbanística vigent, fixades als articles 26 i subsegüents del TRLUC, i com s'ha pogut comprovar els sòls es troben en la situació de sòl rural d'acord amb la legislació bàsica de sòl.

Consegüentment, la valoració es proposa com si fos un àmbit de sòl urbanitzable.

Conclusions

En resum, a el polígon d'actuació PA28 - Bosc Alta Maresma li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Ortofoto de Catalunya 1:2.500 vigent ICGC. PA28 Bosc Alta Maresma de Santa Susanna.



Foto 1: Imatge del PA28 a l'esquerra, on s'observa l'estat no transformat del sòl, sense xarxes de serveis urbans que li donin servei



Foto 2: Imatge de l'àmbit, des del carrer Himalaia, on s'observa el sòl on ha d'obrir-se el nou carrer previst pel planejament sense transformar.

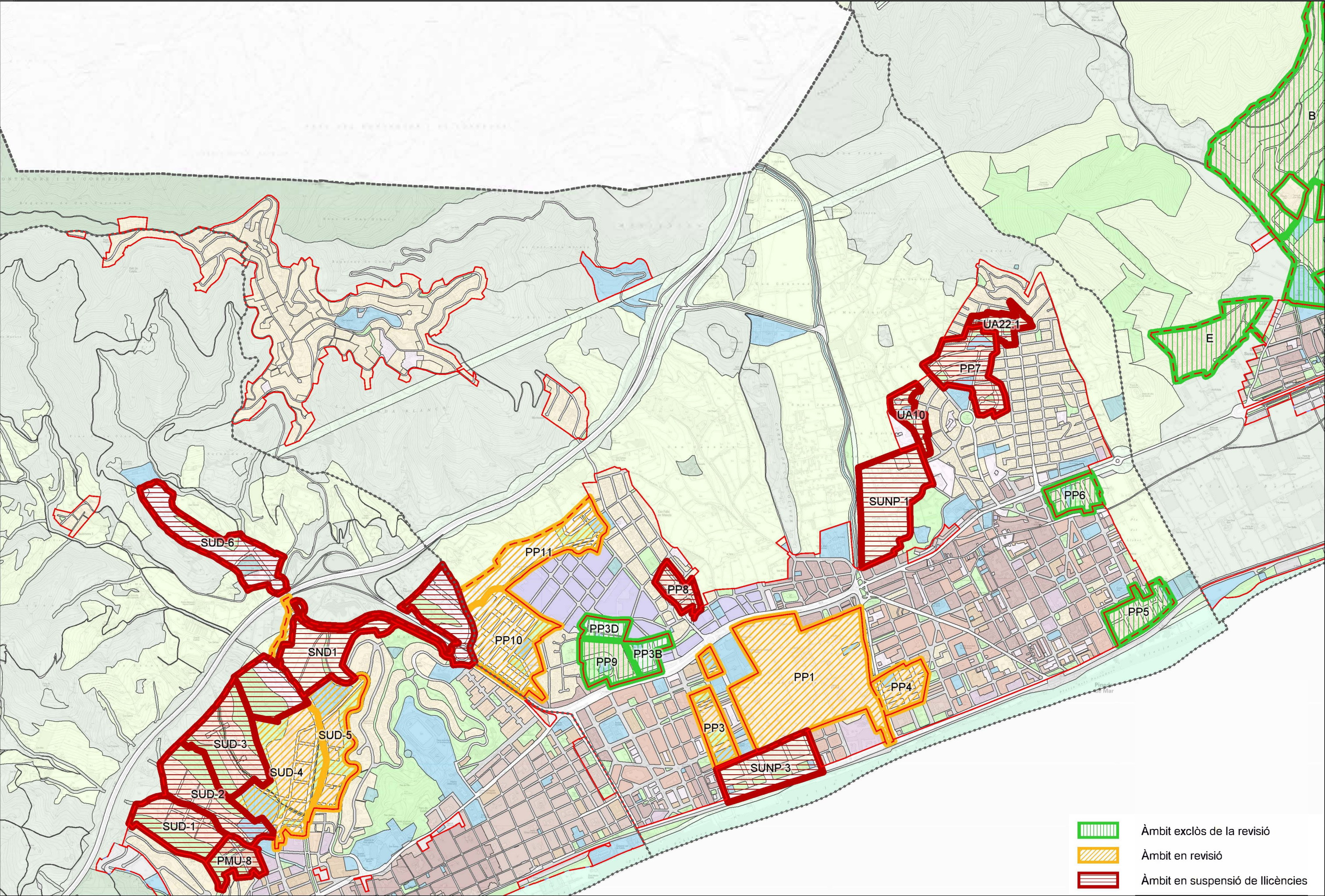


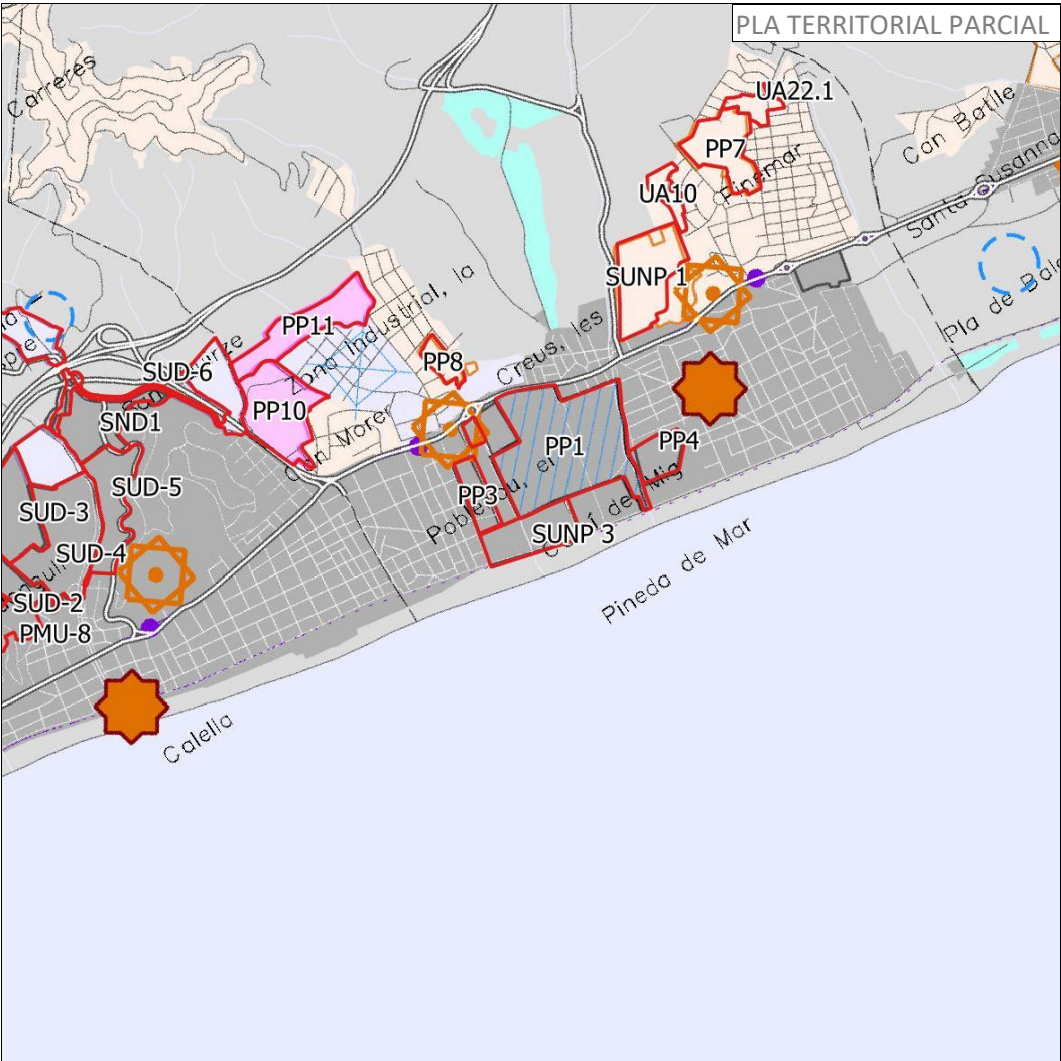
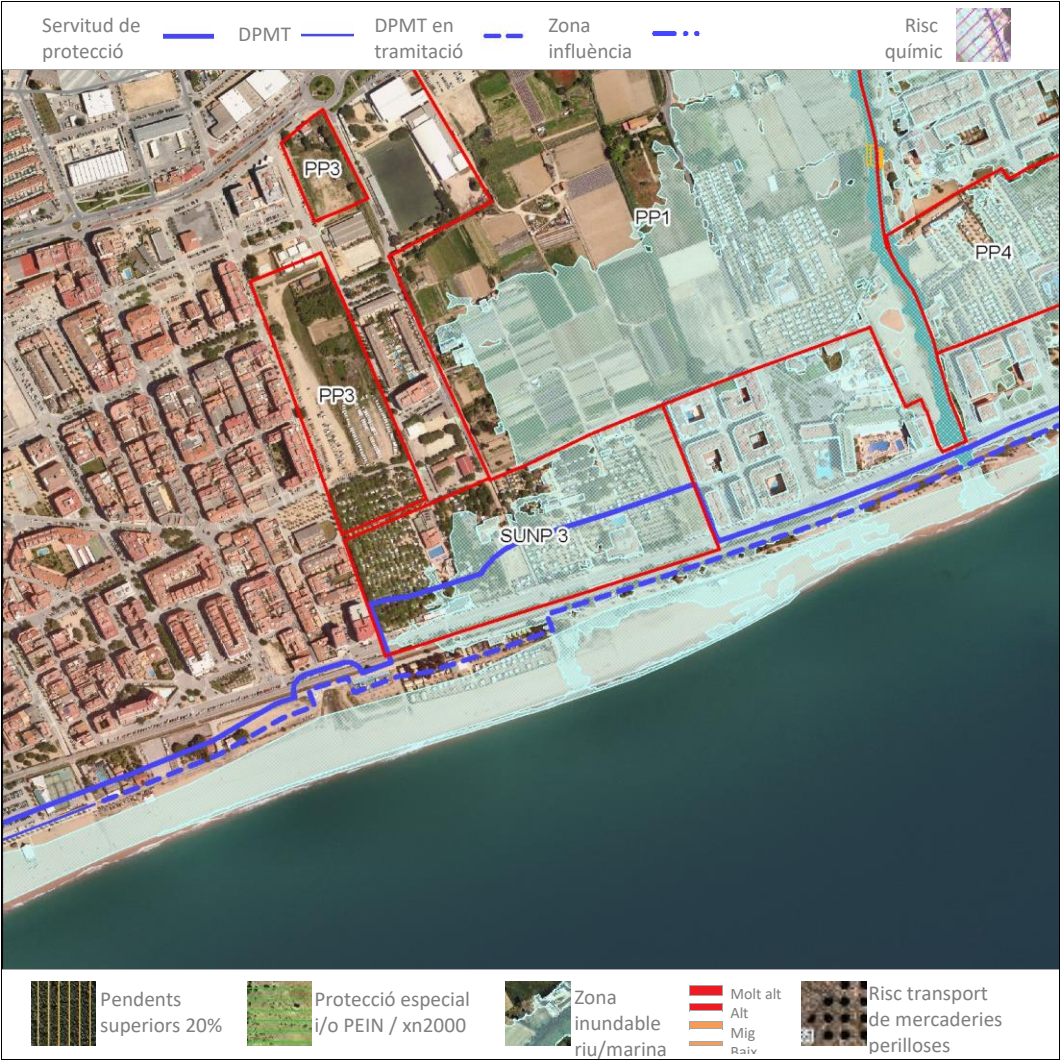
Foto 3: Imatge del PA28 des del carrer Cadí on s'observa que l'àmbit no es troba transformat i l'ús actual del sòl és forestal.



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit de l'Alt Maresme

3. Pineda de Mar





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Nucli de Pineda de Mar
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	SUNP 3 - Residencial 3
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable no delimitat
Id. sector	08163-15PPD
Superfície (ha)	8.85
Índex d'edificabilitat bruta	0.75
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	66.375

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Plans directors urbanístics: PDUSC-1
Informació: UTR-CE 105 Càmping Bell-sol Data 16/06/2005

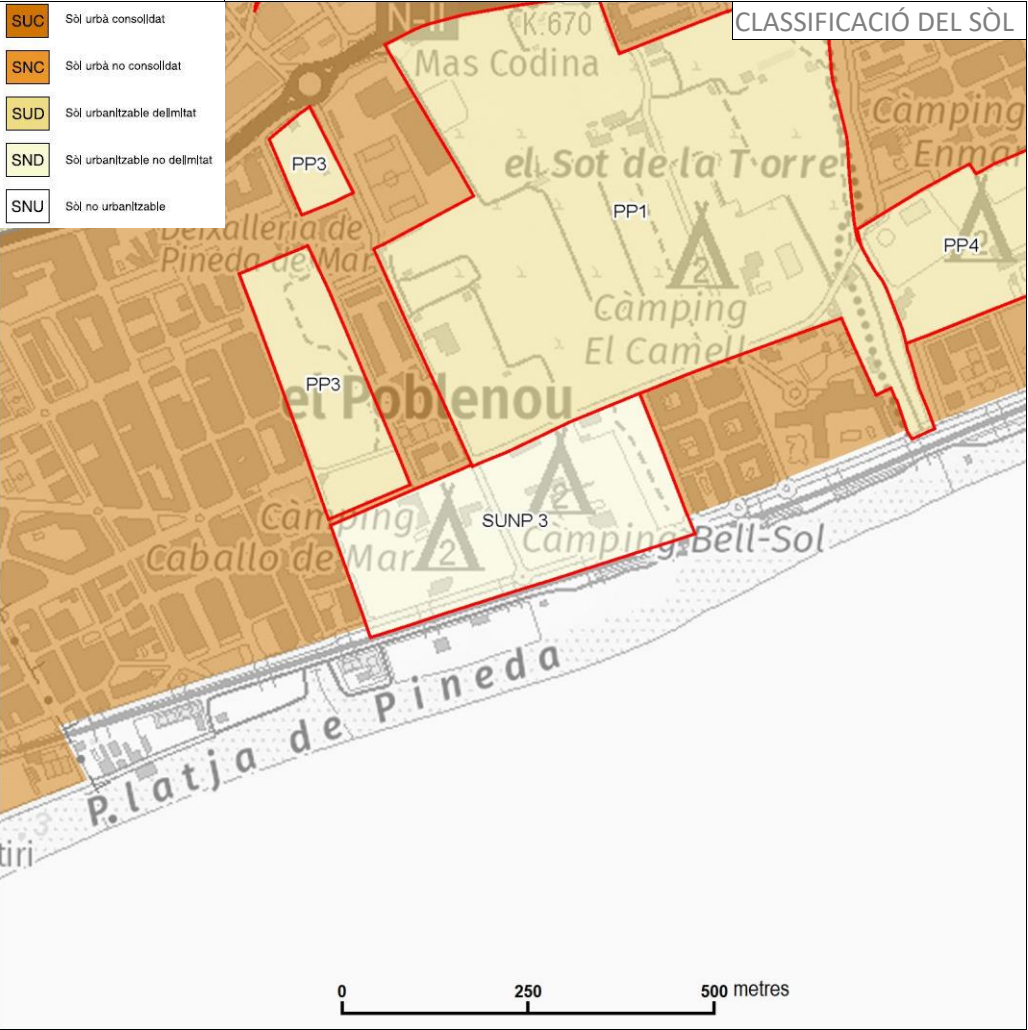
Informació de paisatge
Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística
- Compacitat (htg/ha): <20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 0

Informació ambiental
- *Criteris ambientals*
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 0

Informació sectorial
- *Riscos naturals*
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys) 70
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí 0
- *Riscos tecnològics*
Risc químic 0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0
- *Protecció de Costes*
Afectats per la servitud de costes 0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 30



08163 - 1 | SUNP3 - Residencial 3

El sector SUNP3 es situa a primera línia de mar entre el nucli històric de Pineda de Mar i la zona del Poble Nou. Limita al nord amb una zona de sòl urbà residencial i el sector PP1 Pineda Centre i PP3 Costa Brava - Passeig de la Marina cap dels dos desenvolupats; a l'est confronta amb sòl urbà residencial d'eixample; al sud limita amb el passeig marítim i la via de tren de rodalies Barcelona - Maçanet-Massanes i; a l'oest amb sòl urbà residencial.

Morfològicament els terrenys són plans i la geometria és regular. Els terrenys són ocupats per l'activitat de càmping. L'accessibilitat es preveu des del Passeig marítim i altres carrers urbans contigus.

Segons el planejament urbanístic vigent, que és el Pla general d'ordenació, publicat el 13/11/1992, es tracta d'un sector en sòl urbanitzable no programat. L'àmbit té una superfície de 8,85 ha; l'ús preferent de la part del sòl amb aprofitament privat serà el residencial; l'edificabilitat bruta és de 0,75 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 66.375 m². Es proposa una superfície mínima de vialitat i aparcaments (28%) i la cessió dels sistemes públics concretats en parcs i jardins urbans (12%) així com en equipaments (10%).

D'acord amb el PDUSC I, aprovat i publicat el 16 de juny de 2005, el sector té la categoria de sòl urbanitzable costaner especial (clau CE), UTR-CE 105 Càmping Bell-Sol. Per tant, es considera la possibilitat que aquest espai no hagi de mantenir forçosament les condicions de sòl no urbanitzable, per tractar-se d'un àmbit envoltat de sòl urbà. L'esmentat Pla indica les següents mesures a tenir en compte en el seu desenvolupament:

Les reduïdes dimensions de l'àmbit juntament amb el fet de trobar-se envoltat d'espais urbans, fan difícil la seva conservació com a sòl no urbanitzable i per tant és més adequat per a l'emplaçament d'activitats col·lectives, equipaments, etc., ...

Aplicar criteris d'integració en el medi a les noves construccions i a les obres de rehabilitació de les construccions existents.

Atès el règim de sòl no s'estableix el sistema d'actuació ni terminis.

Estat de desenvolupament

Atès que han passat 29 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 20 anys de vigència ja es podia procedir a la revisió, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix el sector SUNP3 dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Pineda de Mar com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la

requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els principals valors ambientals i les potencials afectacions del sector:

Sector costaner amb valor de connectivitat terra-mar.

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector situat fora de la zona de flux preferent de la Riera de Pineda, però pràcticament la meitat dins de la seva zona inundable per un període de retorn de 100 i 500 anys. Caldrà adequar el sector al que disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de

Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona, definits en l'objectiu 10 (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria)

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

Evitar la consolidació de nous continus edificats plurimunicipals. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar; Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

23.16. Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims, per adaptar-los a les especificitats geomorfològiques, de patrimoni i d'edificació del lloc. Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans com el d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i entre els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar. L'ordenació del paisatge dels fronts marítims hauria de contemplar la inclusió de mesures per consolidar la naturalització dels trams costaners escassament urbanitzats, com els penya-segats de Capaspre (entre Sant Pol de Mar i Calella) o el Pla de Balasc (a Santa Susanna).

Conclusions

En resum, al sector SUNP3 - Residencial 3 li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Nucli de Pineda de Mar
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	PP1 - Pineda Centre
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08163-1PPU
Superfície (ha)	27.60
Índex d'edificabilitat bruta	0.75
Densitat	60
Nombre d'habitatges	1.656
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	207.000

Modificació planejament general data:

Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona

Data: 12/05/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Àrea d'extensió urbana d'interès metropolità



Nova centralitat urbana

Plans directors urbanístics: PDUSC-2

Informació: Condicions pel desenvolupament

Data 17/02/2006

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha):	<20	20 a 50	> 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.			0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:			0

Informació ambiental

- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial

- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	61
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	3
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

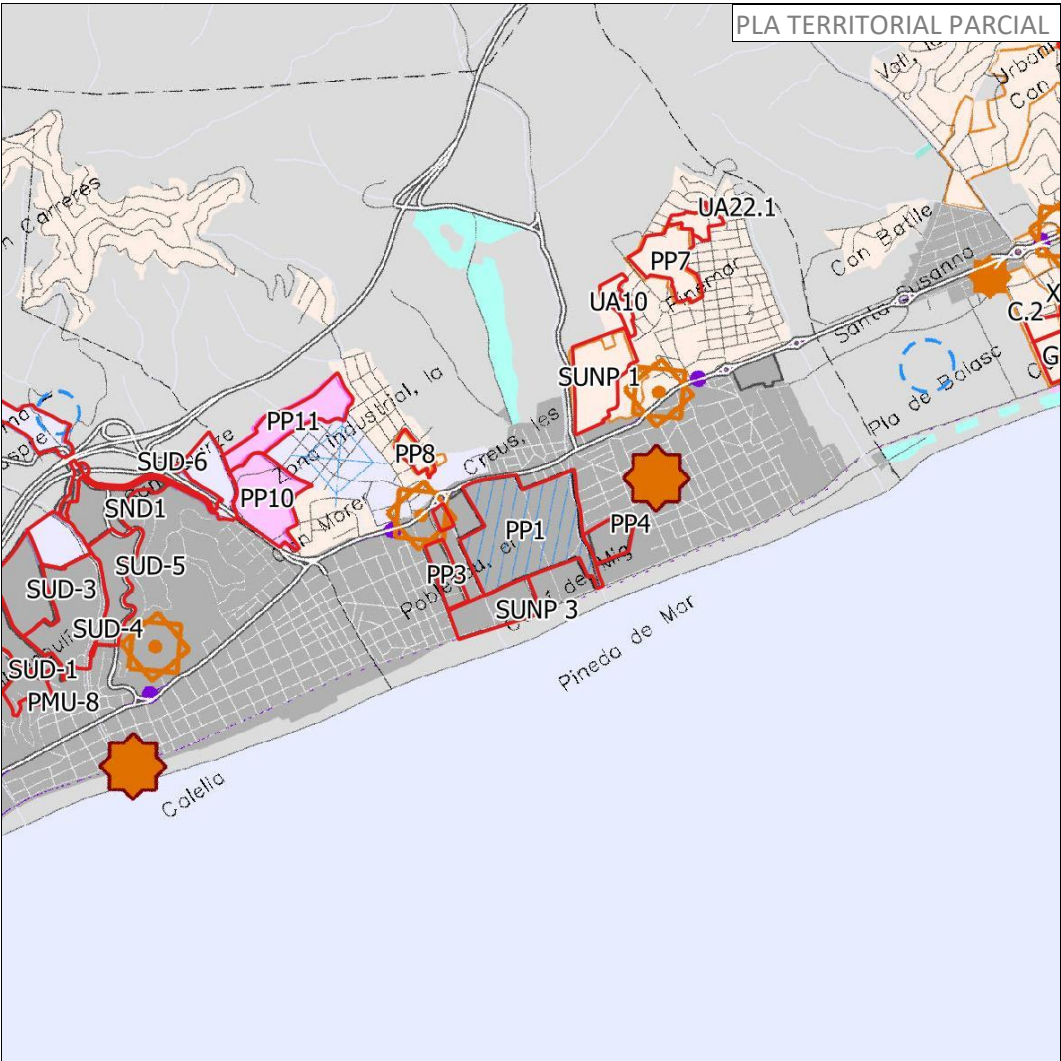
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

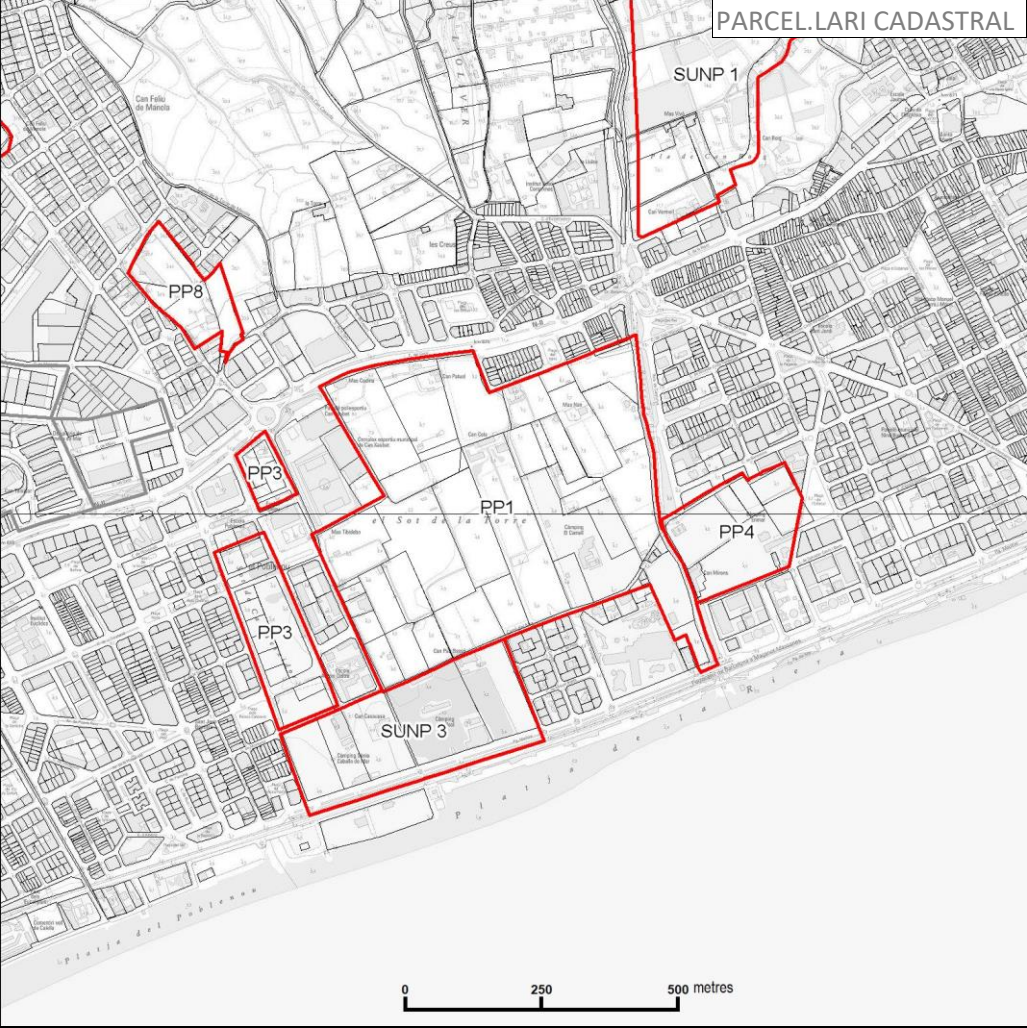
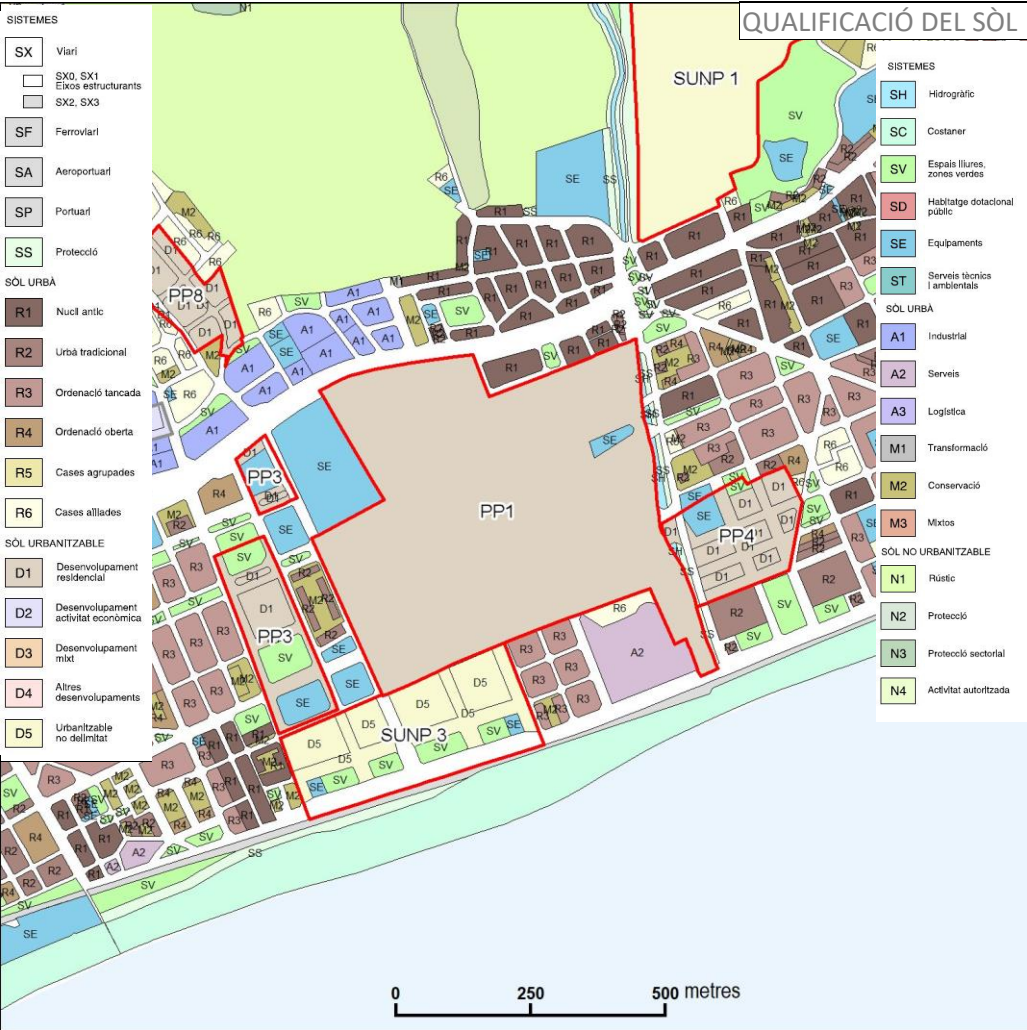
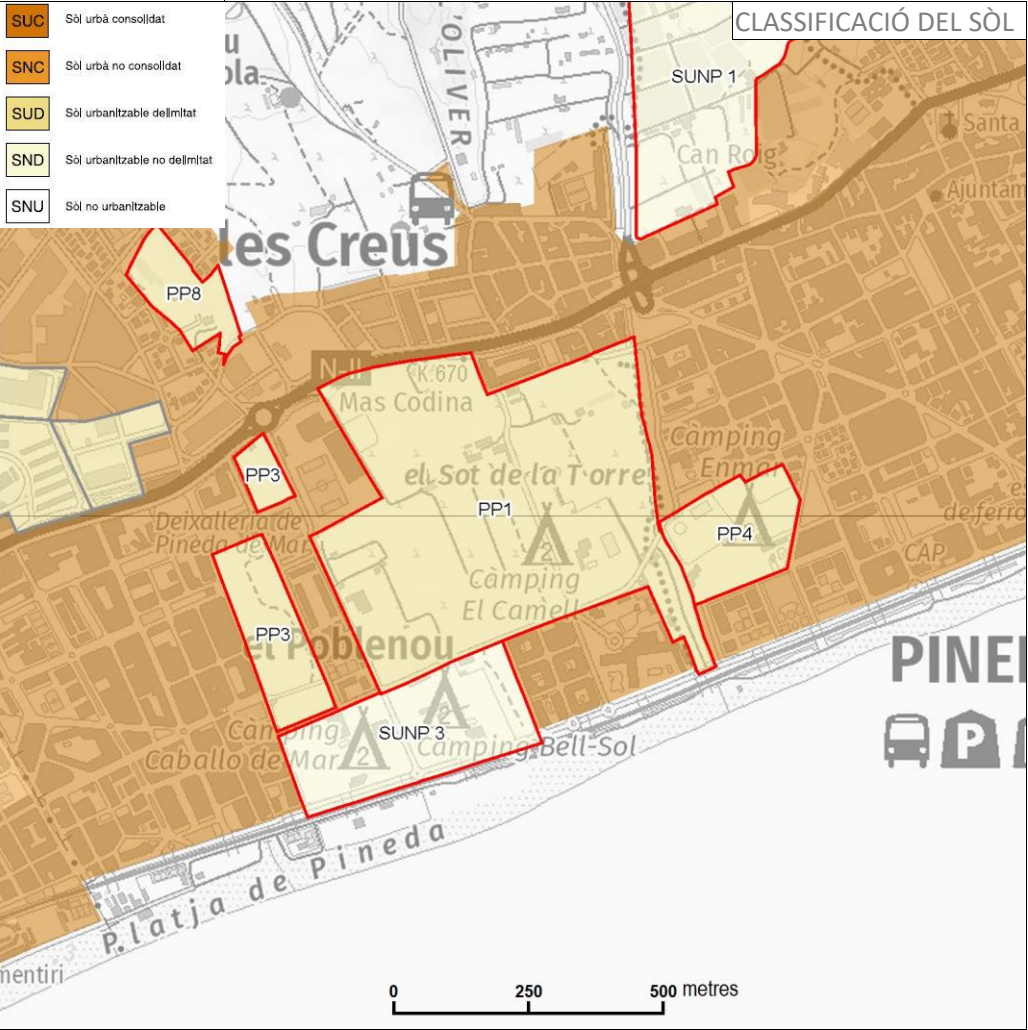
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	39
---	----

FITXA INFORMATIVA

08163 - 2 | PP1 - Pineda Centre





08163 - 2 | PP1 - Pineda Centre

El sector PP1 - Pineda Centre és un sector de grans dimensions pendent de desenvolupament situat entre el nucli històric de Pineda de Mar i la zona del Poble Nou. L'estat actual dels terrenys són camps agrícoles i el seu entorn és urbà residencial. Limita al nord amb la carretera N-II; a l'est amb la Riera de Pineda que el confronta amb sòl urbà residencial i el sector PP4 En Mar; al sud amb sòl urbà residencial d'eixample, el sector SUNP 3 Residencial 3 i una petita porció limita amb el passeig marítim i la via de tren de rodalies Barcelona - Maçanet-Massanes; a l'oest amb sòl urbà residencial.

Morfològicament els sòls són planers, tenen una geometria basada en el límit del sòl urbà existent. L'accessibilitat es preveu des del Passeig marítim i altres carrers urbans contigus així com des de la Rambla de Catalunya que té una connexió prevista a la carretera N-II. L'estat actual dels terrenys és de camps de conreu i la zona més propera està ocupada per l'activitat de càmping.

Segons el planejament urbanístic vigent, el Pla general d'ordenació, publicat el 13/11/1992, l'àmbit del sector té una superfície de 27,6 ha; l'ús global és el d'habitatge i amb una sèrie d'usos compatibles (hoteler, bars, restaurants i similars, comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, cultural, esportiu, religió, administratiu i també algunes categories d'ús industrial); l'edificabilitat bruta és de 0,75 m²st/m²s, que implica un sostres màxim de 207.000 m² ; la densitat bruta és de 60 htg/ha, amb un nombre màxim de 1.656 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretat en equipaments (10%) i espais lliures (10%). Les condicions d'ordenació corresponen a la zona de desenvolupament urbà intensitat 1 (clau 22a).

El PDUSC II, aprovat i publicat el 17 de febrer de 2006, va fixar a la fitxa 17 unes condicions d'ordenació per al sector que comporten configurar dos corredors de connexió costa-interior un, al llarg de la Riera de Pineda i l'altre, de caràcter més urbà al llarg del Passeig de la Marina. Ambdós corredors es preveu que connectin amb la zona d'equipaments prevista al nord del sector.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El programa d'actuació del Pla general d'ordenació preveu desenvolupar el Pla parcial del sector PP1 - Pineda Centre en el segon quadrienni.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el programa d'actuació corresponent per al desenvolupament del sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.
- f) Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.
- h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.
- k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix el sector PP1 - Pineda Centre dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Malgrat de Mar com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona una doble estratègia:

Àrees d'extensió urbana d'interès metropolità, per a aquells sectors o conjunts de sectors de sòl urbanitzable existents o a classificar pel planejament urbanístic que per la seva dimensió, localització o característiques siguin d'interès metropolità. Aquesta classificació ha de respectar les restriccions que comporta la matriu territorial fixada pel sistema d'espais oberts i la legislació urbanística i altres legislacions sectorials vigents. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han de definir segons els condicionants implícits del seu entorn urbà consolidat i/o planificat. La seva accessibilitat a peu, o amb mitjans de transport mecanitzat, segons els criteris establerts a l'article 3.25 de les Normes. El coeficient brut d'edificabilitat per a les noves àrees de transformació urbana d'interès metropolità que, com a mínim, ha de ser del 0,5. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han de definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

Alhora, el sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions:

Sector de valor agrícola, que inclou la part baixa de la riera de Pineda, connector fluvial identificat al PTMB. Valor connector.

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector situat fora de la zona de flux preferent de la Riera de Pineda, però pràcticament la meitat dins de la seva zona inundable per un període de retorn de 100 i 500 anys. Caldrà adequar el sector al que

disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona, definits en l'objectiu 10 (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria)

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

Evitar la consolidació de nous continus edificats plurimunicipals. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar; Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

23.16. Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims, per adaptar-los a les especificitats geomorfològiques, de patrimoni i d'edificació del lloc. Es consideren zones prioritàries d'actuació les

franges costaneres amb continus urbans com el d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i entre els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar. L'ordenació del paisatge dels fronts marítims hauria de contemplar la inclusió de mesures per consolidar la naturalització dels trams costaners escassament urbanitzats, com els penya-segats de Capaspre (entre Sant Pol de Mar i Calella) o el Pla de Balasc (a Santa Susanna).

Conclusions

En resum, al sector PP1 - Pineda Centre no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Nucli de Pineda de Mar
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	PP3 - Costa Brava. Passeig de la Marina
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08163-2PPU
Superfície (ha)	4.75
Índex d'edificabilitat bruta	0.75
Densitat	61
Nombre d'habitatges	285
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	35.625

Modificació planejament general data:	21/05/2001
Planejament derivat data:	09/11/2007

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	



Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50 x
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0

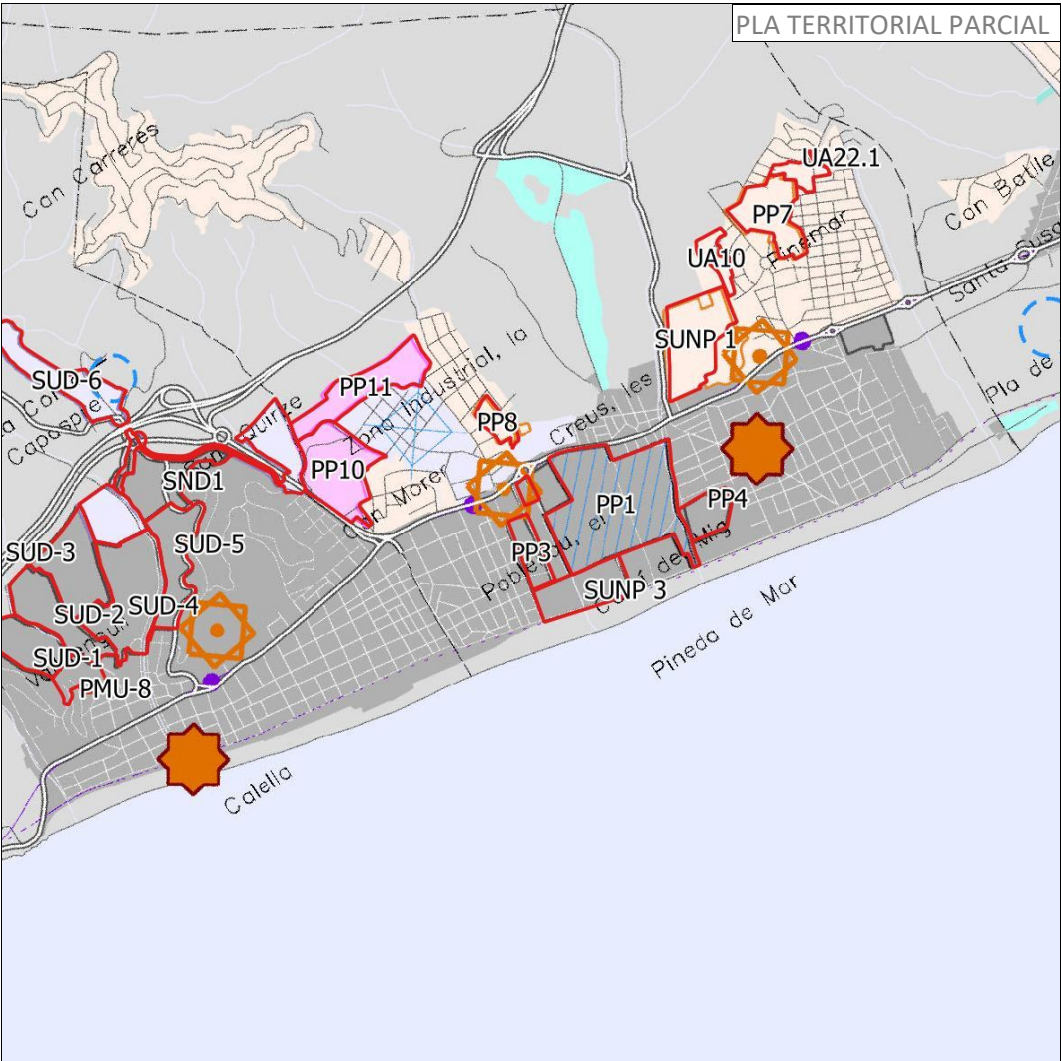
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

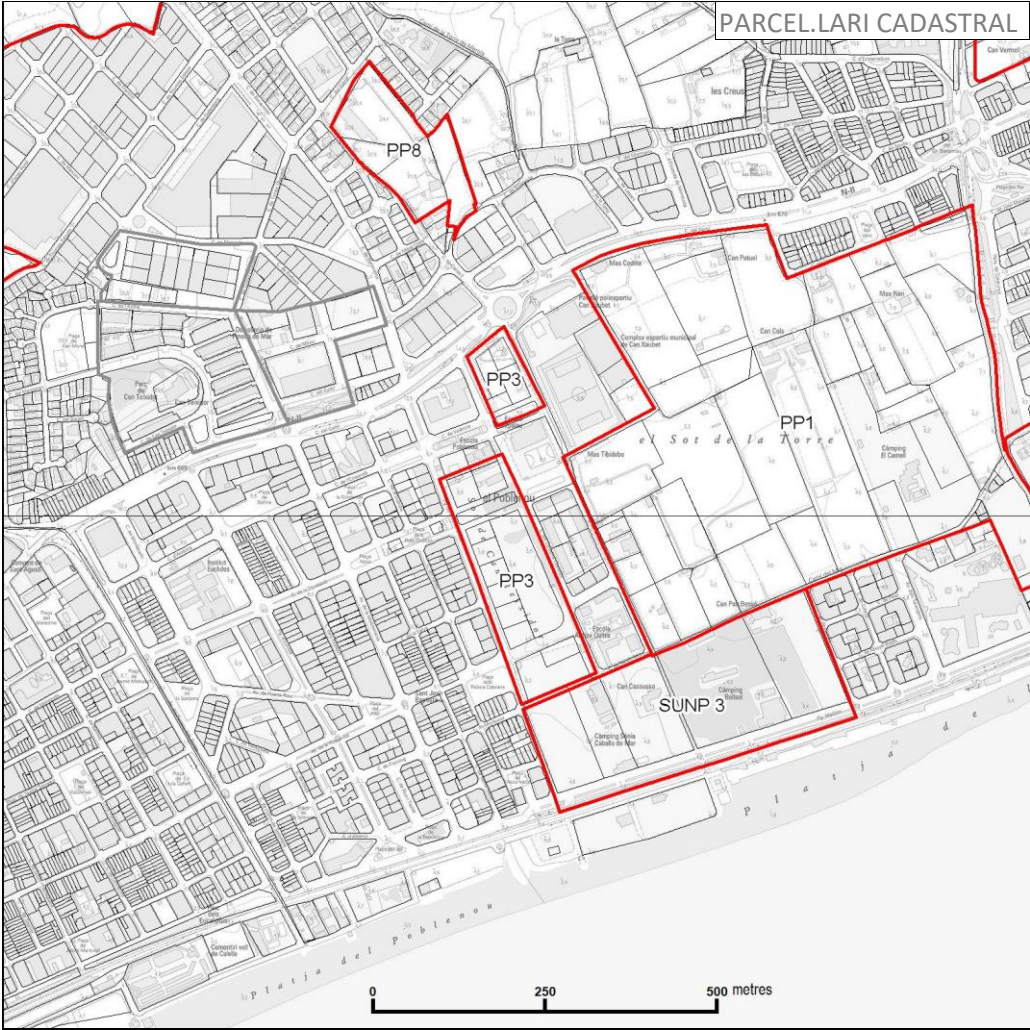
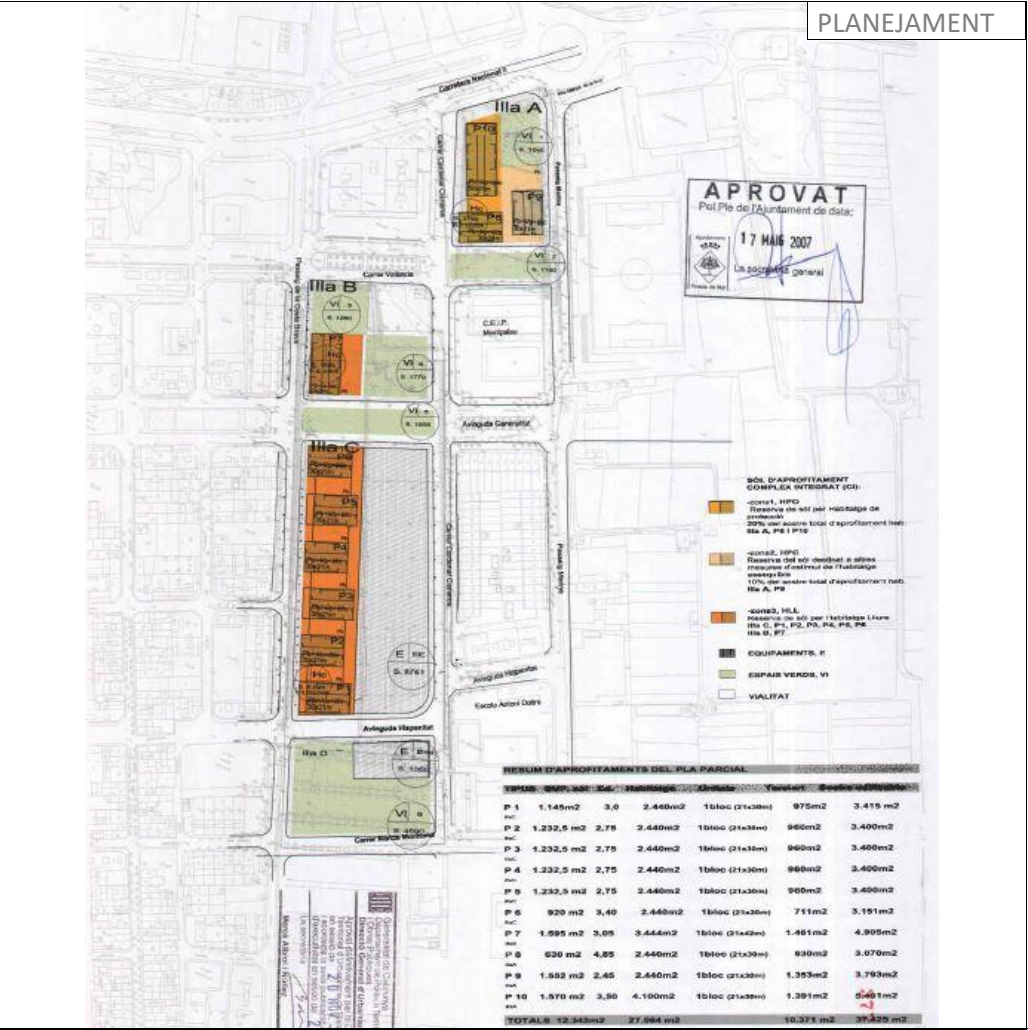
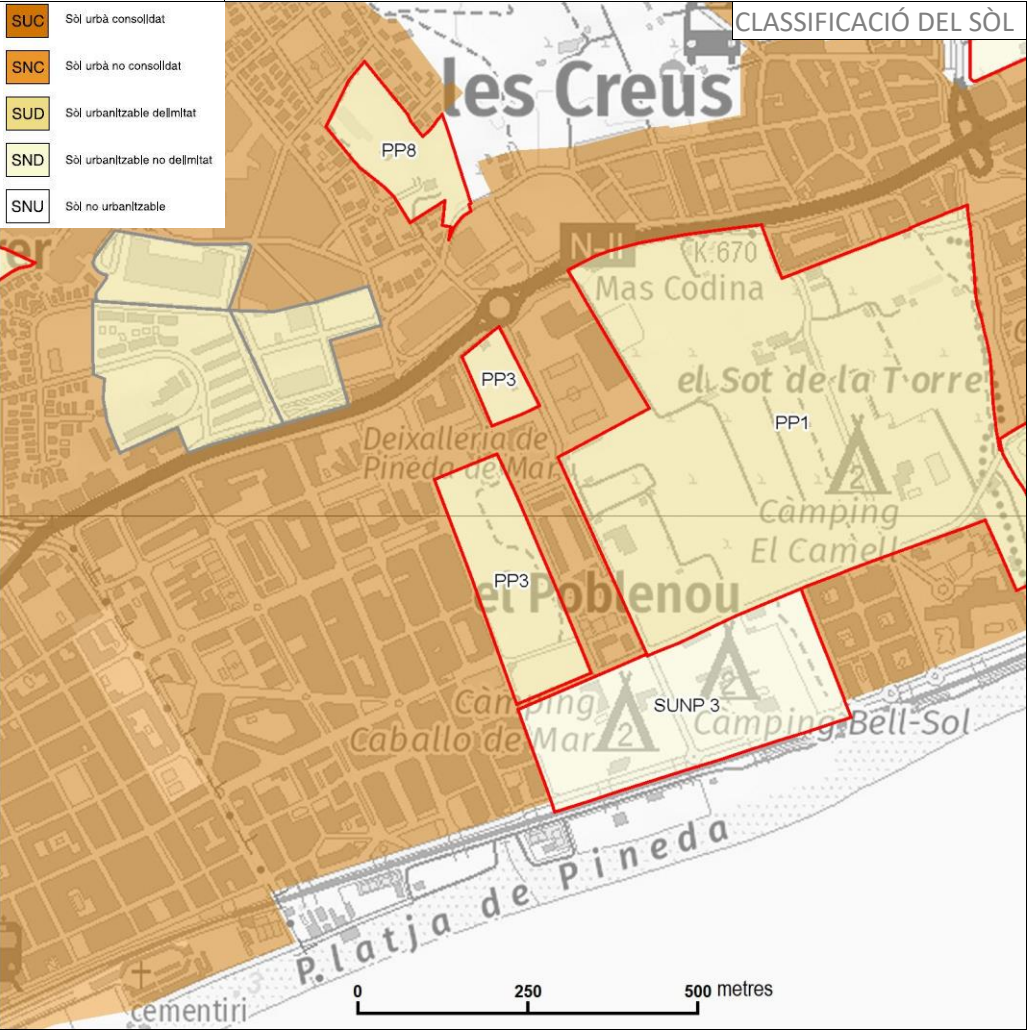
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	100
---	-----



FITXA INFORMATIVA	
08163 - 3 PP3 - Costa Brava, Passeig de la Marina	
67	



08163 - 3 | PP3 - Costa Brava, Passeig de la Marina

Es tracta d'un sector discontinu i conforma dues illes pròximes situades entre el nucli històric de Pineda de Mar i la zona del Poble Nou. Una illa més al nord limita amb la carretera N-II que el confronta amb la zona industrial; a l'est i sud amb equipaments locals; a l'oest amb una illa residencial. L'altra illa limita al nord amb un equipament local; a l'est també amb equipaments i sòl urbà residencial; al sud amb el sector SUNP 3 residencial 3; a l'oest amb sòl urbà residencial.

Morfològicament els terrenys son plans i tenen una geometria regular seguint l'estructura de l'eixample existent. L'accessibilitat es preveu pels carrers contigus ja urbanitzats. L'estat actual dels terrenys és de camps erms i algunes construccions aïllades.

Segons el planejament urbanístic vigent, el Pla parcial urbanístic PP3, Costa Brava-passeig de la Marina, publicat el 09/11/2007, l'àmbit del sector té una superfície de 27,6 ha; l'ús global és el d'habitatge i amb una sèrie d'usos compatibles (hoteler, bars, restaurants i similars, comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, cultural, esportiu, religió, administratiu i també algunes categories d'ús industrial); l'edificabilitat bruta és de 0,75 m²st/m²s, que implica un sostres màxim de 207.000 m²; la densitat bruta és de 60 htg/ha, amb un nombre màxim de 1.656 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretat en equipaments (10%) i espais lliures (23%). Les condicions d'ordenació corresponen a la zona de desenvolupament urbà intensitat 1 (clau 22a).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El Pla parcial preveu que es desenvoluparà en una sola etapa.

Estat de desenvolupament

Segons la normativa del Pla general d'ordenació, publicat el 13/11/1992, el pla d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior als 8 anys per a la realització de la urbanització. Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el pla d'etapes per al desenvolupament dels sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) *Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.*
- f) *Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) *Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector PP3 – Costa Brava, Passeig de la Marina dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Malgrat de Mar com un continu urbà intermunicipal i assenjala per aquesta zona la següent estratègia:

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupament els criteris següents: els aprofitaments s'han definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no

s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endregats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar—el Masnou-Montgat—Badalona—Barcelona, definits en l'objectiu 10 (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria)

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

Evitar la consolidació de nous continus edificats plurimunicipals. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar; Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

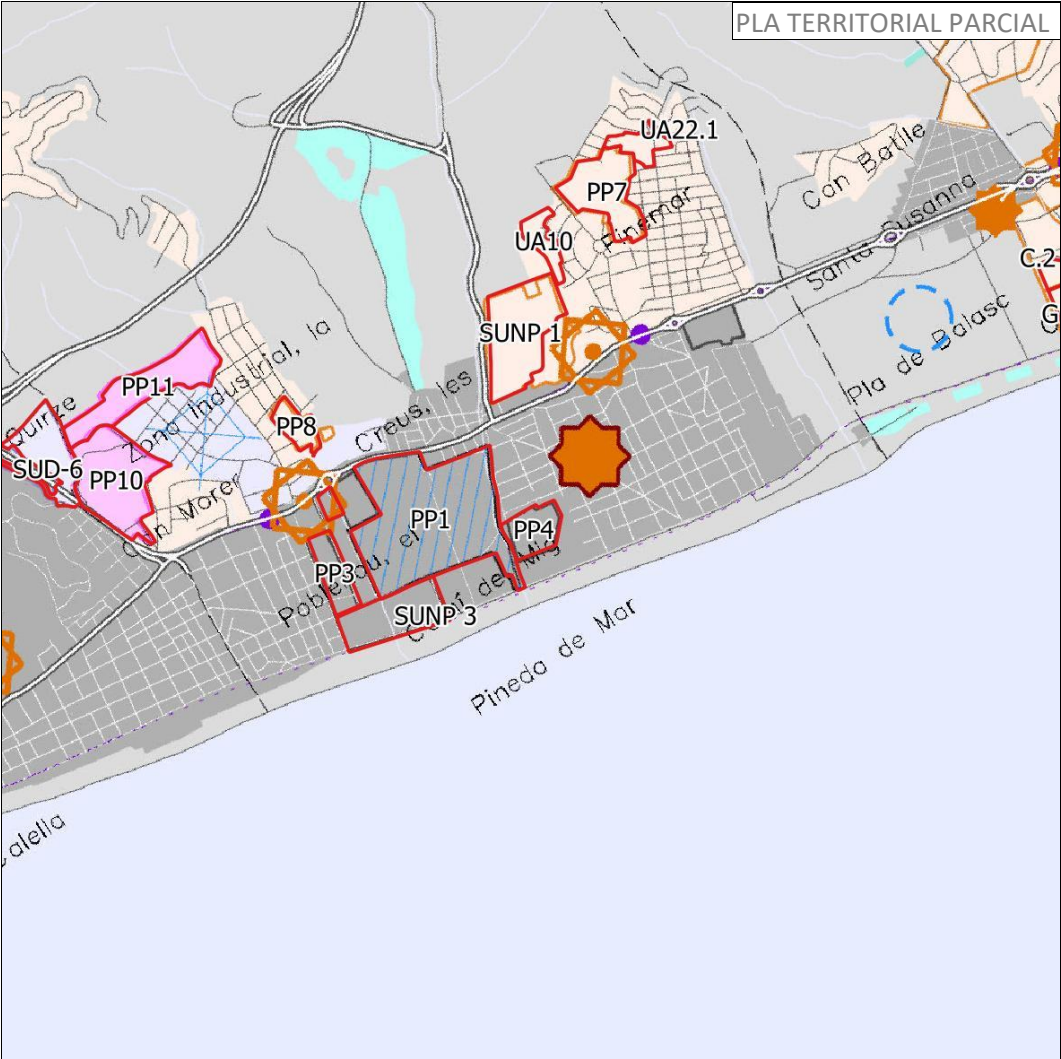
23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

23.16. Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims, per adaptar-los a les especificitats geomorfològiques, de patrimoni i d'edificació del lloc. Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans com el d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i entre els nuclis de

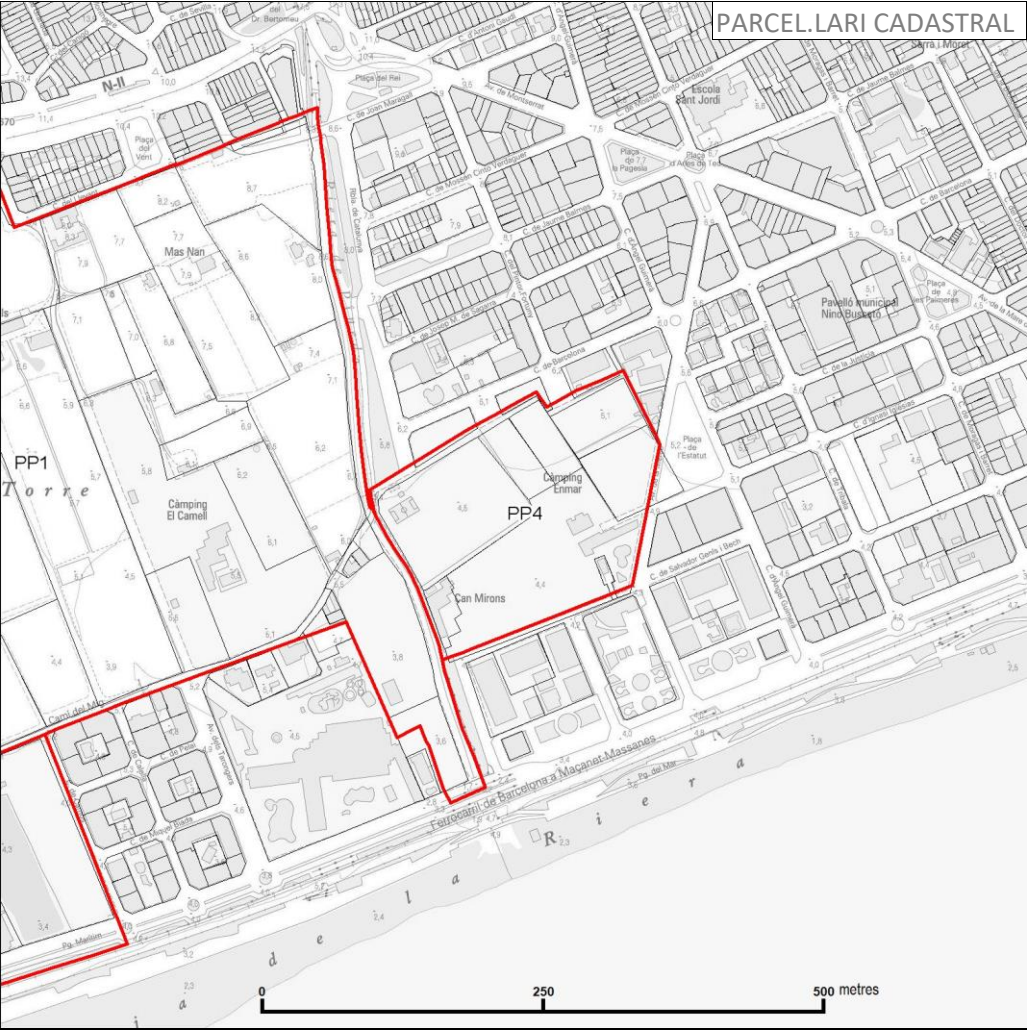
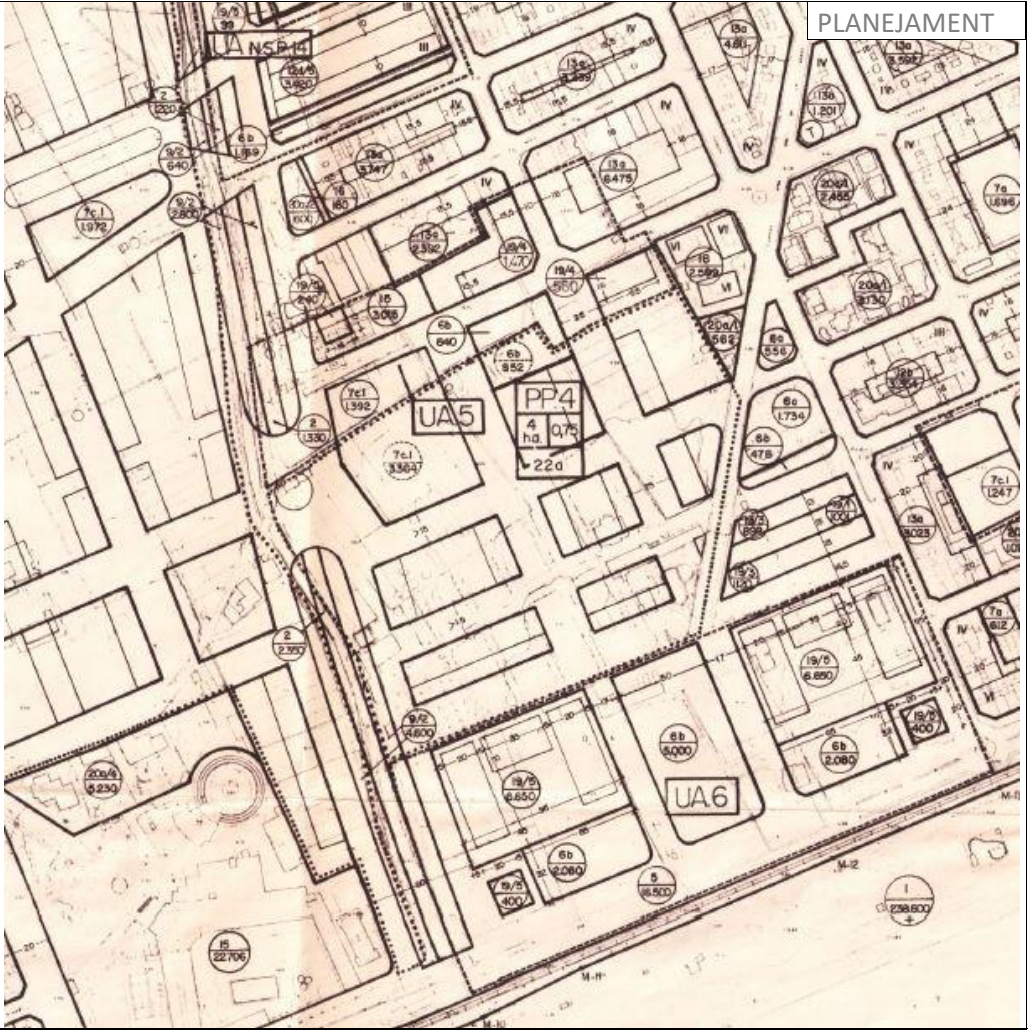
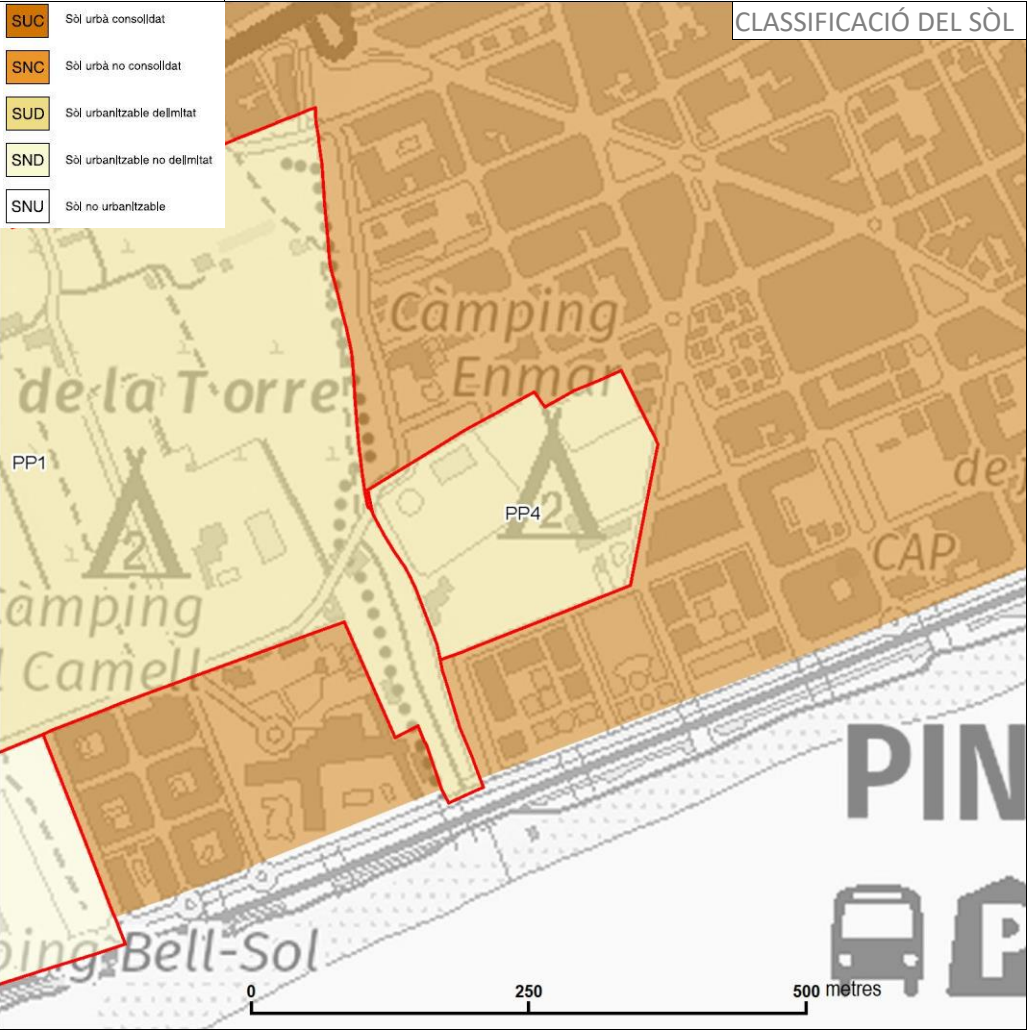
Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar. L'ordenació del paisatge dels fronts marítims hauria de contemplar la inclusió de mesures per consolidar la naturalització dels trams costaners escassament urbanitzats, com els penya-segats de Capaspres (entre Sant Pol de Mar i Calella) o el Pla de Balasc (a Santa Susanna).

Conclusions

En resum, al sector PP3 – Costa Brava, Passeig de la Marina no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Nucli de Pineda de Mar
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	PP4 - En Mar
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08163-3PPU
Superfície (ha)	4.00
Índex d'edificabilitat bruta	0.75
Densitat	60
Nombre d'habitatges	240
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	30.000
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Centre urbà	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Alt Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50 x
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	86
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	3
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
14	
FITXA INFORMATIVA	
08163 - 4 PP4 - En Mar	
71	



08163 - 4 | PP4 - En Mar

El sector PP4 - En Mar se situa en el nucli urbà de Pineda de Mar. El seu entorn és urbà residencial i agrícola. Morfològicament els sòls són planers i té una geometria regular. Limita al nord, est i sud amb sòl residencial del nucli urbà de Pineda de Mar; a l'oest amb la Riera de Pineda que el confronta amb el sector PP1 - Pineda Centre pendent de desenvolupar i ocupat per camps agrícoles.

Morfològicament el terrenys és planer i té una geometria regular. L'accessibilitat al sector es preveu des dels carrers contigus. Els terrenys són ocupats per l'activitat de càmping.

Segons el planejament urbanístic vigent, el Pla general d'ordenació, publicat el 13/11/1992, l'àmbit del sector té una superfície de 4 ha; l'ús global és el d'habitatge i amb una sèrie d'usos compatibles (hoteler, bars, restaurants i similars, comercial, oficines, sanitari-assistencial, educatiu, cultural, esportiu, religió, administratiu i també algunes categories d'ús industrial); l'edificabilitat bruta és de 0,75 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 30.000 m²; la densitat bruta és de 60 htg/ha, amb un nombre màxim de 240 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretat en equipaments (10%) i espais lliures (10%). Les condicions d'ordenació corresponen a la zona de desenvolupament urbà intensitat 1 (clau 22a).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El programa d'actuació del Pla general d'ordenació preveu desenvolupar el pla parcial del sector PP4 - En Mar en el segon quadrienni.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el programa d'actuació corresponent per al desenvolupament del sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) *Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.*
- f) *Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) *Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector PP4 – En Mar dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Malgrat de Mar com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector situat fora de la zona de flux preferent de la Riera de Pineda, però totalment dins de la seva zona inundable per un període de retorn de 100 i 500 anys. Atès l'abast de l'afectació, l'adequació al que disposa l'article 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH, pot comprometre la viabilitat del sector.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar.

Mar–el Masnou-Montgat–Badalona–Barcelona, definits en l'objectiu 10 (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria)

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

Evitar la consolidació de nous continus edificats plurimunicipals. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar; Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona.

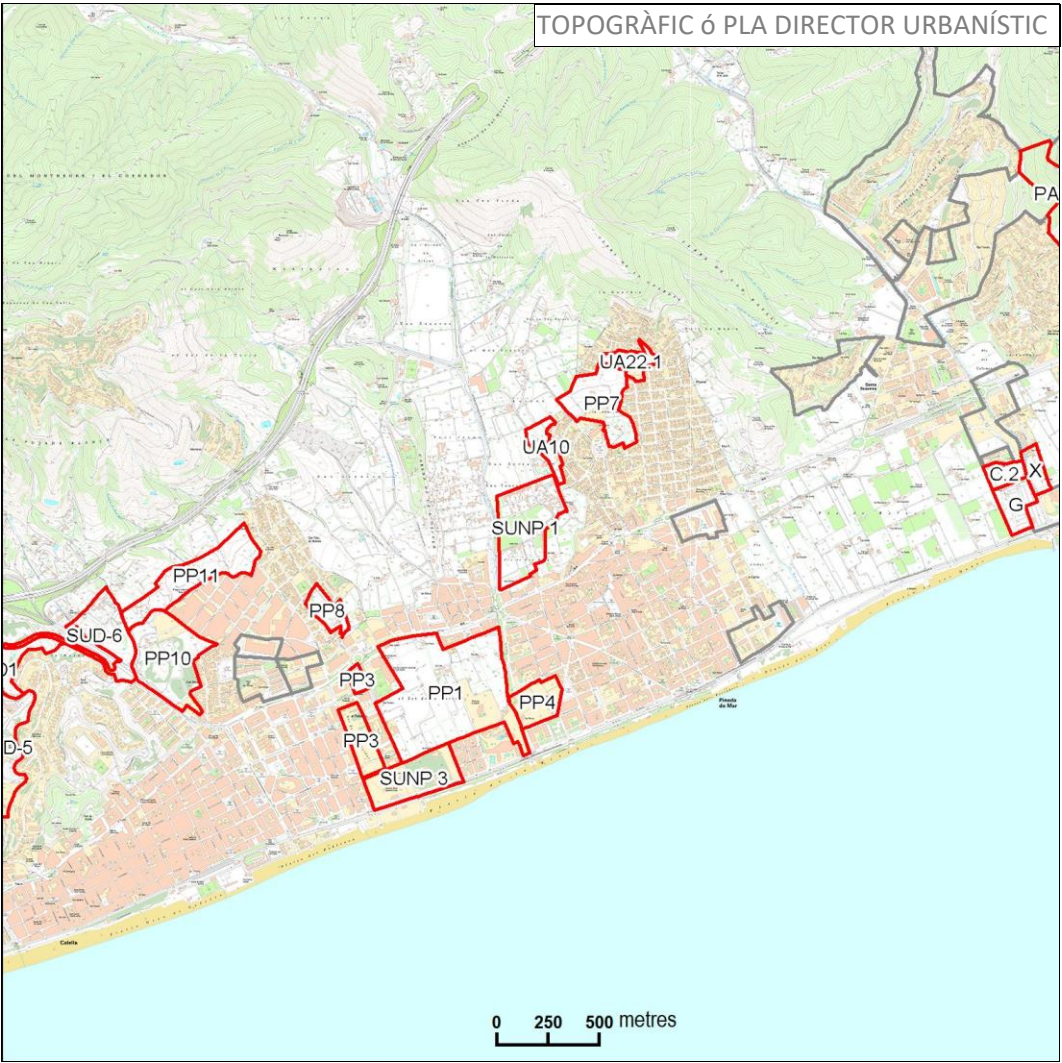
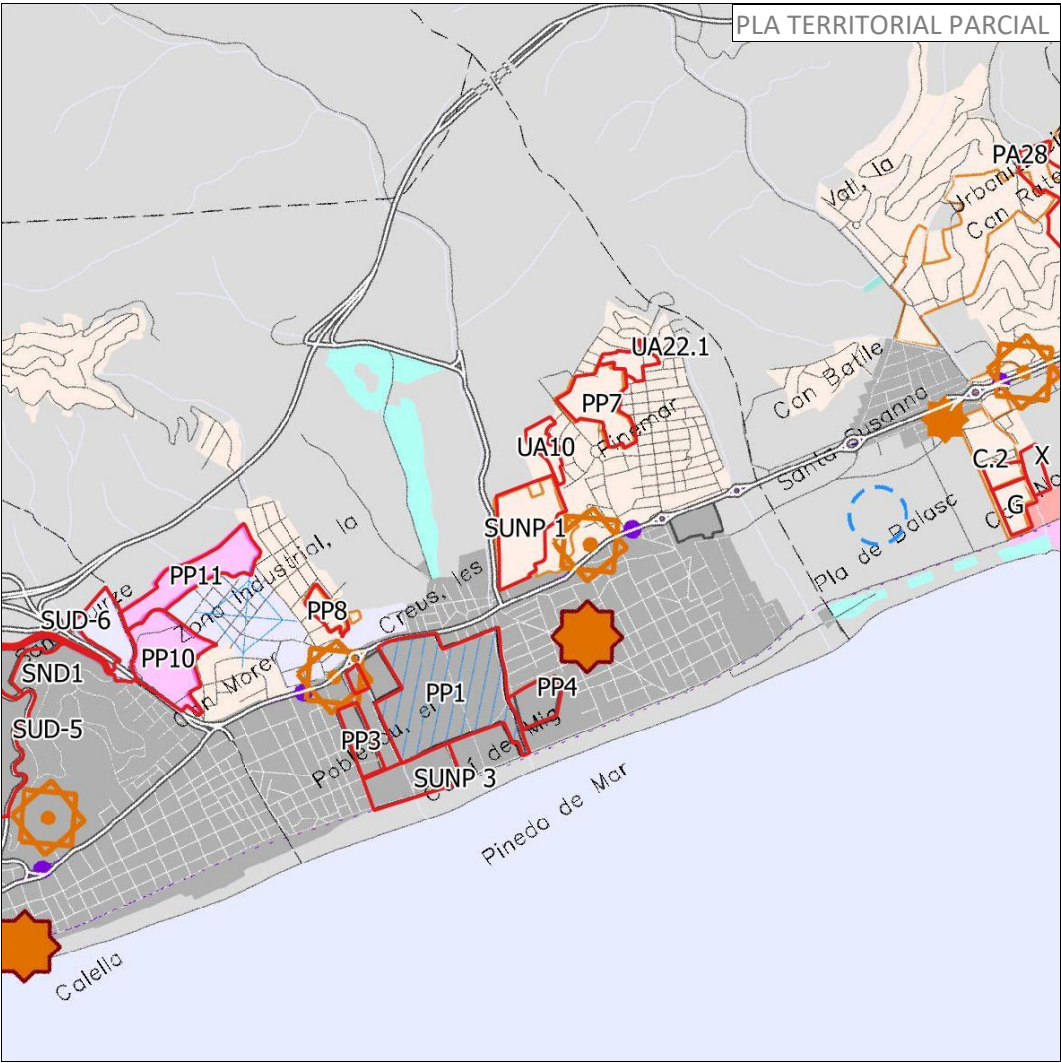
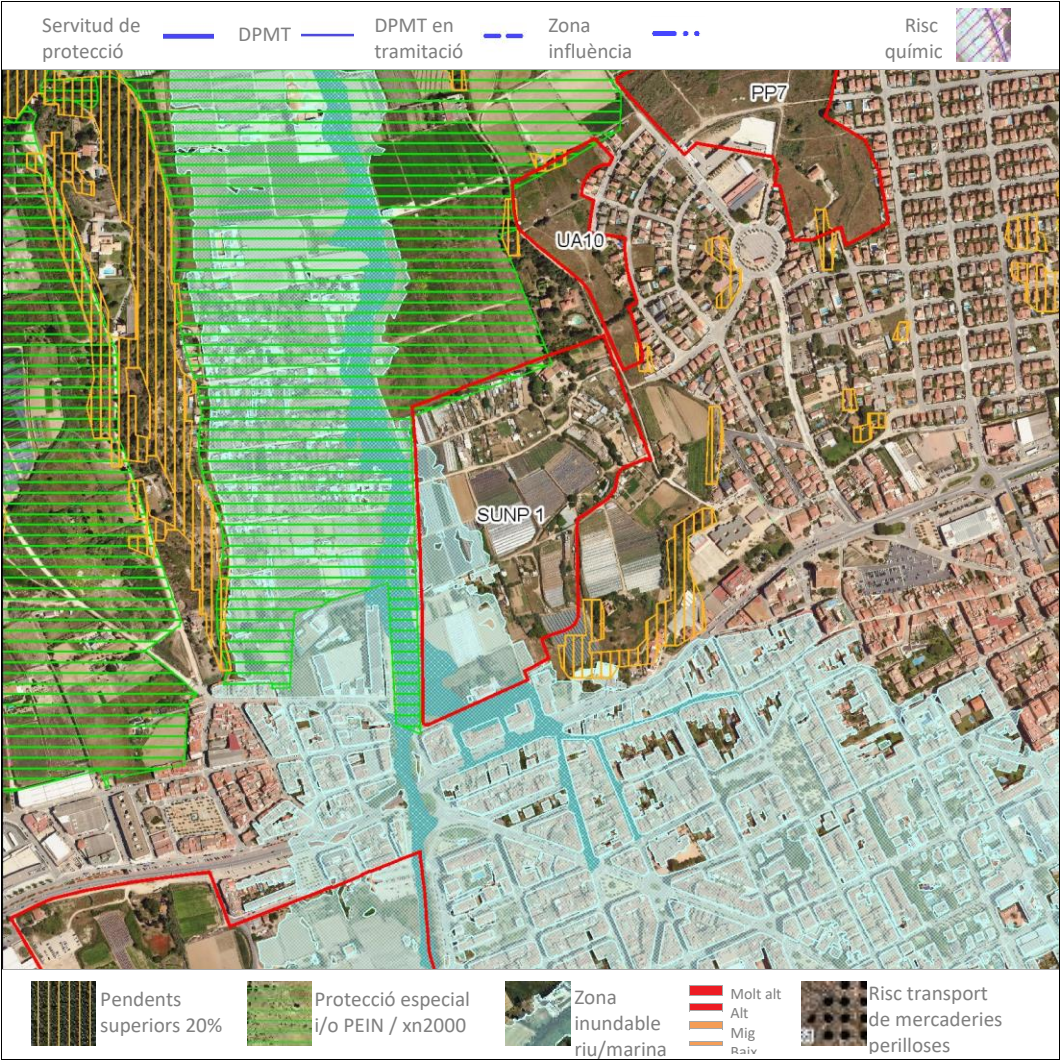
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

23.16. Vetllar per la correcta ordenació dels fronts marítims, per adaptar-los a les especificitats geomorfològiques, de patrimoni i d'edificació del lloc. Es consideren zones prioritàries d'actuació les franges costaneres amb continus urbans com el d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i entre els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar. L'ordenació del paisatge dels fronts marítims hauria de contemplar la inclusió de mesures per consolidar la naturalització dels trams costaners escassament urbanitzats, com els penya-segats de Capaspres (entre Sant Pol de Mar i Calella) o el Pla de Balasc (a Santa Susanna).

Conclusions

En resum, al sector PP4 - En Mar no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Pinemar
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	SUNP 1 - Residencial 1
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable no delimitat
Id. sector	08163-13PPD
Superfície (ha)	15,94
Índex d'edificabilitat bruta	0,35
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	55.804

Modificació planejament general data:	02/08/1995
Planejament derivat data:	

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	



Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0

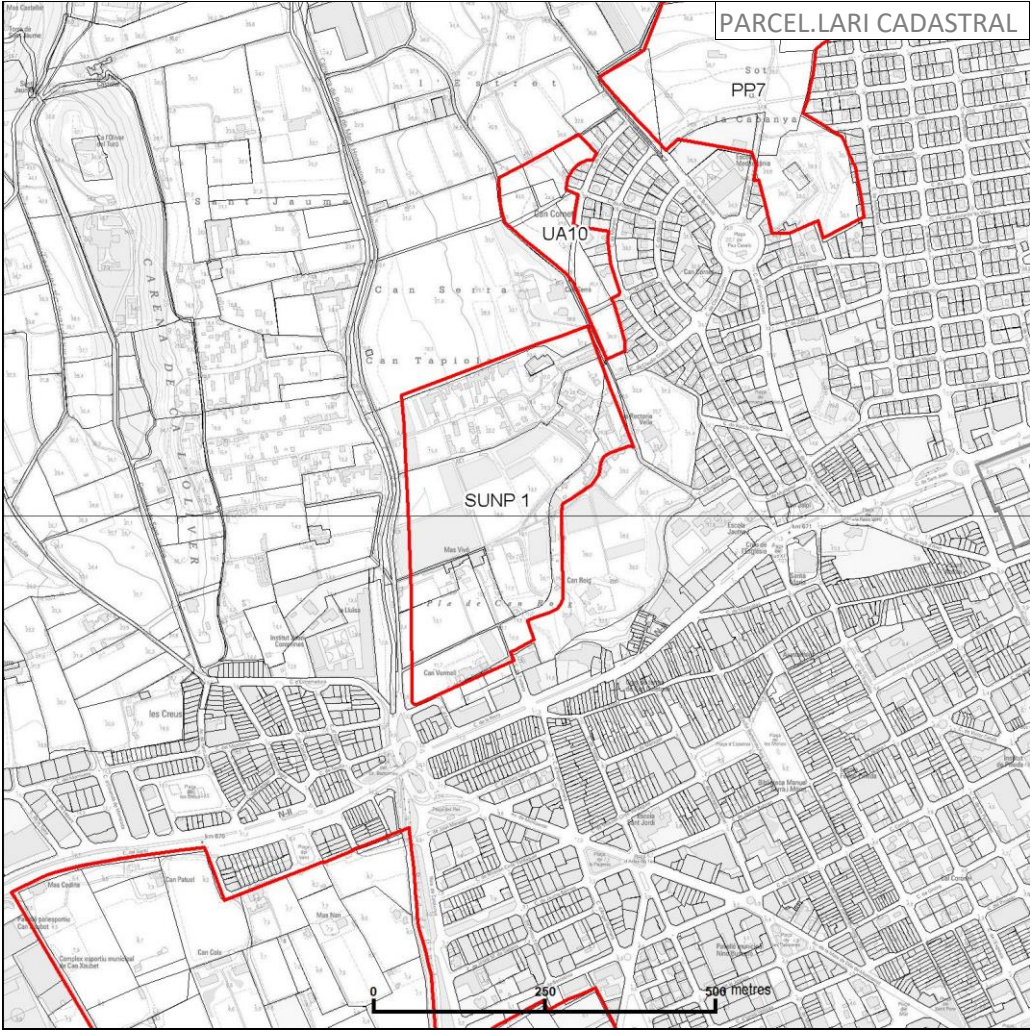
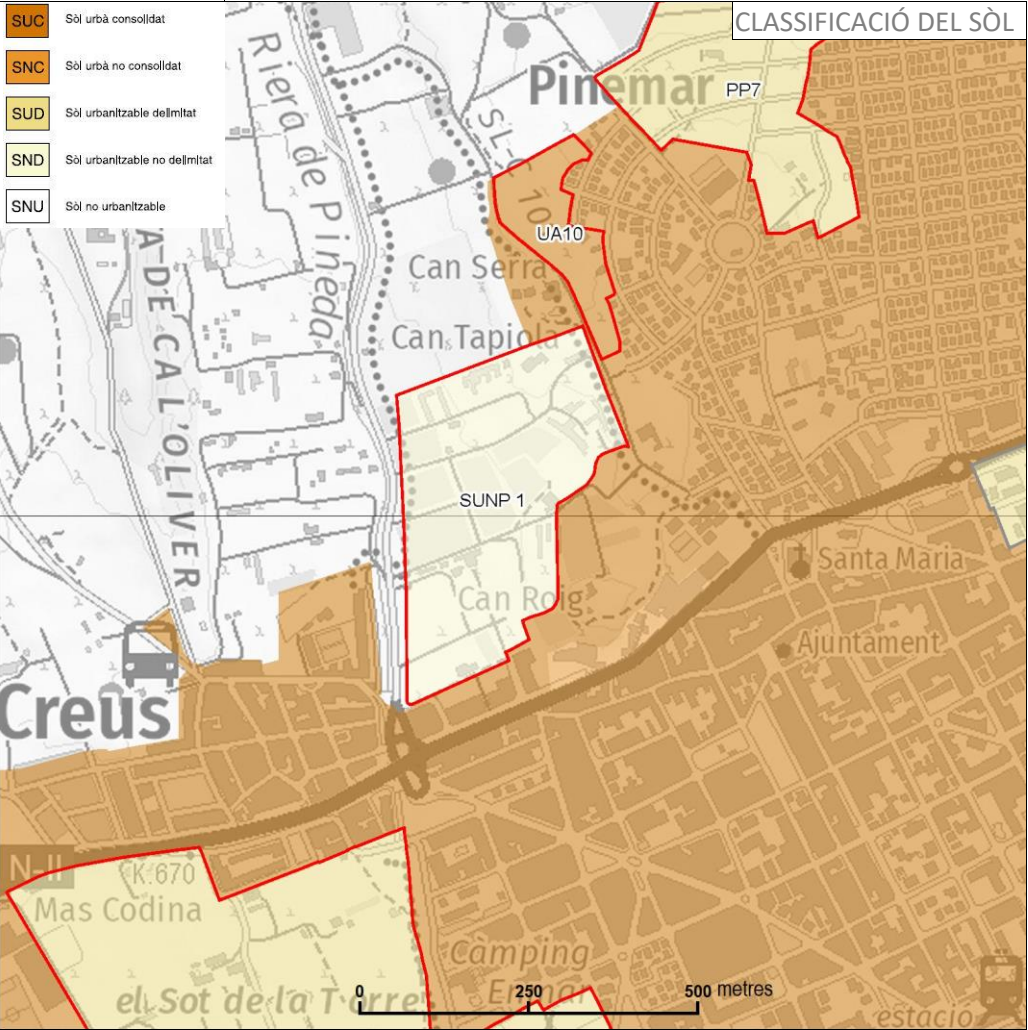
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	2

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	28
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	4
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	70
---	----



08163 - 5 | SUNP1 - Residencial 1

El sector SUNP1 es situa al nord del nucli històric i el seu entorn és majoritàriament agrícola. Limita al nord amb SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTMB; a l'est amb sòl urbà qualificat de Verd privat protegit i espais lliures públics; al sud amb el nucli històric de Pineda de Mar i; a l'oest amb la Riera de Pineda que el confronta amb un àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner (clau C1), UTR-C1 104 Pla de Llobet amb el PDUSC I.

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria regular tot seguint la delimitació de sòl urbà en el seu límit est. L'estat actual dels terrenys és de camps de conreu. L'àmbit té poca exposició visual llunyana. L'accessibilitat es preveu des de la N-II i l'Avinguda Hortsavinyà que connecta amb l'autopista C-32.

Segons el planejament urbanístic vigent, que és el Pla general d'ordenació, publicat el 13/11/1992, es tracta d'un sector en sòl urbanitzable no programat. L'àmbit té una superfície de 15,94 ha; l'ús preferent de la part del sòl amb aprofitament privat serà el residencial; l'edificabilitat bruta és de 0,35 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 55.804 m². Es proposa una superfície mínima de vialitat i aparcaments (25%) i la cessió dels sistemes públics concretats en parcs i jardins urbans (15%) així com en equipaments (10%). Les cessions per equipaments i espais lliures es delimitaran a l'entorn de la masia Can Roig, inclosa en el sector. En el document de Modificacions puntuals del Pla general d'ordenació, publicat el 02/08/1995, preveu una zona de protecció del sistema viari de 25 m en el límit oest de l'Avinguda Hortsavinyà.

Atès el règim de sòl no s'estableix el sistema d'actuació ni terminis.

Estat de desenvolupament

Atès que han passat 29 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 20 anys de vigència ja es podia procedir a la revisió, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.*
- p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.*
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial. Alhora, es troba dins el radi d'influència de l'estratègia de *noves centralitats urbanes* proposada pel PTPMB en aquesta zona.

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han definir segons les

necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

Alhora, el sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions:

Sector molt proper a la riera de Pineda, connector fluvial identificat al PTMB. Valor connector terra-mar.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

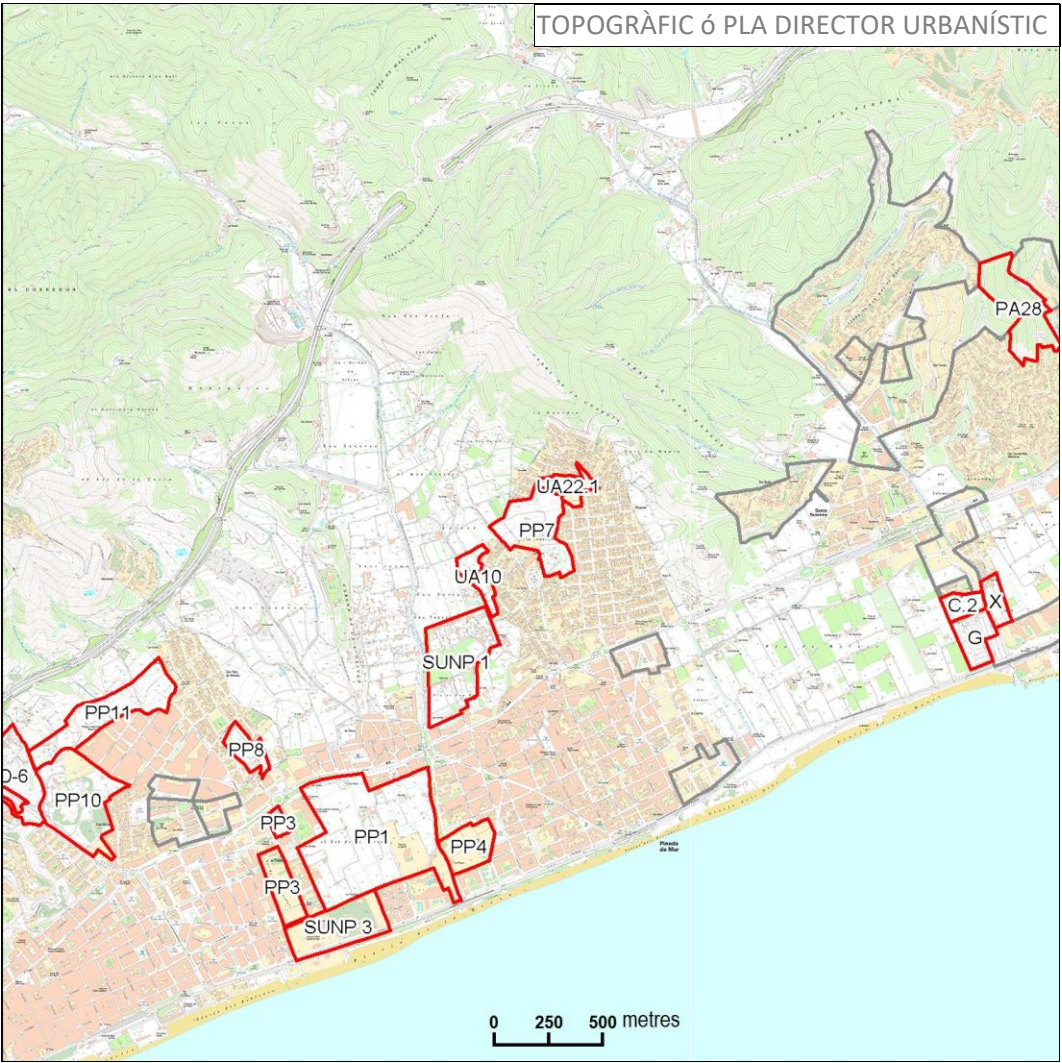
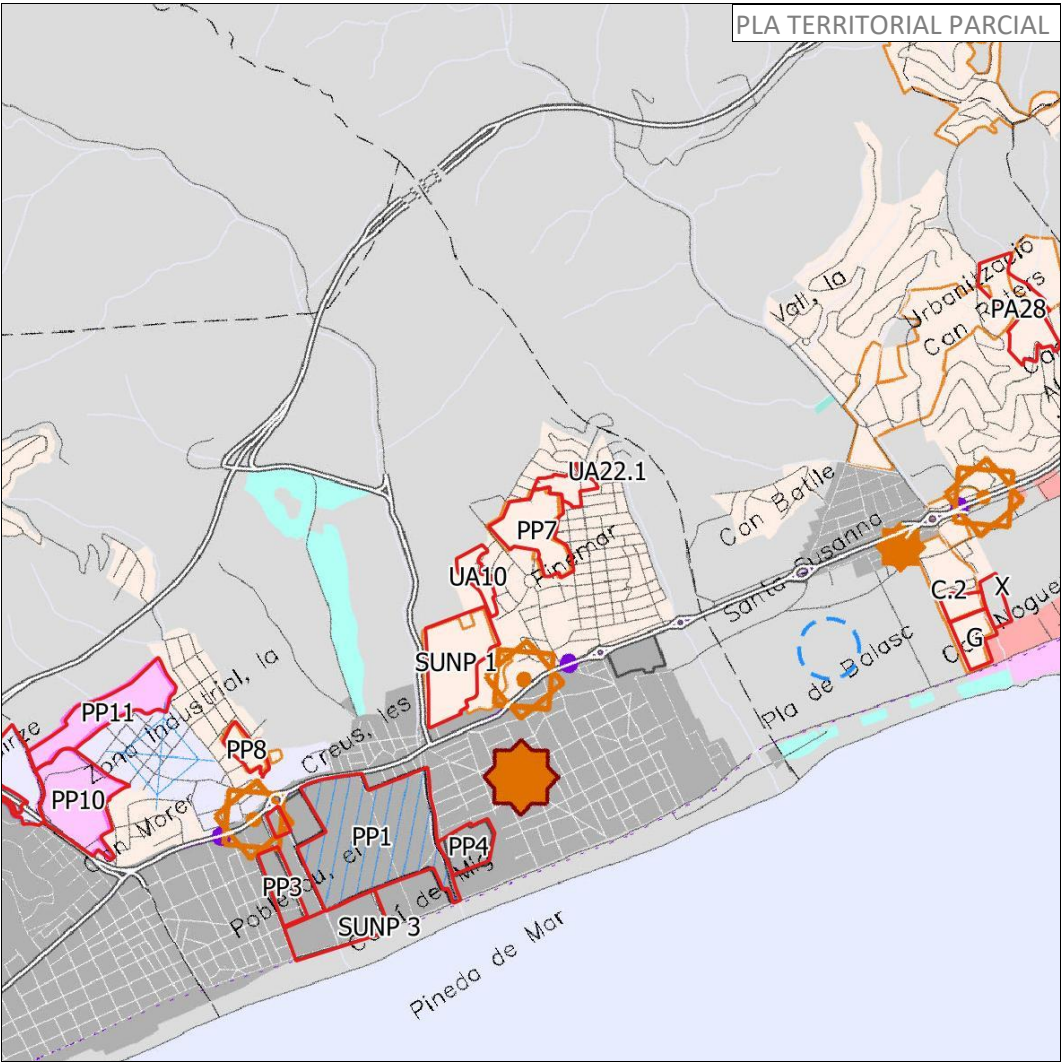
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

Conclusions

En resum, al sector SUNP1 - Residencial 1 li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Pinemar
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	PP7 - Ciutat Jardí Llevant
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08163-6PPU
Superfície (ha)	8.20
Índex d'edificabilitat bruta	0.25
Densitat	12
Nombre d'habitatges	98
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	20.500

Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	21/10/2005

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☒ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	1

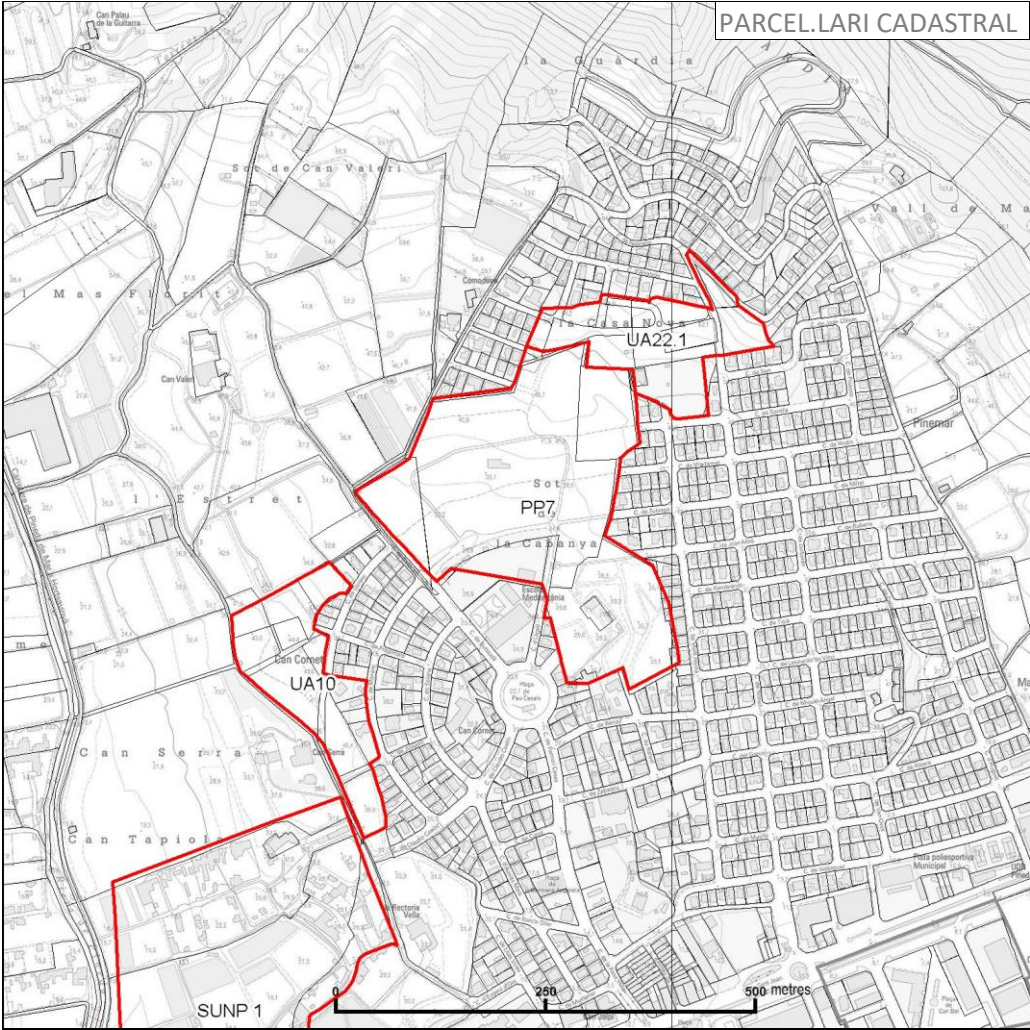
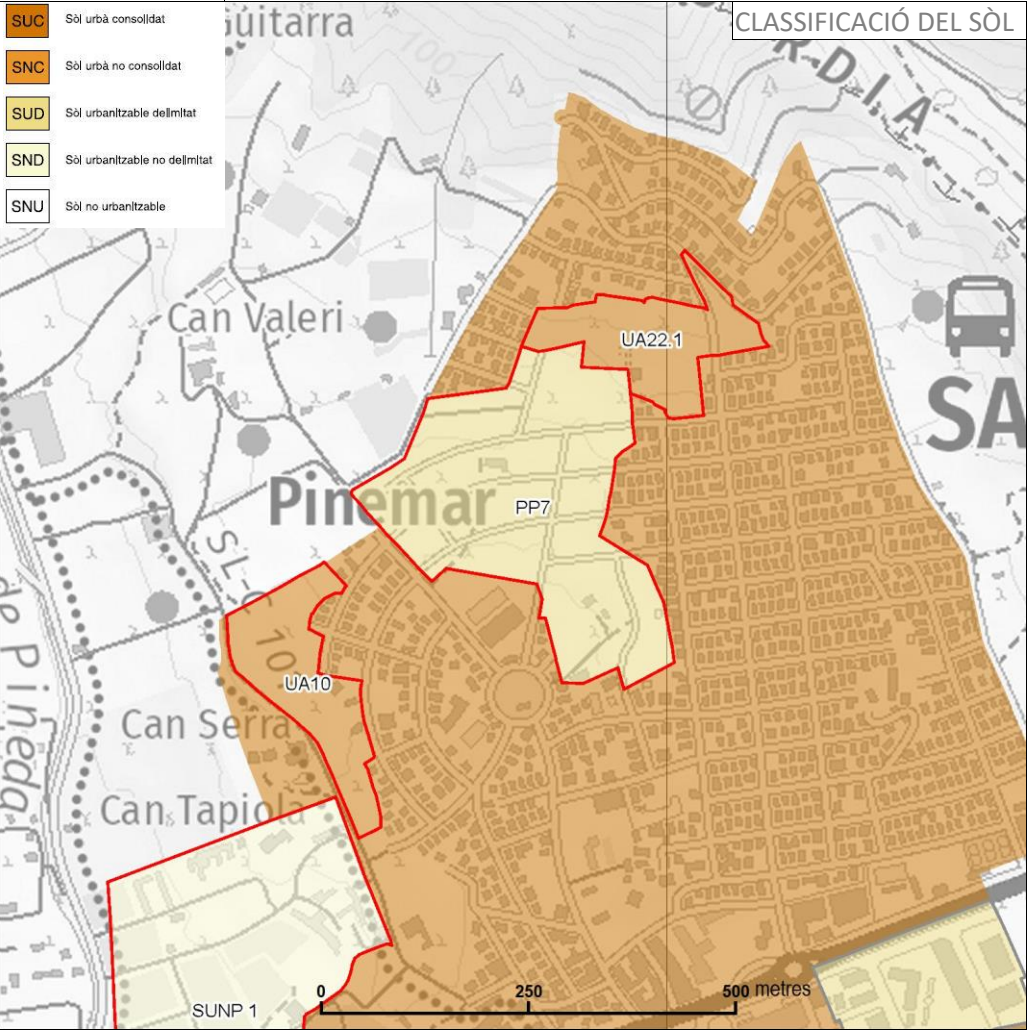
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	99
---	----



08163 - 6 | PP7 - Ciutat Jardí Llevant

El sector PP7 - Ciutat Jardí Llevant se situa en contigüïtat amb les àrees residencials de Pinemar i Can Cornet que es troben al nord-est del nucli urbà. L'entorn del sector és majoritàriament d'ús urbà residencial. Limita al nord amb la UA22I sense desenvolupar; a l'est i sud amb sòl urbà residencial unifamiliar, una part del qual correspon un equipament escolar; a l'oest limita amb un àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner (clau C1), UTR-C1 104 Pla de Llobet amb el PDUSC I.

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria basada en el límit del sòl urbà existent. L'estat actual dels terrenys és de camps erms. L'àmbit té poca exposició visual llunyana. L'accessibilitat es preveu des dels carrers urbans contigus que ja es troben urbanitzats.

Segons el planejament urbanístic vigent, que és el Pla parcial PP7 Ciutat Jardí Llevant, publicat el 21/10/2005, l'objecte del desenvolupament del sector és donar continuïtat i coherència als teixits urbans de les urbanitzacions Pinemar i Can Cornet. L'àmbit té una superfície de 8,41 ha; l'ús principal és el residencial i també s'admeten els usos cívics, culturals i religiosos; l'edificabilitat bruta és de 0,25 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 20.943 m²; el nombre màxim d'habitatges és 100 habitatges. La qualificació correspon a zona d'edificació aïllada subzona intensiva (clau 20 a/2). Hi ha una Modificació del Pla parcial PP7 Ciutat Jardí Llevant, publicada el 24/11/2008, amb l'objectiu d'aconseguir un augment de superfície destinada a equipaments per la situació d'un I.E.S. Aquesta modificació afecta als paràmetres de cessió dels sistemes públics i es concreten en vialitat (24%), espais lliures (10%) i equipaments (12%).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El pla d'etapes del Pla parcial preveu que es durà a terme en una sola etapa.

Estat de desenvolupament

Segons la normativa del Planejament general vigent, el Pla general d'ordenació publicat el 13/11/1992, el pla d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior als 8 anys per a la realització de la urbanització. Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el pla d'etapes per al desenvolupament dels sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) *Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2.- La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.8.- Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.

Prioritzar l'ocupació dels solars lliures de l'interior de les urbanitzacions, enfront de l'ocupació de noves àrees perifèriques i l'augment del perímetre construït

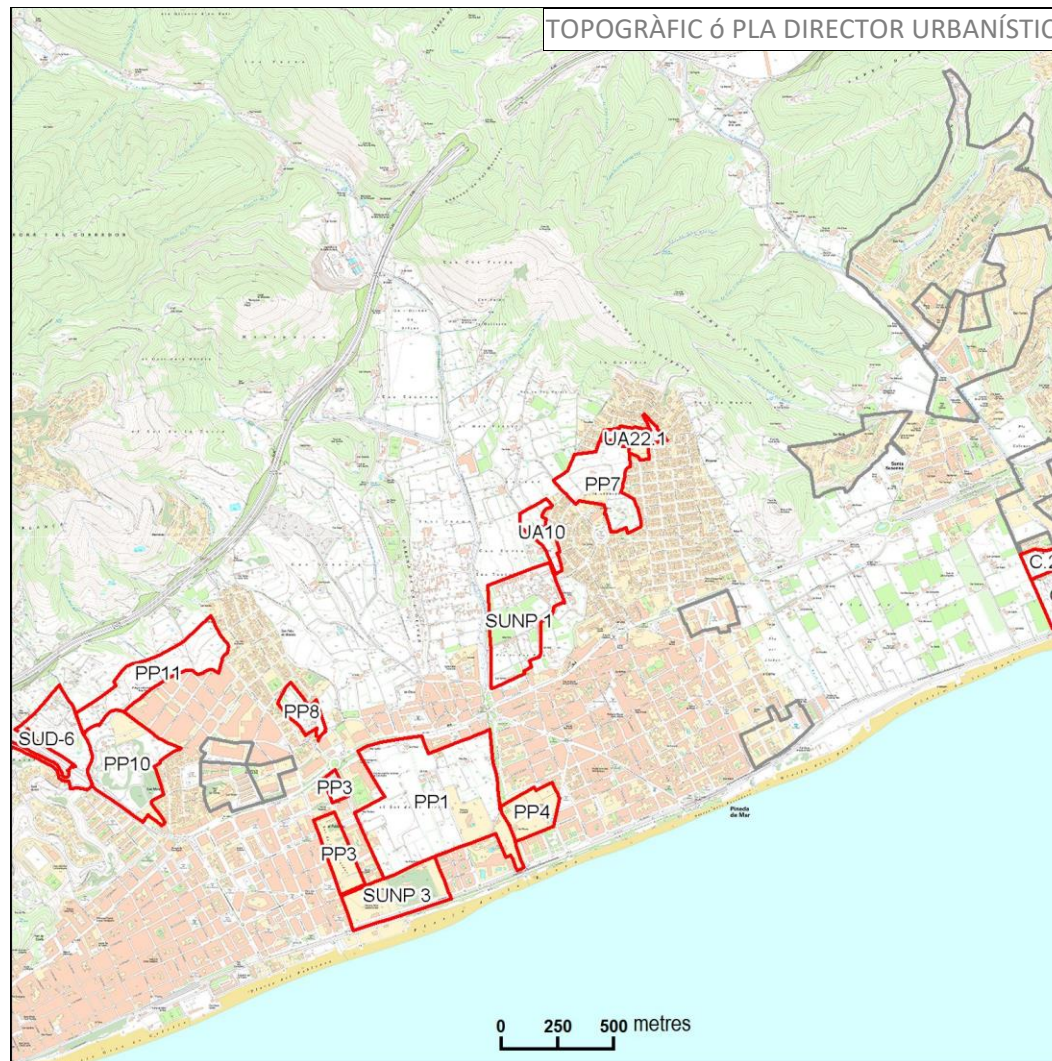
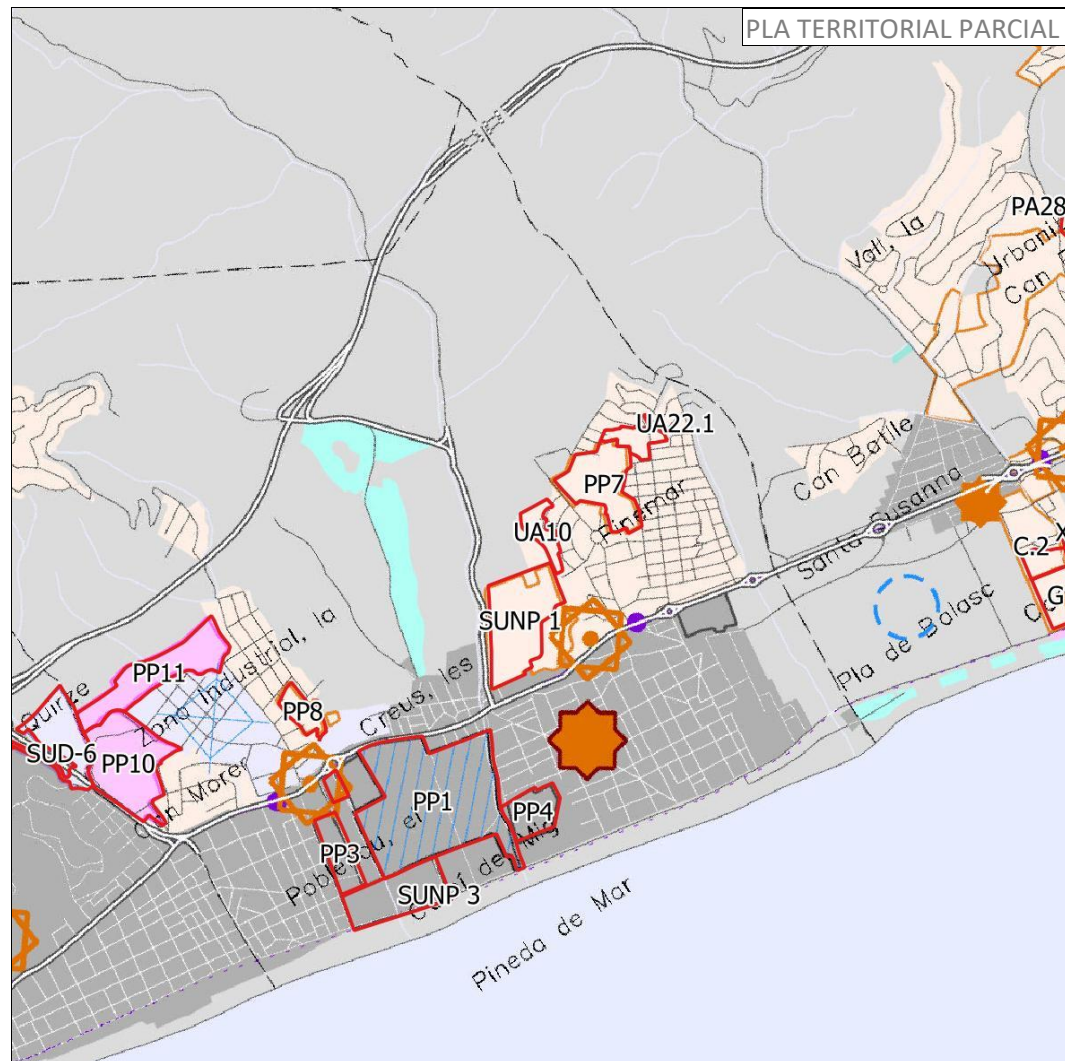
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.20. Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. Avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i definir amb precisió els límits de les urbanitzacions, a fi de controlar/evitar la seva expansió i afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes i naturals.

Conclusions

En resum, al sector PP7 - Ciutat Jardí Llevant li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Pinemar
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	UA10 - Ronda Nord
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbà
Id. sector	08163-UA10
Superfície (ha)	2.25
Índex d'edificabilitat bruta	0.25
Densitat	
Nombre d'habitatges	35
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	5.626

Modificació planejament general data: **02/05/2002**
Planejament derivat data:

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolitana de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directores urbanístics:
Informació: [Informació](#) Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística			
- Compacitat (htg/ha):	<20	☒	20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.		0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:			3

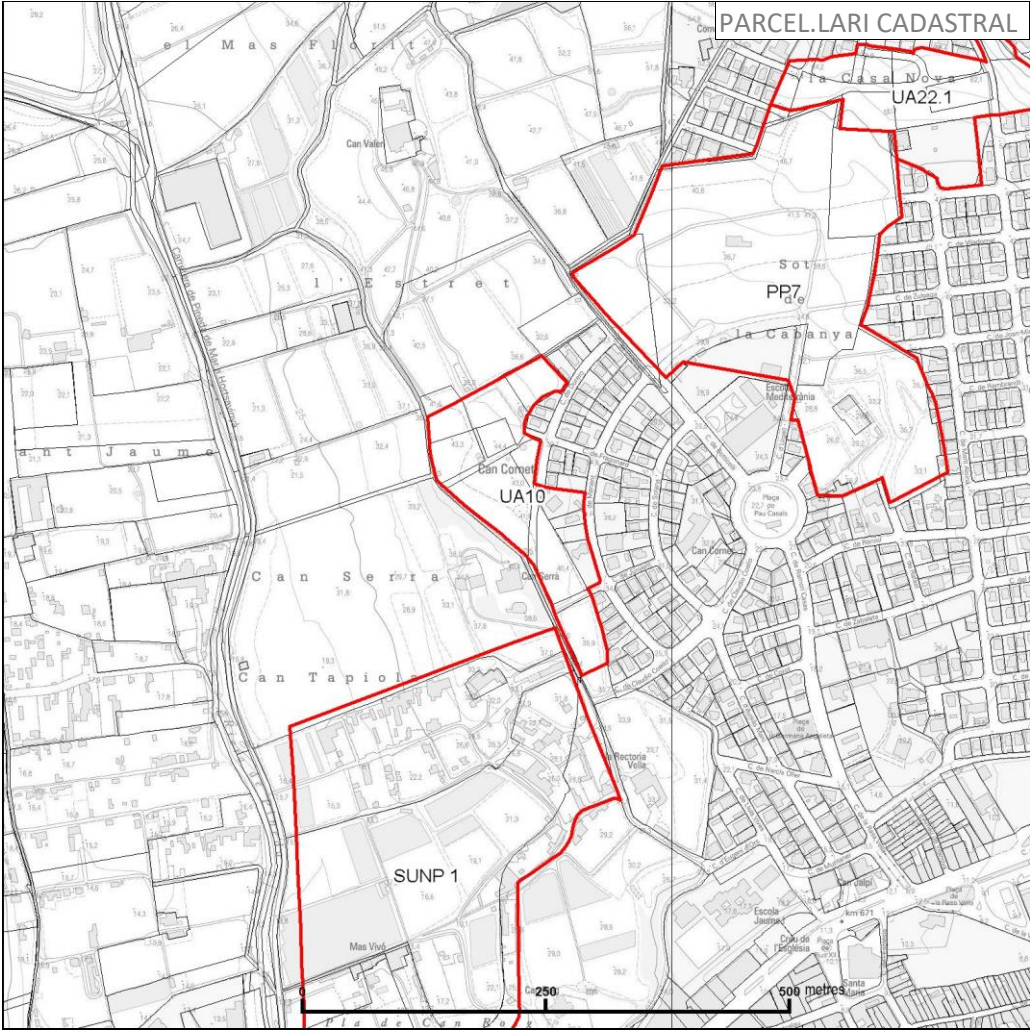
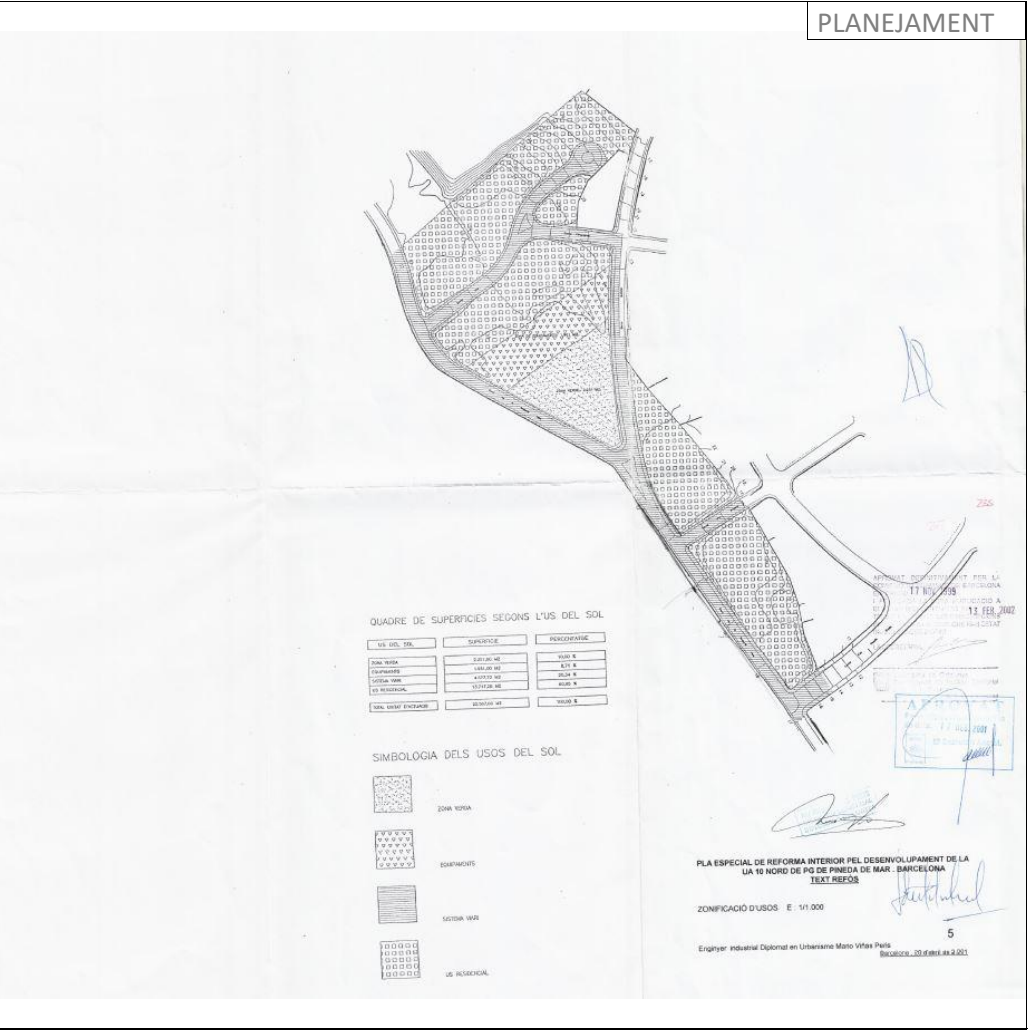
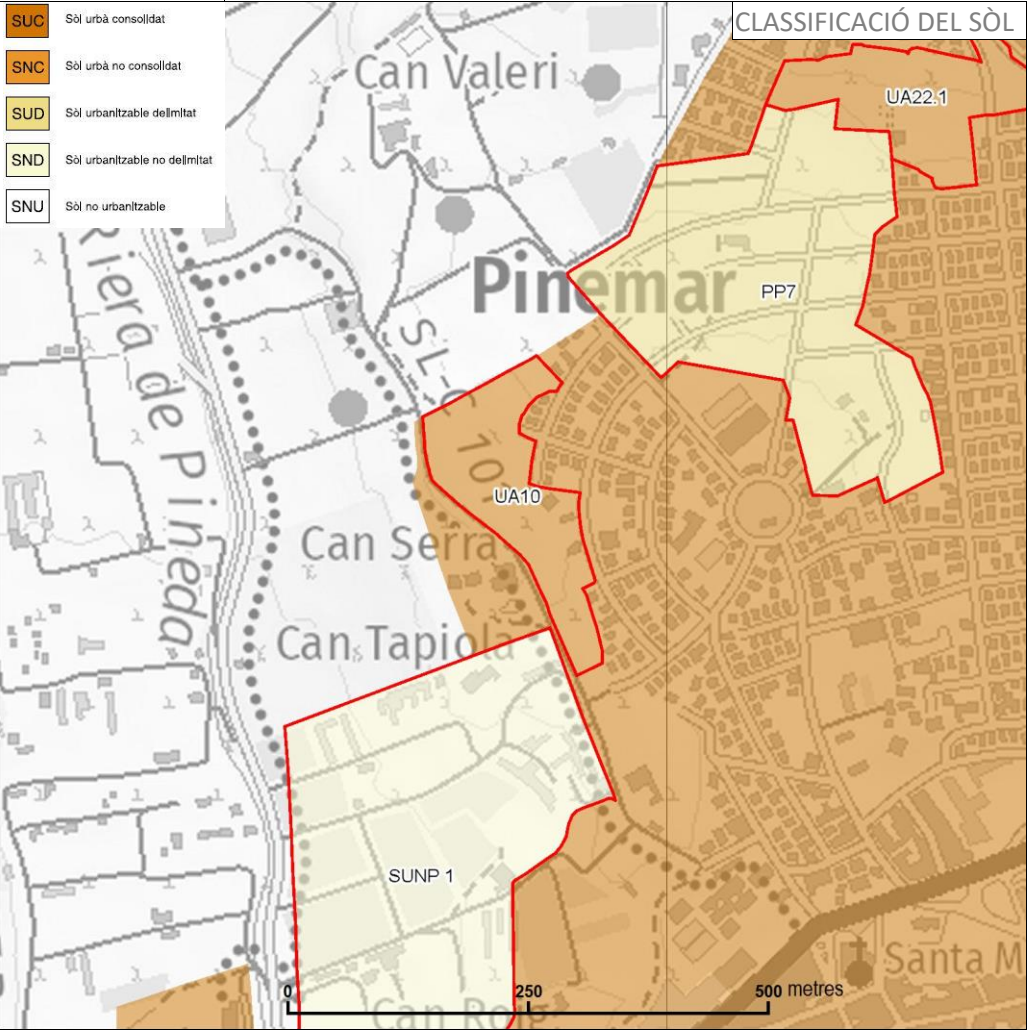
Informació ambiental	
- <i>Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	5

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 94



08163 - 7 | UA10 - Ronda Nord

La unitat d'actuació UA10 - Ronda Nord se situa en el límit oest de l'àrea residencial Pinemar que es troba al nord-est del nucli urbà. L'entorn del sector és urbà residencial i agrícola. Limita al nord-oest amb un àmbit amb la categoria de sòl urbanitzable costaner (clau C1), UTR-C1 104 Pla de Llobet amb el PDUSC I; al nord-est limita amb el sector PP7 Ciutat Jardí Llevant; a l'est amb sòl urbà residencial unifamiliar i; a l'oest amb el sector SUNP 1 i un àmbit de sòl urbà qualificat com a jardí privat.

Morfològicament els sòls son plans i la geometria es basa en el límit del sòl urbà existent. L'estat actual dels terrenys és de camps erms i dins l'àmbit (a la part sud-est, confrontant amb el sòl urbà residencial) hi ha implantat un habitatge unifamiliar. Degut a la seva morfologia l'àmbit té exposició visual llunyana. L'accessibilitat es preveu des dels carrers urbans contigus que ja es troben urbanitzats.

Segons el planejament urbanístic vigent, el Pla especial de la Unitat d'actuació 10, Ronda Nord, publicat el 02/05/2002, la superfície de l'àmbit és de 2,25 ha, l'ús principal és el residencial i també s'admeten els usos cívics, culturals i religiosos; l'edificabilitat bruta és de 0,25 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 5.626 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en vialitat (20%), espais lliures (10%) i equipaments (9%). El tipus d'ordenació correspon a l'edificació aïllada unifamiliar i bifamiliar (clau 20a2) i les condicions d'ordenació preveuen una superfície mínima de parcel·la de 400-600m². En base a la superfície destinada a residencial que preveu el planejament vigent (13.717 m²) la densitat és de l'ordre de 15 htg/ha i unun màxim de 35 habitatges.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament derivat vigent no inclou ni un pla d'etapes ni un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament del polígon, atès que han passat 19 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) *Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2.- La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.8.- Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.

Prioritzar l'ocupació dels solars lliures de l'interior de les urbanitzacions, enfront de l'ocupació de noves àrees perifèriques i l'augment del perímetre construït

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.20. Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. Avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i definir amb precisió els límits de les urbanitzacions, a fi de controlar/evitar la seva expansió i afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes i naturals.

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

La UA 10 no ha estat objecte de transformació urbanística. Així, s'ha constatat en visita de camp que l'àmbit no es troba consolidat per l'edificació en les dues terceres parts i l'ús actual del sòl és de camps erms. Dins l'àmbit hi ha implantada un habitatge unifamiliar.

Pel que fa als serveis, no s'aprecien xarxes d'aigua, electricitat, clavegueram ni telefonia que donin servei a l'àmbit; ni es pot observar que s'hagi obert el carrer que donarà accés al sòl privat. És a dir, no s'observen les xarxes de serveis amb les característiques adequades per servei als usos que el planejament urbanístic municipal preveu que s'hi poden implantar.

En resum, els terrenys no tenen les condicions de sòl urbà que estableix la legislació urbanística vigent, fixades als articles 26 i subsegüents del TRLUC, i com s'ha pogut comprovar els sòls es troben en la situació de sòl rural d'acord amb la legislació bàsica de sòl.

Consegüentment, la valoració es proposa com si fos un àmbit de sòl urbanitzable.

Conclusions

En resum, a la unitat d'actuació UA10 - Ronda Nord li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Ortofoto de Catalunya 1:2.500 vigent ICGC. UA10, Ronda nord de Pineda de Mar.



Foto 1: Imatge des del límitsud de la UA10, on s'observa la traça del vial previst com a camí de terra i sense cap xarxa de serveis urbans.



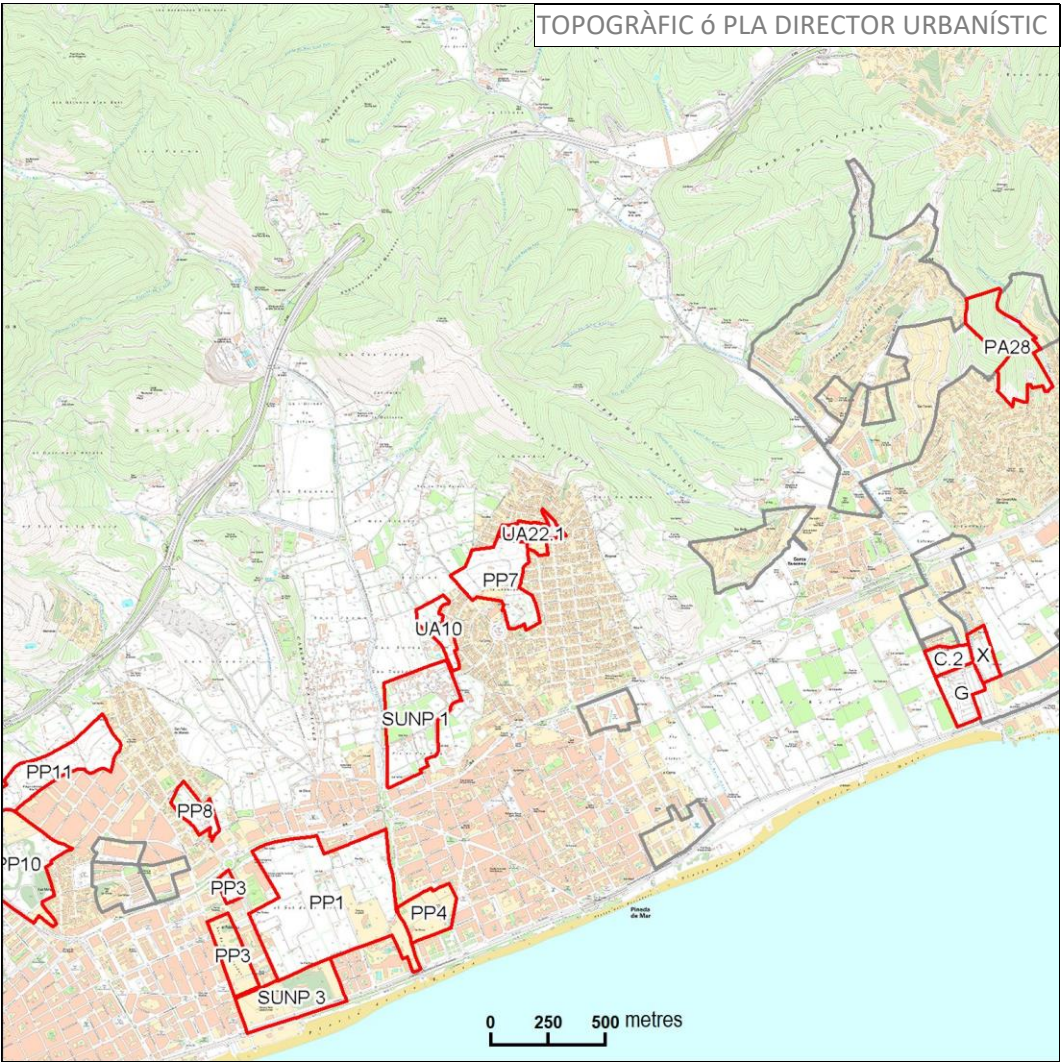
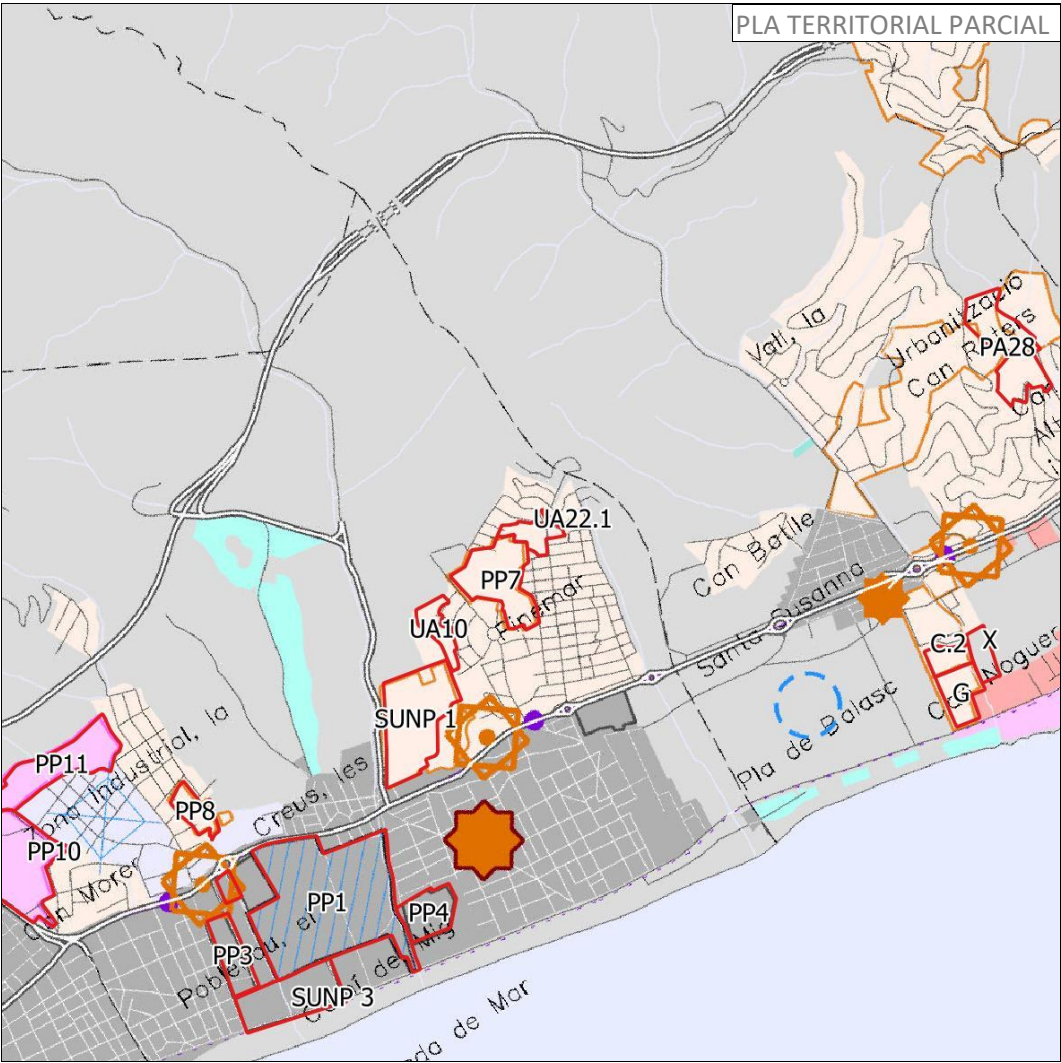
Foto 2: Imatge dels sòls de la UA10 sense transformar.



Foto 3: Imatge de la UA10 on, segons el planejament vigent, a mà dreta s'ha d'obrir un vial. Els sòls no han sofert cap transformació urbanística i no s'observa cap xarxa de serveis urbans.



Foto 4: Imatge de la UA10 des del carrer Durero on s'observa que la continuació del carrer dins l'àmbit és en terrenys no transformats.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Pinemar
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992

Descripció	UA22.1 - Pinemar
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbà
Id. sector	08163-UA22
Superfície (ha)	2,44
Índex d'edificabilitat bruta	0,25
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	6.100

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

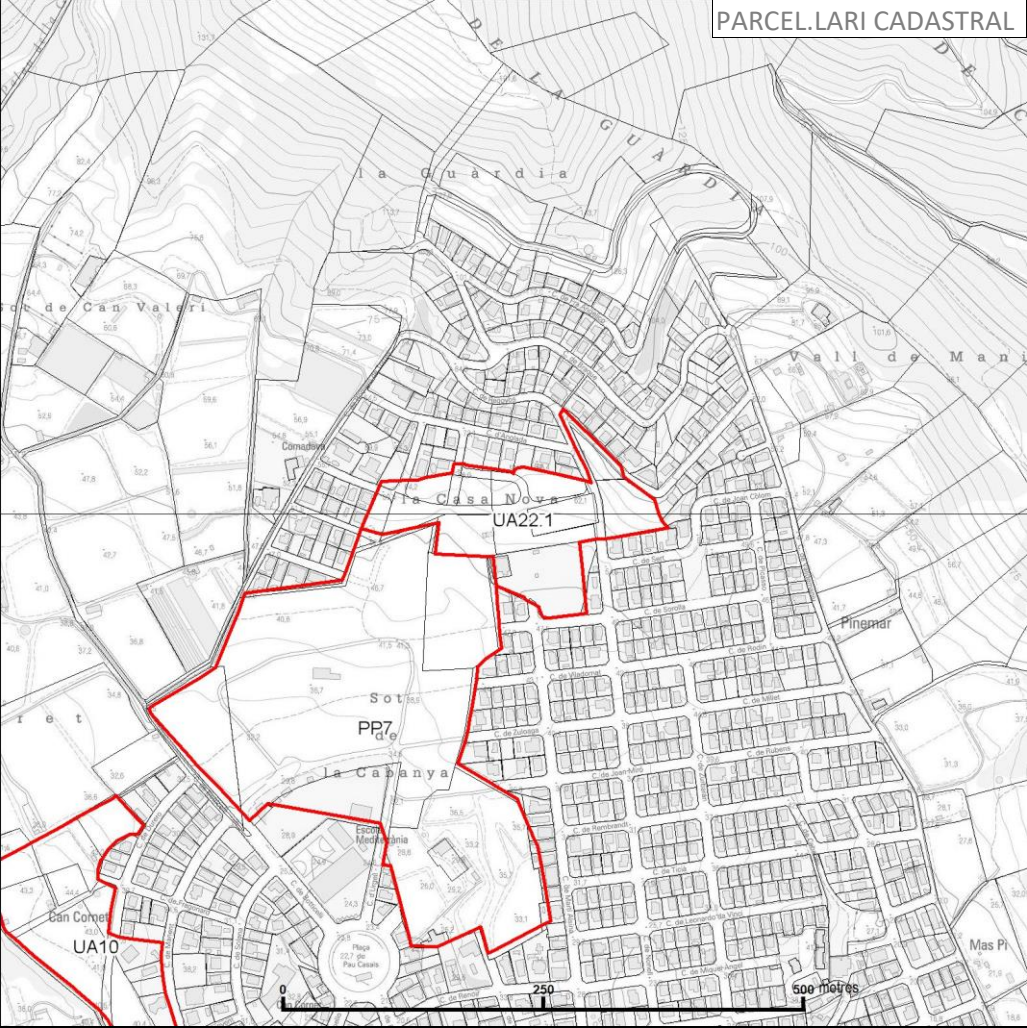
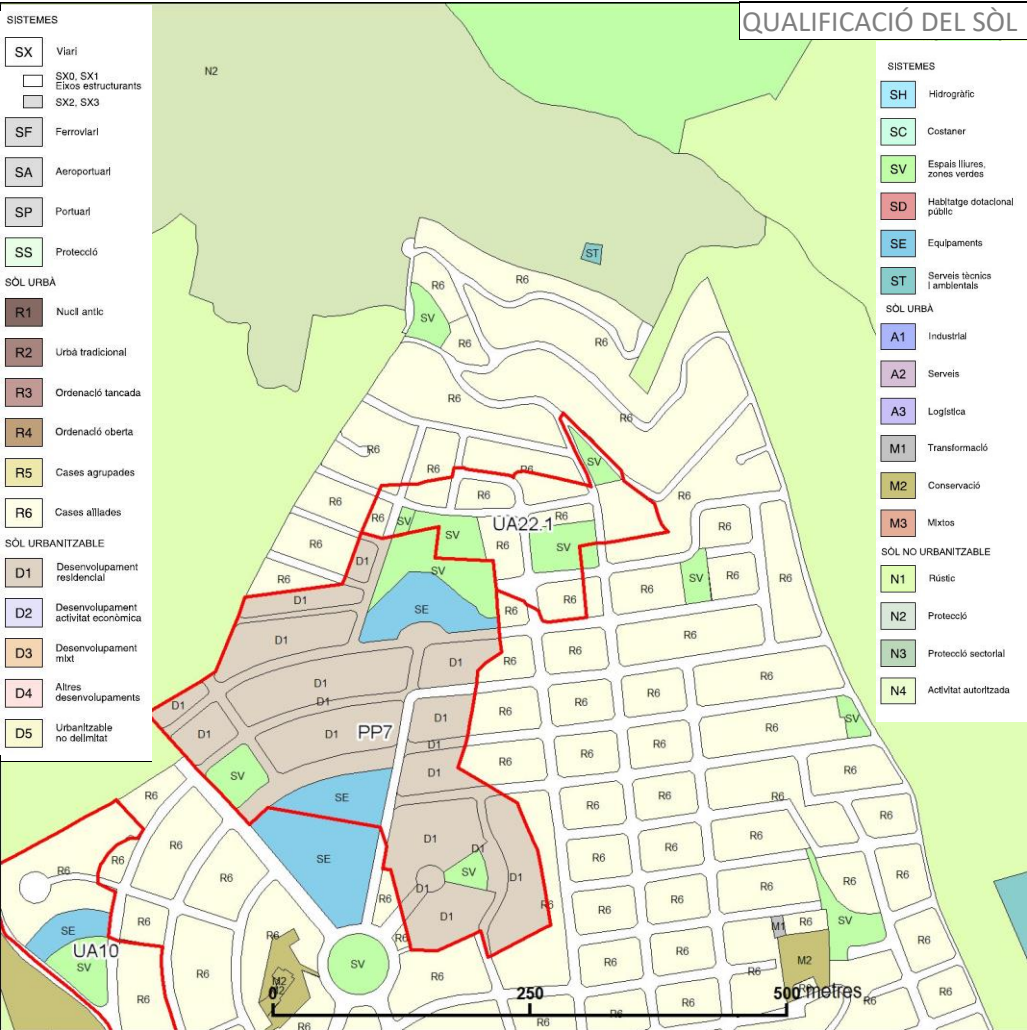
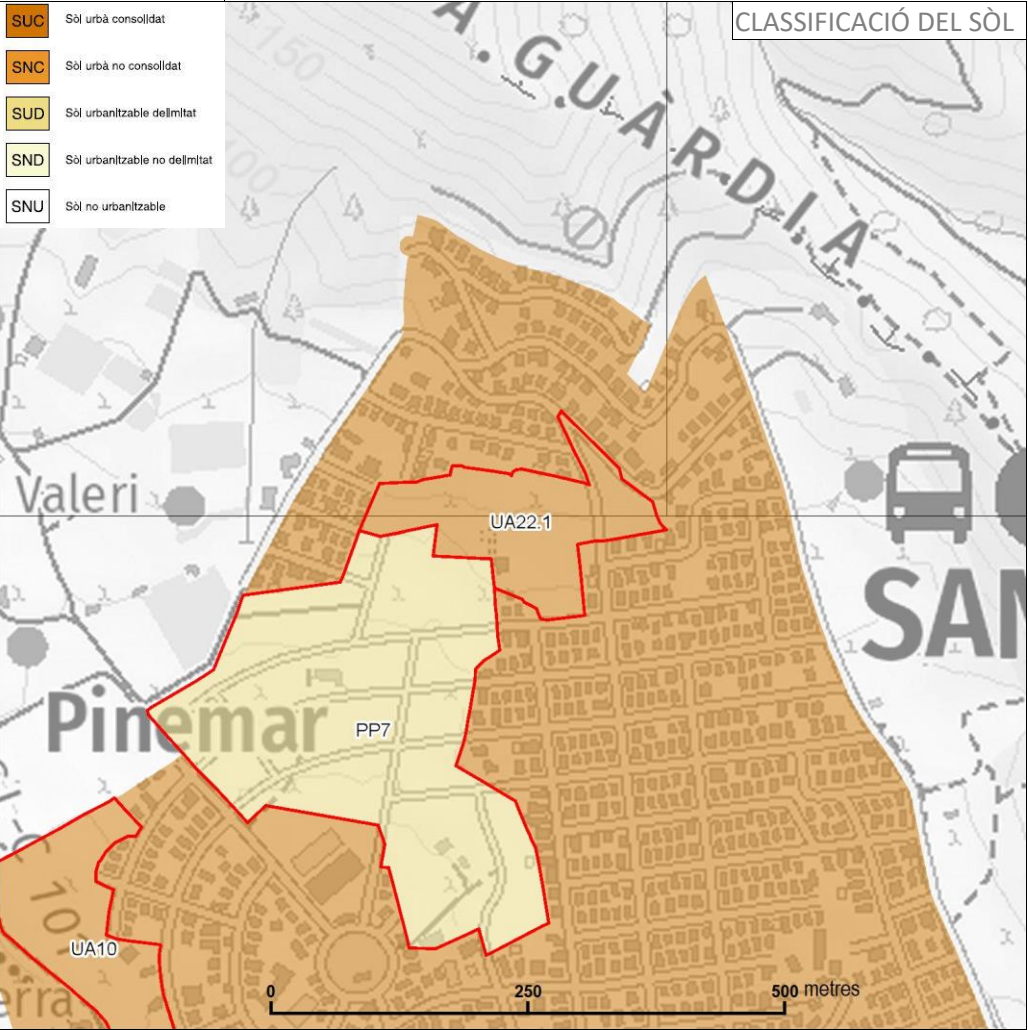
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☐ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	38

Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	62
---	----



08163 - 8 | UA 22.1 - Pinemar

La unitat d'actuació UA 22.1 - Pinemar se situa en contigüïtat amb l'àrea residencial de Pinemar que es troba al nord-est del nucli urbà. L'entorn del sector és majoritàriament d'ús urbà residencial. Limita al nord, a l'est i l'oest amb sòl urbà residencial unifamiliar; al sud-oest limita amb el sector PP7 Ciutat Jardí Llevant.

Morfològicament els sòls no són del tot planers doncs es troba als peus de la Serra de la Guàrdia i algunes zones presenten pendents superiors al 20%. L'àmbit té una geometria basada en el límit del sòl urbà existent. L'estat actual dels terrenys és de camps erms i dins l'àmbit hi ha implantada un habitatge unifamiliar. Degut a la seva morfologia l'àmbit té exposició visual llunyana. L'accessibilitat es preveu des dels carrers urbans contigus que ja es troben urbanitzats.

Segons el planejament urbanístic vigent, Planejament general vigent, el Pla general d'ordenació publicat el 13/11/1992, la unitat d'actuació 22.1 es delimita per completar els buits de la urbanització Pinemar. La superfície de l'àmbit és de 2,44 ha; l'ús principal és el residencial i també s'admeten els usos cívics, culturals i religiosos; l'edificabilitat bruta és de 0,25 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 6.100 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en vialitat (28%) i espais lliures (24%). El tipus d'ordenació correspon a l'edificació aïllada unifamiliar i bifamiliar (clau 20a2) i les condicions d'ordenació preveuen una superfície mínima de parcel·la de 400-600m². En base a la superfície destinada a residencial que preveu el planejament vigent la densitat és de l'ordre de 12 htg/ha i un màxim de 30 habitatges.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Estat de desenvolupament

El programa d'actuació del planejament general urbanístic municipal vigent no fixa terminis per al desenvolupament dels polígons, atès que han passat 29 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, i que a partir dels 20 anys ja es podia procedir a la revisió, s'entén que els terminis d'execució del polígon s'han superat i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectoris de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) *Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2.- La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la Llei d'urbanisme, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.8.- Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.

Prioritzar l'ocupació dels solars lliures de l'interior de les urbanitzacions, enfront de l'ocupació de noves àrees perifèriques i l'augment del perímetre construït

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.20. Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. Avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i definir amb precisió els límits

de les urbanitzacions, a fi de controlar/evitar la seva expansió i afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes i naturals.

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

La UA 22.1 no ha estat objecte de transformació urbanística. Així, s'ha constatat en visita de camp que l'àmbit no es troba consolidat per l'edificació en les dues terceres parts i l'ús actual del sòl és de camps erms. Dins l'àmbit hi ha implantat un habitatge unifamiliar.

Pel que fa als serveis, no s'aprecien xarxes d'aigua, electricitat, clavegueram ni telefonia que donin servei a l'àmbit; ni es pot observar que s'hagi obert el carrer que donarà accés al sòl privat. És a dir, no s'observen les xarxes de serveis amb les característiques adequades per servei als usos que el planejament urbanístic municipal preveu que s'hi poden implantar.

En resum, els terrenys no tenen les condicions de sòl urbà que estableix la legislació urbanística vigent, fixades als articles 26 i subsegüents del TRLUC, i com s'ha pogut comprovar els sòls es troben en la situació de sòl rural d'acord amb la legislació bàsica de sòl.

Consegüentment, la valoració es proposa com si fos un àmbit de sòl urbanitzable.

Conclusions

En resum, a la unitat d'actuació UA 22.1 - Pinemar li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Ortofoto de Catalunya 1:2.500 vigent ICGC. UA22.1, Pinemar de Pineda de Mar.

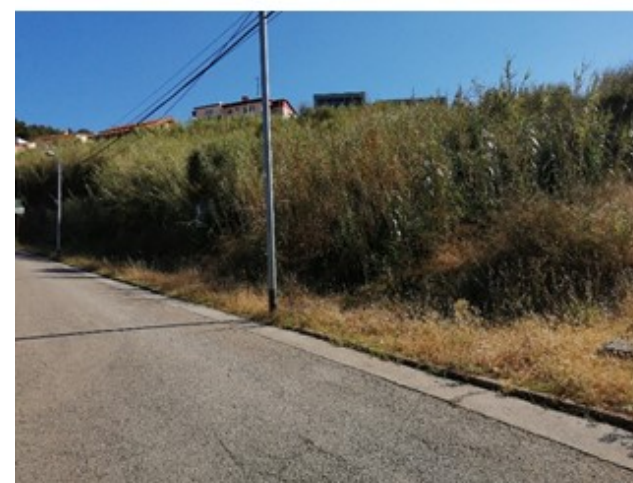


Foto 1: Imatge des del carrer Nonell, que creua l'àmbit de la UA22.1, i a la dreta la resta de sòls interiors de l'àmbit sense transformar.



Foto 2: Imatge dels sòls de la UA22.1 on es constata, a mà esquerra, la inexistència de xarxes de serveis urbans i l'estat dels sòls sense transformació.



Foto 2: Imatge de la UA22.1 des del carrer Nonell, el qual creua l'àmbit, i on segons el planejament a mà dreta s'ha d'obrir un vial.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Can Morer
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	PP8 - Ciutat Jardí Ponent
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08163-7PPU
Superfície (ha)	2.36
Índex d'edificabilitat bruta	0.25
Densitat	12
Nombre d'habitatges	28
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	5.900

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Plans directors urbanístics:
Informació: Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha): <20 x 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 0

Informació ambiental

- Criteris ambientals
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 0

Informació sectorial

- Riscos naturals
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys) 0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí 0

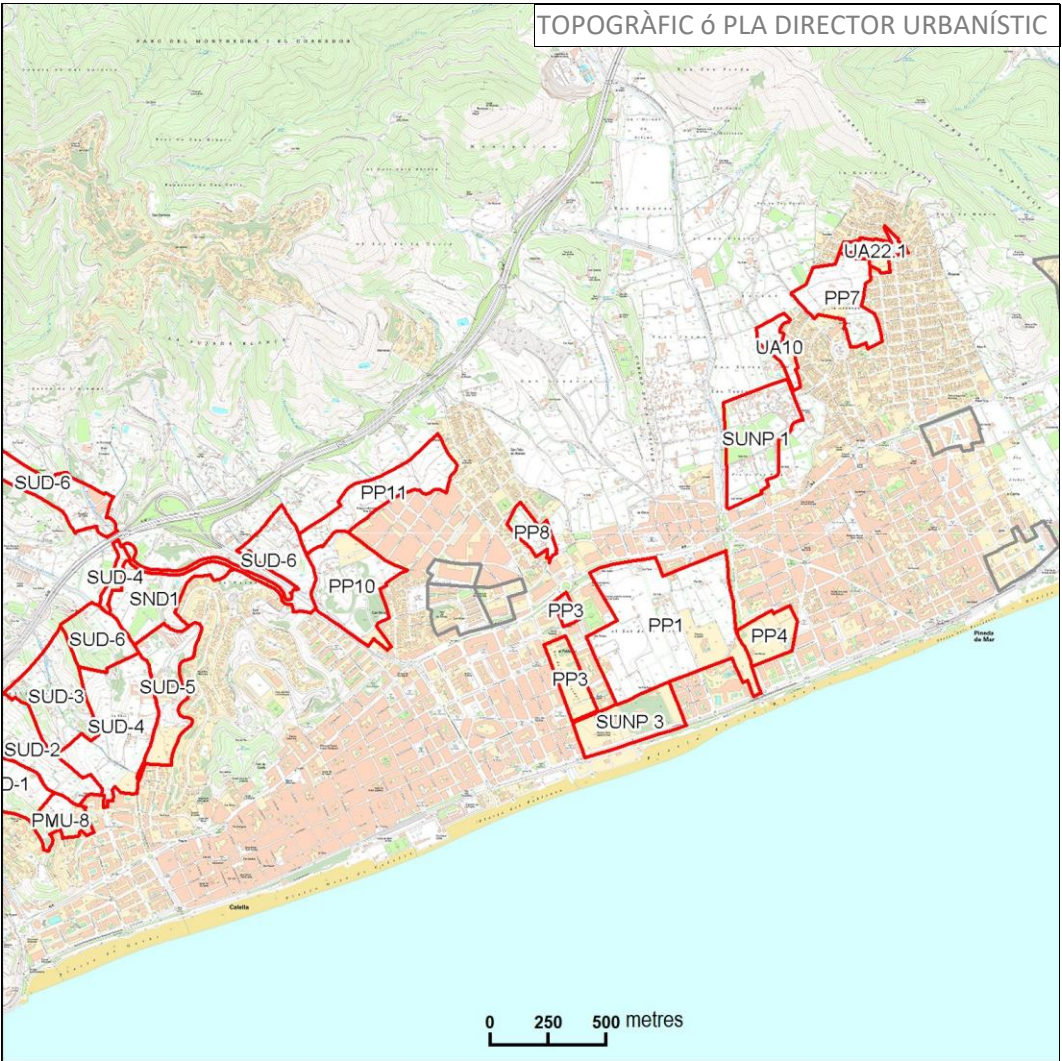
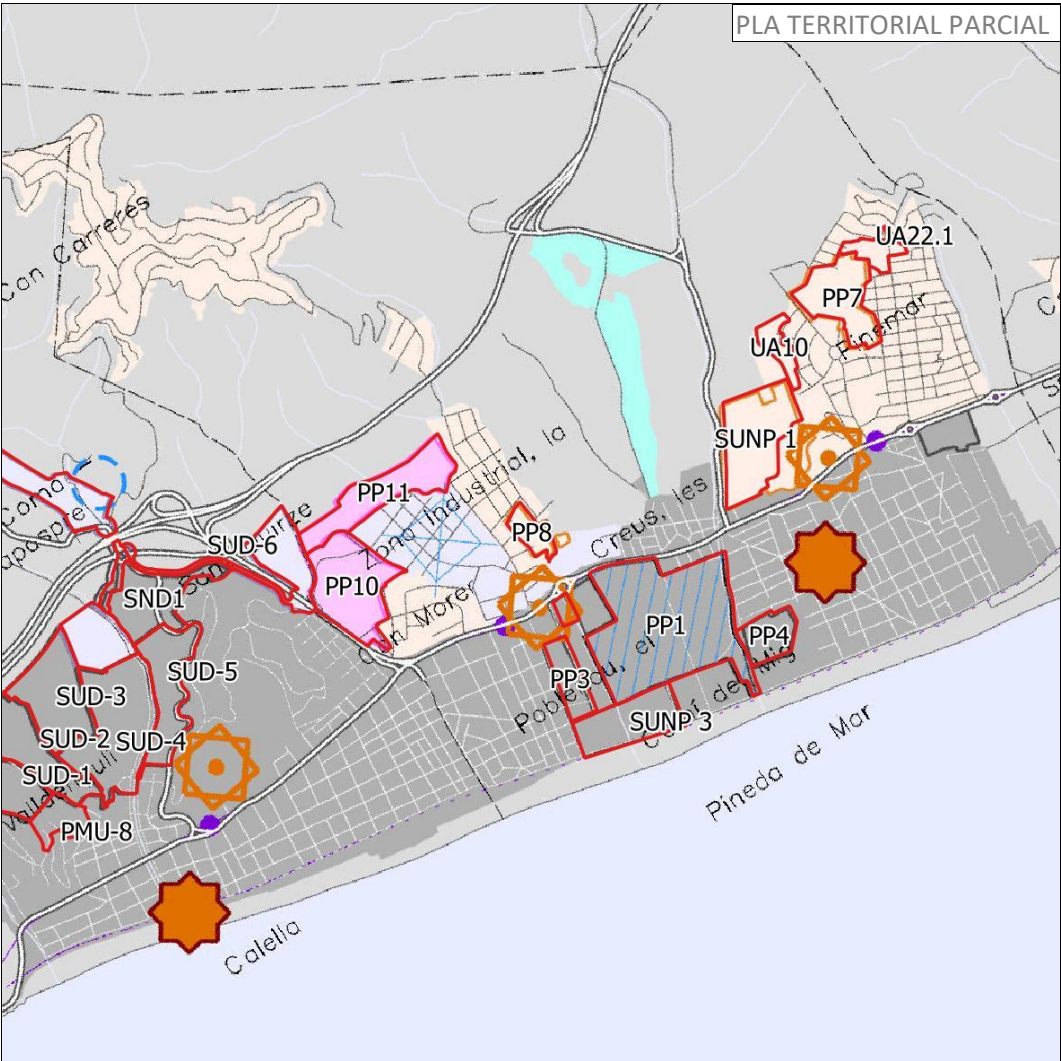
- Riscos tecnològics
Risc químic 0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0

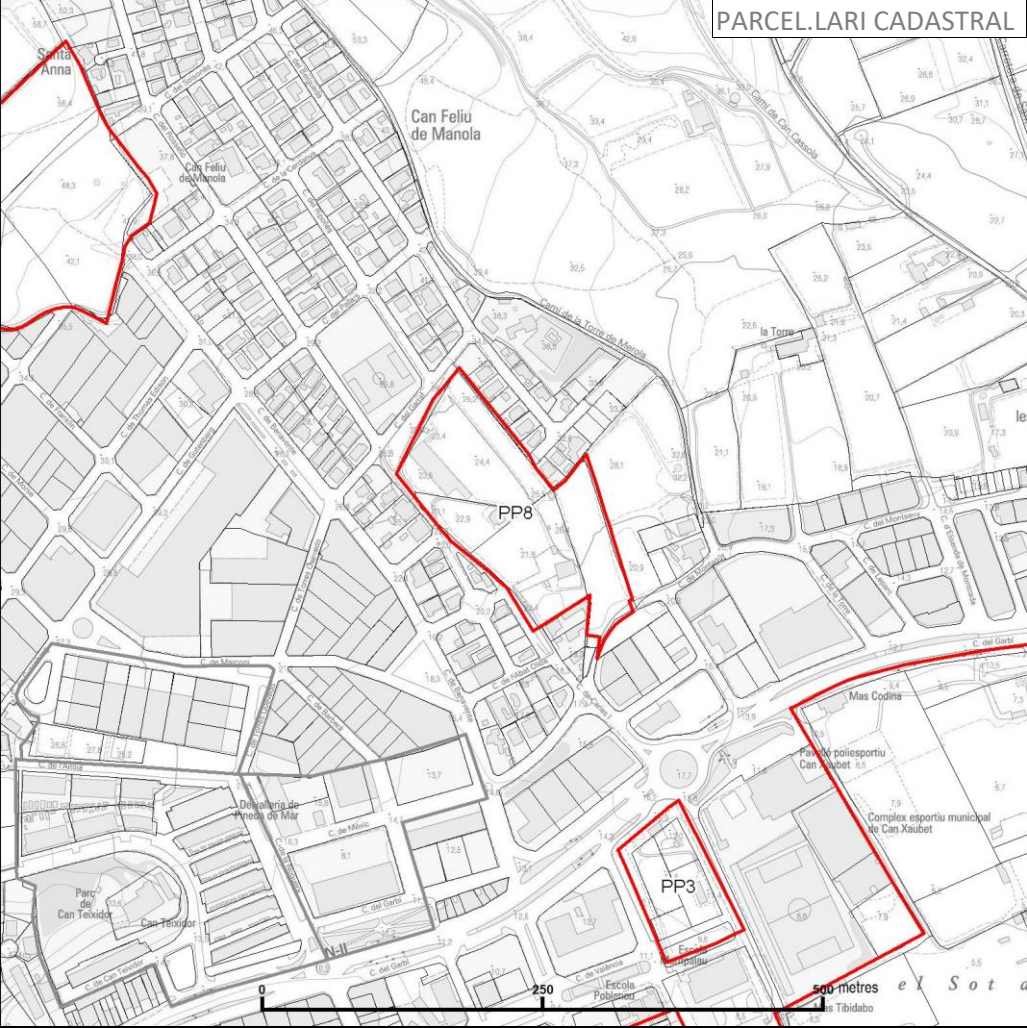
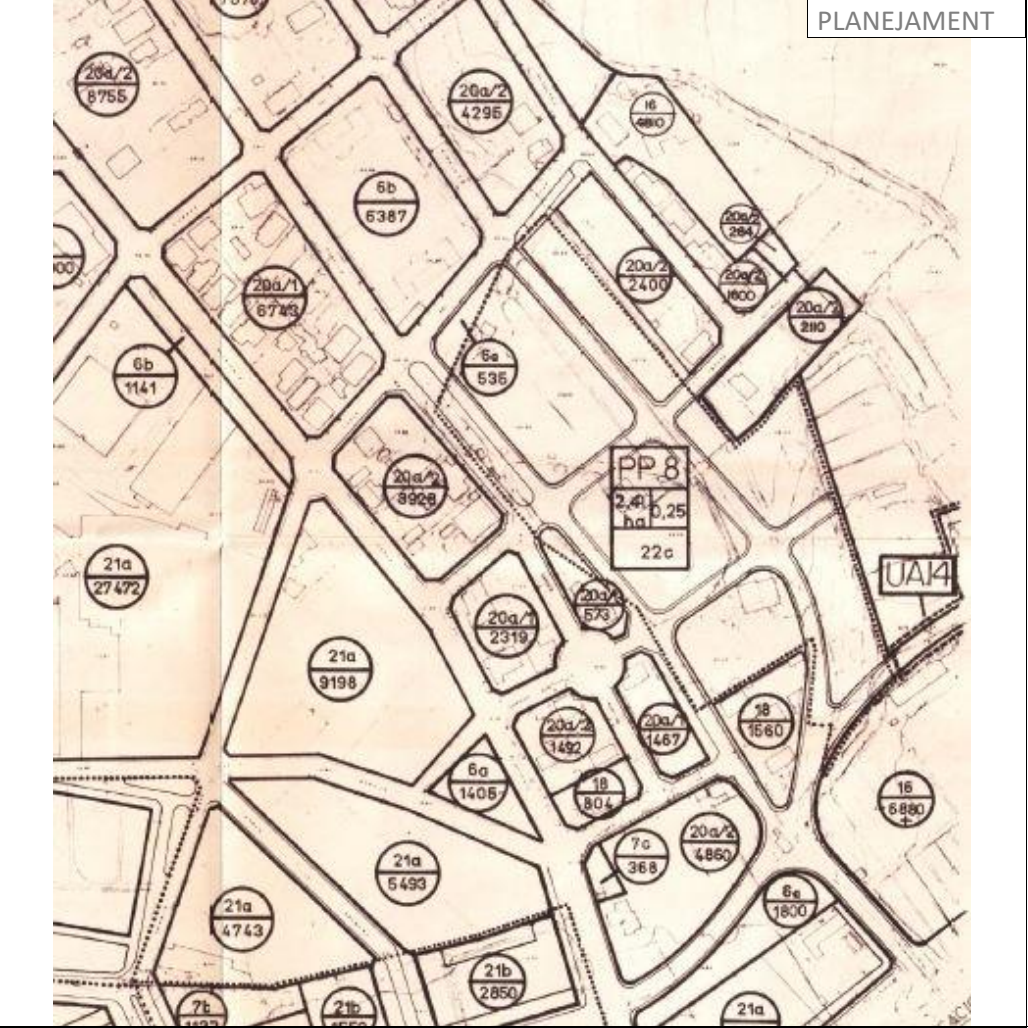
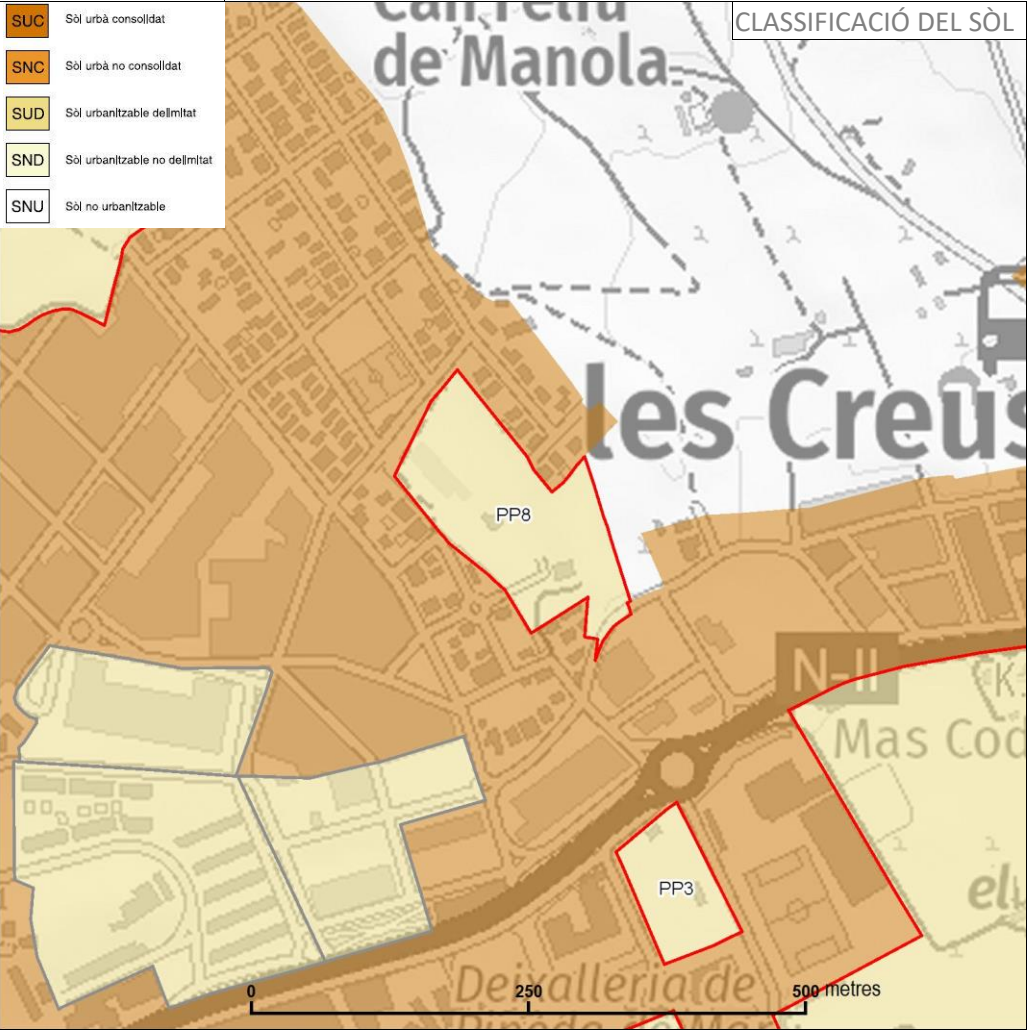
- Protecció de Costes
Afectats per la servitud de costes 0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 100

FITXA INFORMATIVA

08163 - 9 | PP8 - Ciutat Jardí Ponent





08163 - 9 | PP8 - Ciutat Jardí Ponent

El sector PP8 - Ciutat Jardí Ponent se situa al sud-est de la urbanització Can Feliu de Manola al nord-oest del terme municipal, entre la carretera N-II i l'autopista C-32. Té una morfologia pràcticament regular, al nord-est limita amb sòl urbà residencial i amb SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTMB; al sud amb sòl urbà industrial i; a l'oest i nord amb sòl urbà residencial.

Morfològicament els sòls són planers i tenen una geometria regular. No s'observa cap curs d'aigua, l'estat actual dels terrenys és de camps de conreu i hi ha dos habitatges unifamiliars implantats. L'accessibilitat es preveu des dels carrers urbans contigus ja urbanitzats.

Segons el planejament urbanístic vigent, el Pla general d'ordenació, publicat el 13/11/1992, l'objectiu del sector és perllongar els carrers contigus per tal d'aconseguir la continuïtat de l'estructura urbana. L'àmbit del sector té una superfície de 2,36 ha; l'ús principal és el d'habitatge i amb una sèrie d'usos compatibles (bars, restaurants i similars, comercial, hotel, sanitari-assistencial, educatiu, cultural, lleure i en alguns casos religions, administratiu i també algunes categories d'ús industrial); l'edificabilitat bruta és de 0,25m²/m²s, que implica un sostre màxim de 5.900m²; la densitat bruta és de 12htg/ha, amb un nombre màxim de 28 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretat en vialitat (18%), estacionament públic (4%), equipaments (10%) i espais lliures (10%). Les condicions d'ordenació corresponen a la zona de desenvolupament urbà intensitat 3 (clau 22c) destinat a habitatges unifamiliars aïllats.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El programa d'actuació del Pla general d'ordenació preveu desenvolupar el pla parcial del sector PP8 - Ciutat Jardí Ponent en el segon quadrienni.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el programa d'actuació corresponent per al desenvolupament del sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) *Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.

Per la seva localització l'afecta la següent estratègia:

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupament els criteris següents: els aprofitaments s'han definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els

sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2.- La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.8.- Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.

Prioritzar l'ocupació dels solars lliures de l'interior de les urbanitzacions, enfront de l'ocupació de noves àrees perifèriques i l'augment del perímetre construït

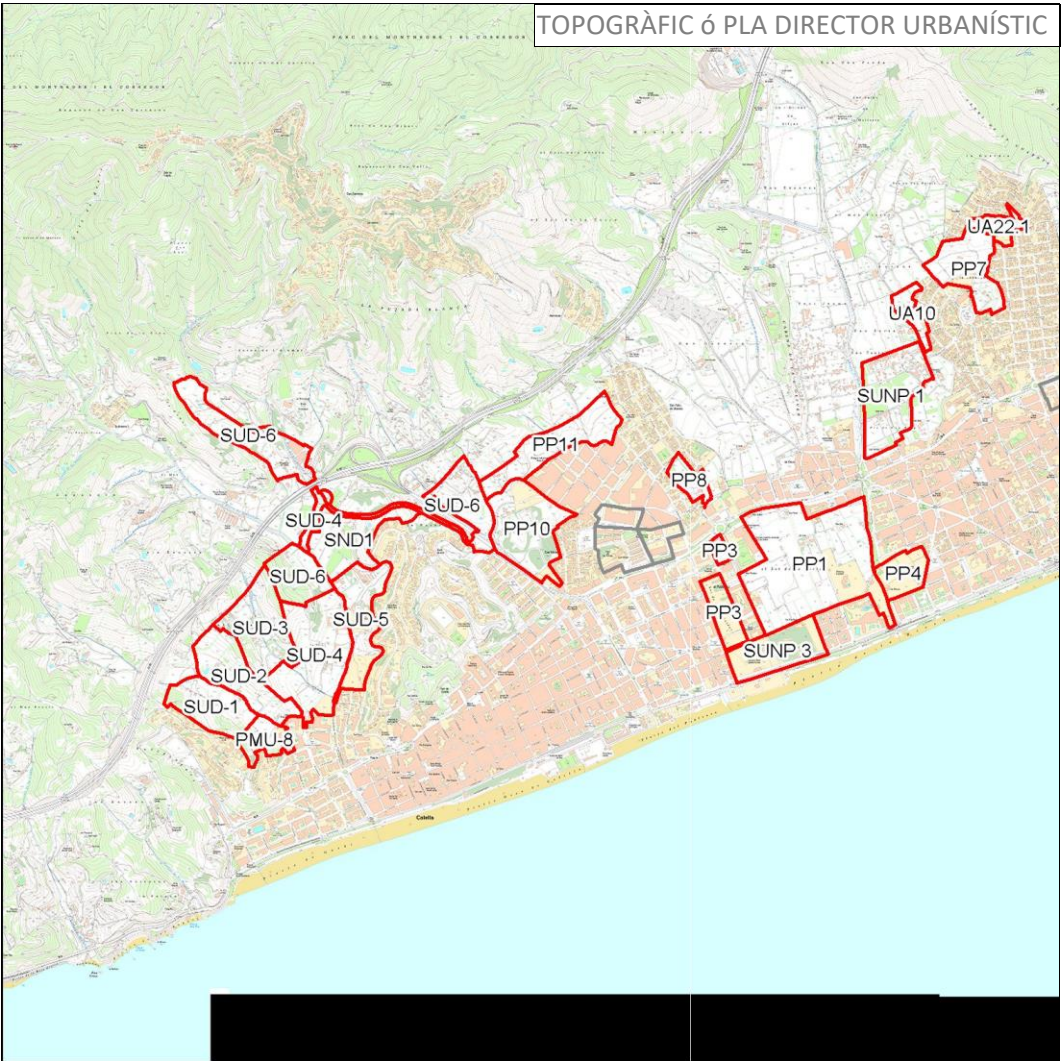
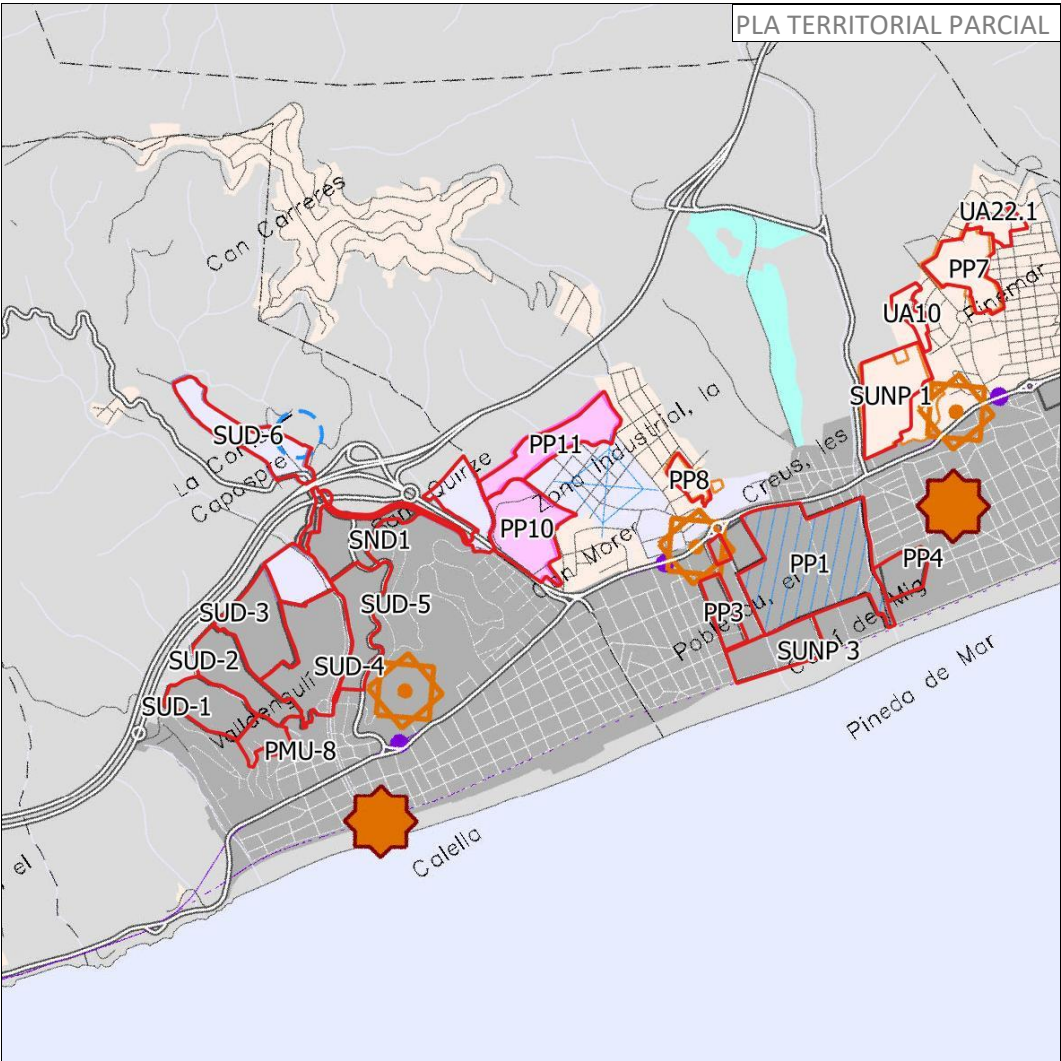
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

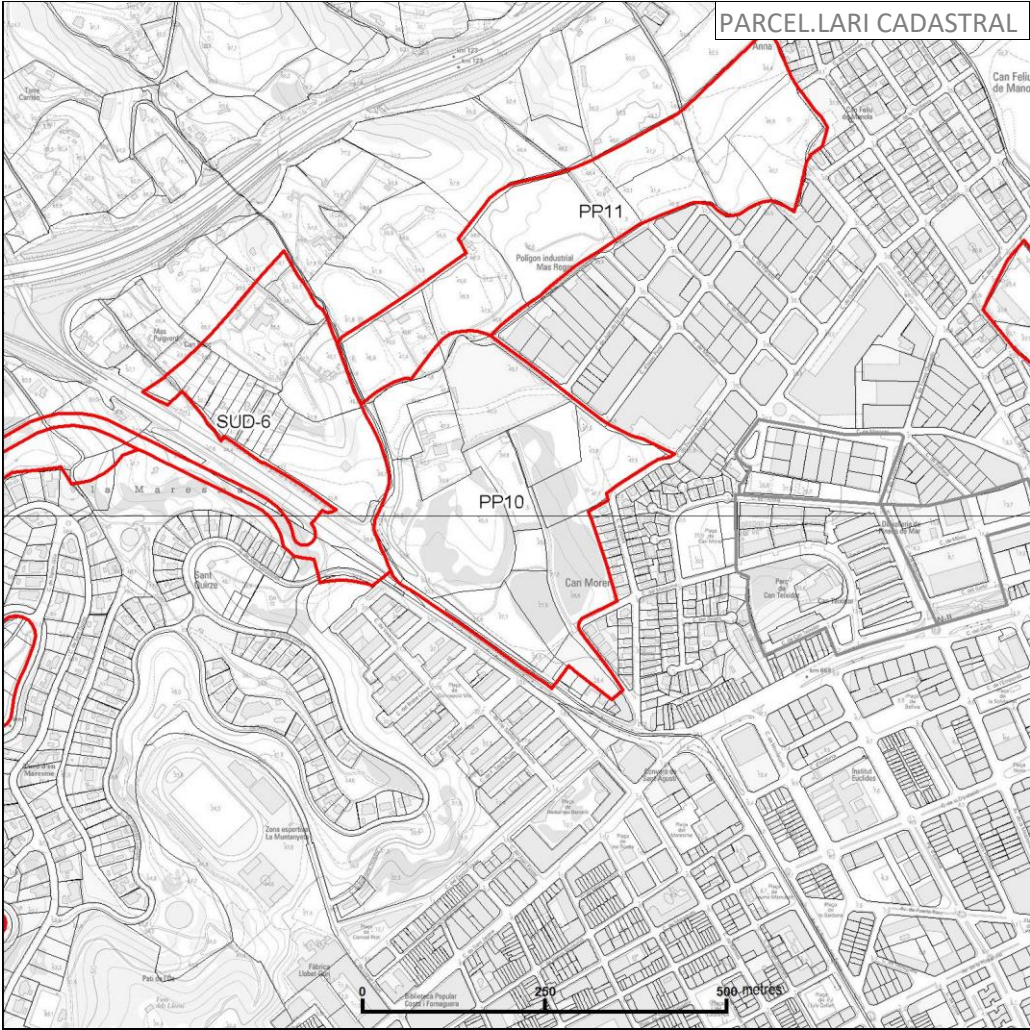
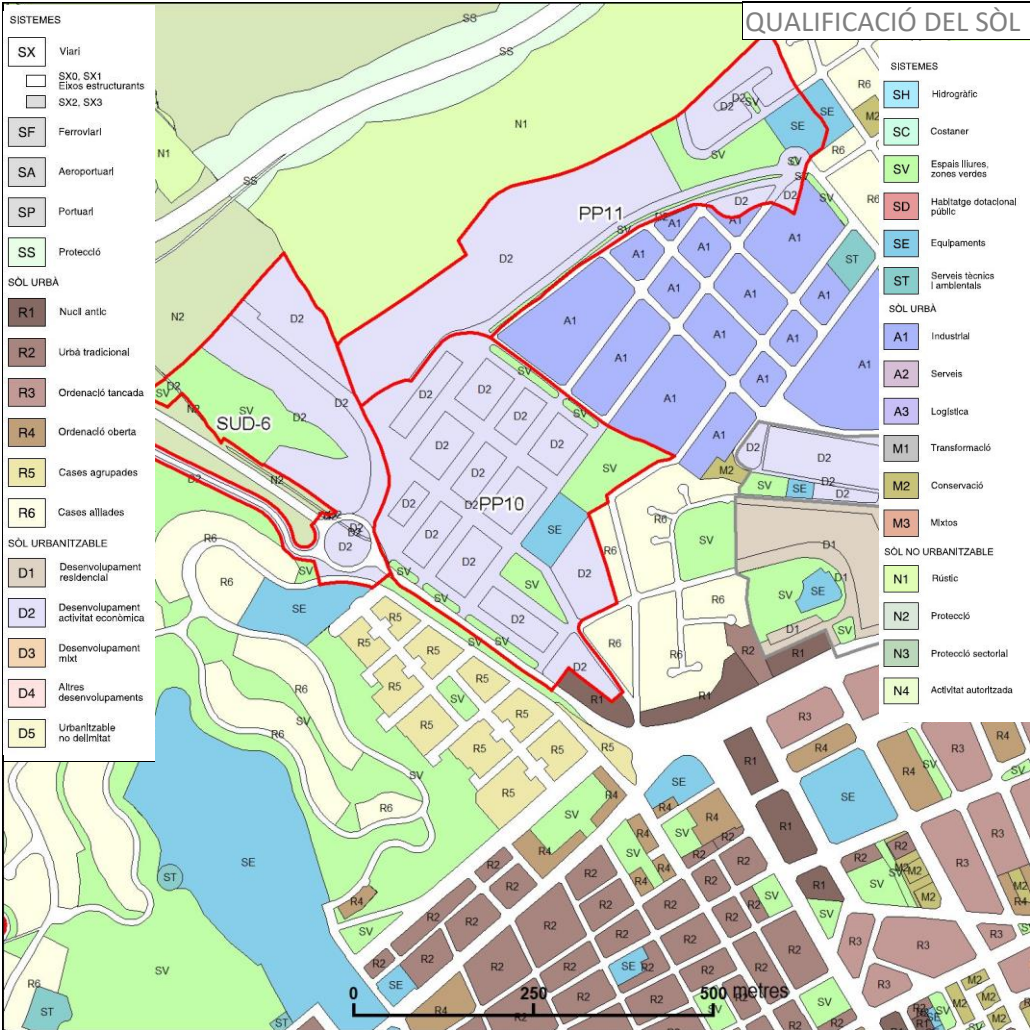
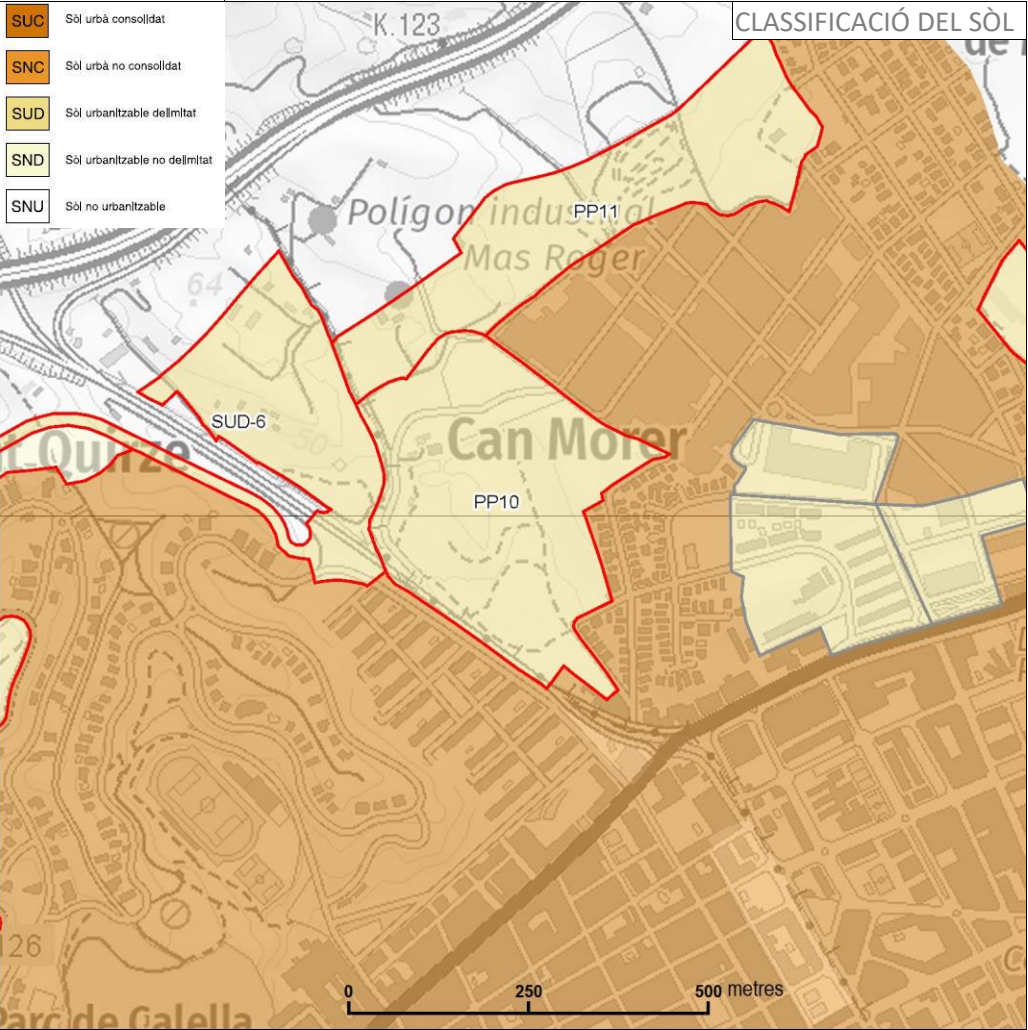
23.20. Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. Avançar cap a la compleció de les àrees residencials de baixa densitat existents i definir amb precisió els límits de les urbanitzacions, a fi de controlar/evitar la seva expansió i afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes i naturals.

Conclusions

En resum, sector PP8 - Ciutat Jardí Ponent li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Can Morer
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	PP10 - Torrent dels Frares
Tipus de desenvolupament	Mixt
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08163-9PPU
Superfície (ha)	11,90
Índex d'edificabilitat bruta	0,70
Densitat	40
Nombre d'habitatges	40
Sostre activitat econòmica:	76.300
Sostre residencial:	7.060
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Data: 12/05/2010	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Alt Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 x 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	12
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
88	
FITXA INFORMATIVA	
08163 - 10 PP10 - Torrent dels Frares	
95	



08163 - 10 | PP10 - Torrent dels Frares

El sector PP10 - Torrent dels Frares és un sector urbanitzable d'extensió que se situa a l'oest del terme municipal, entre la carretera N-II i l'autopista C-32 i en contigüitat del polígon industrial Mas Roger i de la urbanització Can Morer. Limita al nord amb el sector en sòl urbanitzable PP11 – Nordoest no desenvolupat; a l'est amb sòl urbà consolidat d'activitat industrial i sòl urbà consolidat residencial d'habitatges unifamiliars; al sud i sud-oest amb sòl urbà consolidat residencial d'habitatges en filera (del terme municipal de Calella); i al nord-oest limita amb el sector en sòl urbanitzable SUD6 - Activitats econòmiques i industrials no desenvolupat (del terme municipal de Calella).

Morfològicament els sòls són pràcticament planers i tenen una geometria basada en el límit del sòl urbà existent. L'accessibilitat al sector en aquests moments es realitza des de els carrers contigus i no hi ha accés directe des de l'autopista C-32. Es preveu l'enllaç a la xarxa bàsica a través del desenvolupament del sector SUD-6 - Sant Quirze de Calella.

Segons el planejament urbanístic vigent, el Pla general d'ordenació, publicat el 13/11/1992, l'àmbit correspon a un sector delimitat a les Normes subsidiàries anteriors.

L'àmbit del sector són 11,9 ha i es preveu un desenvolupament d'activitat econòmica en 10,9 ha així com un petit àmbit de 1 ha per desenvolupament residencial corresponent a la zona més propera a la urbanització de Can Feliu de Manola. L'edificabilitat bruta és de 0,7m²st/m²s, distribuïda en 0,65m²st/m²s per activitat econòmica que implica un sostre màxim de 76.300m² i 0,05m²st/m²s per residencial que implica un sostre màxim de 7.060m²; la densitat bruta per l'àmbit residencial és de 40htg/ha, amb un nombre màxim de 40 habitatges. Les condicions d'ordenació per l'àmbit d'activitat econòmica corresponen a la subzona d'eixample industrial (clau 23a), així mateix, per l'àmbit residencial corresponen a la zona residencial aïllada intensiva densificada (clau 20a/1). Pel sector general, es proposa la cessió dels sistemes públics concretat en vials i aparcaments (43%), equipaments (4%) i espais lliures (11%).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El programa d'actuació del Pla general d'ordenació preveu desenvolupar el pla parcial del sector PP10 - Torrent dels Frares en el primer quadrienni per tal de resoldre els problemes que planteja la discontinuïtat urbana generada pel procés de creixement descontrolat al 1983, o bé aquells que plans dels quals s'ha tingut coneixement d'intencions de promoció.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el programa d'actuació corresponent per al desenvolupament del sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- e) *Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.*
- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) *Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús mixt. Alhora, es troba dins el radi d'influència de l'estratègia de *àrees especialitzades industrials a transformar* proposada pel PTPMB en aquesta zona.

Àrees especialitzades industrials a transformar, per a aquells àmbits industrials que es troben en localitzacions urbanes actualment centrals, malgrat el seu origen en moltes ocasions perifèric. Presenten dificultats per al transport de mercaderies, per manca de connexions amb la xarxa viària principal existent o per desenvolupar o bé perquè aquest viari principal suporta fluxos amb intensitats o naturaleses incompatibles amb el transport derivat de les activitats industrials existents. Són generadores de molèsties sobre els teixits urbans veïns, bé per la pròpia activitat o bé pel trànsit induït. La finalitat per a les àrees assenyalades amb aquesta estratègia és millorar l'aprofitament social i econòmic del sòl actualment ocupat, reciclant-lo per tal d'assolir millors intensitats urbanes, usos més mixtos i diversificats, i minimitzar els actuals impactes negatius sobre els teixits urbans veïns. 3. Les àrees corresponents a aquesta estratègia s'han de desenvolupar mitjançant planejament urbanístic amb els objectius i les condicions fixades per a les Àrees de transformació urbana d'interès metropolità a les quals es fa referència a l'article 3.8 d'aquestes normes.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

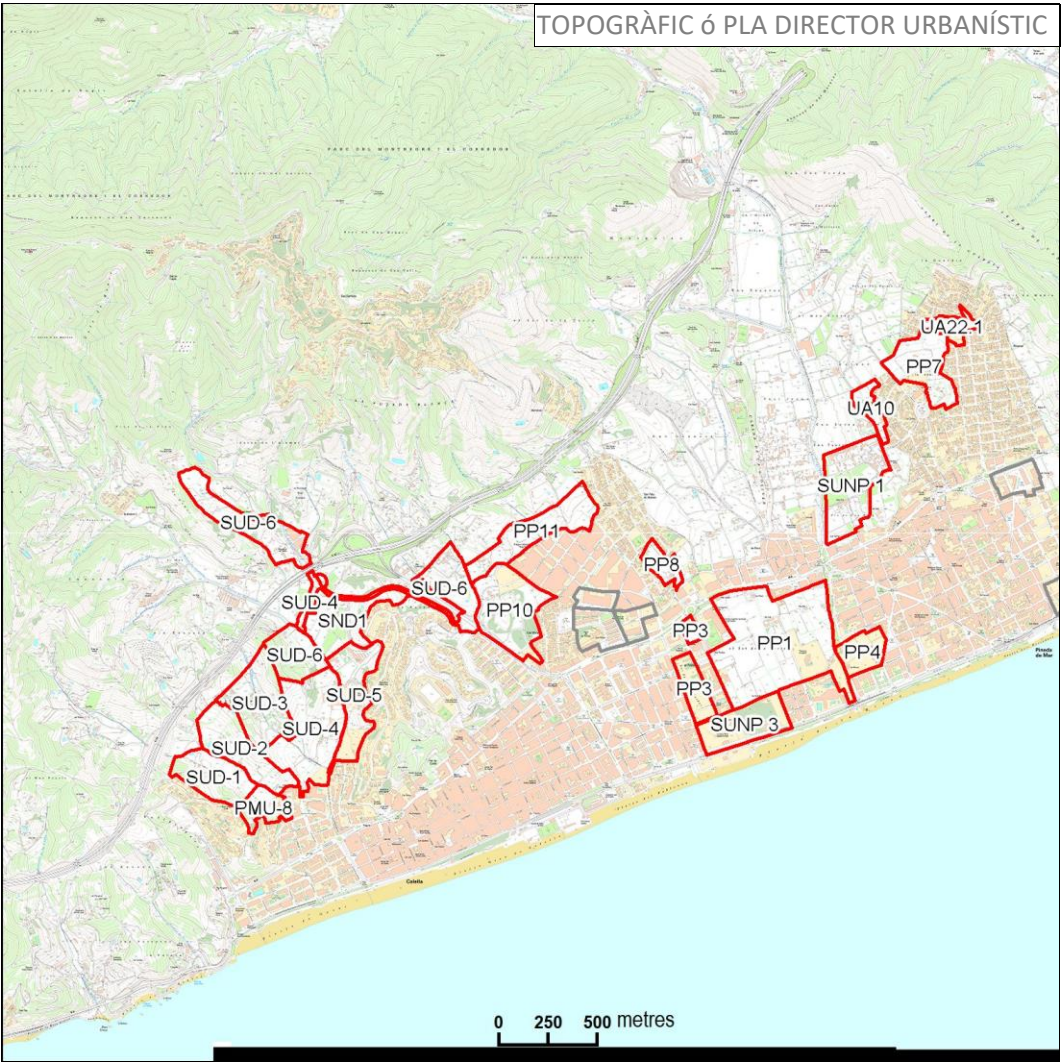
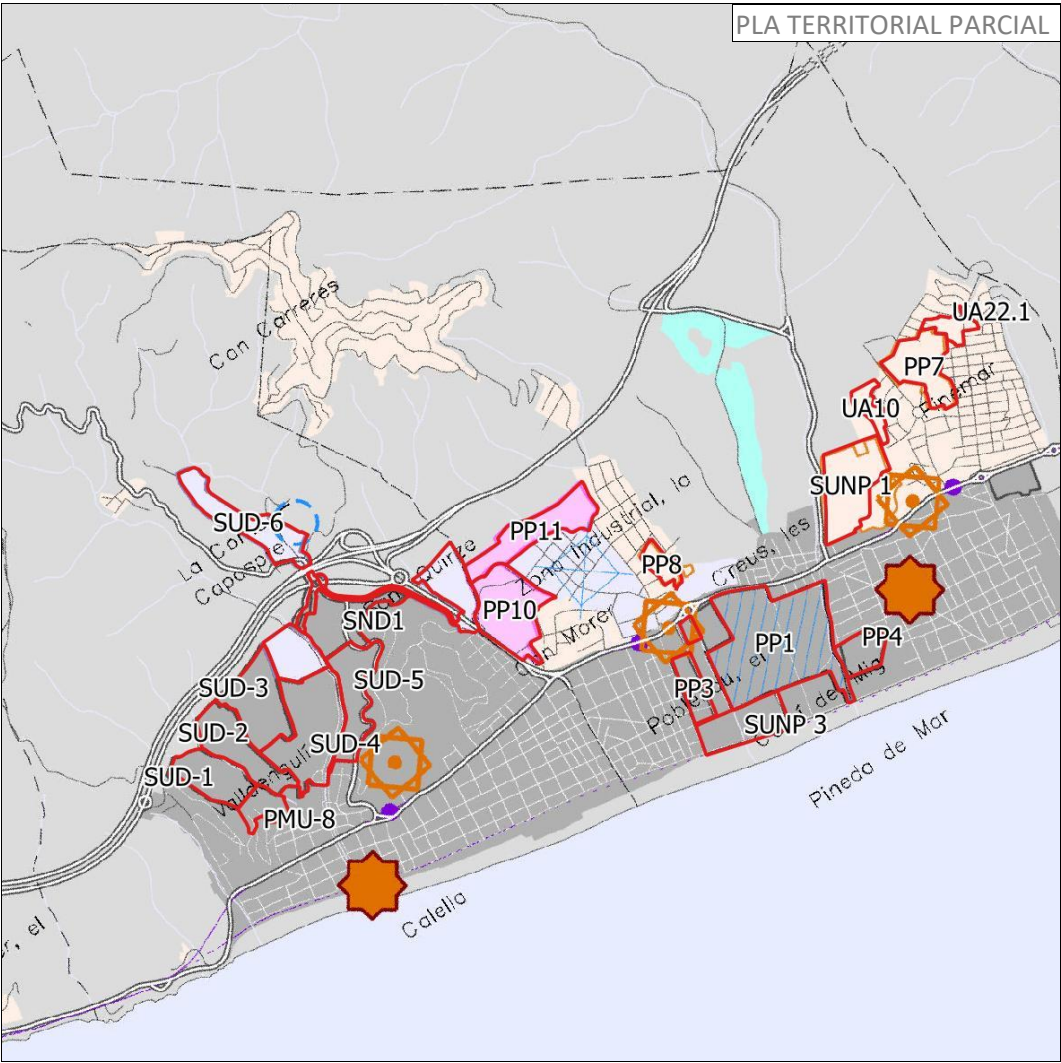
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

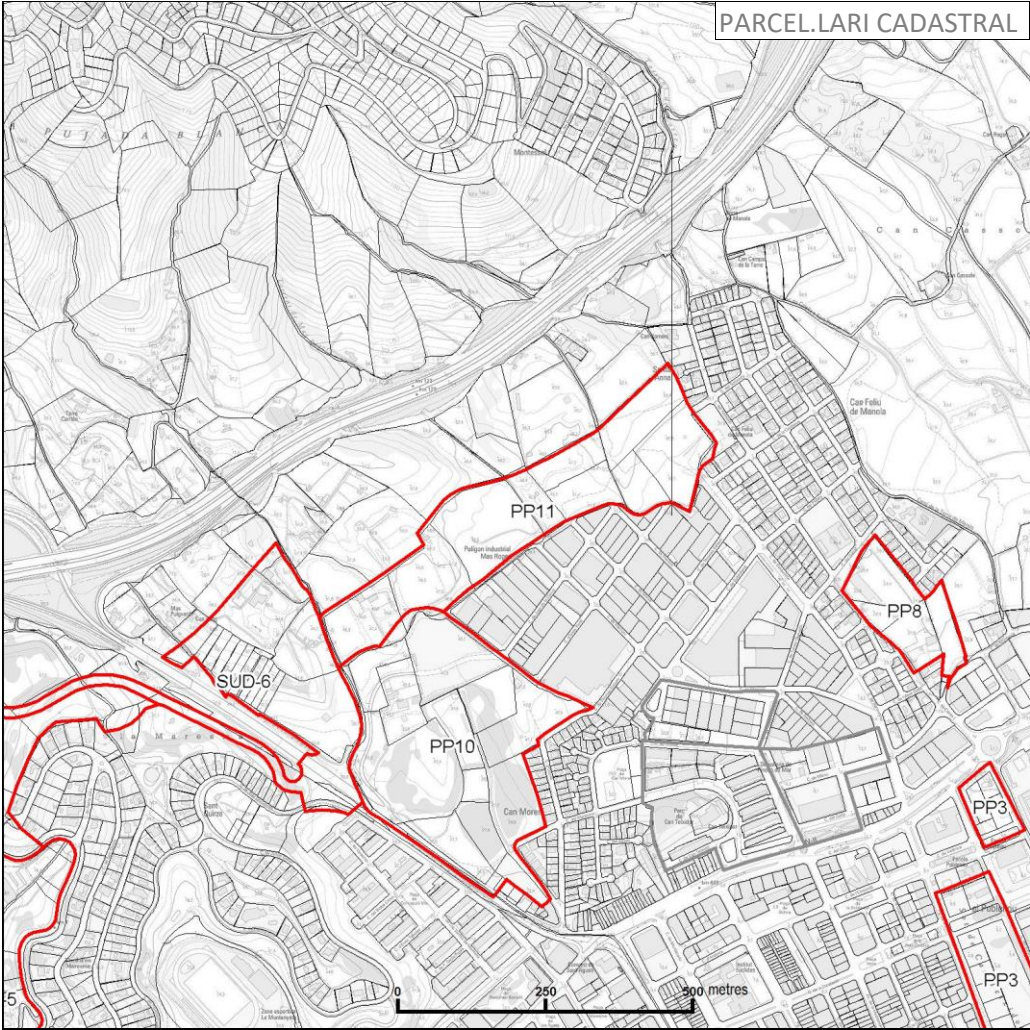
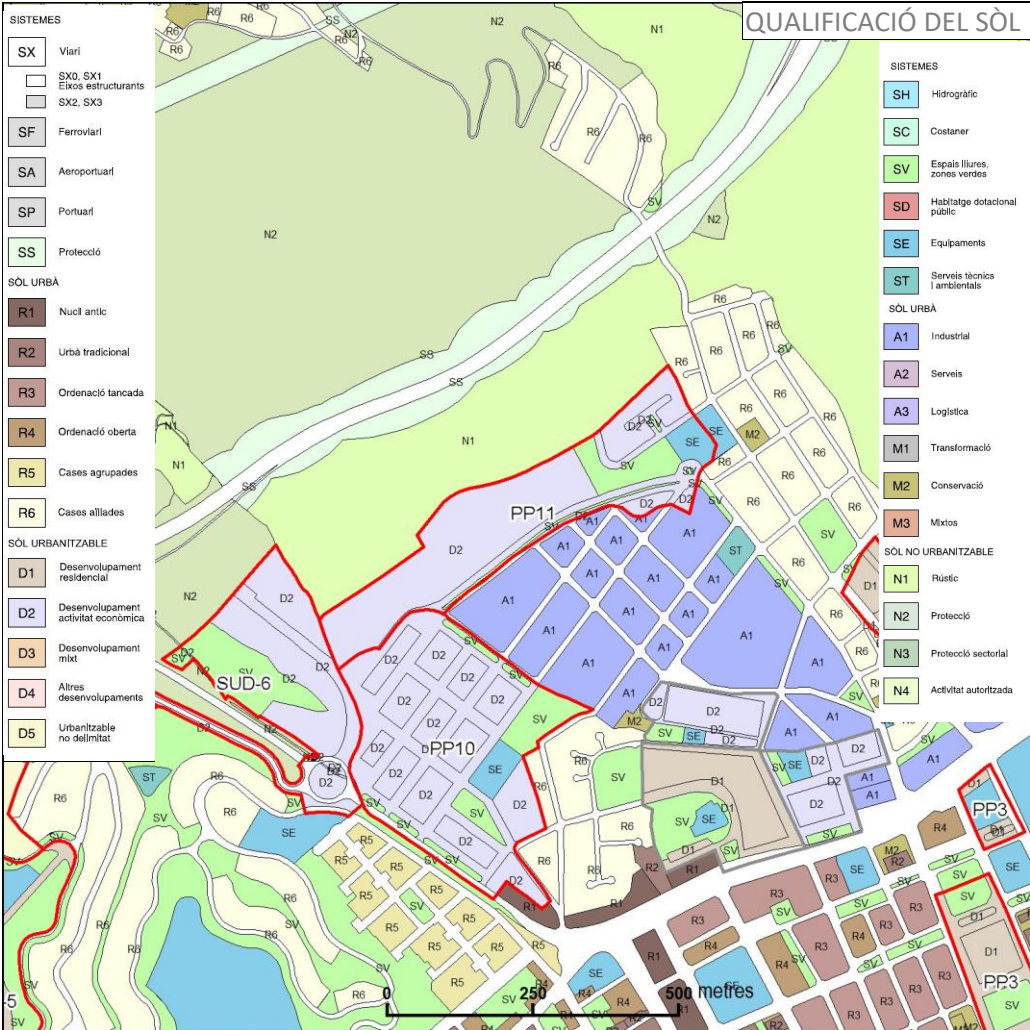
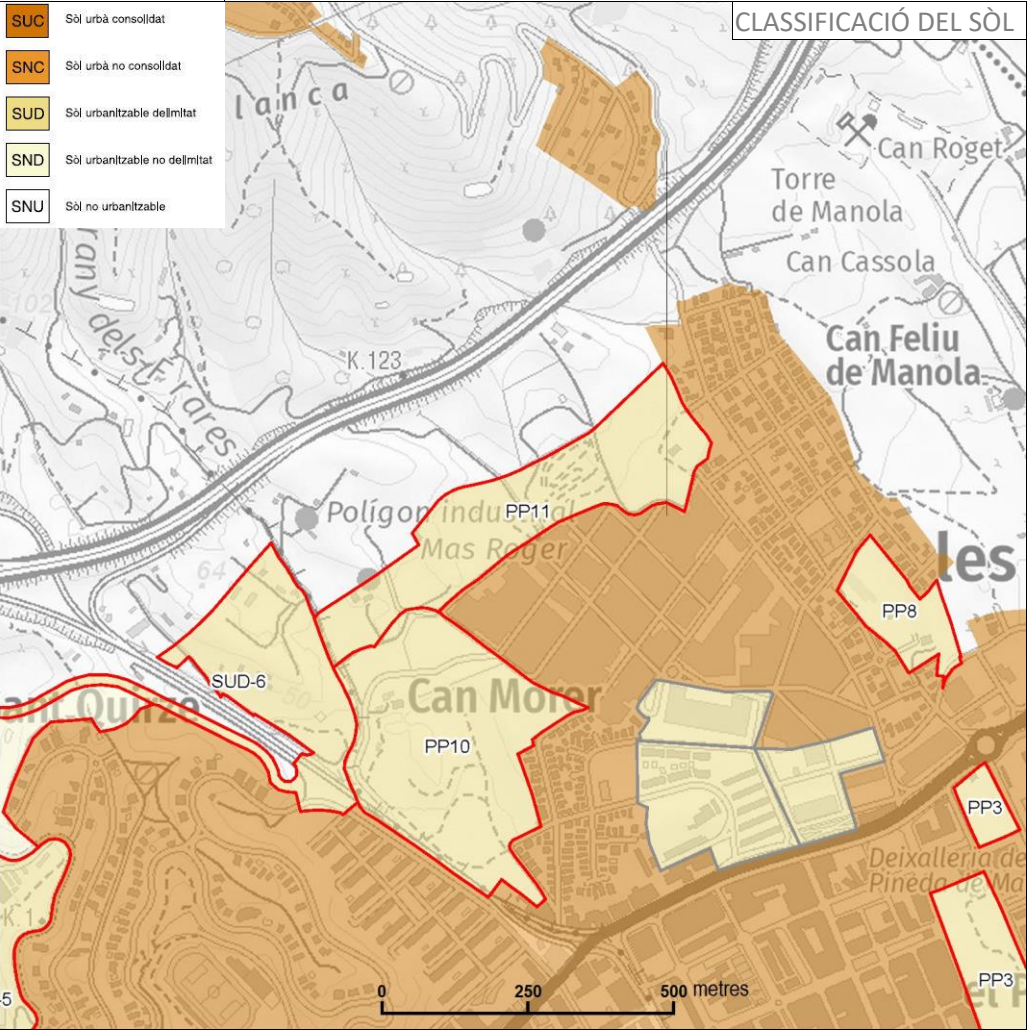
23.19. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.

Conclusions

En resum, al sector PP10 - Torrent dels Frares no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Pineda de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Can Morer
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	13/11/1992
Descripció	PP11 - Nordoest
Tipus de desenvolupament	Mixt
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08163-10PPU
Superfície (ha)	9,66
Índex d'edificabilitat bruta	0,50
Densitat	12
Nombre d'habitatges	12
Sostre activitat econòmica:	43.300
Sostre residencial:	5.010
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Data: 12/05/2010	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Alt Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 x 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	10
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
90	
FITXA INFORMATIVA	
08163 - 11 PP11 - Nordoest	
99	



08163 - 11 | PP11 – Nord-oest

El sector PP11 – Nord-oest és un sector urbanitzable d'extensió que se situa a l'oest del terme municipal, entre la carretera N-II i l'autopista C-32 i en contigüitat del polígon industrial Mas Roger i de la urbanització Can Feliu de Manola. Limita al nord amb SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTMB; a l'est amb sòl urbà residencial d'habitatges unifamiliars; al sud amb sòl urbà d'activitat industrial i amb el sector en sòl urbanitzable PP10 – Torrent dels Frares no desenvolupat; i a l'oest limita amb el sector en sòl urbanitzable SUD6 - Activitats econòmiques i industrials no desenvolupat (del terme municipal de Calella).

Morfològicament els sòls són pràcticament planers i tenen una geometria basada en el límit del sòl urbà existent. L'accessibilitat al sector en aquests moments es realitza des de els carrers contigus i no hi ha accés directe des de l'autopista C-32. Es preveu l'enllaç a la xarxa bàsica a través del desenvolupament del sector SUD-6 - Sant Quirze de Calella.

Segons el Pla general d'ordenació publicat el 13/11/1992, l'objectiu del sector és tancar la xarxa viària del polígon industrial que es preveu en el sector PP10 – Torrent dels Frares i resoldre la separació amb la urbanització Can Feliu de Manola.

L'àmbit del sector són 9,66 ha i es preveu un desenvolupament d'activitat econòmica en 8,66 ha així com un petit àmbit de 1 ha per desenvolupament residencial corresponent a la zona més propera a la urbanització de Can Morer. L'edificabilitat bruta és de 0,5m²st/m²s, distribuïda en 0,45m²st/m²s per activitat econòmica que implica un sostre màxim de 43.300m² i 0,05m²st/m²s per residencial que implica un sostre màxim de 5.010m². Les condicions d'ordenació per l'àmbit d'activitat econòmica corresponen a la subzona polígon industrial (clau 23b), així mateix, per l'àmbit residencial corresponen a la zona residencial aïllada extensiva (clau 20a/4). La clau 20a/4 preveu una superfície mínima de parcel·la de 800m² que implica un màxim de 12 habitatges (en base a 1ha de superfície residencial). En base a aquest nombre d'habitatges, la densitat bruta del sector és 1,2htg/ha. Dit això, al tractar-se d'un desenvolupament mixt, el model de densitat real serà el que aplica a l'àmbit d'una ha dedicada a residencial, és a dir, 12 htg/ha. Pel sector general, es proposa la cessió dels sistemes públics concretat en vials i aparcaments (25%), equipaments (4%) i espais lliures (10%). Els espais lliures es situen al marge que separa la zona de residència de la indústria i s'adaptarà a la forma del territori.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El programa d'actuació del Pla general d'ordenació preveu desenvolupar el pla parcial del sector PP11 – Nord-oest en el segon quadrienni.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general urbanístic municipal vigent en el programa d'actuació corresponent per al desenvolupament del sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- e) *Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.*
- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) *Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús mixt. Alhora, es troba dins el radi d'influència de l'estratègia de *àrees especialitzades industrials a transformar* proposada pel PTPMB en aquesta zona.

Àrees especialitzades industrials a transformar, per a aquells àmbits industrials que es troben en localitzacions urbanes actualment centrals, malgrat el seu origen en moltes ocasions perifèric. Presenten dificultats per al transport de mercaderies, per manca de connexions amb la xarxa viària principal existent o per desenvolupar o bé perquè aquest viari principal suporta fluxos amb intensitats o naturaleses incompatibles amb el transport derivat de les activitats industrials existents. Són generadores de molèsties sobre els teixits urbans veïns, bé per la pròpia activitat o bé pel trànsit induït. La finalitat per a les àrees assenyalades amb aquesta estratègia és millorar l'aprofitament social i econòmic del sòl actualment ocupat, reciclant-lo per tal d'assolir millors intensitats urbanes, usos més mixtos i diversificats, i minimitzar els actuals impactes negatius sobre els teixits urbans veïns. 3. Les àrees corresponents a aquesta estratègia s'han de desenvolupar mitjançant planejament urbanístic amb els objectius i les condicions fixades per a les Àrees de transformació urbana d'interès metropolità a les quals es fa referència a l'article 3.8 d'aquestes normes.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, es tracta d'un sector afectat en una petita part per la zona de flux preferent de la Riera de Pineda, i parcialment dins de la seva zona inundable per un període de retorn de 100 i 500 anys. Caldrà adequar el sector al que disposen els articles 9 bis. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural i 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Pineda de mar majoritàriament dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme; i pel que fa a la part nord dins la Serra de Marina.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.19. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.

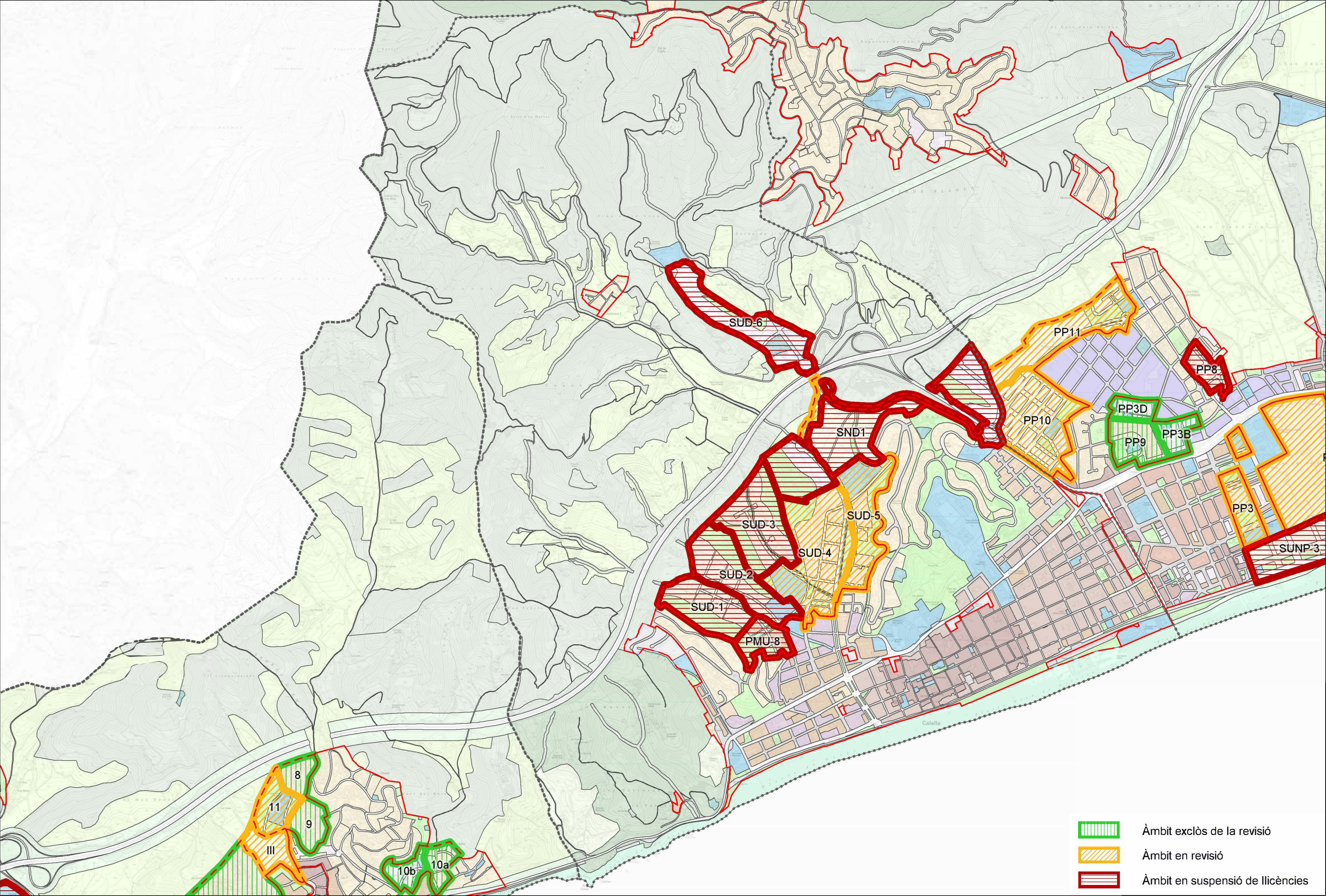
Conclusions

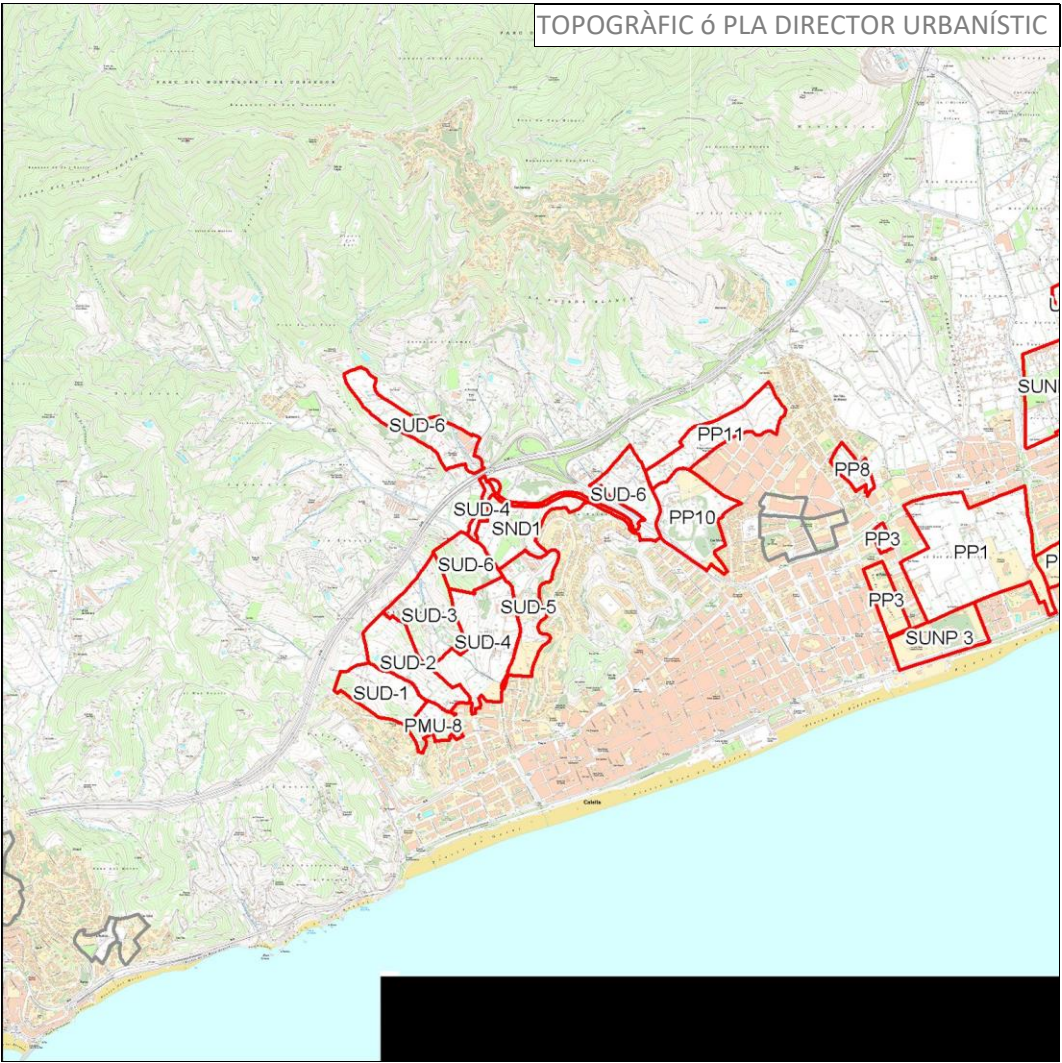
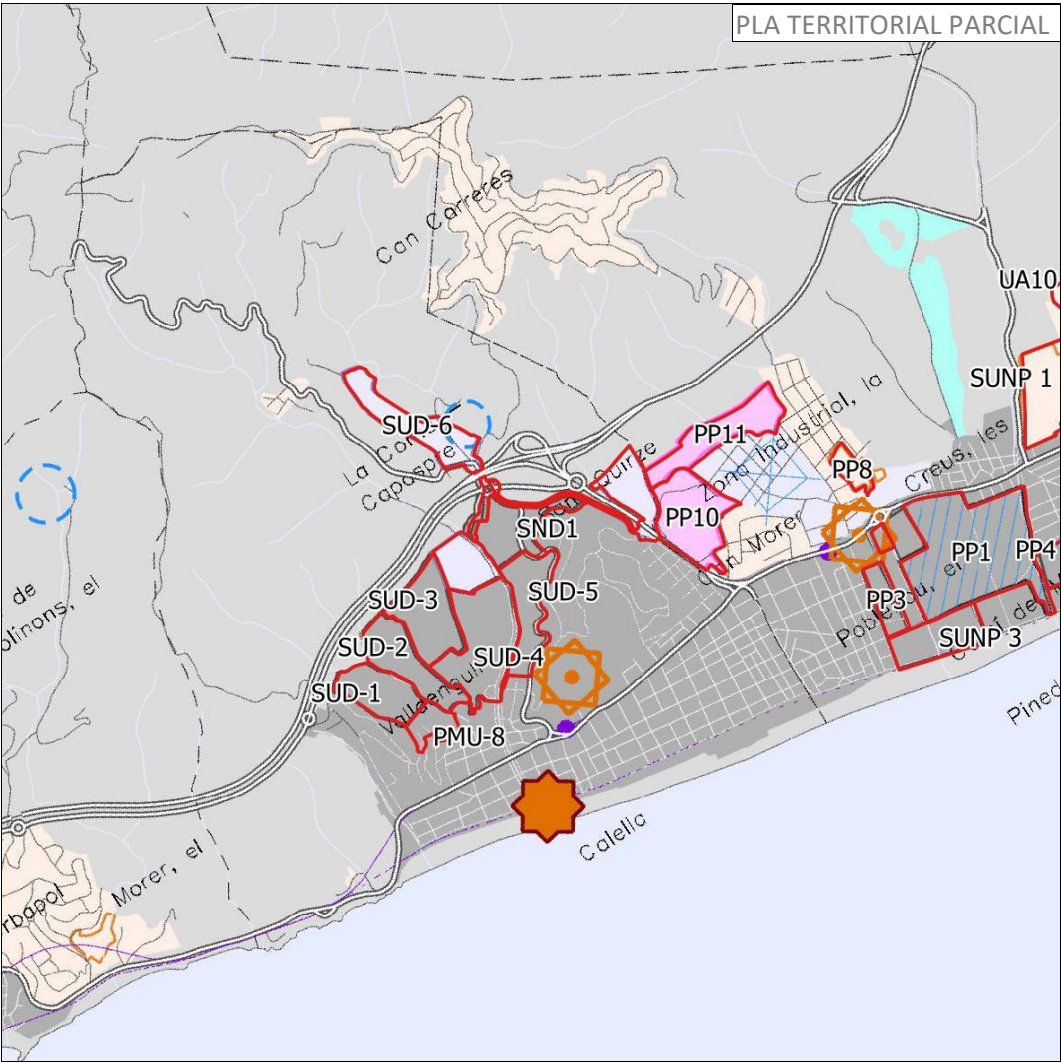
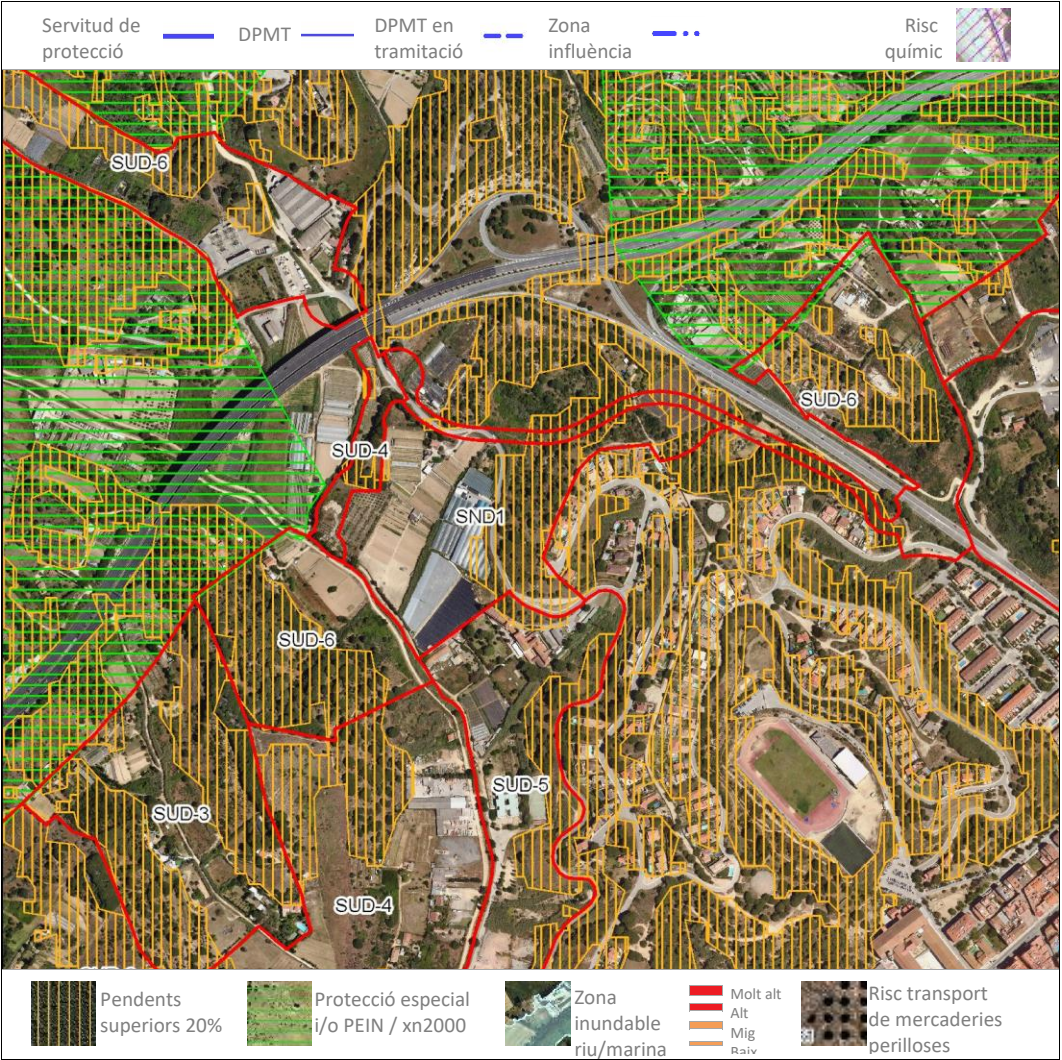
En resum, al sector PP11 – Nord-oest no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit de l'Alt Maresme

4. Calella





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Calella
Nucli / Àrea especialitzada	Sant Quirze
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	04/07/2005
Descripció	SND1 - SND1
Tipus de desenvolupament	Mixt
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable no delimitat
Id. sector	08035-7PPD
Superfície (ha)	8,42
Índex d'edificabilitat bruta	0,60
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	50.460
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Plans directors urbanístics:
Informació: Data

Informació de paisatge
Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística
- Compacitat (htg/ha): <20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 35

Informació ambiental
- *Criteris ambientals*
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 0

Informació sectorial
- *Riscos naturals*
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys) 0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí 0

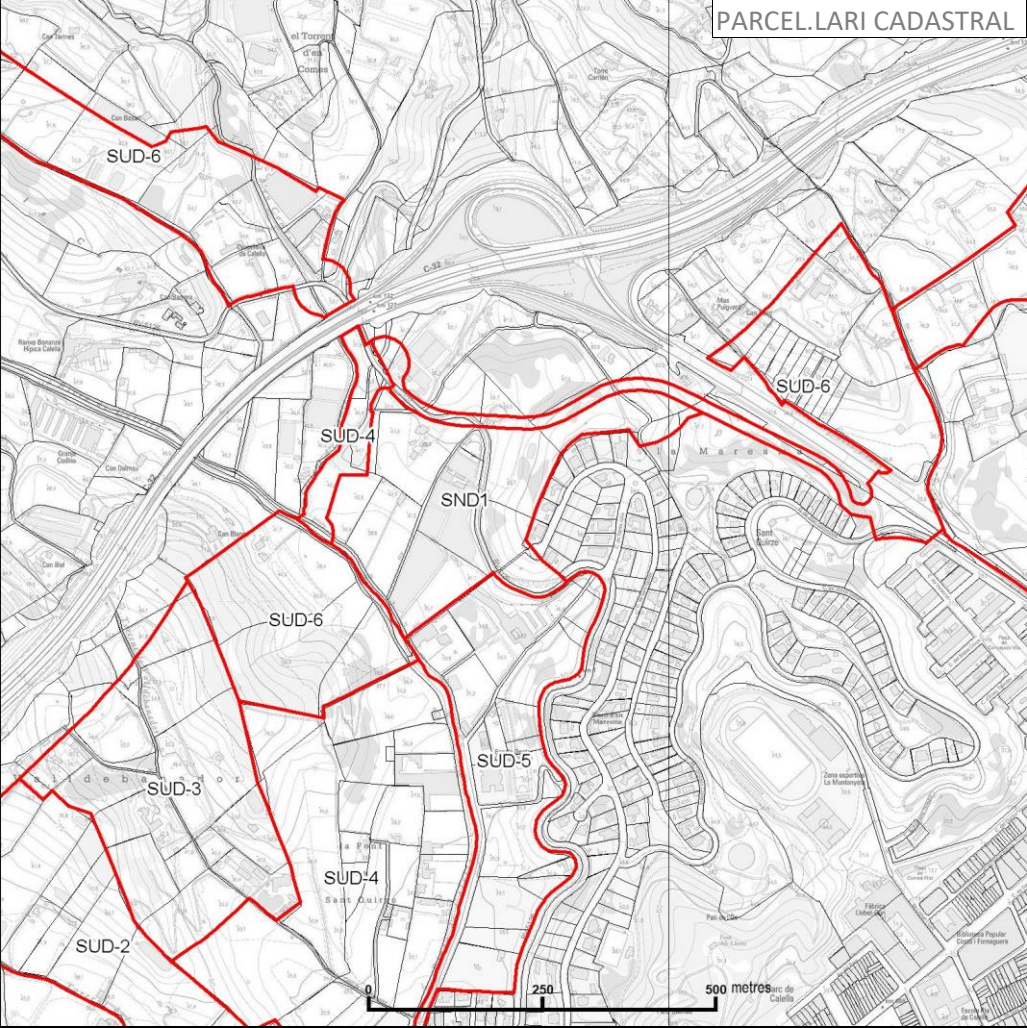
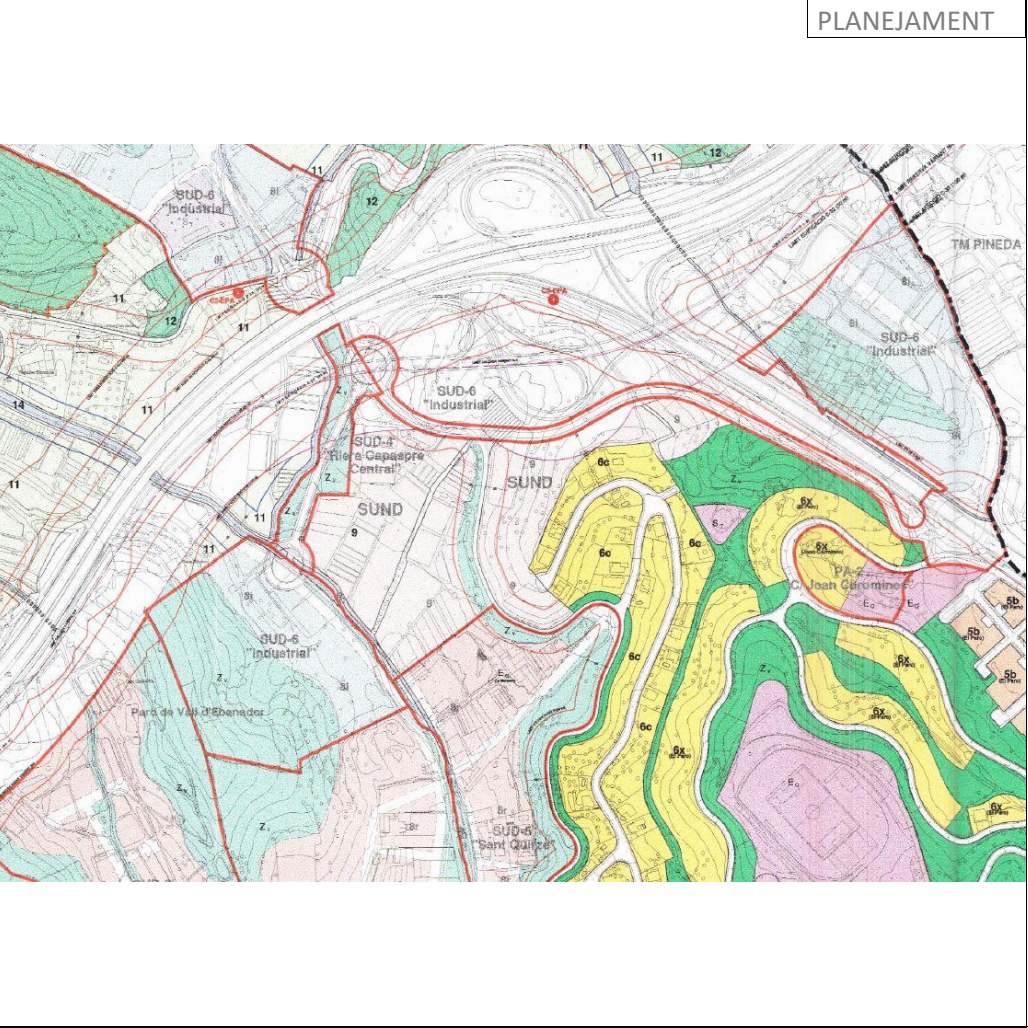
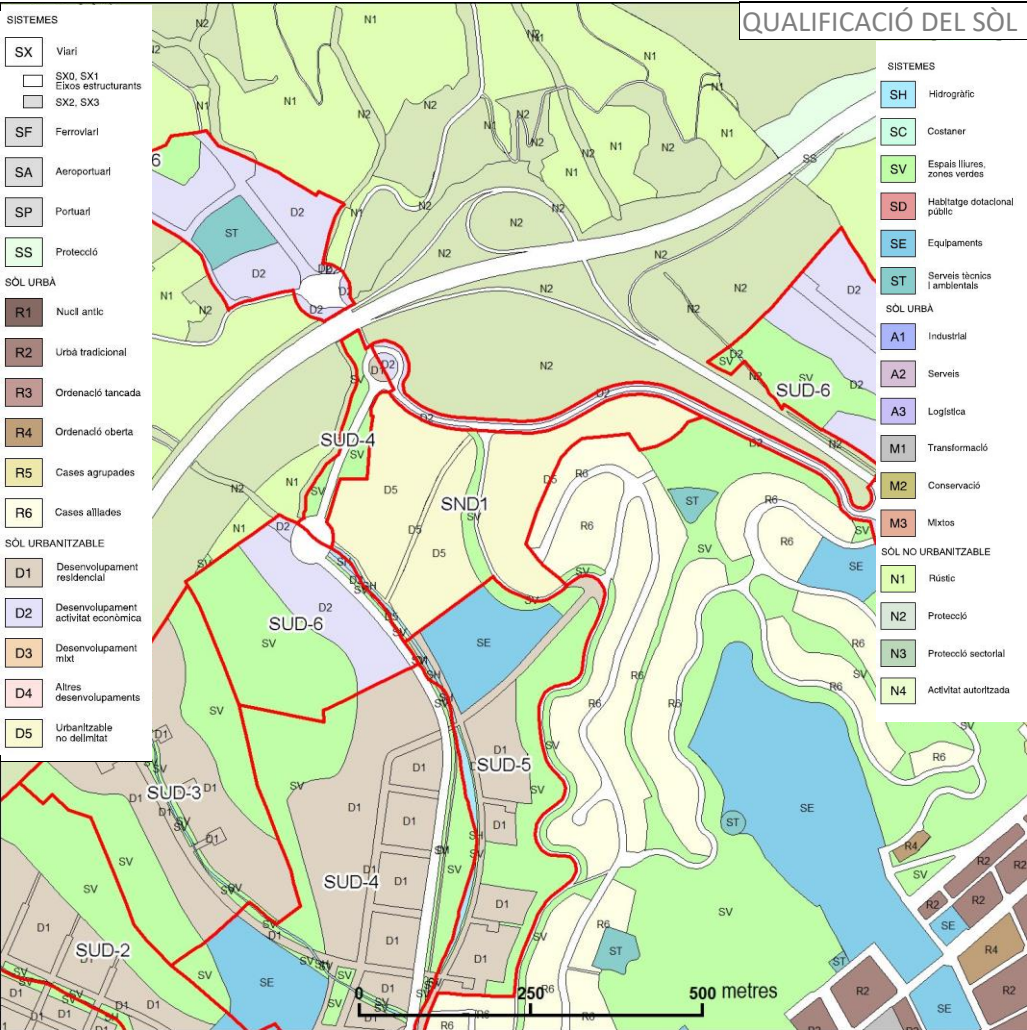
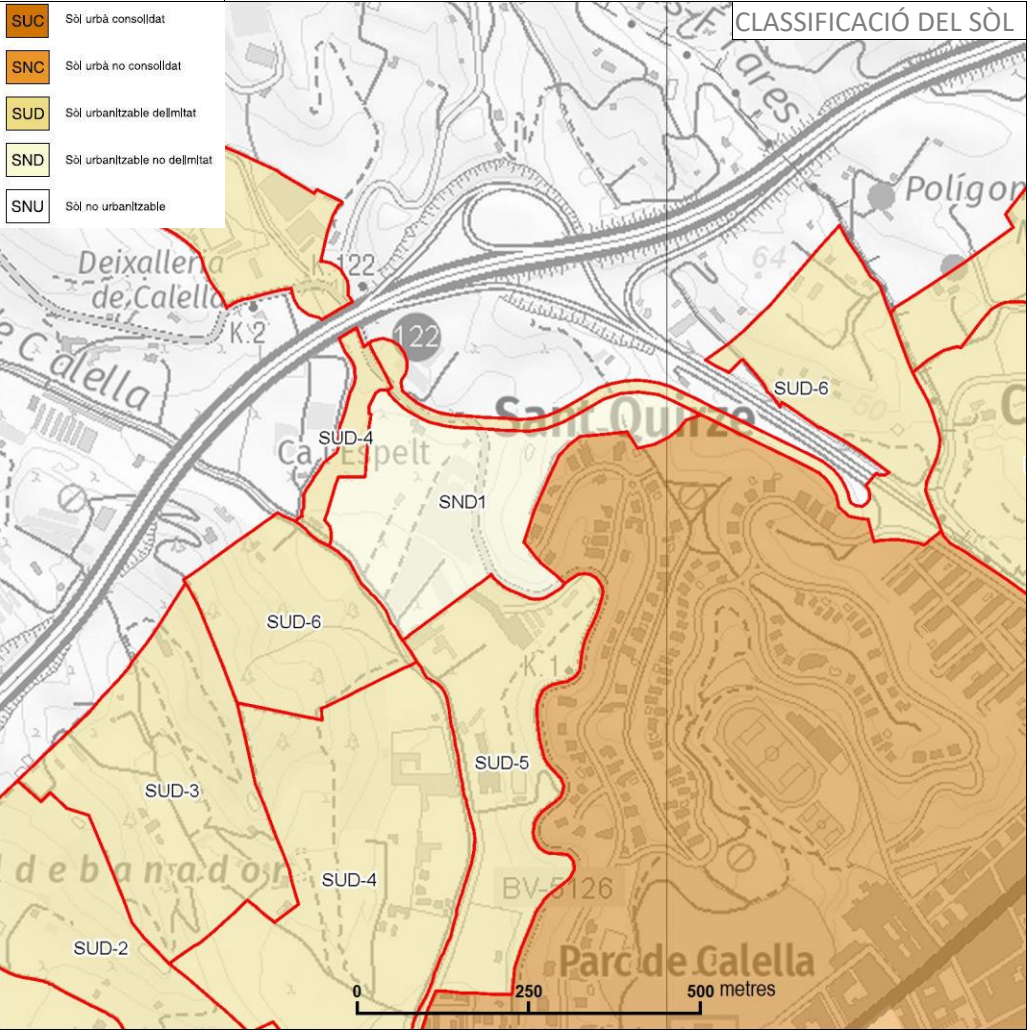
- *Riscos tecnològics*
Risc químic 0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0

- *Protecció de Costes*
Afectats per la servitud de costes 0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 65

FITXA INFORMATIVA

08035 - 1 | SND1 - SND1



08035 - 1 | SND-1

Els sector SND-1 se situa al marge esquerra de la riera de Calella, al nord del nucli històric del municipi entre la carretera N-II i l'autopista C-32. El seu entorn és urbà residencial i rural agrícola. Limita al nord amb zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva del PTMB; a l'est amb sòl residencial d'habitatge unifamiliar de Sant Quirze; al sud amb els sectors urbanitzables sense desenvolupar SUD-5 - Sant Quirze i SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials; a l'oest amb el subàmbit destinat a infraestructures del sector en sòl urbanitzable SUD-4 - Riera Capaspre Central. L'àmbit té una geometria basada en el límit del sòl urbà existent i altres preexistències que fan que no sigui regular.

Morfològicament els terrenys son planers excepte la banda est que s'enfila al turó d'en Maresme. Dins el sector s'observen camps agrícoles i un habitatge unifamiliar.

El planejament vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal, publicat el 04/07/2005, assenyala, entre altres consideracions, que aquest sector quedarà en reserva fins que es determini l'oportunitat i la conveniència de la seva incorporació al desenvolupament urbà, en funció de la necessitat de disposar de nou sòl per a usos residencials o d'activitat econòmica. La superfície calculada de l'àmbit són 8,41ha; l'àrea fixada per aquest sector únicament es podrà destinar a espais d'equipaments vinculats a usos hotelers; la intensitat màxima dels usos urbanístics admesos no superarà en cap cas, la dels sectors adjacents. En aquest cas es pressuposa una edificabilitat bruta de 0,6m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 50.460m² per a equipaments vinculats a usos hotelers.

Atès el règim de sòl no s'estableix el sistema d'actuació ni terminis.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix el sector dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Calella com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

Alhora, indica com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Diversos sectors amb valors lligats al mosaic agroforestal que suposen un gran consum de sòl en un entorn altament urbanitzat.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Calella dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai

de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Objectius de qualitat paisatgística

23.1. Uns assentaments d'Arenys de Mar, Canet de Mar, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt, Santa Susanna i Malgrat de Mar ordenats i que no comprometin els valors del paisatge circumdant, que mantinguin separadors verds i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

23.7. Una xarxa de rieres, torrents, rials, fonts i aigües termals salvaguardats com a elements distintius i generadors del paisatge que els envolta; especialment com a eixos de connexió ecològicopaisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció

23.1. Protegir els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

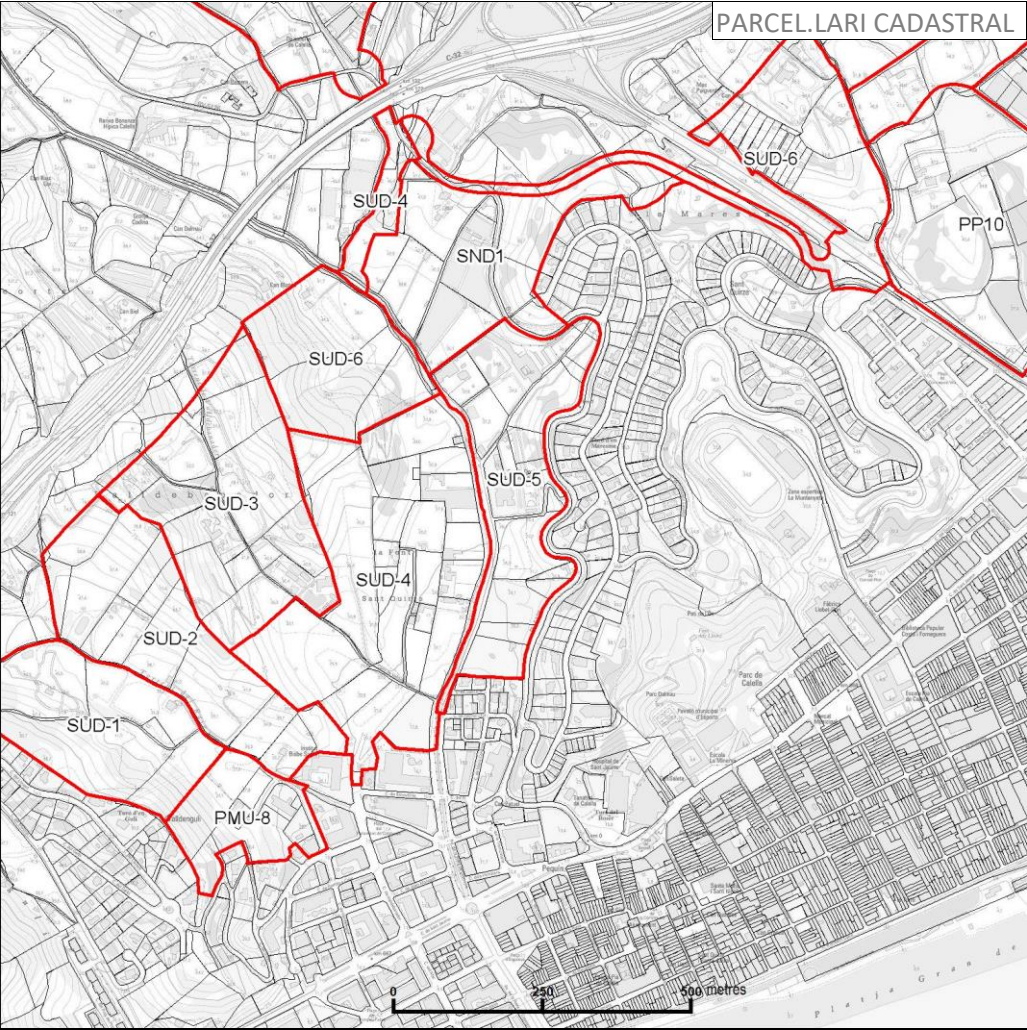
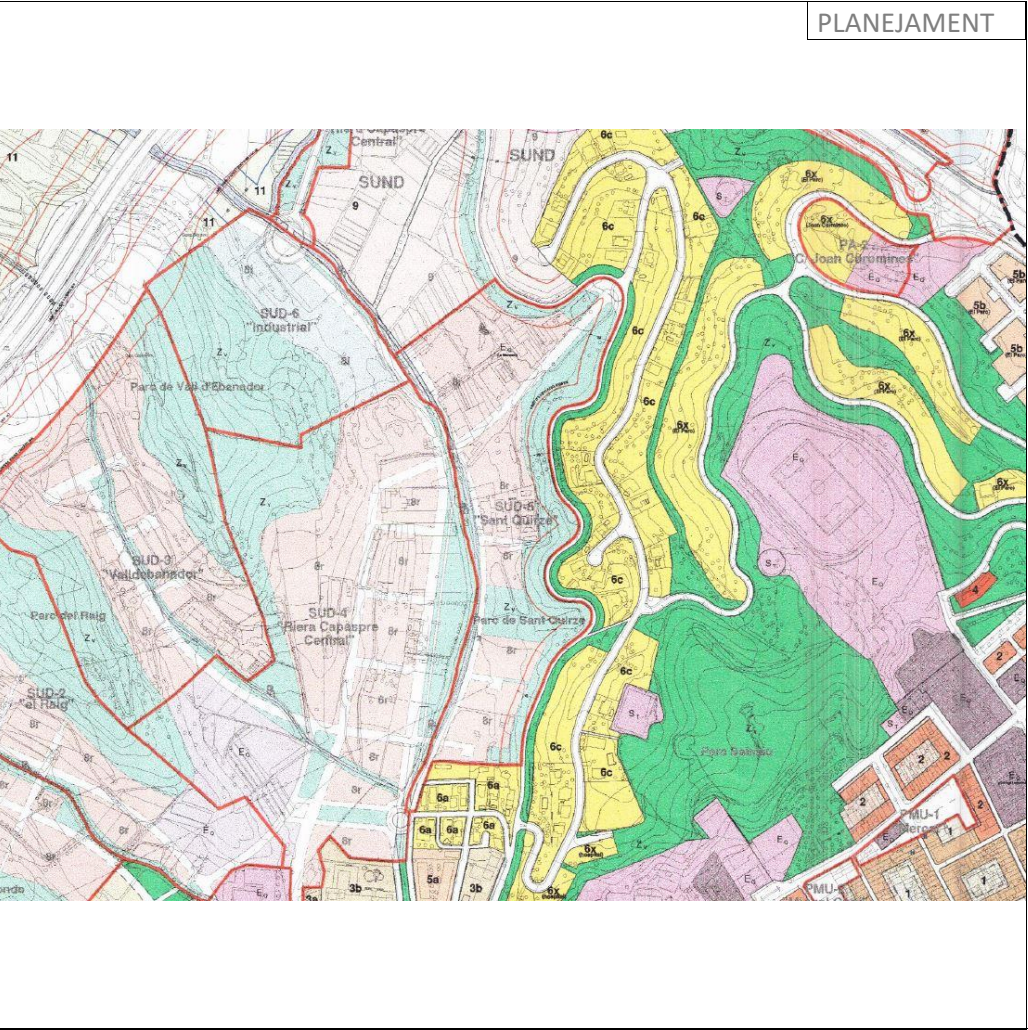
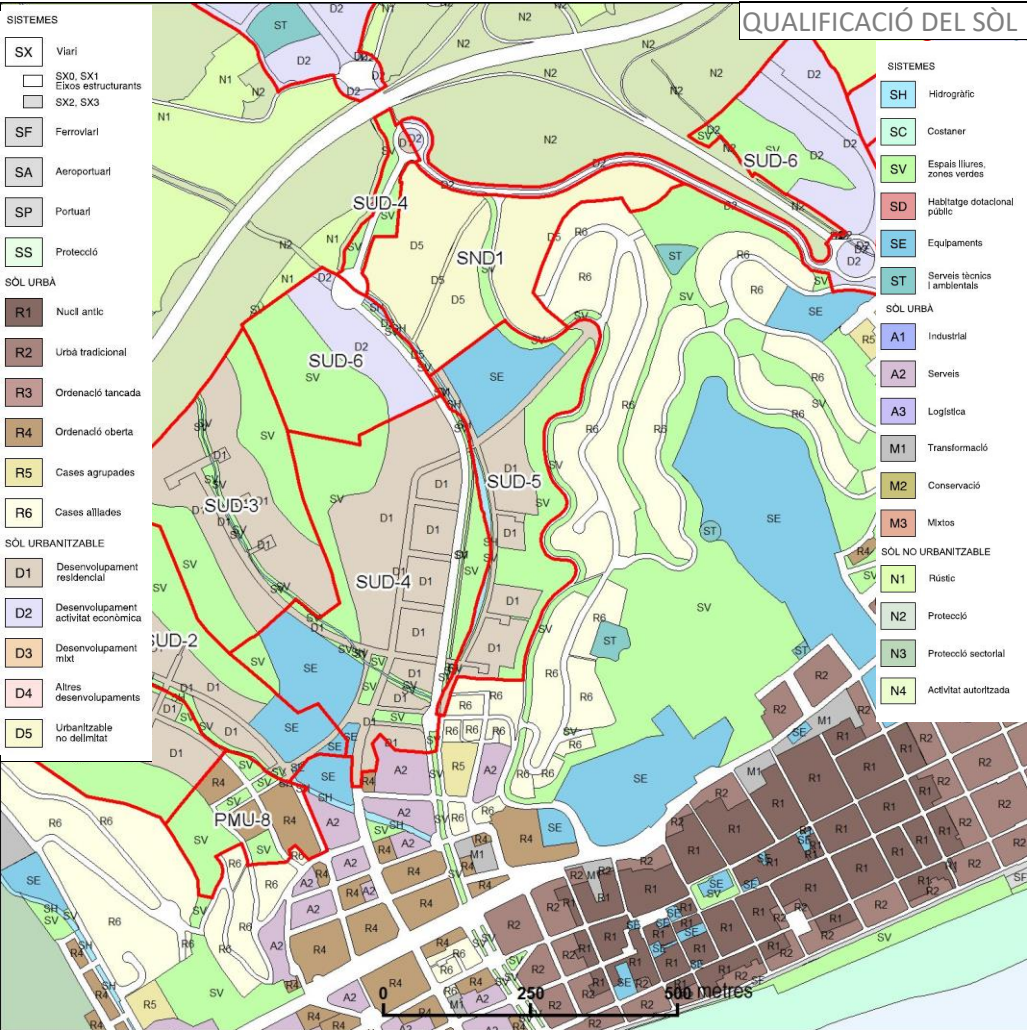
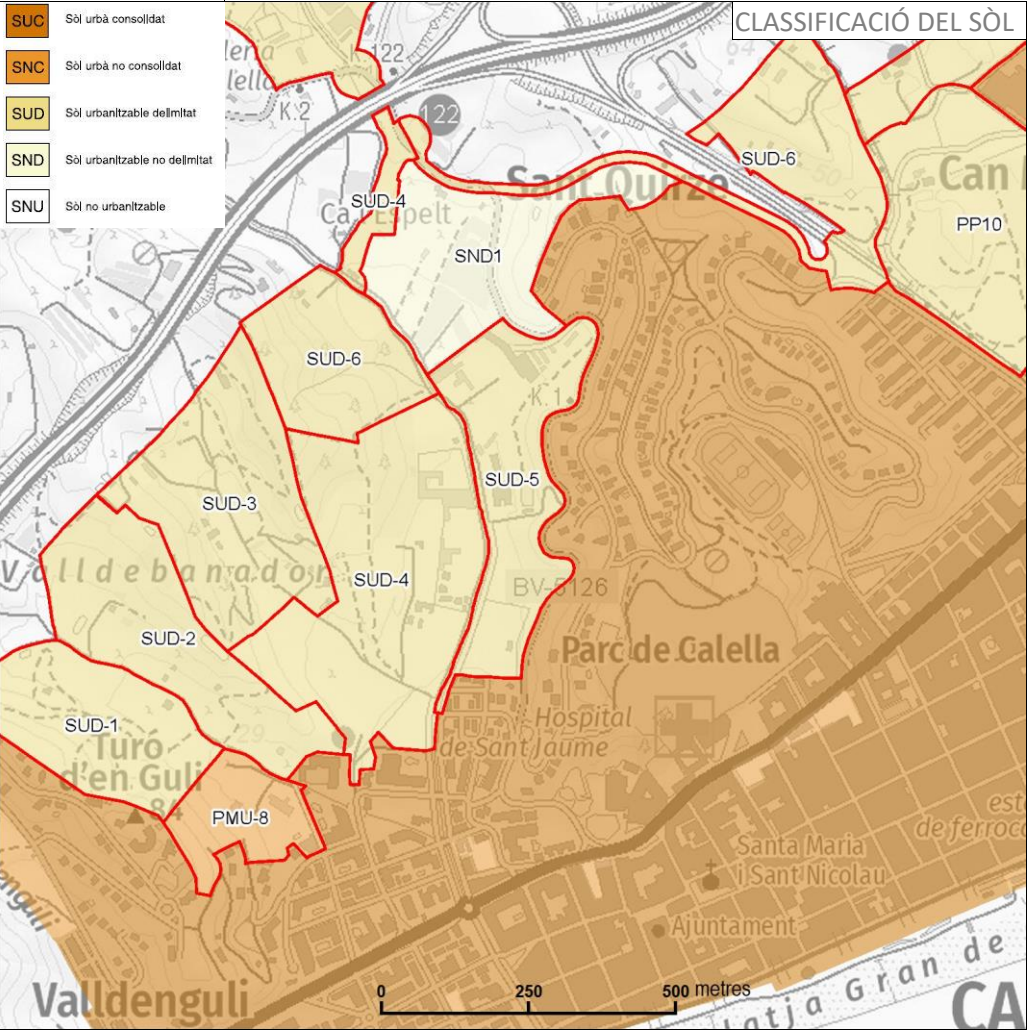
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.18. Promoure l'ordenació paisatgística de les activitats comercials associades a les vies d'accés als nuclis (tant pel que fa als edificis com a les instal·lacions adjacents i als espais d'emmagatzematge i exposició a l'aire lliure).

23.19. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.

Conclusions

En resum, al sector SND-1 li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



08035 - 2 | SUD-5 - Sant Quirze

El sector SUD-5 - Sant Quirze se situa al marge esquerra de la riera de Calella, al nord del nucli històric del municipi entre la carretera N-II i l'autopista C-32. El seu entorn és urbà residencial i rural agrícola. Limita al nord amb el sector en sòl urbanitzable no delimitat SND-1 no desenvolupat; a l'est i al sud amb sòl residencial d'habitatge unifamiliar de Sant Quirze; a l'oest amb la riera de Calella que el confronta amb el sector en sòl urbanitzable delimitat SUD-4 - Riera Capaspre Central no desenvolupat.

Morfològicament es tracta d'un sector allargassat de nord a sud i la banda est s'enfila al turó d'en Maresme. Dins del sector s'observa a la banda nord una residència geriàtrica i unes naus de recolzament agrícola abandonades; a la part central, que s'hi accedeix des d'un tram pavimentat del vial Riera de Capaspre, una escola; a la banda sud i ha uns terrenys ocupats per un pàrquing.

El planejament vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal, publicat el 04/07/2005, assenyala indicativament l'ordenació del sector i fixa obligatòriament la traça del vial paral·lel a la riera amb dos ponts damunt d'ella i una passera per a vianants, així com una reserva d'espais lliures al voltant de la font de Sant Quirze. Segons els plànols d'ordenació N.1c, l'accessibilitat al sector es preveu des de l'eix viari de Riera de Capaspre. Aquest eix està desenvolupat en la part urbana de Calella però la part nord, que connecta amb l'autopista C-32 es troba sense desenvolupar i la seva execució depèn dels sectors SUD-4 - Riera Capaspre Central i el sector SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials. L'àmbit té una superfície de 8,74ha; el desenvolupament es preveu residencial però el Pla parcial que desenvolupi el sector ha de reservar un mínim del 20% de la seva superfície i sostre per a usos hotelers; l'edificabilitat bruta és de 0,62m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 54.188m², dels quals 43.350m² per a ús residencial i 10.838m² per ús hotelier; la densitat bruta és de 60htg/ha, amb un nombre màxim de 524 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (33%) i equipaments (5%).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En tot cas, com assenyala el planejament vigent, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- f) Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.*
- g) Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Calella com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona una doble estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupament els criteris següents: els aprofitaments s'han de definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Calella dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament

acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Objectius de qualitat paisatgística

23.1. Uns assentaments d'Arenys de Mar, Canet de Mar, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt, Santa Susanna i Malgrat de Mar ordenats i que no comprometin els valors del paisatge circumdant, que mantinguin separadors verds i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

23.7. Una xarxa de rieres, torrents, rials, fonts i aigües termals salvaguardats com a elements distintius i generadors del paisatge que els envolta; especialment com a eixos de connexió ecològicopaisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció

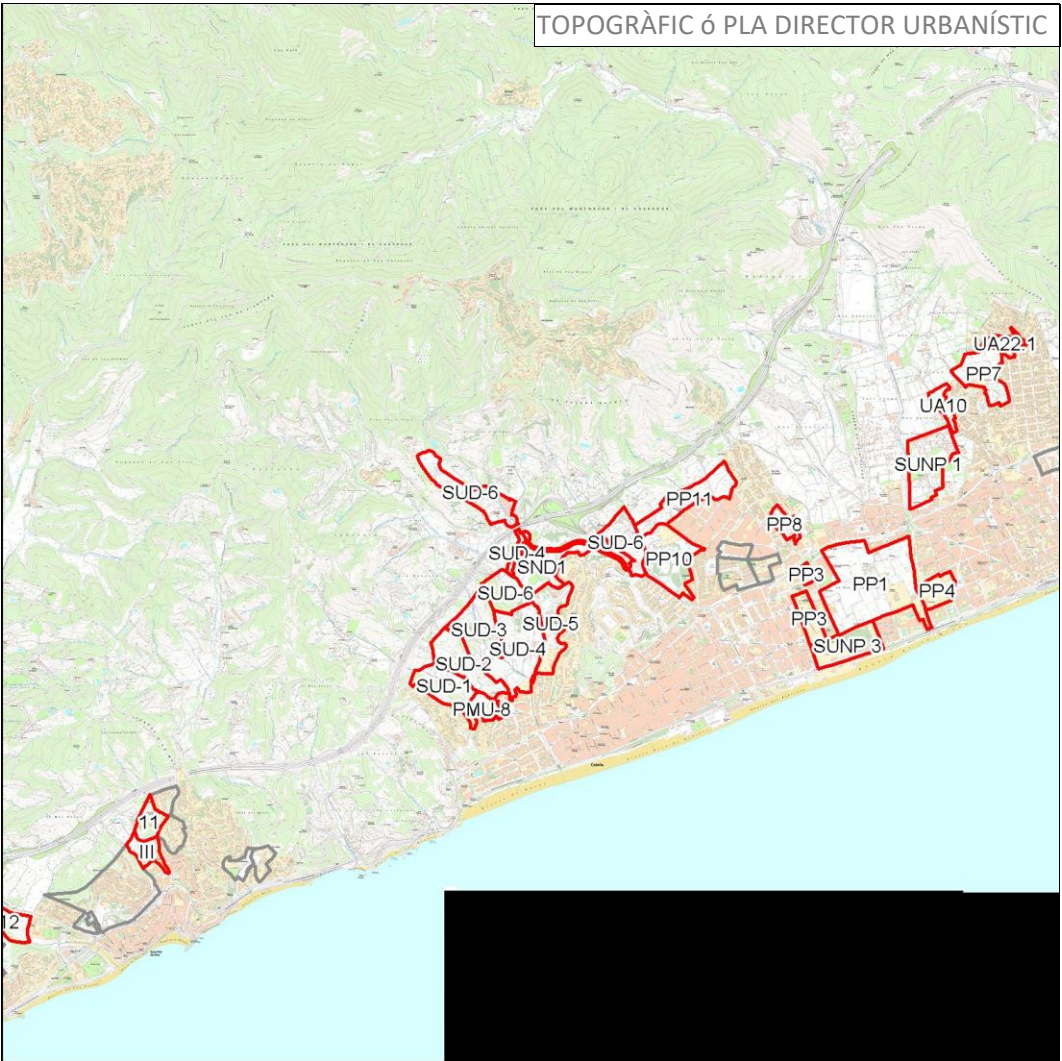
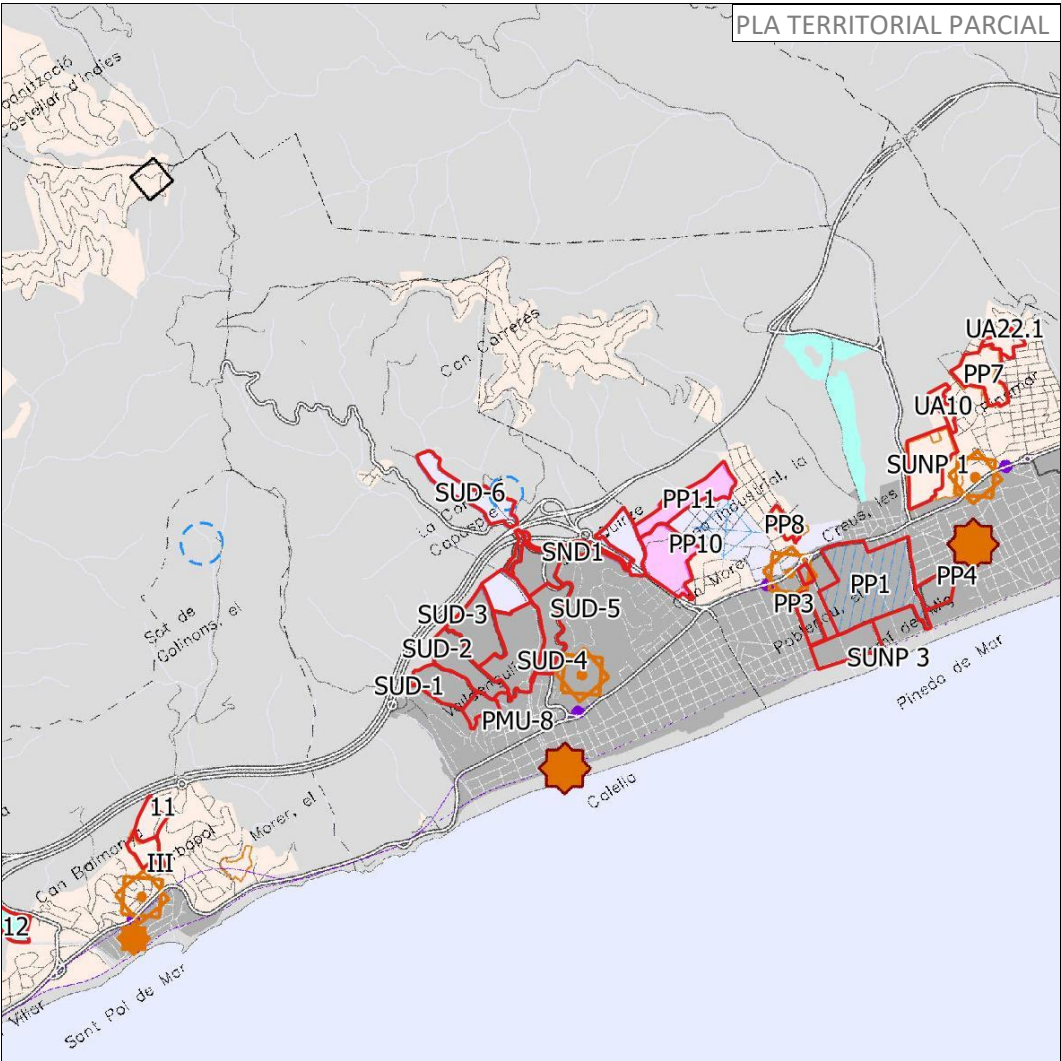
23.1. Protegir els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes per preservar els espais oberts separadors que encara existeixen i aplicar mesures d'integració paisatgística

Conclusions

En resum, al sector SUD-5 - Sant Quirze no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Calella
Nucli / Àrea especialitzada	Valldengulí / Sant Quirze / Àrea esp. La Coma
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	04/07/2005
Descripció	SUD-6 - Activitats econòmiques i indust
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08035-6PPU
Superfície (ha)	23,48
Índex d'edificabilitat bruta	0,60
Densitat	
Nombre d'habitatsges	
Sostre activitat econòmica:	140.880
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

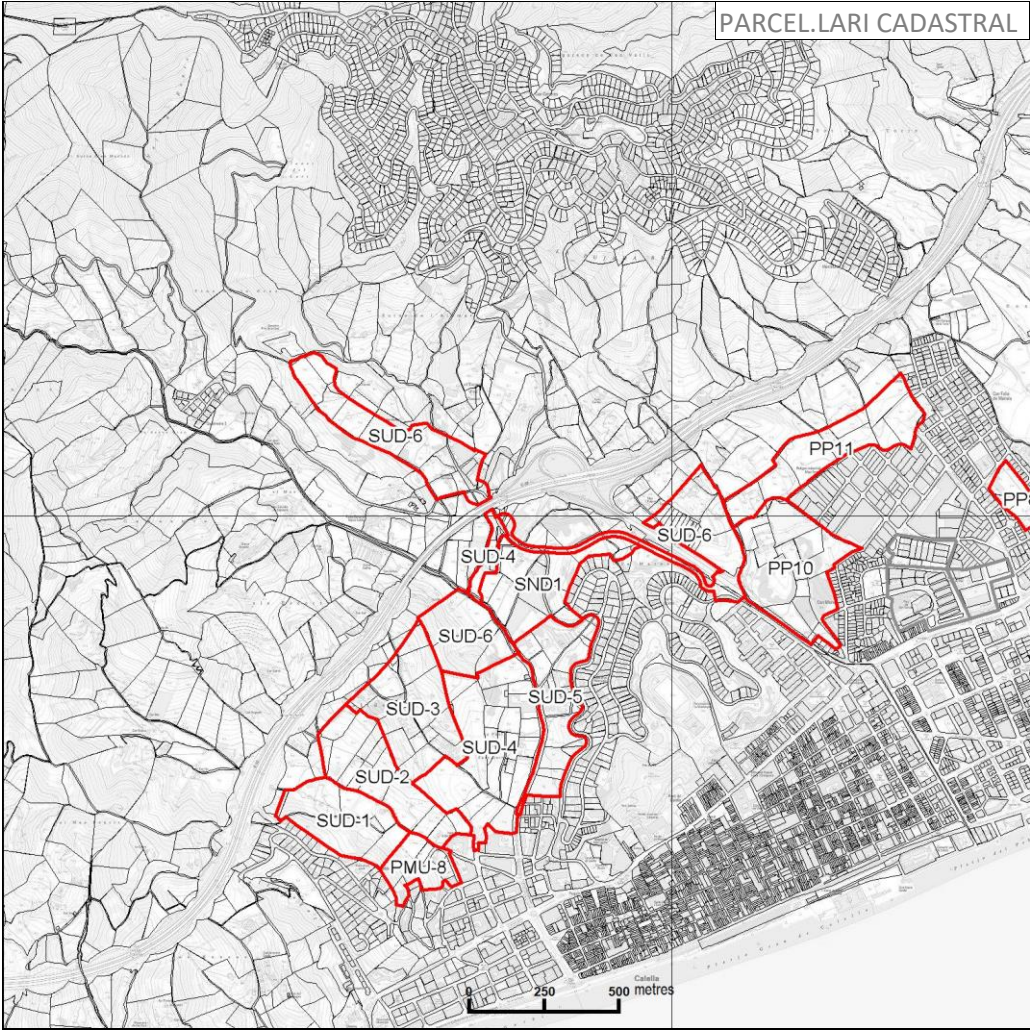
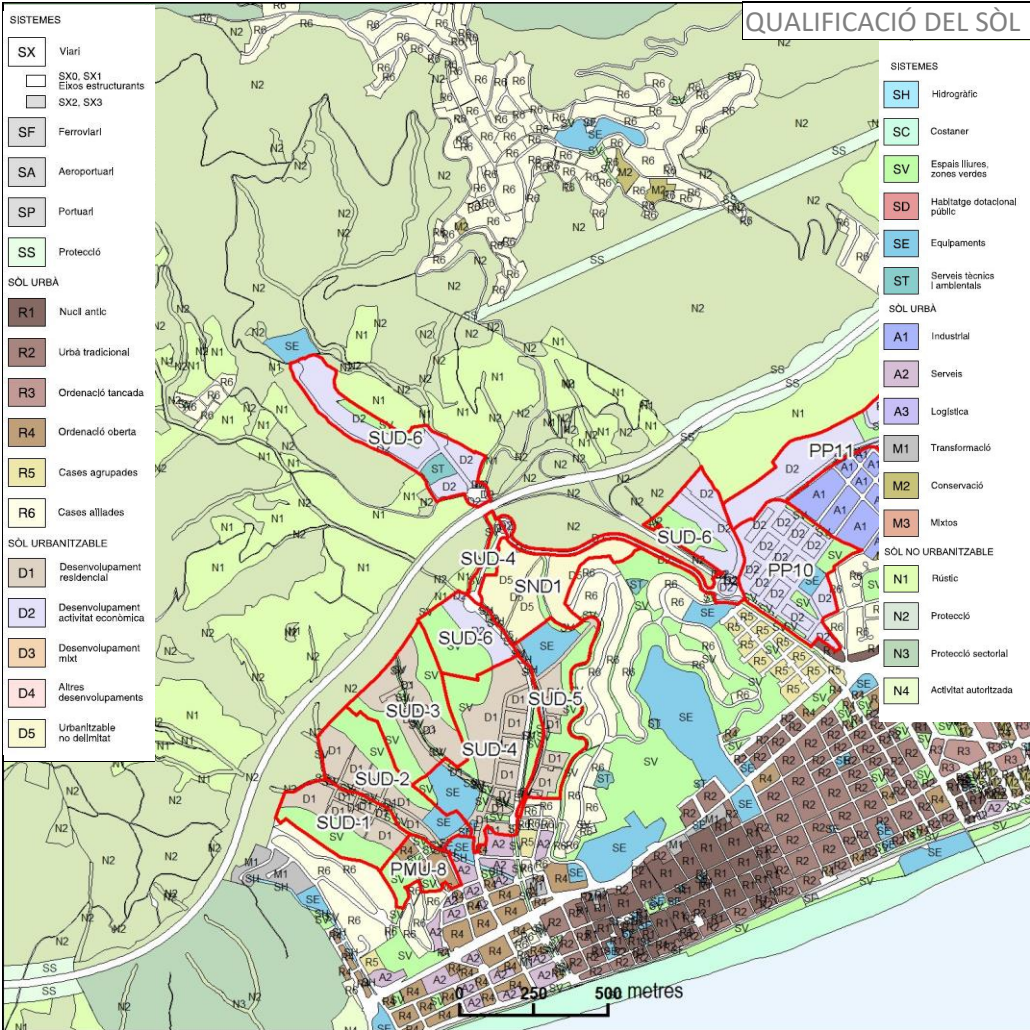
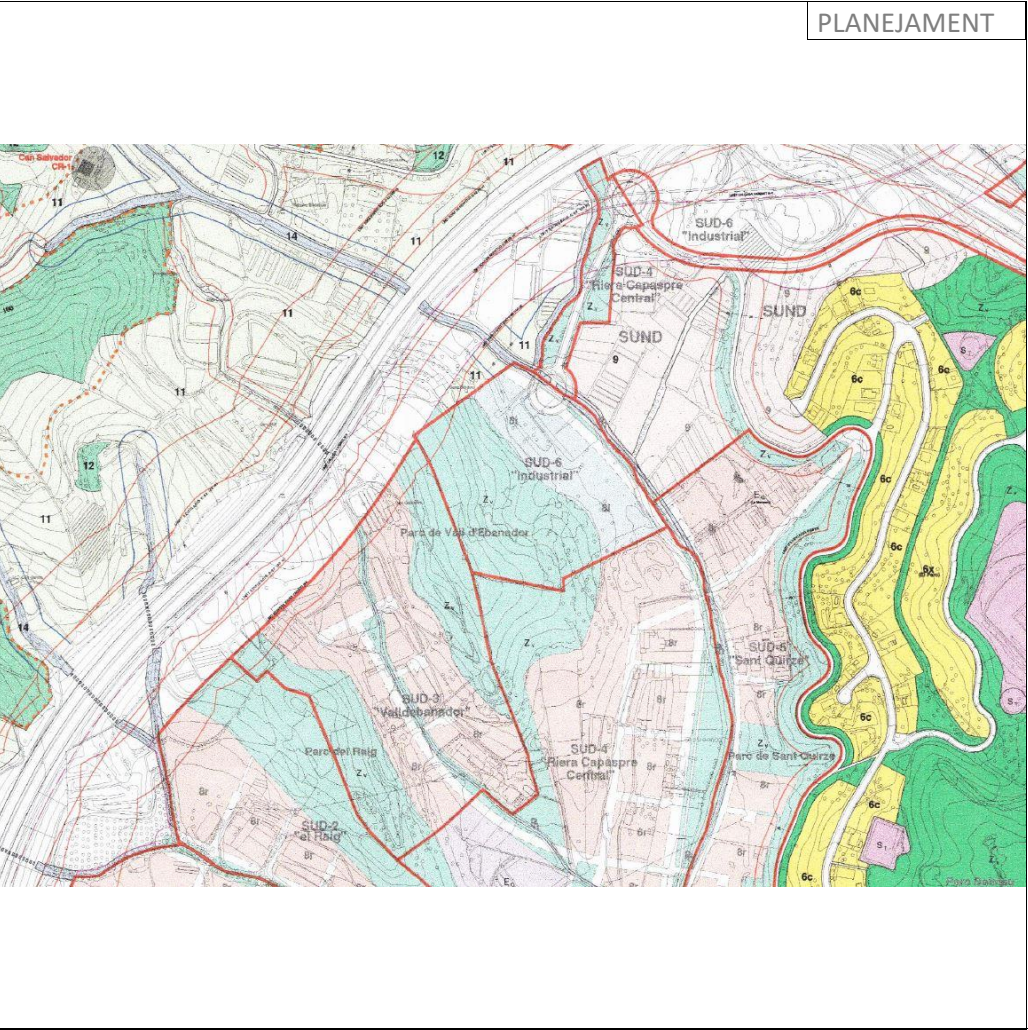
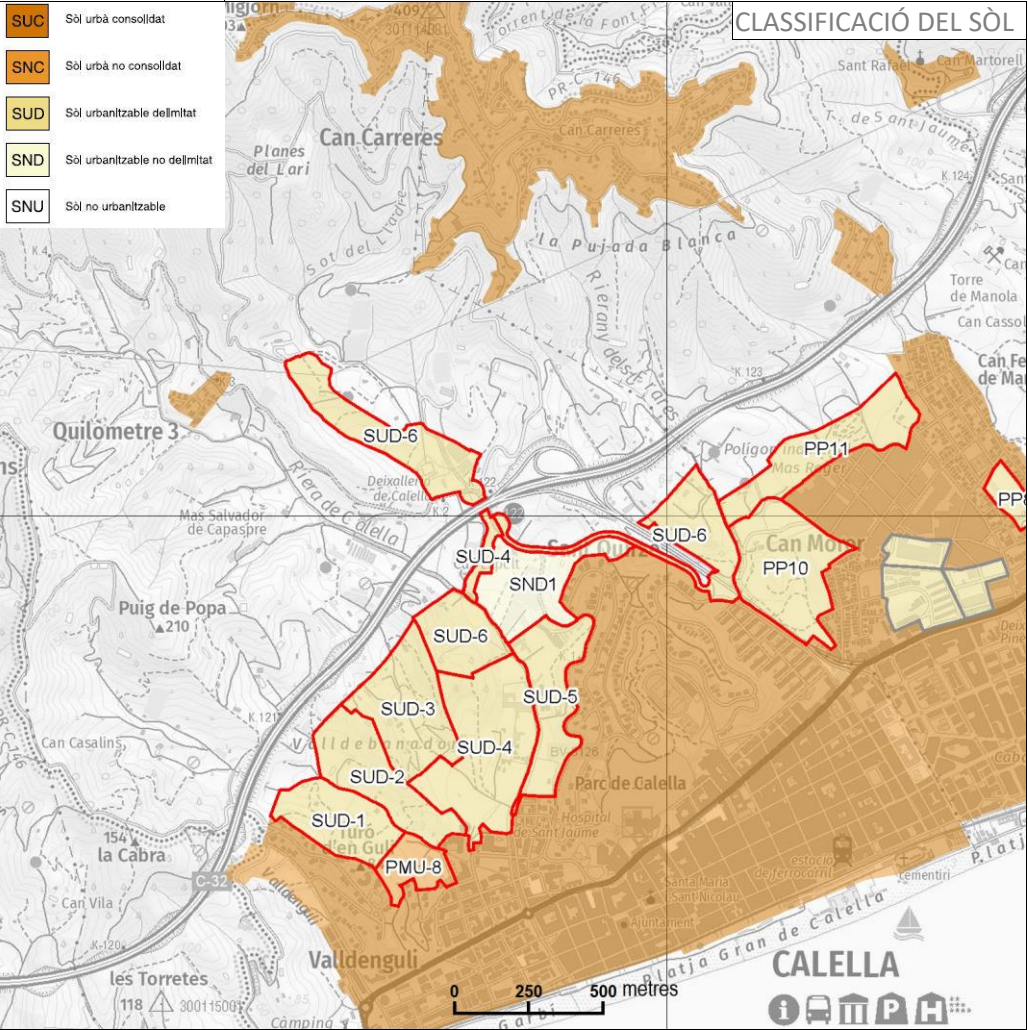
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☐ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	38

Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	2

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	61
---	----



08035 - 3 | SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials

El sector SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials és un sector discontinu per a usos industrials, recreatius o d'altres activitats econòmiques. Es delimita a partir d'una part d'un sector industrial procedent de les anteriors Normes Subsidiàries. Es tracta de tres subàmbits de superfície molt similar però localitzats en tres zones diferents.

El primer subàmbit se situa al nord del nucli històric del municipi entre la carretera N-II i l'autopista C-32, al marge esquerra del carrer Torrent dels Frares tocant el terme municipal de Pineda de Mar. Té una geometria triangular i morfològicament està marcat pel relleu lleugerament abrupte d'aquesta zona. Limita al nord amb zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva del PTMB; a l'est amb els sectors en sòl urbanitzable de Pineda de Mar PP11 - Nordoest i PP10 - Torrent dels Frares; al sud-est amb el carrer Torrent dels Frares que el confronta amb sòl urbà consolidat d'ús residencial de Sant Quirze.

El segon subàmbit també se situa entre la carretera N-II i l'autopista C-32 però en la zona de Valldebanador. Té una geometria regular i morfològicament està marcat pel relleu lleugerament abrupte d'aquesta zona. Limita al nord amb zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTMB; a l'est amb la riera de Calella que el confronta amb els sectors SUND-1 i SUD-5 - Sant Quirze; al sud i sud-est amb els sectors en sòl urbanitzable SUD-3 - Valldebanador i SUD-4 - Riera Capaspre Central.

Finalment, el tercer subàmbit se situa al nord de l'autopista C-32, en una zona plana als peus del turó de la Coma. És un subàmbit allargassat situat en un entorn rural envoltat de SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari i de protecció preventiva del PTMB. El límit sud confronta amb l'autopista C-32.

El planejament vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal, publicat el 04/07/2005, assenyala indicativament l'ordenació del sector i preveu pels tres subàmbits la reserva d'espais lliures a les zones amb més pendent deixant la part plana per les edificacions. El desenvolupament del sector ha de permetre l'obertura del nou accés nord de la població, que enllaçaria l'actual via d'accés a l'autopista C-32 (Torrent dels Frares) amb el carrer Riera de Capaspre que dona accessibilitat als sectors urbanitzables de la zona de Valldebanador. Alhora, es preveu una rotonda al Torrent dels Frares per comunicar la zona industrial prevista de Calella i de Pineda de mar amb l'autopista. La superfície total del sector és de 23,48ha; l'edificabilitat bruta és de 0,60m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 140.880m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (20%) i equipaments (5%).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En tot cas, com assenyala el planejament vigent, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

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

e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.

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

h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.

k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.

o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics..

El PTMB reconeix el sector SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials dins el teixit d'àrea especialitzada d'ús industrial.

Cal considerar el PTTMB indica que el tercer subàmbit, situat al nord de l'autopista C-32, es troba en una zona marcada per l'estratègia de manteniment del caràcter rural. El PTMB assenyala al nucli l'estratègia de manteniment del caràcter rural, i els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure aquests assentaments en el sòl no urbanitzable i establir les normes adequades per al manteniment del seu caràcter. (Normes d'ordenació territorial, article 3.17).

El PTMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

6.- En particular, el planejament urbanístic general ajustarà l'oferta de sòl residencial i sòl per a activitat econòmica d'acord amb l'estratègia assignada pel Pla segons aquest ordre de preferència: - Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre urbà tot valorant si s'escau la possibilitat d'actuar preferentment en sòl urbà no consolidat. - Extensions urbanes sobre sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament contigües al centre urbà. - Classificant noves àrees d'extensió urbana contigües a les anteriors.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Críteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

Ahora, indica com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Sector discontinu que presenta valors lligats al mosaic agroforestal. Risc de generar fragmentació dels espais oberts per la forma dels diferents polígons que formen el sector.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Calella dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Objectius de qualitat paisatgística

23.1. Uns assentaments d'Arenys de Mar, Canet de Mar, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt, Santa Susanna i Malgrat de Mar ordenats i que no comprometin els valors del paisatge circumdant, que mantinguin separadors verds i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

23.7. Una xarxa de rieres, torrents, rials, fonts i aigües termals salvaguardats com a elements distintius i generadors del paisatge que els envolta; especialment com a eixos de connexió ecològicopaisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció

23.1. Protegir els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

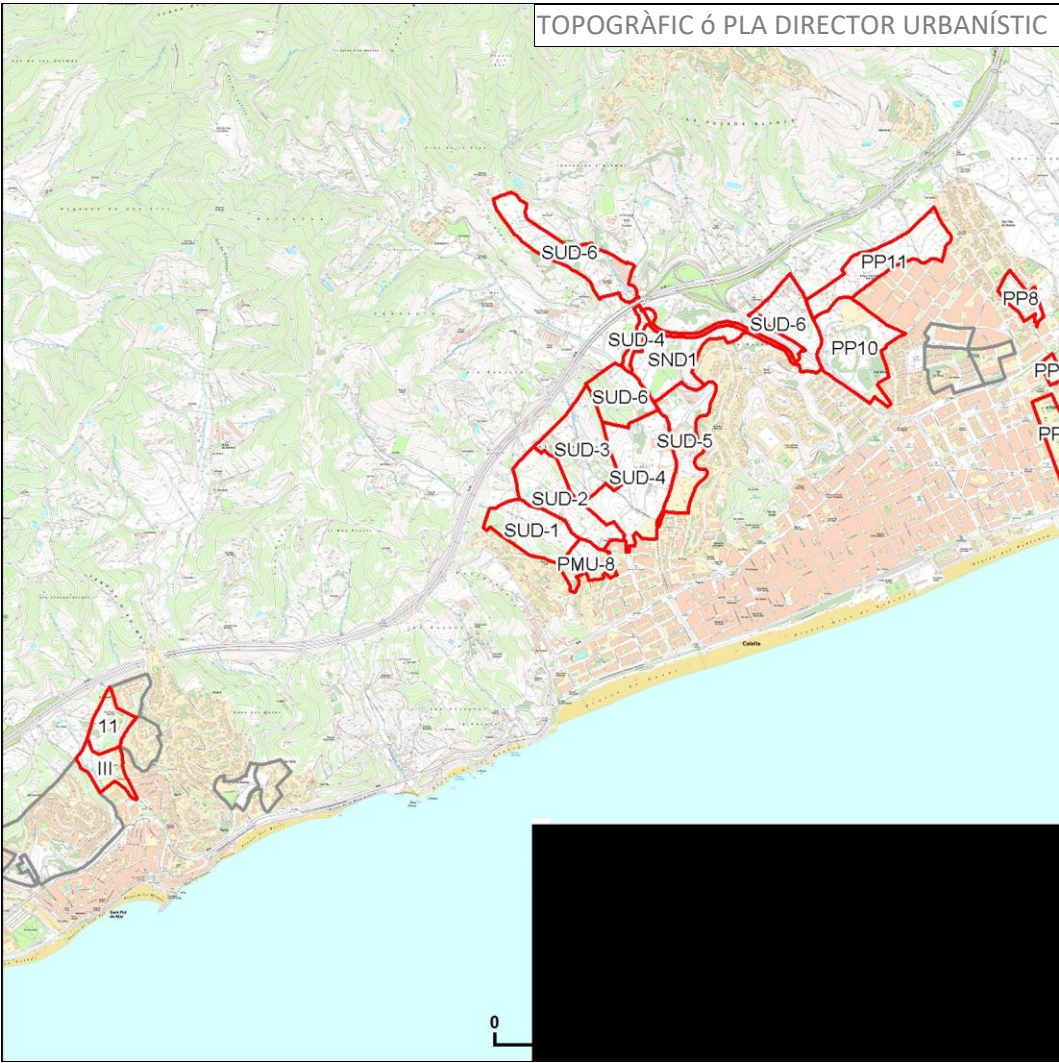
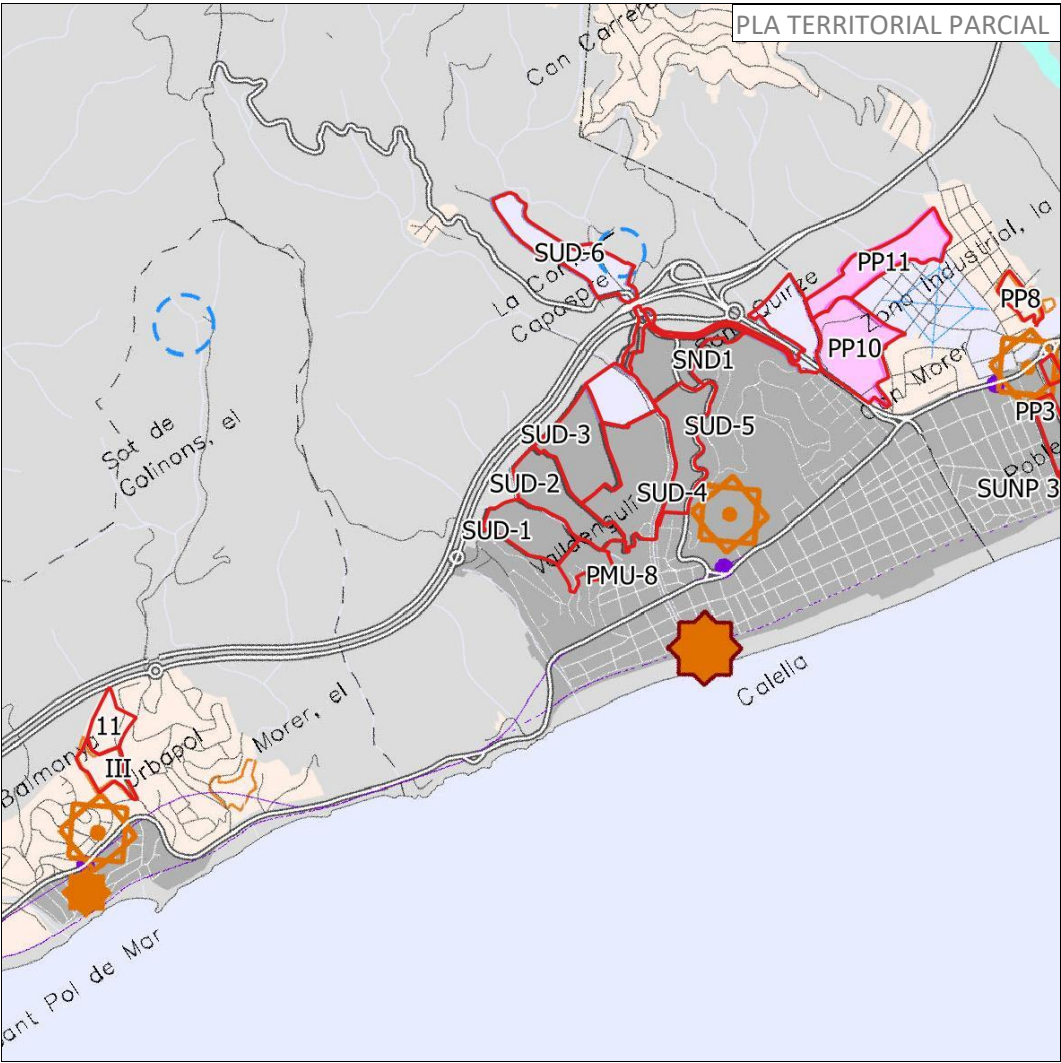
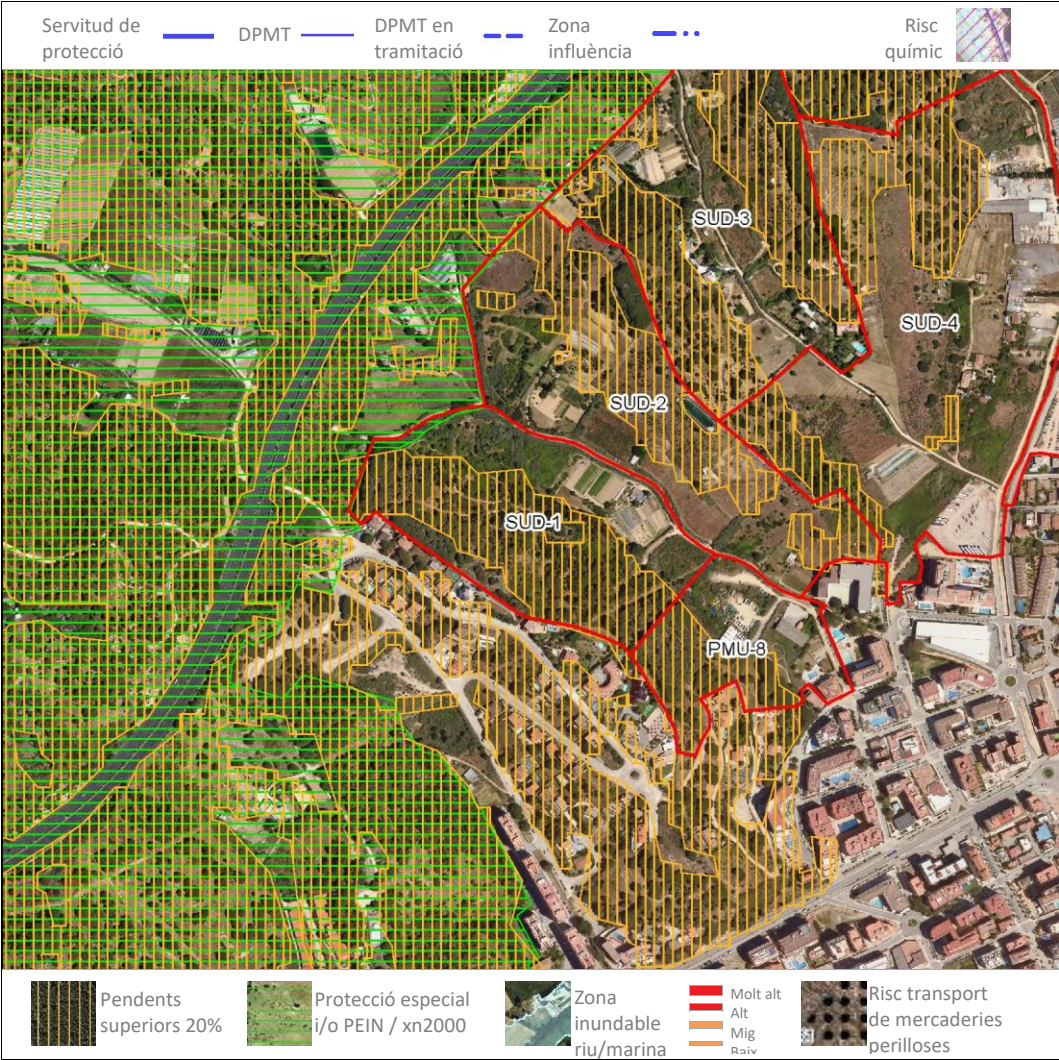
Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.18. Promoure l'ordenació paisatgística de les activitats comercials associades a les vies d'accés als nuclis (tant pel que fa als edificis com a les instal·lacions adjacents i als espais d'emmagatzematge i exposició a l'aire lliure).

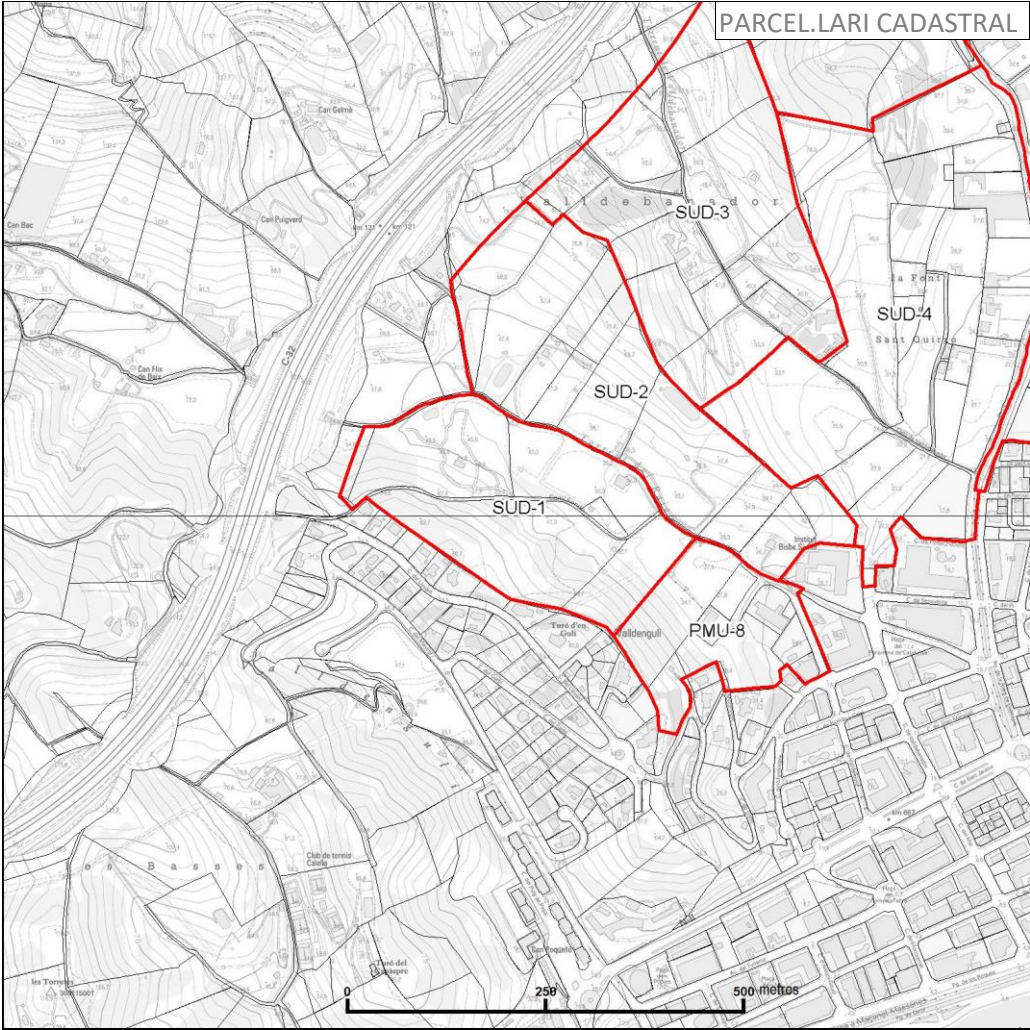
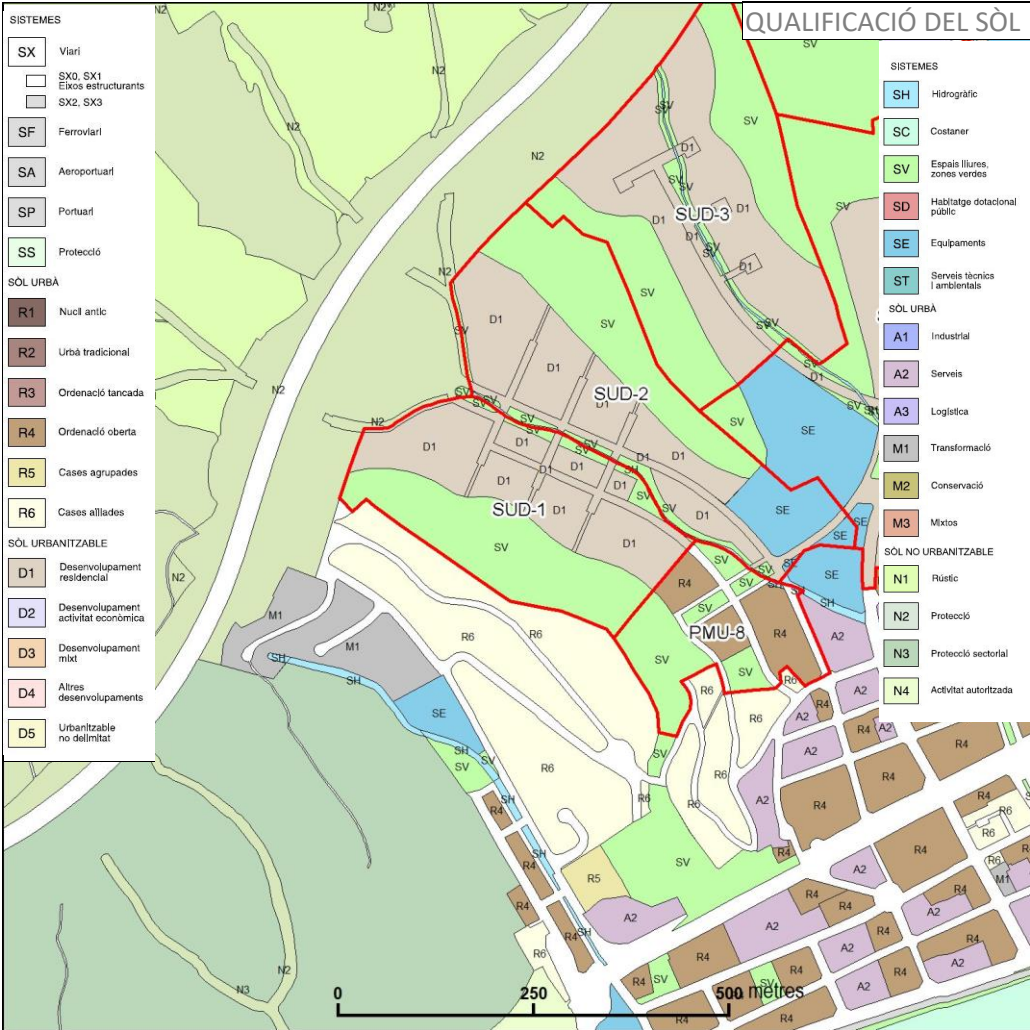
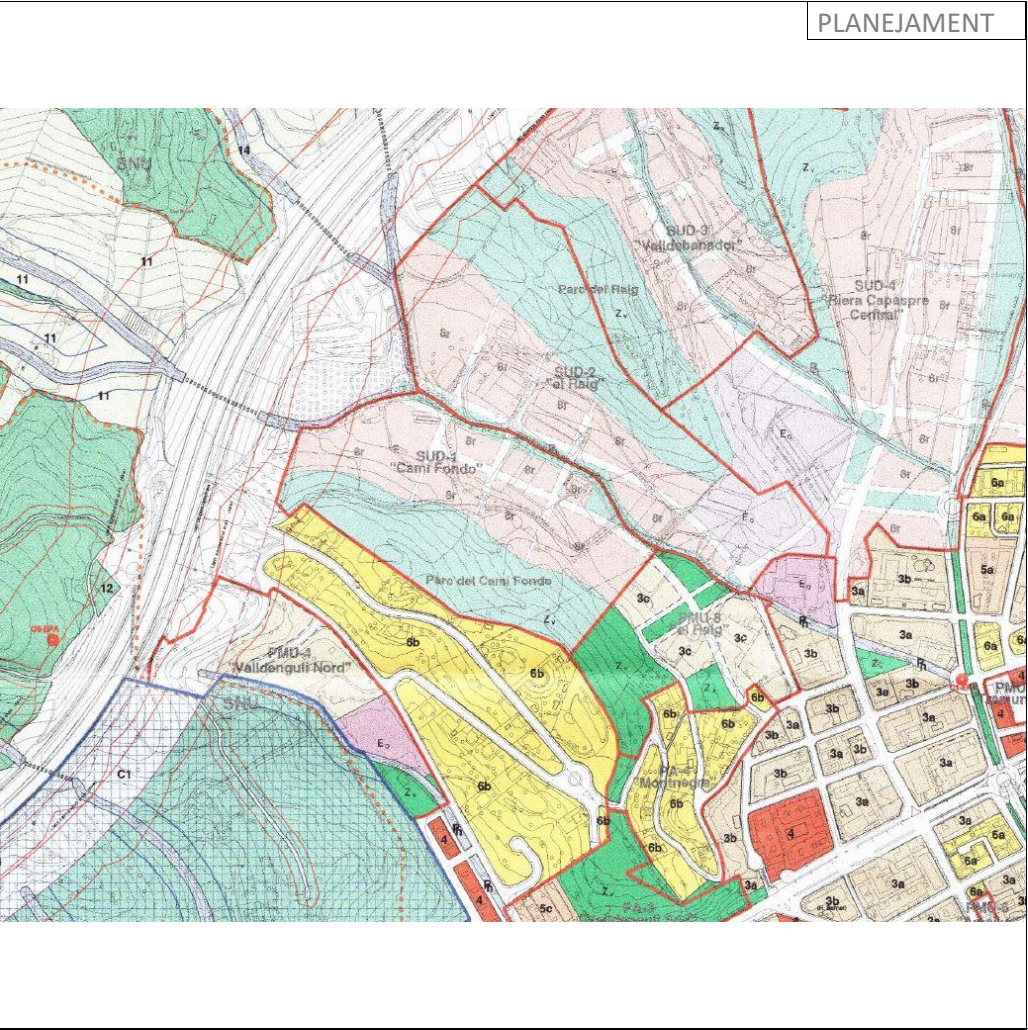
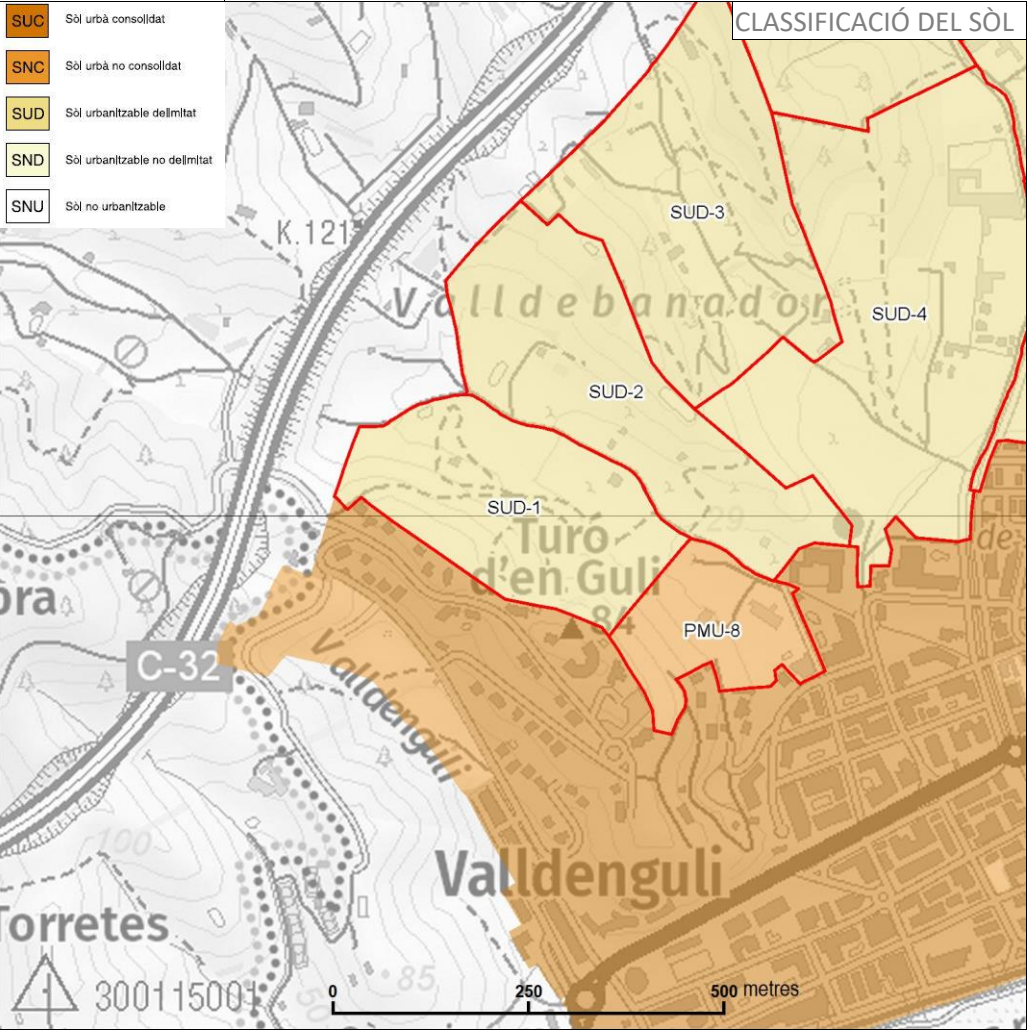
23.19. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.

Conclusions

En resum, al sector SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Calella
Nucli / Àrea especialitzada	Valldengulí
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	04/07/2005
Descripció	SUD-1 - Camí Fondo
Tipus de desenvolupament	Mixt
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08035-1PPU
Superfície (ha)	7,54
Índex d'edificabilitat bruta	0,42
Densitat	40
Nombre d'habitatges	302
Sostre activitat econòmica:	6.334
Sostre residencial:	25.334
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Data: 12/05/2010	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Centre urbà	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Alt Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 x > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	55
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	2
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
43	
FITXA INFORMATIVA	
08035 - 4 SUD-1 - Camí Fondo	
119	



08035 - 4 | SUD-1 - Camí Fondo

El sector SUD-1 - Camí Fondo se situa al nord del nucli històric del municipi entre la carretera N-II i l'autopista C-32. El seu entorn és rural agrícola i residencial de baixa densitat. Morfològicament és un sector de geometria regular i marcat pel relleu lleugerament abrupte d'aquesta zona. Limita al nord amb zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTMB; al nord-est amb el sector en sòl urbanitzable SUD-2 - El Raig; al sud-est amb sòl urbà no consolidat delimitat pel sector PMU-8 - El Raig i; a l'oest amb sòl urbà consolidat d'habitatges unifamiliars. L'estat actual dels terrenys és de camps de conreu.

El planejament vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal, publicat el 04/07/2005, indica que no es podrà desenvolupar aquest sector sense desenvolupar-se abans el sector SUD-4 - Riera Capaspres Central o garantir l'accessibilitat a través del nou vial previst al costat de la riera de Calella. El POUM assenyala indicativament l'ordenació del sector i fixa la reserva d'espais lliures a les zones amb més pendent deixant la part plana per les edificacions. L'àmbit té una superfície de 7,54 ha; el desenvolupament es preveu residencial però el Pla parcial que desenvolupi el sector ha de reservar un mínim del 20% de la seva superfície i sostre per a usos hotelers; l'edificabilitat bruta és de 0,42 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 31.668m², dels quals 25.334m² i 6.334m² per ús hotel; la densitat bruta és de 40 htg/ha, amb un nombre màxim de 302 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (33%) i equipaments (5%).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En tot cas, com assenyala el planejament vigent, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix el sector dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Calella com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Calella dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Objectius de qualitat paisatgística

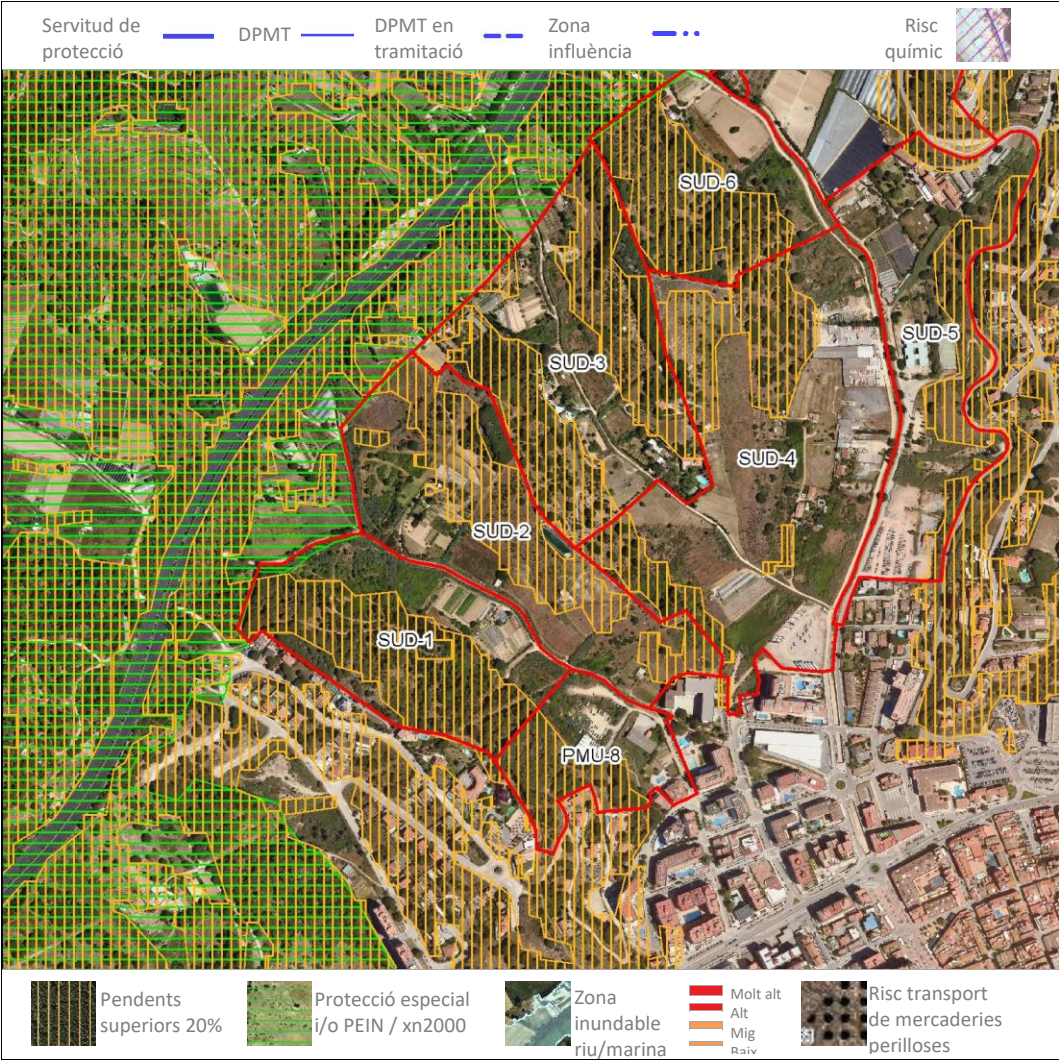
23.1. Uns assentaments d'Arenys de Mar, Canet de Mar, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt, Santa Susanna i Malgrat de Mar ordenats i que no comprometin els valors del paisatge circumdant, que mantinguin separadors verds i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes

Conclusions

En resum, al sector SUD-1 - Camí Fondo li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Calella
Nucli / Àrea especialitzada	Valldengulí
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	04/07/2005
Descripció	SUD-2 - El Raig
Tipus de desenvolupament	Mixt
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08035-2PPU
Superfície (ha)	9.03
Índex d'edificabilitat bruta	0.42
Densitat	40
Nombre d'habitatges	361
Sostre activitat econòmica:	6.252
Sostre residencial:	25.008

Modificació planejament general data:

Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona

Data: 12/05/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Centre urbà

Plans directors urbanístics:

Informació:

Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha):	<20	20 a 50	x	> 50
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.			0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:				46

Informació ambiental

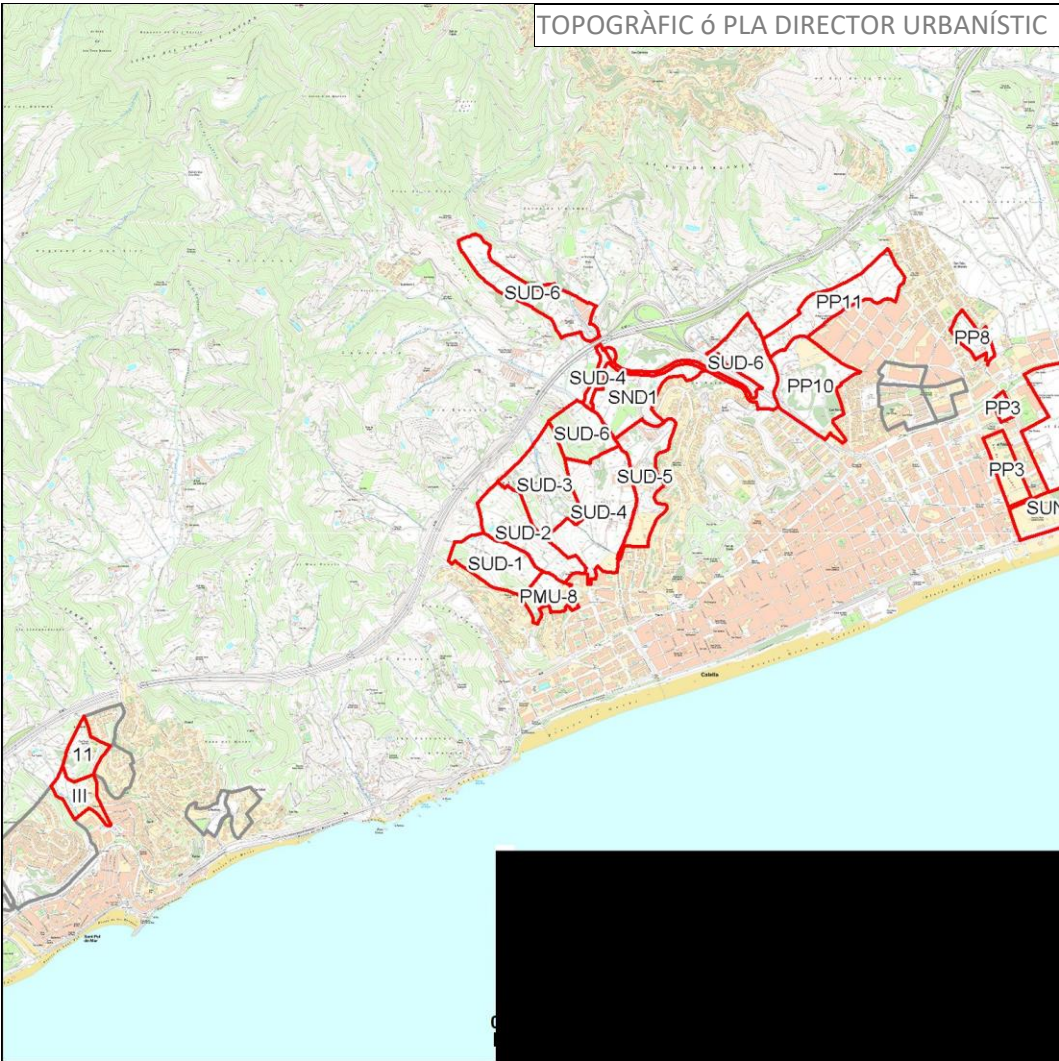
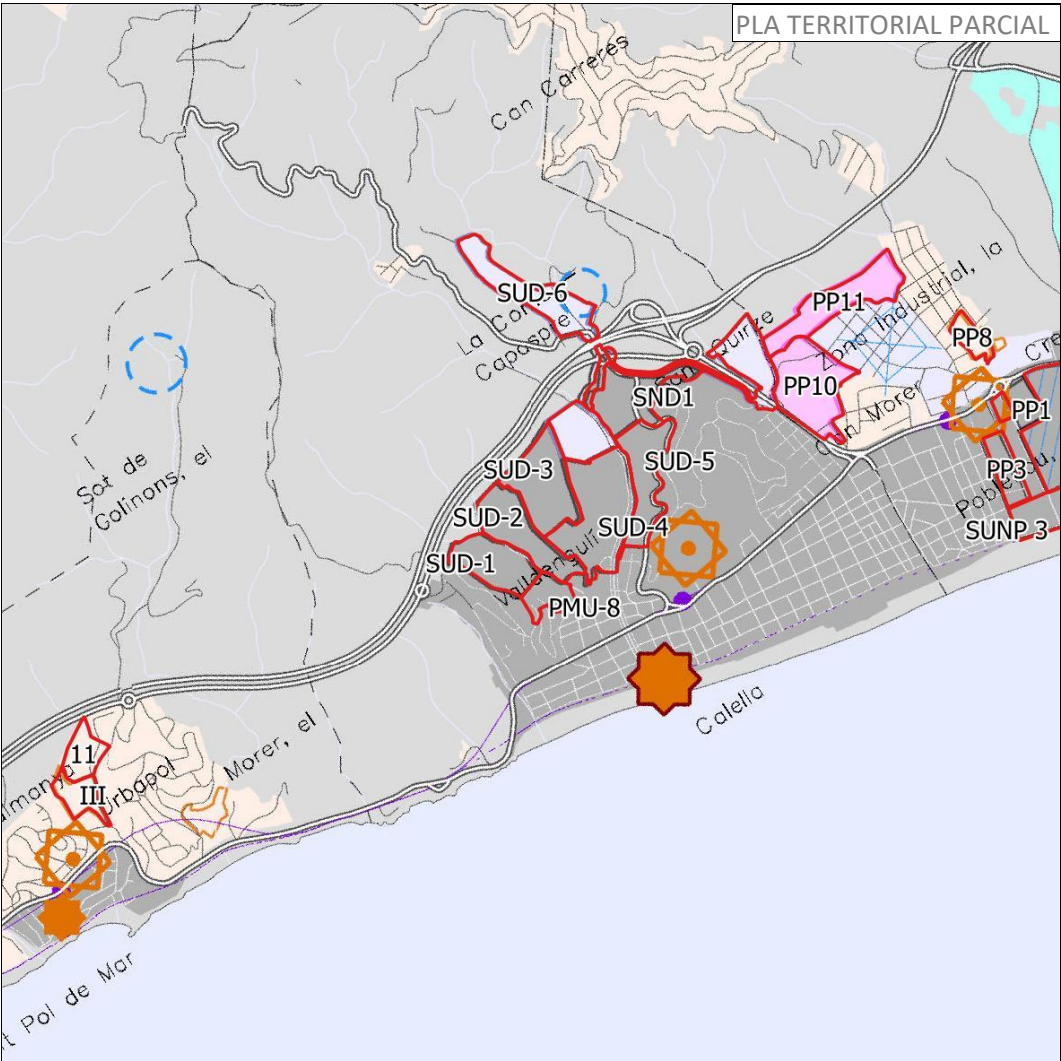
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	1

Informació sectorial

- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

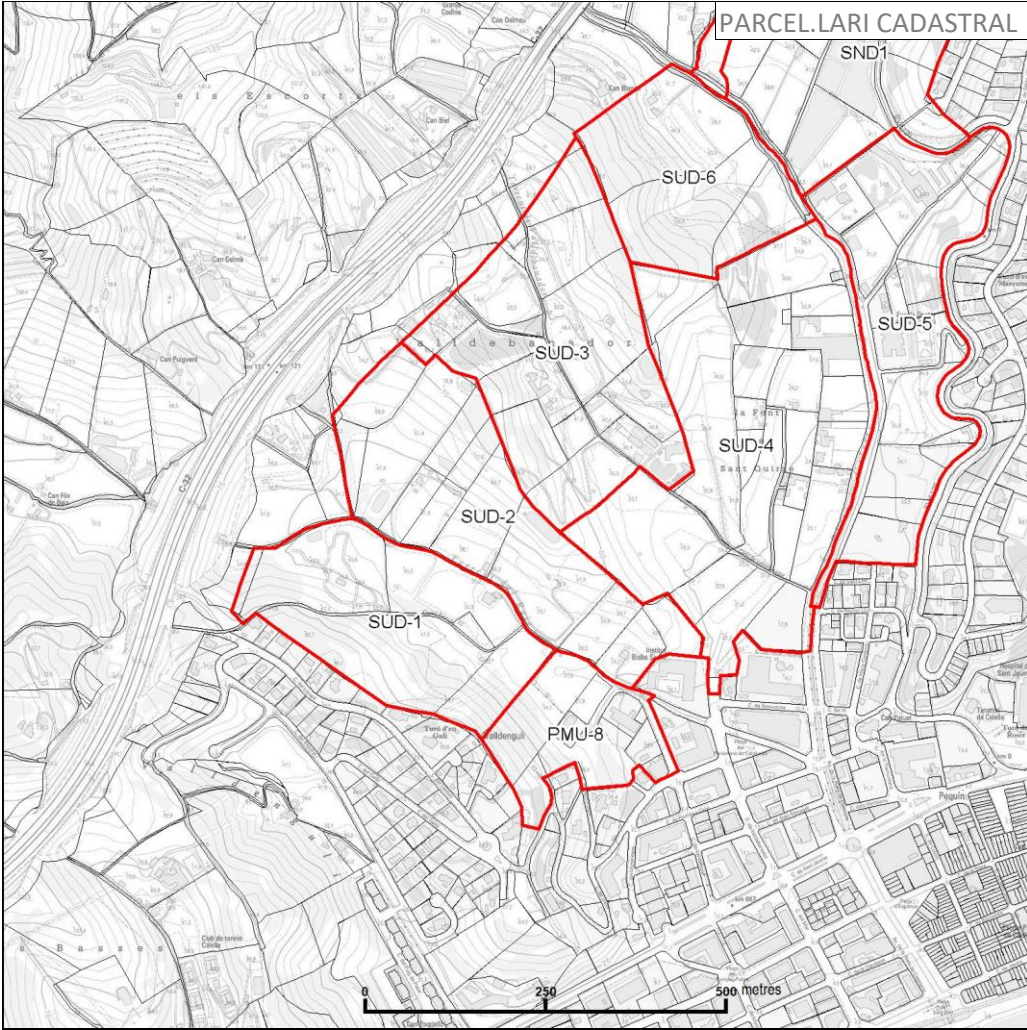
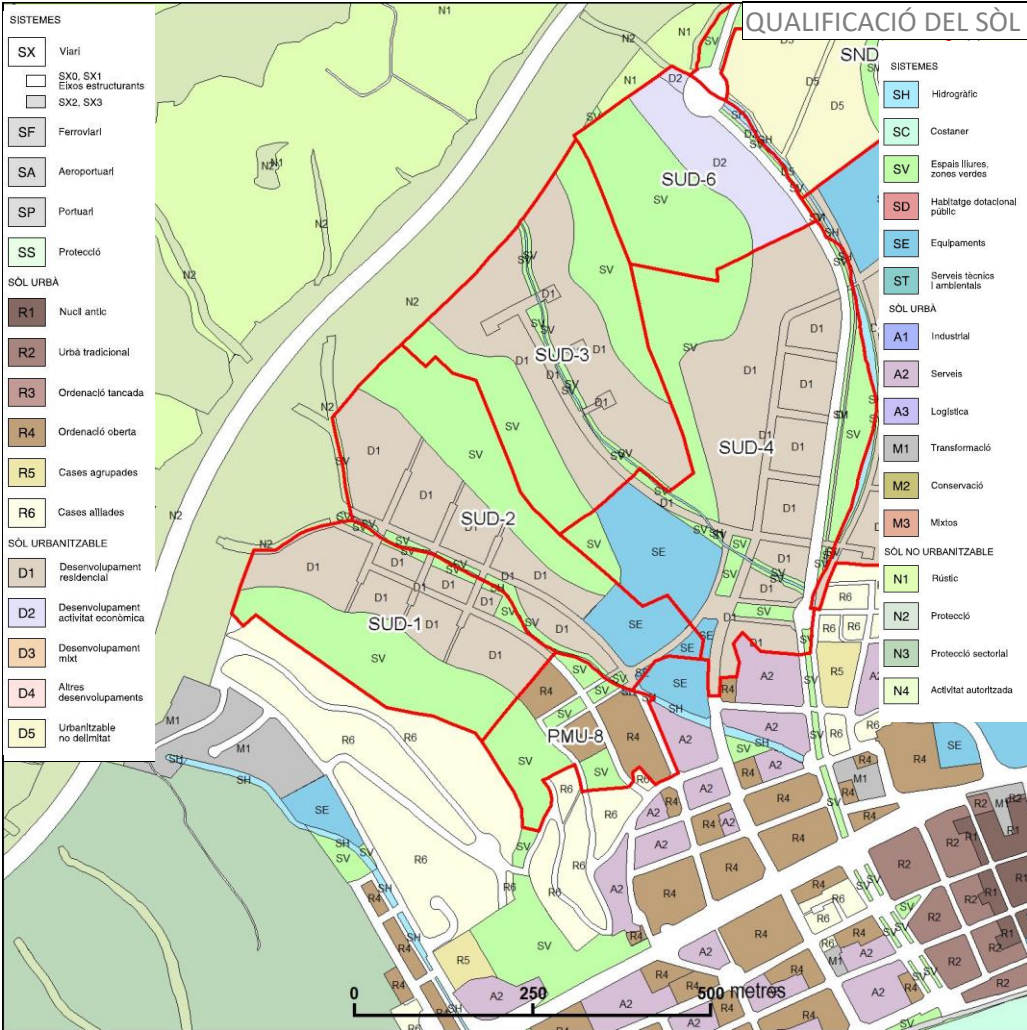
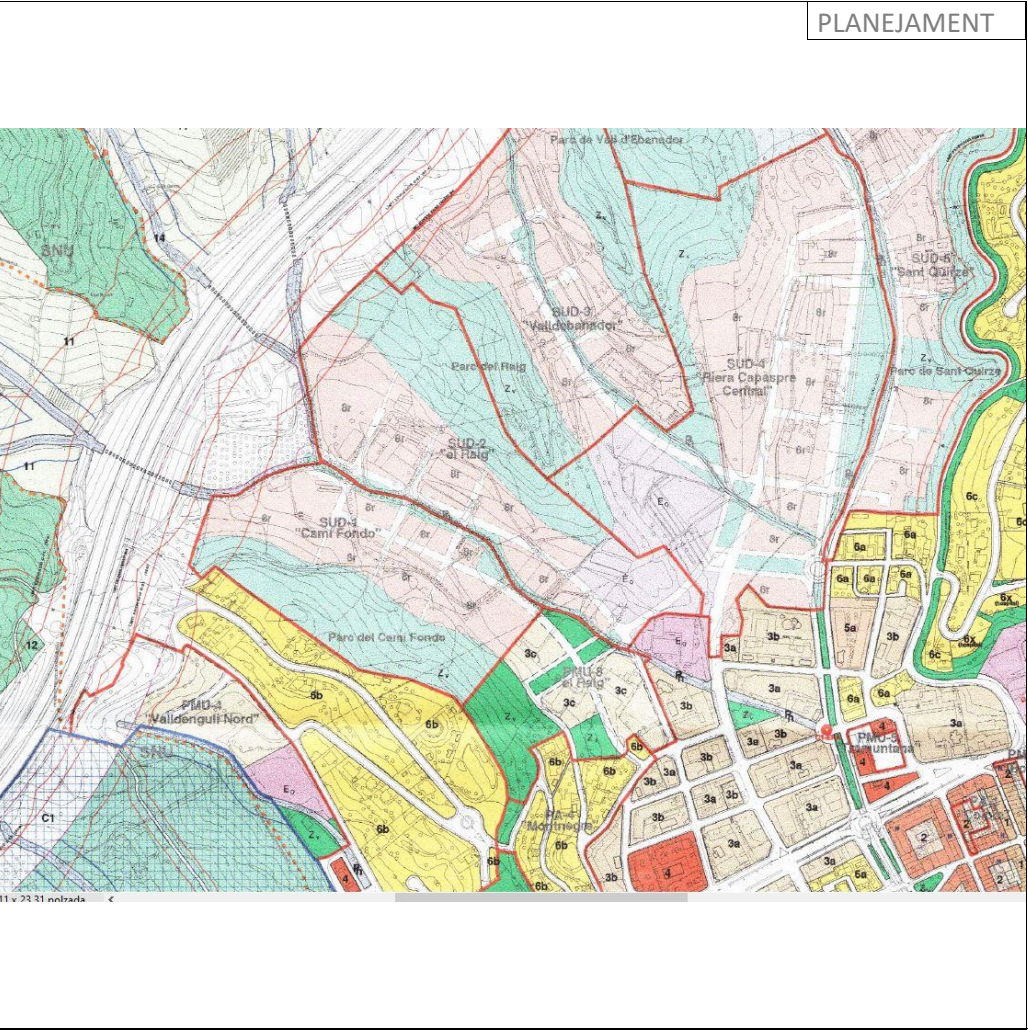
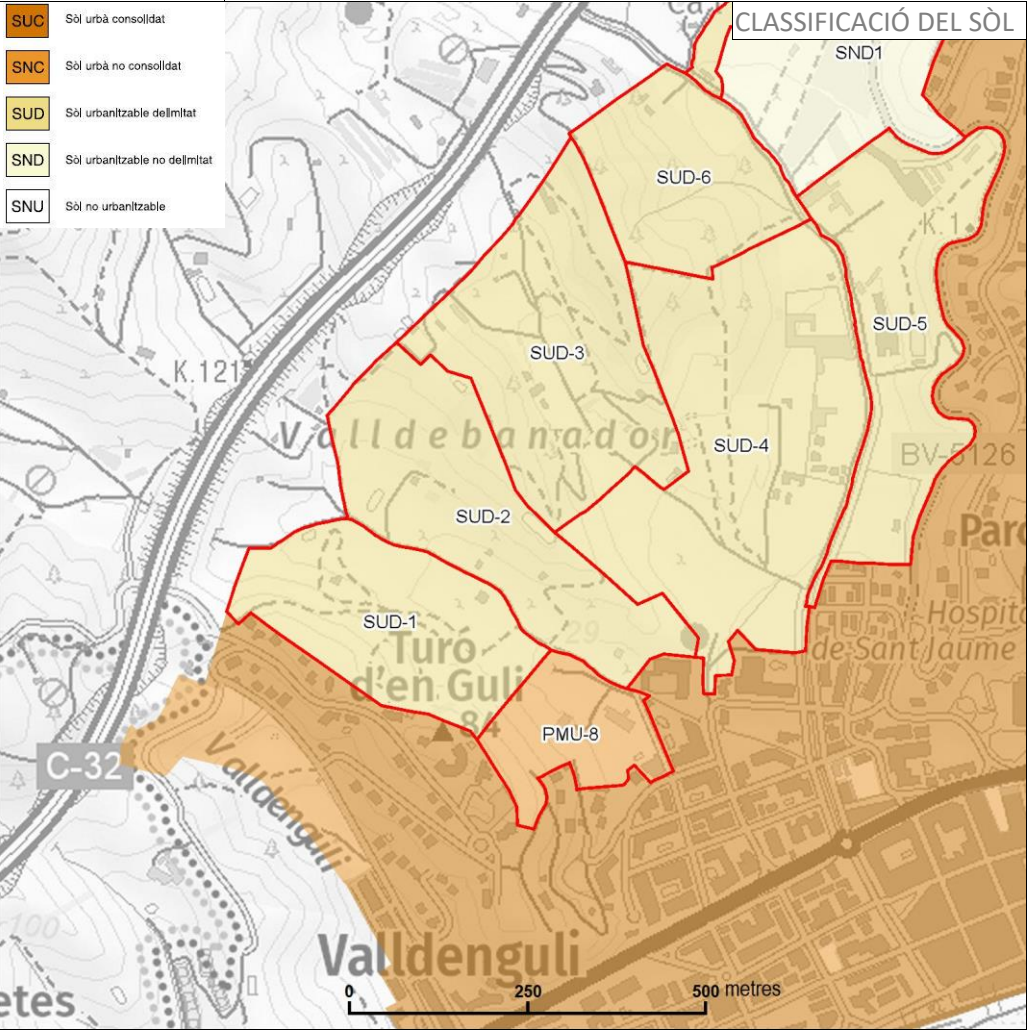
Sector lliure d'afectacions (percentatge)

54



FITXA INFORMATIVA

08035 - 5 | SUD-2 - El Raig



08035 - 5 | SUD-2 - El Raig

El sector SUD-2 - El Raig se situa al nord del nucli històric del municipi entre la carretera N-II i l'autopista C-32. El seu entorn és bàsicament agrícola. Morfològicament és un sector allargassat i marcat pel relleu lleugerament abrupte d'aquesta zona. Limita al nord amb zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTMB; a l'est amb els sectors en sòl urbanitzable SUD-3 – Valldebanador i SUD-4 - Riera Capaspre Central; al sud amb sòl urbà consolidat on hi ha un equipament educatiu i amb sòl urbà no consolidat delimitat pel sector PMU-8 - El Raig; a l'oest amb el sector en sòl urbanitzable SUD-1 - Camí Fondo. L'estat actual dels terrenys és de camps de conreu.

El planejament vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal, publicat el 04/07/2005, indica que no es podrà desenvolupar aquest sector sense desenvolupar-se abans el sector SUD-4 - Riera Capaspre Central o garantir l'accessibilitat a través del nou vial previst al costat de la riera de Calella. El POUM assenyala indicativament l'ordenació del sector i fixa la reserva d'espais lliures a les zones amb més pendent deixant la part plana per les edificacions. L'àmbit té una superfície de 10,42 ha; el desenvolupament es preveu residencial però el Pla parcial que desenvolupi el sector ha de reservar un mínim del 20% de la seva superfície i sostre per a usos hotelers; l'edificabilitat bruta és de 0,30 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 31.260m², dels quals 25.008m² i 6.252m² per ús hotel·ler; la densitat bruta és de 40 htg/ha, amb un nombre màxim de 361 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (33%) i equipaments (5%).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En tot cas, com assenyala el planejament vigent, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) *Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- o) *Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Calella com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la

requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

Alhora, indica com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Diversos sectors amb valors lligats al mosaic agroforestal que suposen un gran consum de sòl en un entorn altament urbanitzat.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Calella dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Objectius de qualitat paisatgística

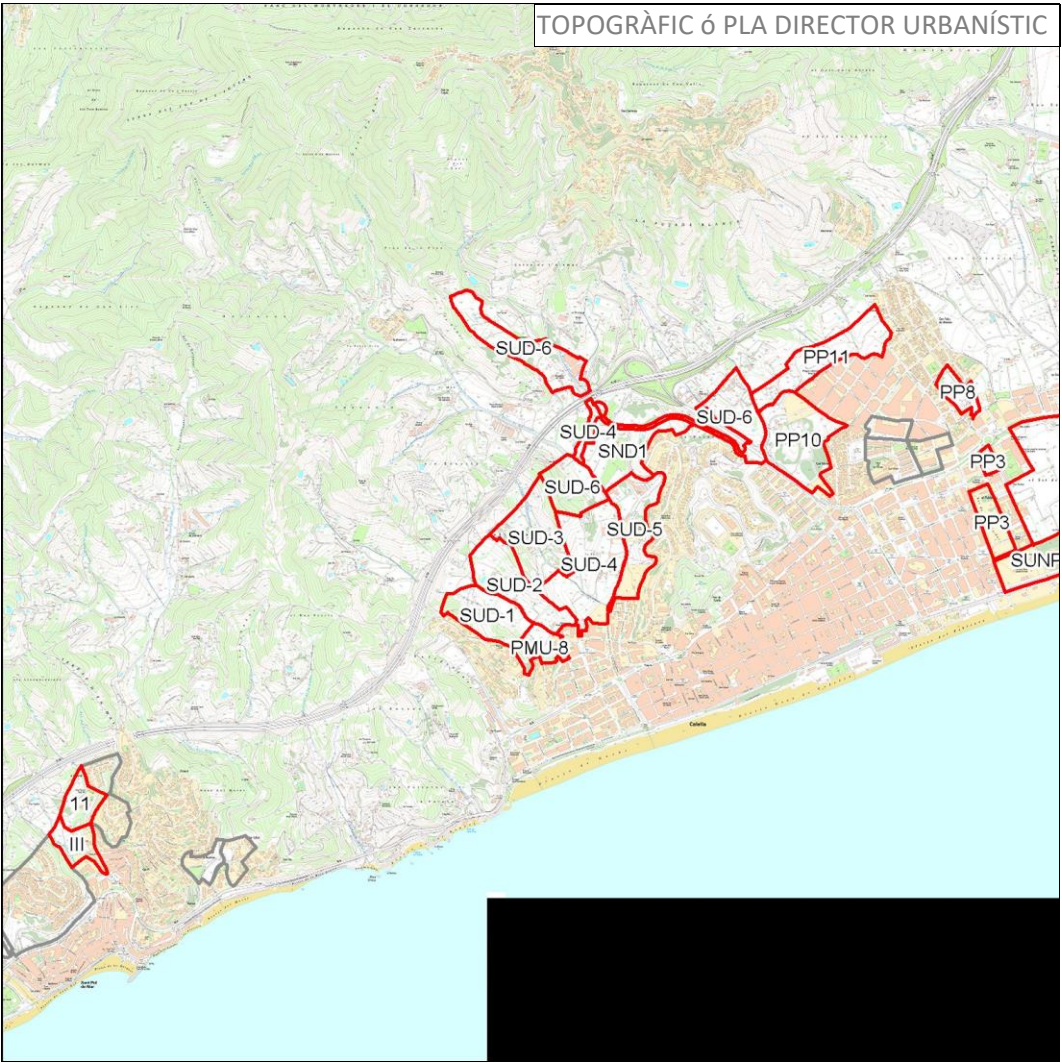
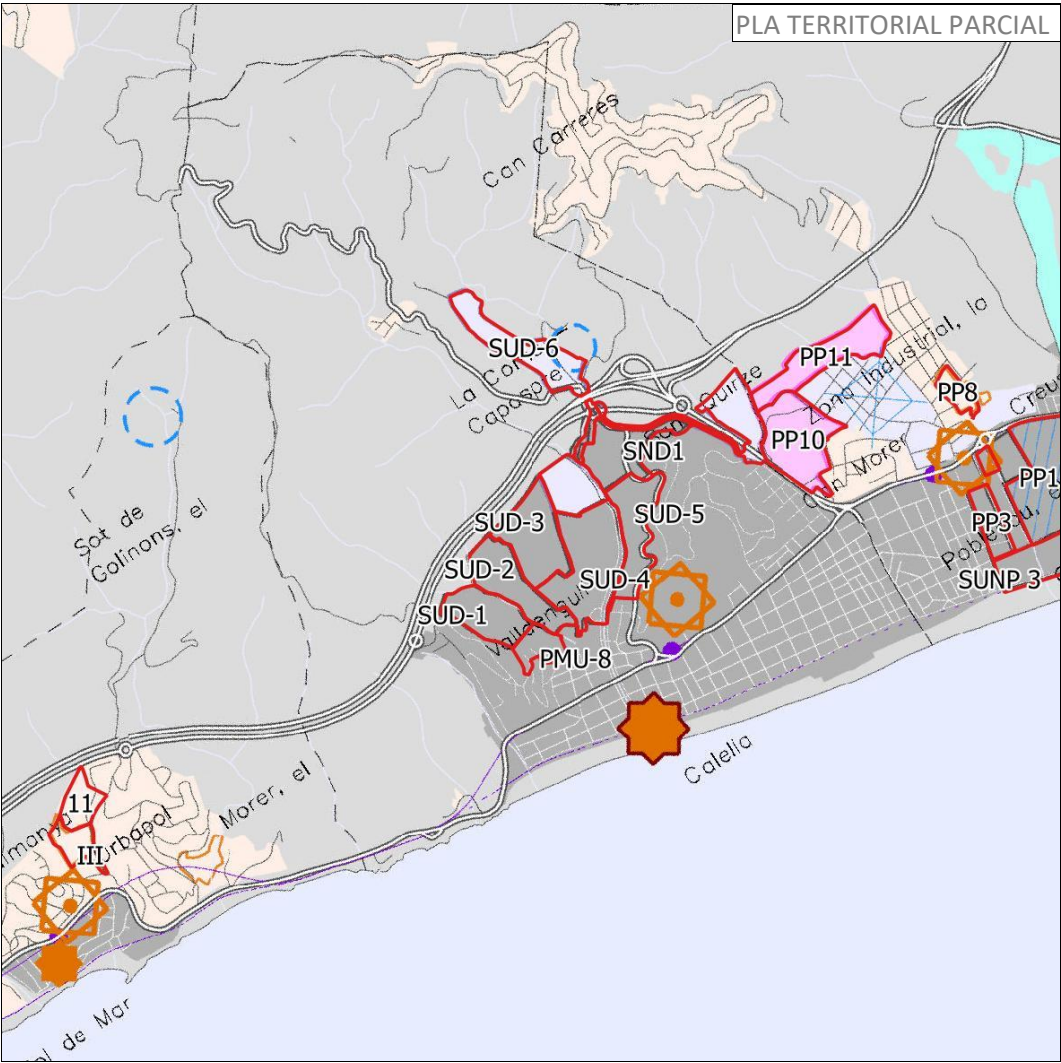
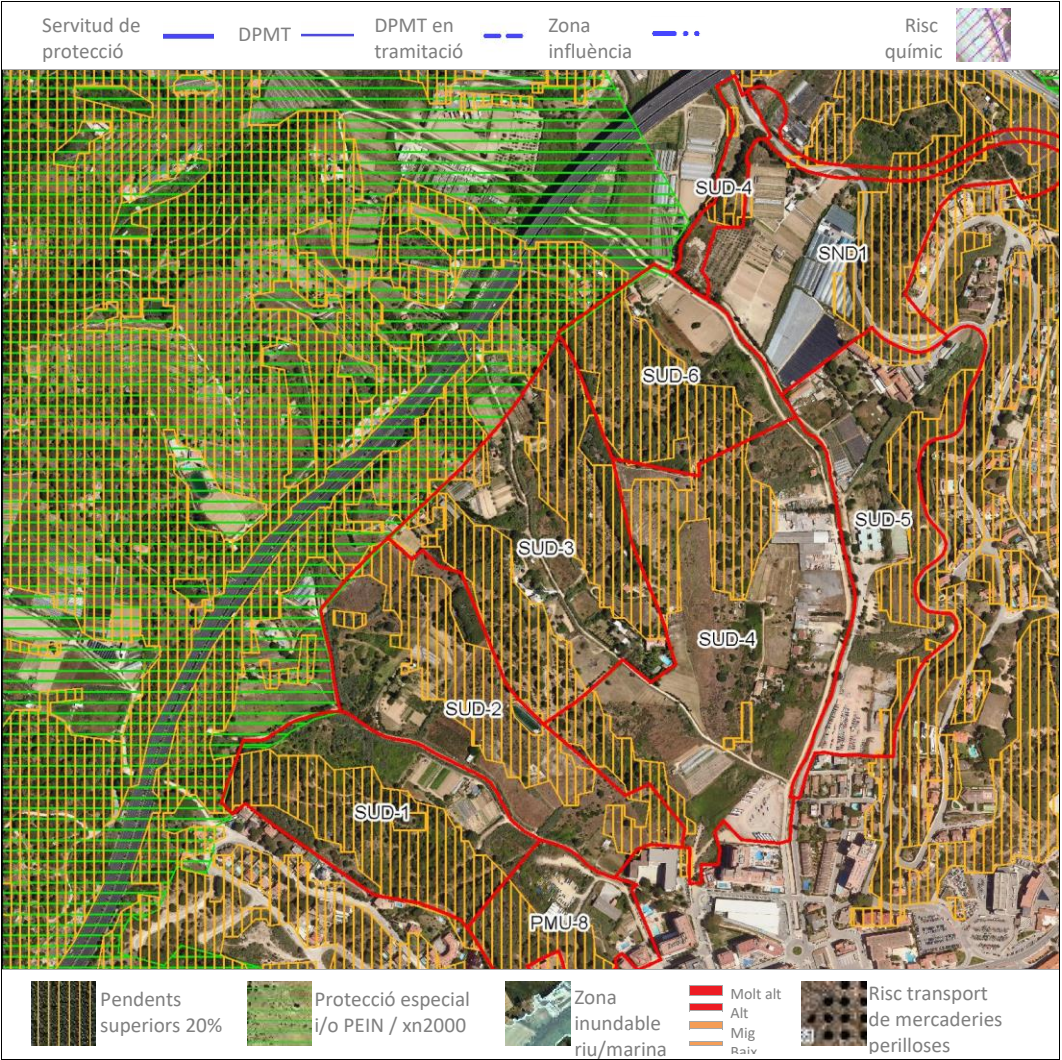
23.1. Uns assentaments d'Arenys de Mar, Canet de Mar, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt, Santa Susanna i Malgrat de Mar ordenats i que no comprometin els valors del paisatge circumdant, que mantinguin separadors verds i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes

Conclusions

En resum, al sector SUD-2 - El Raig li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Calella
Nucli / Àrea especialitzada	Valldengulí
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	04/07/2005
Descripció	SUD-3 - Valldebanador
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08035-3PPU
Superfície (ha)	10,42
Índex d'edificabilitat bruta	0,30
Densitat	20
Nombre d'habitatges	208
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	31.260

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades

 **Centre urbà**

Plans directors urbanístics:
Informació: Data

Informació de paisatge
Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística
- Compacitat (htg/ha): <20 ☒ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 58

Informació ambiental
- *Criteris ambientals*
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 0

Informació sectorial
- *Riscos naturals*
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys) 0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí 0

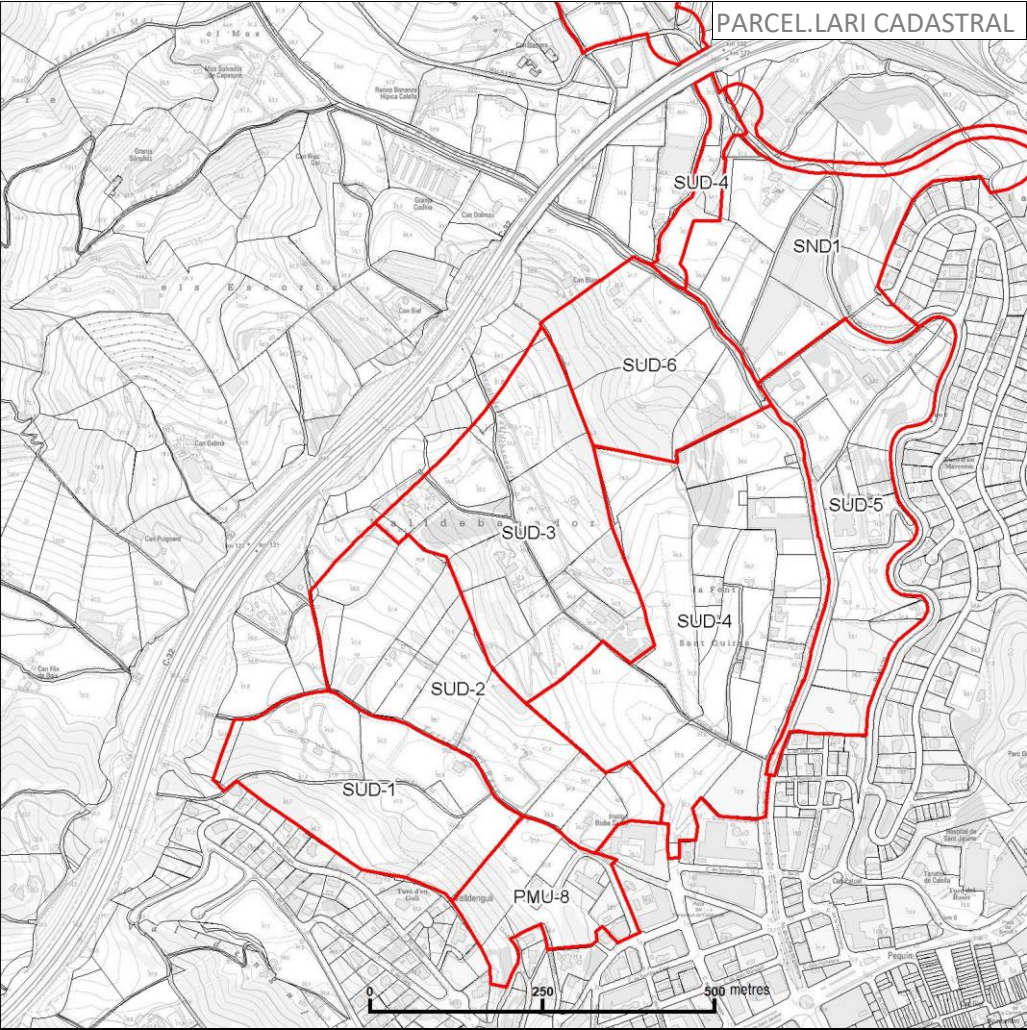
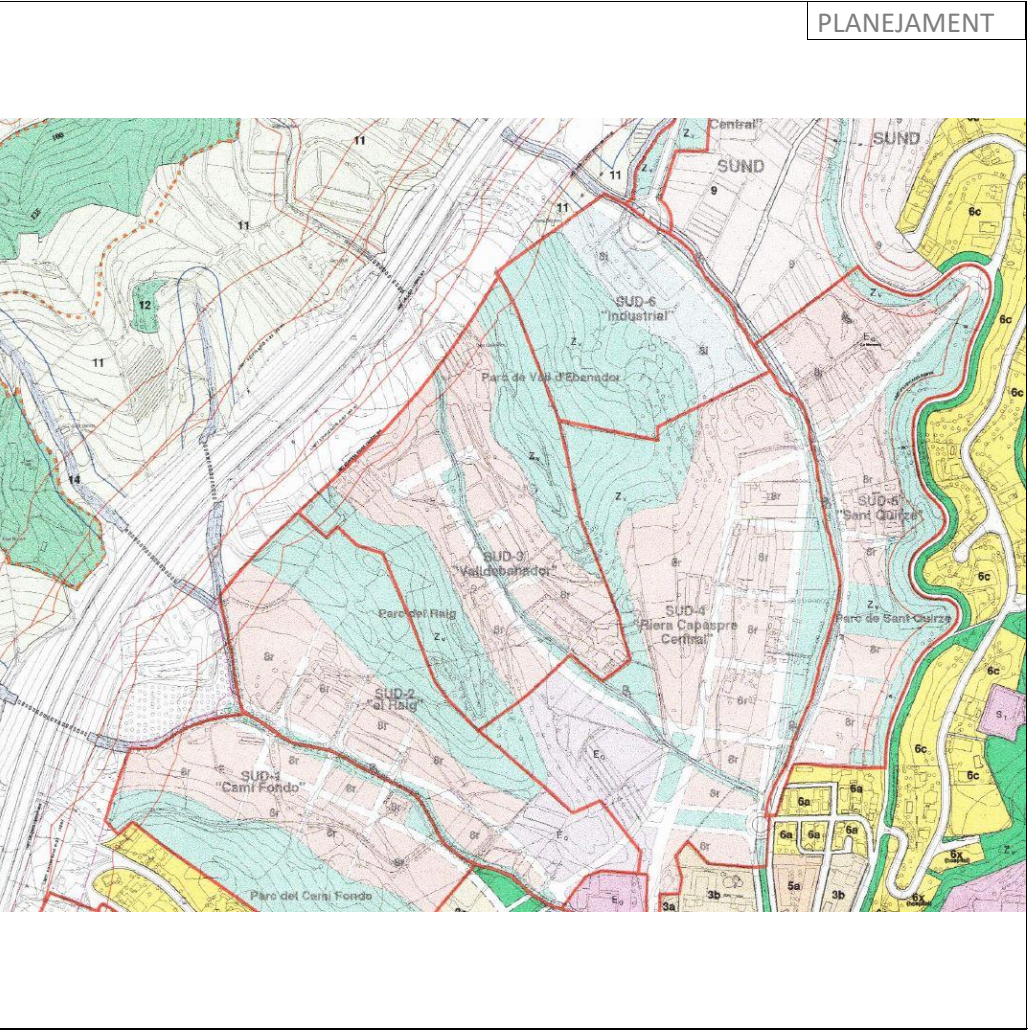
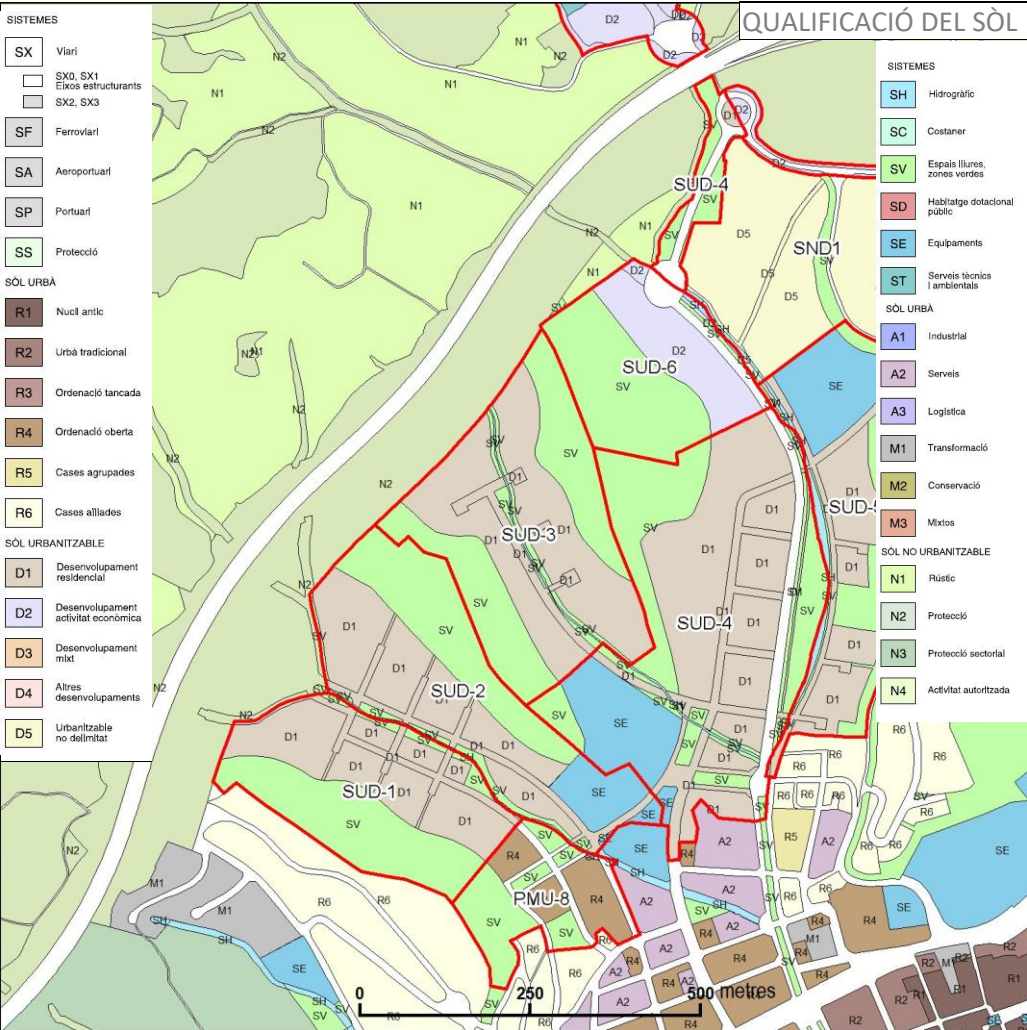
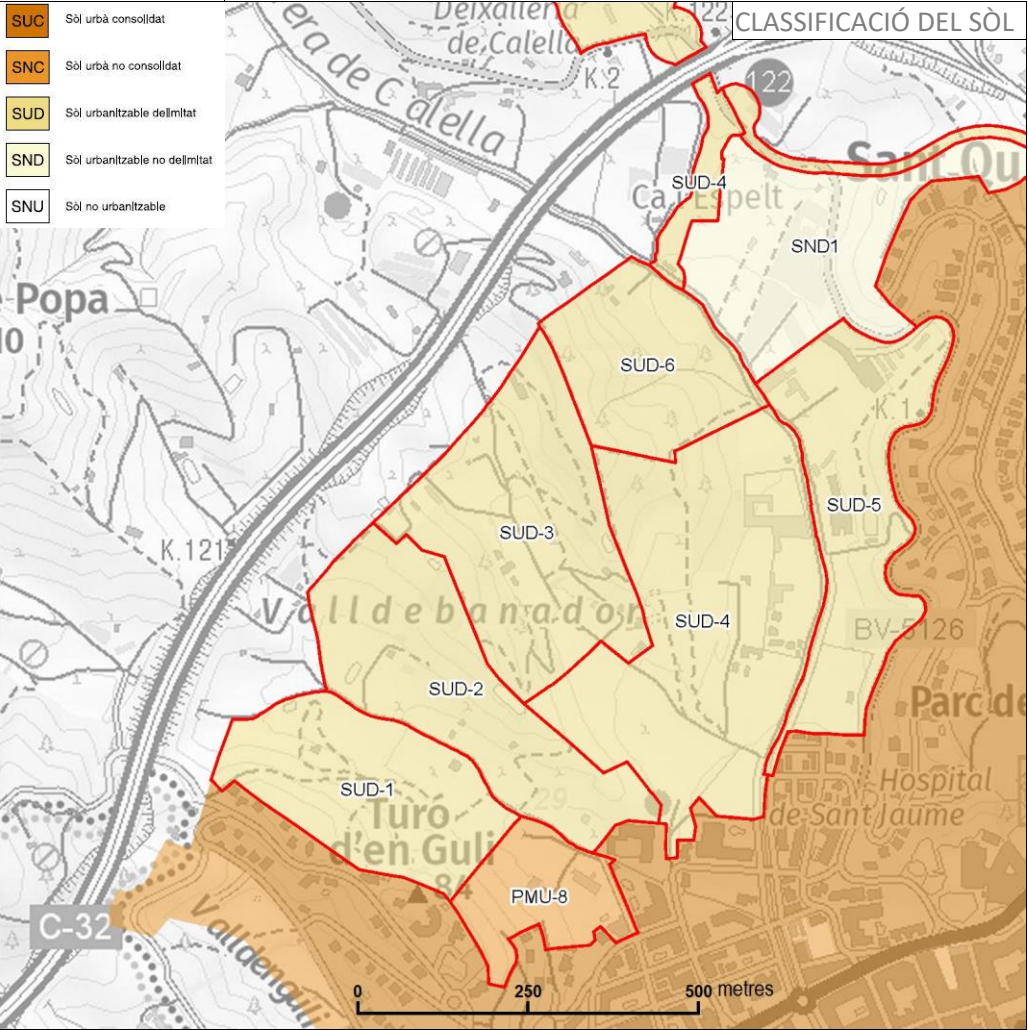
- *Riscos tecnològics*
Risc químic 0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0

- *Protecció de Costes*
Afectats per la servitud de costes 0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 42

FITXA INFORMATIVA

08035 - 6 | SUD-3 - Valldebanador



08035 - 6 | SUD-3 - Valldebanador

El sector SUD-3 - Valldebanador se situa al nord del nucli històric del municipi entre la carretera N-II i l'autopista C-32. El seu entorn és rural agrícola. Morfològicament és un sector força regular situat en la vall de Valldebanador i és travessat pel torrent i camí de Valldebanador que creua l'autopista. Limita al nord amb zona SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari del PTMB; a l'est i sud-est amb els sectors en sòl urbanitzable SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials i SUD-4 - Riera Capaspre Central i; a l'oest amb el sector en sòl urbanitzable SUD-2 - El Raig. Dins l'àmbit hi ha implantat diverses edificacions i habitatges unifamiliars.

El planejament vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal, publicat el 04/07/2005, indica que no es podrà desenvolupar aquest sector sense desenvolupar-se abans el sector SUD-4 - Riera Capaspre Central o garantir l'accessibilitat a través del nou vial previst al costat de la riera de Calella. El POUM assenyala indicativament l'ordenació del sector i fixa la reserva d'espais lliures a les zones amb més pendent deixant la part central de la vall per les edificacions. L'àmbit té una superfície de 10,42 ha, per a usos residencials de baixa densitat; l'edificabilitat bruta és de 0,30 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 31.260m²; la densitat bruta és de 20 htg/ha, amb un nombre màxim de 208 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (33%) i equipaments (5%).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En tot cas, com assenyala el planejament vigent, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix el sector dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Calella com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els principals valors ambientals i potencials afectacions:

Diversos sectors amb valors lligats al mosaic agroforestal que suposen un gran consum de sòl en un entorn altament urbanitzat.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Calella dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Objectius de qualitat paisatgística

23.1. Uns assentaments d'Arenys de Mar, Canet de Mar, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt, Santa Susanna i Malgrat de Mar ordenats i que no comprometin els valors del paisatge circumdant, que mantinguin separadors verds i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes

Conclusions

En resum, al sector SUD-3 - Valldebanador li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Calella
Nucli / Àrea especialitzada	Valldengulí / Sant Quirze
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	04/07/2005
Descripció	SUD-4 - Riera Capasore Central
Tipus de desenvolupament	Mixt
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08035-4PPU
Superfície (ha)	17.01
Índex d'edificabilitat bruta	0.62
Densitat	60
Nombre d'habitatges	1.021
Sostre activitat econòmica:	21.092
Sostre residencial:	84.370

Modificació planejament general data:

Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona

Data: 12/05/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Centre urbà



Nova centralitat urbana

Plans directors urbanístics:

Informació:

Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha):	<20	20 a 50	> 50
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.		
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:			

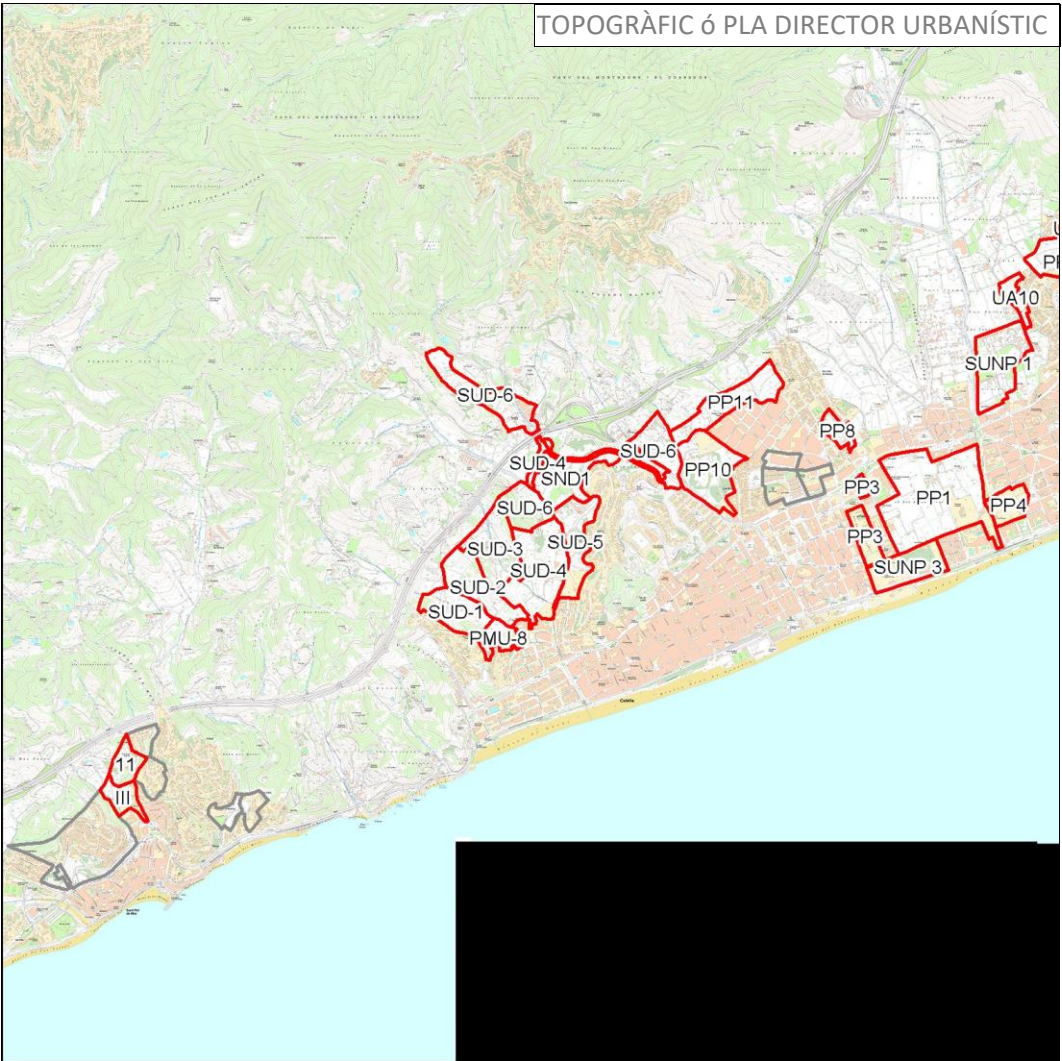
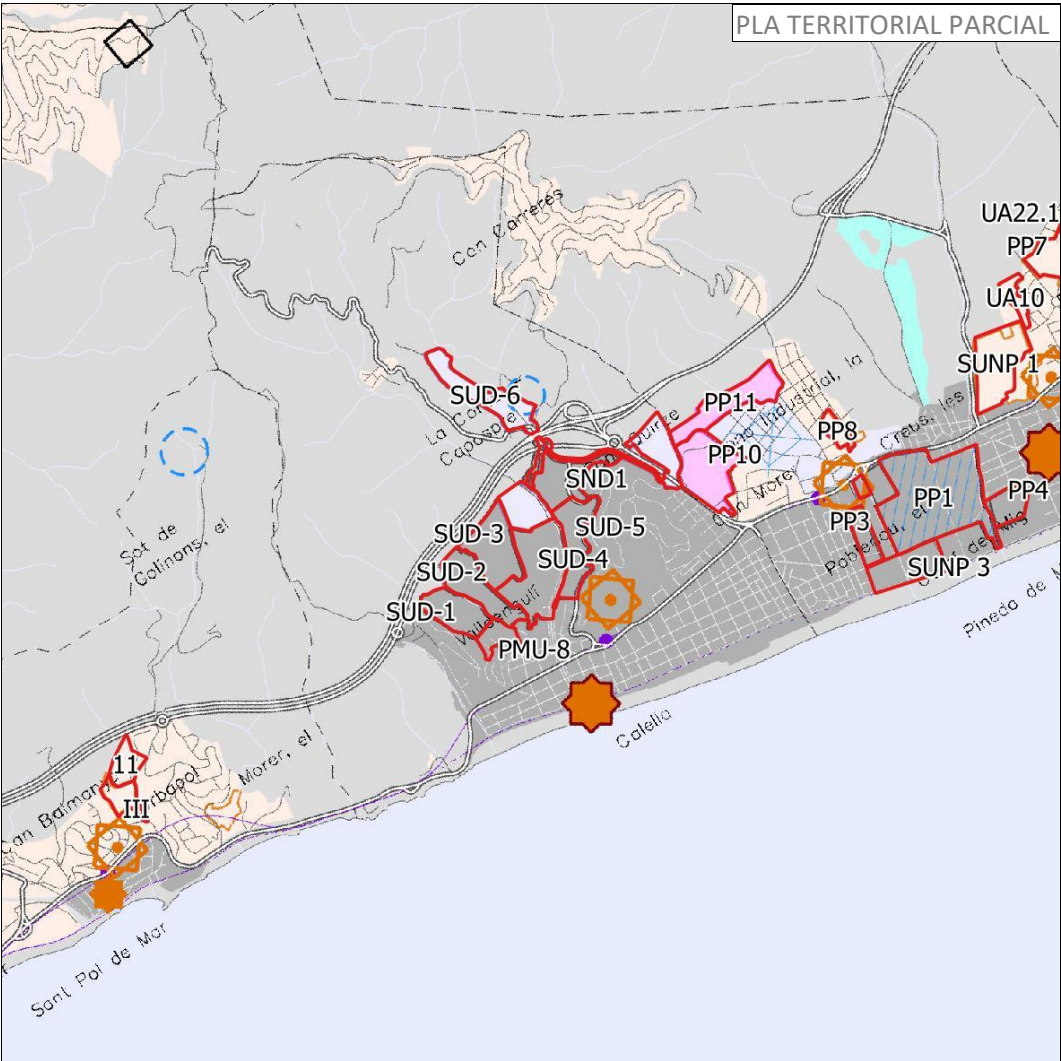
Informació ambiental

- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial

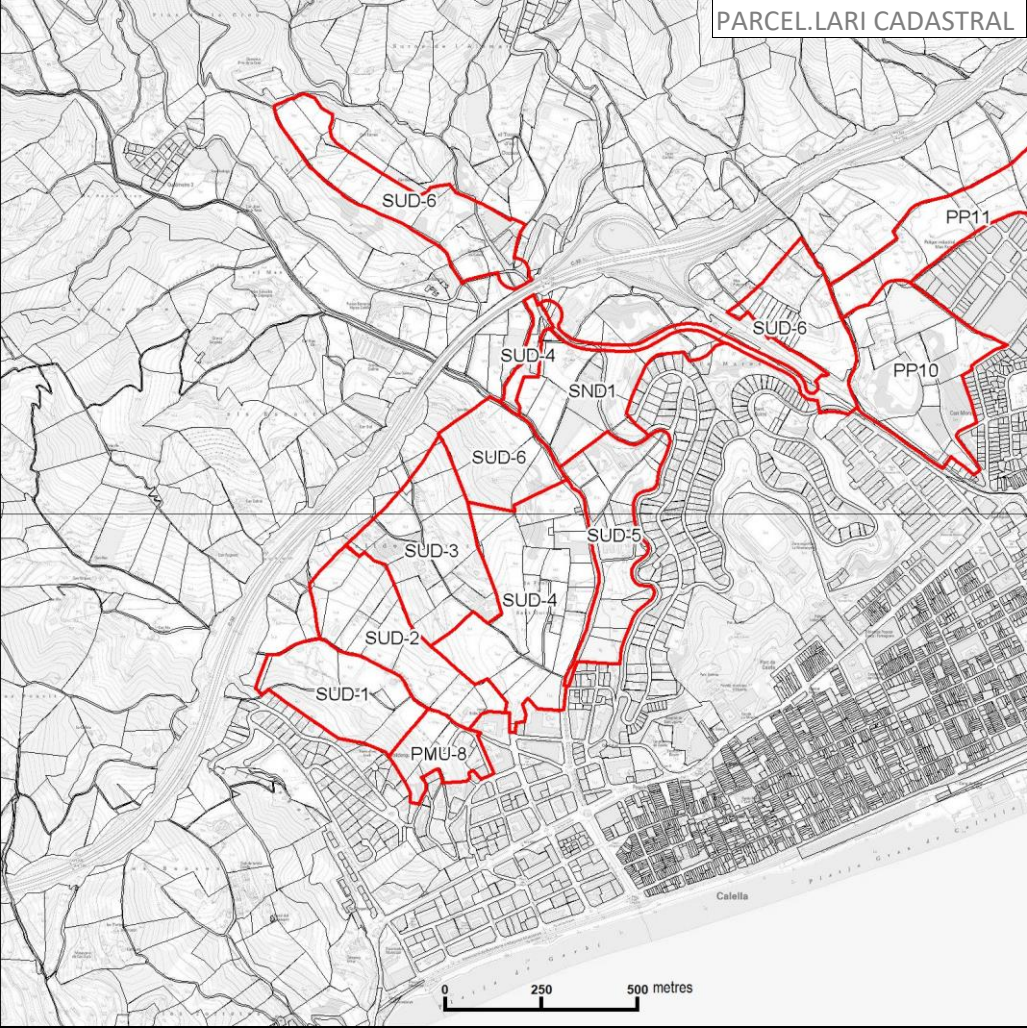
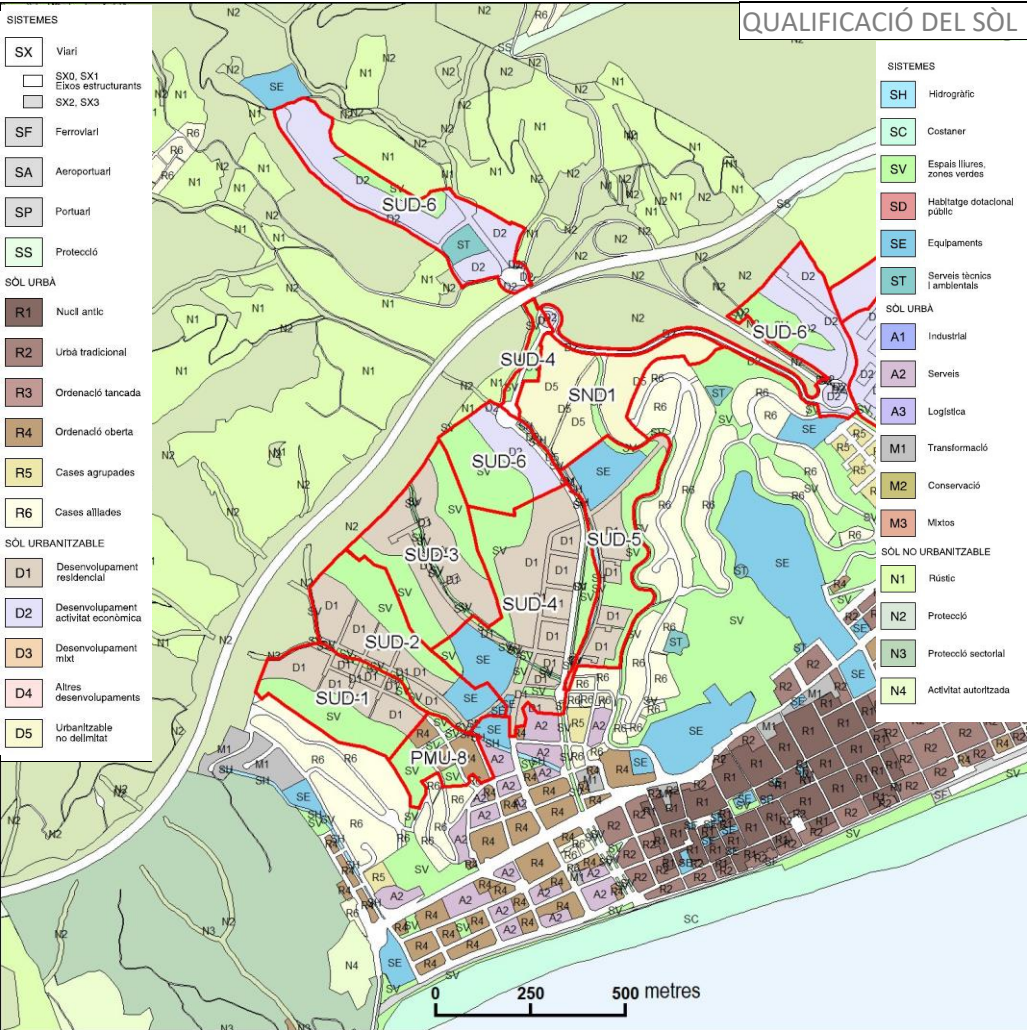
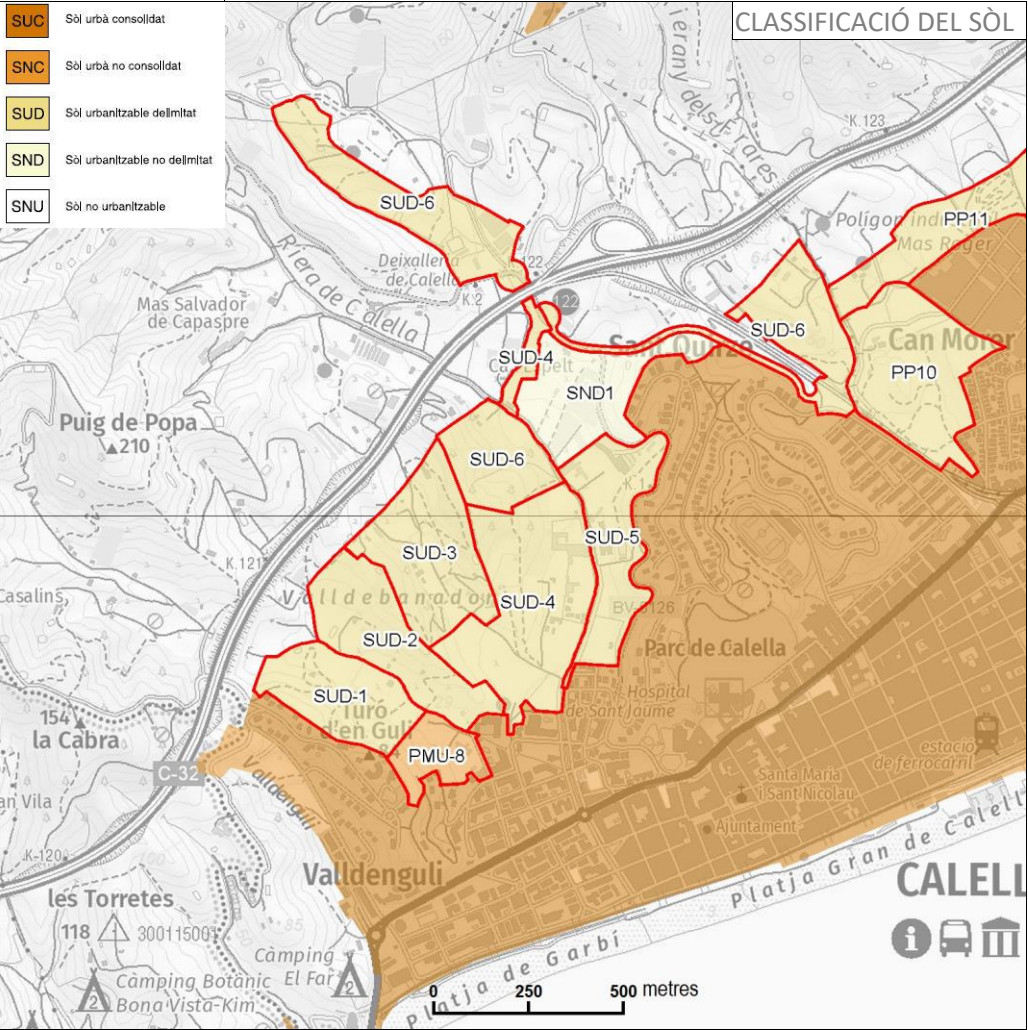
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	75
---	----



FITXA INFORMATIVA

08035 - 7 | SUD-4 - Riera Capasore Central



08035 - 7 | SUD-4 - Riera Capaspre Central

El sector SUD-4 - Riera Capaspre Central és un sector discontinu. El subàmbit principal se situa al marge dret de la riera de Calella, al nord del nucli històric del municipi entre la carretera N-II i l'autopista C-32. El seu entorn és rural agrícola. Limita al nord amb el sector en sòl urbanitzable SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials; a l'est amb la riera de Calella que el confronta amb el sector en sòl urbanitzable delimitat SUD-5 - Sant Quirze; al sud amb sòl urbà consolidat concretament d'usos hotelers i equipaments; a l'oest amb els sectors en sòl urbanitzable SUD-2 - El Raig i SUD-3 – Valldebanador.

Aquest subàmbit no té una geometria regular i té forma de ventall, al centre es troba el camí de Valldebanador, la banda est s'enfila a la zona de la font de Sant Quirze i la banda oest a la zona de Valldebanador. Dins el subàmbit s'observen camps de conreu, alguns habitatges unifamiliars així com naus de recolzament agrícola o altres usos. El segon subàmbit, és de menor dimensió, se situa a la vora de l'autopista C-32 i la seva geometria s'ajusta al que es preveu una connexió vial.

El planejament vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal, publicat el 04/07/2005, assenyala indicativament l'ordenació del sector i fixa obligatòriament la traça de l'eix viari de Riera de Capaspre així com fixa la reserva d'espais lliures a les zones amb més pendent deixant la part central per les edificacions. Segons els plànols d'ordenació N.1c, l'accessibilitat al sector es preveu des de l'eix viari de Riera de Capaspre. Aquest eix està desenvolupat en la part urbana de Calella però la part nord, que és el nus de connexió amb l'autopista C-32 es troba sense desenvolupar i la seva execució depèn tant del propi sectors SUD-4 com del sector SUD-6 - Activitats econòmiques i industrials. Alhora, el planejament vigent indica que el desenvolupament dels sectors SUD-1, SUD-2 i SUD-3 depèn de l'execució d'aquest eix viari.

L'àmbit té una superfície de 17,01 ha; el desenvolupament es preveu residencial però el Pla parcial que desenvolupi el sector ha de reservar un mínim del 20% de la seva superfície i sostre per a usos hotelers; l'edificabilitat bruta és de 0,62 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 105.462m², dels quals 84.370m² i 21.092m² per ús hotelier; la densitat bruta és de 60 htg/ha, amb un nombre màxim de 1.021 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (25%) i equipaments (13%).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En tot cas, com assenyala el planejament vigent, el sistema d'actuació haurà d'assenyalar-se en el mateix Pla parcial, havent-se de justificar la seva elecció.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament dels sectors i els polígons, atès que han passat 16 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- f) Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.*
- g) Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*
- k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTMB reconeix el sector dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Calella com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona una doble estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupament els criteris següents: els aprofitaments s'han de definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar de la Direcció General de Polítiques Ambientals i Medi Natural d'aportacions al PDU de data 8/6/2021, es detecten els següents aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

Alhora, indica com a principals valors ambientals i potencials afectacions:

Diversos sectors amb valors lligats al mosaic agroforestal que suposen un gran consum de sòl en un entorn altament urbanitzat.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Calella dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Objectius de qualitat paisatgística

23.1. Uns assentaments d'Arenys de Mar, Canet de Mar, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt, Santa Susanna i Malgrat de Mar ordenats i que no comprometin els valors del paisatge circumdant, que mantinguin separadors verds i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

23.7. Una xarxa de rieres, torrents, rials, fonts i aigües termals salvaguardats com a elements distintius i generadors del paisatge que els envolta; especialment com a eixos de connexió ecològicopaisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció

23.1. Protegir els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes

Conclusions

En resum, al sector SUD-4 - Riera Capaspre Central no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Calella
Nucli / Àrea especialitzada	Valldengulí
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	04/07/2005
Descripció	PMU-8 - El Raig
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbà
Id. sector	08035-14PMU
Superfície (ha)	3,61
Índex d'edificabilitat bruta	0,60
Densitat	67
Nombre d'habitatges	241
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	21.476

Modificació planejament general data:	19/02/2010
Planejament derivat data:	31/01/2012

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50 x
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	46

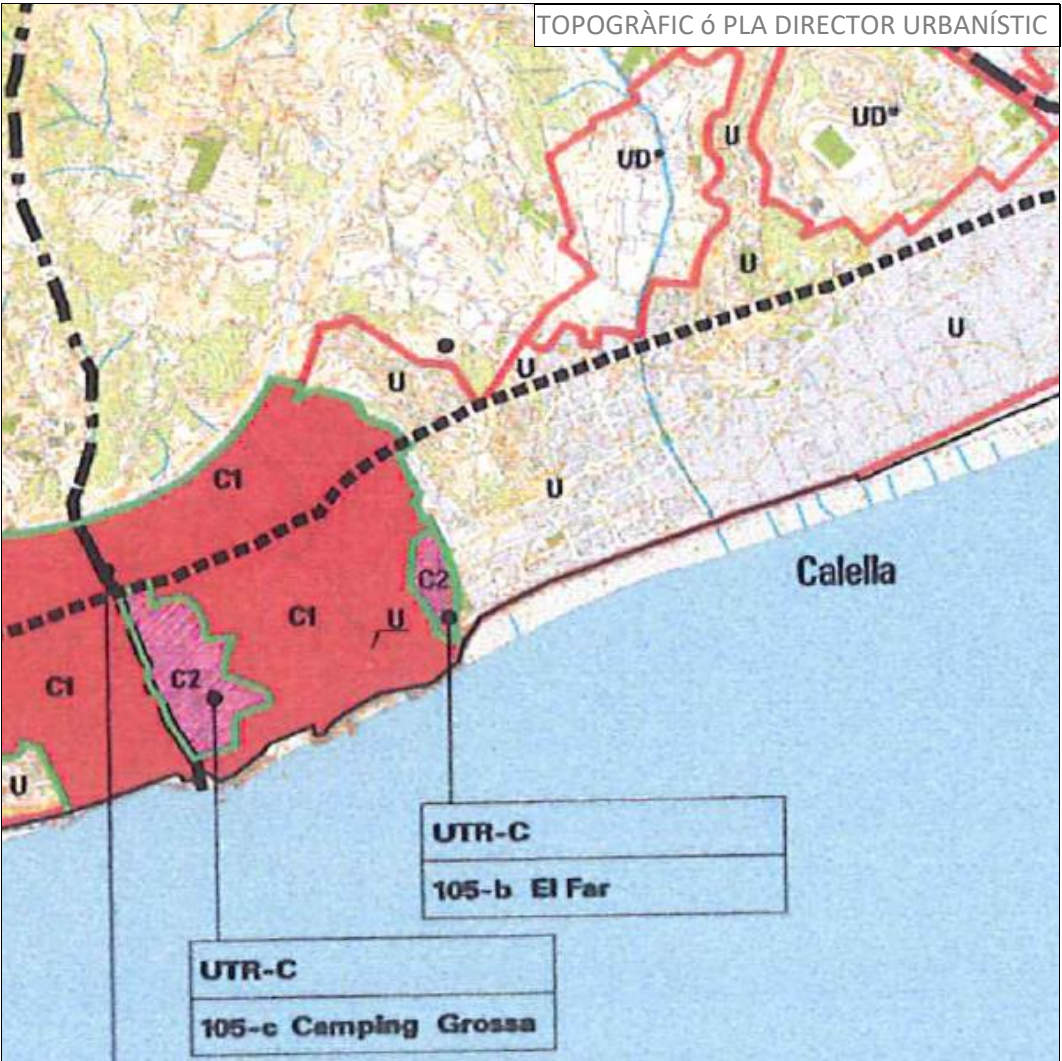
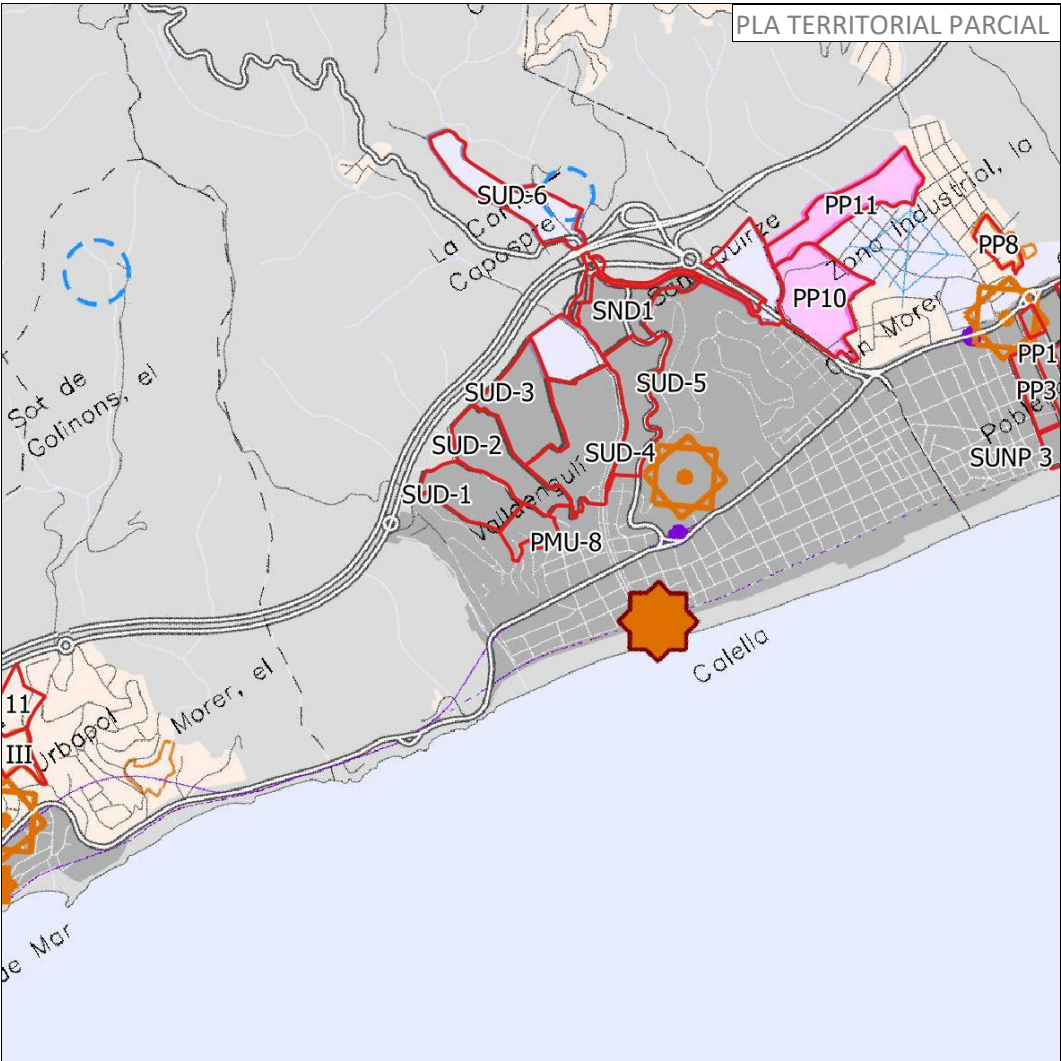
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

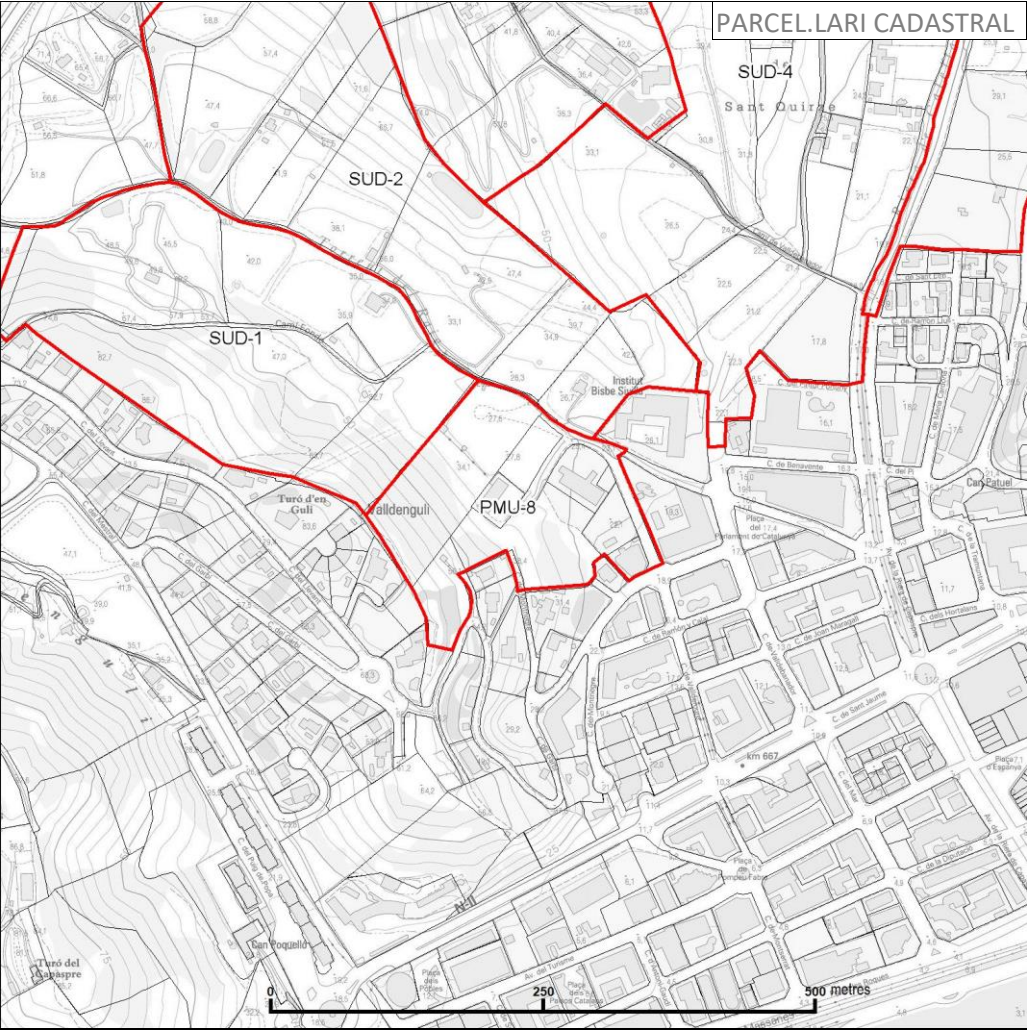
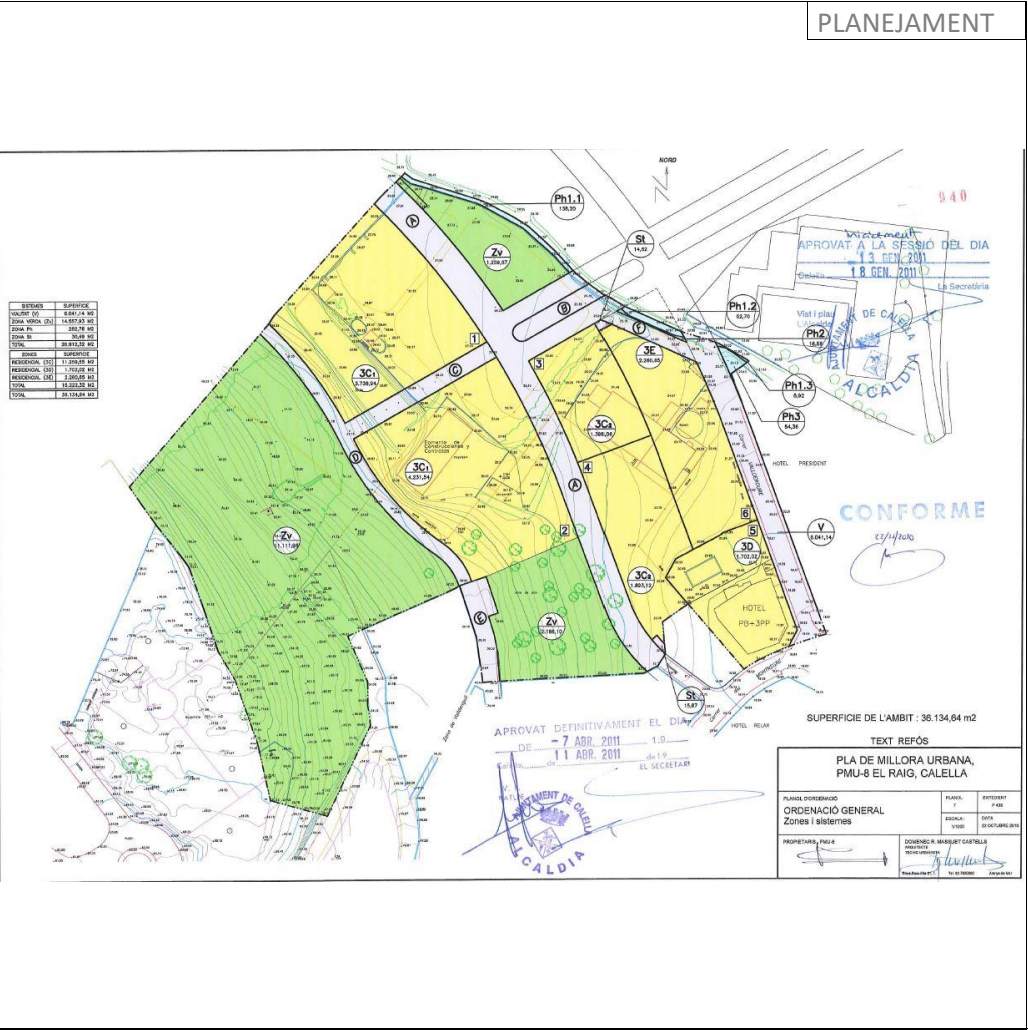
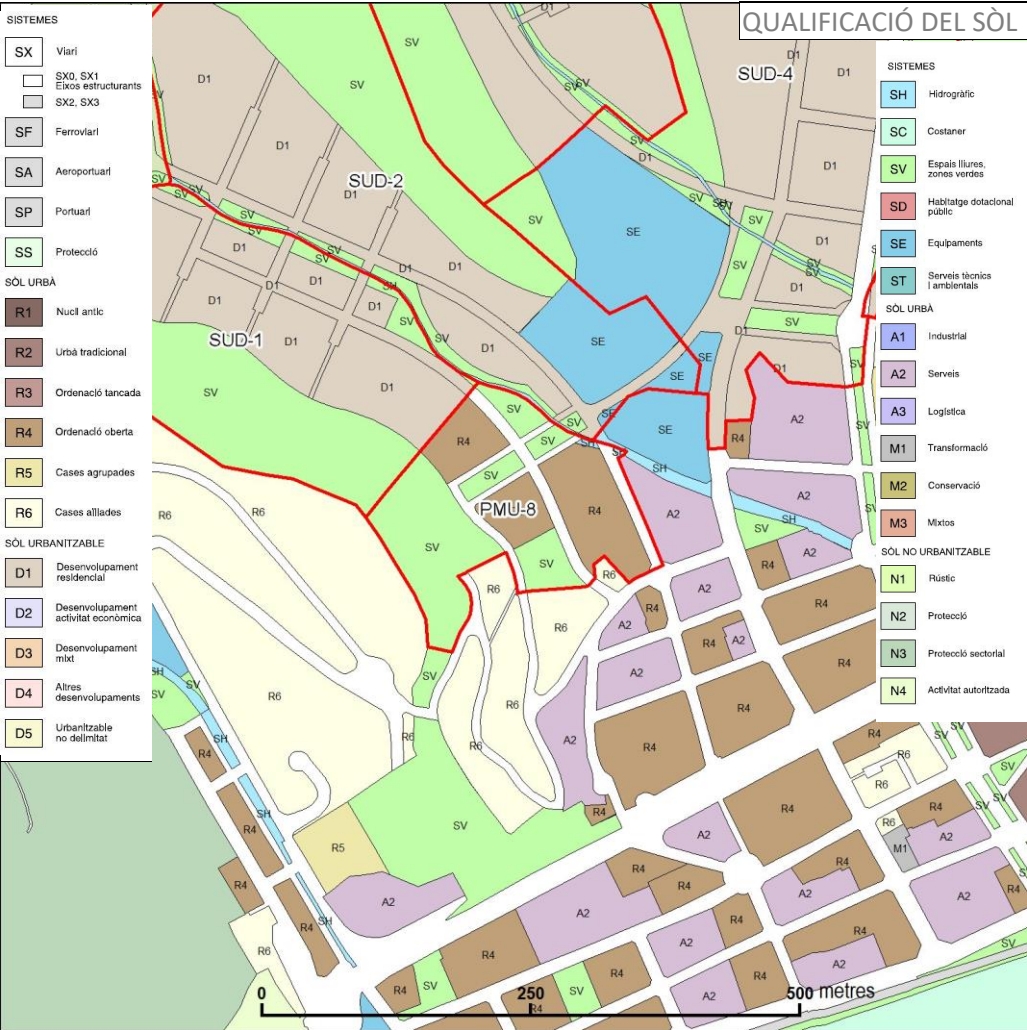
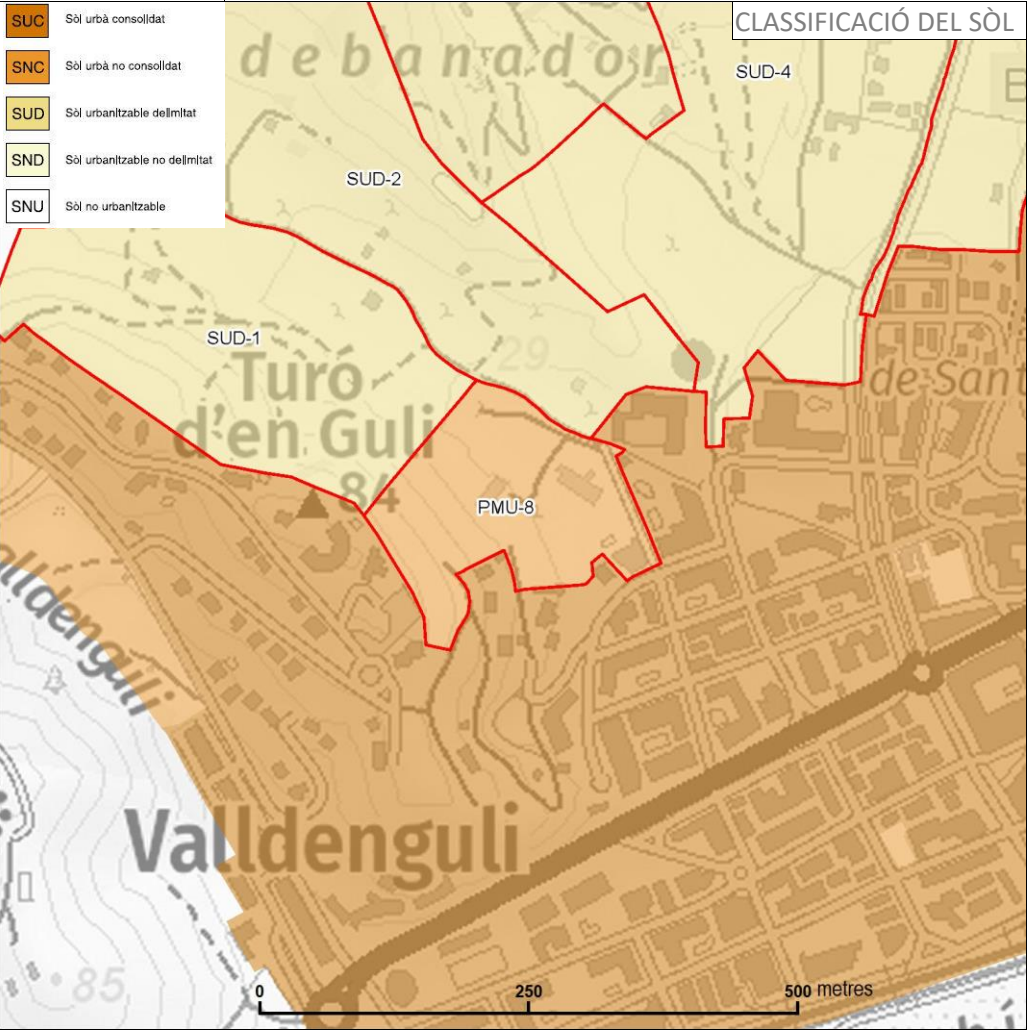
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	54
---	----



FITXA INFORMATIVA



08035 - 8 | PMU-8 - El Raig

El sector PMU-8 - El Raig se situa al nord del nucli històric del municipi entre la carretera N-II i l'autopista C-32. El seu entorn és residencial i rural agrícola. Limita al nord amb els sectors en sòl urbanitzable SUD-1 - Camí Fondo i SUD-2 - El Raig; la resta de límits es troben en contigüitat amb la zona residencial de Valldengulf.

L'àmbit té una geometria basada en el límit del sòl urbà existent i altres preexistències que fan que no sigui regular. Morfològicament els terrenys són planers excepte la banda oest que s'enfila al turó d'en Guli. Dins el sector s'observen camps agrícoles, dues construccions d'emmagatzematge i una edificació a l'extrem sud-est d'ús hotel·ler. L'accessibilitat es preveu a través dels carrers urbans contigus.^o

La proposta d'ordenació del planejament vigent, que és el Pla de millora urbana PMU-8, El Raig, publicat el 31/01/2012, segueix l'ordenació proposada en el seu moment pel POUM. L'ordenació de l'edificació respon a una disposició de blocs aïllats en la part plana del sector i en la part de pendent s'hi disposa els espais lliures. L'àmbit té una superfície de 3,61 ha; els usos admesos són residencial, hotel·ler, comercial, entre altres; l'edificabilitat bruta és de 0,60 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 21.476 m²; la densitat bruta és de 66 htg/ha, amb un nombre màxim de 241 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (40%) i altres servei (20%). Les condicions d'ordenació corresponen a la zona residencial (clau 3c, 3d i 3e).

El desenvolupament del pla es preveu en un únic polígon i la durada de les obres d'urbanització serà de 2 anys. El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament derivat vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament del sectors, més enllà de la durada de les obres d'urbanització, atès que han passat 9 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) *Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- o) *Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.*
- q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli de Calella com un continu urbà intermunicipal i assenyalava per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Calella dins la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme, on se situa el sector, es concreta el següent:

Objectius de qualitat paisatgística

23.1. Uns assentaments d'Arenys de Mar, Canet de Mar, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Caldes d'Estrac, Arenys de Munt, Santa Susanna i Malgrat de Mar ordenats i que no comprometin els valors del paisatge circumdant, que mantinguin separadors verds i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a l'ordenació

23.14. Mantenir la compacitat dels nuclis urbans i evitar-ne la dispersió. Mantenir el perfil i la qualitat de les façanes urbanes, i evitar la construcció d'elements que distorsionin negativament la silueta o la imatge perimetral dels nuclis. En aquest sentit, els nuclis d'Arenys de Mar i Canet de Mar, i els nuclis de Calella, Pineda de Mar, Santa Susanna i Malgrat de Mar, esdevenen gairebé un continu urbà. Cal evitar la onurbació entre aquestes poblacions, establir mecanismes

Estat actual de l'àmbit i valoració de la naturalesa urbanística del sòl

El PMU no ha estat objecte de transformació urbanística. Així, s'ha constatat en visita de camp que l'àmbit no es troba consolidat per l'edificació en les dues terceres parts i l'ús actual del sòl és de camps agrícoles en la seva majoria.

Pel que fa als serveis, no hi ha xarxes d'electricitat i telefonia que donin servei a l'àmbit; sí que es poden observar les d'enllumenat públic i telefonia que donen servei a l'edificació existent, però que, en cap cas, són les necessàries per donar servei als 240 habitatges, aproximadament, que el Pla de millora urbana vigent preveu que s'hi poden edificar, ja que no hi distribució de connexions. Tampoc s'han apreciat en la inspecció sobre el terreny xarxes de serveis amb les característiques adequades per a l'ús del sòl previst, com són la distribució d'aigua o el sanejament..

En resum, els terrenys no tenen les condicions de sòl urbà que estableix la legislació urbanística vigent, fixades als articles 26 i subsegüents del TRLUC, i com s'ha pogut comprovar els sòls es troben en la situació de sòl rural d'acord amb la legislació bàsica de sòl.

Consegüentment, la valoració es proposa com si fos un àmbit de sòl urbanitzable.

Conclusions

En resum, al sector PMU 8 - El Raig li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya



Ortofoto de Catalunya 1:2.500 vigent ICGC. PMU08, El Raig de Calella



Foto 1: Imatge des de l'av. De Vallderoure on s'observa una edificació a mà esquerra i la resta de l'àmbit sense urbanitzar.



Foto 2: Imatge des del límit sud del PMU08 on s'observa la manca d'obertura de la continuïtat del carrer previst pel planejament vigent i la manca de xarxes de serveis urbans.

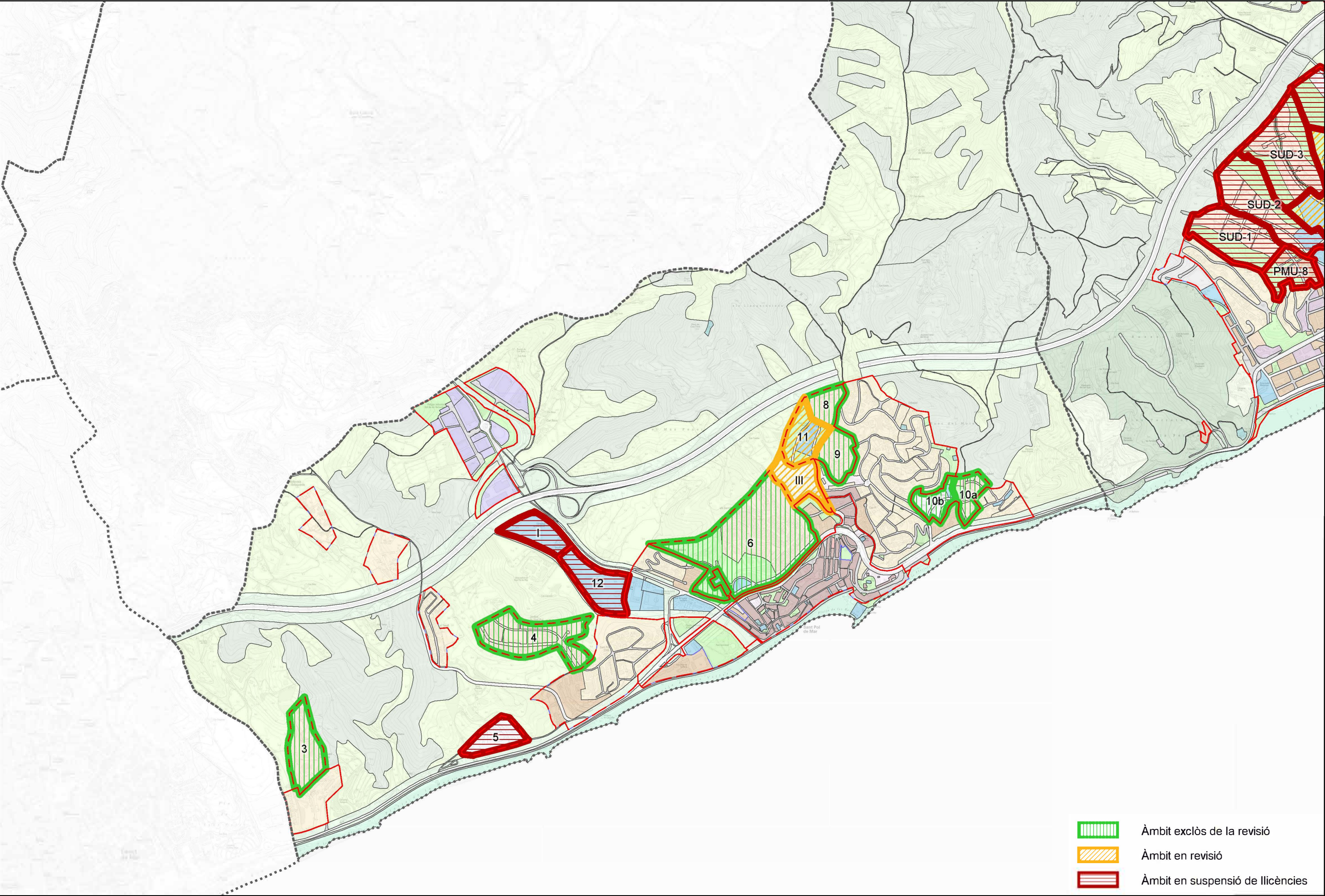


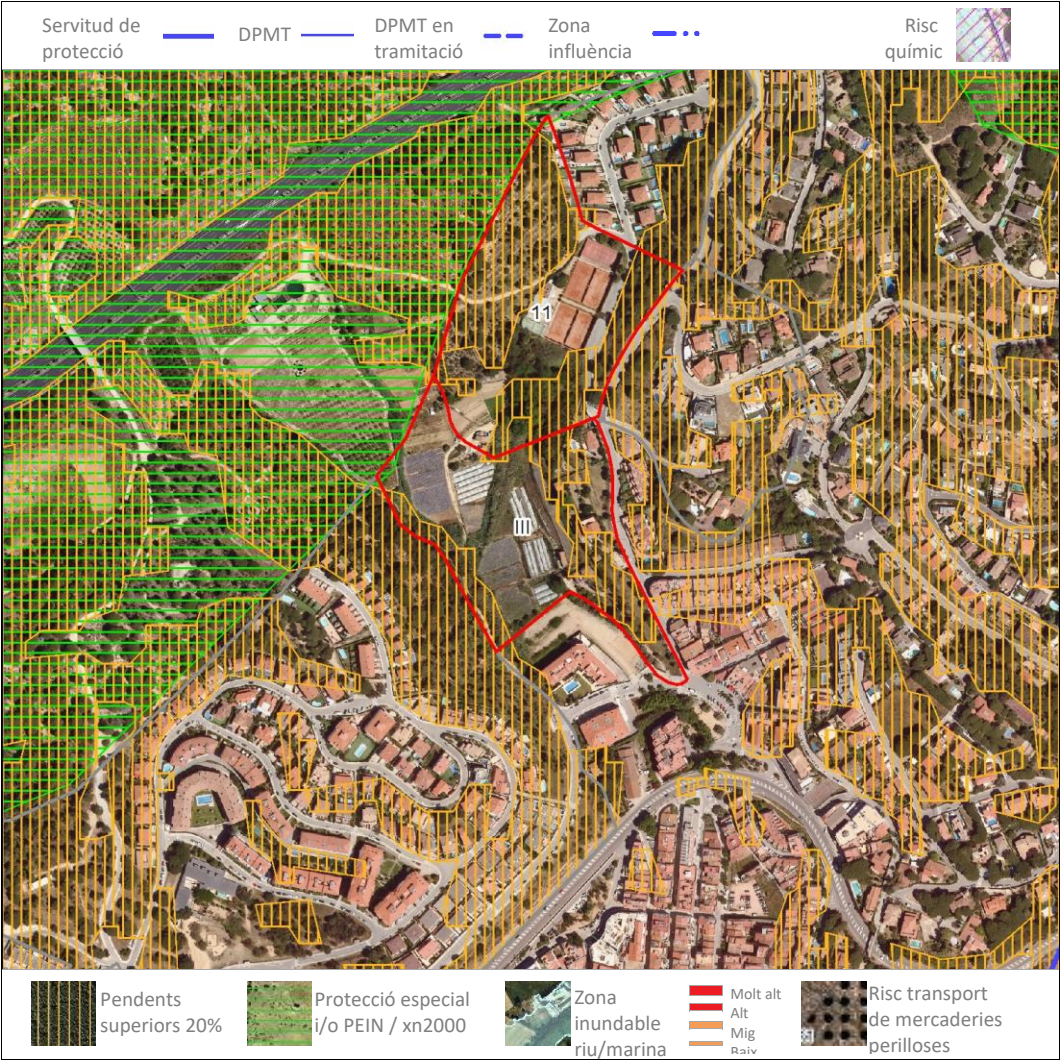
Foto 3: Imatge de l'accés al PMU08 des del carrer del Montnegre, on no s'observa cap transformació dels sòls interior de l'àmbit.



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit d'Arenys

5. Sant Pol de Mar





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Sant Pol de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Nord-est
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	27/03/1992
Descripció	III - PAU Sector 7 La Cènia
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable no delimitat
Id. sector	08235-12PPD
Superfície (ha)	3,34
Índex d'edificabilitat bruta	
Densitat	25
Nombre d'habitatges	84
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	



Plans directors urbanístics:	PDUSC-1
Informació:	UTR-CE 107 Sant Pol de Mar Nord
	Data 16/06/2005

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 x > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	29

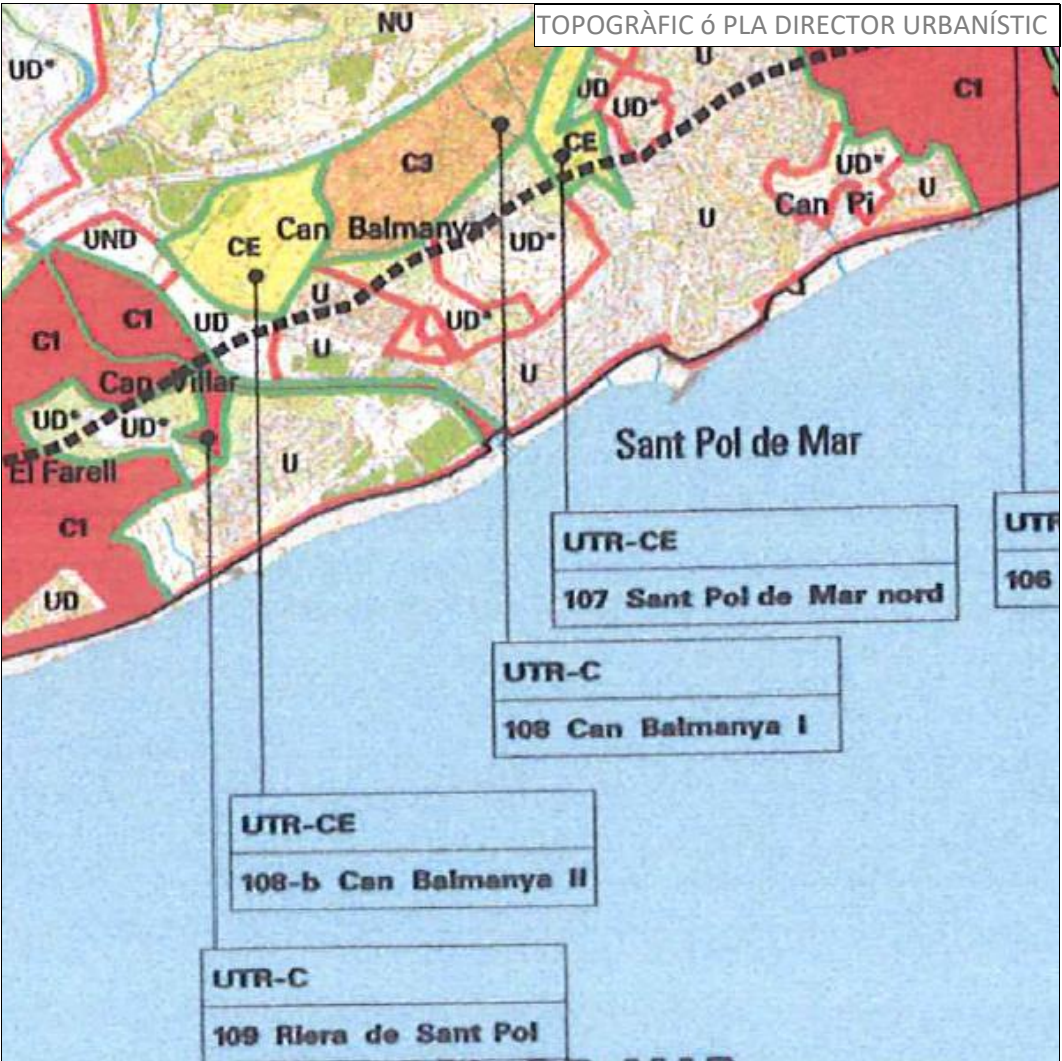
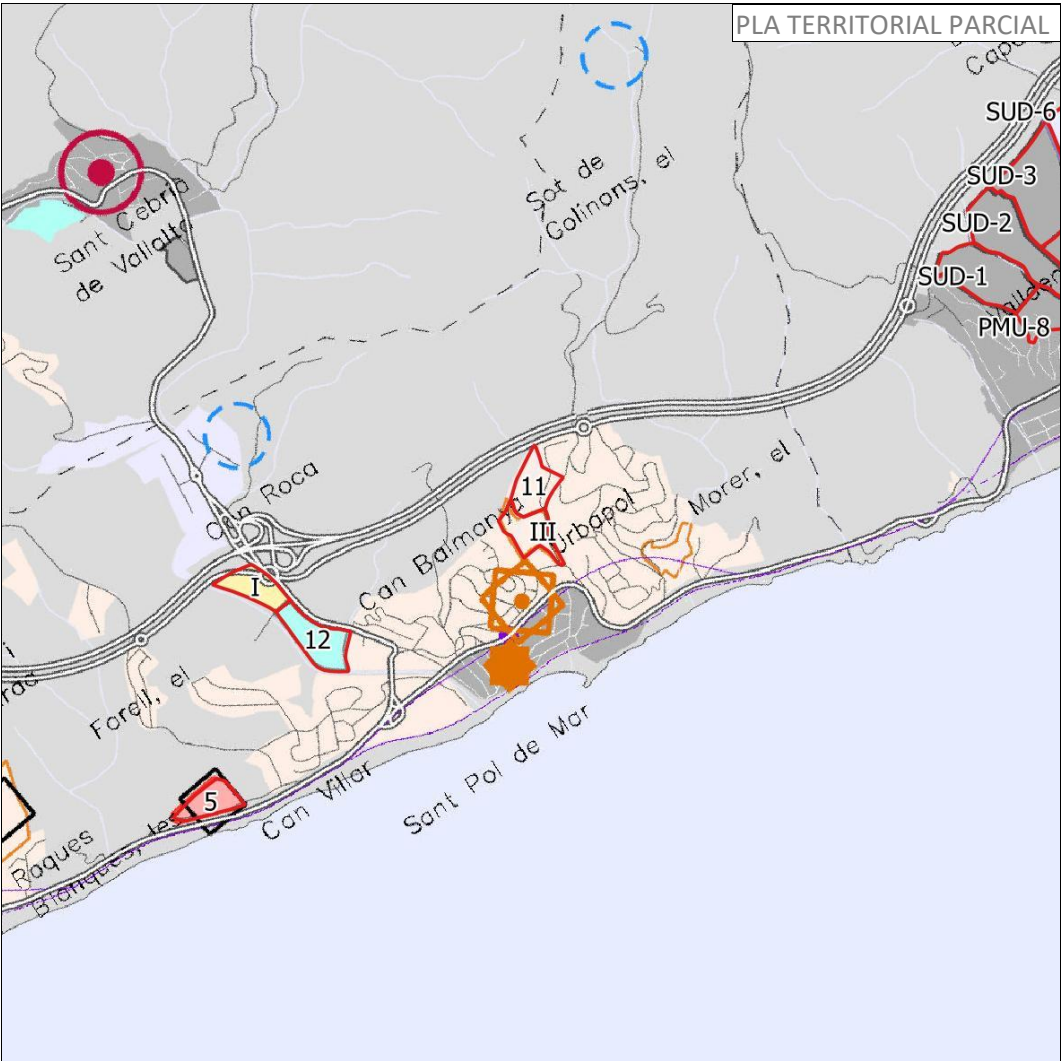
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	1

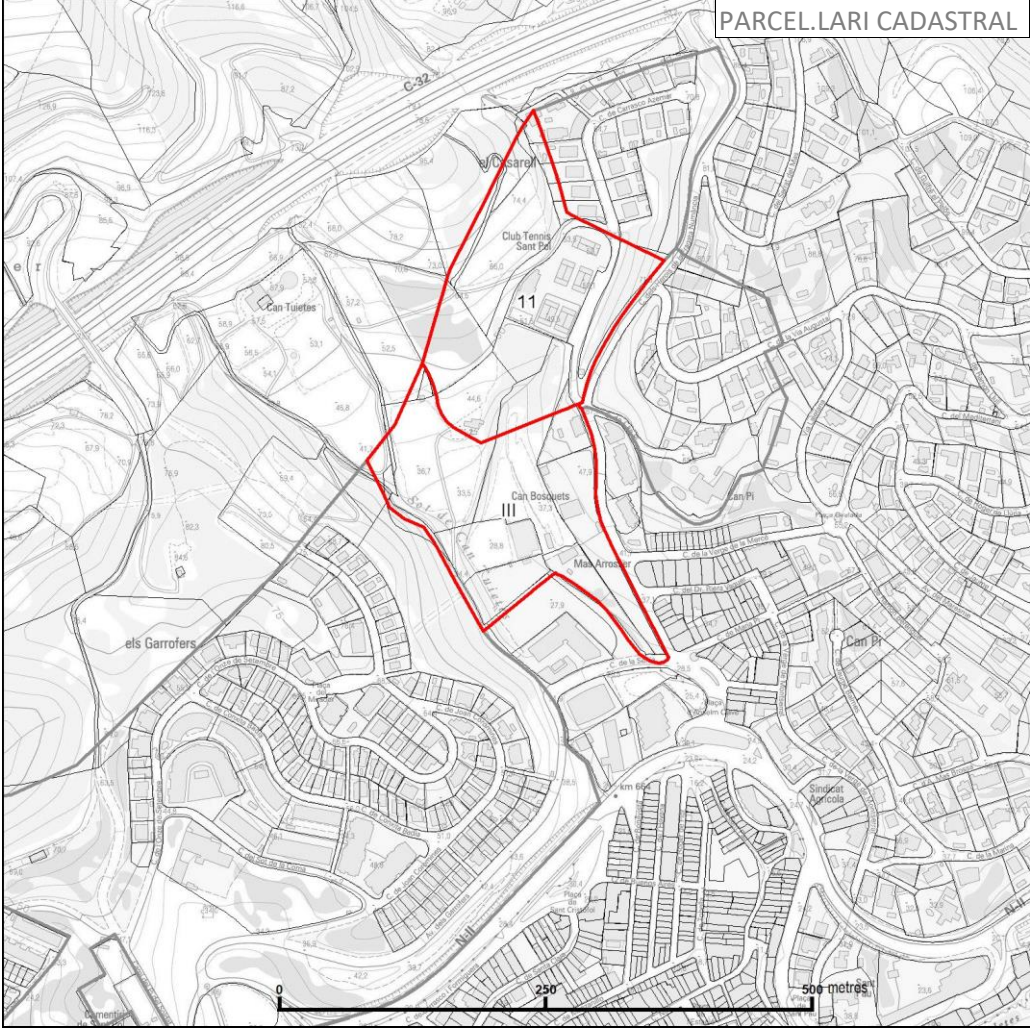
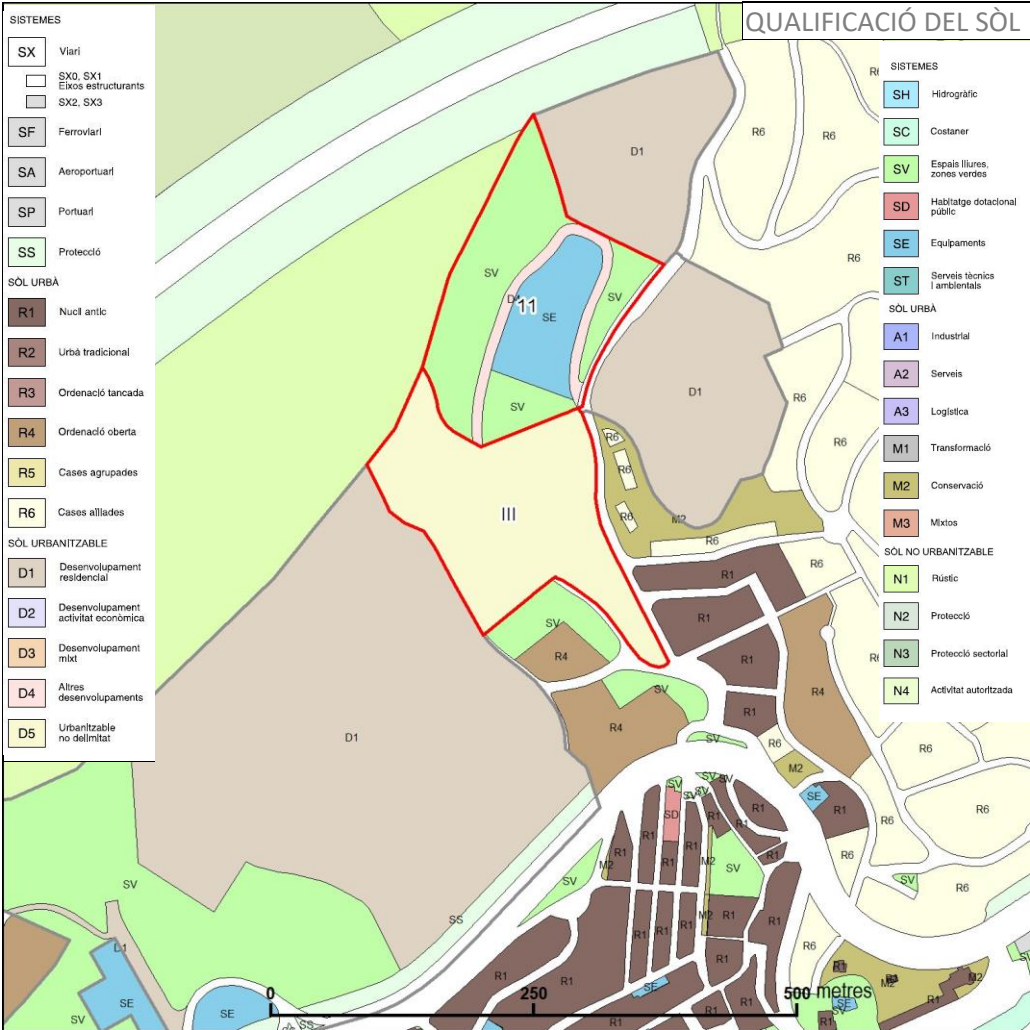
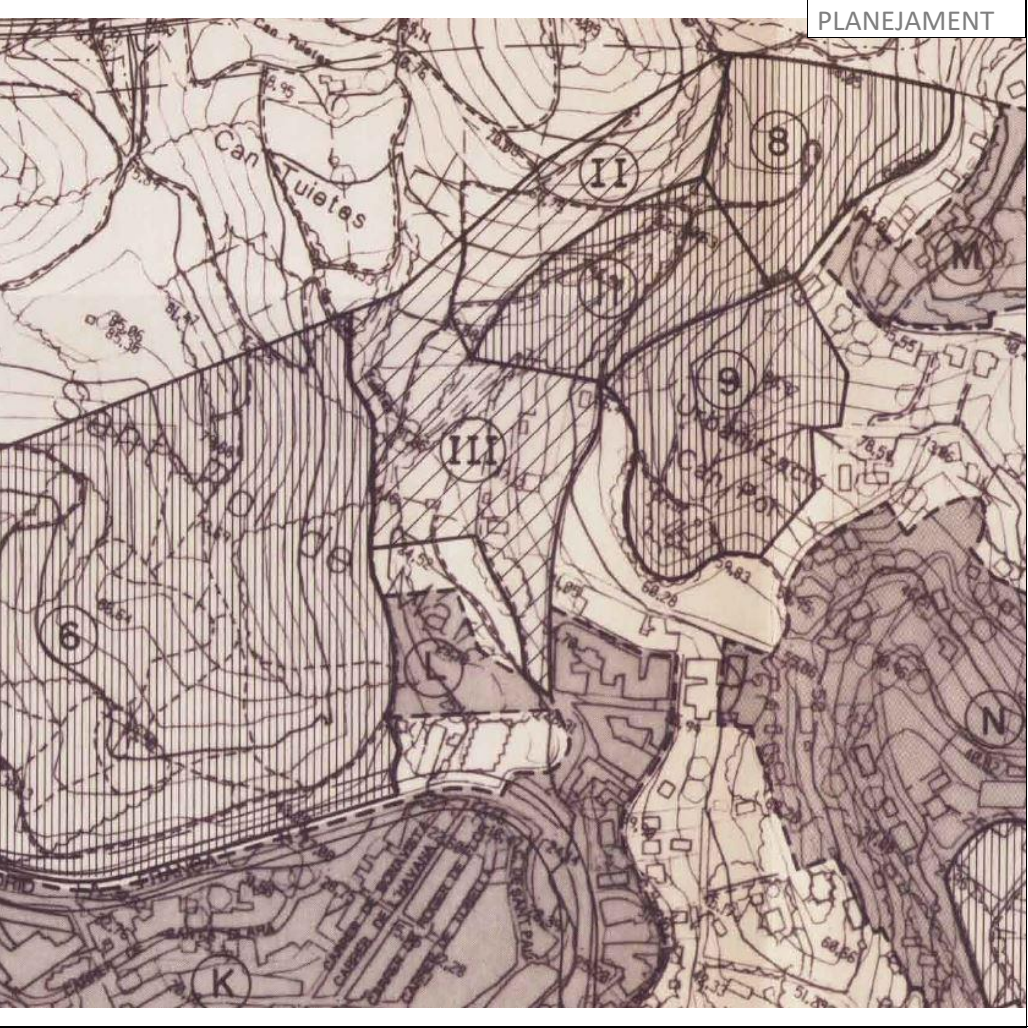
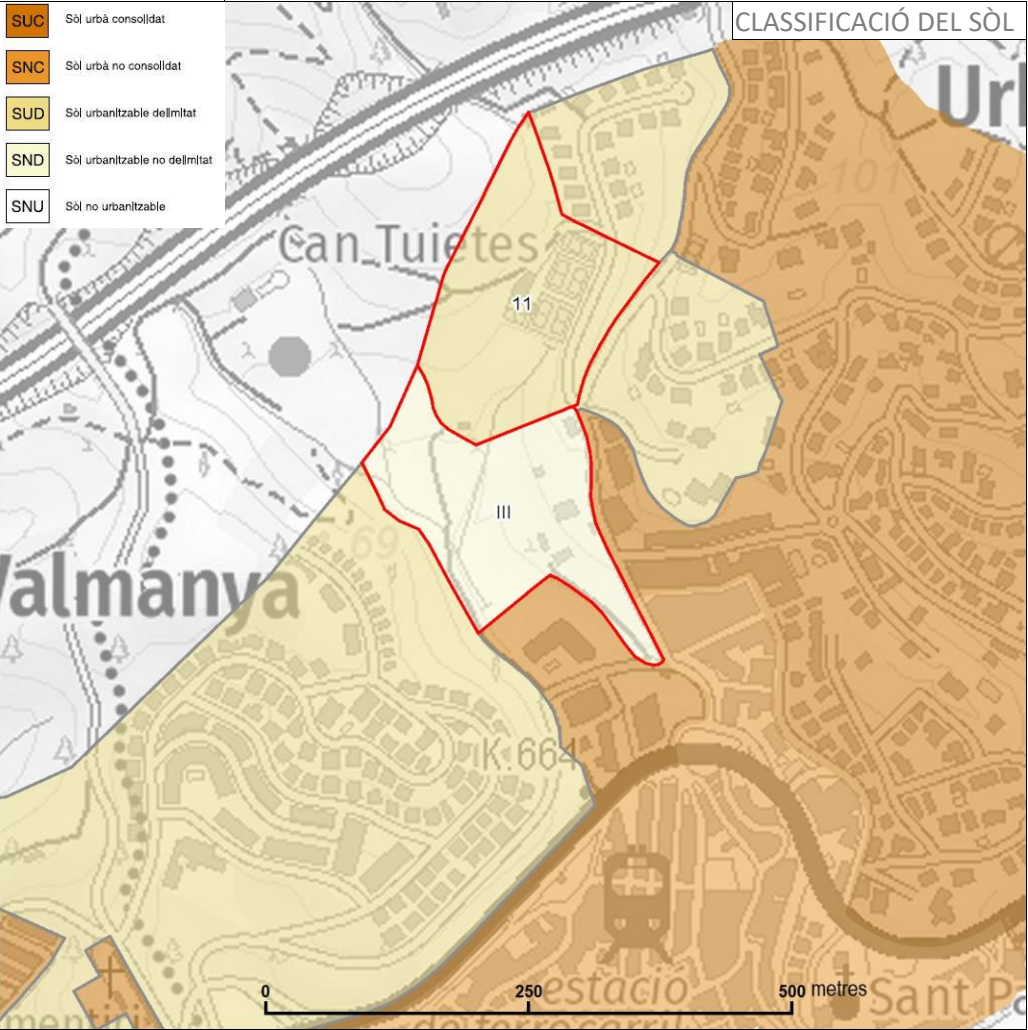
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	70
---	----





08235 - 1 | III - PAU Sector 7 La Cènia (SUND)

El sector no delimitat se situa al nord del nucli de Sant Pol de Mar, entre la N-II i la C-32. El seu entorn és residencial. Limita al nord-oest amb SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB; al nord-est amb el sector 11, Sector d'Espais Lliures "Casarell", on s'hi troba el Club Tennis Sant Pol i espais lliures públics; a l'est i al sud limita amb sòl urbà consolidat; a l'oest amb el sector PP Els Garrofers, una urbanització desenvolupada d'ús residencial urbà de densitat mitja. L'accessibilitat es produirà des de la viària bàsica, amb bona connexió amb la N-II.

Morfològicament, els sòls són una vessant en sentit oest-est amb pendents superiors al 20% en el 29% de la superfície total del sector; l'àmbit té una geometria irregular. Limita a l'oest amb el curs d'aigua anomenat Sot de can Tuïetes. Els terrenys són majoritàriament conreus herbacis, i tenen una exposició visual elevada.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 27 de març de 1992, l'objectiu del sector no es concreta de forma específica però sí que estipula que el sòl urbanitzable no programat que, sense expectatives immediates de desenvolupament, pot ser objecte de futures actuacions per tal de cobrir la necessitat d'habitatges de caràcter permanent per al municipi; mentre no s'aprovi el programa d'actuació urbanística, els terrenys classificats com a sòl urbanitzable no programat restaran subjectes al règim establert pel sòl no urbanitzable rústic; l'àmbit té una superfície de 3,34 ha; l'ús principal residencial; no s'especifica una edificabilitat bruta; la densitat és de 25 htg/ha. amb un nombre màxim de 84 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en zona verda, equipaments i vialitat amb un total del 50% del sòl.

D'acord amb el PDUSC I, aprovat i publicat el 16 de juny de 2005, l'àmbit té la categoria de sòl urbanitzable que no necessàriament ha de passar a sòl no urbanitzable costaner, (clau CE), dins la UTR-CE 107 Sant Pol de Mar Nord. L'esmentat Pla indica les següents mesures a tenir en compte en el seu desenvolupament:

Possibilitats de mantenir i potencial l'espai agrícola tot i admetent l'emplaçament d'activitats col·lectives, equipaments, etc.

Aplicar criteris d'integració amb el medi a les construccions i instal·lacions existents: edificacions, magatzems, tanques, etc.

Restauració dels sistemes naturals existents: rieres i zones forestals.

Promoure les activitats agrícoles respectuoses amb el medi.

Integració de les urbanitzacions que delimiten l'àmbit, mitjançant usos adequats i el tractament de les seves vores.

Control dels usos periurbans.

Atès el règim de sòl, no s'estableix el sistema d'actuació ni terminis.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament dels sectors, atès que han passat 29 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució polígon s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

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

e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.

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

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

k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics."

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial amb capacitat de desenvolupament i assenyala per aquesta zona l'estratègia següent:

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

Destacar el caràcter dels fronts urbans fluvials (façanes, passeigs, parcs, travessies urbanes, etc.) com a valor del paisatge urbà, especialment en el cas dels nuclis històrics. En aquest sentit, és important recuperar, potenciar i preservar les panoràmiques obertes sobre el riu. Això és especialment rellevant en els nuclis de Vilanova i la Geltrú (torrent de Sant Joan), Malgrat de Mar (riera de Palafrós), Calella de Mar (riera de Calella), Arenys de Munt i Arenys de Mar (riera d'Arenys), Mataró (riera de Sant Simó), Vilassar de Mar (riera de Cabriels).

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

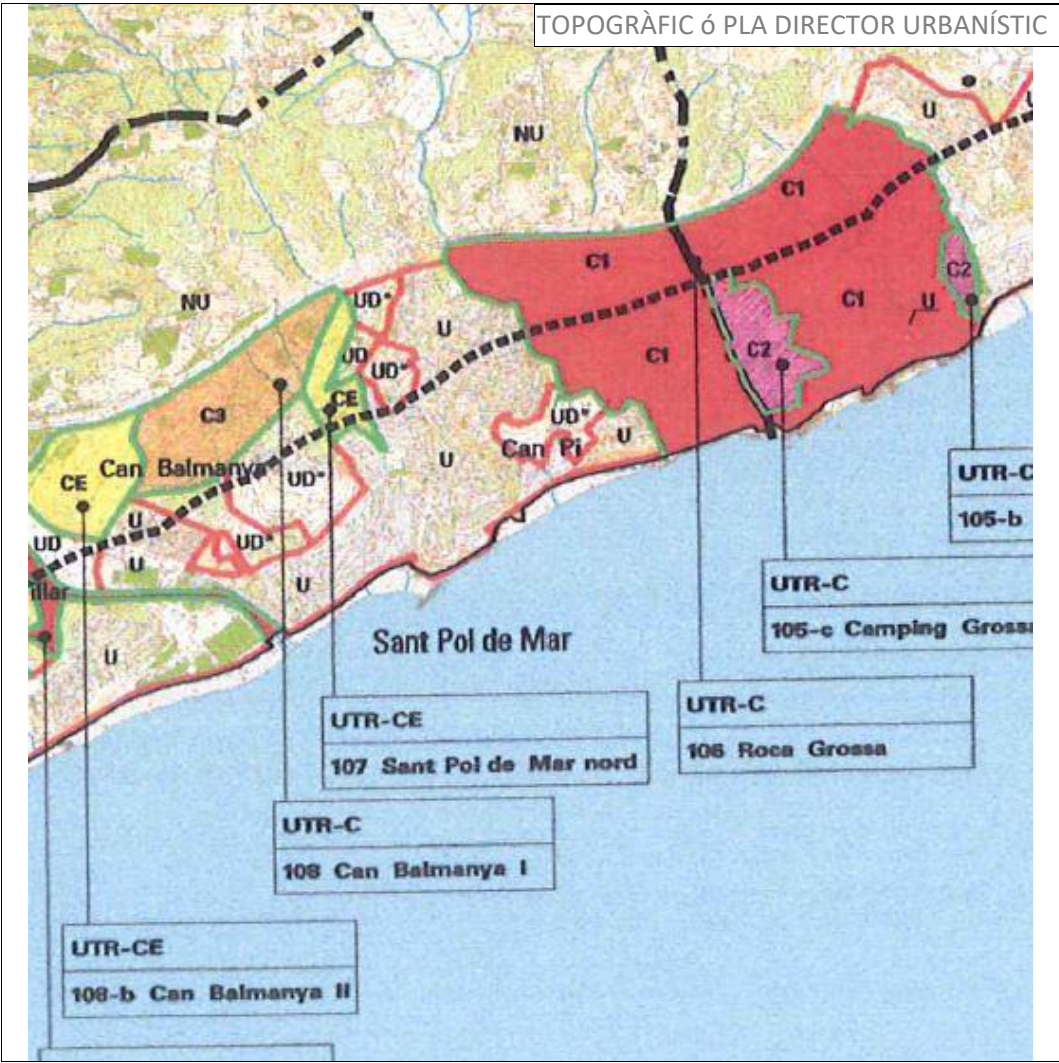
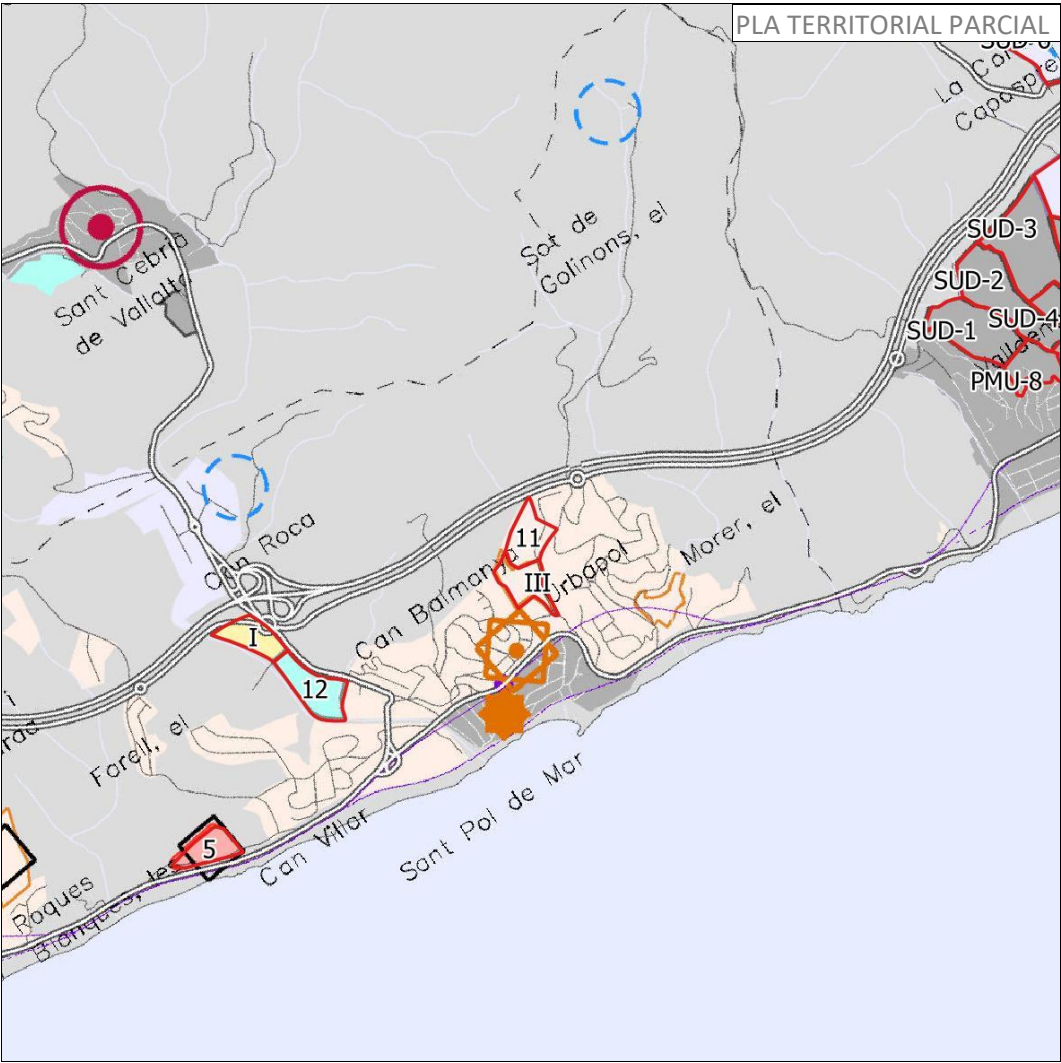
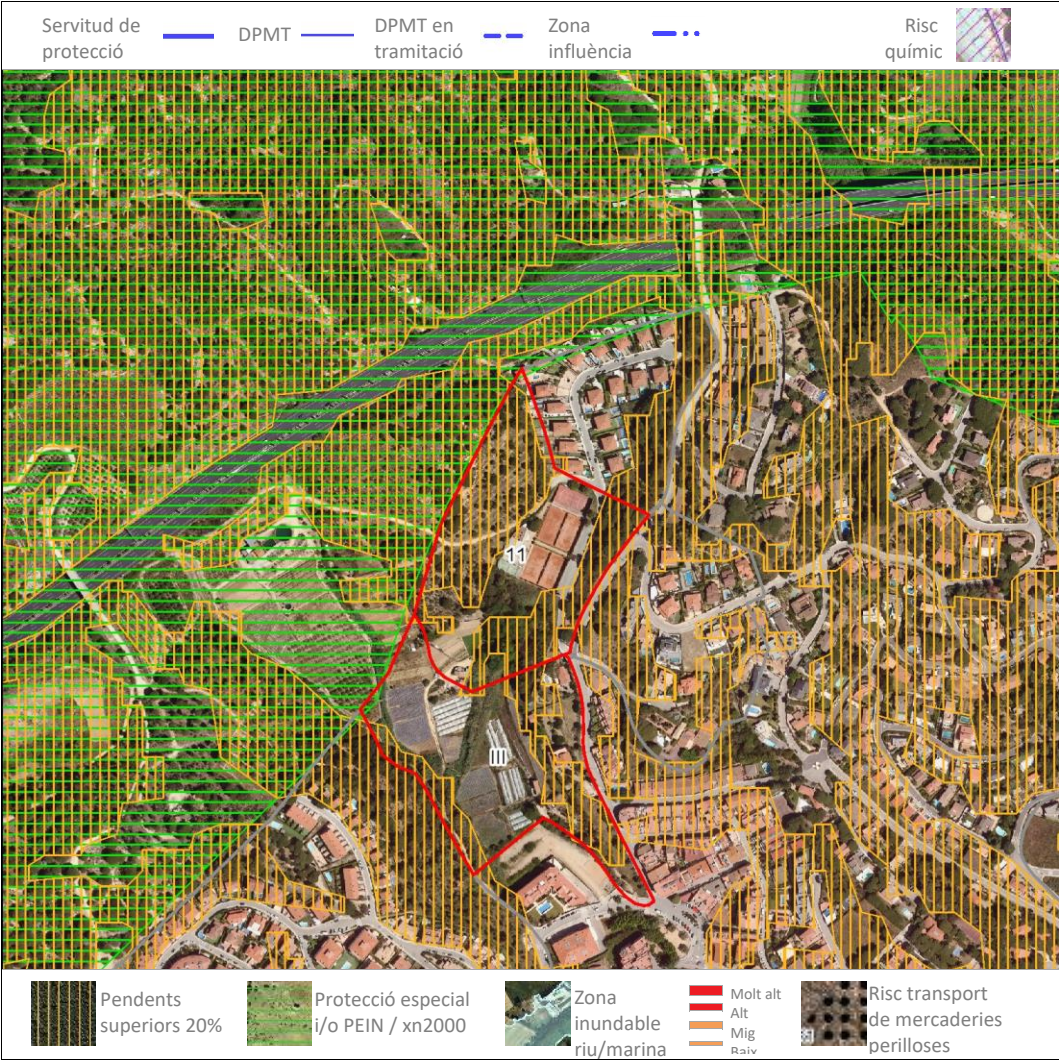
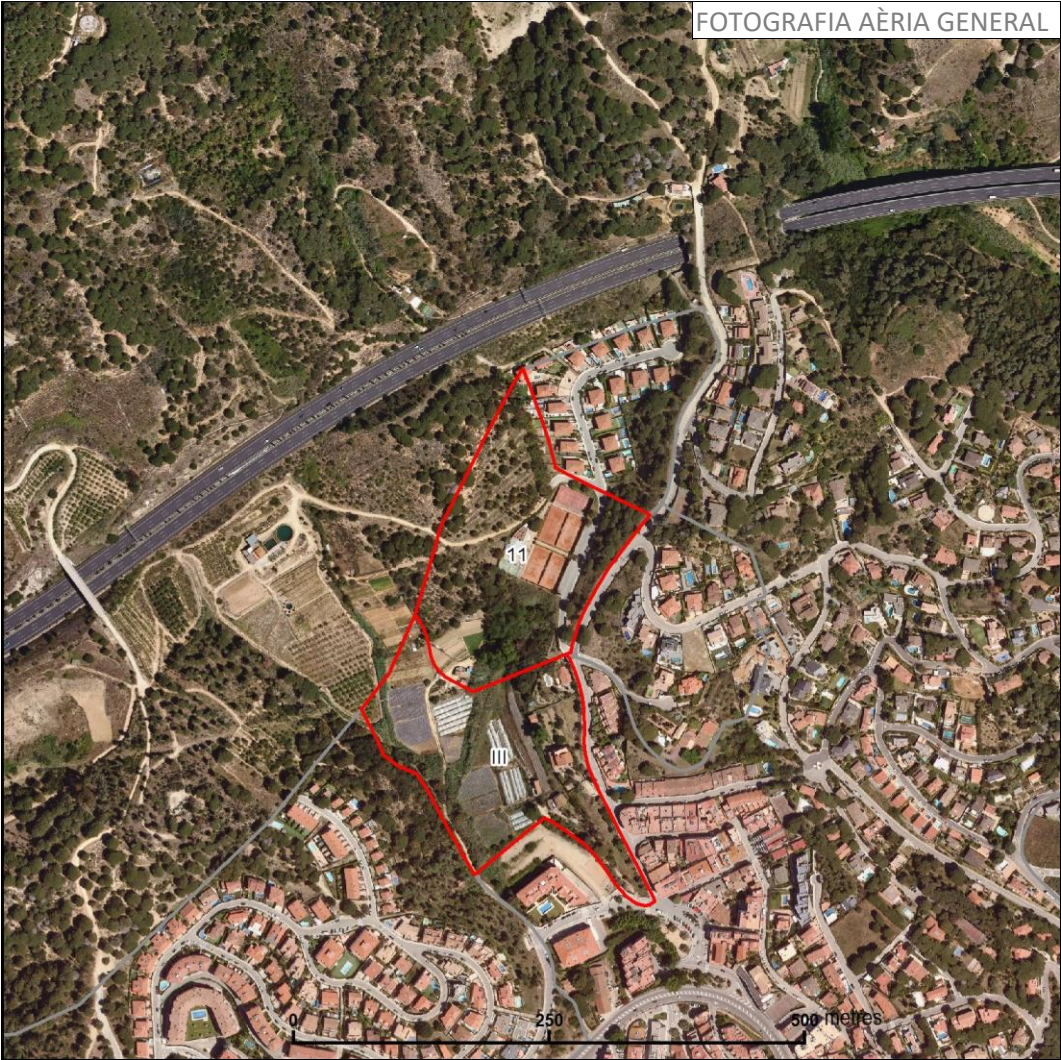
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme es concreta el següent

23.15. Els nuclis de Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Arenys de Munt i Arenys de Mar configuren un patró d'assentaments estructurats totalment o parcial per rieres. El desenvolupament urbà tant de rehabilitació com de nova implantació ha de respectar aquests trets estructurants característics.

23.20. Evitar la dispersió i l'ocupació de sòl amb noves àrees residencials de baixa densitat. Avançar cap a la completió de les àrees residencials de baixa densitat existents i definir amb precisió els límits de les urbanitzacions, a fi de controlar/evitar la seva expansió i afavorir les continuïtats paisatgístiques urbanes i naturals.

Conclusions

En resum, al sector PAU Sector 7 La Cènia no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Sant Pol de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Nord-est
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	27/03/1992

Descripció	11 - Sector d'Espais Lliures "Cassarell"
Tipus de desenvolupament	Altres desenvolupaments
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08235-9PPU
Superfície (ha)	3.73
Índex d'edificabilitat bruta	0.20
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	7.472
Sostre residencial:	0

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	PDUSC-1
Informació:	UTR-CE 107 Sant Pol de Mar Nord
Data	16/06/2005

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☐ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	60

Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

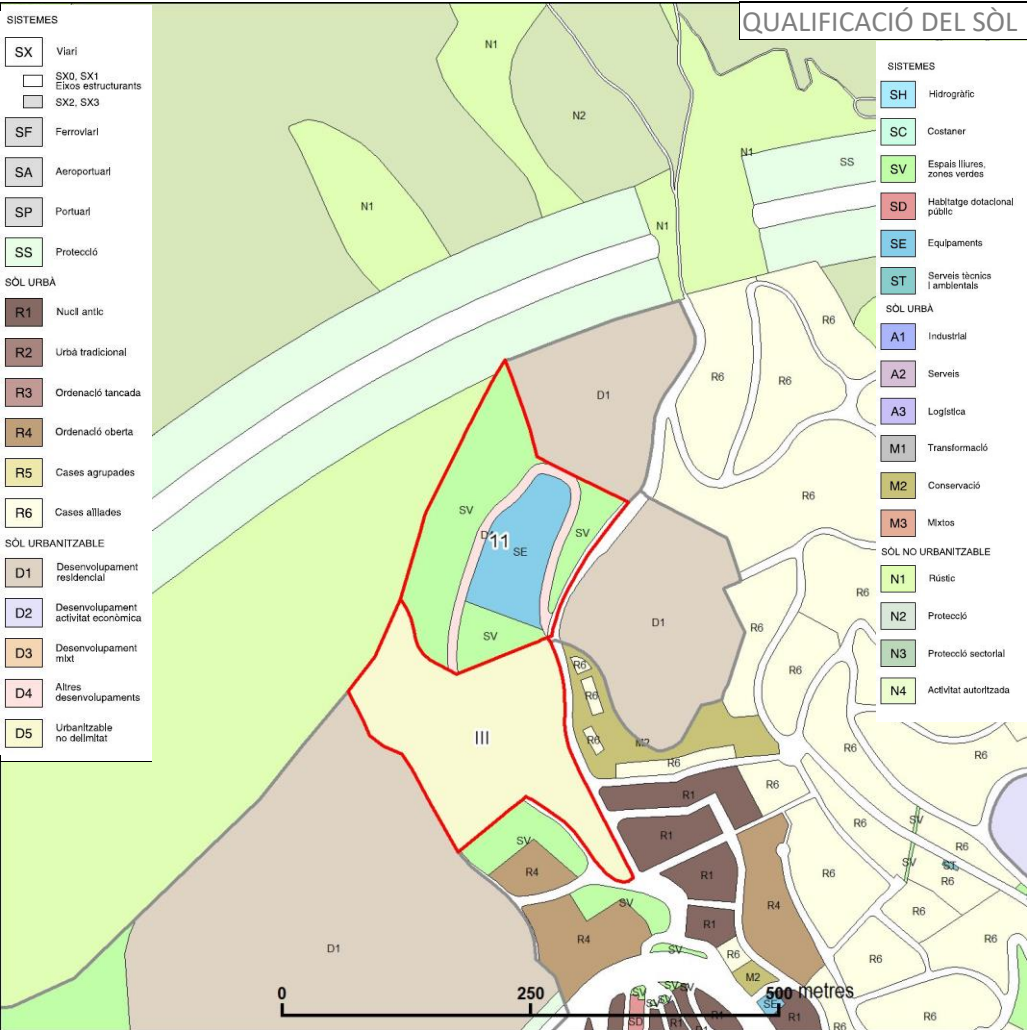
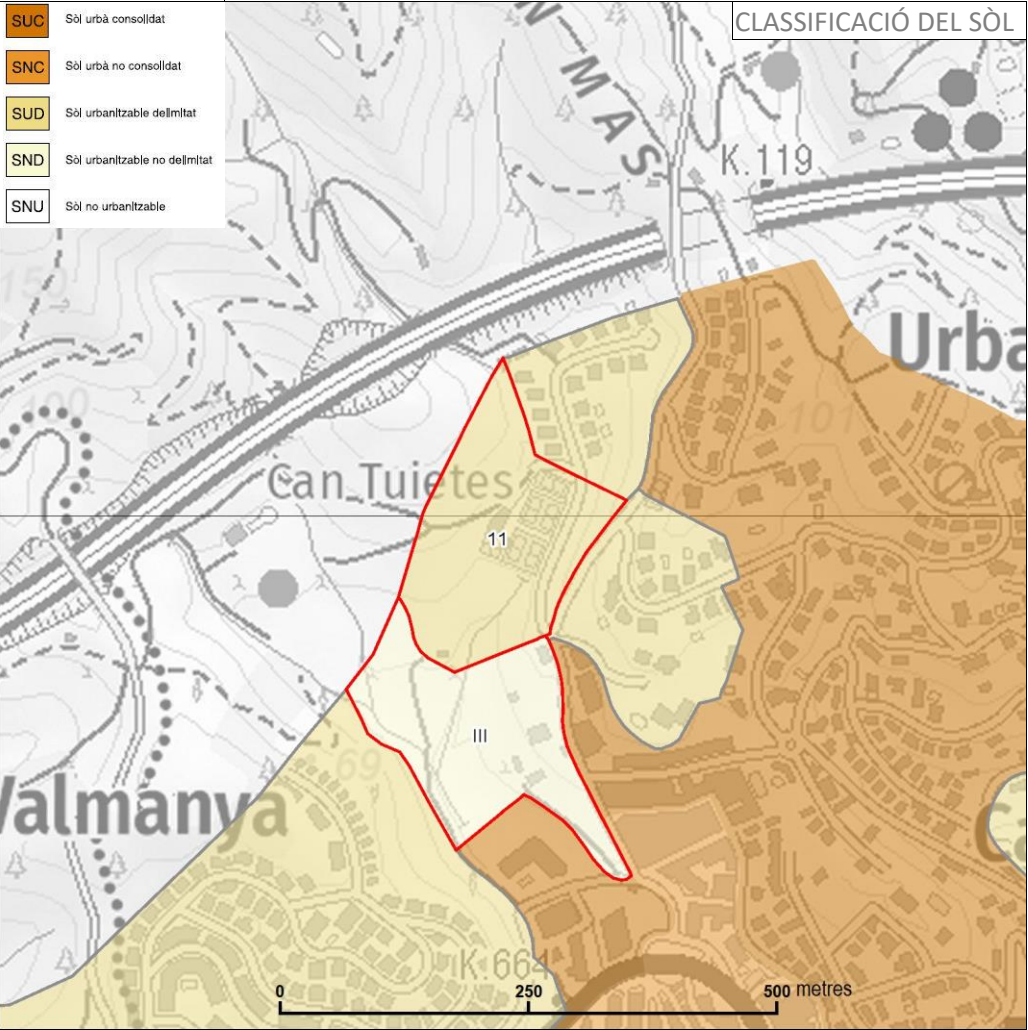
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	40
---	----

FITXA INFORMATIVA

08235 - 2 | 11 - Sector d'Espais Lliures "Cassarell"



SISTEMES

SH

SC

SV

SD

SE

ST

A1

A2

A3

M1

M2

M3

N1

N2

N3

N4

Hidrogràfic

Costaner

Espais lliures, zones verdes

Habitatge dotacional públic

Equipaments

Serveis tècnics ambientals

Industrial

Serveis

Logística

Transformació

Conservació

Mixtos

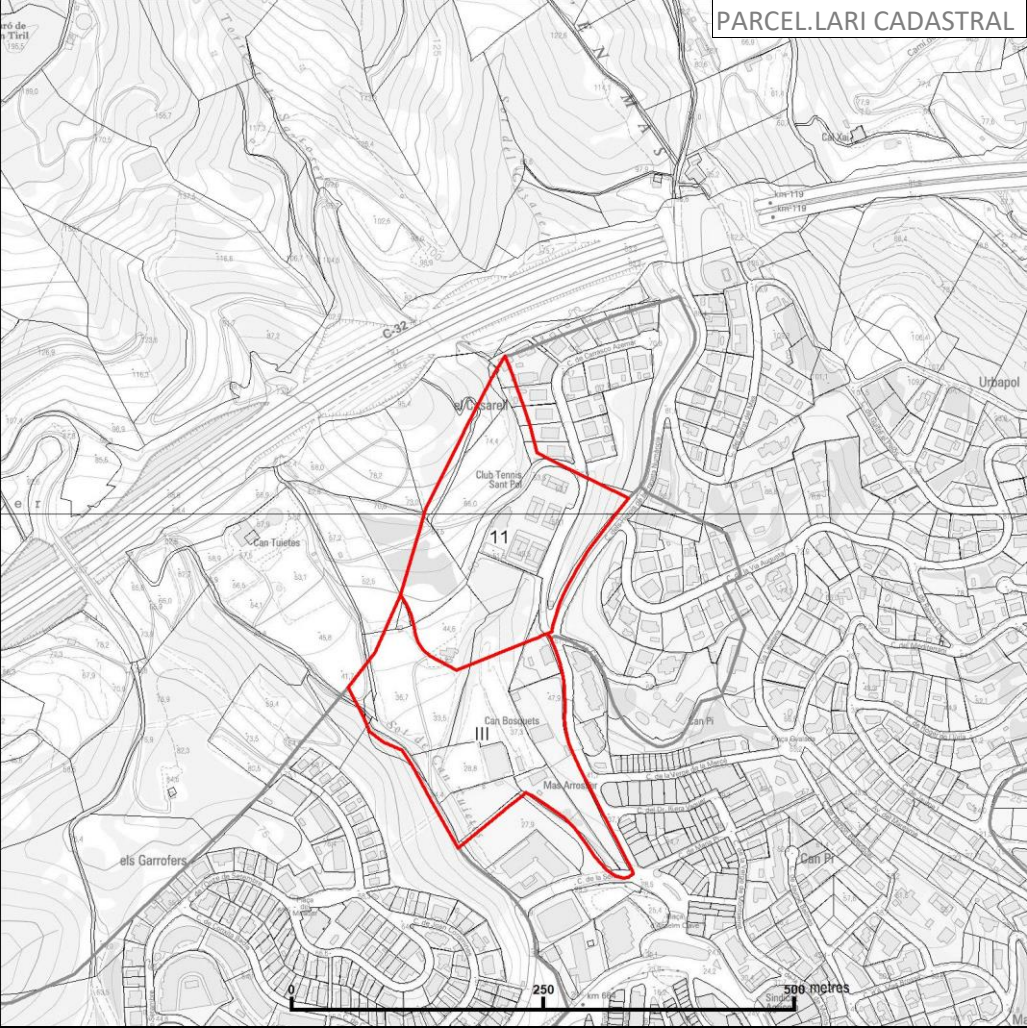
Rústic

Protecció

Protecció sectorial

Activitat autoritzada

QUALIFICACIÓ DEL SÒL



08235 - 2 | 11 - Sector d'Espais Lliures Cassarell

El sector se situa al nord del nucli de Sant Pol de Mar, entre la N-II i la C-32. El seu entorn són sòls rurals i urbans amb usos residencials. Limita al nord-oest amb SNU dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB; al nord-est amb el sector 8 PP El Casarell, una zona de desenvolupament residencial suburbà extensiu unifamiliar desenvolupada; al sud-est amb el sector 7PPU Can Pi, una urbanització desenvolupada d'ús residencial suburbà semiintensiu desenvolupat; al sud-oest limita amb el sector III, PAU Sector 7 La Cènia (SUND), no desenvolupat. L'accessibilitat es produirà des de la xarxa viària local amb bona connexió amb la N-II.

Morfològicament, els sòls conformen una fondalada entre el turó del Casanell i del Pi amb pendents superiors al 20% en el 60% de la superfície total del sector; l'àmbit té una geometria lleugerament regular. Els terrenys, són majoritàriament matollar i boscos densos, en el centre del sector hi ha implantat el Club Tennis Sant Pol. Els terrenys tenen exposició visual.

Segons la modificació puntual del PGO, aprovada i publicada el 19 d'abril de 1995, l'objectiu del sector és doble, per una banda adequar l'ús del sòl a la topografia del terreny de "El Cassarell", i per altre banda, obtenir un nou emplaçament per a instal·lacions esportives destinades a la pràctica del tennis. L'àmbit té una superfície de 3,73 ha; l'ús general dominant és el d'espais lliures i equipaments esportius públics (9.340 m²); té una edificabilitat bruta aproximadament de 0,2 m²st/m²s i l'edificabilitat neta d'equipament és de 0,80 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 7.472,36 m²st. Així mateix es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en xarxa viària (13,6%) i parcs i jardins urbans (61,4%).

D'acord amb el PDUSC I, aprovat i publicat el 16 de juny de 2005, l'àmbit té la categoria de sòl urbanitzable que no necessàriament ha de passar a sòl no urbanitzable costaner, (clau CE), dins la UTR-CE 107 Sant Pol de Mar Nord. L'esmentat Pla indica les següents mesures a tenir en compte en el seu desenvolupament:

Possibilitats de mantenir i potencial l'espai agrícola tot i admetent l'emplaçament d'activitats col·lectives, equipaments, etc.

Aplicar criteris d'integració amb el medi a les construccions i instal·lacions existents: edificacions, magatzems, tanques, etc.

Restauració dels sistemes naturals existents: rieres i zones forestals.

Promoure les activitats agrícoles respectuoses amb el medi.

Integració de les urbanitzacions que delimiten l'àmbit, mitjançant usos adequats i el tractament de les seves vores.

Control dels usos periurbans.

El sistema de gestió i terminis d'execució no queden estipulats en la modificació puntual de PGO ni en el planejament urbanístic general vigent.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament del sector, atès que han passat 26 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució polígon s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

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

e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.

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

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

k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics."

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial.; tanmateix els usos permesos pel PGO són equipaments i zones verdes.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es

defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

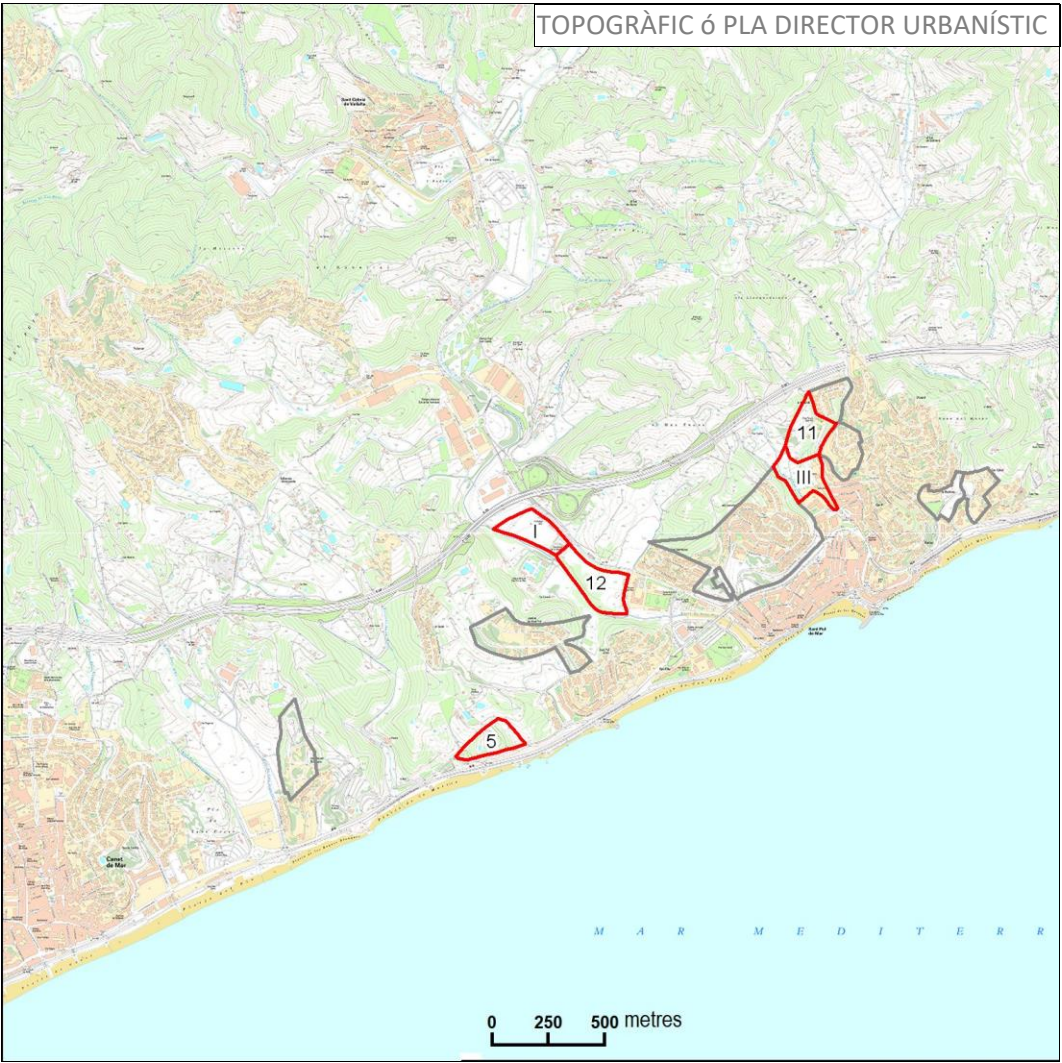
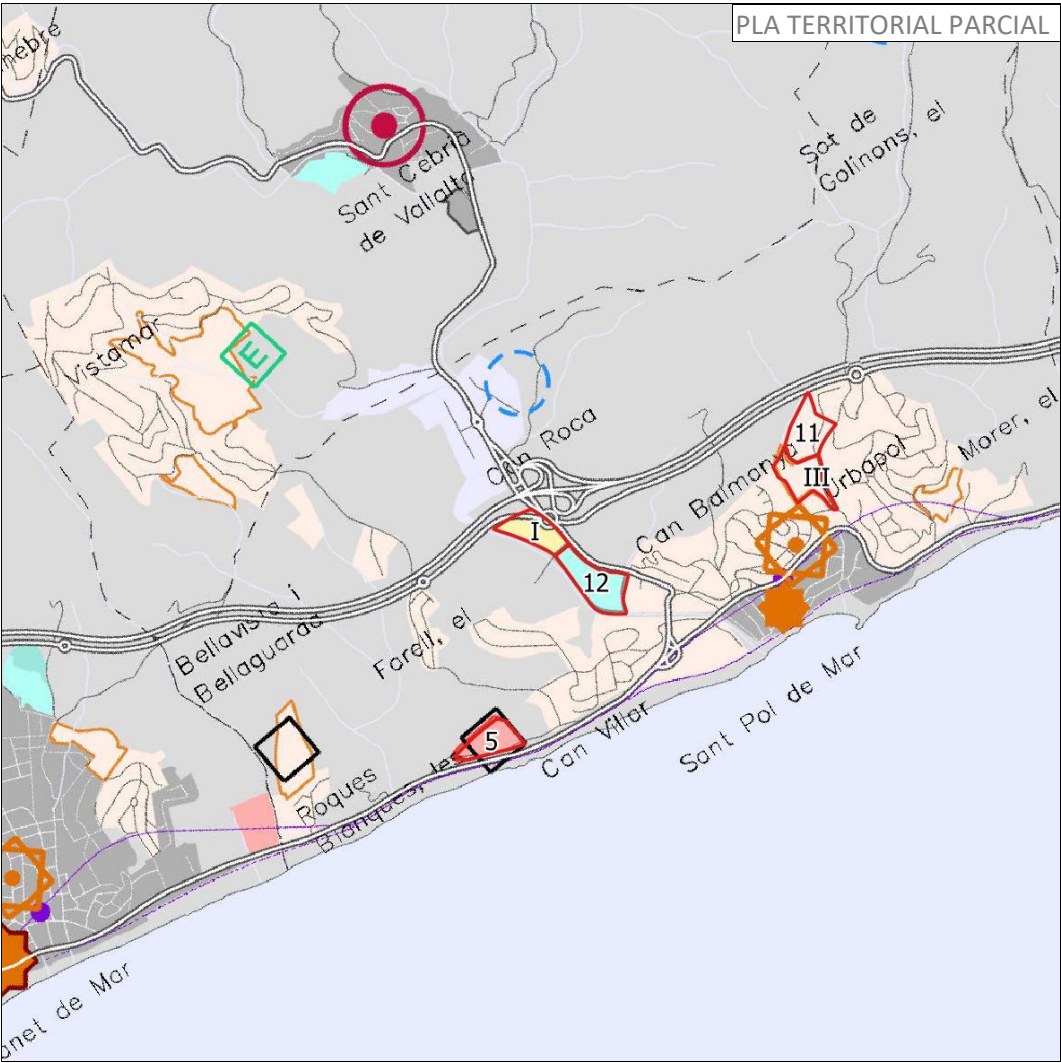
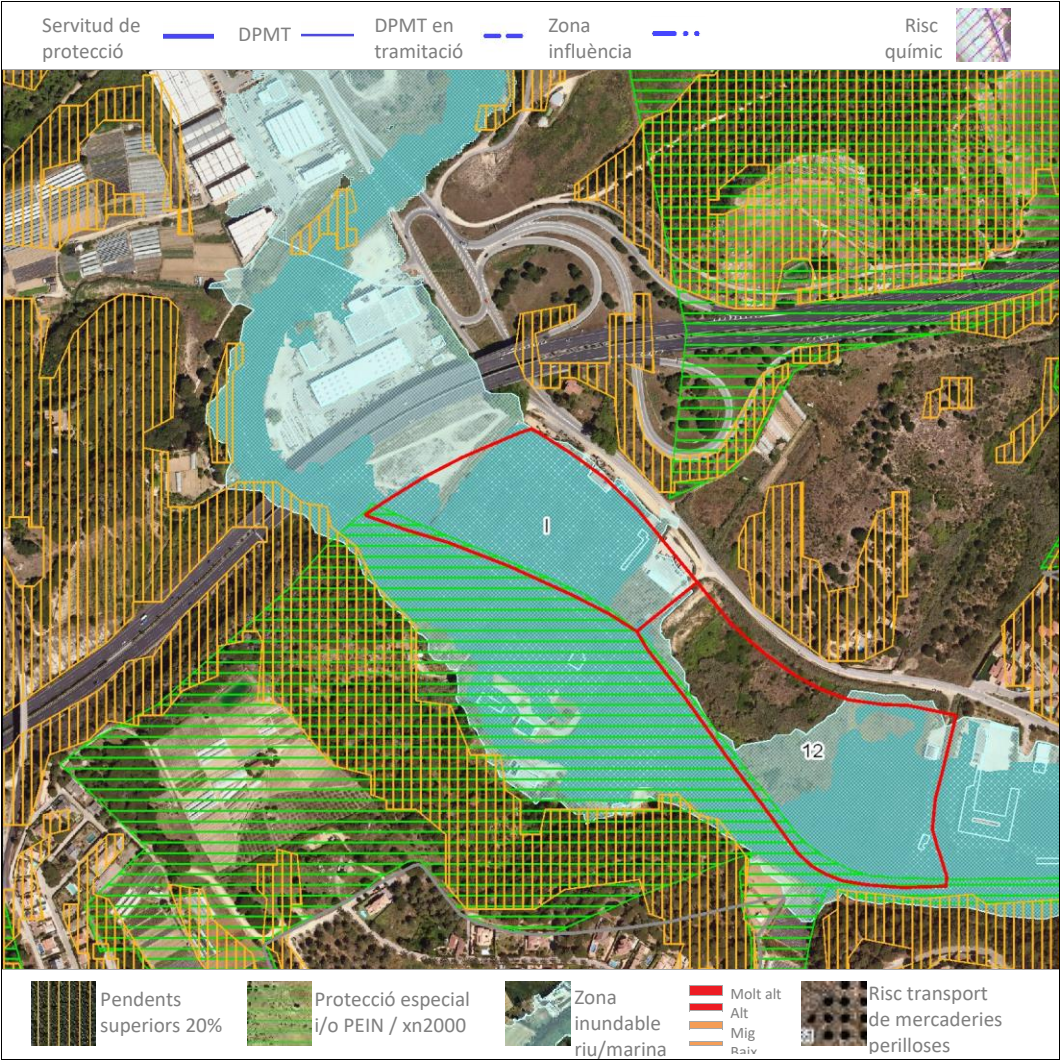
OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

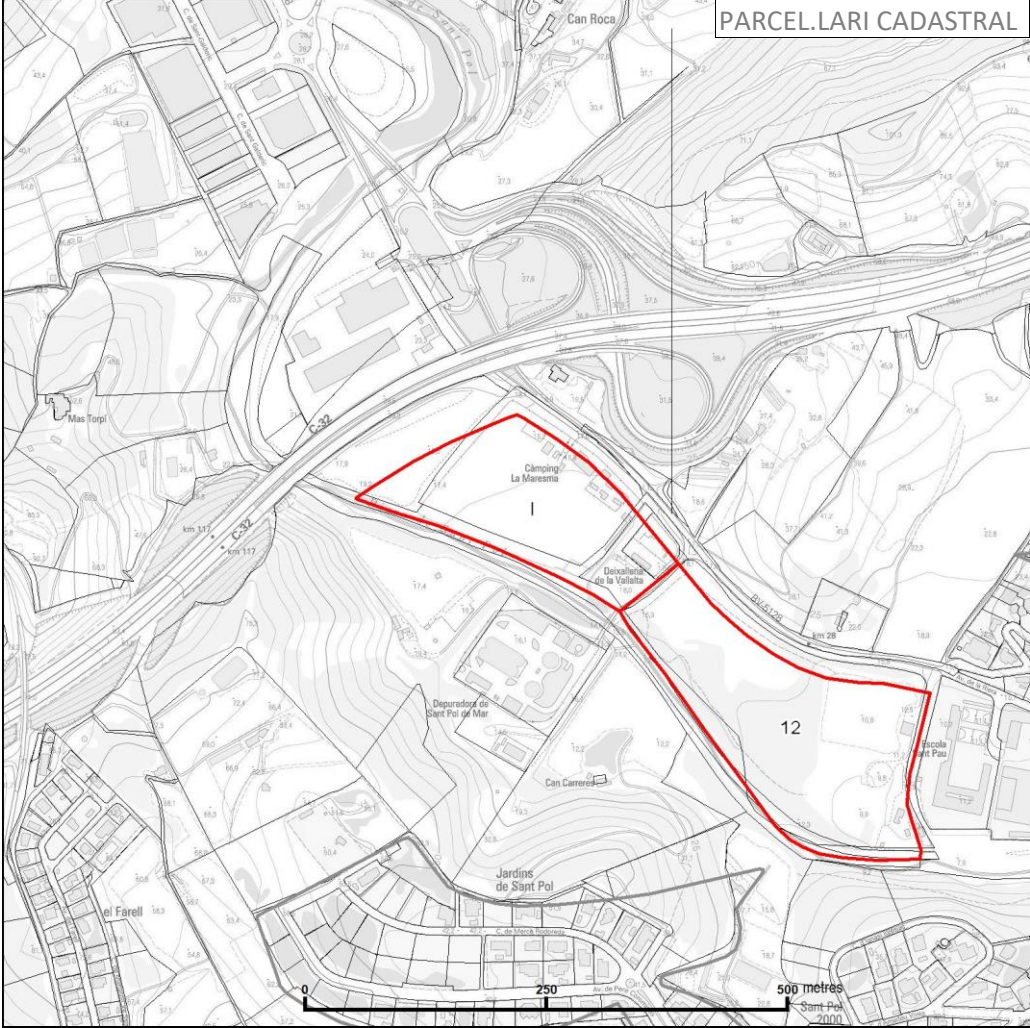
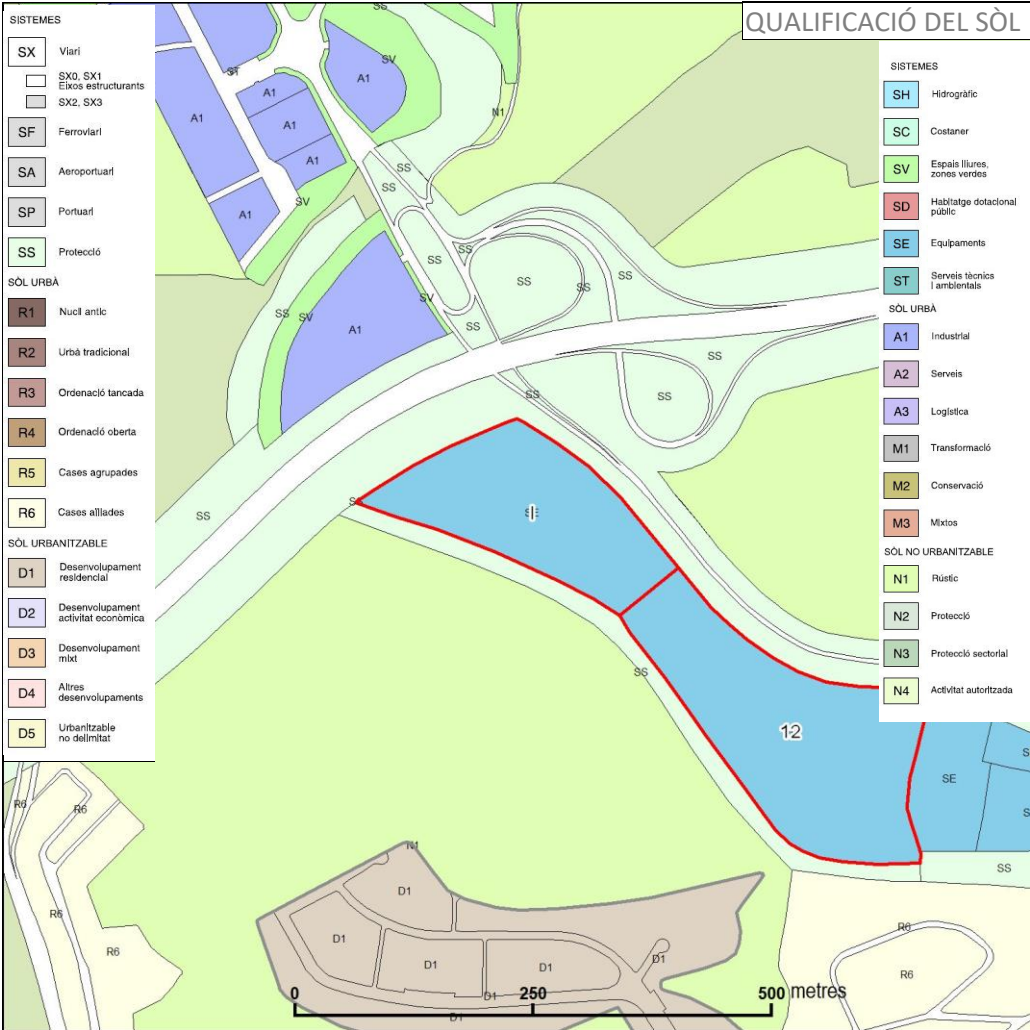
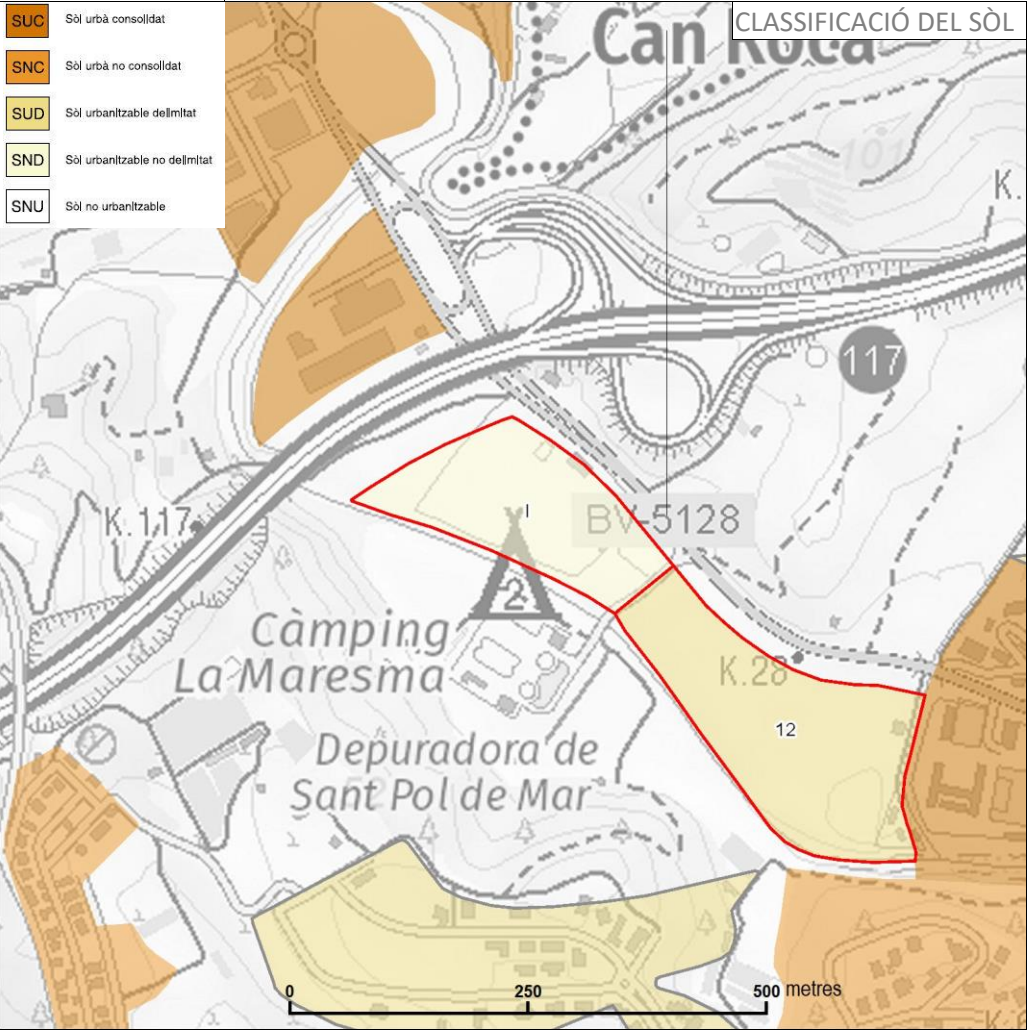
Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Conclusions

En resum, al sector 11 Espais Lliures Cassarell, no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Sant Pol de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Bellavista Bellaguarda
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	27/03/1992
Descripció	I - Equipaments Riera
Tipus de desenvolupament	Altres desenvolupaments
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable no delimitat
Id. sector	08235-11PPD
Superfície (ha)	3.15
Índex d'edificabilitat bruta	0.80
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	25.206
Sostre residencial:	0
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Data: 12/05/2010	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Alt Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	
- Riscos tecnològics	
Risc químic	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
FITXA INFORMATIVA	
08235 - 3 I - Equipaments Riera	
151	



08235 - 3 | I – Sector d'Equipaments Riera (SUND)

El sector se situa aïllat del nucli urbà de Sant Pol de Mar, al nord-oest d'aquest, tocant a la C-32 pel límit nord del sector. El seu entorn és majoritàriament sòl no urbanitzable de prats i herbassars, boscos densos i amb zones de serveis del municipi. Limita a l'oest amb la Riera de Sant Pol que el separa del sòl no urbanitzable dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB; al nord amb sòl no urbanitzable dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva que el separa de la C-32; a l'est limita amb la carretera BV-5128 que el separa del sòl no urbanitzable dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva; al sud limita amb el sector PP12 Riera, no desenvolupat. L'accessibilitat al sector és bona a través de les carreteres esmentades.

Morfològicament els terrenys són planers i tenen una geometria força regular. L'estat actual del terreny és divers, hi ha el càmping La Maresma i la deixalleria de la Vallalta. S'observa la Riera de Sant Pol vorejant el límit oest de l'àmbit fet que li comporta una determinada inundabilitat. Els terrenys tenen una gran exposició visual des de l'autopista C-32 i la carretera BV-5128.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 27 de març de 1992, l'objectiu del sector de sòl no programat és desenvolupar equipaments i dotacions. L'àmbit té una superfície de 3,15ha; usos d'equipaments; l'edificabilitat bruta és de 0,8m²st/m²s, que implica un sostre màxim 25.206m². Condicions d'ordenació edificació volumetria específica, amb una ARM de 12 m.

Atès el règim de sòl, no s'estableix el sistema d'actuació ni terminis.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament del sector, atès que han passat 29 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució polígon s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.

l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.

o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.

p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada d'equipaments extensius.

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinquin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Àmbit inundable amb potencial afectació a la riera de Sant Pol.

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector afectat quasi totalment per la zona de flux preferent de la Riera de Sant Pol, i majoritàriament dins de la seva zona inundable per un període de retorn de 100 i totalment per la de 500 anys. Caldrà adequar el sector al que disposen els articles 9 bis. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural i 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la

gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

Destacar el caràcter dels fronts urbans fluvials (façanes, passeigs, parcs, travessies urbanes, etc.) com a valor del paisatge urbà, especialment en el cas dels nuclis històrics. En aquest sentit, és important recuperar, potenciar i preservar les panoràmiques obertes sobre el riu. Això és especialment rellevant en els nuclis de Vilanova i la Geltrú (torrent de Sant Joan), Malgrat de Mar (riera de Palafolls), Calella de Mar (riera de Calella), Arenys de Munt i Arenys de Mar (riera d'Arenys), Mataró (riera de Sant Simó), Vilassar de Mar (riera de Cabrils).

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme es determina el següent:

23.7. Una xarxa de rieres, torrents, rials, fonts i aigües termals salvaguardats com a elements distintius i generadors del paisatge que els envolta; especialment com a eixos de connexió ecològicopaisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme es concreta el següent:

23.1. Protegir els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

23.9. Impulsar l'elaboració d'estudis d'impacte i integració paisatgística de les propostes de noves infraestructures viàries, que incloguin mesures d'integració paisatgística. Pel que fa a la proposta de trasllat del ferrocarril de la línia de rodalies Barcelona -Maçanet/Massanes aprofitant el traçat de la carretera N-II, evitar al màxim la fragmentació física, visual i social que provoquen aquestes infraestructures lineals i minimitzar la generació d'espais vacants intersticials de difícil manteniment.

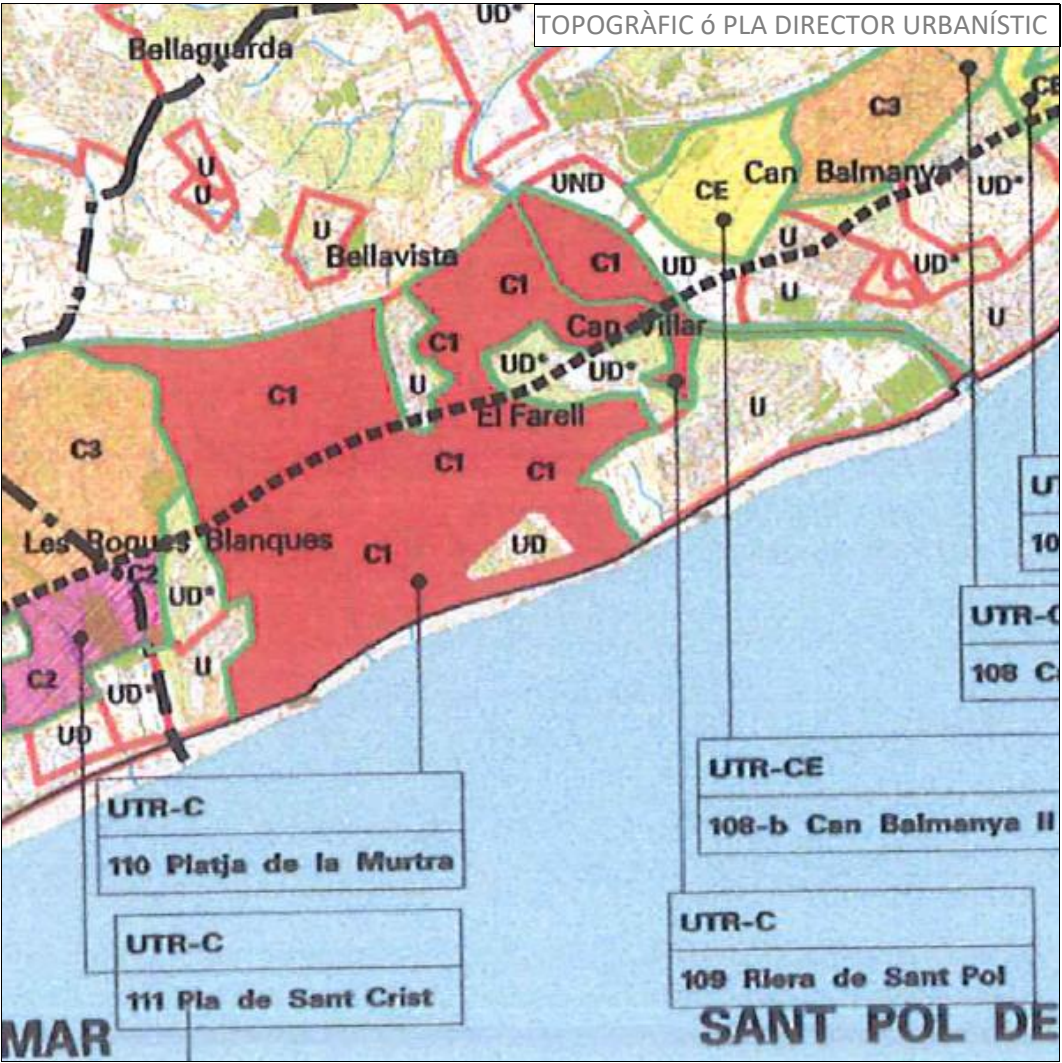
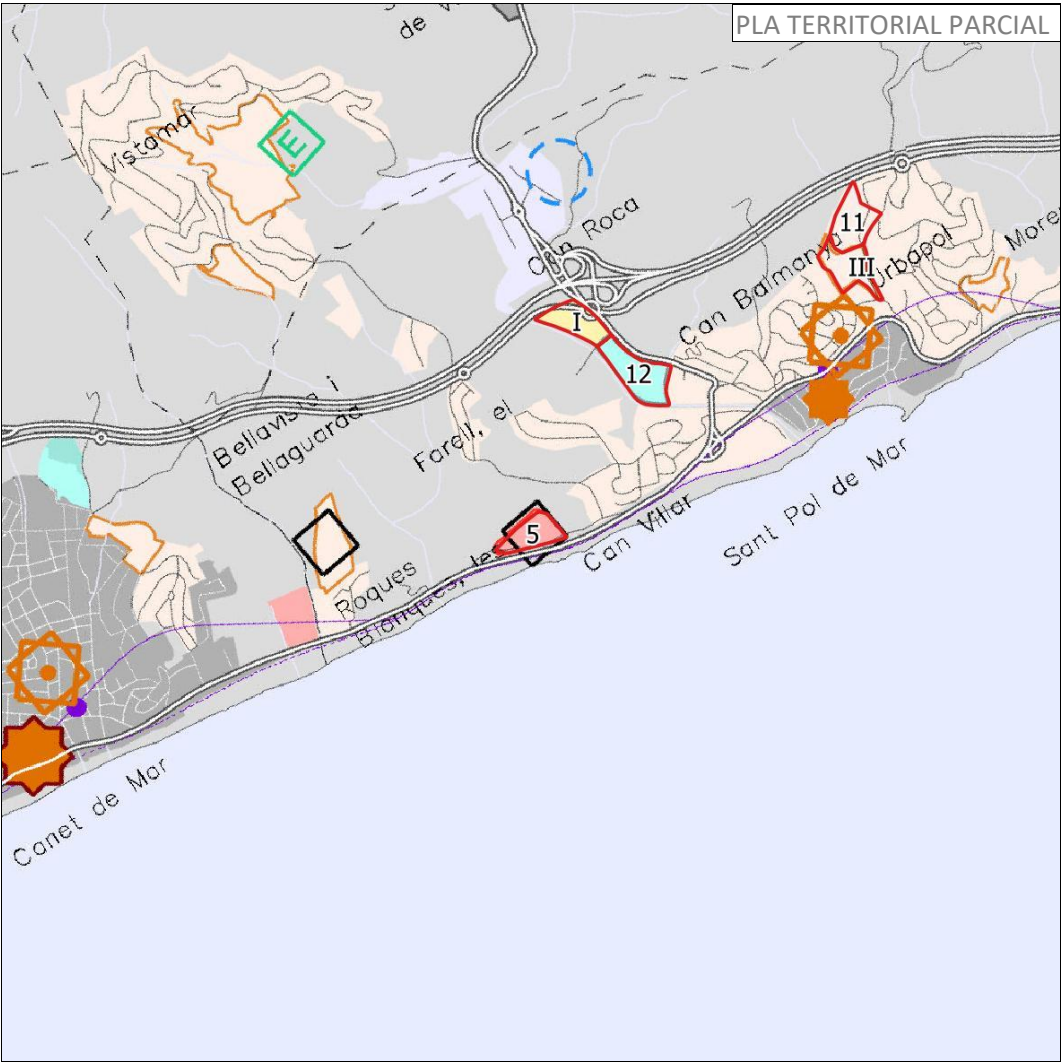
23.15. Els nuclis de Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Arenys de Munt i Arenys de Mar configuren un patró d'assentaments estructurats totalment o parcial per rieres. El desenvolupament urbà tant de rehabilitació com de nova implantació ha de respectar aquests trets estructurants característics.

23.19. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.

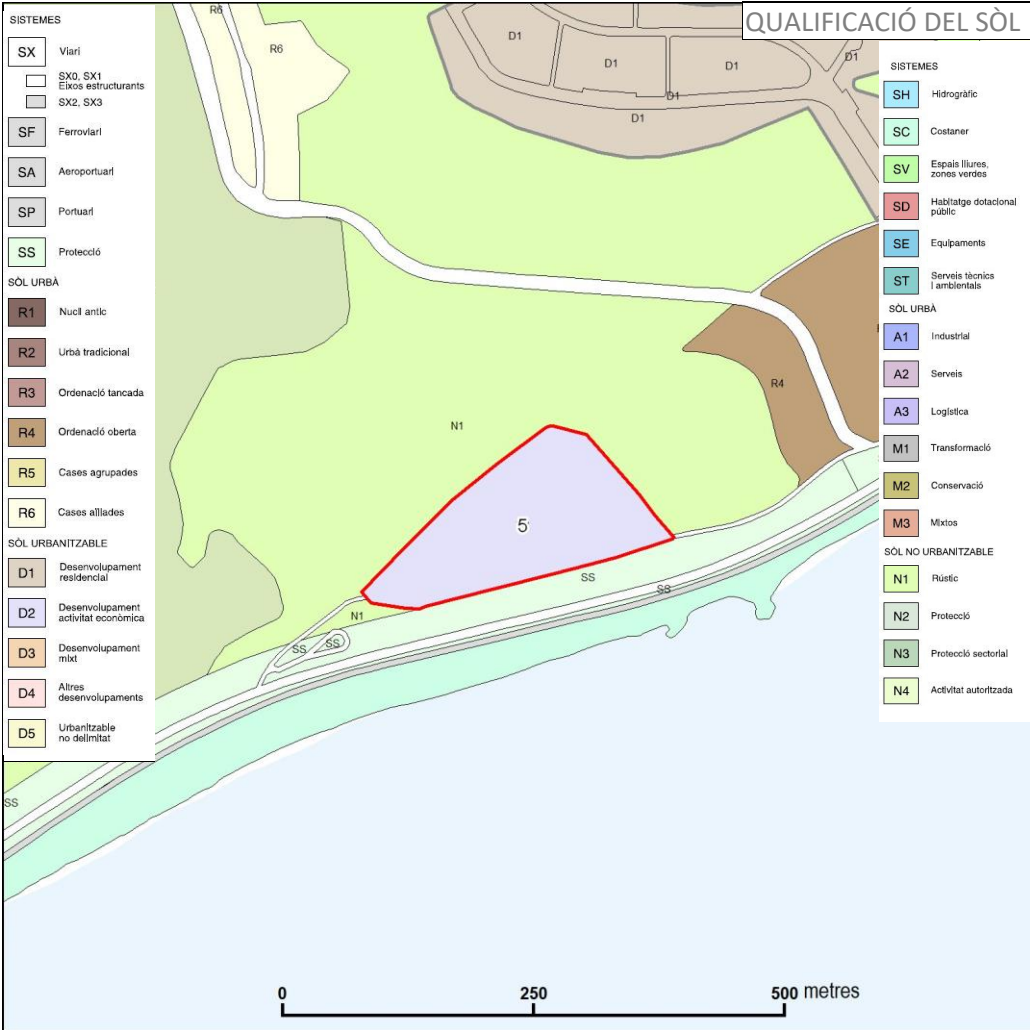
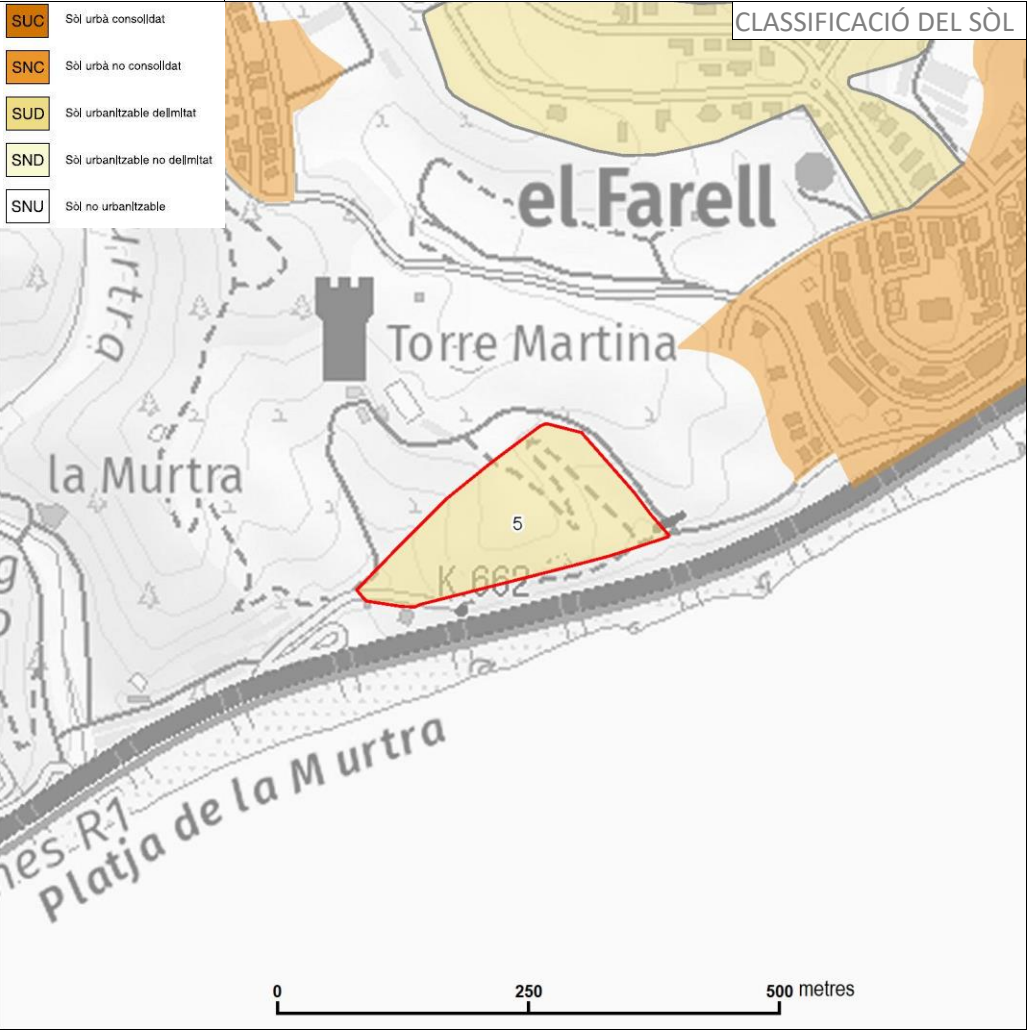
23.21. La presència de vegetació de ribera al llarg de les rieres ha estat històricament rellevant, tot i que en aquests moments es troba bastant degradada. Cal recuperar la vegetació associada a les rieres i els seus torrents tributaris en els trams on estigui deteriorada, limitar la progressió de les servituds i evitar les activitats antròpiques que ocupen les lleres fluvials.

Conclusions

En resum, al sector I d'Equipaments Riera li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Sant Pol de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Bellavista Bellaguarda
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	27/03/1992
Descripció	5 - PP Torre Martina
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08235-4PPU
Superfície (ha)	2.26
Índex d'edificabilitat bruta	0.60
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	13.536
Sostre residencial:	0
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Data: 12/05/2010	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
r Reducció-Extinció	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Alt Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	76
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
24	
FITXA INFORMATIVA	
08235 - 4 5 - PP Torre Martina	
155	



08235 – 4 | 5 - PP Torre Martina

El sector se situa aïllat del nucli urbà de Sant Pol de Mar i de qualsevol sòl urbanitzat, a l'oest del municipi a tocar de la N-II. El seu entorn és rural, de boscos densos i conreus herbacis. Limita al nord-oest amb cultius en hivernacles; a l'est sòls no urbanitzables dins la categoria d'espais oberts de protecció especial; i al sud limita amb sòls de protecció de servituds de la N-II, que el separen del mar. L'accessibilitat del sector és a través de la N-II.

Morfològicament el sòls conformen un turó a primera línia de mar amb un desnivell de 40 m entre el punt més baix (+15 m) i el punt més elevat (+55,7 m), i tenen pendents superiors al 20% en el 76% de la superfície total del sector. El sòls són majoritàriament de boscos densos d'aciculifolis i conreus herbacis. No s'observa cap curs d'aigua dins l'àmbit. Els terrenys tenen una alta exposició visual per la seva morfologia, proximitat a les infraestructures i posició a primera línia de mar.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 27 de març de 1992, l'objectiu del sector de sòl programat és absorbir el desenvolupament concentrat de les activitats turístiques. L'àmbit té una superfície de 2,26 ha; usos turístics; l'edificabilitat bruta és de 0,6 m²st/m²s, que implica un sostre màxim 13.536 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en parc i jardí urbà (10%), vials i estacionament (15%) i altres dotacions (5%) amb un total del 30% del sòl. Condicions d'ordenació edificació volumetria específica amb un nombre màxim de plantes de PB+3.

El planejament vigent no determina ni els sistema de gestió ni terminis. Cal recordar que aquest àmbit ja era previst en el PGO de l'any 1978.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament dels polígons, atès que han passat 29 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució polígon s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- “j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.
- p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada terciària amb capacitat de desenvolupament i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

L'estratègia específica de reducció o extinció s'assenyala en aquelles àrees previstes pel planejament urbanístic, i fins i tot existents, que comporten una extrema contradicció amb els criteris de planejament territorial, en les quals, ja sigui pel seu escàs grau de consolidació o per la gran afectació dels valors territorials que comporten, es considera socialment rendible abordar la seva reducció o extinció. Sempre que sigui possible, el planejament urbanístic ha d'optar per l'extinció de les àrees especialitzades assenyalades. En cas contrari, s'ha d'aplicar la reducció màxima possible en cada cas.

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Àmbit amb valors propis del mosaic agroforestal. Naturalitat de la costa, d'interès per a la protecció del corb marí crestat (Phalacrocorax aristotelis) (AIFF davant de la costa de Sant Pol).

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Alt Maresme.

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme es determina el següent:

23.4. Una façana marítima que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc.

23.6. Un mosaic paisatgístic de pinedes mediterrànies, alzinars i suredes, vegetació de ribera, camps de conreu i prats secs de terra baixa mantingut i potenciat com a element d'alt valor ecològic, estètic i productiu.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme es concreta el següent:

23.25. Vetllar pel compliment estricte de la Llei de costes, tant pel que fa a l'ocupació del domini públic per instal·lacions privades, com al control efectiu de les limitacions a la propietat privada dins la zona de servitud de protecció que defineix la Llei.

Conclusions

En resum, al sector PP 5 Torre Martina li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Sant Pol de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Bellavista Bellaguarda
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	27/03/1992
Descripció	12 - PP Riera
Tipus de desenvolupament	Altres desenvolupaments
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08235-10PPU
Superfície (ha)	4,58
Índex d'edificabilitat bruta	0,80
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	36.672
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:
Informació: Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Alt Maresme

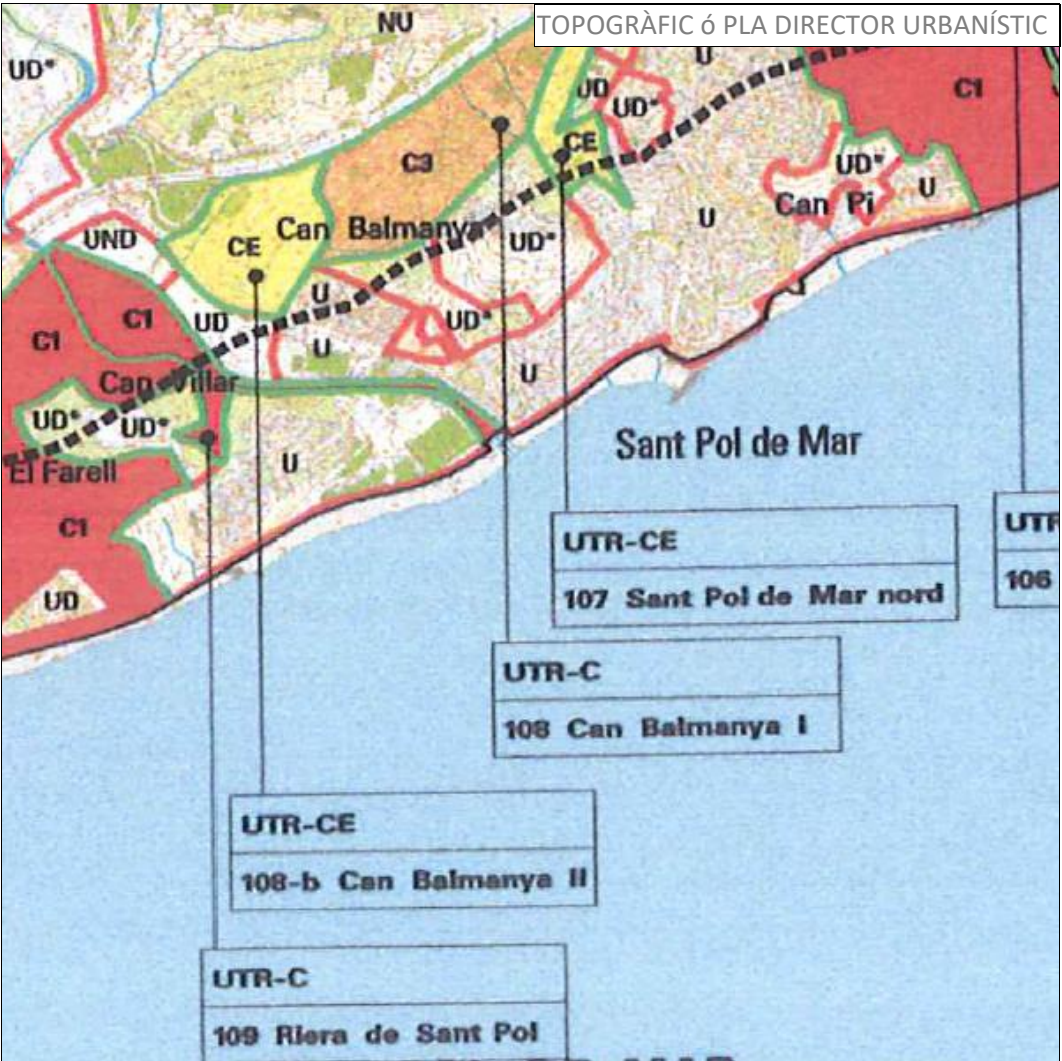
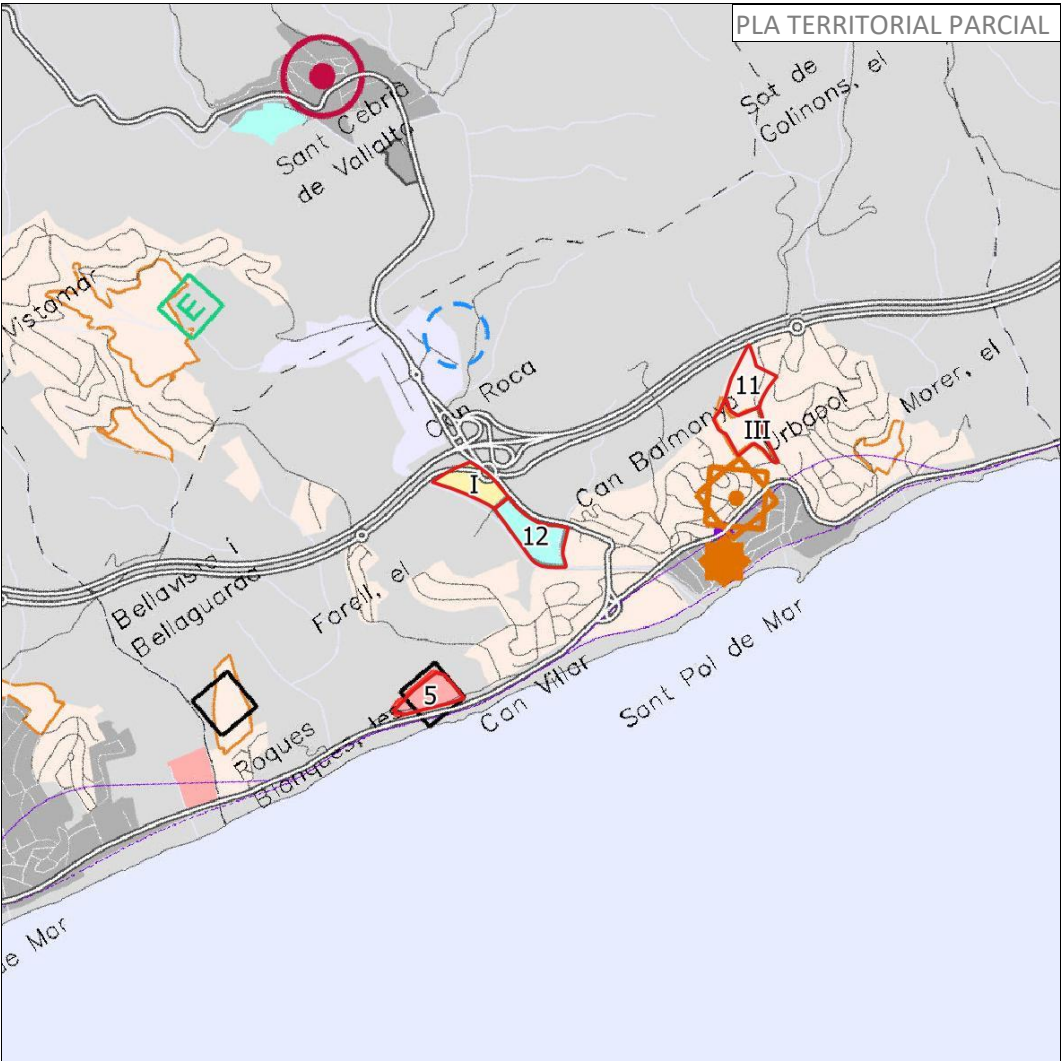
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0

Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	8

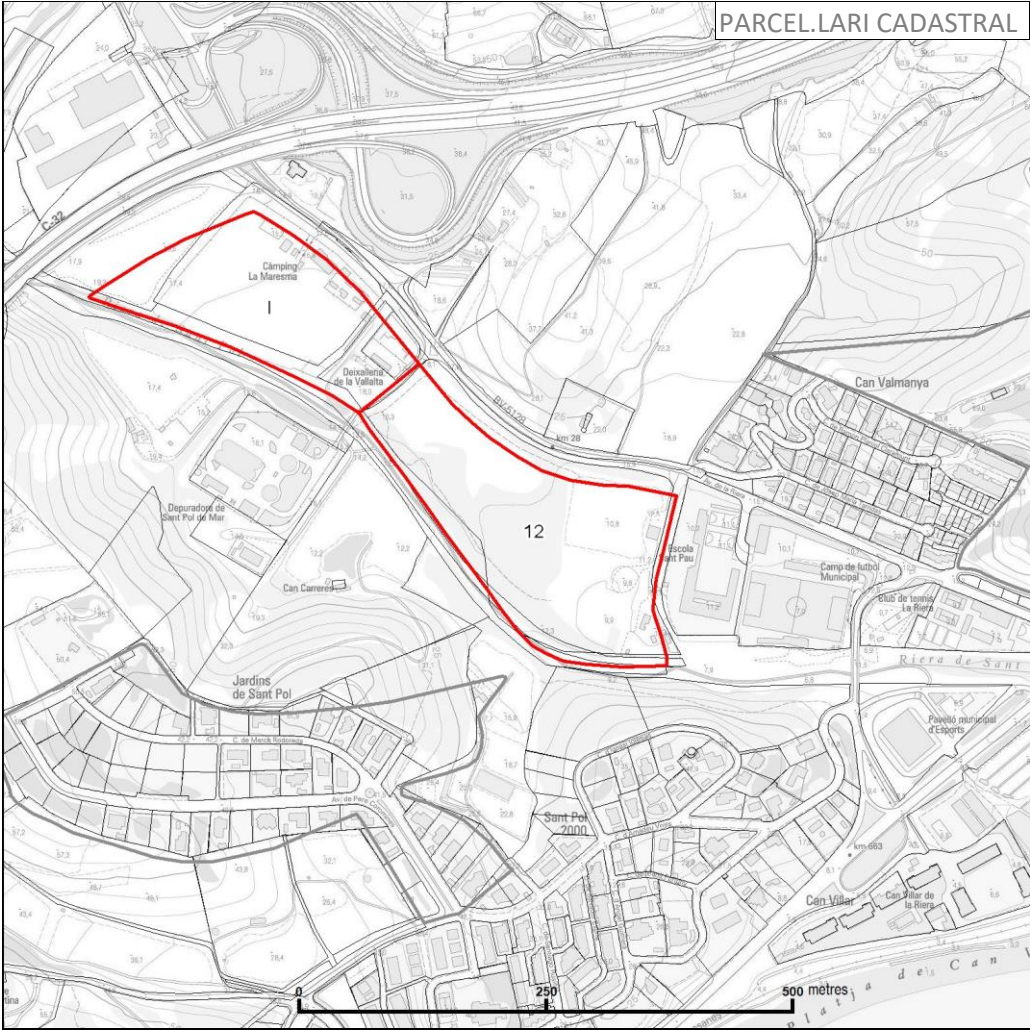
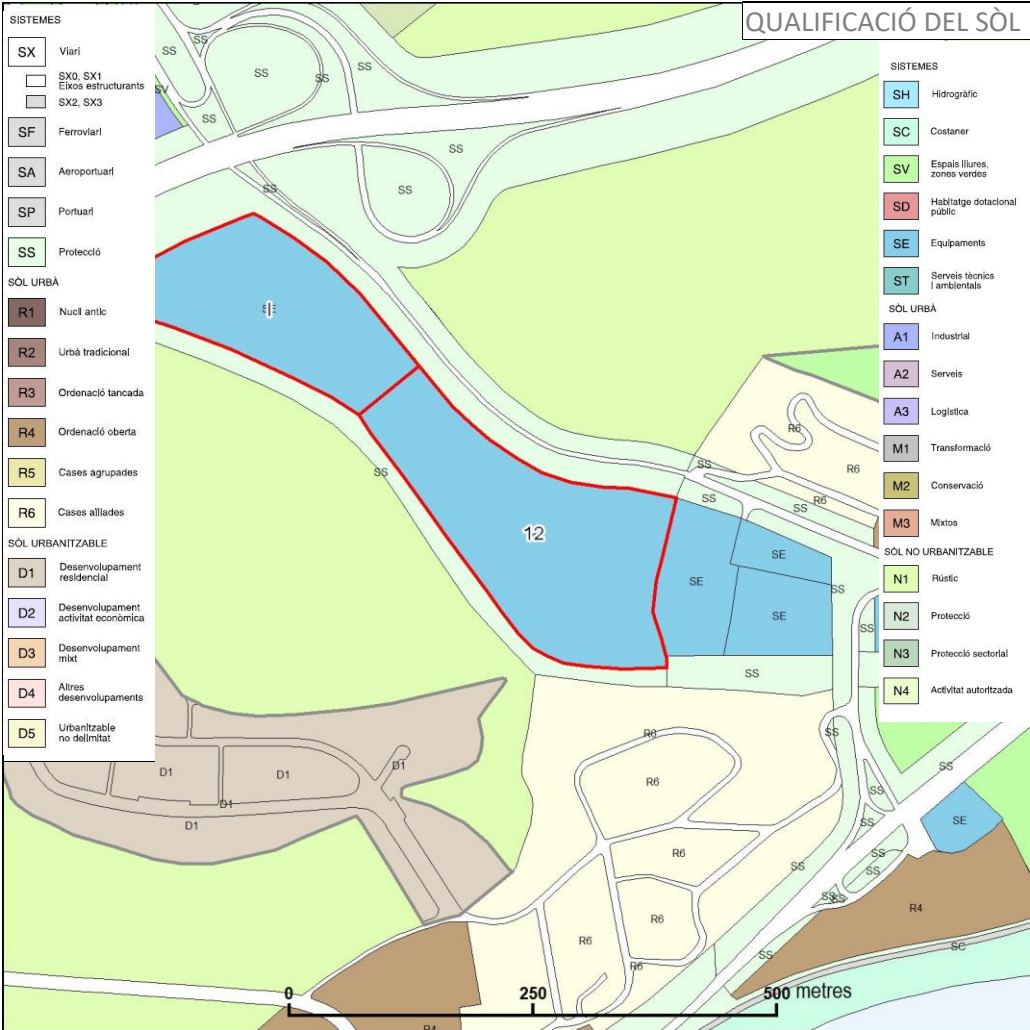
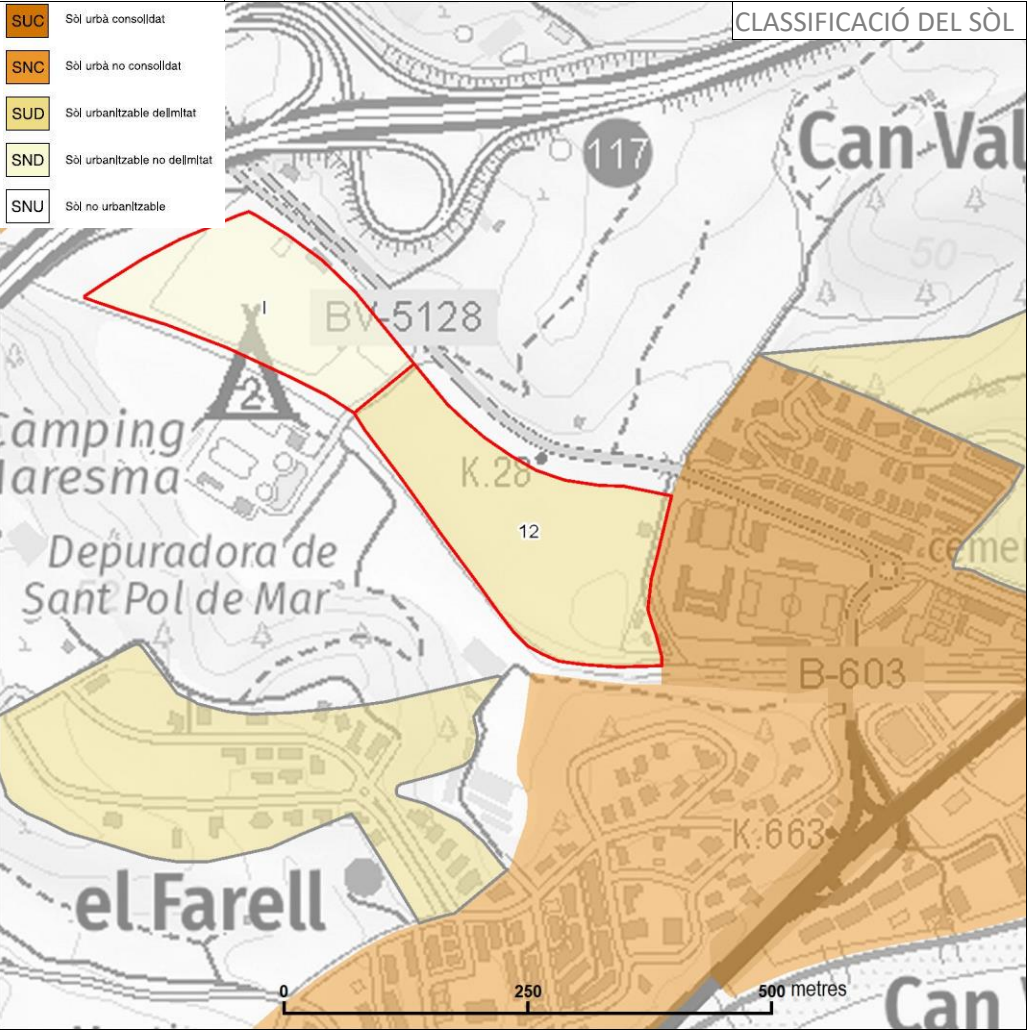
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	69
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	45
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 31



FITXA INFORMATIVA



08235 - 5 | 12 - PP Riera

El sector se situa aïllat del nucli urbà de Sant Pol de Mar, al nord-oest d'aquest, entre la N-II i la C-32 i proper a les urbanitzacions Sant Pol 2000 i Can Valmany. El seu entorn és majoritàriament sòl no urbanitzable de prats i herbassars, boscos densos i amb zones de serveis del municipi. Limita a l'oest amb la riera de Sant Pol que el separa del sòl no urbanitzable dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB; al nord amb el sector I d'Equipaments Riera (SUND), no desenvolupat, i amb la carretera BV-5128 que el separa del sòl no urbanitzable dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva; a l'est amb l'escola Sant Pau en sòl urbà; i al sud amb la riera de Sant Pol que el separa de la urbanització Sant Pol 2000. L'accessibilitat al sector és bona a través de la BV-5128.

Morfològicament els terrenys són planers i tenen una geometria força regular. L'estat actual del terreny és majoritàriament de prats i herbassars. S'observa la riera de Sant Pol vorejant el límit oest de l'àmbit fet que li comporta una determinada inundabilitat. Els terrenys no tenen exposició visual.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 27 de març de 1992, l'objectiu del sector de sòl programat (SUD) és desenvolupar equipaments i dotacions. L'àmbit té una superfície de 4,58 ha; usos d'equipaments; l'edificabilitat bruta és de 0,8 m²st/m²s, que implica un sostre màxim 36.672 m². Condicions d'ordenació edificació volumetria específica amb una ARM de 12 m.

El planejament vigent no determina ni els sistema de gestió ni terminis.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixin terminis per al desenvolupament del sector, atès que han passat 29 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució polígon s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- “j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.*
- p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.*
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”*

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada d'equipaments, parcs i altres sistemes amb capacitat de desenvolupament.

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

La Llei d'urbanisme en el seu article 9 diu textualment:

2.- En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2bis.- El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Àmbit inundable amb potencial afectació a la riera de Sant Pol.

D'acord amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) de 18 de maig de 2021, el sector té una problemàtica especial respecte de la inundabilitat:

Sector afectat en una part important per la zona de flux preferent de la Riera de Sant Pol, i parcialment dins de la seva zona inundable per un període de retorn de 100 i totalment per la de 500 anys. Caldrà adequar el sector al que disposen els articles 9 bis. Limitacions als usos en la zona de flux preferent en sòl rural i 14 bis Limitacions als usos del sòl en zona inundable del Decret 638/2016 pel qual es modifica el RDPH.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Alt Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

Destacar el caràcter dels fronts urbans fluvials (façanes, passeigs, parcs, travessies urbanes, etc.) com a valor del paisatge urbà, especialment en el cas dels nuclis històrics. En aquest sentit, és important recuperar, potenciar i preservar les panoràmiques obertes sobre el riu. Això és especialment rellevant en els nuclis de Vilanova i la Geltrú (torrent de Sant Joan), Malgrat de Mar (riera de Palafolls), Calella de Mar (riera de Calella), Arenys de Munt i Arenys de Mar (riera d'Arenys), Mataró (riera de Sant Simó), Vilassar de Mar (riera de Cabrils).

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme es determina el següent:

23.7. Una xarxa de rieres, torrents, rials, fonts i aigües termals salvaguardats com a elements distintius i generadors del paisatge que els envolta; especialment com a eixos de connexió ecològicopaisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme es concreta el següent:

23.1. Protegir els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

23.15. Els nuclis de Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Arenys de Munt i Arenys de Mar configuren un patró d'assentaments estructurats totalment o parcial per rieres. El desenvolupament urbà tant de rehabilitació com de nova implantació ha de respectar aquests trets estructurants característics.

23.19. Concentrar i compactar al màxim els polígons industrials i comercials en el territori, evitar-ne la localització als entorns de les rieres i no construir façanes contínues de gran longitud directament visibles des de les vies de comunicació per evitar l'efecte carretera-aparador. A més, prioritzar el disseny de polígons que permetin mantenir certa connectivitat ecològica, social i visual i que tinguin qualitat paisatgística pel que fa a les edificacions, la xarxa viària interna, les zones verdes i la vegetació.

23.21. La presència de vegetació de ribera al llarg de les rieres ha estat històricament rellevant, tot i que en aquests moments es troba bastant degradada. Cal recuperar la vegetació associada a les rieres i els seus torrents tributaris en els trams on estigui deteriorada, limitar la progressió de les servituds i evitar les activitats antròpiques que ocupen les lleres fluvials.

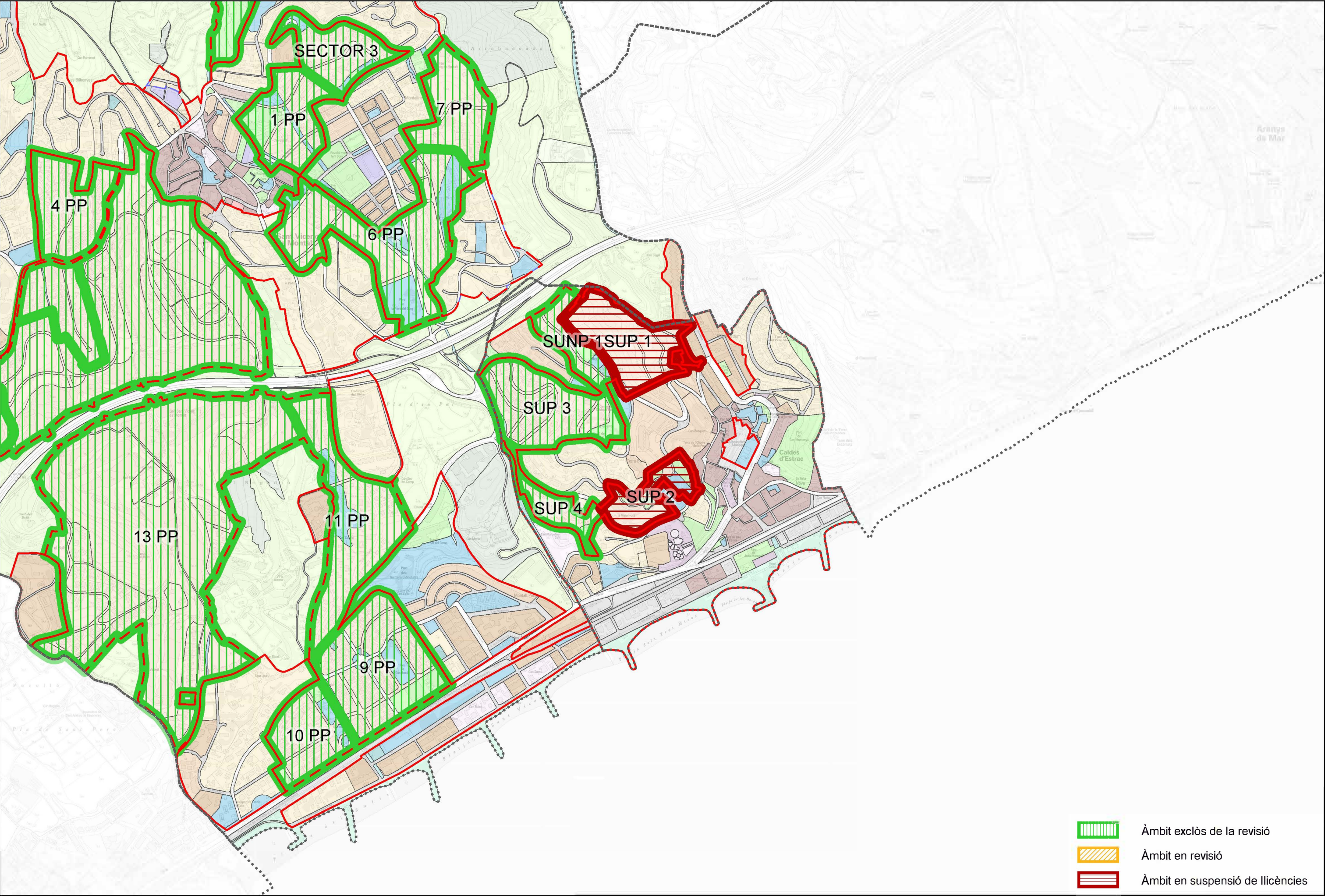
Conclusions

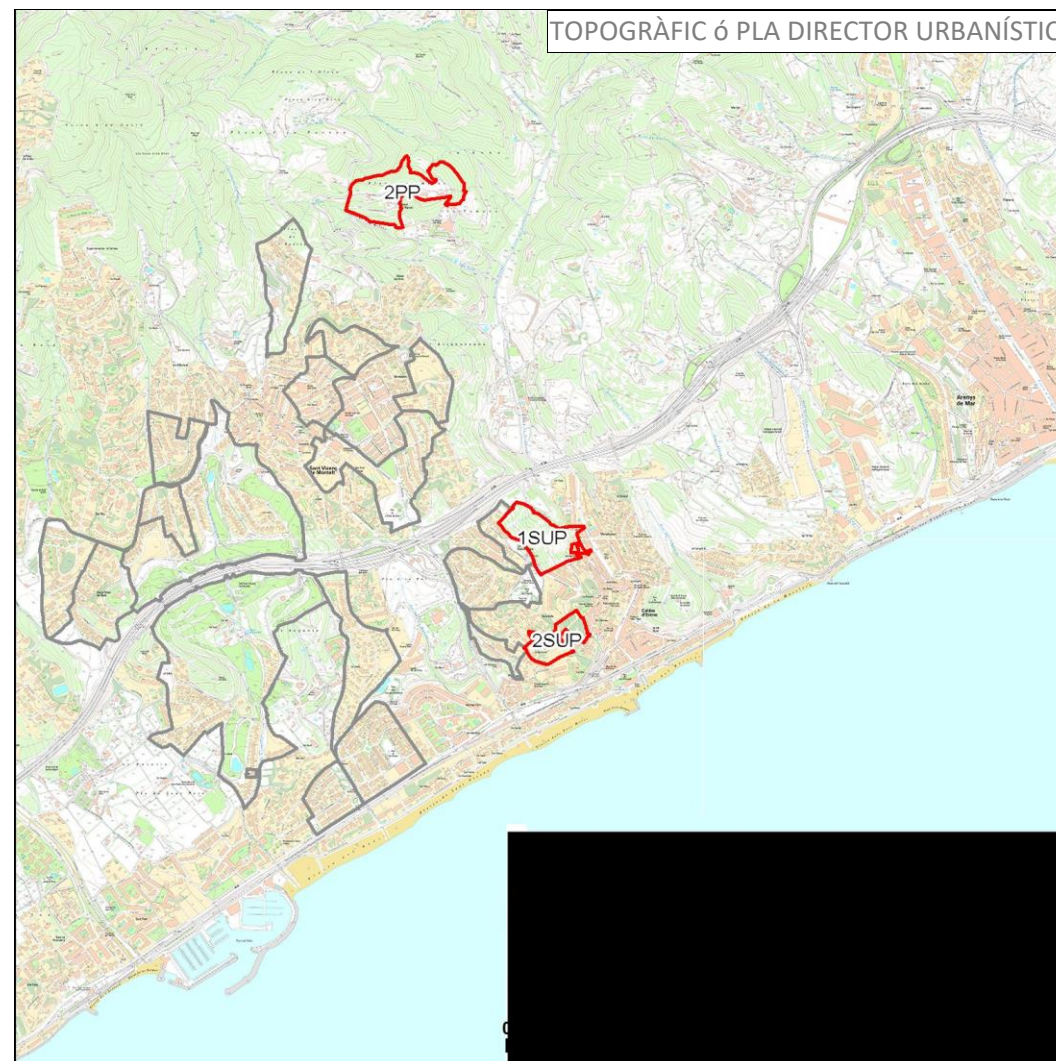
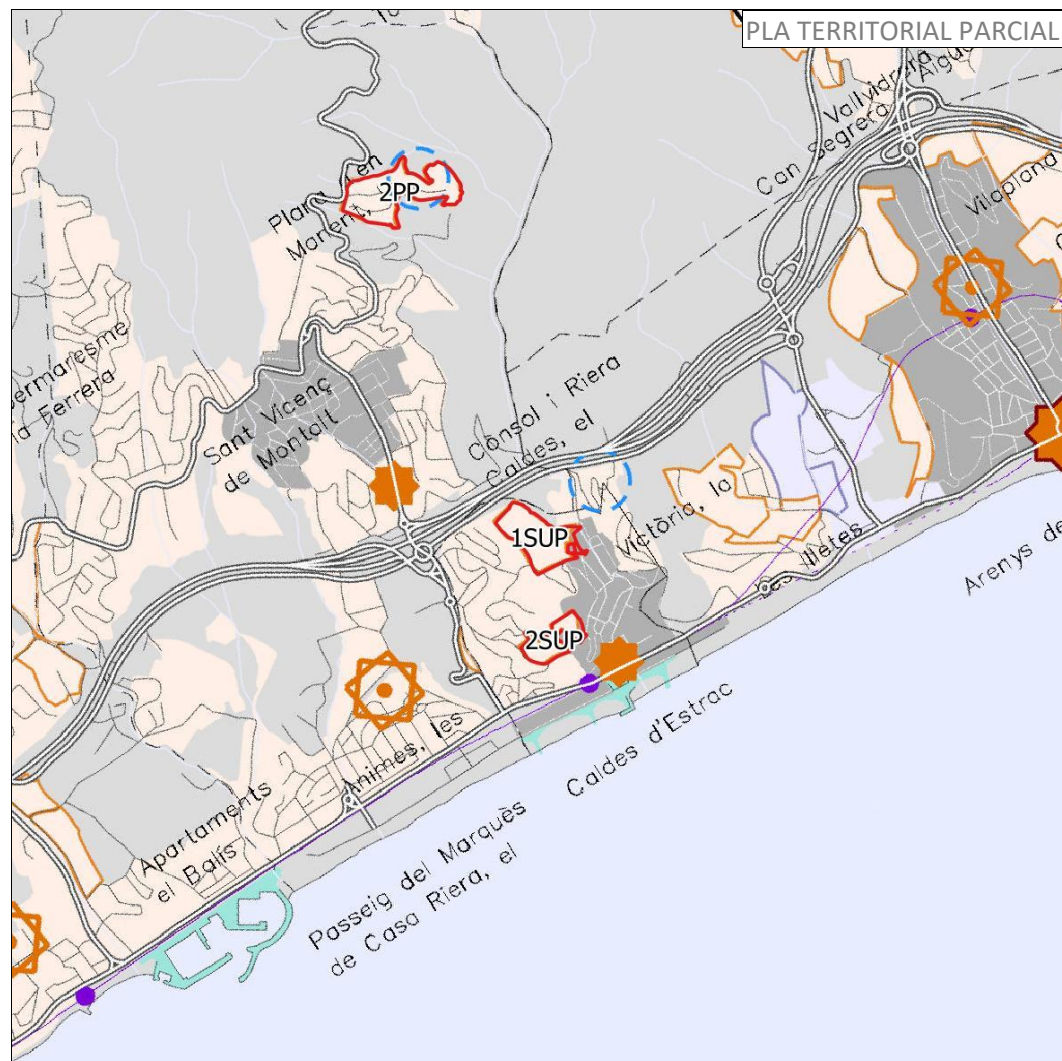
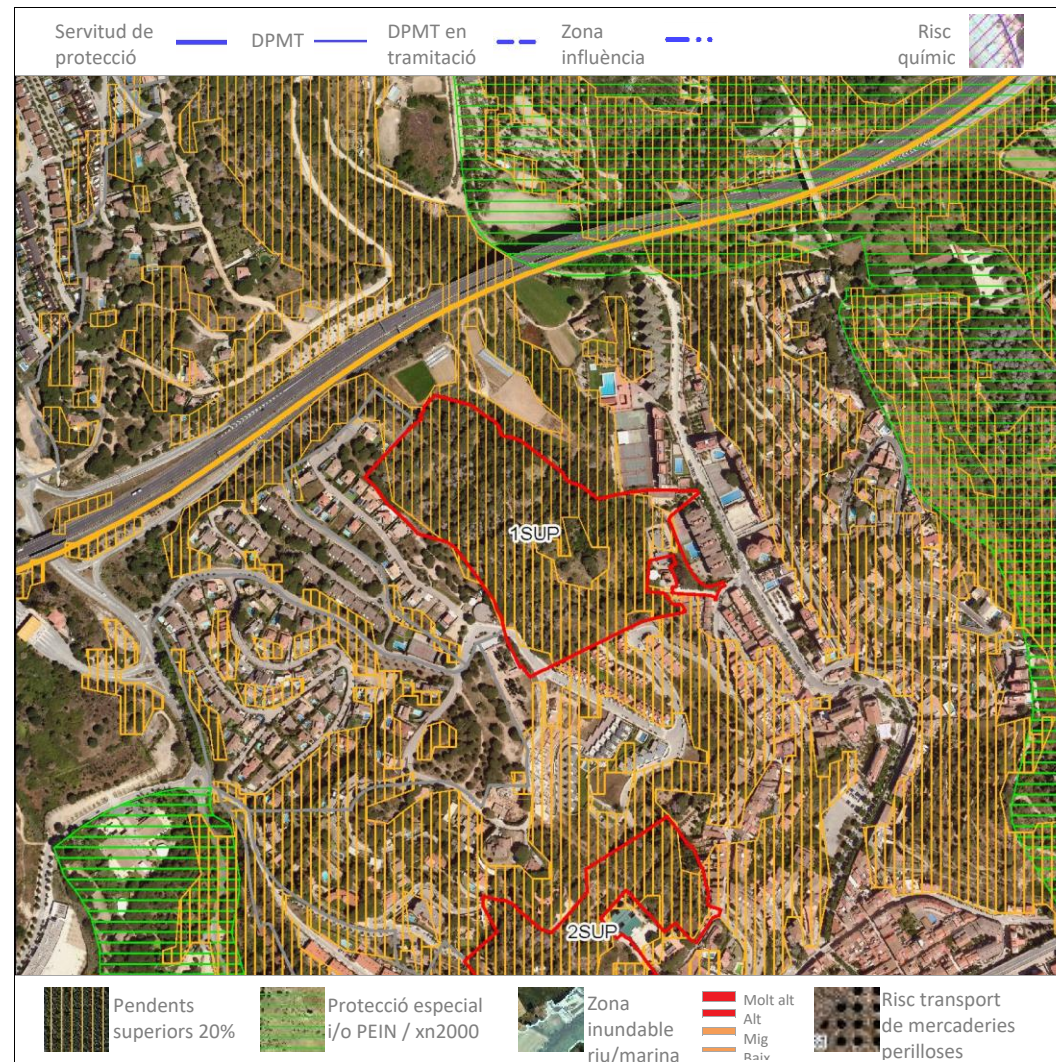
En resum, al sector PP 12 Riera li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



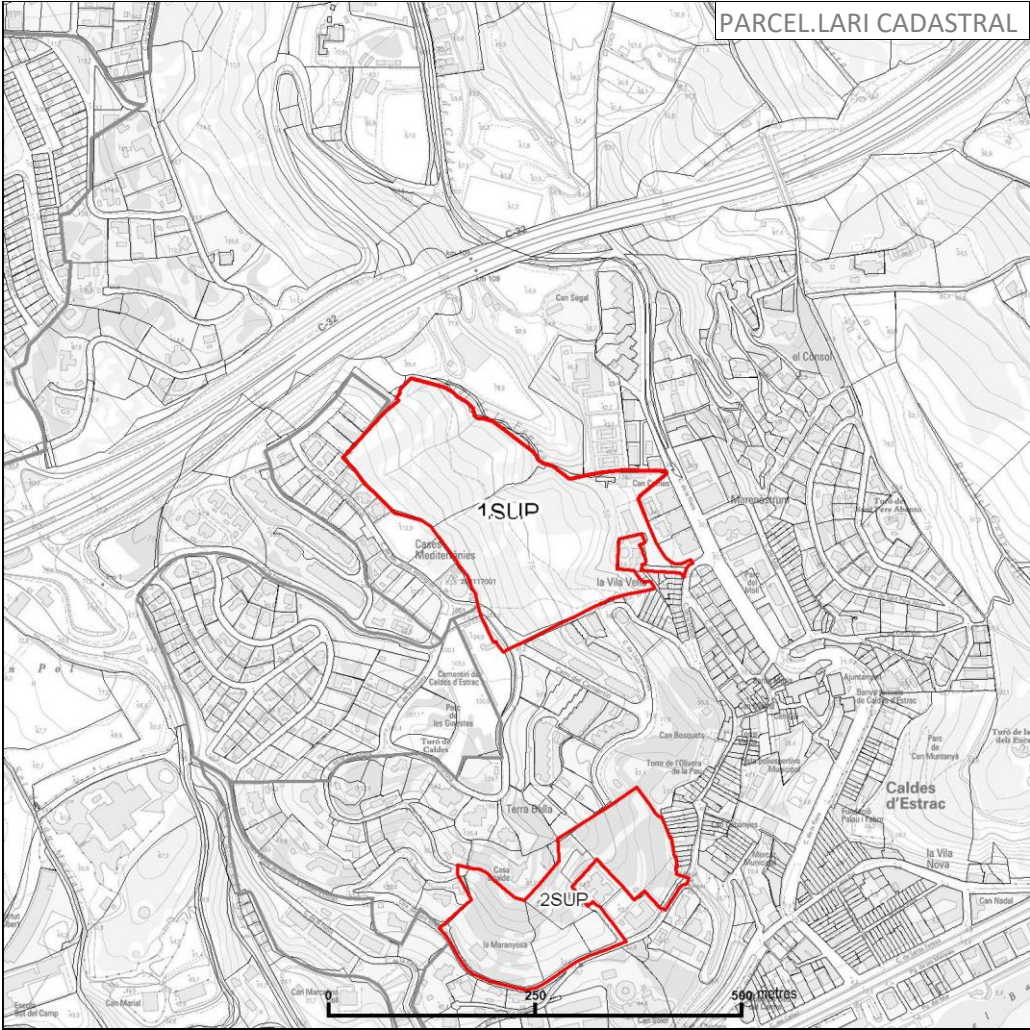
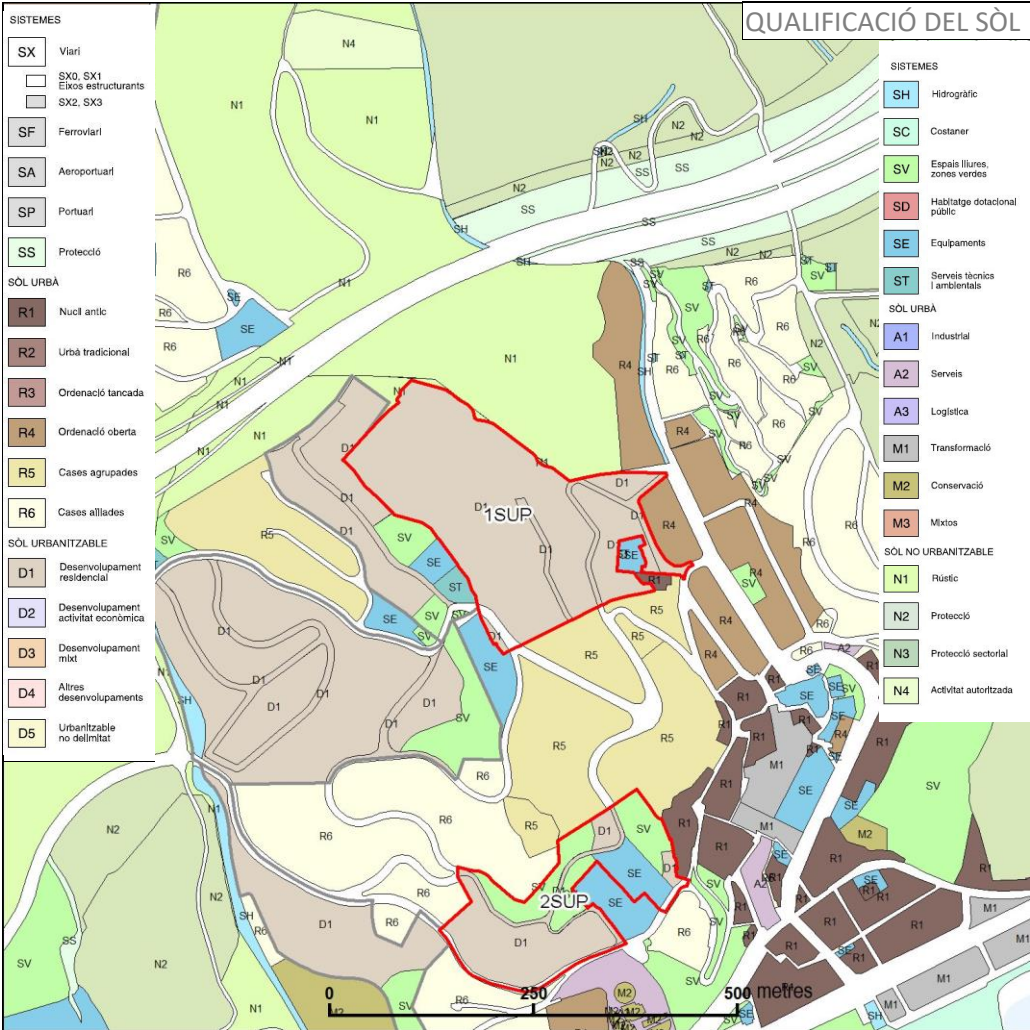
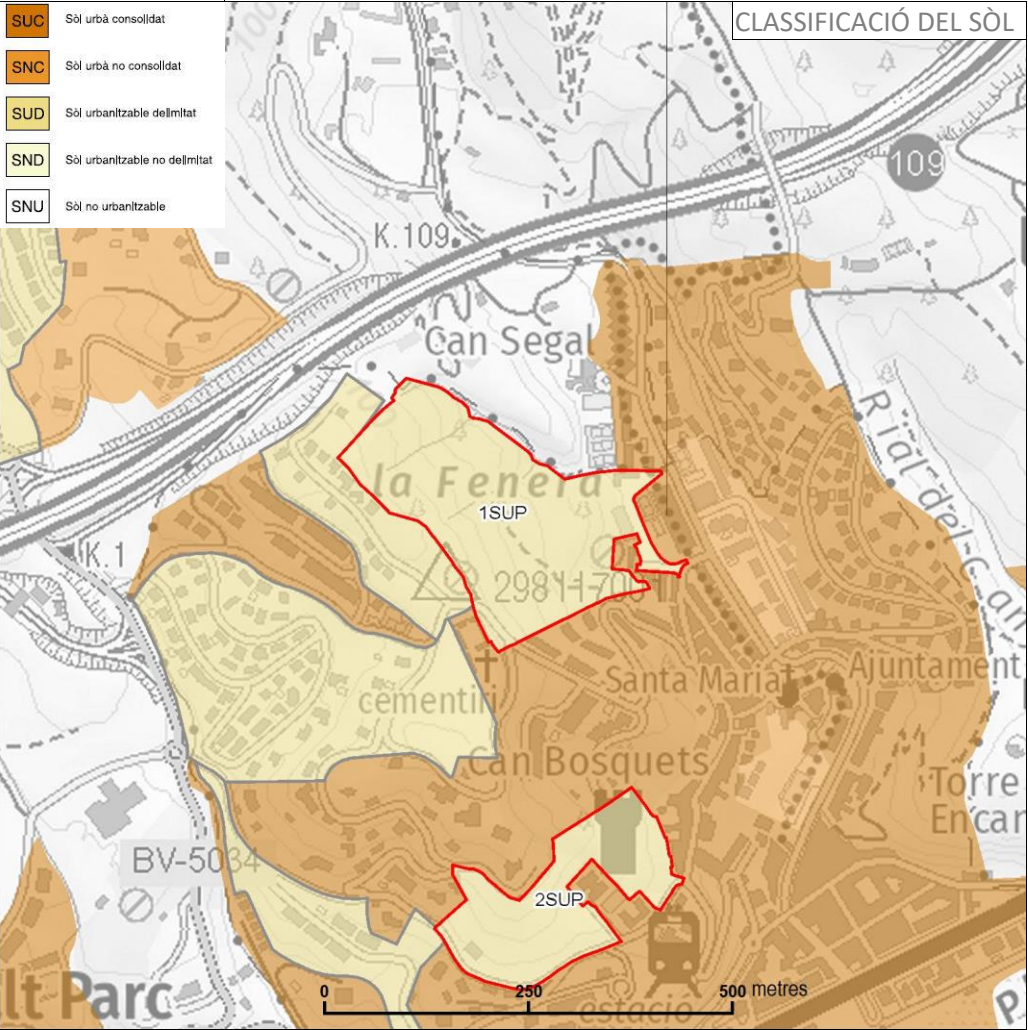
Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit de Mataró

8. Caldes d'Estrac





<



08032 - 1 | SUP 1

El sector se situa contigu al límit nord-oest del nucli urbà de Caldes d'Estrac, fent frontera amb el límit municipal nord-est. El seu entorn és urbà amb ús residencial. Al nord-est limita amb el rial de la Fenara que el separa del sòl no urbanitzable dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva; a l'est i al sud amb sòl urbà; a l'oest limita amb el cementiri de Caldes d'Estrac, el Turó de Caldes i la urbanització Cases Mediterrànies, en sòl urbà. L'accessibilitat al sector és realitzarà des de la xarxa viària local.

Morfològicament, els sòls són la vessant nord-est del turó esmentat amb pendents superiors al 20% en més del 84% de la superfície, i tenen una geometria irregular. El Rial de la Fenara limita l'àmbit al nord-est i dos torrents innominats tributaris d'aquest creuen l'àmbit en sentit sud-oest nord-est. L'estat actual és majoritàriament de boscos densos d'aciculifolis i matollar. Els terrenys tenen una alta exposició visual.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 19 d'octubre de 1984, l'objectiu del sector és el desenvolupament residencial. El sector té una superfície de 6,4ha; l'ús general dominant és residencial, habitatges unifamiliar; l'edificabilitat bruta és de 0,25m²st/m²s de la qual 0,05m²st/m²s es destinarà a usos comercials, que implica un sostre màxim de 16.000m² dels quals 3.200m² per a usos comercials; i una densitat de 12htg/m² amb un nombre màxim de 76 habitatges. Així mateix, es fixen unes reserves mínimes dels sistemes públics concretats en zona verda (10%) i equipaments (4%). Les condicions d'ordenació són amb una tipologia d'edificació PB+2 (9 m).

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. D'acord amb el programa d'actuació del PGO vigent el sector s'havia de desenvolupar en el primer quadrienni

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general vigent en el programa d'actuació corresponent per al desenvolupament dels sector s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- “j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*
- l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.*
- o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge*
- p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.*
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”*

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector com a una àrea especialitzada amb capacitat de desenvolupament d'ús residencial.

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

- El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.*
- Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.*
- La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.*

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Sector amb cobertura boscosa (pinedes de pi pinyer i pinastre) de VGIN 5 i d'importància local, ja que és un dels pocs àmbits no urbanitzats del municipi. Rellevant per al manteniment de les dinàmiques naturals (infiltració d'aigua, qualitat de l'aire, biodiversitat).

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi majoritàriament dins la unitat de paisatge del Baix Maresme a excepció del límit est que forma part de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

Destacar el caràcter dels fronts urbans fluvials (façanes, passeigs, parcs, travessies urbanes, etc.) com a valor del paisatge urbà, especialment en el cas dels nuclis històrics. En aquest sentit, és important recuperar, potenciar i preservar les panoràmiques obertes sobre el riu. Això és especialment rellevant en els nuclis de Vilanova i la Geltrú (torrent de Sant Joan), Malgrat de Mar (riera de Palafròls), Calella de Mar (riera de Calella), Arenys de Munt i Arenys de Mar (riera d'Arenys), Mataró (riera de Sant Simó), Vilassar de Mar (riera de Cabrils).

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona, definits en l'objectiu 10 de Qualitat Paisatgística (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria).

Relacionar els espais verds urbans amb els espais oberts circumdants, formant xarxes i franges connectores com ara les anomenades vies verdes. Més enllà dels itineraris definits en l'objectiu de qualitat paisatgística 5 (vegeu capítol 13), convé crear itineraris paisatgístics de caràcter local que, a partir de la xarxa de camins rurals, enllacin espais agrícoles naturals i urbans.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge del Baix Maresme es determina el següent:

22.1. Un paisatge natural i forestal del Baix Maresme ben conservat i gestionat, amb qualitat paisatgística, viable ecològicament i on es compagini l'activitat agrària, l'aprofitament de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

22.3. Unes urbanitzacions ordenades i integrades en el paisatge, de manera que se'n minimitzi l'impacte visual.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge del Baix Maresme es concreta el següent

22.1. Preservar els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

22.25. Dedicar en el planejament urbanístic una especial atenció a altres miradors i itineraris locals accessibles, a aquells que es troben en els espais periurbans i també als camins de ronda.

Conclusions

En resum, al sector SUP 1 li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Caldes d'Estrac
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. nord
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	19/10/1984
Descripció	SUP 2 - Les Escoles
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08032-2PPU
Superfície (ha)	3,24
Índex d'edificabilitat bruta	0,16
Densitat	12
Nombre d'habitatges	39
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	5.327

Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	31/10/2019

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Baix Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☒ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	88

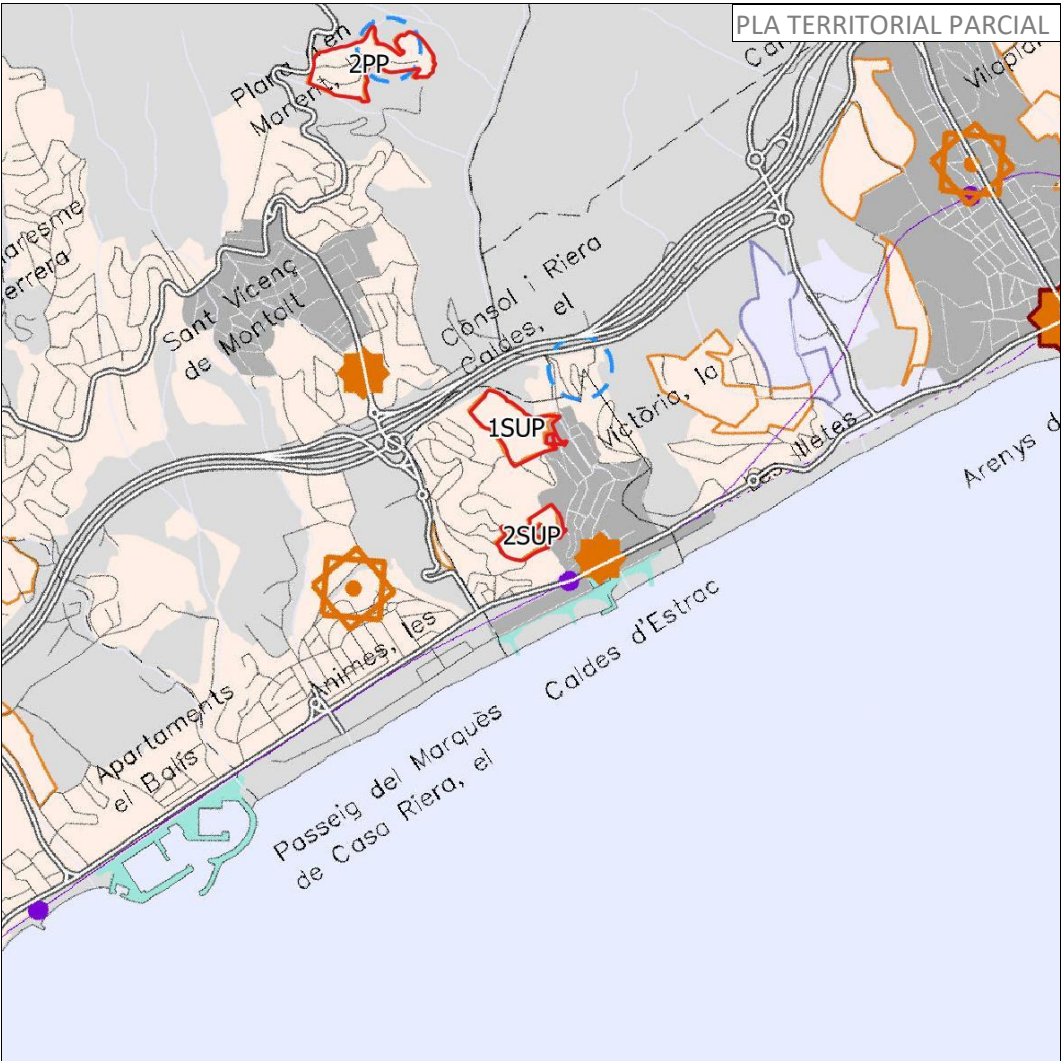
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	12
---	----



FITXA INFORMATIVA

08032 - 2 SUP 2 - Les Escoles
171

08032 - 2 | SUP 2 - Les Escoles

El sector se situa contigu al límit oest del nucli urbà de Caldes d'Estrac. El seu entorn és urbà amb ús residencial. Limita al nord amb una zona no urbanitzada encapçalada pel Turó de Caldetes a l'extrem més oest; a l'est amb el nucli urbà; al sud limita amb sòl urbà d'ús residencial i amb una zona hotelera; i a l'oest amb urbanitzacions residencials d'habitatges unifamiliars aïllats.

Morfològicament, els sòls la vessant sud-est del turó de Caldes amb pendents superiors al 20% en més del 88% de la superfície del sector, i tenen una geometria irregular. L'estat actual és majoritàriament forestal, matollar, i antics camps de conreu avui abandonats; s'observa la implantació d'una l'edificació singular de fusta amb un jardí botànic de notable interès. La vialitat connectarà amb el vial del sector de Lluís Companys i aquest amb el creuament de la carretera Sant Vicenç i el carrer de Sergent. Els terrenys tenen una alta exposició visual.

Segons el Pla parcial SUP-2 Les Escoles, aprovat i publicat el 31 d'octubre del 2019, l'objectiu del sector és desenvolupament de sòl residencial diferenciat i complementari dels sectors veïns, garantint alhora la inserció de l'entorn. El sector té una superfície de 3,24 ha; l'ús general dominant és residencial unifamiliar i plurifamiliar; l'edificabilitat bruta és de 0,16 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 5.327 m²; la densitat és de 12 htg/ha que implica 39 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en zones verdes (31,82%), equipaments públics (11,31%), vialitat (15,01%) i serveis tècnics (0,05%) amb un total del 58,18% del sòl. Les condicions d'ordenació són habitatges unifamiliars PB+1 i habitatges plurifamiliars PB+2.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini per aprovar els projectes de reparcel·lació i urbanització previst pel pla és fins l'octubre 2020.

Estat de desenvolupament

A data d'avui no es té coneixement que s'hagin aprovat definitivament el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació. Atès que el termini fixat pel planejament derivat vigent en el pla d'etapes corresponent per al desenvolupament dels sectors SUP-2 Les Escoles s'ha superat, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.

o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.

p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector com a una àrea especialitzada amb capacitat de desenvolupament d'ús residencial.

A l'article 3.12 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Àmbit amb forts pendents i cobertura de vegetació arbòria.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector té un risc geològic amb una perillositat potencial baixa.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi majoritàriament dins la unitat de paisatge del Baix Maresme a excepció del límit est que forma part de la unitat de paisatge de l'Alt Maresme.

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona, definits en l'objectiu 10 de Qualitat Paisatgística (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria)

Relacionar els espais verds urbans amb els espais oberts circumdants, formant xarxes i franges connectores com ara les anomenades vies verdes. Més enllà dels itineraris definits en l'objectiu de qualitat paisatgística 5 (vegeu capítol 13), convé crear itineraris paisatgístics de caràcter local que, a partir de la xarxa de camins rurals, enllacin espais agrícoles naturals i urbans.

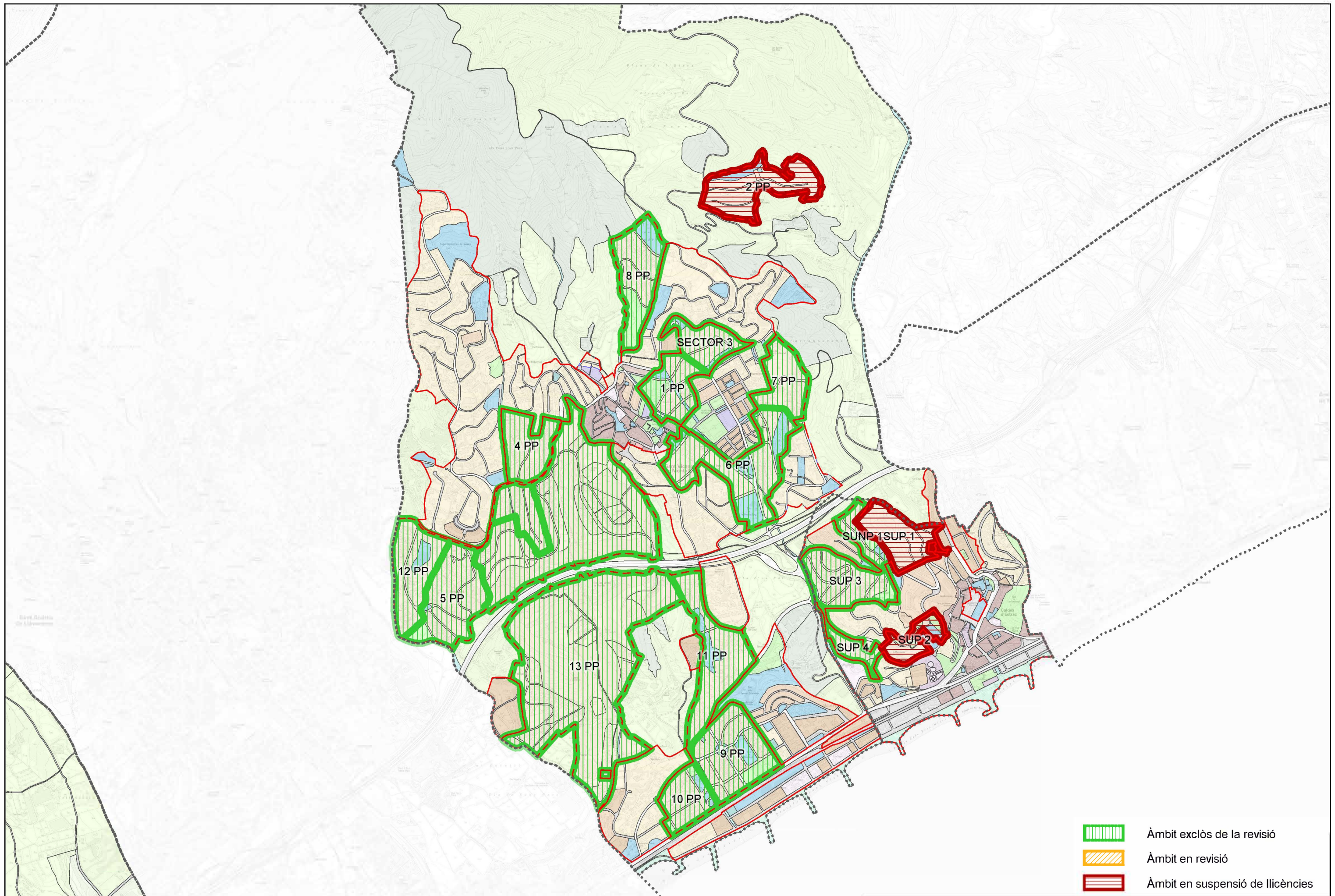
Conclusions

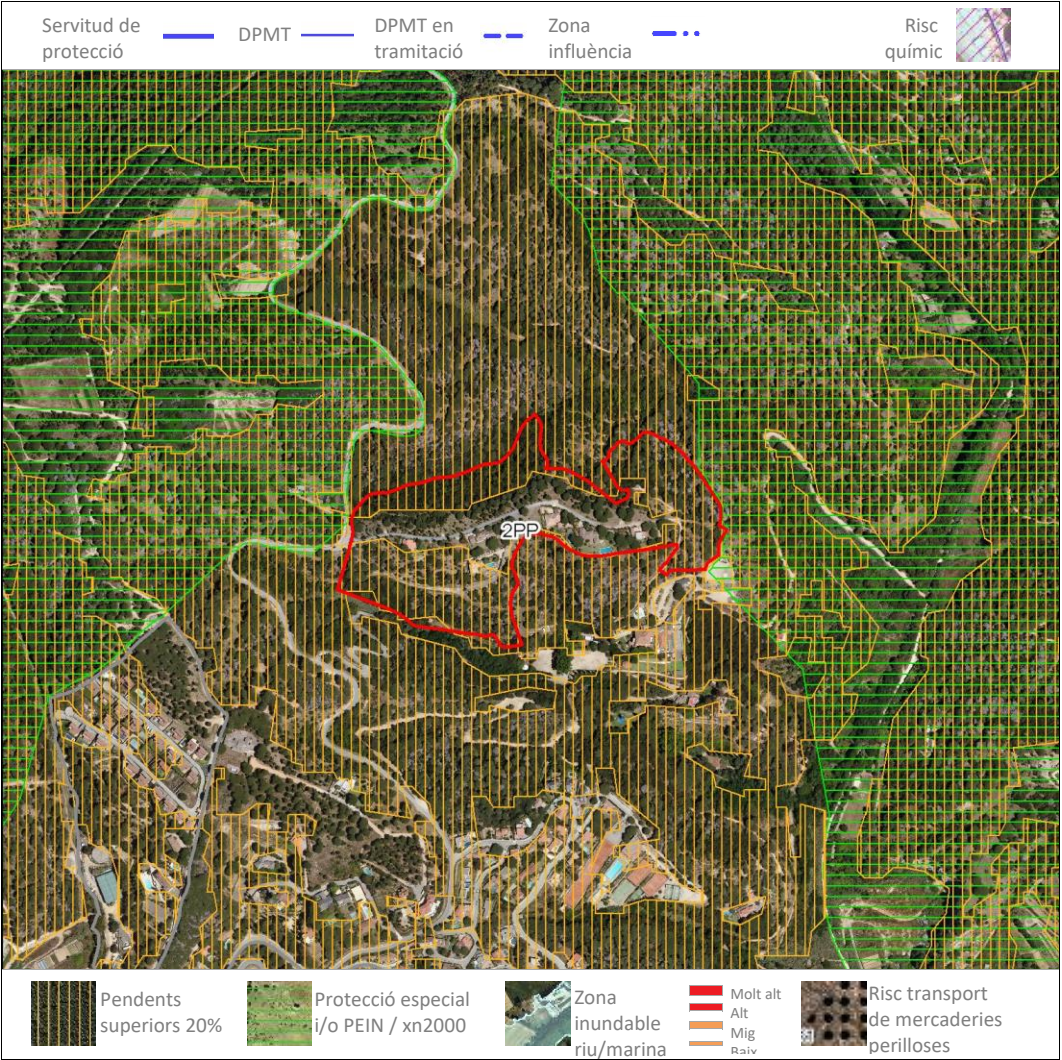
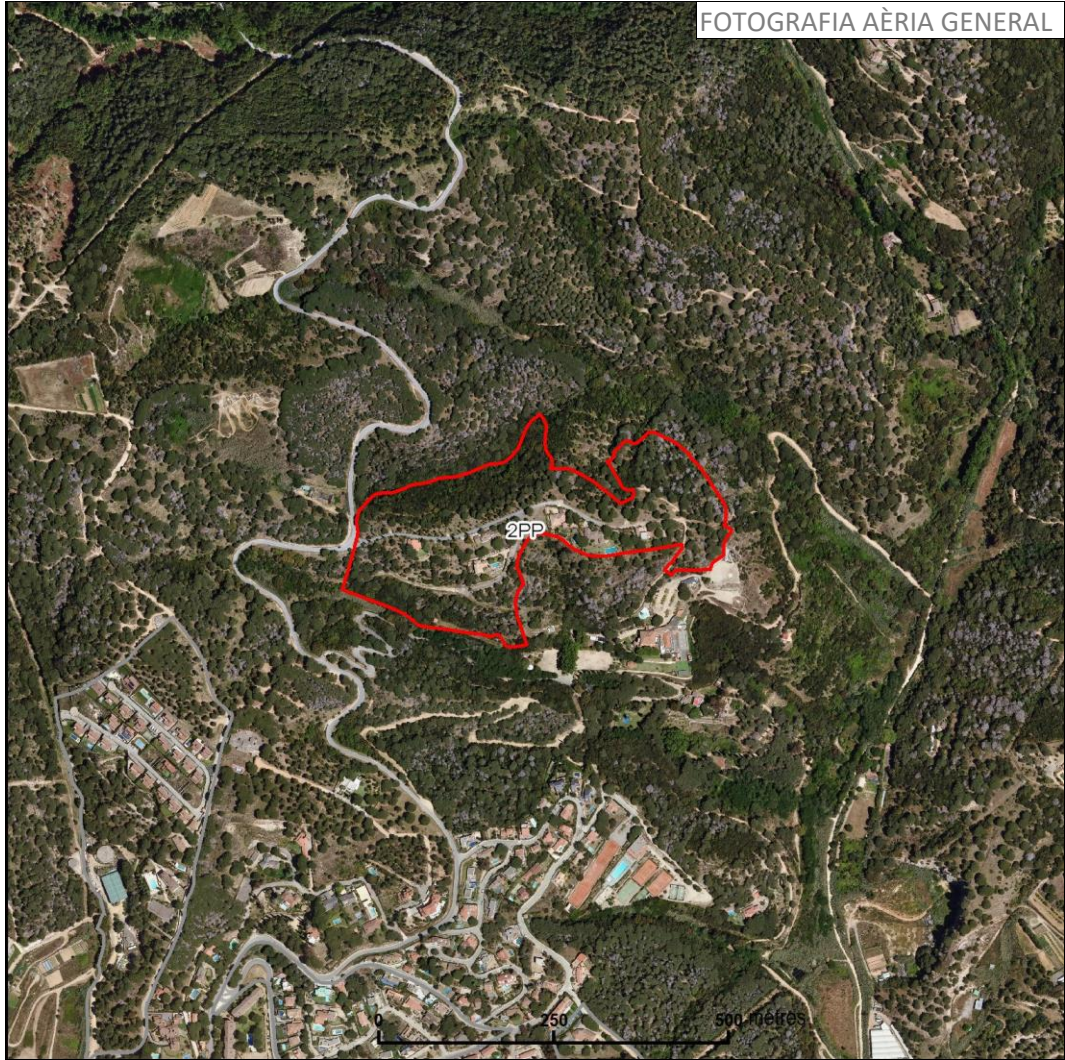
En resum, al sector SUP 2 Les Escoles li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit de Mataró

9. Sant Vicenç de Montalt





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Sant Vicenç de Montalt
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. nord
Planejament	Normes subsidiàries del planejament
Data aprovació	12/02/1986
Descripció	2 PP - Manent
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08264-2PPU
Superfície (ha)	8,94
Índex d'edificabilitat bruta	0,12
Densitat	
Nombre d'habitatges	30
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	10.728

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades

 **Manteniment de caràcter rural**

Plans directors urbanístics:
Informació: Data

Informació de paisatge
Unitat de paisatge: Baix Maresme

Informació urbanística
- Compacitat (htg/ha): <20 ☒ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%: 63

Informació ambiental
- *Criteris ambientals*
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000 0

Informació sectorial
- *Riscos naturals*
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys) 0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP) 0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí 0

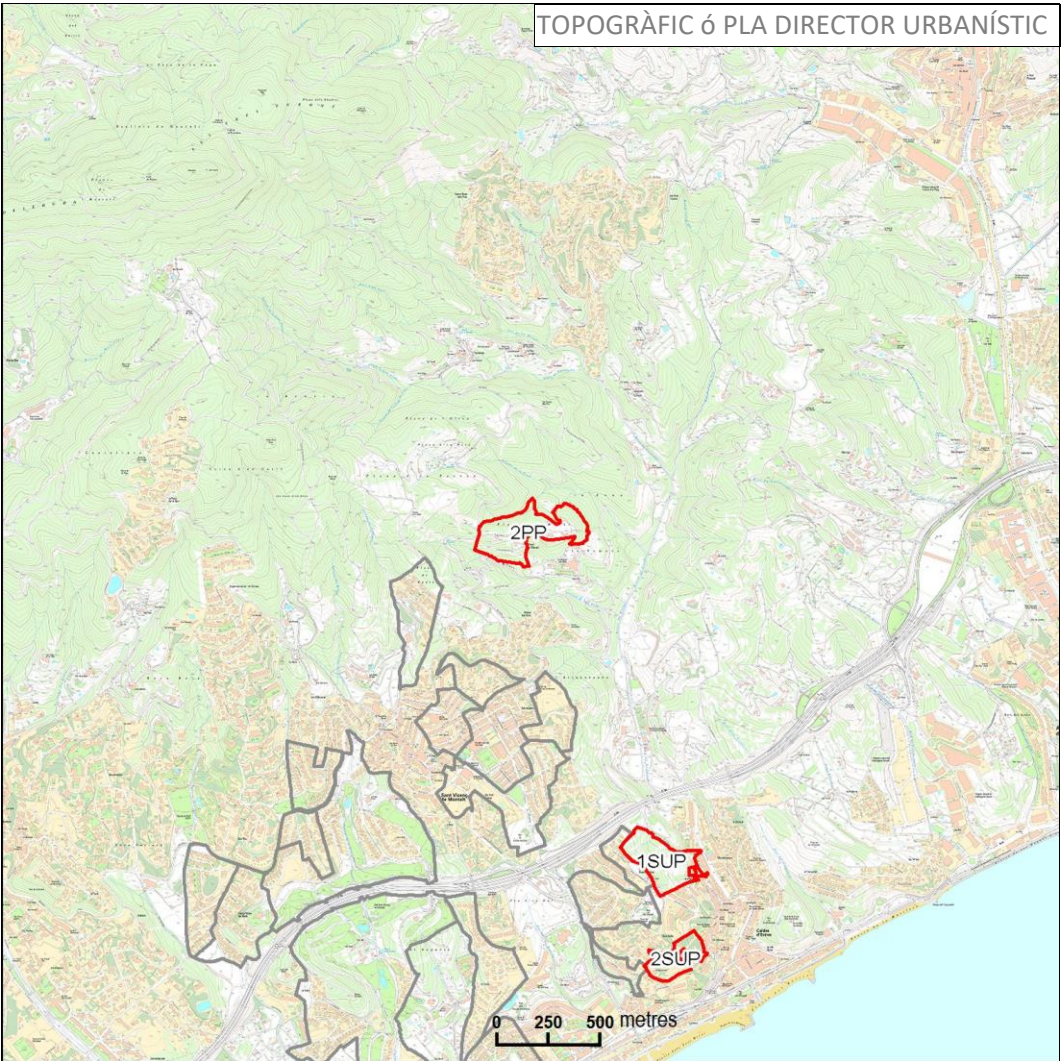
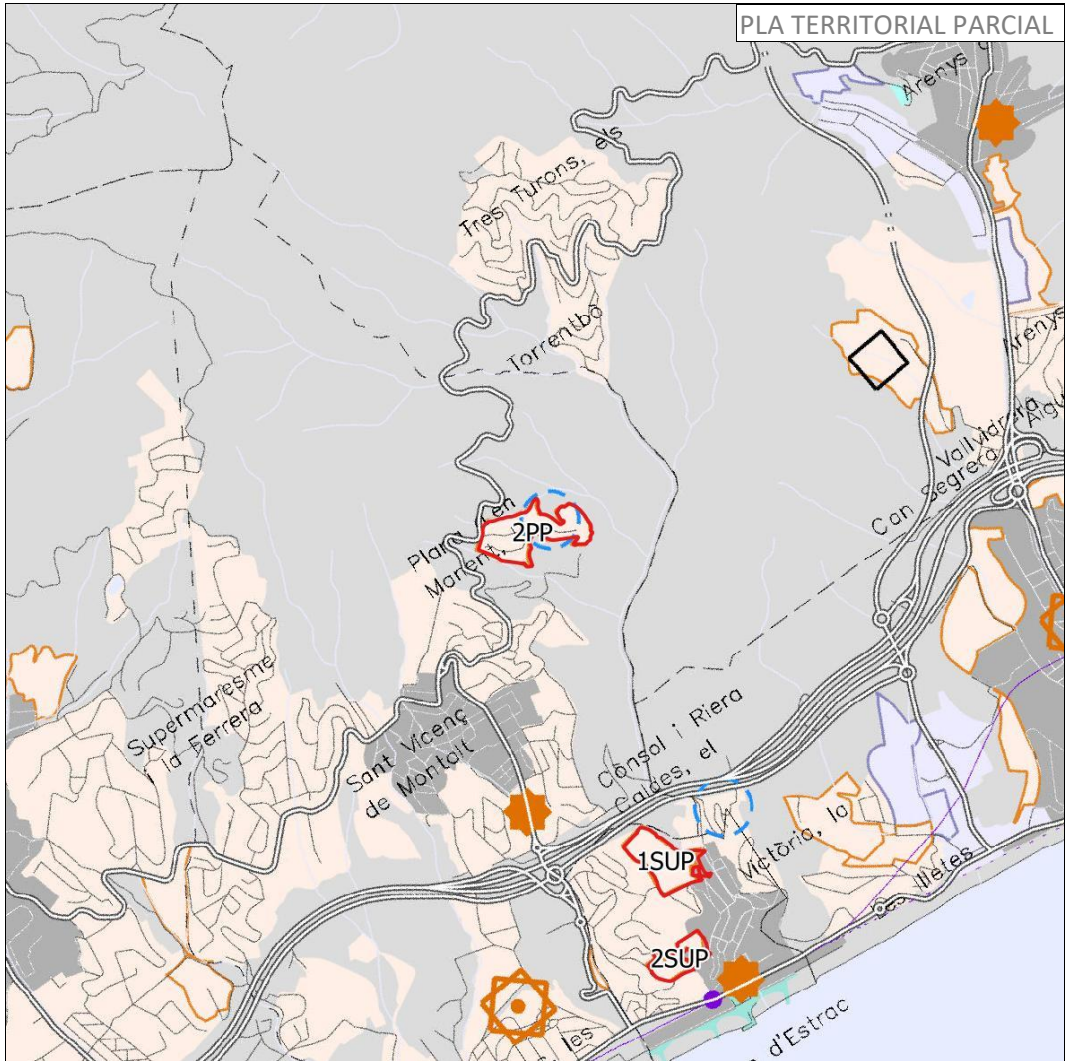
- *Riscos tecnològics*
Risc químic 0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures) 0

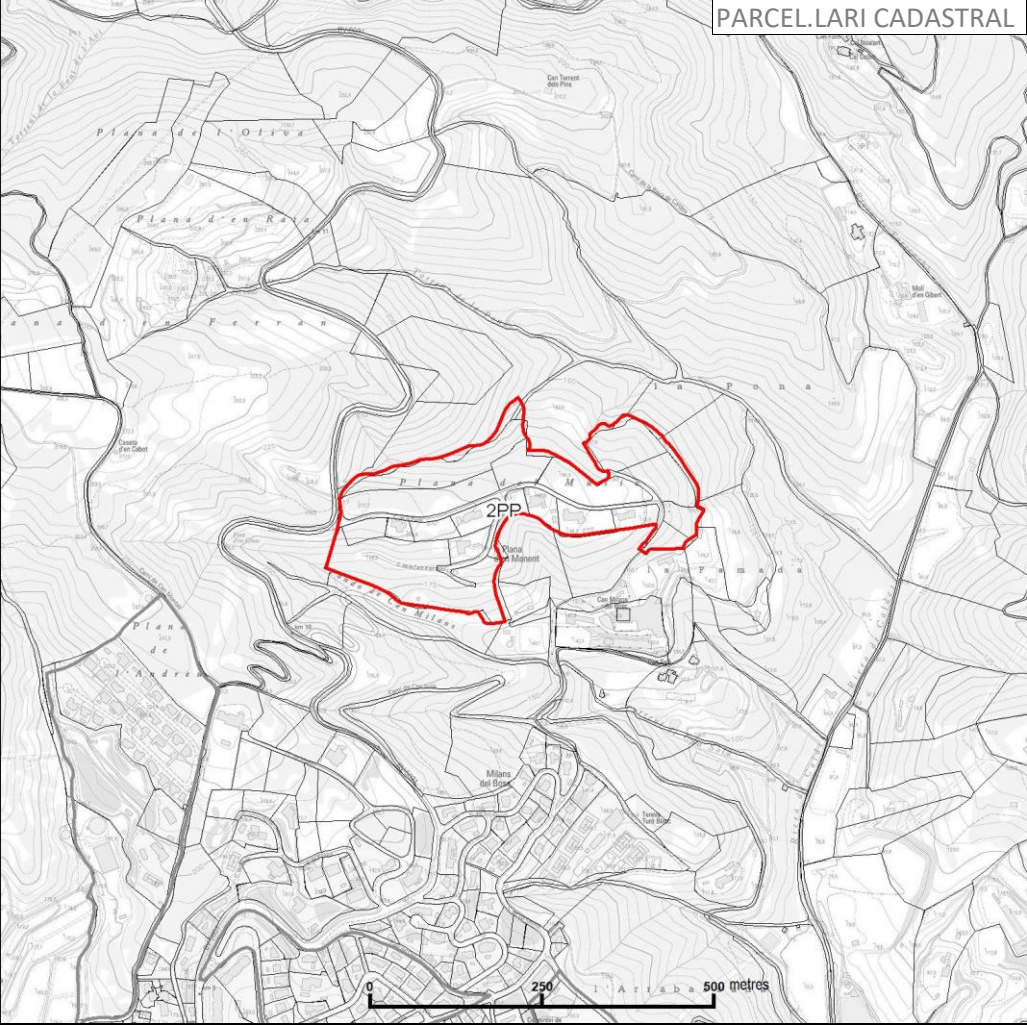
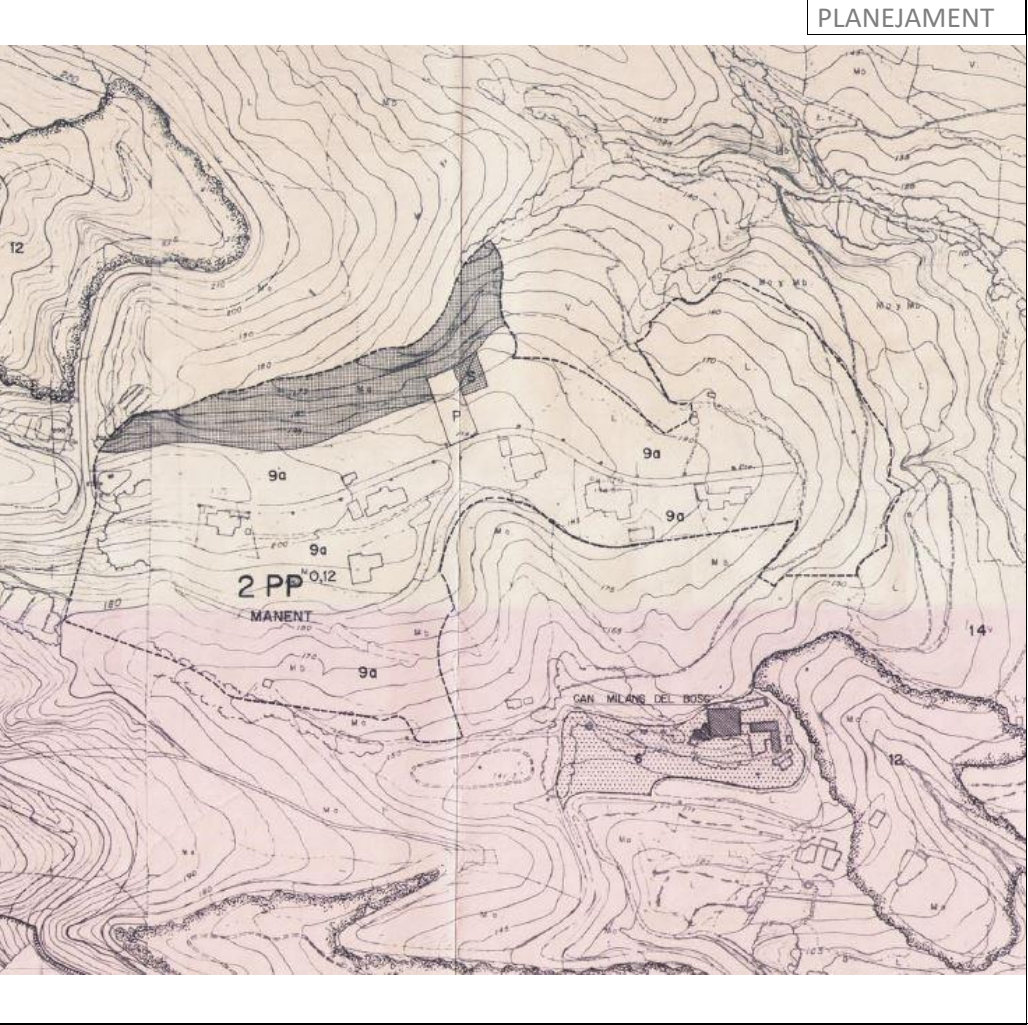
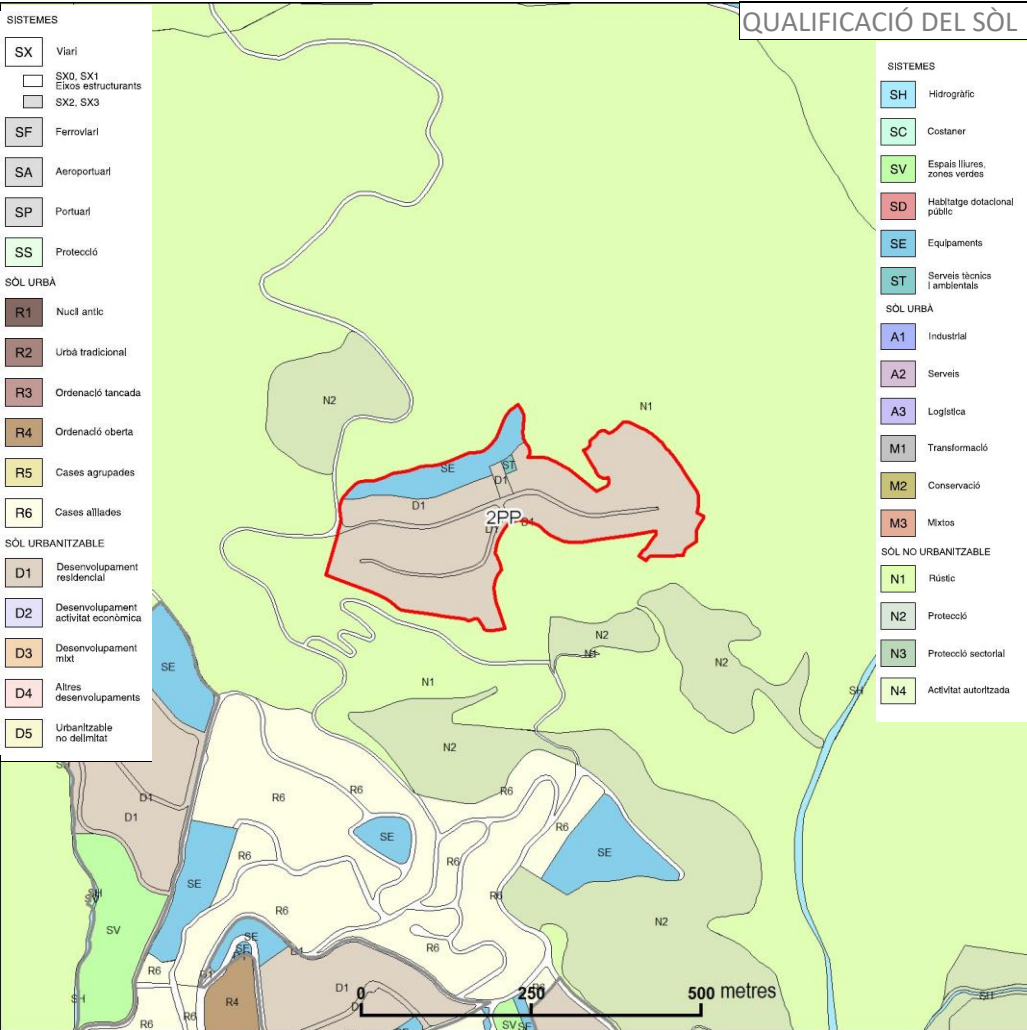
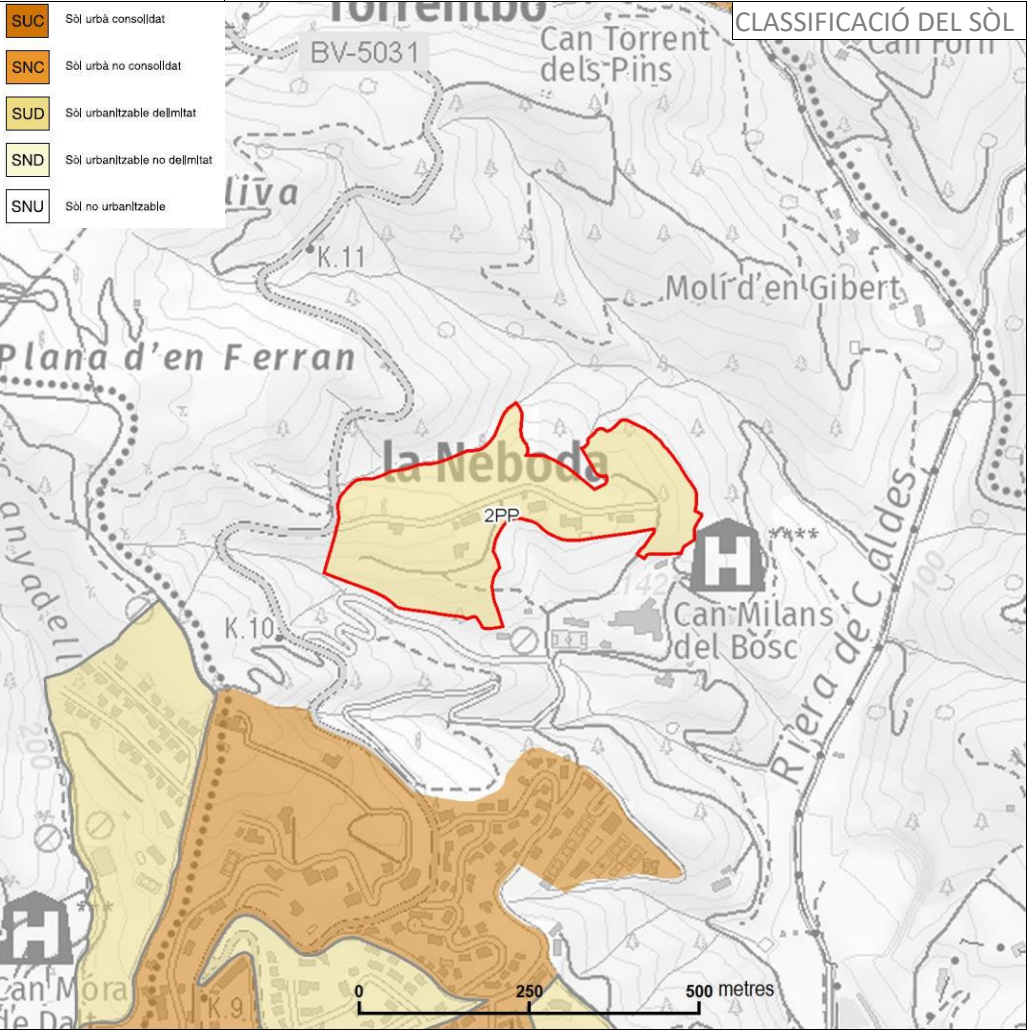
- *Protecció de Costes*
Afectats per la servitud de costes 0

Sector lliure d'afectacions (percentatge) 37

FITXA INFORMATIVA

08264 - 1 | 2 PP - Manent





08264 - 1 | 2 PP - Manent

El sector se situa aïllat del nucli urbà de Sant Vicenç de Montalt, al nord d'aquest, en la Plana d'en Manent. El sector es troba envoltat per sòl no urbanitzable amb categoria de protecció especial pel seu interès natural i agrari i de protecció preventiva del PTMB. L'accessibilitat al sector és dolenta a través de camins asfaltats des de la carretera BV-5031.

Morfològicament el sòls conformen una petita carena en sentit est-oest amb pendents superiors al 20% en un 63% de l'àmbit i tenen una geometria irregular. No es detecta cap curs d'aigua en l'àmbit. Els terrenys actualment són majoritàriament boscos densos, si bé hi ha diversos habitatges aïllats; els vials són camins de pedra. L'àmbit té poca exposició llunyan.

Segons la revisió de les Normes subsidiàries de planejament, aprovades i publicades el 14 de maig de 1986, l'objectiu del sector és residencial. En la data d'aprovació definitiva d'aquestes hi havia un pla parcial aprovat definitivament, però pendent d'executivitat, ja que no s'havien formalitzat les cessions corresponents. El planejament vigent dona un termini d'un any per formalitzar tals cessions a la corporació municipal; a data d'avui no es té coneixement que s'hagin formalitzat tals cessions, per tant s'hauran d'iniciar el tràmits per a la redacció d'un nou Pla parcial. El sector té una superfície de 8,94 ha; l'ús general dominant és residencial d'habitatges unifamiliars aïllats; l'edificabilitat bruta és de 0,12 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 10.728 m²; el document fixa la clau urbanística 9a unifamiliar aïllada (2.000 m²/htg), que comporta que un nombre aproximat de 30htg (3,3htg/ha) amb unes cessions de sistemes estimades del 30%, tenint present que el pla només fixa 11,4% de zona verda. Les condicions d'ordenació preveuen edificis de PB+1 (6,5m).

El pla no defineix el sistema de gestió ni els terminis de desenvolupament.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic general vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament del sector, atès que han passat 35 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.

l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.

o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.

p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada d'ús residencial amb capacitat de desenvolupament.

El PTMB assenyala al nucli l'estratègia de manteniment del caràcter rural, i els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure aquests assentaments en el sòl no urbanitzable i establir les normes adequades per al manteniment del seu caràcter. (Normes d'ordenació territorial, article 3.17).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Sector parcialment transformat, en un entorn eminentment forestal, amb presència de pinedes, alzinars i planifolis de sòls humits (segons la cartografia dels hàbitats).

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector té un risc geològic amb una perillositat potencial baixa.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

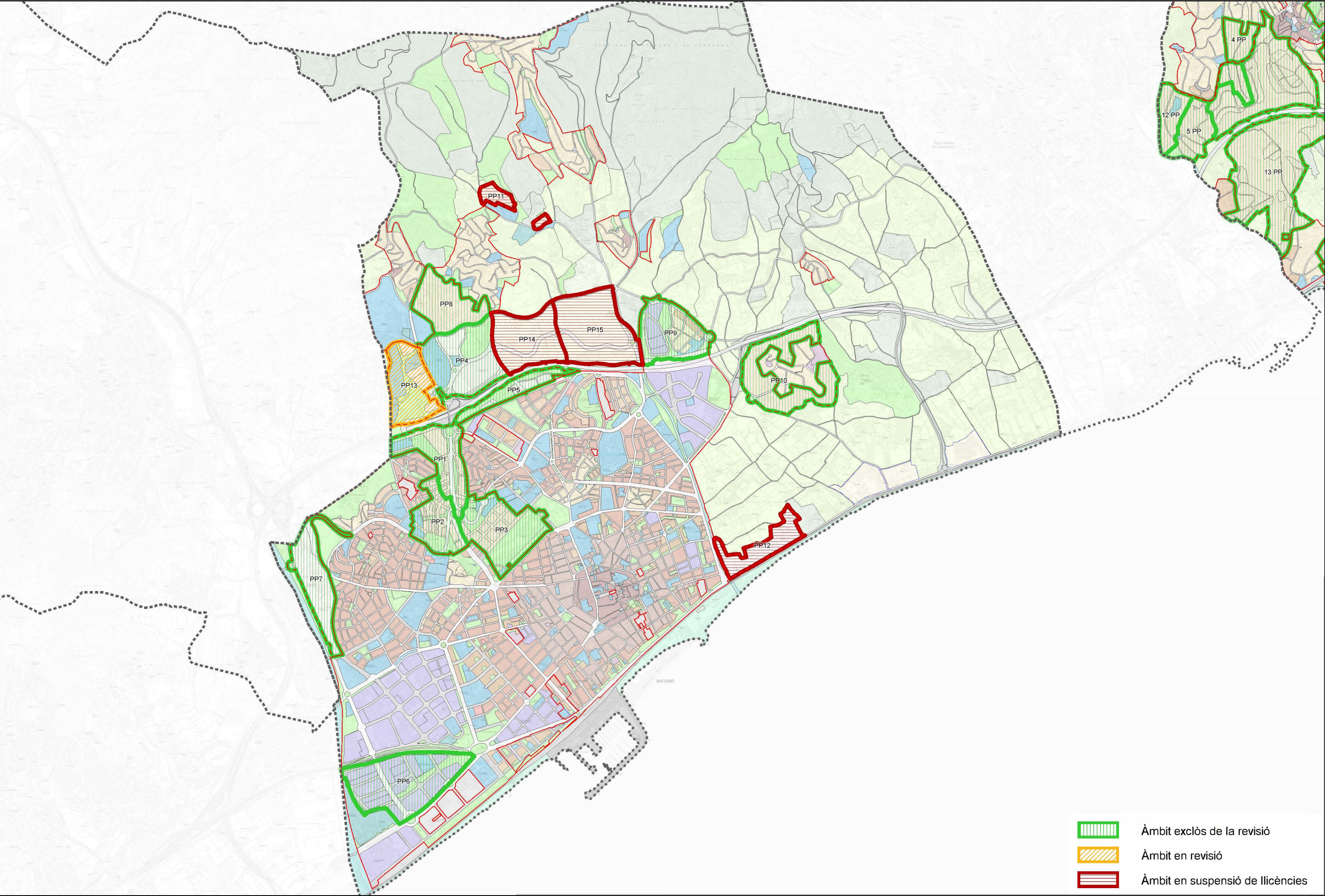
Conclusions

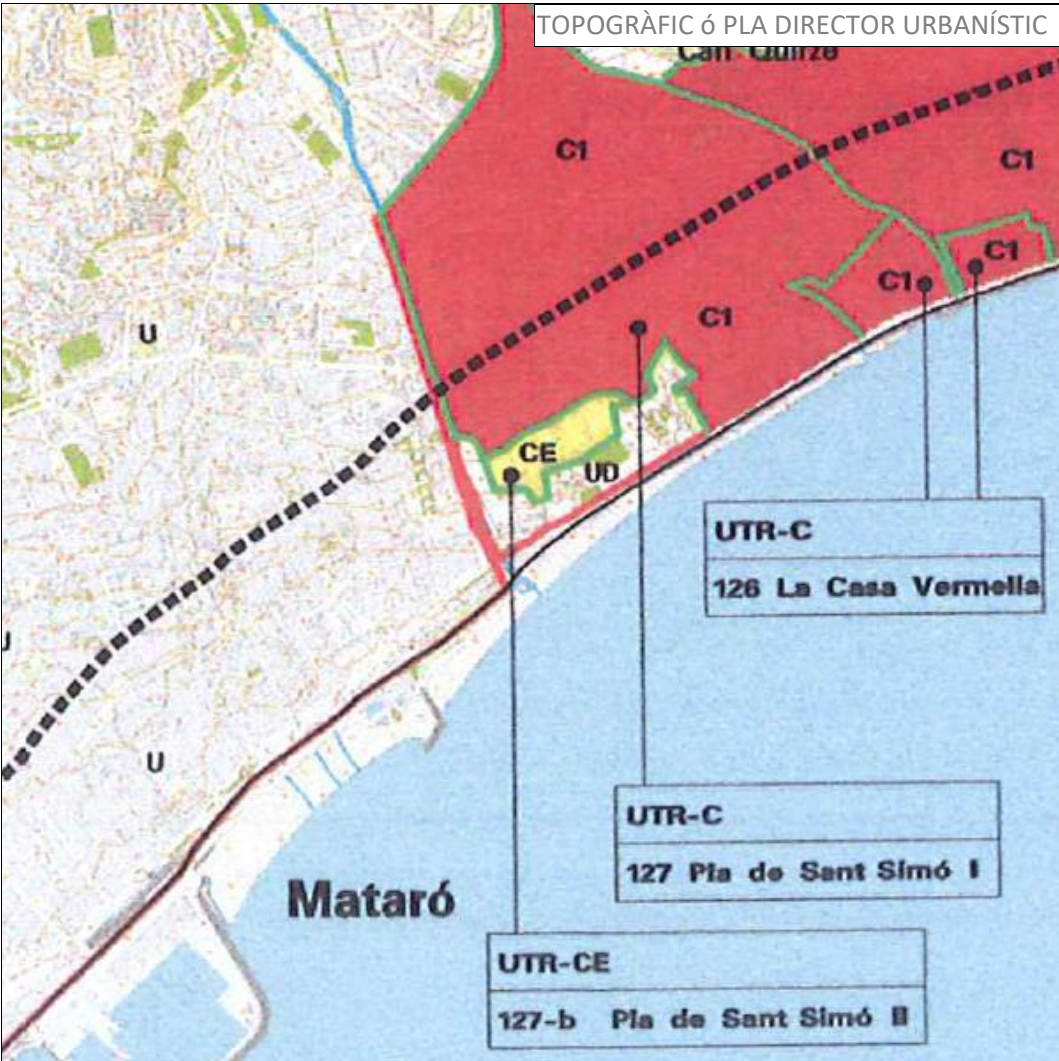
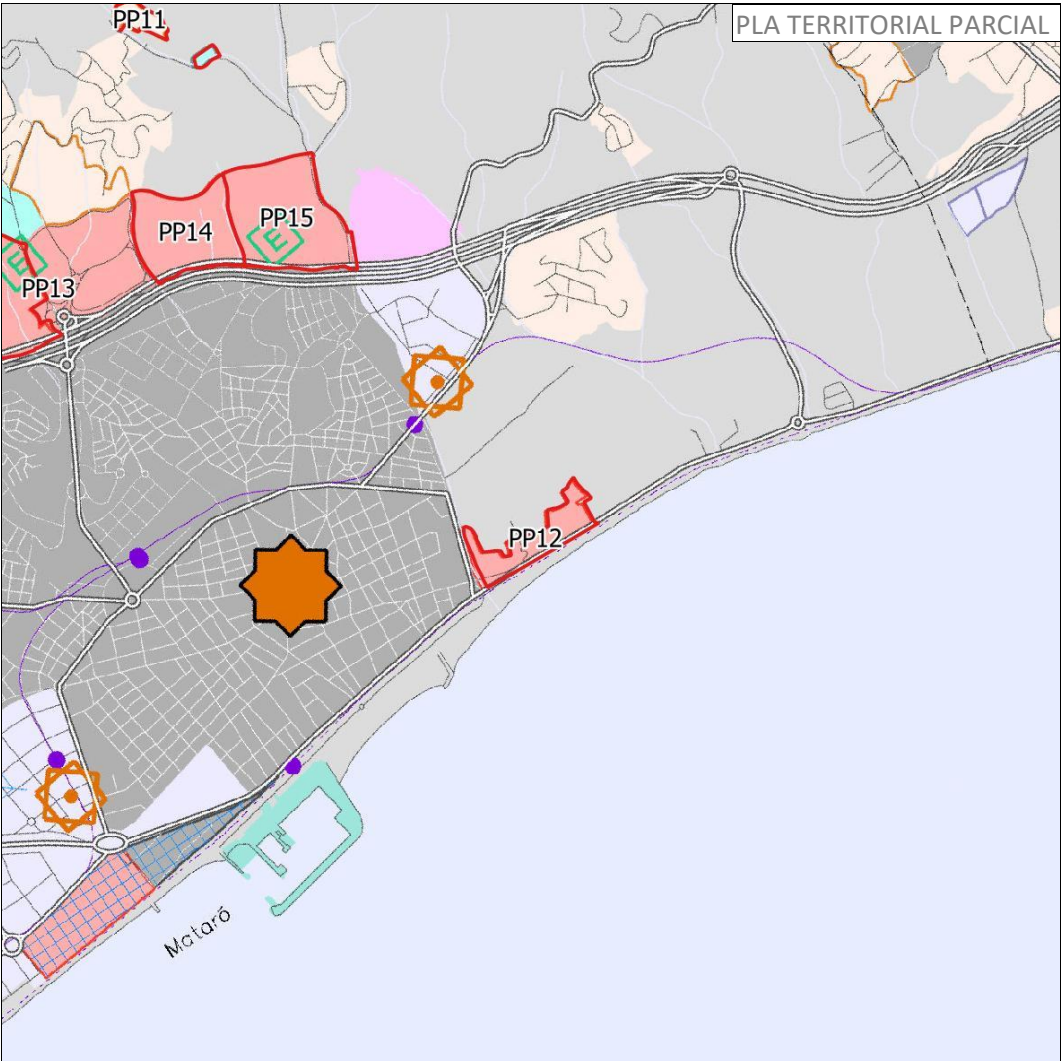
En resum, al sector 2 PP - Manent li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit de Mataró

11. Mataró





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Mataró
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Est
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	24/04/1997
Descripció	PP12 - El Pla de Sant Simó
Tipus de desenvolupament	Altres desenvolupaments
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08121-12PPU
Superfície (ha)	10,71
Índex d'edificabilitat bruta	0,25
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	26.765
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	

Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Baix Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☐ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	3

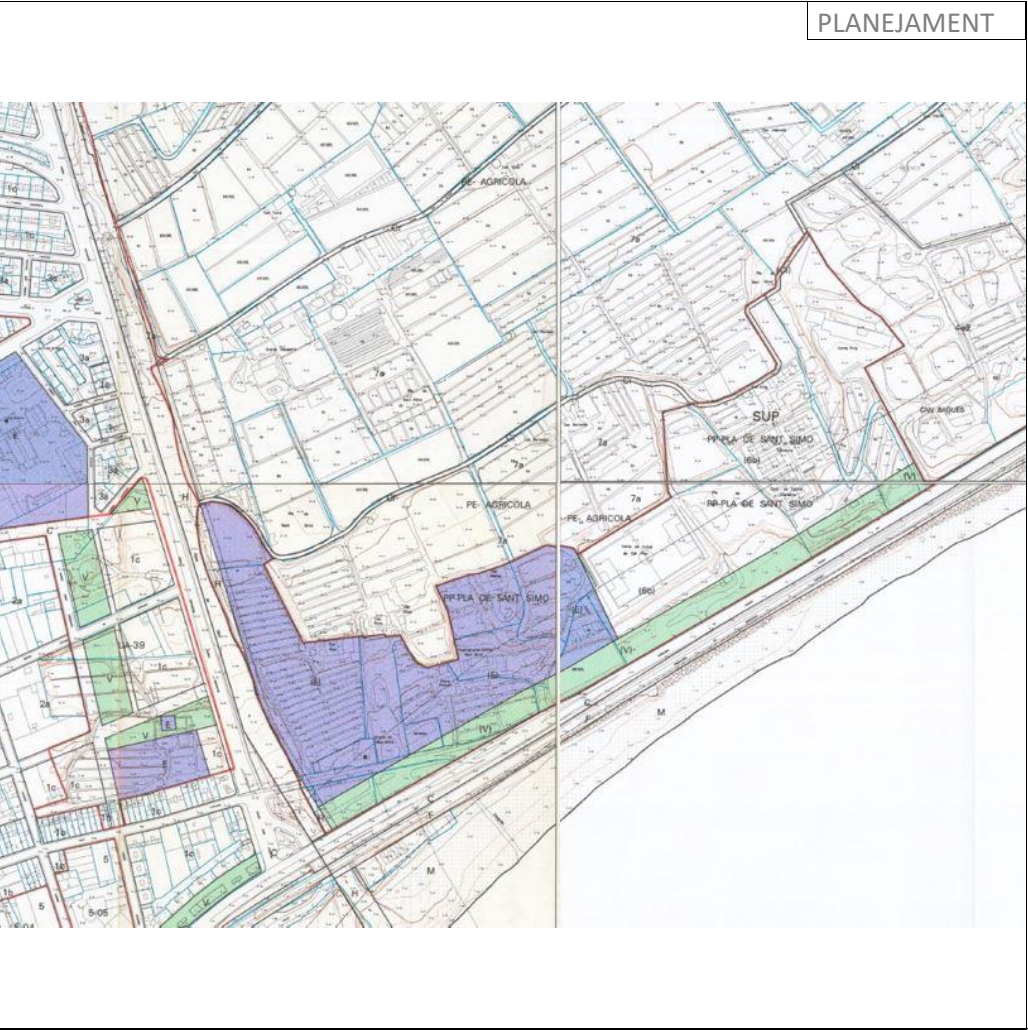
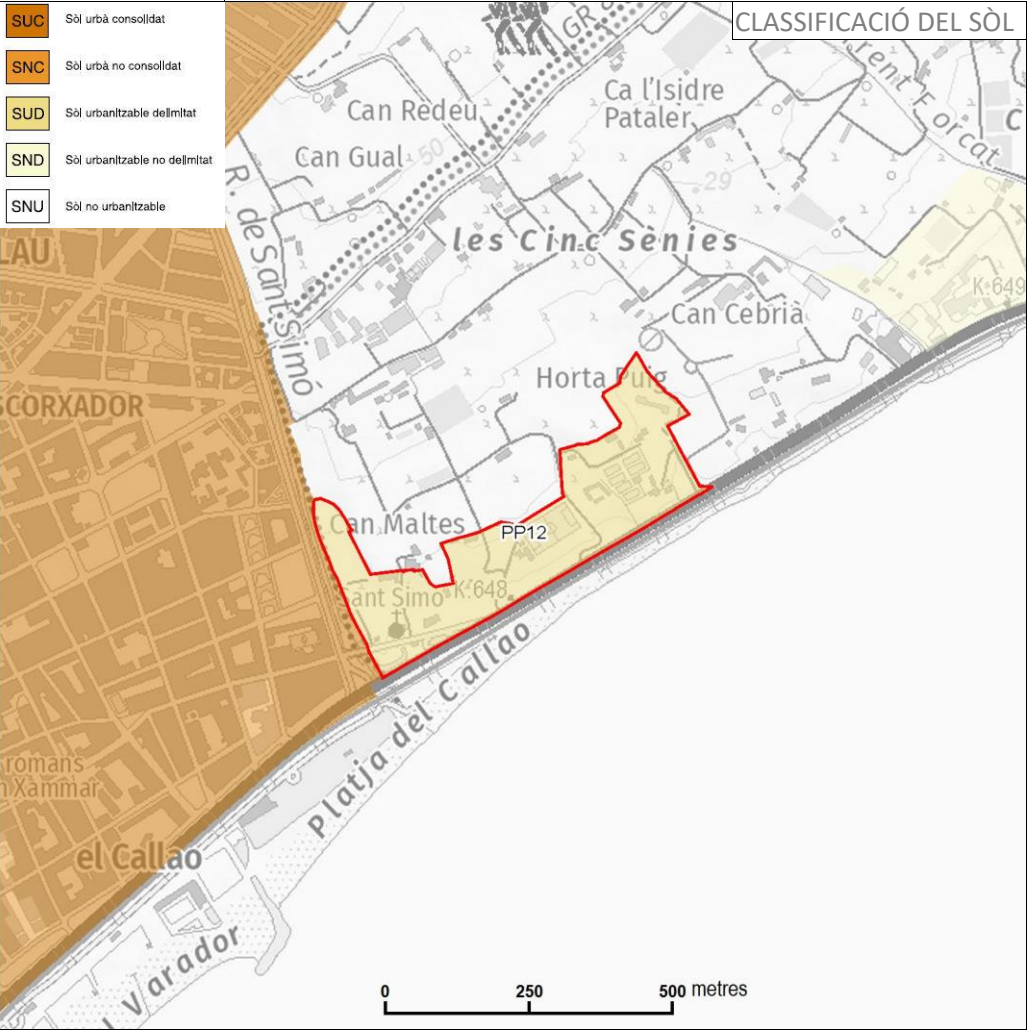
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	3

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	94
---	----



08121 - 1 | PP 12 - El Pla de Sant Simó

El sector se situa a l'est del nucli urbà de Mataró, en el Pla de Sant Simó. Es troba localitzat entre la Riera de Sant Simó, contigu a aquesta, i el Torrent dels Sumells. El sector es troba envoltat per sòl no urbanitzable, dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB; el sud del sector és limítrof amb la N-II i la línia de ferrocarril de rodalies R-1 i amb la platja de Sant Simó. L'accessibilitat al sector és bona, s'hi pot accedir amb facilitat des de la N-II i/o camí del Ral.

Morfològicament, els sòls són planers amb una lleu pendent i té una geometria irregular. No es detecta cap curs d'aigua en l'àmbit; si bé limita amb la Riera de Sant Simó a l'oest. L'estat actual dels terrenys són principalment conreus herbacis i alguna àrea de matollar. Dins de l'àmbit s'hi troba una petita ermita (l'ermita de Sant Simó), el Circuit Municipal BMX i el Club de Tennis Maresme, a l'est. Els terrenys tenen molta exposició visual des de la N-II, pel fet de limitar amb aquesta.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 24/04/1997, l'objectiu del sector és desenvolupar un àrea destinada a acollir equipaments i serveis públics i privats, de tipus lúdic i esportiu, en una posició estratègica dins el conjunt de la ciutat al final de la Ronda de Cervantes, i en relació directa amb el front marítim. El sector té una superfície de 10,71 ha; l'ús general dominant és equipaments i serveis privats; l'edificabilitat bruta és de 0,25 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 26.765 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures públics (12%), equipaments públics (30%) i vialitat (5%) amb un total del 60% del sòl.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini d'execució segons el Pla general per desenvolupar el Pla parcial és de 8 anys.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini màxim de 8 anys fixat per la revisió del PGO vigent en el pla d'etapes s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.

l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.

o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.

p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector com a una àrea especialitzada amb capacitat de desenvolupament d'ús terciari.

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

2. (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El PTMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

“5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

6.- En particular, el planejament urbanístic general ajustarà l'oferta de sòl residencial i sòl per a activitat econòmica d'acord amb l'estratègia assignada pel Pla segons aquest ordre de preferència: - Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre urbà tot valorant si s'escau la possibilitat d'actuar preferentment en sòl urbà no consolidat. - Extensions urbanes sobre sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament contigües al centre urbà. - Classificant noves àrees d'extensió urbana contigües a les anteriors.”

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Espai costaner amb valors associats al mosaic agroforestal. Adjacent al tram final de la riera de Sant Simó (interès per mantenir la dinàmica natural de transport de sediments a les rieres del Maresme).

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítim-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

Destacar el caràcter dels fronts urbans fluvials (façanes, passeigs, parcs, travessies urbanes, etc.) com a valor del paisatge urbà, especialment en el cas dels nuclis històrics. En aquest sentit, és important recuperar, potenciar i preservar les panoràmiques obertes sobre el riu. Això és especialment rellevant en els nuclis de Vilanova i la Geltrú (torrent de Sant Joan), Malgrat de Mar (riera de Palafolls), Calella de Mar (riera de Calella), Arenys de Munt i Arenys de Mar (riera d'Arenys), Mataró (riera de Sant Simó), Vilassar de Mar (riera de Cabrils).

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge del Baix Maresme es determina el següent:

22.1. Un paisatge natural i forestal del Baix Maresme ben conservat i gestionat, amb qualitat paisatgística, viable ecològicament i on es compagini l'activitat agrària, l'aprofitament de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

22.5. Una façana marítima i uns assentaments interiors que mantinguin la identitat paisatgística, ordenats, que mantinguin els seus valors i els valors dels espais circumdants, i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

22.6. Un paisatge del Baix Maresme amb presència de patrimoni històric (masies, ermites, esglésies, torres de guaita i castells) valoritzat i en harmonia amb el territori que l'envolta.

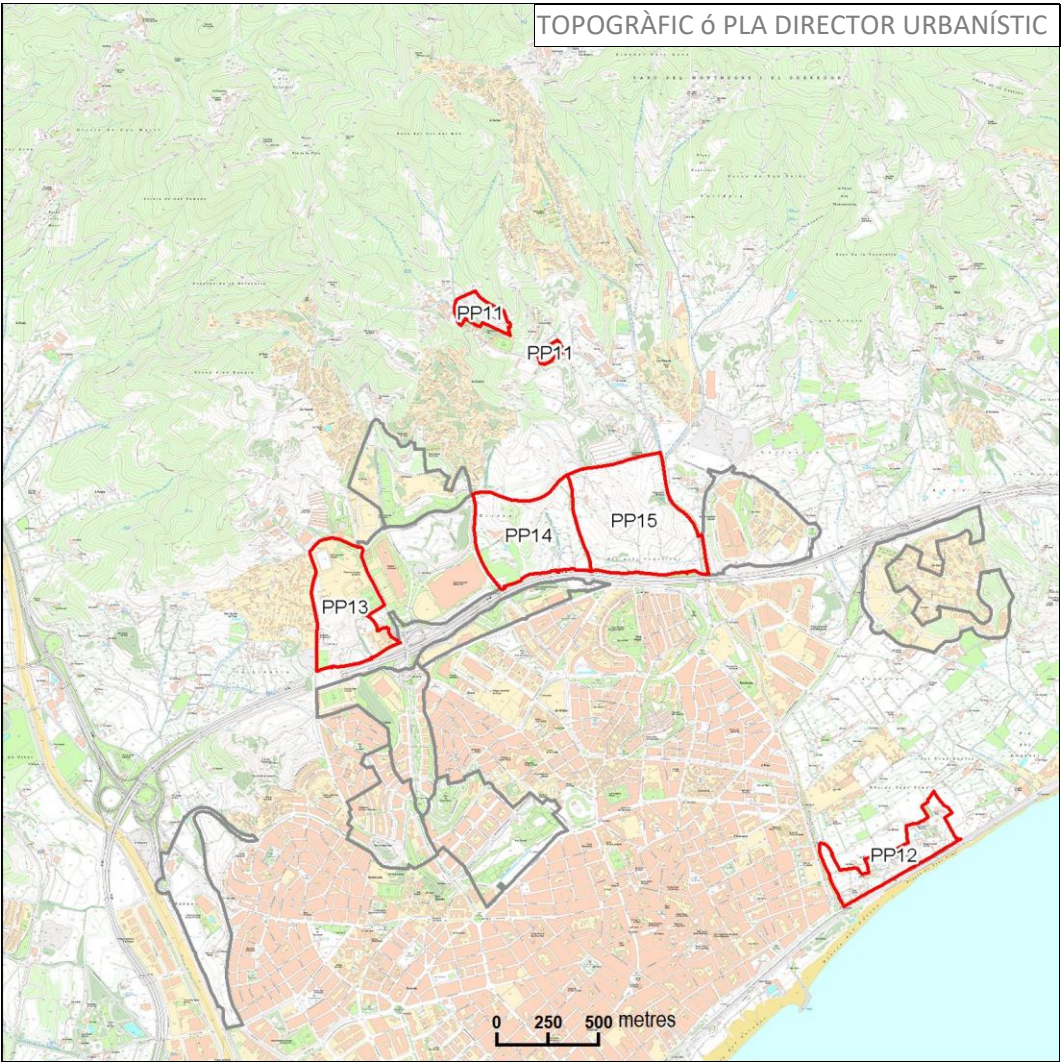
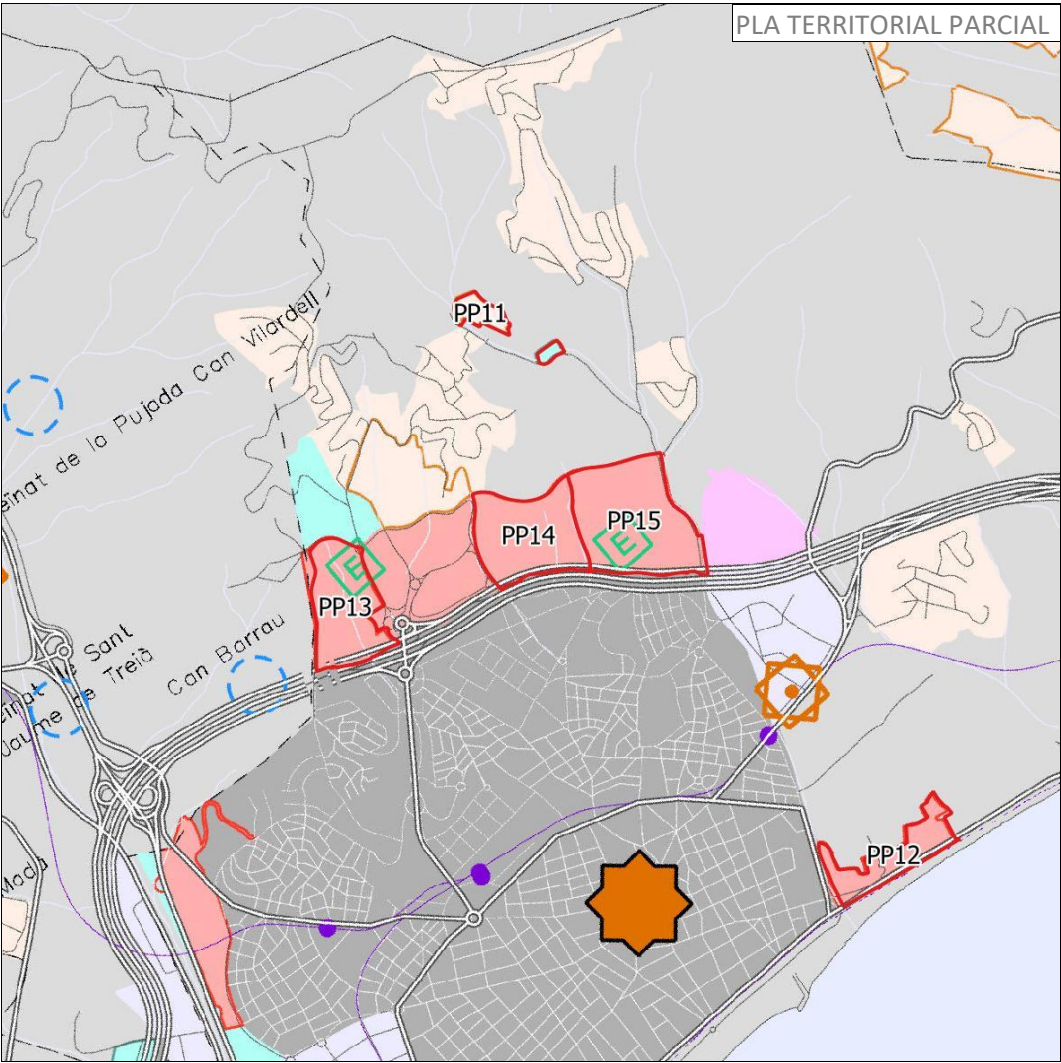
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge del Baix Maresme es concreta el següent:

22.1. Preservar els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

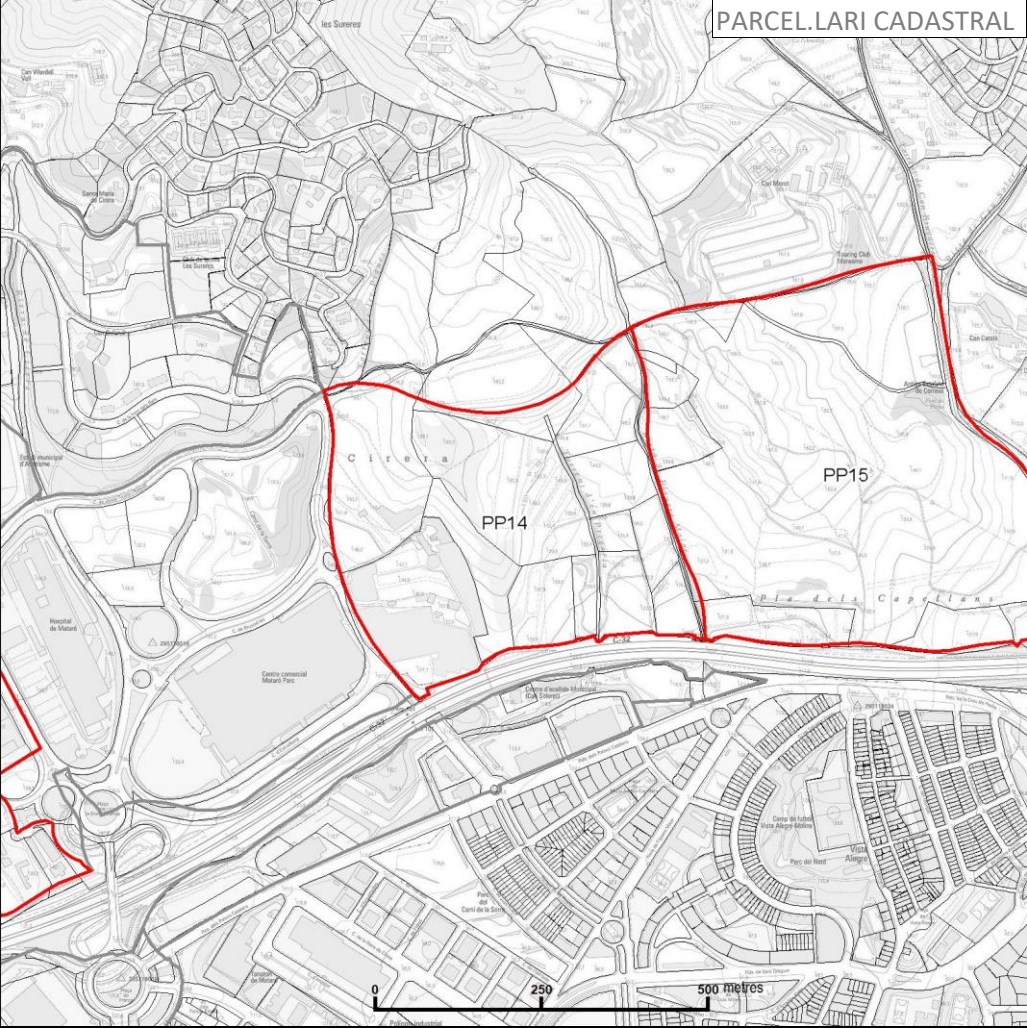
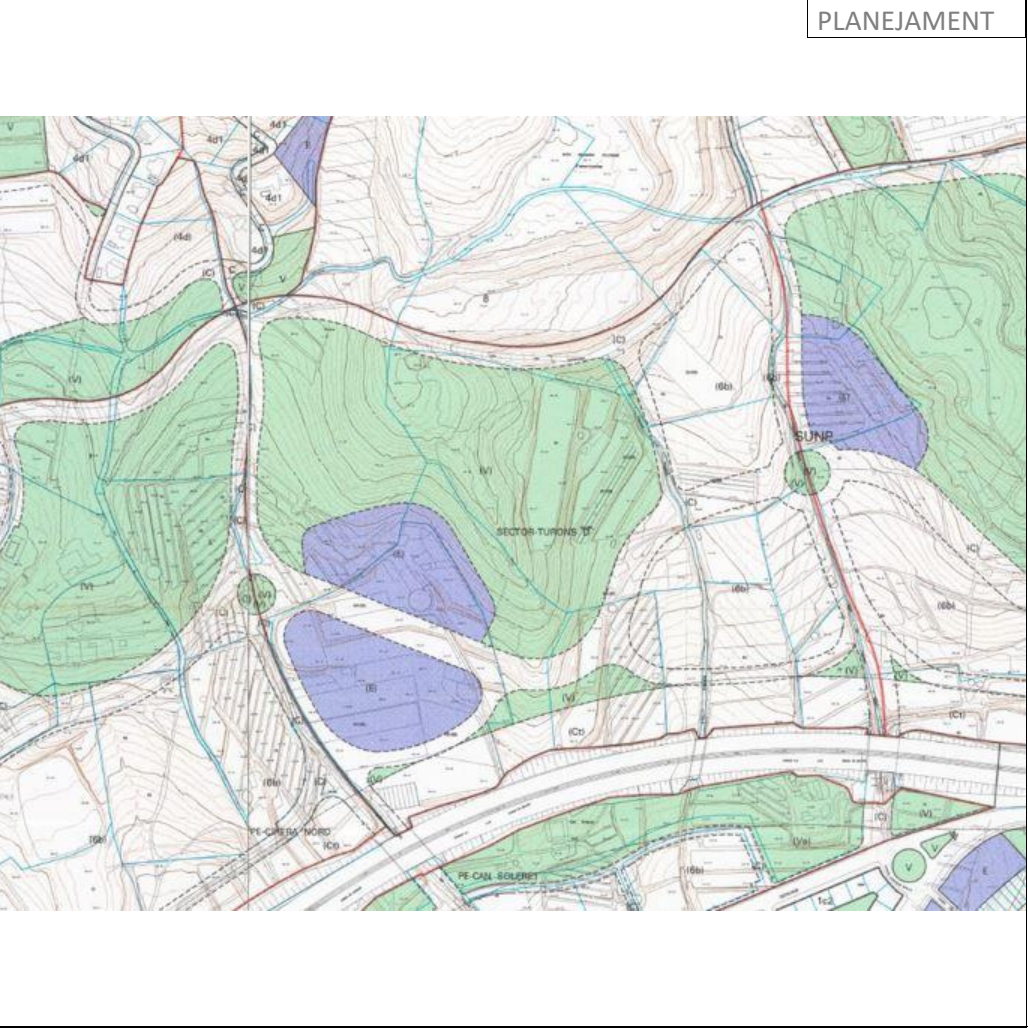
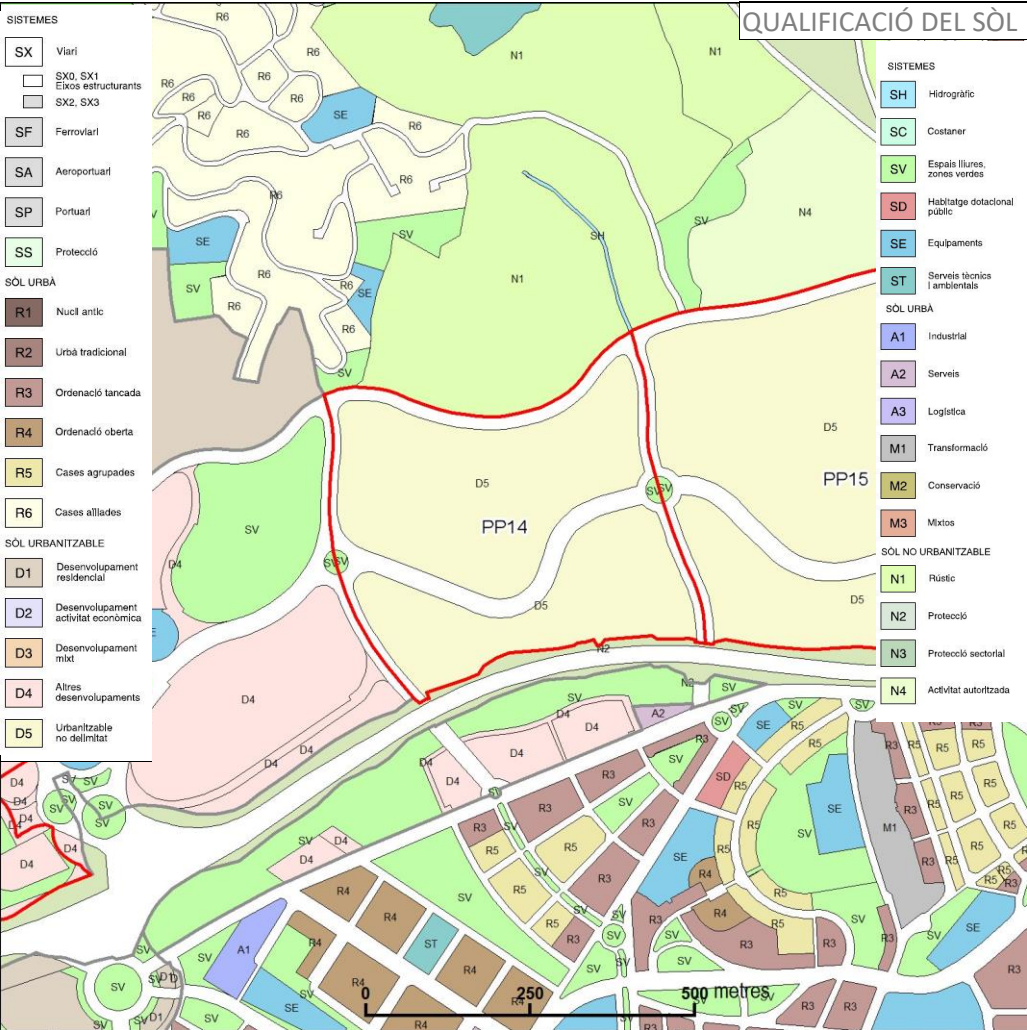
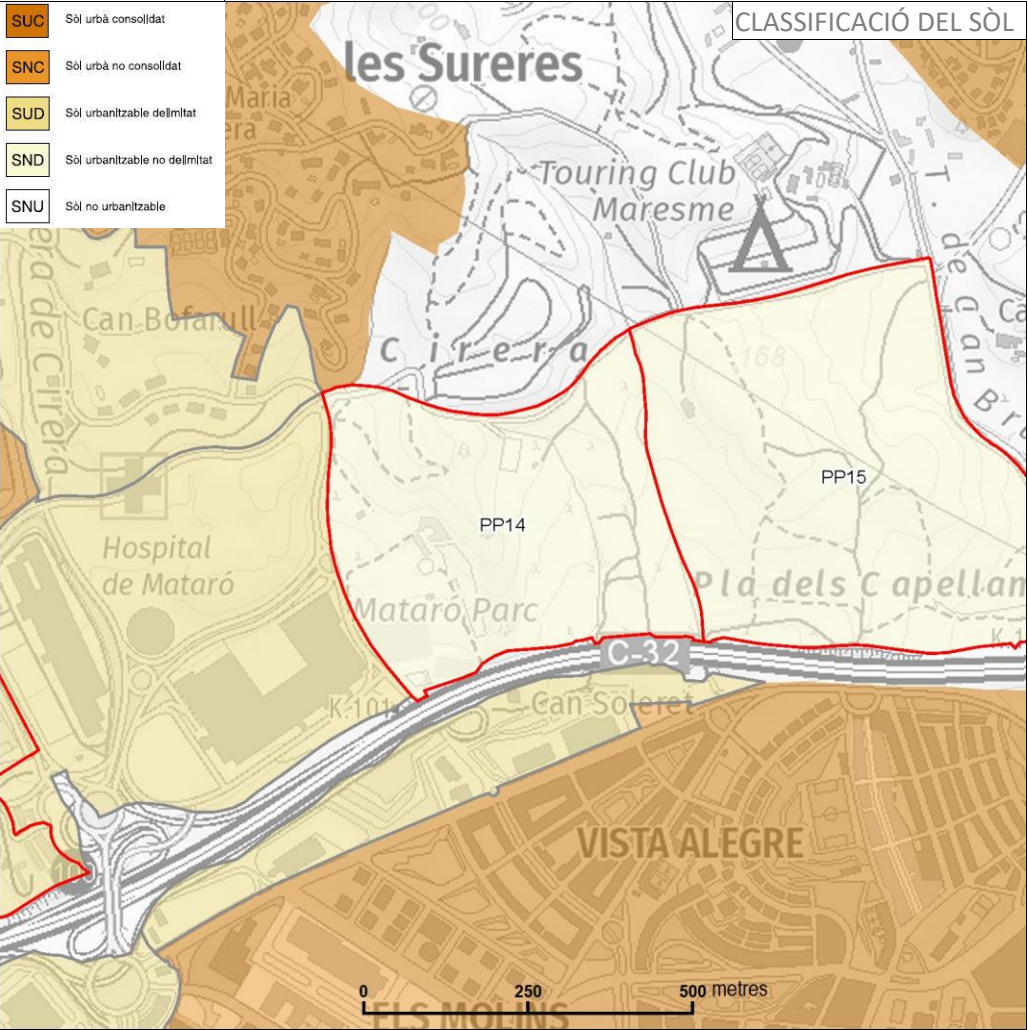
22.27. Vetllar pel compliment estricte de la Llei de costes, tant pel que fa a l'ocupació del domini públic per instal·lacions privades, com al control efectiu de les limitacions a la propietat privada dins la zona de servitud de protecció que defineix la Llei.

Conclusions

En resum, al sector PP 12 El Pla de Sant Simó li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Mataró
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Les Sureres
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	24/04/1997
Descripció	PP14 - Turons D
Tipus de desenvolupament	Altres desenvolupaments
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable no delimitat
Id. sector	08121-14PPD
Superfície (ha)	20.18
Índex d'edificabilitat bruta	0.25
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	50.450
Sostre residencial:	0
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Data: 12/05/2010	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Localització d'equipaments	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Baix Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	31
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
69	
FITXA INFORMATIVA	
08121 - 2 PP14 - Turons D	
191	



08121 - 2 | PP 14 - Turons D (SND)

El sector se situa en contigüïtat amb el nucli de Mataró, al nord d'aquest, separat per la carretera C-32. El seu entorn és principalment urbà i urbanitzable amb usos residencials i d'activitat econòmica respectivament.

Limita al nord amb sòl no urbanitzable dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva del PTMB, on s'hi troba el Circuit Municipal de Cross; a l'est limita amb el sector PP15 Turons E; a l'oest limita amb el sector PP4 Cirera Nord on s'hi troba el Centre Comercial Mataró Parc; i al sud limita amb el barri Vista Alegre, a l'altre costat de la carretera C-32. L'accessibilitat és bona, i es produirà des de la carretera C-32.

Morfològicament el sòls conformen un turó i una petita fondalada amb pendents superiors al 20% en un 31% de l'àmbit i l'àmbit té una geometria bastant regular. S'observa que el sector es creuat pel torrent d'en Pregària i limita a l'est amb la riera de Figuera Major. Els terrenys actualment són majoritàriament matollar, conreus herbacis i boscos densos, si bé hi ha una àrea de horta, vivers i conreus forçats al límit oest del sector, tocant al centre comercial esmentat. Els terrenys tenen una gran exposició visual des de la infraestructura viària C-32.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 24 d'abril de 1997, el primer objectiu és consolidar un verd continu que actua com a dotació per a tot el conjunt urbà i que, organitza el límit amb el sòl no urbanitzable tot redefinint el Camí dels Contrabandistes com una via de caràcter paisatgístic. El sector té una superfície de 20,18 ha; l'ús general d'aquest sector és el de serveis, terciari i equipaments; els usos admesos són: hotel·ler, comerç petit, mitjà i gran, oficines i serveis, restauració, recreatiu, educatiu, sanitari, assistència, socio-cultural, esportiu i administratiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament i altres usos. L'edificabilitat bruta és de 0,25 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 50.450 m²; Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures públics (44%), equipaments públics (11%) i vialitat (23%) amb un total del 78% del sòl. Les condicions d'ordenació són PB+2 amb una alçada reguladora màxima de 12m.

El programa d'actuació urbanística, delimitarà dos polígons d'actuació dins del sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues. El sistema de gestió és el d'expropiació per un dels polígons que afecta 4.050 m² del total de l'àmbit delimitat, i el de cooperació per l'altre polígon. Atès el règim de sòl no s'estableixen els terminis.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament del sector, atès que han passat 24 anys des de l'aprovació definitiva i publicació i que a partir dels 12 anys ja es podia procedir a la revisió, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.

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

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada terciària amb capacitat de desenvolupament i assenjala per aquesta l'estratègia de Localització d'equipaments.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

A l'article 3.23 Estratègia complementària d'equipament, el PTMB assenjala àrees amb expressa necessitat d'equipament la satisfacció de la qual pot ser motiu d'ocupació addicional de sòl confrontant amb aquest destí. Les delimitacions de sòl d'equipament en àrees de sòl confrontant es poden tramitar encara que no s'hagi assenyalat aquesta estratègia si hi ha una necessitat justificada, no es pot satisfer dins de l'àrea i hi ha sòl confrontant amb aptitud per a aquest destí. L'estratègia complementària d'equipament és susceptible d'aplicar-se a: a) àrees residencials aïllades de baixa densitat (urbanitzacions); b) àrees especialitzades d'activitat; c) espais articuladors d'àrees especialitzades.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector té un risc geològic amb una perillositat potencial baixa.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

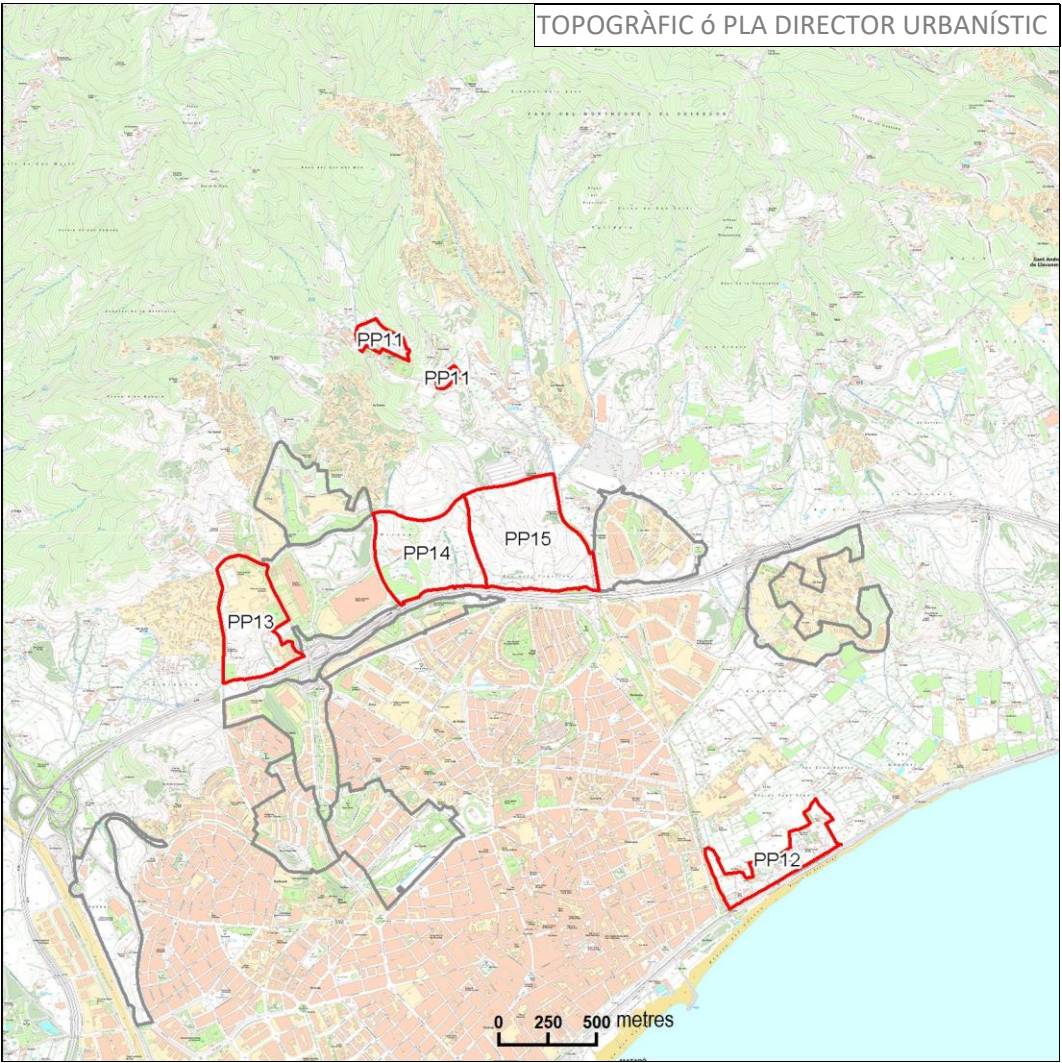
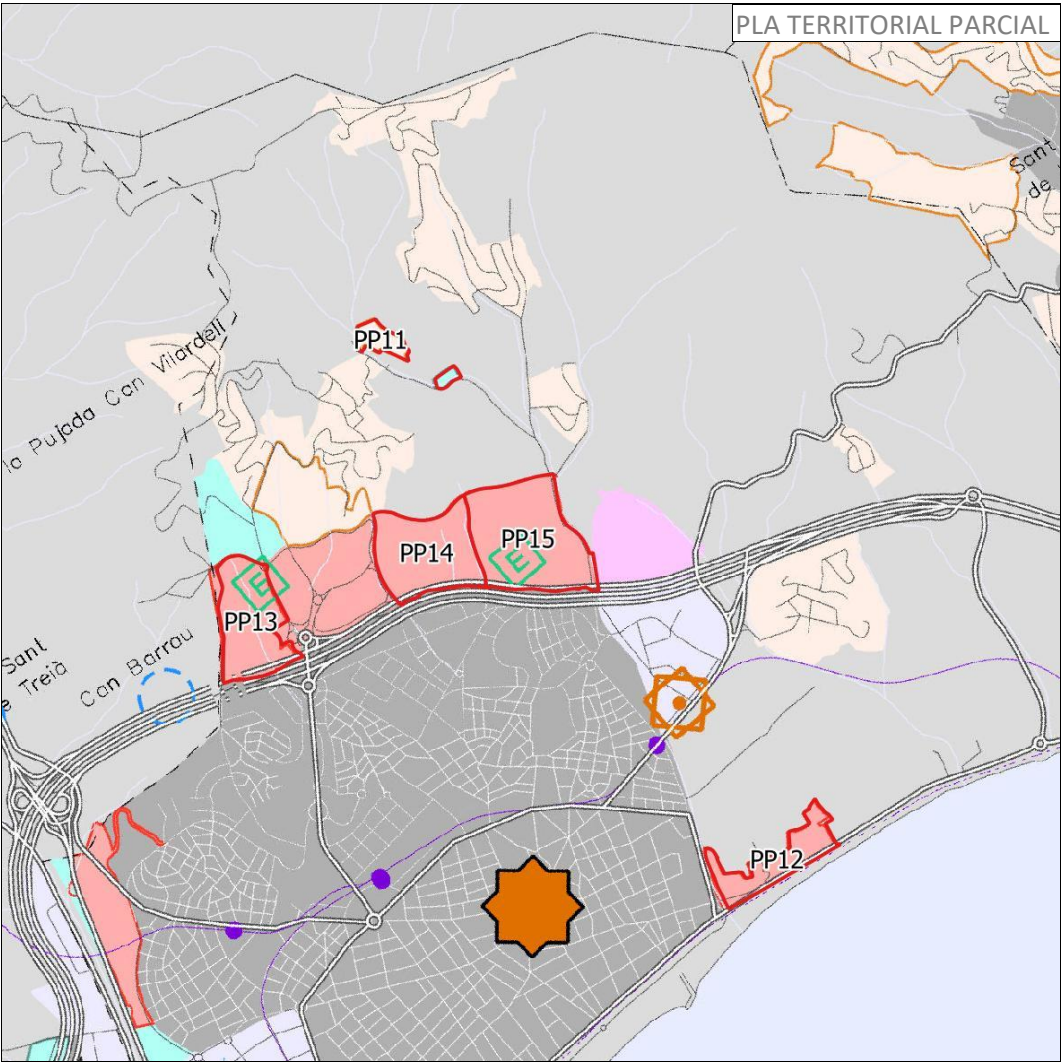
Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

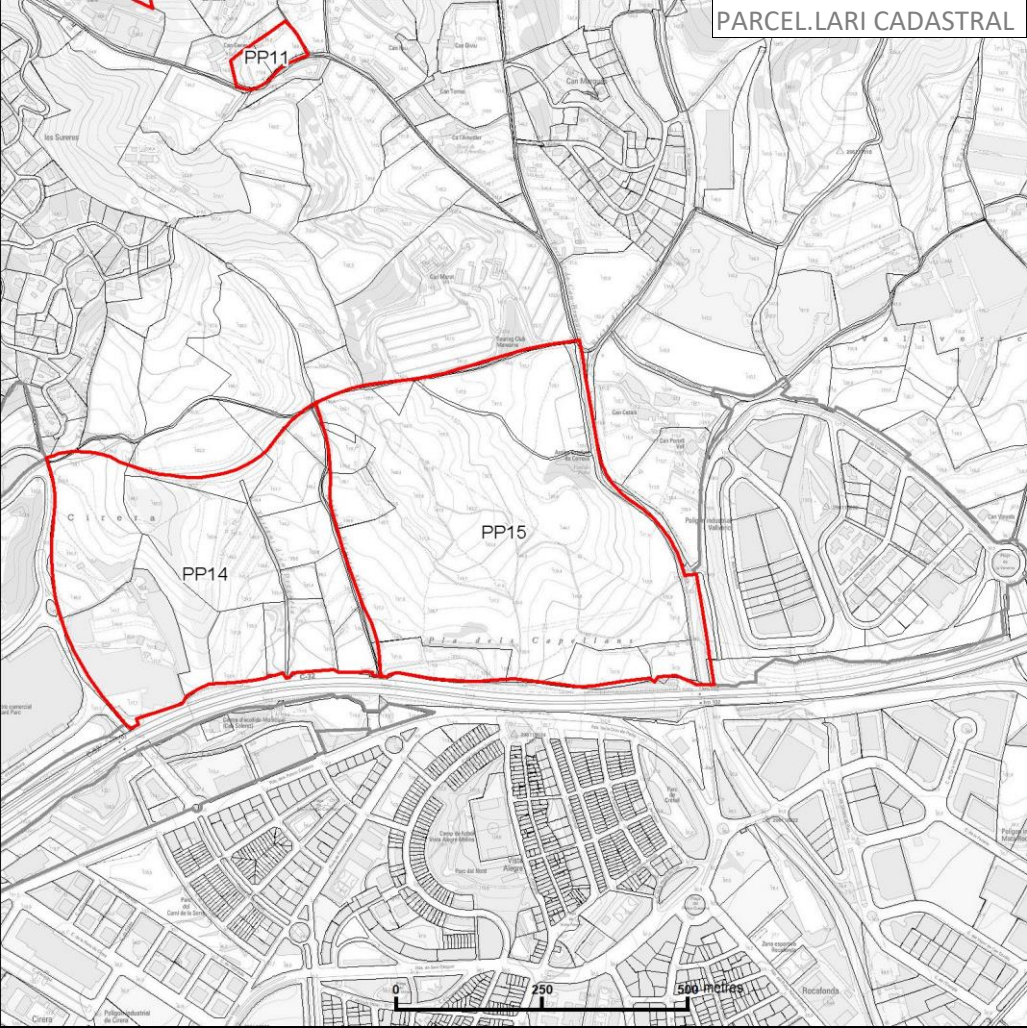
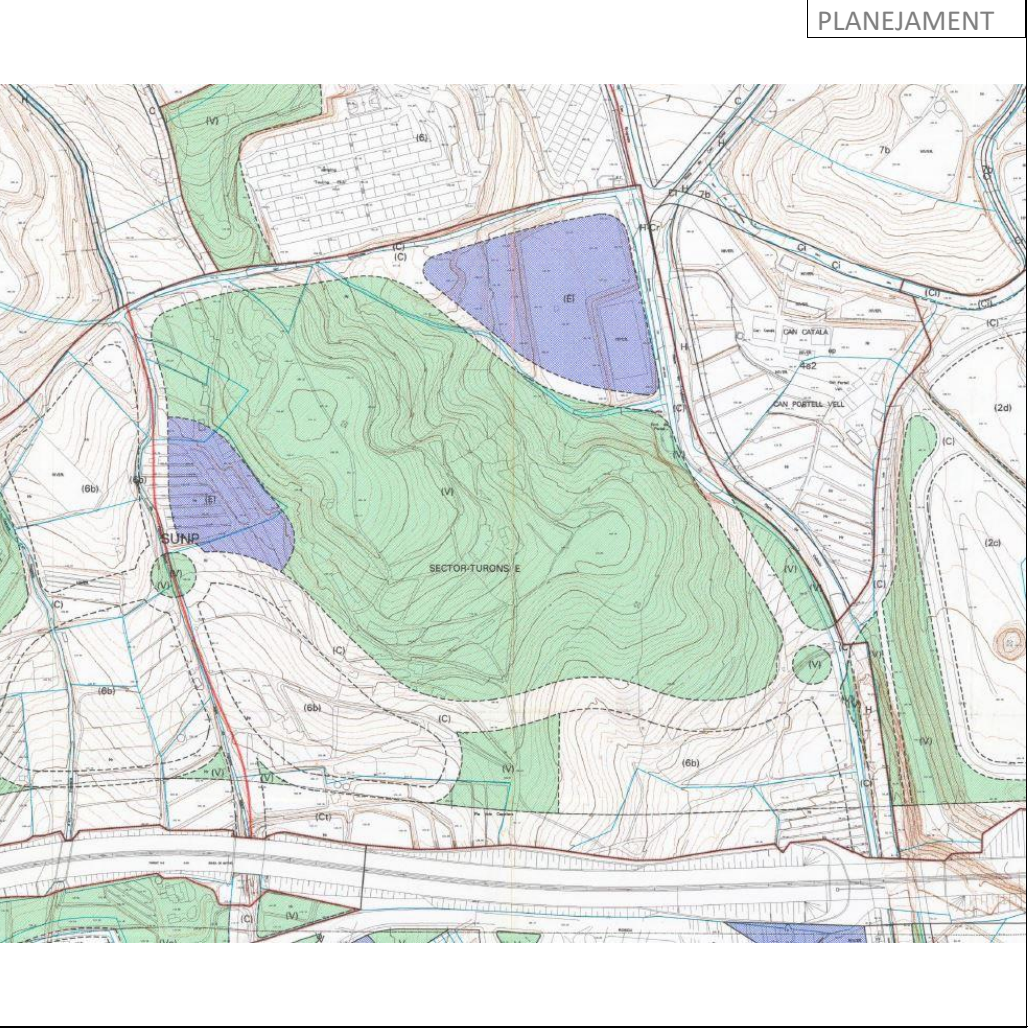
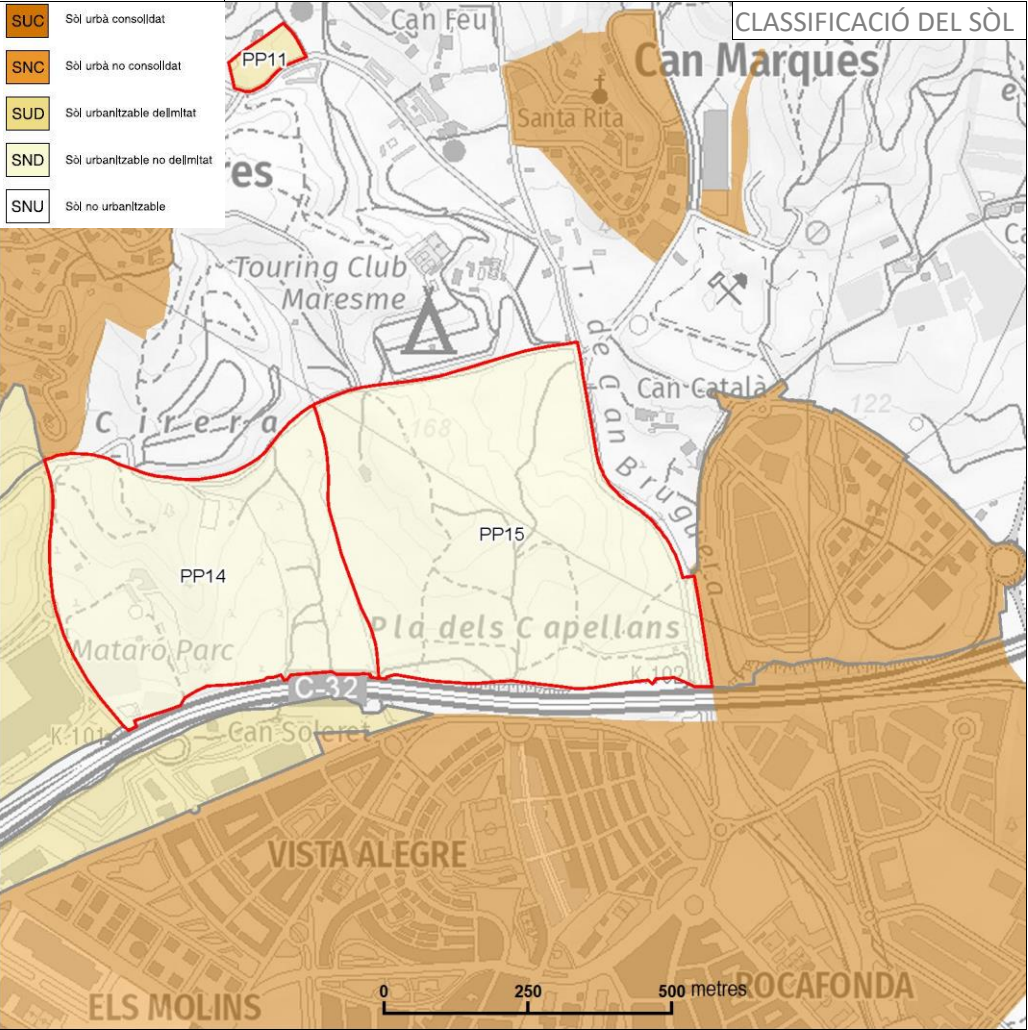
Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

Conclusions

En resum, al sector PP 14 Turons D li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Mataró
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Les Sureres
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	24/04/1997
Descripció	PP15 - Turons E
Tipus de desenvolupament	Altres desenvolupaments
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable no delimitat
Id. sector	08121-15PPD
Superfície (ha)	28,43
Índex d'edificabilitat bruta	0,25
Densitat	
Nombre d'habitatsges	
Sostre activitat econòmica:	71.075
Sostre residencial:	0
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Data: 12/05/2010	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Localització d'equipaments	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Baix Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat: % fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.	0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	30
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
70	
FITXA INFORMATIVA	
08121 - 3 PP15 - Turons E	
195	



08121 - 3 | PP 15 - Turons E (SND)

El sector se situa en contigüïtat amb el nucli de Mataró, al nord d'aquest, separat per la carretera C-32. El seu entorn és principalment urbà i urbanitzable amb usos residencials i d'activitat econòmica respectivament. Limita al nord amb sòl no urbanitzable amb la categoria d'espai de protecció preventiva del PTMB, on s'hi troba el Càmping Touring Club Maresme de Catalunya. A l'est, a l'altre costat de la Riera de Sant Simó, limita amb el sector PP9 Vallveric amb usos mixtes; a l'oest limita amb el sector PP14 Turons D i al sud limita amb el barri Vista Alegre, a l'altre costat de la carretera C-32. L'accessibilitat és bona, i es produirà des de la carretera C-32.

Morfològicament el sòls tenen pendents superiors al 20% en un 30% de l'àmbit i tenen una geometria bastant regular. No es detecta cap curs d'aigua en l'àmbit, tot i que el límit est del sector limita amb la Riera de Sant Simó. Els terrenys actualment són majoritàriament matollar, prats i herbassars, si bé hi ha una petit àrea de boscos densos. Els terrenys tenen una gran exposició visual des de la infraestructura viària C-32.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 24 d'abril de 1997, el primer objectiu és consolidar un verd continu que actua com a dotació per a tot el conjunt urbà i que organitza amb el límit amb el sòl no urbanitzable tot redefinint el Camí dels Contrabandistes com una via de caràcter paisatgístic. El sector té una superfície de 28,43 ha; l'ús general d'aquest sector és el de serveis, terciari i equipaments; els usos admesos són: hotel, comerç petit, mitjà i gran, oficines i serveis, restauració, recreatiu, educatiu, sanitari, assistència, socio-cultural, esportiu i administratiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament i altres usos. L'edificabilitat bruta és de 0,25 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 71.075 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures públics (45%), equipaments públics (13%) i vialitat (20%) amb un total del 78% del sòl. Les condicions d'ordenació són PB+2 amb una alçada reguladora màxima de 12m.

El programa d'actuació urbanística, delimitarà dos polígons d'actuació dins del sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues. El sistema de gestió és el d'expropiació per un dels polígons que afecta 59.810 m² del total de l'àmbit delimitat, i el de cooperació per l'altre polígon. Atès el règim de sòl no s'estableixen els terminis.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament general urbanístic municipal vigent no inclou un programa d'actuació que fixi terminis per al desenvolupament del sector, atès que han passat 24 anys des de l'aprovació definitiva i publicació i que a partir dels 12 anys ja es podia procedir a la revisió, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.

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

g) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada terciària amb capacitat de desenvolupament i assenjala per aquesta l'estratègia de Localització d'equipaments.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

A l'article 3.23 Estratègia complementària d'equipament, el PTMB assenjala àrees amb expressa necessitat d'equipament la satisfacció de la qual pot ser motiu d'ocupació addicional de sòl confrontant amb aquest destí. Les delimitacions de sòl d'equipament en àrees de sòl confrontant es poden tramitar encara que no s'hagi assenyalat aquesta estratègia si hi ha una necessitat justificada, no es pot satisfer dins de l'àrea i hi ha sòl confrontant amb aptitud per a aquest destí. L'estratègia complementària d'equipament és susceptible d'aplicar-se a: a) àrees residencials aïllades de baixa densitat (urbanitzacions); b) àrees especialitzades d'activitat; c) espais articuladors d'àrees especialitzades.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Àmbit de gran superfície, ocupat per vegetació (principalment 34k -Prats sabanoides d'albellatge (Hyparrhenia hirta), de vessants solells de les contrades marítimes-). Afectació al valor d'infiltració d'aigua al sòl en la part alta de la riera de Sant Simó.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítime-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

Destacar el caràcter dels fronts urbans fluvials (façanes, passeigs, parcs, travessies urbanes, etc.) com a valor del paisatge urbà, especialment en el cas dels nuclis històrics. En aquest sentit, és important recuperar, potenciar i preservar les panoràmiques obertes sobre el riu. Això és especialment rellevant en els nuclis de Vilanova i la Geltrú (torrent de Sant Joan), Malgrat de Mar (riera de Palafolls), Calella de Mar (riera de Calella), Arenys de Munt i Arenys de Mar (riera d'Arenys), Mataró (riera de Sant Simó), Vilassar de Mar (riera de Cabrils).

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

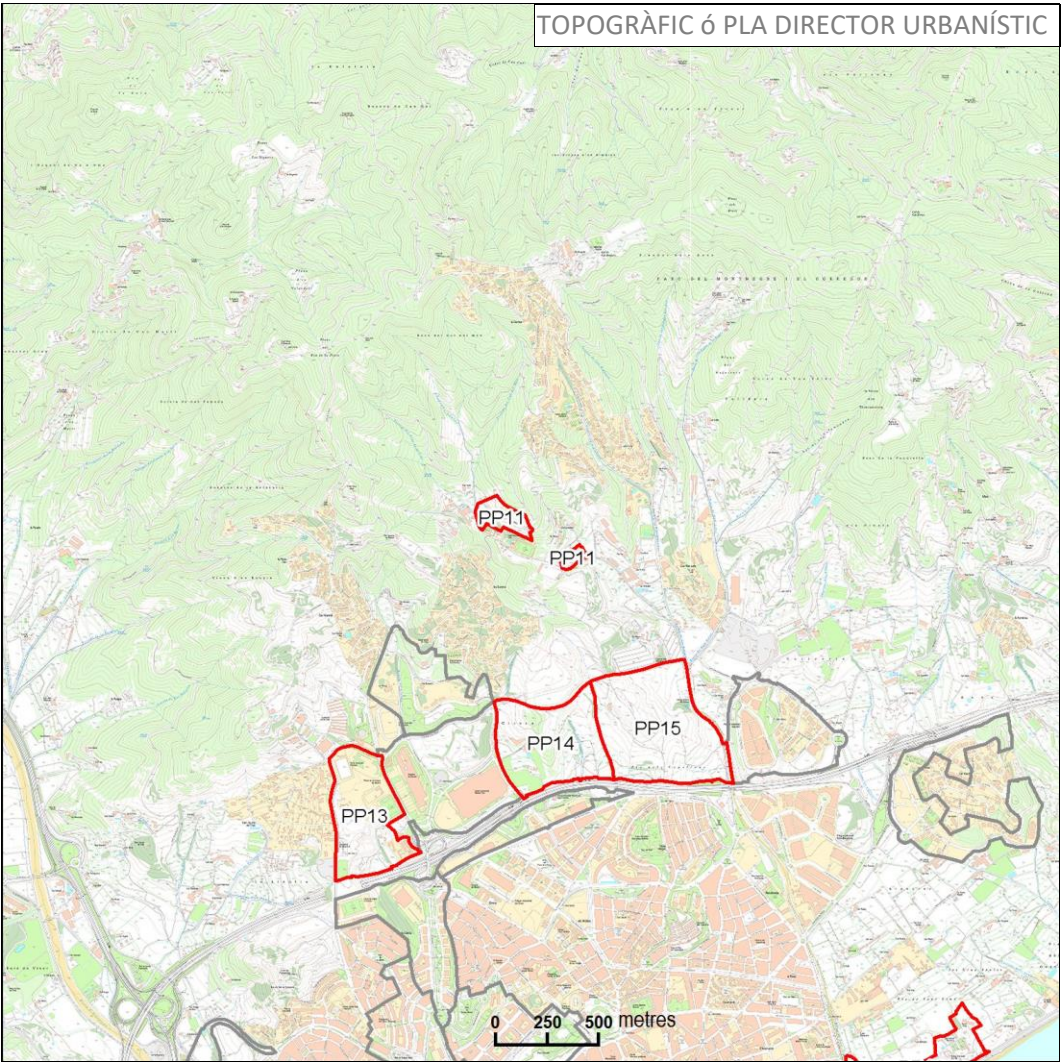
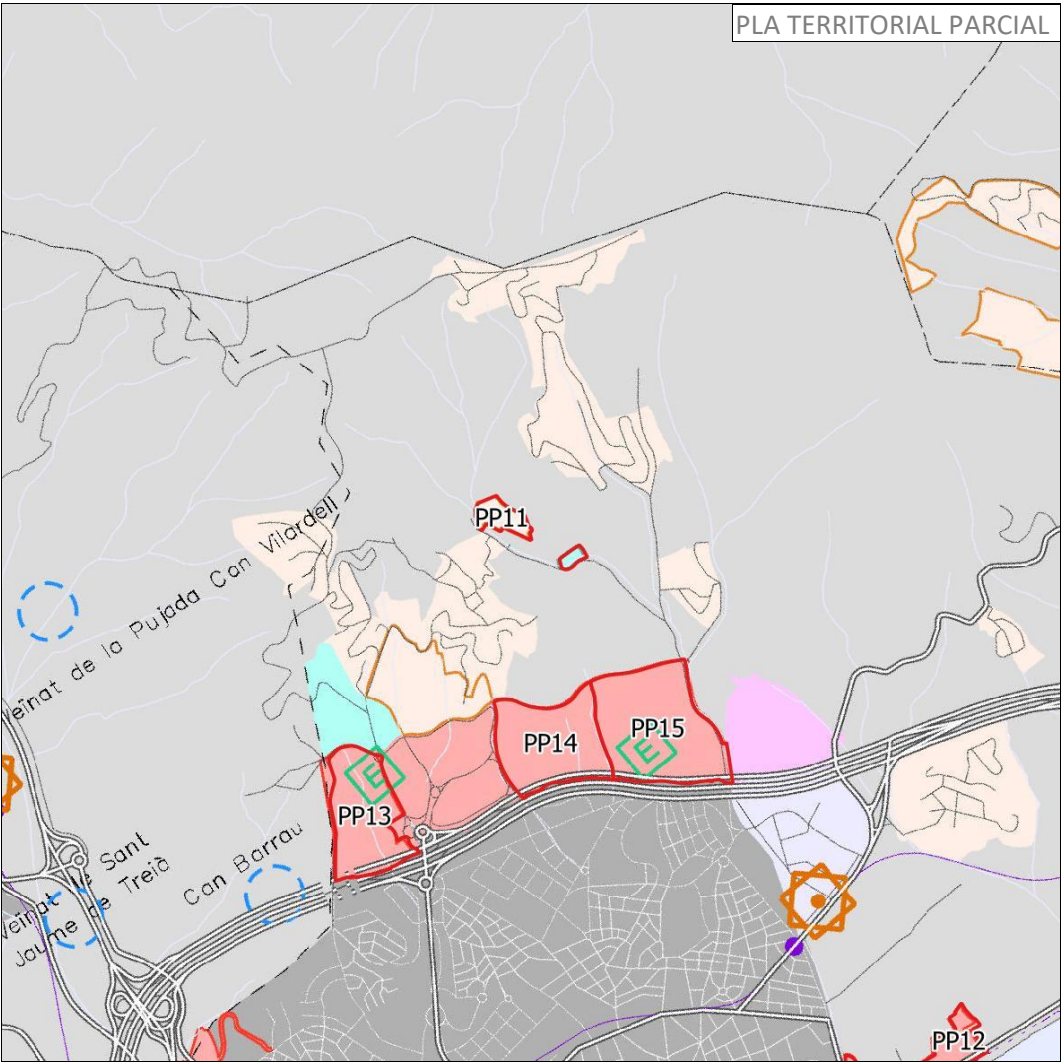
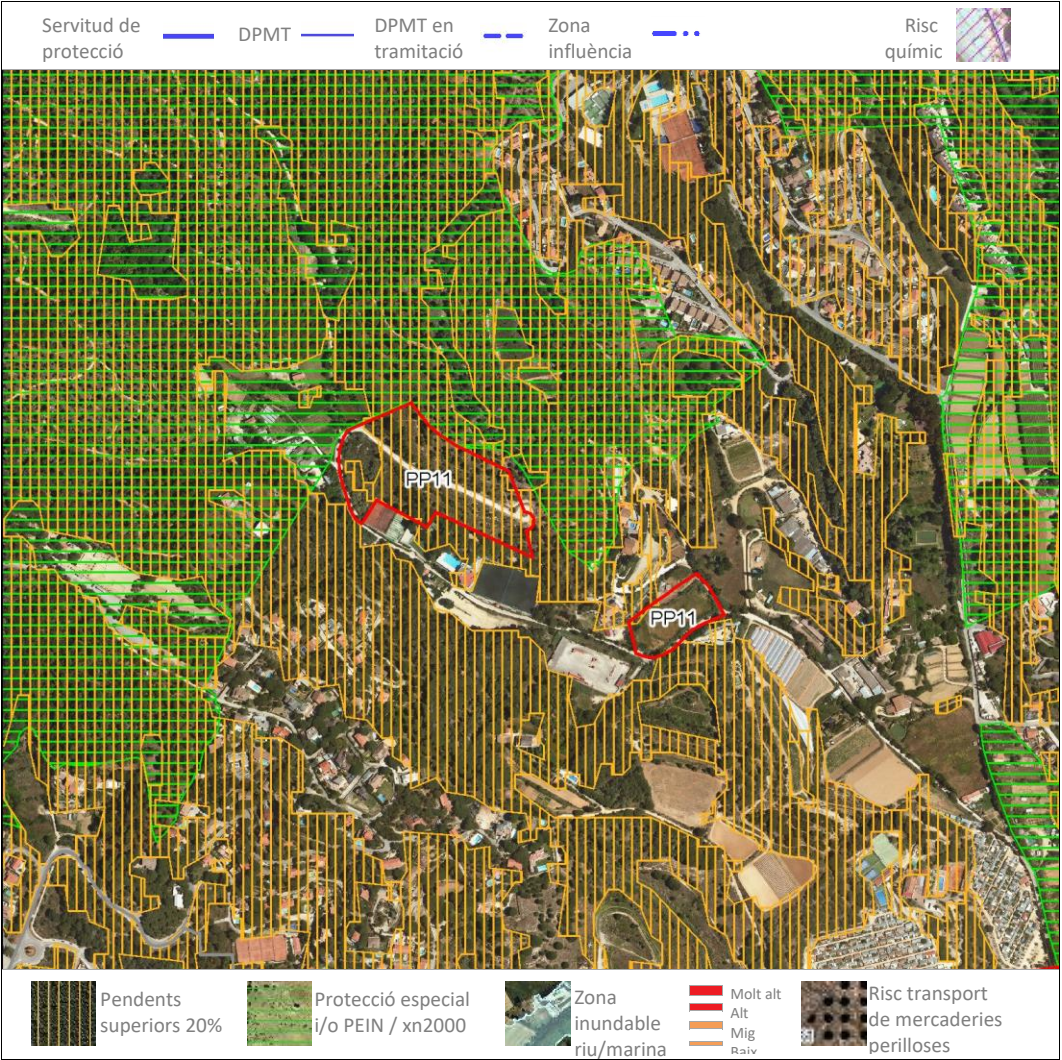
Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

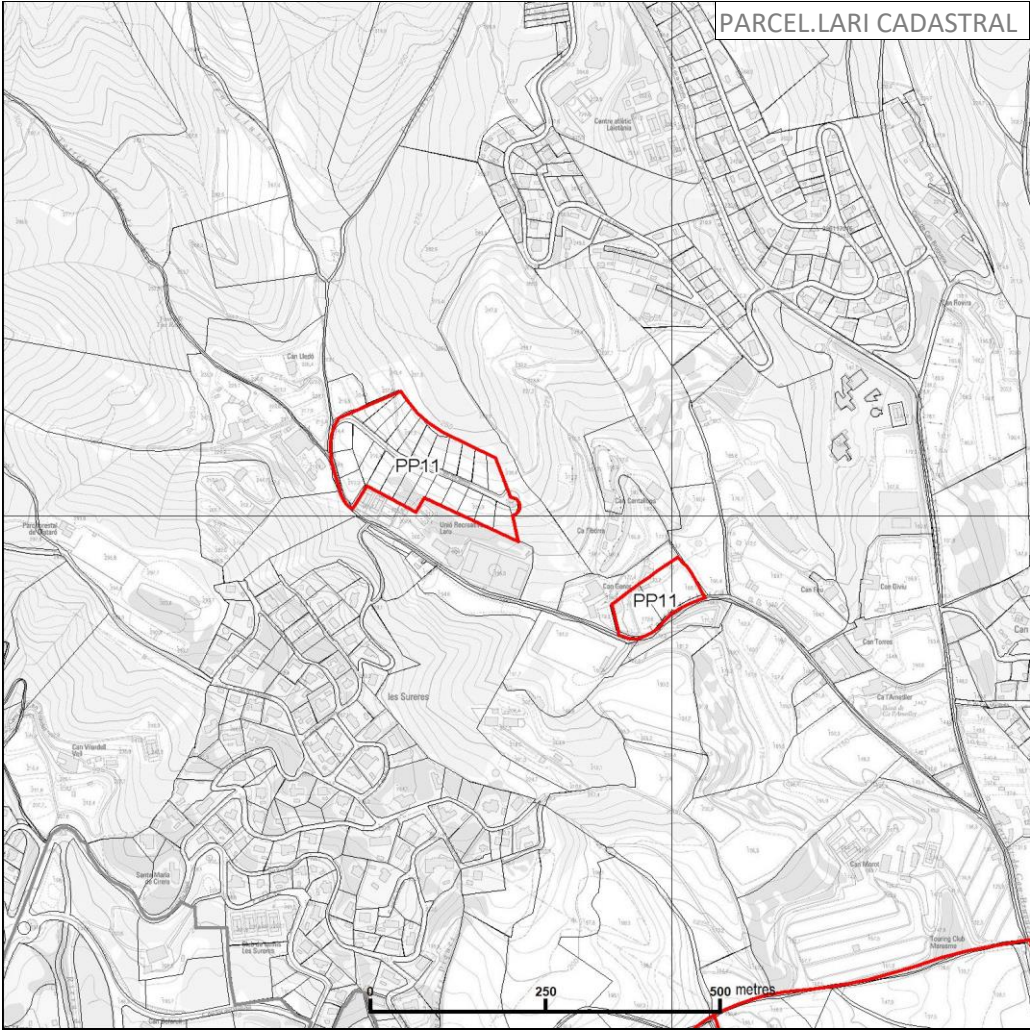
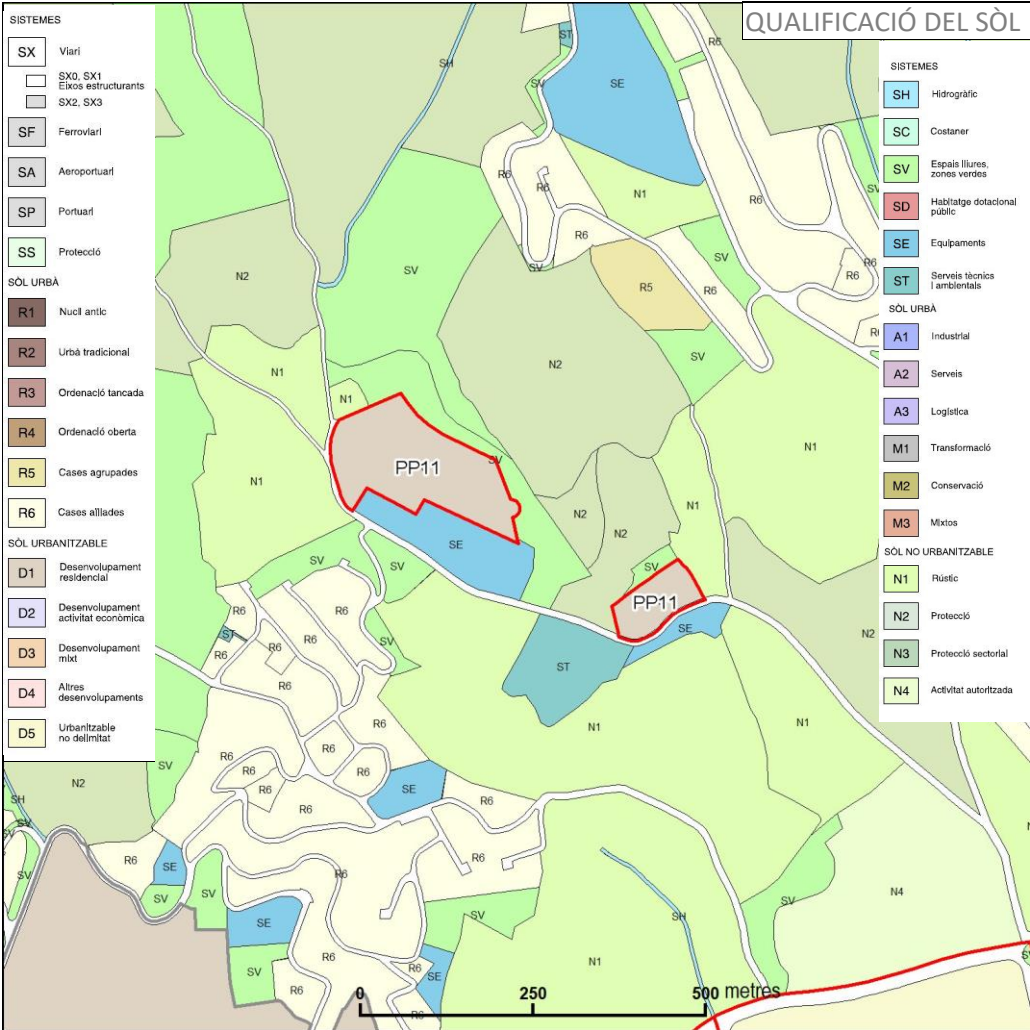
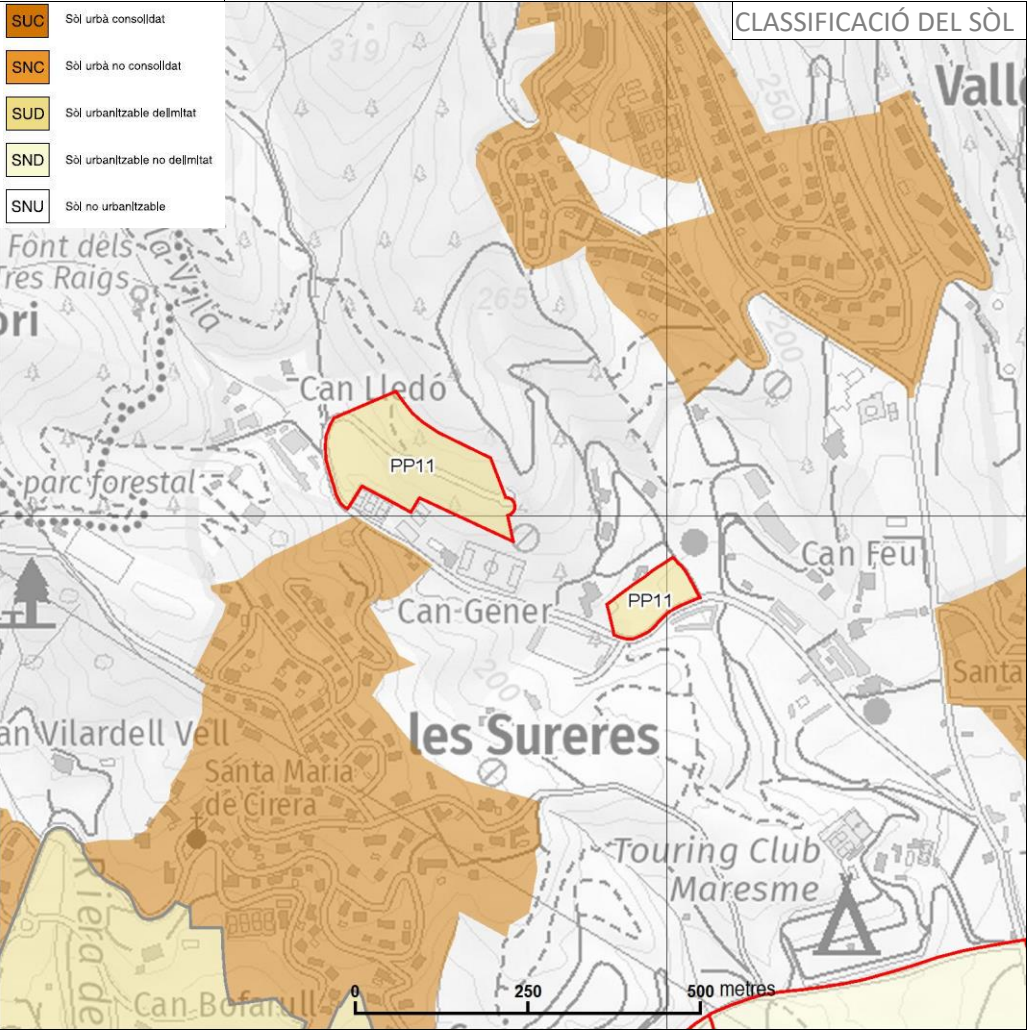
Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

Conclusions

En resum, al sector PP 15 Turons E li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Mataró
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Les Sureres
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	24/04/1997
Descripció	PP11 - Can Gener
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08121-11PPU
Superfície (ha)	3.87
Índex d'edificabilitat bruta	0.25
Densitat	7
Nombre d'habitatges	25
Sostre activitat econòmica:	0
Sostre residencial:	9.664
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
28/04/2004	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Data: 12/05/2010	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Baix Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☒ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	67
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	
0	
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	
0	
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	
0	
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	
0	
- Riscos tecnològics	
Risc químic	
0	
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	
0	
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	
0	
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
33	
FITXA INFORMATIVA	
08121 - 4 PP11 - Can Gener	
199	



08121 - 4 | PP 11 - Can Gener

El sector se situa aïllat del nucli urbà de Mataró, al nord d'aquest. Es tracta d'un sector discontinu de dos àmbits. El primer (PP11-01) es troba localitzat entre la riera de Can Gener, contigu a aquesta, i el torrent de Can Feu i més pròxim al nucli urbà de Mataró es troba envoltat per sòl no urbanitzable, dins la categoria d'espais oberts de protecció preventiva del PTMB; el segon (PP11-02), més al nord, es troba també envoltat per sòl no urbanitzable dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB i contigu, en el límit sud-oest, a la instal·lació de la Unió Recreativa Larú, també en sòl no urbanitzable. El sector es troba en el costat nord de la C-32, que divideix el municipi en dos, i té una accessibilitat difícil ja que s'hi ha d'accedir a través de la riera de Can Gener, o torrent Lluscà, d'amplada reduïda i que manté la funció hidràulica.

Morfològicament el sòls s'emporten en la vessant oest d'un contrafort del Parc del Montnegre i el Corredor situat a la serralada Litoral Central, a l'inici del Parc Forestal de Mataró, i tenen pendents superiors al 20% en un 67% de l'àmbit; els dos àmbits del sector tenen una geometria lleugerament regular exceptuant el límit sud-est de l'àmbit més al nord. No es detecta cap curs d'aigua, tot i que ambdós sub-àmbits, limiten amb la Riera de Can Gener. El sector està lliure d'edificacions. Els terrenys del polígon més al nord del nucli urbà de Mataró (PP11-02), són majoritàriament prats i herbassars, si bé hi ha el carrer del Riu Besòs, que divideix l'àmbit en dos i que conforma un inici d'urbanització. Els terrenys del polígon més pròxim al nucli urbà de Mataró (PP11-01) són per igual conreus herbacis i matollar. L'accés al sector és a través de la Riera de Can Gener, que queda connectada al nucli urbà de Mataró per l'accés de La Cornisa a través de la Carretera de la Riera de Valldeix. L'àmbit té poca exposició visual.

Segons el Pla parcial d'ordenació del Sector PP11 Can Gener, aprovat i publicat el 28/07/2004, l'objectiu del sector és determinar l'ordenació separada del sòl cedit per a equipaments i espais lliures, del sòl d'aprofitament privat. El sector té una superfície de 3,87 ha; l'ús general dominant és l'habitatge unifamiliar; l'edificabilitat bruta és de 0,25 m²/m²s, que implica un sostre màxim de 9.664 m². La densitat d'habitatges és de 7htg/ha, amb un nombre màxim de 25 habitatges. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures públics (11,08%), equipaments públics (9,06%) i vialitat (10,16%) amb un total del 30,31% del sòl.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini d'execució previst pel planejament derivat vigent és de 8 anys, fixat en una única etapa, a partir de la data d'aprovació definitiva del Pla Parcial.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament derivat vigent en el pla d'etapes corresponent per al desenvolupament dels sectors PP11 Can Gener s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.

l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.

o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.

p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada amb capacitat de desenvolupament d'ús residencial (l'àmbit més al nord del nucli urbà de Mataró: PP11-02) i dins del teixit d'àrea especialitzada d'equipaments, parcs i altres sistemes amb capacitat de desenvolupament (l'àmbit més pròxim al nucli urbà de Mataró: PP11-01); tanmateix segons la revisió de PGO vigent de Mataró és un sector de desenvolupament residencial.

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*

2.- (...) *La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El PTMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

“5.- *El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i continua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.*

6.- *En particular, el planejament urbanístic general ajustarà l'oferta de sòl residencial i sòl per a activitat econòmica d'acord amb l'estratègia assignada pel Pla segons aquest ordre de preferència: - Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre urbà tot valorant si s'escau la possibilitat d'actuar preferentment en sòl urbà no consolidat. - Extensions urbanes sobre sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament contigües al centre urbà. - Classificant noves àrees d'extensió urbana contigües a les anteriors.”*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- *No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*

b.- *No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas*

aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Àmbit forestal adjacent a un espai protegit (XN2000_Serres del litoral septentrional i PEIN_Serra del Montnegre Corredor) i dins del connector terrestre principal La Conreria - Sant Mateu - Céllecs / Serres del litoral septentrional.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.8.- Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.

Prioritzar l'ocupació dels solars lliures de l'interior de les urbanitzacions, enfront de l'ocupació de noves àrees perifèriques i l'augment del perímetre construït.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge del Baix Maresme es determina el següent:

22.3. Unes urbanitzacions ordenades i integrades en el paisatge, de manera que se'n minimitzi l'impacte visual.

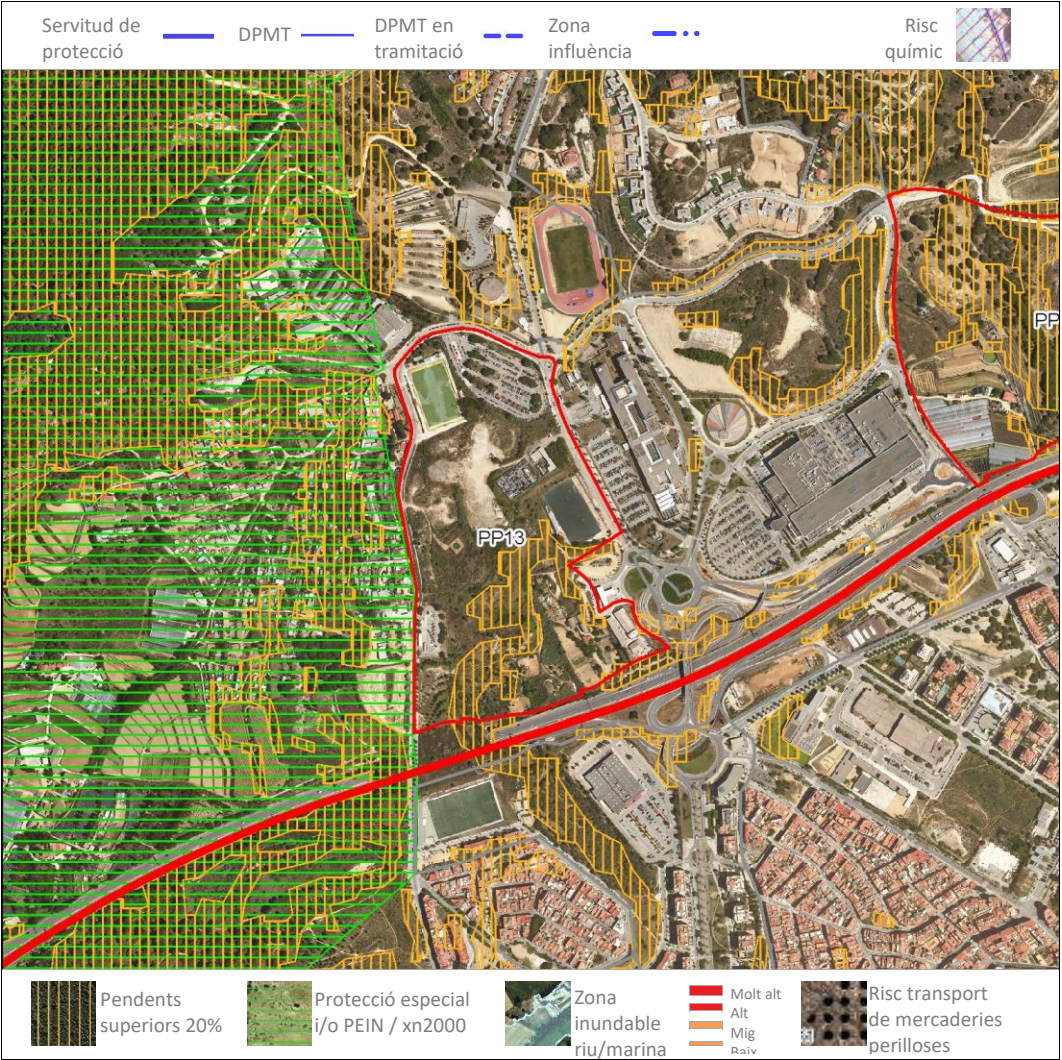
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge del Baix Maresme es concreta el següent:

22.6. Promoure la gestió de les masses forestals per tal de reduir el risc d'incendi i mantenir una diversitat paisatgística elevada, amb garrigues, brolles i prats secs mediterranis alternant amb pinedes i alzinars.

22.8. Facilitar la connexió ecològica i paisatgística entre la Serra de Marina i el mar, sobretot vetllant per la continuïtat dels espais agroforestals i les rieres.

Conclusions

En resum, al sector PP 11 Can Gener li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Mataró
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Les Sureres
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	24/04/1997
Descripció	PP13 - Carretera de Cirera
Tipus de desenvolupament	Altres desenvolupaments
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08121-13PPU
Superfície (ha)	17.85
Índex d'edificabilitat bruta	0.25
Densitat	
Nombre d'habitatsges	
Sostre activitat econòmica:	44.625
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:	11/12/2018
Planejament derivat data:	

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	



Plans directors urbanístics:	
Informació:	Data

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	Baix Maresme

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☐ 20 a 50 ☐ > 50 ☐
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	14

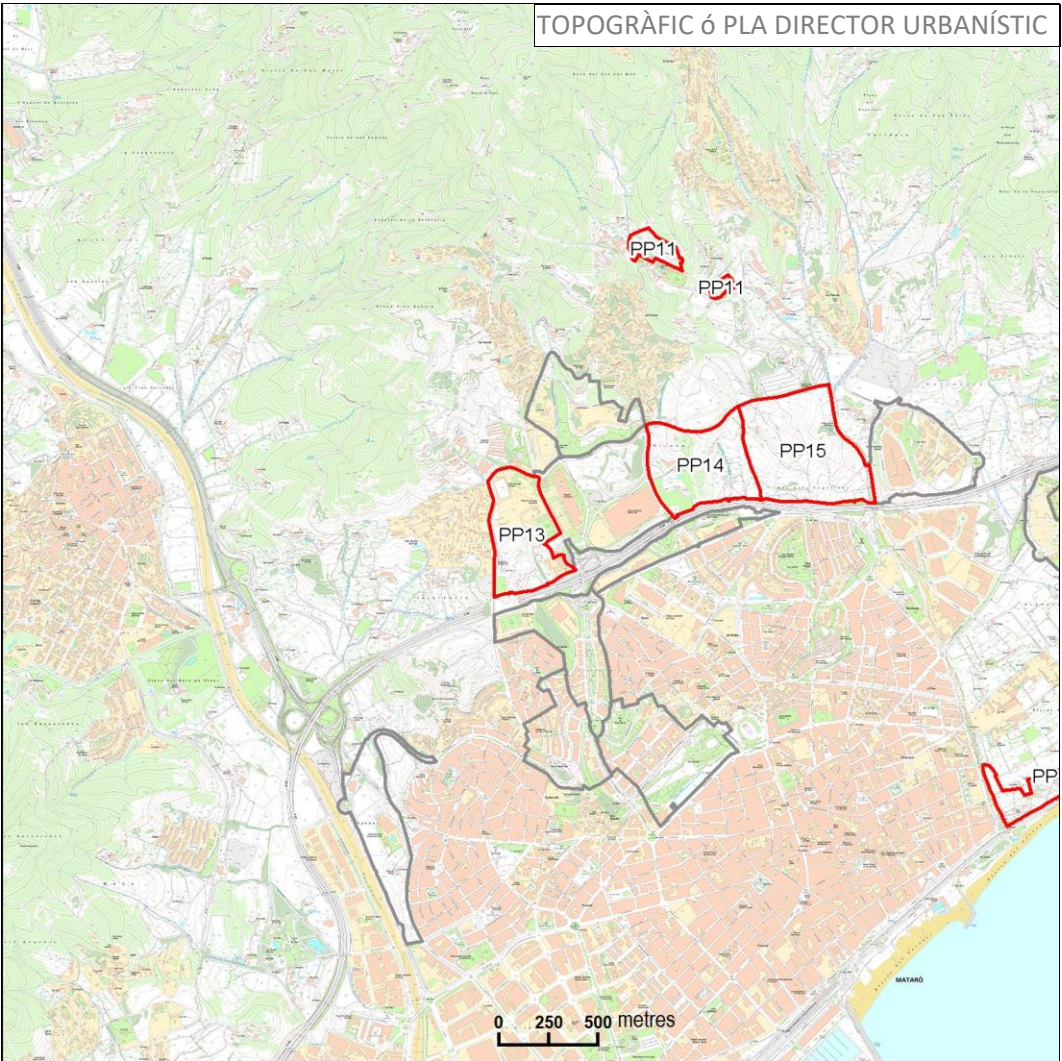
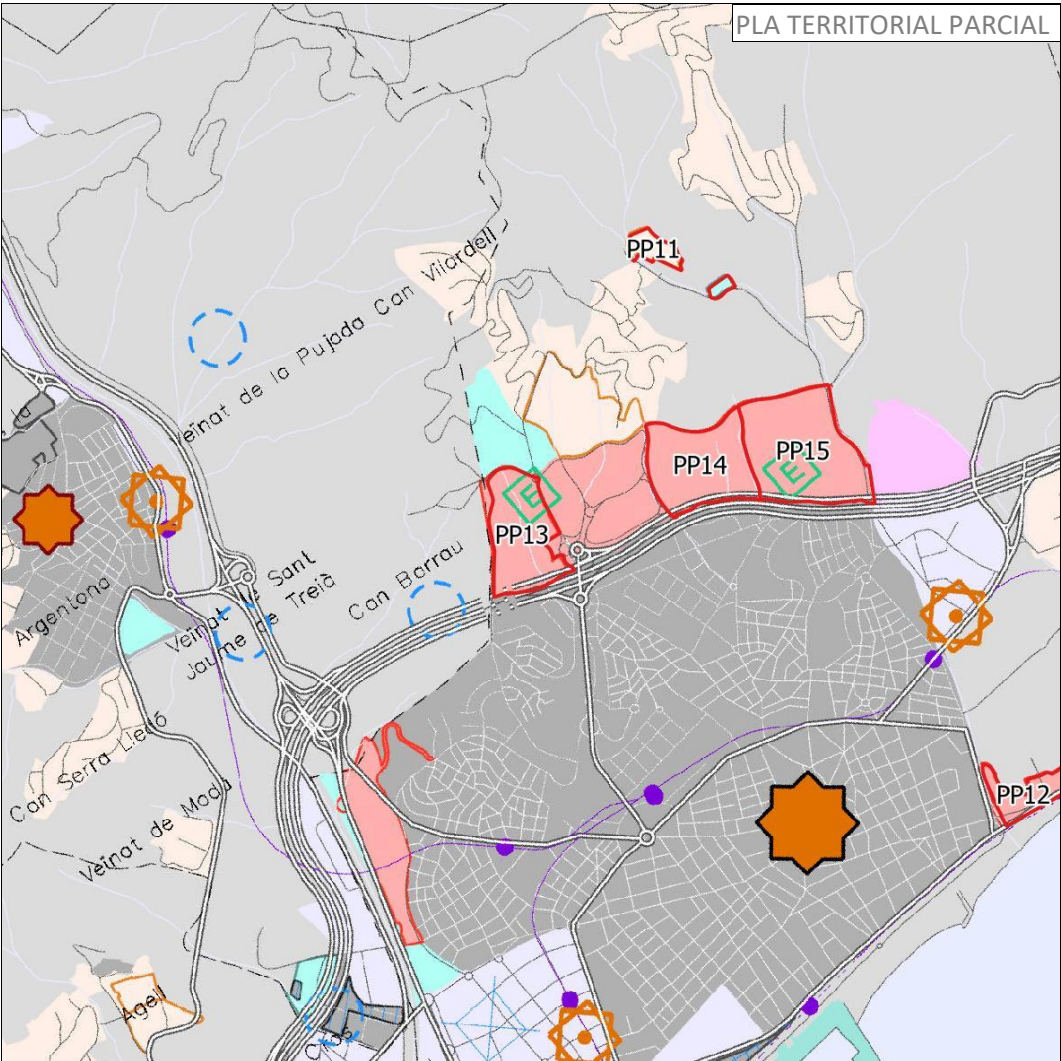
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

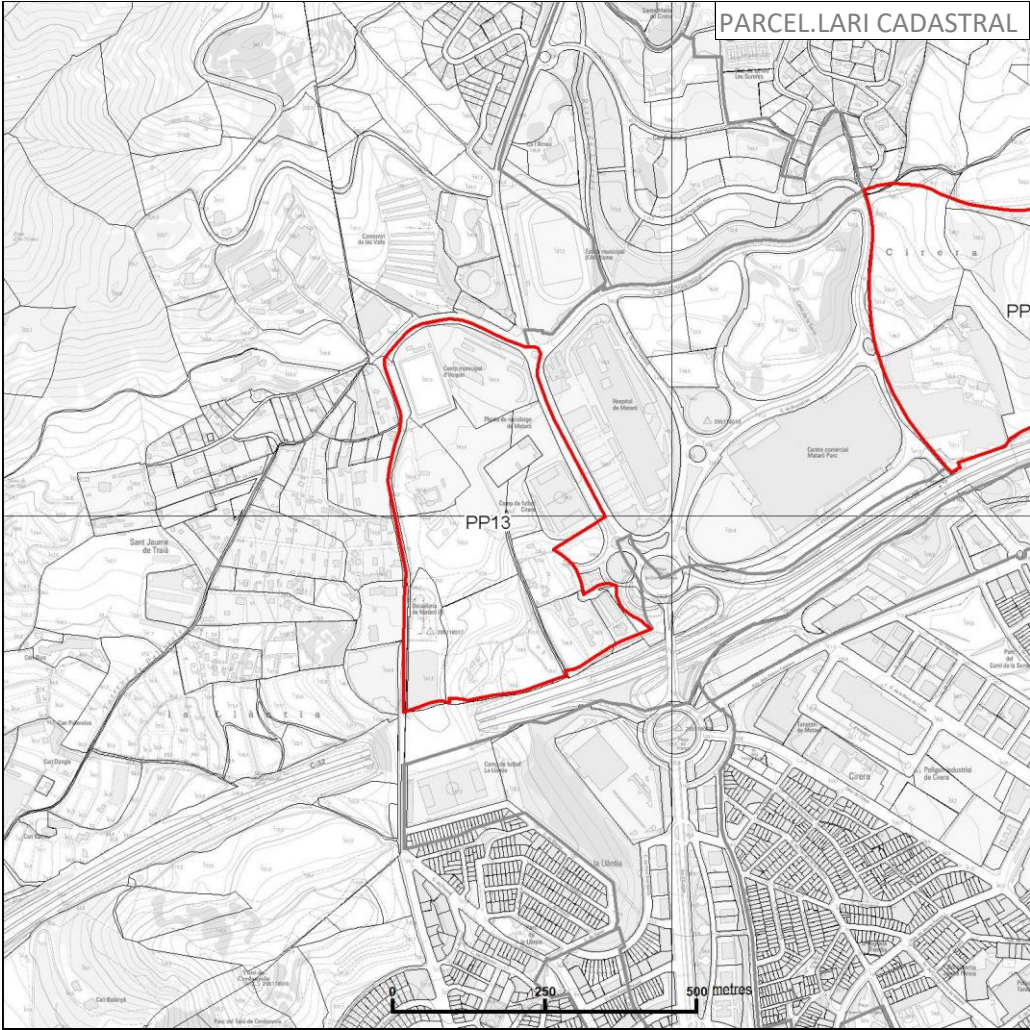
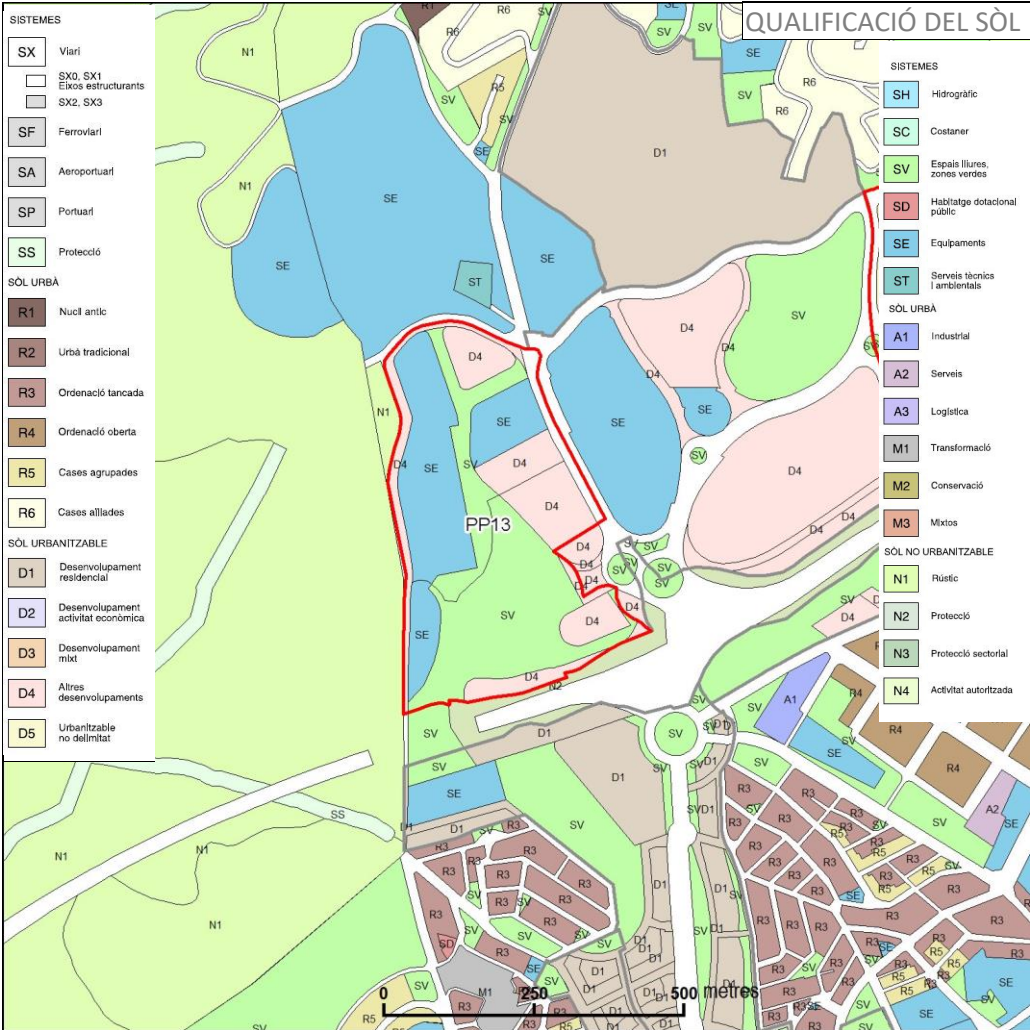
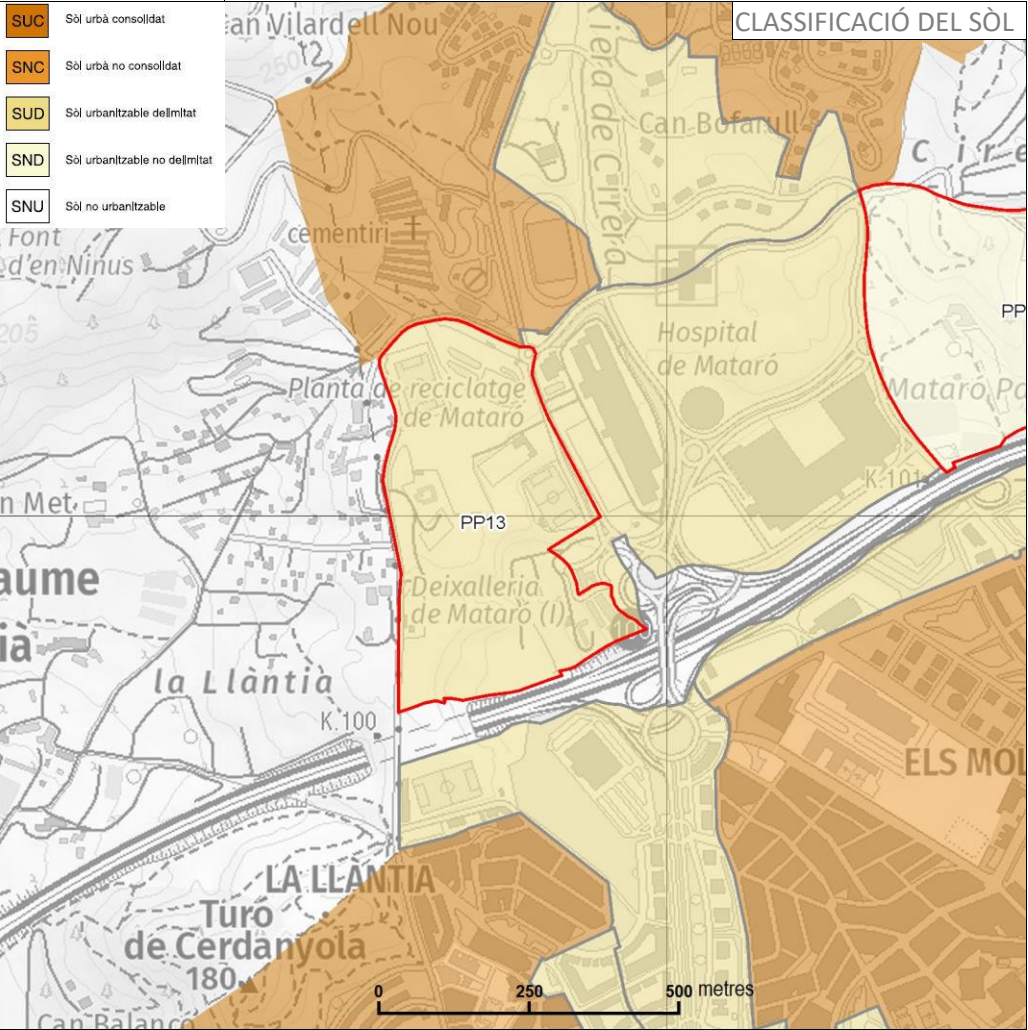
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	86
---	----



FITXA INFORMATIVA

08121 - 5 | PP13 - Carretera de Cirera



08121 - 5 | PP 13 - Carretera de Cirera

El sector se situa en contigüïtat amb el nucli de Mataró, al nord d'aquest, separat per la carretera C-32. El seu entorn és principalment urbà i urbanitzable amb usos residencials i d'activitat econòmica respectivament. Limita al nord amb sòl urbà on s'hi troben diferents equipaments entre ells el Cementiri de les Valls i l'Estadi Municipal d'Atletisme; a l'est, limita amb l'hospital de Mataró; a l'oest limita amb el veïnat de Sant Jaume de Treià del terme municipal d'Argentona; al sud limita amb el barri La Llàntia, a l'altre costat de la carretera C-32. L'accessibilitat és bona, i es produirà des de la carretera C-32, a través de la Plaça de la Gran Bretanya.

Morfològicament el sòls tenen pendents superiors al 20% en un 14% de l'àmbit i tenen una geometria lleugerament regular. En la part sud de l'àmbit es detecta un curs d'aigua innominat. Els terrenys actualment són majoritàriament matollar, prats i herbassars, si bé a l'extrem nord s'hi troben les pistes de pràctiques de conduir i el camp municipal de Hoquei: en el límit est s'hi trobat el camp de futbol de Cirera i en el límit oest el Centre d'acollida municipal d'animals de companyia (CAAC) i la deixalleria de Cirera. Els terrenys tenen exposició visual des de la infraestructura viària C-32.

Segons la modificació puntual de Pla General d'ordenació, aprovat i publicat el 11/12/2018, l'objectiu del sector manté l'objectiu que el Pla general 1996 establia amb: a) Previsió d'ordenació d'una franja d'equipaments públics i privats de caràcter supramunicipal en una àrea que gaudeix de molt bones comunicacions amb la resta de la ciutat, del territori comarcal i de la Regió I, consolidant el desenvolupament territorial per sobre de la variant de la N-II al costat del hospital comarcal i del centre comercial Mataró-Parc. b) Consolidar un verd continu que actua com a dotació per a tot el conjunt urbà i que, organitza el límit amb el sòl no urbanitzable tot definint el Camí dels Contrabandistes com una via de caràcter paisatgístic unificadora dels Turons. El sector té una superfície de 17,85 ha, a gestionar i executar mitjançant dos polígons reparcel·lables UA-90a (8,98 ha) i UA-90b (8,87 ha); L'execució del sector en dos polígons permetrà la continuïtat dels entrenaments i de l'activitat en el camp de futbol actual del Cirera, urbanitzant i edificant en primer lloc el polígon A, que permetrà fer les noves instal·lacions del camp de futbol en el nou emplaçament i després traslladar l'activitat esportiva per iniciar l'execució del polígon B. L'ús general dominant és d'espais lliures i equipaments; l'edificabilitat bruta és de 0,25 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 44.459 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures públics (37,95%), equipaments -Esp, Esa, Esa-I- (29,99%) i vialitat (12,96%) amb un total del 80,90% del sòl.

El sistema de gestió dels polígons d'actuació urbanística és el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, d'iniciativa pública. El termini d'execució del pla fixa que les obres d'execució de la urbanització s'haurien d'haver iniciat el juny del 2019 en la UA-90a i el juny 2020 en la UA-90b; a data d'avui no es té coneixement de que s'hagin iniciat les obres.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general vigent en el pla d'etapes corresponent per al desenvolupament dels sectors PP13 Carretera de Cirera s'ha superat, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectoris de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.

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

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada terciària amb capacitat de desenvolupament i assenyala per aquesta l'estratègia de Localització d'equipaments.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

A l'article 3.23 Estratègia complementària d'equipament, el PTMB assenyala àrees amb expressa necessitat d'equipament la satisfacció de la qual pot ser motiu d'ocupació addicional de sòl confrontant amb aquest destí. Les delimitacions de sòl d'equipament en àrees de sòl confrontant es poden tramitar encara que no s'hagi assenyalat aquesta estratègia si hi ha una necessitat justificada, no es pot satisfer dins de l'àrea i hi ha sòl confrontant amb aptitud per a aquest destí. L'estratègia complementària d'equipament és susceptible d'aplicar-se a: a) àrees residencials aïllades de baixa densitat (urbanitzacions); b) àrees especialitzades d'activitat; c) espais articuladors d'àrees especialitzades.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

D'acord amb la legislació urbanística, el planejament general urbanístic ha de complir els requisits que, literalment, es transcriuen a continuació:

a.- No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents. A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.

b.- No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector té un risc geològic amb una perillositat potencial baixa.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Críteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge del Baix Maresme es determina el següent:

22.1. Un paisatge natural i forestal del Baix Maresme ben conservat i gestionat, amb qualitat paisatgística, viable ecològicament i on es compagini l'activitat agrària, l'aprofitament de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge del Baix Maresme es concreta el següent:

22.9. Procurar que les edificacions aïllades tinguin un emplaçament adequat (tant per evitar la creació de nous vials i talussos com per prevenir problemes potencials d'erosió). Els projectes han de garantir una integració adequada a l'entorn, en especial pel que fa a materials, color i alçada de les edificacions. de la Mata (Mataró), la torre dels Encantats (Arenys de Mar / Caldes d'Estrac), el turó de l'Home (la Conreria, Tiana), el turó d'en Galzeran o el d'en Mates (Alella), el turó d'en Baldiri (Teià) i el mirador de la Cornisa; a més del turó de Sant Mateu, que fa de límit amb la unitat de la Serra de Marina; els itineraris paisatgístics a peu del coll de la Font de Cera-Montcada i Reixac, coll de Can Bordoi-coll de la Font de Cera, coll del Porc-Can Castells, Argentona-coll del Porc, Mataró-Montnegre, Tiana-coll de Montalegre, el Masnou-Sant Mateu, Premià de Dalt-Sant Mateu i Vilassar de Dalt-turó del Pedrell; i els itineraris motoritzats d'Argentona-Dosrius-el Corredor, Mataró-Sant Pol, Masnou-Alella, Premià de Mar-Premià de Dalt, Vilassar de Mar-Cabrera de Mar i Caldes d'Estrac-Sant Vicenç de Montalt.

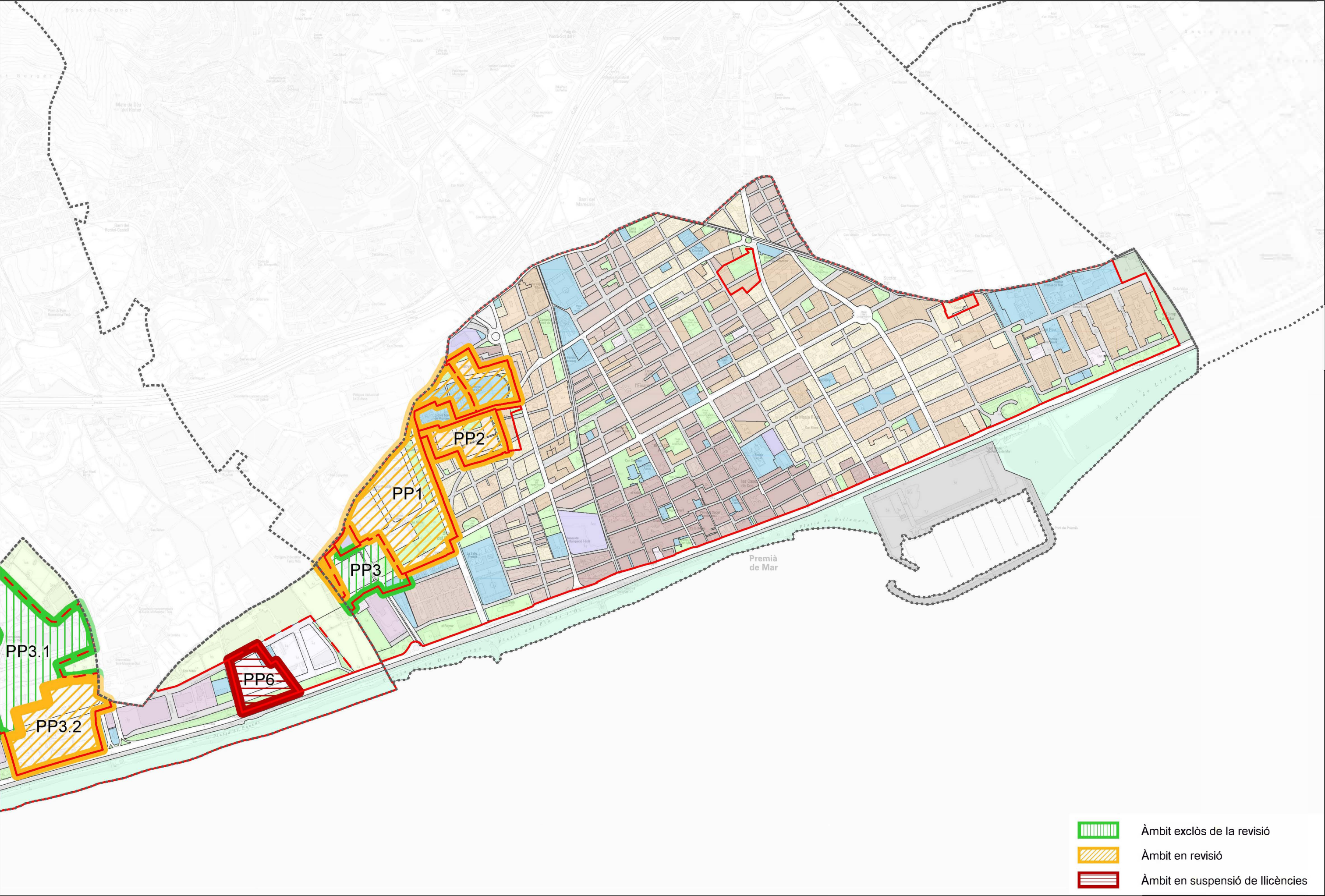
Conclusions

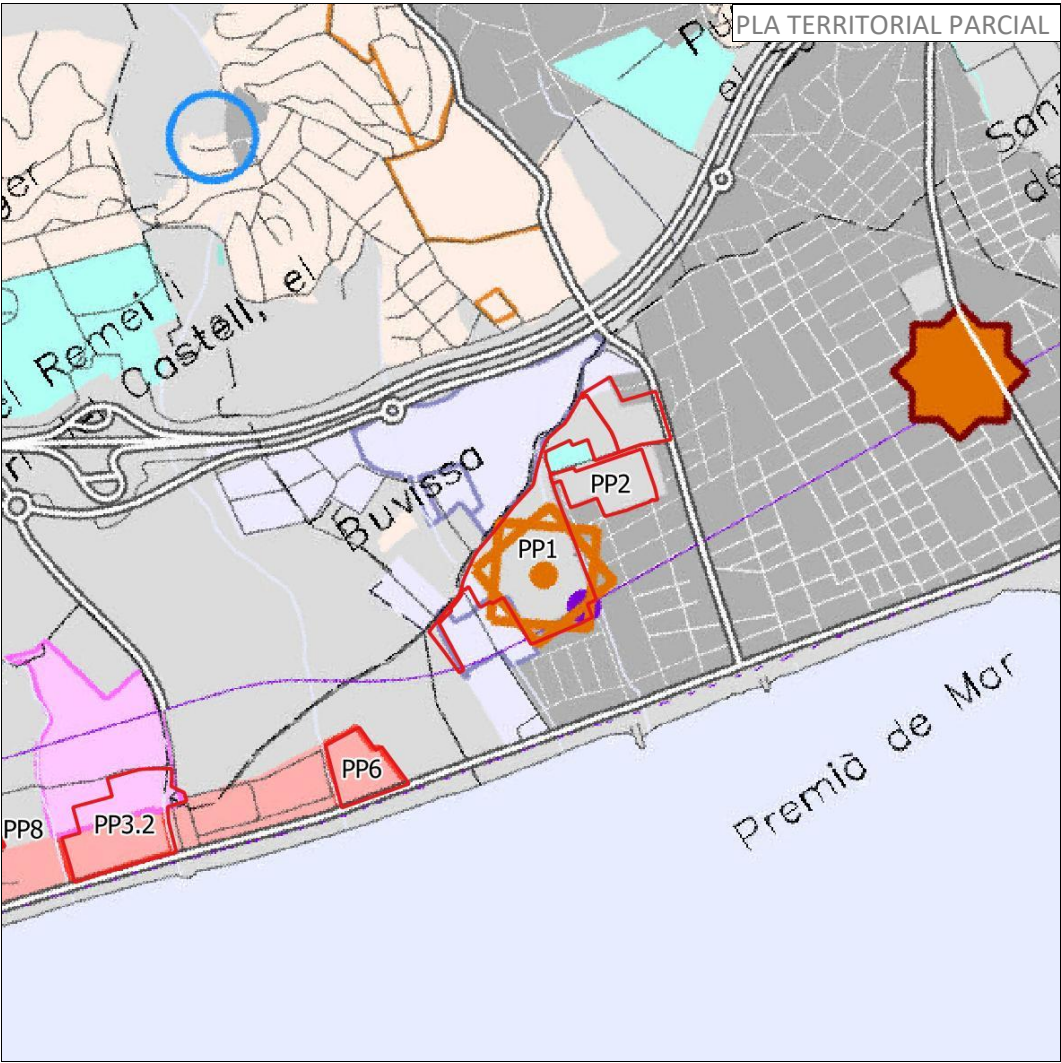
En resum, al sector PP 13 Carretera de Cirera no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



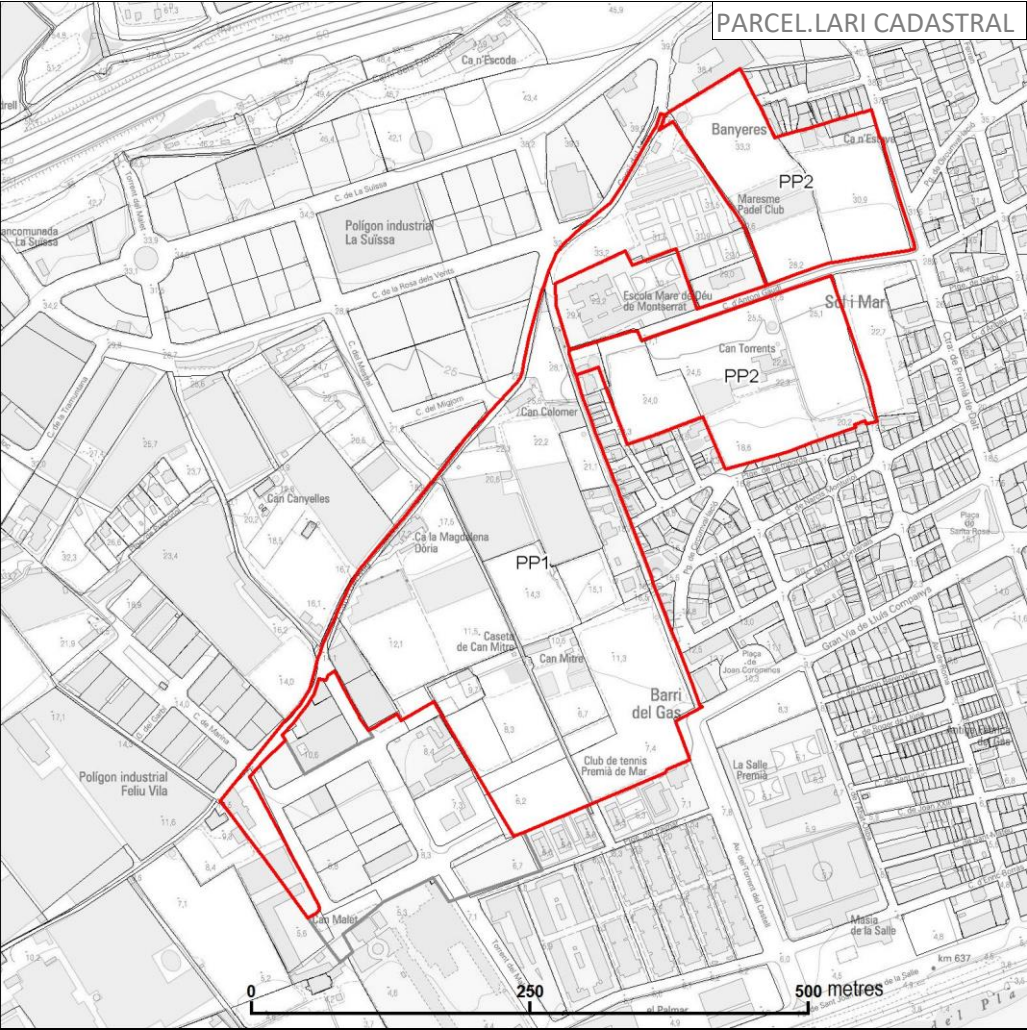
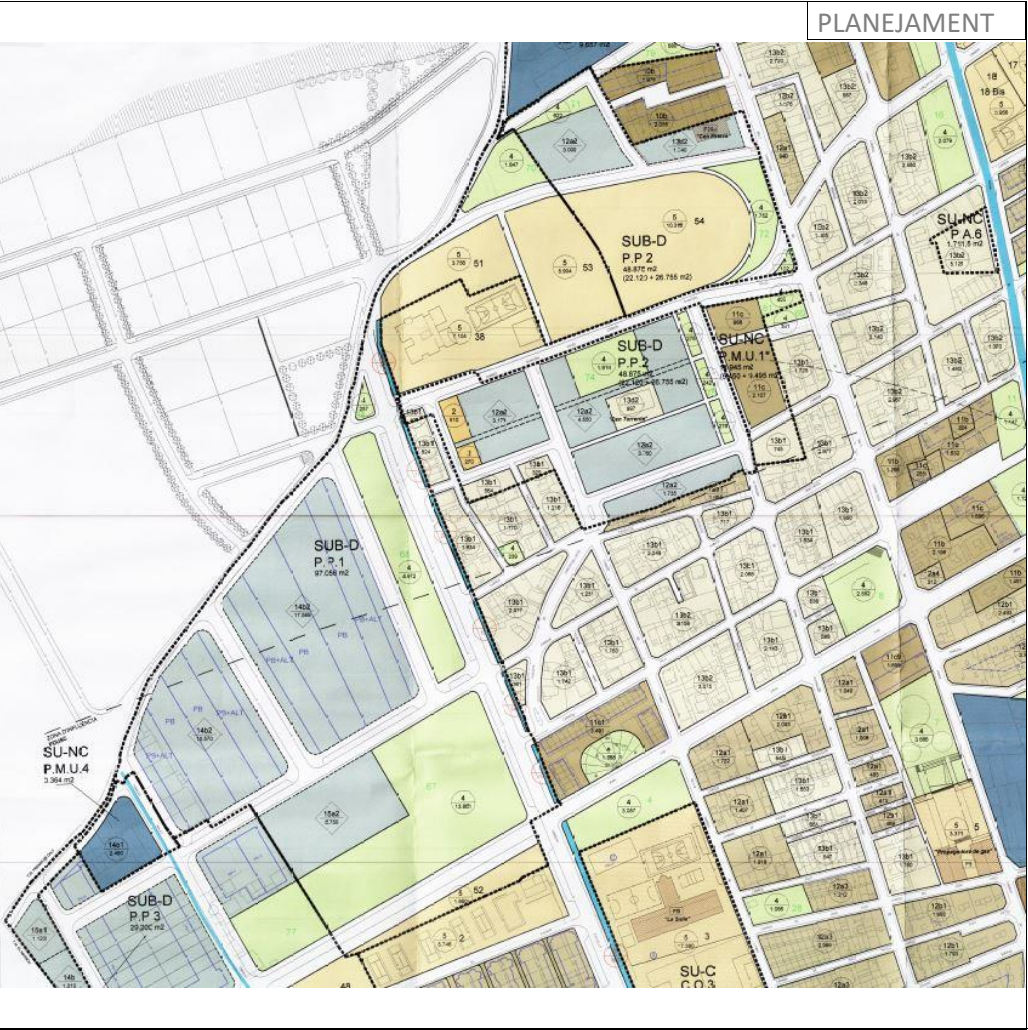
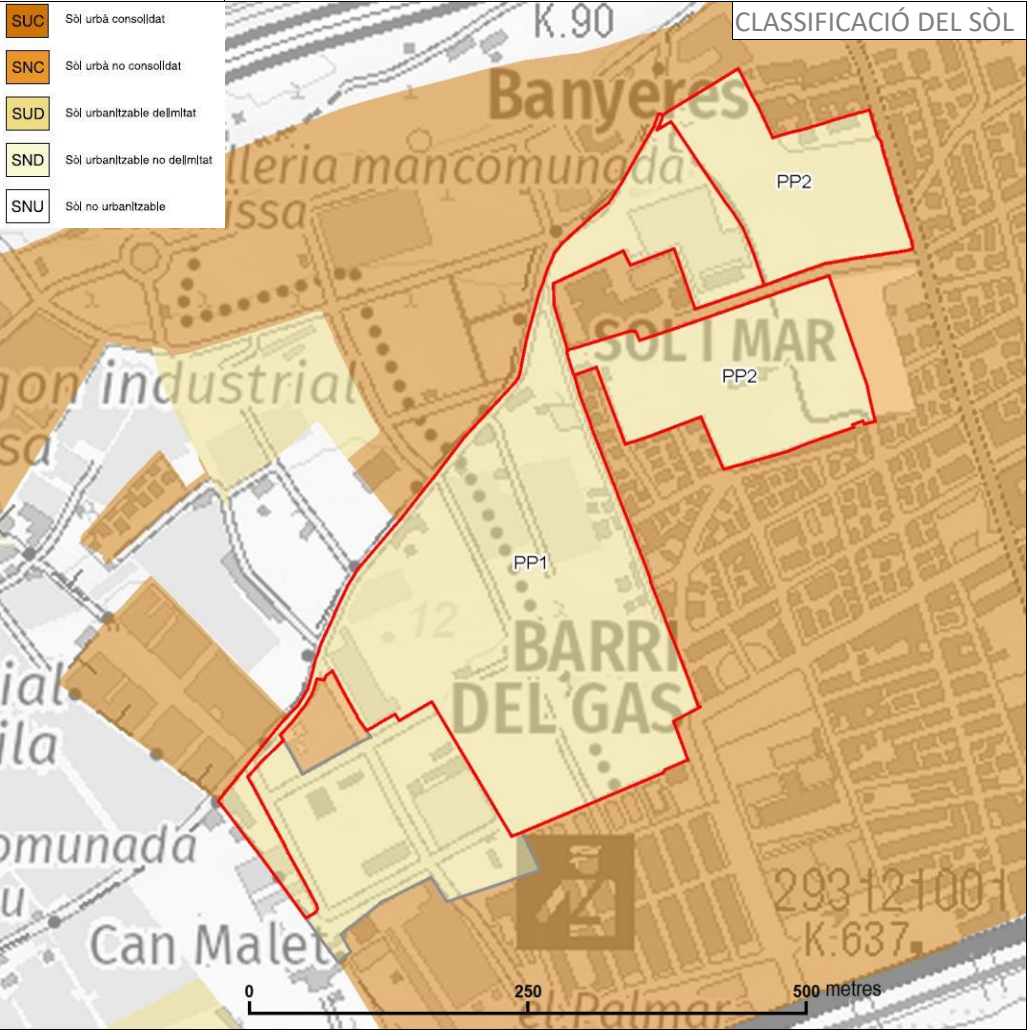
Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit del Baix Maresme

14 Premià de Mar





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Premià de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	10/12/2010
Descripció	PP1 - Camí del Mig
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08172-5PPU
Superfície (ha)	9.97
Índex d'edificabilitat bruta	0.52
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	51.863
Sostre residencial:	
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Nova centralitat urbana	
Plans directors urbanístics:	PDUSC-1
Informació:	UTR-CE 133 Torrent Malet est
Data	16/06/2005
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
0	
FITXA INFORMATIVA	
08172 - 1 PP1 - Camí del Mig	
211	



08172 - 1 | PP1 - Camí del Mig

El sector PP1 - Camí del Mig se situa en contigüitat del nucli de Premià de Mar. El seu entorn és residencial i industrial. Limita al nord amb el límit del terme municipal de Premià de Mar al llarg del camí del Mig fins el barri Banyeres; a l'est amb el Torrent Castells que el separa del sector PP2 - Can Torrents, una escola i amb sòl residencial del nucli de Premià; al sud amb la zona residencial del Palmar; a l'oest amb els sectors PP3 i PMU4 d'ús industrial executats.

Morfològicament els sòls son planers i té una geometria irregular que separa el sector en tres zones. Una principal al marge dret del Torrent, una segona zona al nord-est de l'escola que l'anomena de Can Buscarons i una petita tercera zona a l'oest del sector PP3. L'estat actual dels terrenys són camps agrícoles. Dins l'àmbit hi ha implantat diverses edificacions, construccions d'emmagatzematge i habitatge unifamiliar. L'àmbit té una poca exposició visual llunyana.

El planejament general vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal publicat el 10/12/2010, pretén concentrar la zona industrial a la zona del marge dret del Torrent i situar els equipaments a la zona de Can Buscarons així com donar continuïtat a la xarxa viària actual (la Gran Via, el Torrent Castells, el carrer Narcís Monturiol i el Camí del Mig). L'àmbit té una superfície de 9,97ha; els usos admesos són industrials i terciaris; l'edificabilitat bruta és de 0,52m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 51.863m² dels quals 34.688m² seran per a ús industrial i 17.175m² per a ús terciari. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (21%), equipaments (12%), vialitat (31%). Les condicions d'ordenació són de zona industrial aïllada intensiva (clau 14b) i zona terciari (clau 15a2).

D'acord amb el PDUSC-1, aprovat i publicat el 16 de juny de 2005, l'àmbit té la categoria de sòl urbanitzable que no necessàriament ha de passar a sòl no urbanitzable costaner, (clau CE), dins la UTR-CE 133 Torrent Malet est.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini d'execució previst pel pla és en el 1er sexenni segons el programa d'actuació urbanística del planejament vigent.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini fixat pel planejament general vigent en el programa d'actuació corresponent per al desenvolupament del sector PP1 - Camí del Mig s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) *Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.*
- e) *Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.*
- f) *Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.*
- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*
- h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*

k) *Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.*

q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTPMB no reconeix el sector dins un teixit urbà atès que les delimitacions usades en els plànols d'ordenació del PTMB corresponen al planejament anterior de l'any 1991. El municipi de Premià de Mar tot i tenir planejament general posterior (aprovació 22.07.2010, publicació 10.12.2010) a l'aprovació del PTMB (aprovació per Acord GOV/77/2010 de 20 d'abril, i publicació al DOGC núm. 5627, de 12 de maig de 2010), no el té adaptat al pla territorial atès que en la data esmentada es donava compliment al text refós del POUM provinent de l'acord d'aprovació, de data 2 d'abril de 2009, sense que aquest document estigués adaptat al planejament territorial.

En la zona on es troba el sector PP1 - Camí del Mig el PTPMB assenyala la següent estratègia:

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupament els criteris següents: els aprofitaments s'han definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Premià de Mar dins la unitat de paisatge de Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Relacionar els espais verds urbans amb els espais oberts circumdants, formant xarxes i franges connectores com ara les anomenades vies verdes. Més enllà dels itineraris definits en l'objectiu de qualitat paisatgística 5 (vegeu capítol 13), convé crear itineraris paisatgístics de caràcter local que, a partir de la xarxa de camins rurals, enllacin espais agrícoles naturals i urbans.

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les

vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

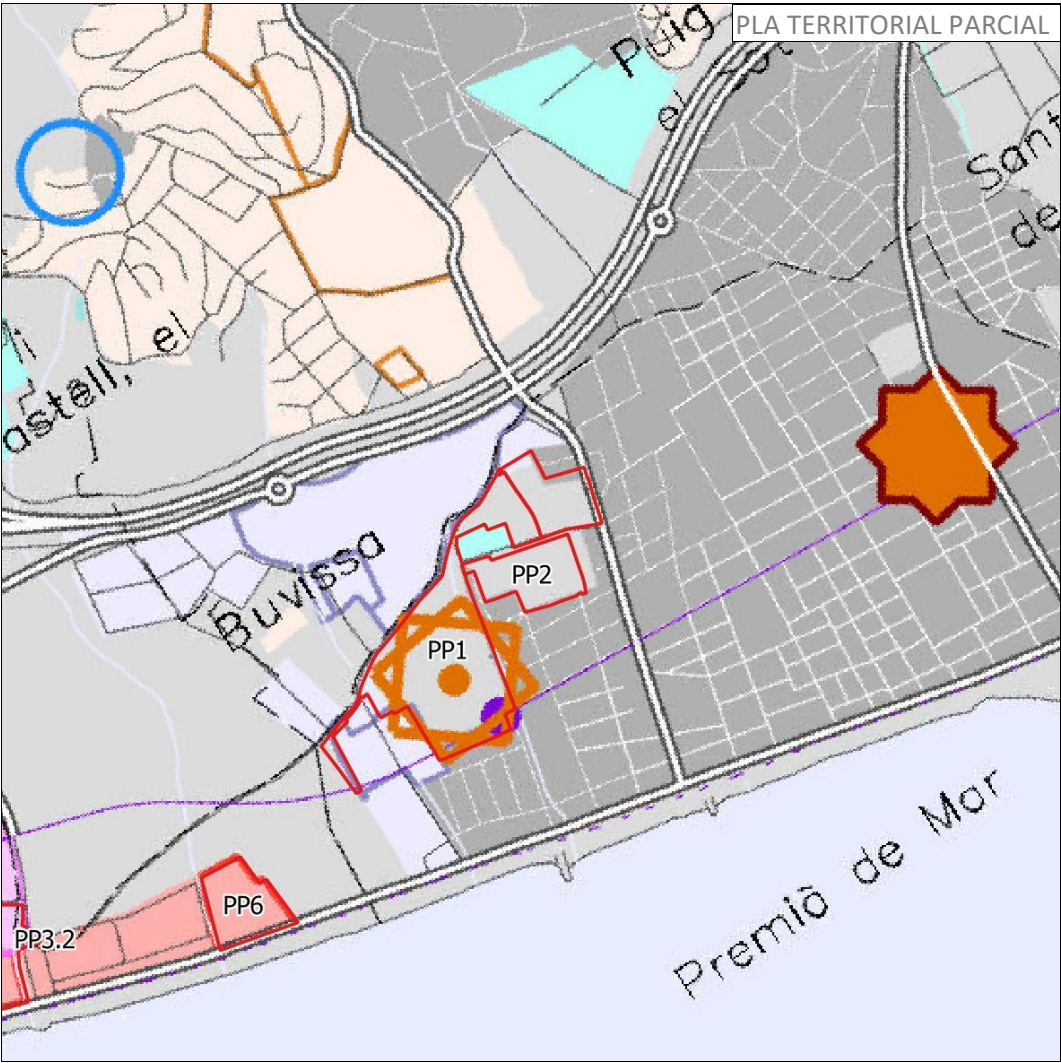
En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge del Baix Maresme es determina el següent:

22.5. Una façana marítima i uns assentaments interiors que mantinguin la identitat paisatgística, ordenats, que mantinguin els seus valors i els valors dels espais circumdants, i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

22.7. Un sistema d'itineraris i miradors que emfasitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges del Baix Maresme.

Conclusions

En resum, al sector PP1 - Camí del Mig no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	Premià de Mar
Nucli / Àrea especialitzada	
Planejament	Pla d'ordenació urbanística municipal
Data aprovació	10/12/2010
Descripció	PP2 - Can Torrents
Tipus de desenvolupament	Residencial
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08172-6PPU
Superfície (ha)	4.89
Índex d'edificabilitat bruta	0.56
Densitat	61
Nombre d'habitatges	300
Sostre activitat econòmica:	908
Sostre residencial:	26.320

Modificació planejament general data:
Planejament derivat data:

Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	Data: 12/05/2010
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	



Plans directors urbanístics:	PDUSC-1
Informació:	UTR-CE 132 Torrent Castells
Data	16/06/2005

Informació de paisatge	
Unitat de paisatge:	

Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 ☐ 20 a 50 ☐ > 50 ☒
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat. 0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	0

Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	0

Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

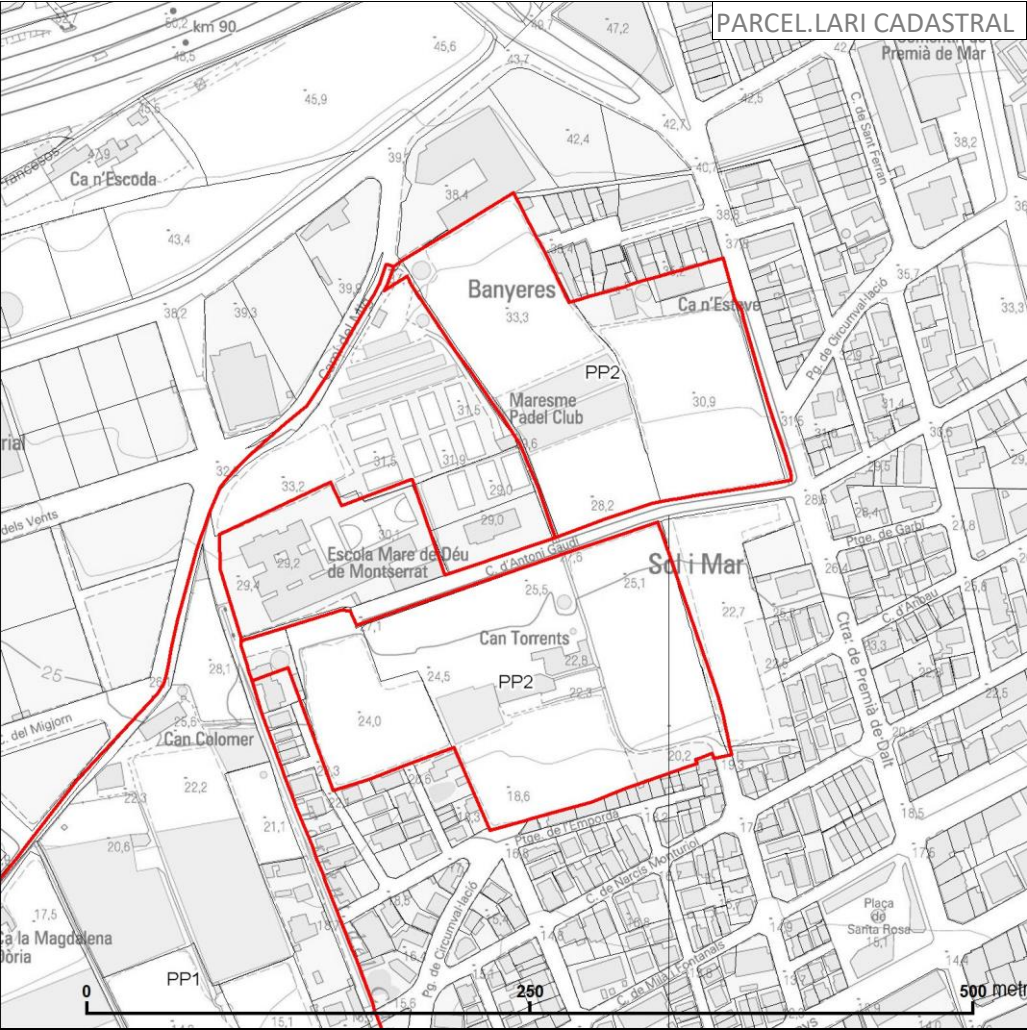
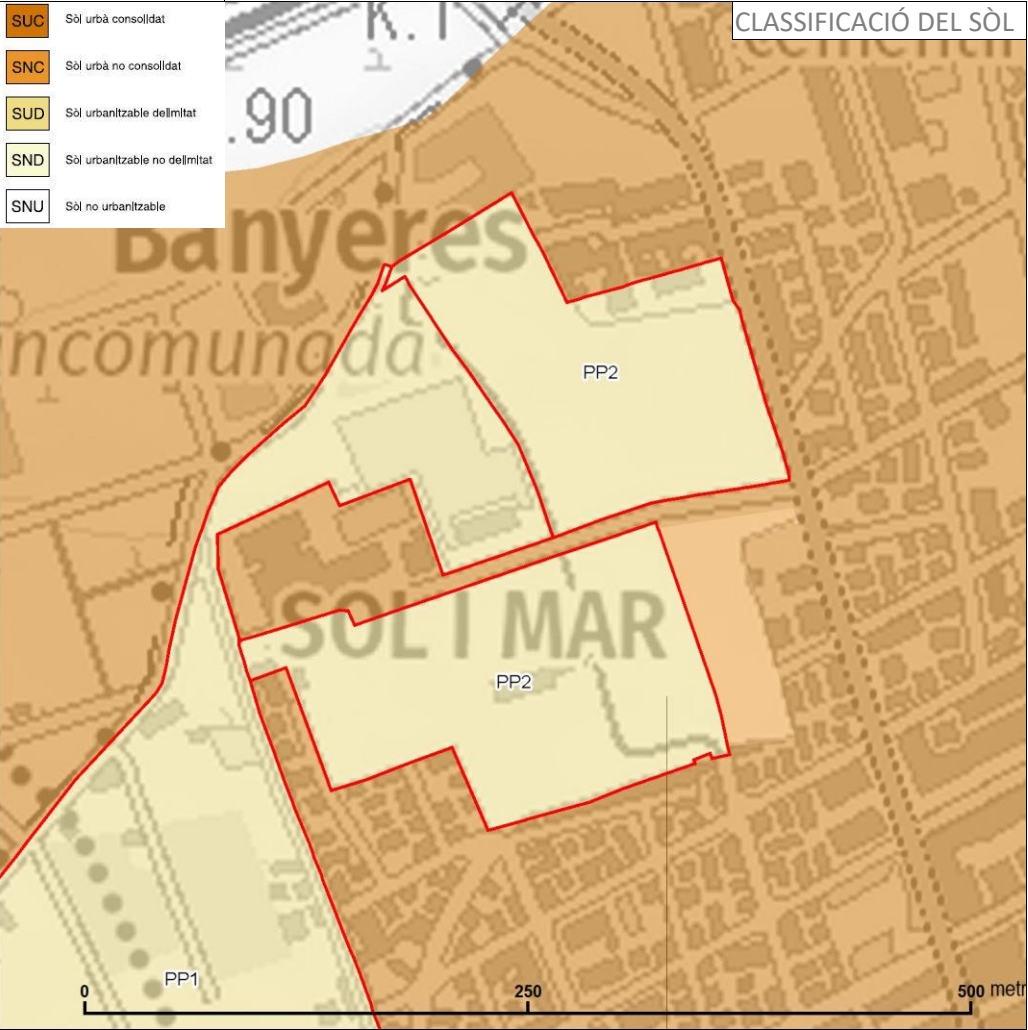
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	0
---	---

FITXA INFORMATIVA

08172 - 2 | PP2 - Can Torrents



08172 - 1 | PP2 - Can Torrents

El sector PP2 - Can Torrents se situa en contigüïtat del nucli de Premià de Mar. El seu entorn és residencial i industrial. Es tracta d'un sector discontinu en dos subàmbits separats pel carrer d'Antoni Gaudí. El subàmbit situat més al nord limita al nord amb una petita zona industrial i el raval de les Banyeres; a l'est amb la carretera BV-5024 que el separa de sòl residencial; al sud amb el carrer Antoni Gaudí que el separa del sector PMU1 i del segon subàmbit; a l'oest amb la zona d'equipaments de Can Buscarons del sector PP1. El subàmbit del sud limita al nord amb el carrer Antoni Gaudí que el separa d l'escola i del primer subàmbit; a l'est amb el PMU1; al sud i oest amb sòl urbà residencial.

Morfològicament els sòls son planers i els dos subàmbits tenen una geometria. L'estat actual dels terrenys són camps agrícoles. Dins l'àmbit hi ha implantat diverses edificacions, construccions d'emmagatzematge i habitatge unifamiliar. L'àmbit té una poca exposició visual llunyana.

El planejament general vigent, que és el Pla d'ordenació urbanística municipal publicat el 10/12/2010, pretén completar i cosir els teixits urbans residencials que envolten l'àmbit així com completar la xarxa viària. L'àmbit té una superfície de 4,48ha; els usos admesos són residencial i comercial; l'edificabilitat bruta és de 0,55m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 27.228m² dels quals 24.962m² seran per a ús residencial, 908m² per a ús comercial i reconeix 1.360m² per a les masies de Can Torrents i Can Buscarons. Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures (11%), equipaments (21%), vialitat (26%). Les condicions d'ordenació són de Eixample illa oberta unihabitatge (clau 12a1), Eixample illa oberta plurihabitatge (clau 12a2), Ciutat jardí intensiva unihabitatge aïllada (clau 13b1) i Ciutat jardí cases amb jardí (13d2).

D'acord amb el PDUSC-1, aprovat i publicat el 16 de juny de 2005, l'àmbit té la categoria de sòl urbanitzable que no necessàriament ha de passar a sòl no urbanitzable costaner, (clau CE), dins la UTR-CE 132 Torrent Castells.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini d'execució previst pel pla és en el 2er sexenni segons el programa d'actuació urbanística del planejament vigent.

Estat de desenvolupament

Tot i que els terminis establerts pel planejament no s'han exhaurit atès que el sector no es troba en desenvolupament el present document considera adequat revisar-lo.

Criteris territorials

El PTPMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTPMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.
- f) Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.
- g) Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.
- h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.
- k) Propiciar el desenvolupament urbà en les localitzacions de major aptitud i capacitat de prestació eficient dels serveis.
- q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.

El PTPMB no reconeix el sector dins un teixit urbà atès que les delimitacions usades en els plànols d'ordenació del PTMB corresponen al planejament anterior de l'any 1991. El municipi de Premià de Mar tot i tenir planejament general posterior (aprovació 22.07.2010, publicació 10.12.2010) a l'aprovació del PTMB (aprovació per Acord GOV/77/2010 de 20 d'abril, i publicació al DOGC núm. 5627, de 12 de maig de 2010), no el té adaptat al pla territorial atès que en la data esmentada es donava compliment al text refós del POUM provinent de l'acord d'aprovació, de data 2 d'abril de 2009, sense que aquest document estigués adaptat al planejament territorial.

En la zona on es troba el sector PP2 - Can Torrents el PTPMB assenyala la següent estratègia:

Noves centralitats urbanes, per a aquelles noves peces urbanes que, tenint unes bones condicions d'accessibilitat global, poden assolir un paper de centre urbà al servei d'àmbits territorials més grans. El Pla fixa per al desenvolupaments els criteris següents: els aprofitaments s'han definir segons les necessitats del seu entorn urbà, el veïnatge amb els espais oberts i el seu nivell d'accessibilitat. Els sectors afectats han de tenir, com a mínim, un coeficient d'edificabilitat mínim del 0,6. Aquest mínim no s'ha d'aplicar obligatòriament al sòl de sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector. Els usos tindran una capacitat d'atracció i un abast territorial proporcionats al nivell d'accessibilitat del node, més alt als principals intercanviadors de transport públic que a la resta de nodes del sistema de transport públic.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona inclou el municipi de Premià de Mar dins la unitat de paisatge de Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Relacionar els espais verds urbans amb els espais oberts circumdants, formant xarxes i franges connectores com ara les anomenades vies verdes. Més enllà dels itineraris definits en l'objectiu de qualitat paisatgística 5 (vegeu capítol 13), convé crear itineraris paisatgístics de caràcter local que, a partir de la xarxa de camins rurals, enllacin espais agrícoles naturals i urbans.

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

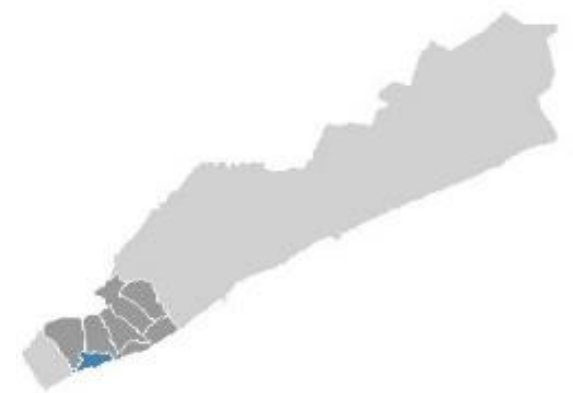
En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge del Baix Maresme es determina el següent:

22.5. Una façana marítima i uns assentaments interiors que mantinguin la identitat paisatgística, ordenats, que mantinguin els seus valors i els valors dels espais circumdants, i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

22.7. Un sistema d'itineraris i miradors que emfasitzin les panoràmiques més rellevants i permetin descobrir i interactuar amb la diversitat i els matisos dels paisatges del Baix Maresme.

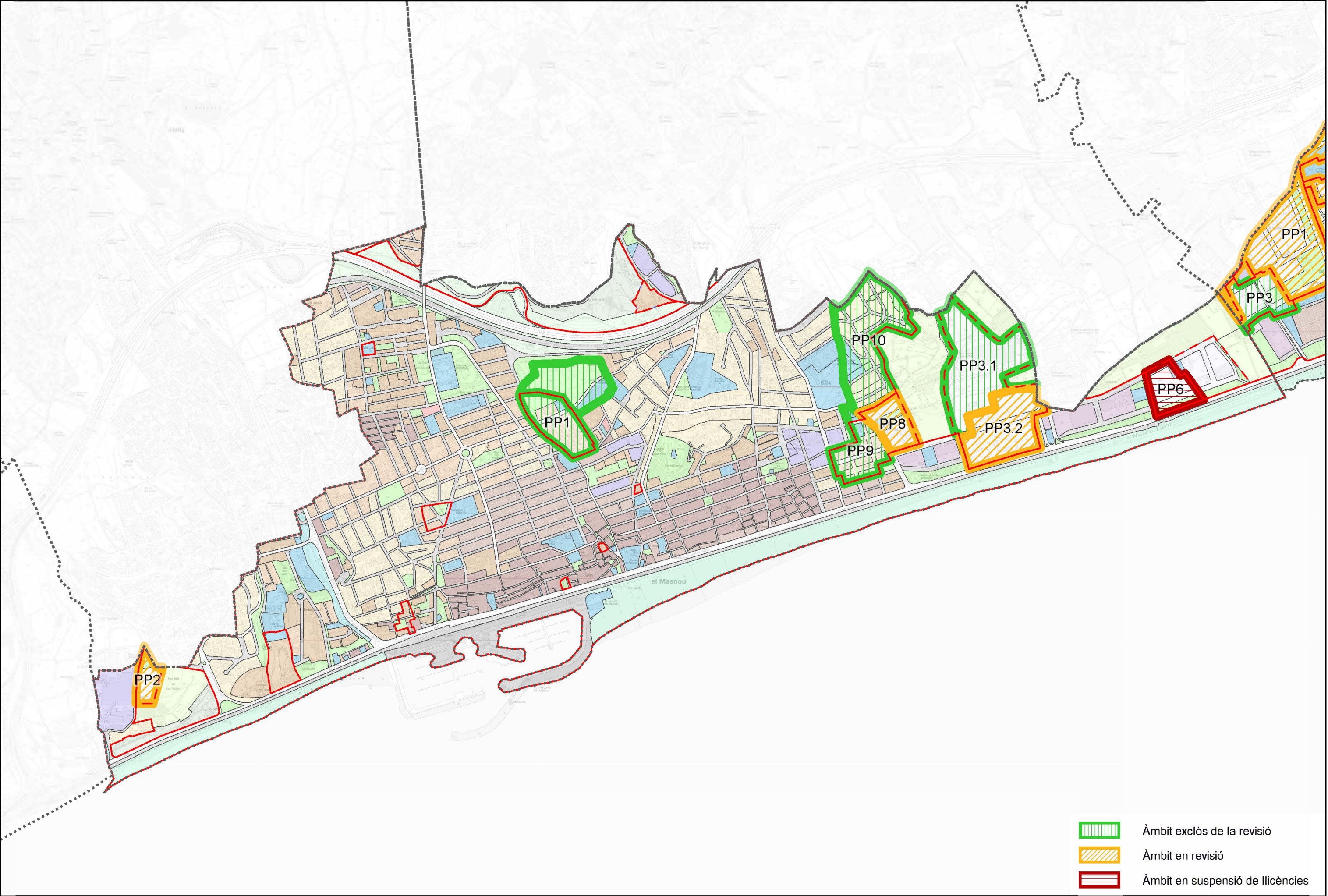
Conclusions

En resum, al sector PP2 - Can Torrents no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Municipis de l'àmbit funcional metropolità de Barcelona
Maresme – Àmbit del Baix Maresme

15 el Masnou





Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	el Masnou
Nucli / Àrea especialitzada	Nucli del Masnou
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	05/11/2001
Descripció	PP8 - Sud- Est
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08118-6PPU
Superfície (ha)	2.27
Índex d'edificabilitat bruta	0.56
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	12.733
Sostre residencial:	0

Modificació planejament general data:

Planejament derivat data:

Informació territorial

Pla territorial parcial metropolità de Barcelona

Data: 12/05/2010

Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades



Plans directors urbanístics:

Informació:

Data

Informació de paisatge

Unitat de paisatge: Baix Maresme

Informació urbanística

- Compacitat (htg/ha):	<20	20 a 50	> 50
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.		0
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:			0

Informació ambiental

- <i>Criteris ambientals</i>	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	2

Informació sectorial

- <i>Riscos naturals</i>	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0

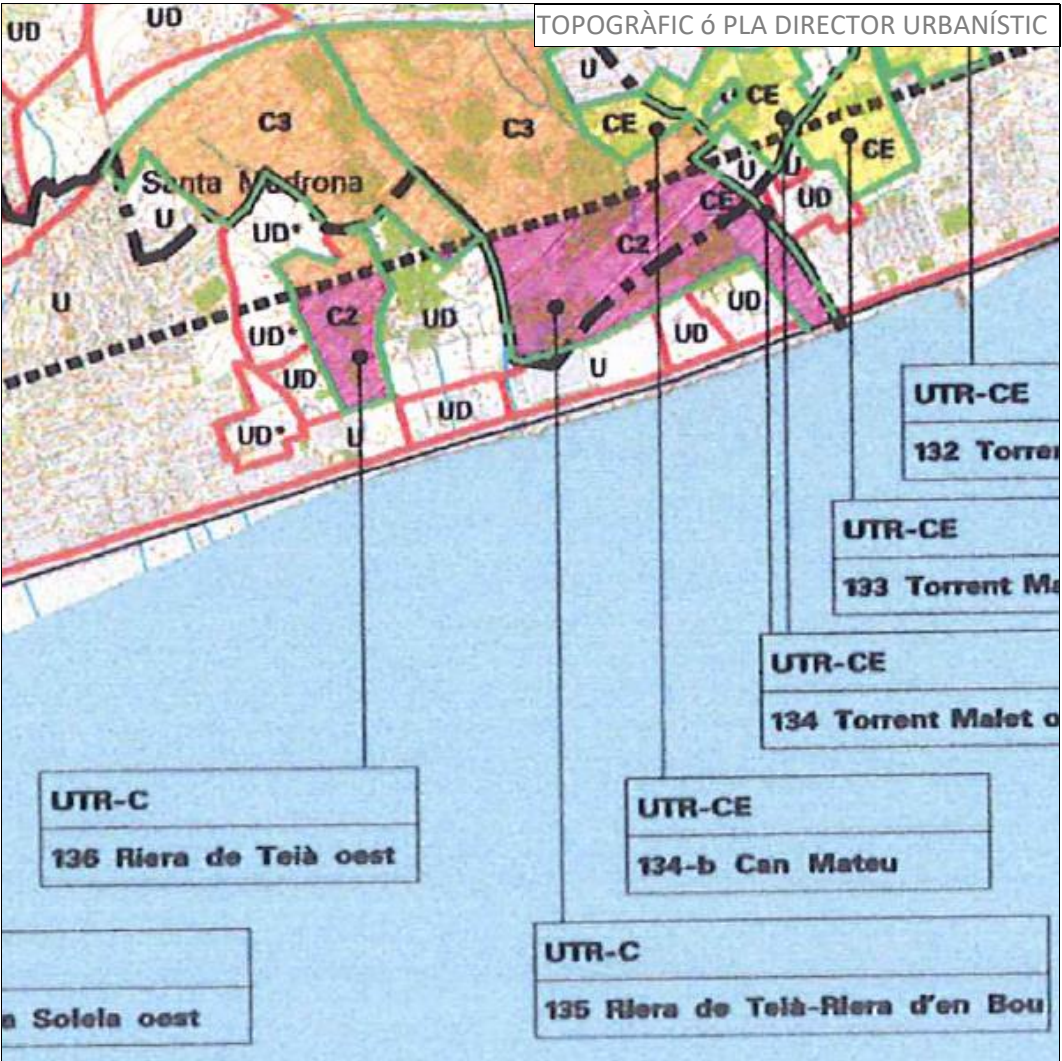
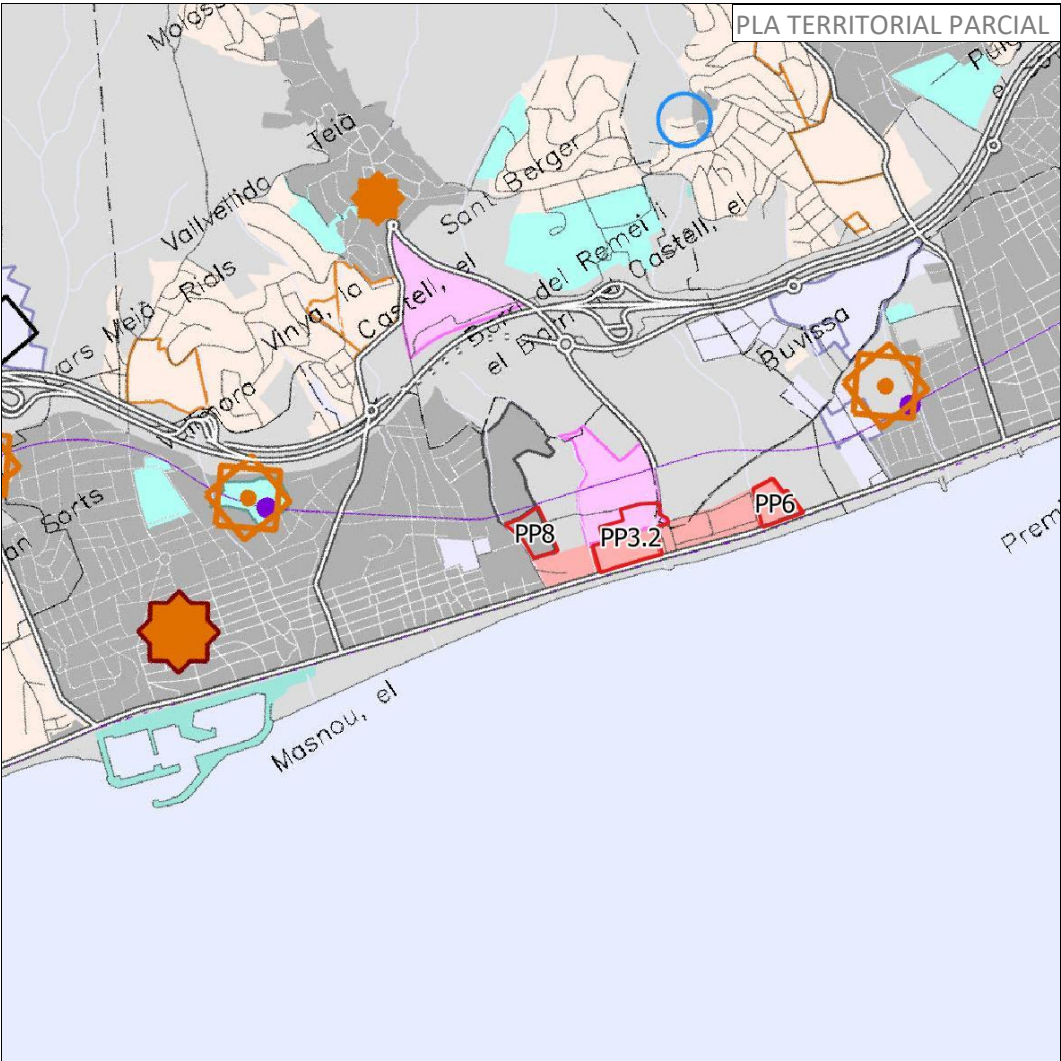
- <i>Riscos tecnològics</i>	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0

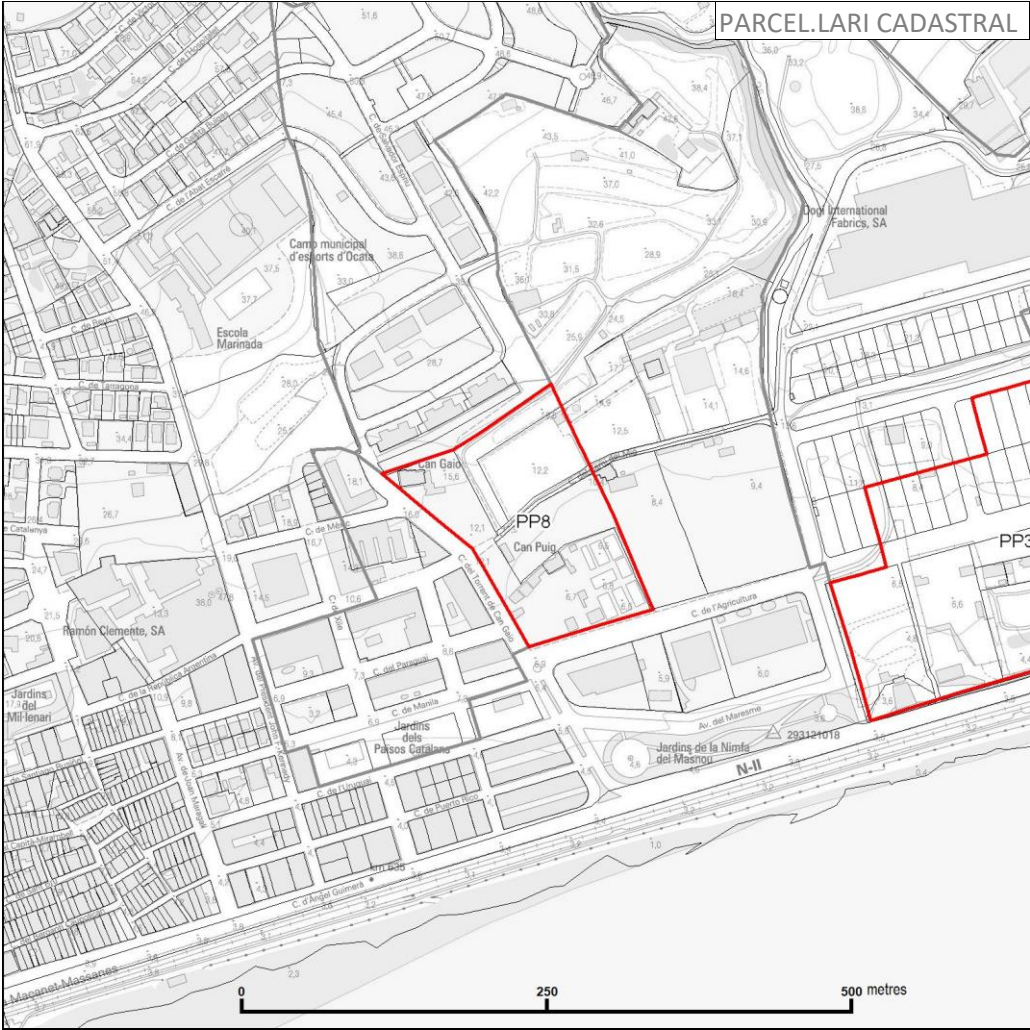
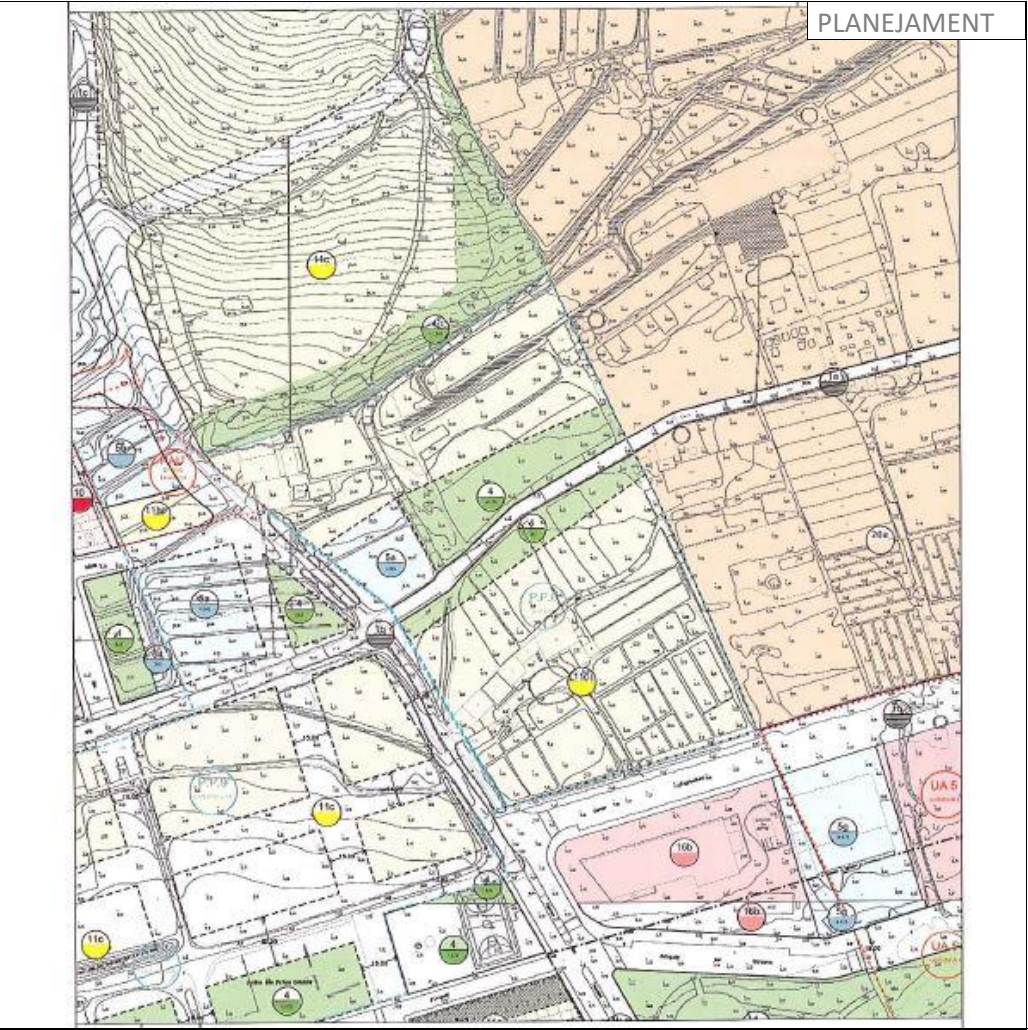
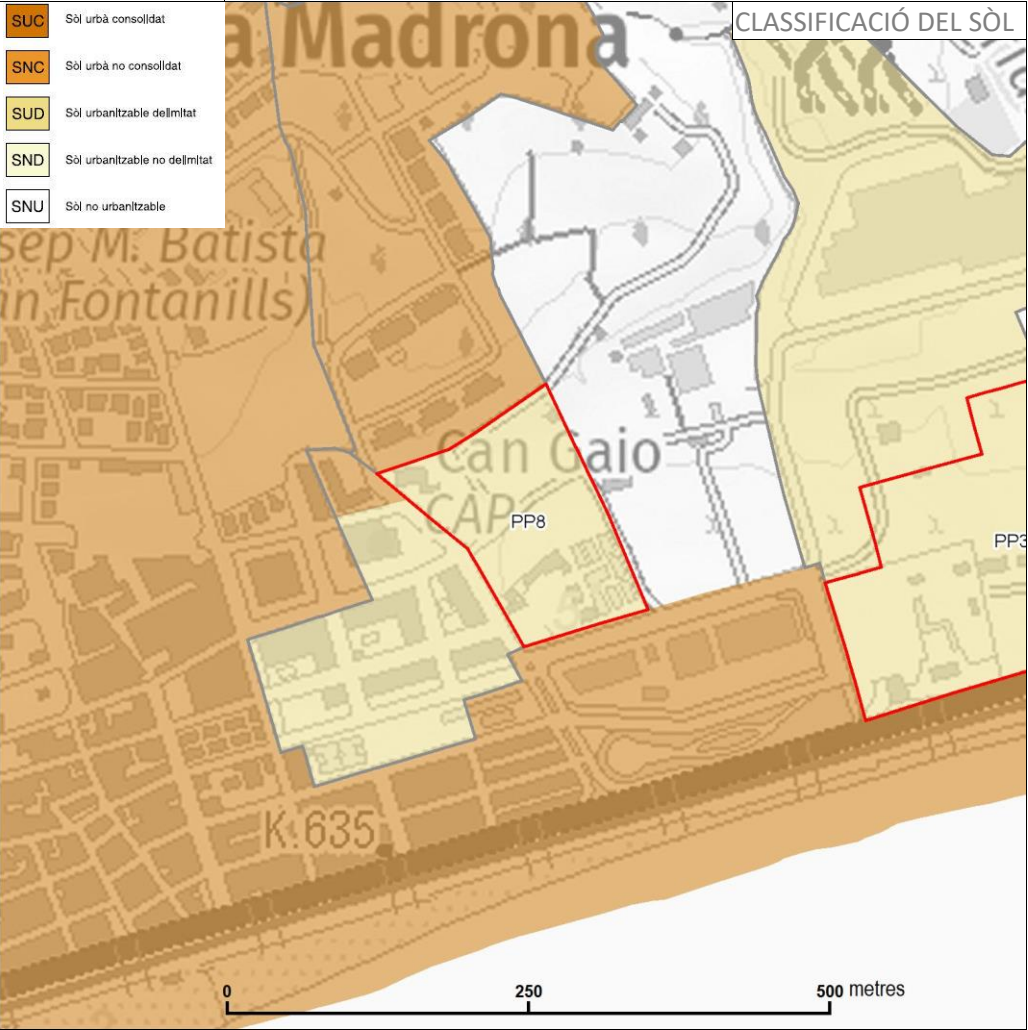
- <i>Protecció de Costes</i>	
Afectats per la servitud de costes	0

Sector lliure d'afectacions (percentatge)	98
---	----

FITXA INFORMATIVA

08118 - 1 | PP8 - Sud- Est





08118 - 1 | PP 8 - Sud-Est

El sector se situa Can Panxeta, a l'est de Masnou - Centre, en el límit est del centre urbà del barri d'Ocata,. El seu entorn és periurbà amb mixtura d'usos. A l'est limita amb àrees agrícoles, un sòl no urbanitzable amb la categoria de protecció especial pel seu interès natural i agrari, dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB; al sud confronta amb equipaments municipals i serveis comercials; a l'oest limita amb una zona residencial eixample; mentre que al nord limita amb el sector residencial Llevant, desenvolupat. L'accessibilitat al sector es realitzarà a través del carrer del Torrent de Can Gaio que enllaça amb la propera carretera N-II.

Morfològicament els sòls són planers, tenen una geometria principalment regular. No es detecta cap curs d'aigua en l'àmbit. L'estat actual dels terrenys és majoritàriament de conreus herbacis, mentre que al sud-est del sector es troba una zona esportiva i de lleure. Els terrenys tenen poca exposició visual des de la N-II.

Segons la revisió del PGO, aprovat i publicat el 14/05/2012, l'objectiu del sector és acabar de tancar ordenadament tant la xarxa viària com el futur creixement del municipi, connectant la zona de creixement planejada en el PP10 amb el sector de Voramar ja desenvolupat. Tant per la seva situació com per la seva topografia, aquest PP defineix aquesta zona de Serveis i Terciari que acaba la zona de Voramar. En l'entorn de l'actual camí del mig s'hi preveu col·locar la zona verda prevista en el PP, per poder donar continuïtat al futur Parc Urbà del Camí del Mig. El sector té una superfície de 2,27 ha; l'ús general dominant és terciari; l'edificabilitat bruta és de 0,56 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 12.733 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures públics (15,19%), equipaments públics (4,83%) i vialitat (20%) amb un total del 40,03% del sòl.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini d'execució és de 8 anys.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini màxim de 8 anys fixat per la revisió del PGO vigent en el pla d'etapes s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- “c) Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.
- e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables
- f) Mantenir i fomentar el paper dels centres urbans tradicionals i possibilitar operacions de nova centralitat a les àrees urbanes perifèriques.
- g) Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.
- h) Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.”

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins el teixit de nucli urbà i les seves extensions. Alhora, considera el nucli del Masnou com un continu urbà intermunicipal i assenyala per aquesta zona la següent estratègia:

Centres urbans, per a les àrees centrals amb els objectius de potenciar les funcions urbanes, potenciar el caràcter mixt entre residència i activitat, dotació d'equipaments i espais públics generals, millorar l'accessibilitat del transport públic i d'aparcaments. Aquests objectius s'han de preveure mitjançant la requalificació de teixits obsolets, extensions urbanes contigües a l'àrea central i noves centralitats connectades amb els teixits existents mitjançant espais públics.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona, definits en l'objectiu 10 de Qualitat Paisatgística (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria)

Relacionar els espais verds urbans amb els espais oberts circumdants, formant xarxes i franges connectores com ara les anomenades vies verdes. Més enllà dels itineraris definits en l'objectiu de qualitat paisatgística 5 (vegeu capítol 13), convé crear itineraris paisatgístics de caràcter local que, a partir de la xarxa de camins rurals, enllacin espais agrícoles naturals i urbans.

Conclusions

En resum, al sector PP 8 Sud-Est no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

08118 - 2 | PP 3.2 - Sector Camí del Mig

El sector PP 3.2 - Sector Camí del Mig se situa al nord-est del nucli urbà del Masnou, en el barri d'Ocata just al límit del terme municipal de Teià. El seu entorn és periurbà envoltat d'usos industrials, comercials i de serveis i d'àrees agrícoles en sòl no urbanitzable amb la categoria de espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari. El sector limita al nord amb el sector PP 3.1 - Sector Camí del Mig executat; a l'est amb la riera de Teià que el separa del terme municipal de Teià al nord i d'una zona comercial a primera línia de mar; al sud amb l'Avinguda d'Àngel Guimerà (N-II) i la via de tren de rodalies Barcelona - Maçanet-Massanes; a l'oest amb el torrent de Can Gaio, canalitzat en el seu tram sud. L'accessibilitat al sector és bona i es realitzarà en base a la proposta viària del pla, on s'articula una anella formada pel carrer Gregal existent perpendicular a la N-II, la prolongació del carrer Tramuntana, un vial de nova execució.

Morfològicament, els sòls són planers i tenen una geometria irregular. No es detecta cap curs d'aigua en l'àmbit, malgrat la riera de Teià voreja el límit del sector. En el sector PP3 hi coexisteixen sòls de diferent naturalesa situats a banda i banda del traçat preexistent del Camí del mig: els terrenys situats al nord del carrer de l'Agricultura en els quals destaca la implantació industrial existent de la DOGI i l'obra urbanitzadora que l'envolta; i els sòls situats entre la carretera N-II i el carrer de l'Agricultura on s'emplacen diverses activitats i edificacions amb un estat de consolidació i conservació força heterogeni. La implantació d'activitats periurbanes en front de la línia costanera és l'element més remarcable d'aquesta part del sector. Els terrenys tenen una gran exposició visual des de la N-II al trobar-se front de mar.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit del polígon industrial del Camí del Mig, publicada en 01/10/2014, es delimita el sector i s'ordena amb una estructura d'espais lliures que assegurí la continuïtat mar-muntanya a l'entorn de la riera de Teià i un desenvolupament que permeti la continuïtat de les activitats industrials implantades.

Segons l'Avanç de Pla parcial i divisió en subsectors del sector industrial PP3 "Camí del Mig", publicat el 26/03/2020, l'objectiu del Subsector 2 del PP-3 "Camí del Mig" (PP3.2) és l'ordenació i el desenvolupament del Subsector 2 del PP-3 "Camí del Mig". Té una superfície de 5,71ha; l'ús general dominant és terciari - hotel·ler; l'edificabilitat bruta és de 0,64m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 36.176m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en xarxa viària, sistema hidrològic, espais lliures públics i equipaments públics amb un total del 47,28% del sòl.

En l'Avanç de pla parcial es determina que el sistema de gestió es determinarà en el pla parcial. Aquest document estableix el desenvolupament del Subsector 2 dins el primer quadrienni a partir de l'aprovació definitiva de l'Avanç de pla parcial i divisió en subsectors.

Estat de desenvolupament

Tot i que els terminis fixats pel planejament derivat vigent en el pla d'etapes no estan esgotats, com que el sector no s'ha desenvolupat, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

- c) *Potenciar l'ús eficient de les àrees urbanes per a disminuir les necessitats d'extensió.*
- g) *Fomentar la misticitat d'usos dels teixits urbans.*

h) *Facilitar la integració dels creixements i combatre els riscos de segregació urbana.*

j) *Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.*

o) *Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.*

q) *Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.*

El PTMB reconeix el sector com a una àrea especialitzada amb capacitat de desenvolupament d'ús terciari.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

1.- *Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis històrics i les seves extensions i en tot cas la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que per causa del seu ús hagin d'estar aïllades. Són Per tant, propostes coherents amb els objectius del pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis històrics i les seves extensions.*

2.- *... La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.*

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Espai costaner d'interès per la connectivitat terra-mar (identificat com a connector pel PTMB) i per preservar la funcionalitat de la riera de Teià (connector i transport de sediments).

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.3.- Uns paisatges a l'entorn dels rius Besòs, Foix, Llobregat i Tordera i de la resta de cursos hídrics metropolitans amb continuïtat i qualitat tant en els trams urbans com naturals mitjançant la millora de la gestió de l'aigua i dels hàbitats, la restauració i l'assignació d'usos socials i naturals compatibles.

Integrar els rius i les rieres a l'ordenació urbanística municipal, preveient espais de transició de qualitat entre el front edificat i la ribera amb una bona connectivitat física i visual amb el nucli. En aquest espai de transició localitzar de manera preferent els sòls de cessió per a espais lliures. Preveure un tractament acurat dels fronts urbans fluvials nous i mesures per recuperar la coherència formal dels que l'hagin perduda.

Destacar el caràcter dels fronts urbans fluvials (façanes, passeigs, parcs, travessies urbanes, etc.) com a valor del paisatge urbà, especialment en el cas dels nuclis històrics. En aquest sentit, és important recuperar, potenciar i preservar les panoràmiques obertes sobre el riu. Això és especialment rellevant en els nuclis de Vilanova i la Geltrú (torrent de Sant Joan), Malgrat de Mar (riera de Palafròls), Calella de Mar (riera de Calella), Arenys de Munt i Arenys de Mar (riera d'Arenys), Mataró (riera de Sant Simó), Vilassar de Mar (riera de Cabriels).

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona, definits en l'objectiu 10 de Qualitat Paisatgística (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria)

Relacionar els espais verds urbans amb els espais oberts circumdants, formant xarxes i franges connectores com ara les anomenades vies verdes. Més enllà dels itineraris definits en l'objectiu de qualitat paisatgística 5 (vegeu capítol 13), convé crear itineraris paisatgístics de caràcter local que, a partir de la xarxa de camins rurals, enllacin espais agrícoles naturals i urbans.

OQP.8.- Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.

Prioritzar l'ocupació dels solars lliures de l'interior de les urbanitzacions, enfront de l'ocupació de noves àrees perifèriques i l'augment del perímetre construït.

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

Evitar la consolidació de nous continus edificats plurimunicipals. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar; Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge del Baix Maresme es determina el següent:

22.1. Un paisatge natural i forestal del Baix Maresme ben conservat i gestionat, amb qualitat paisatgística, viable ecològicament i on es compagini l'activitat agrària, l'aprofitament de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

22.2. Un paisatge de conreus d'horta, així com de flor ornamental, preservat, ordenat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.

22.4. Unes infraestructures lineals (xarxa viària, formada principalment per la C-32, C-60, N-II; la via de tren de la línia de rodalies Barcelona-Maçanet/Massanes i línies elèctriques) integrades en el paisatge i

que millorin la interconnexió del territori sense comprometre la continuïtat i la permeabilitat ecològica i social.

22.5. Una façana marítima i uns assentaments interiors que mantinguin la identitat paisatgística, ordenats, que mantinguin els seus valors i els valors dels espais circumdants, i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge del Baix Maresme es concreta el següent:

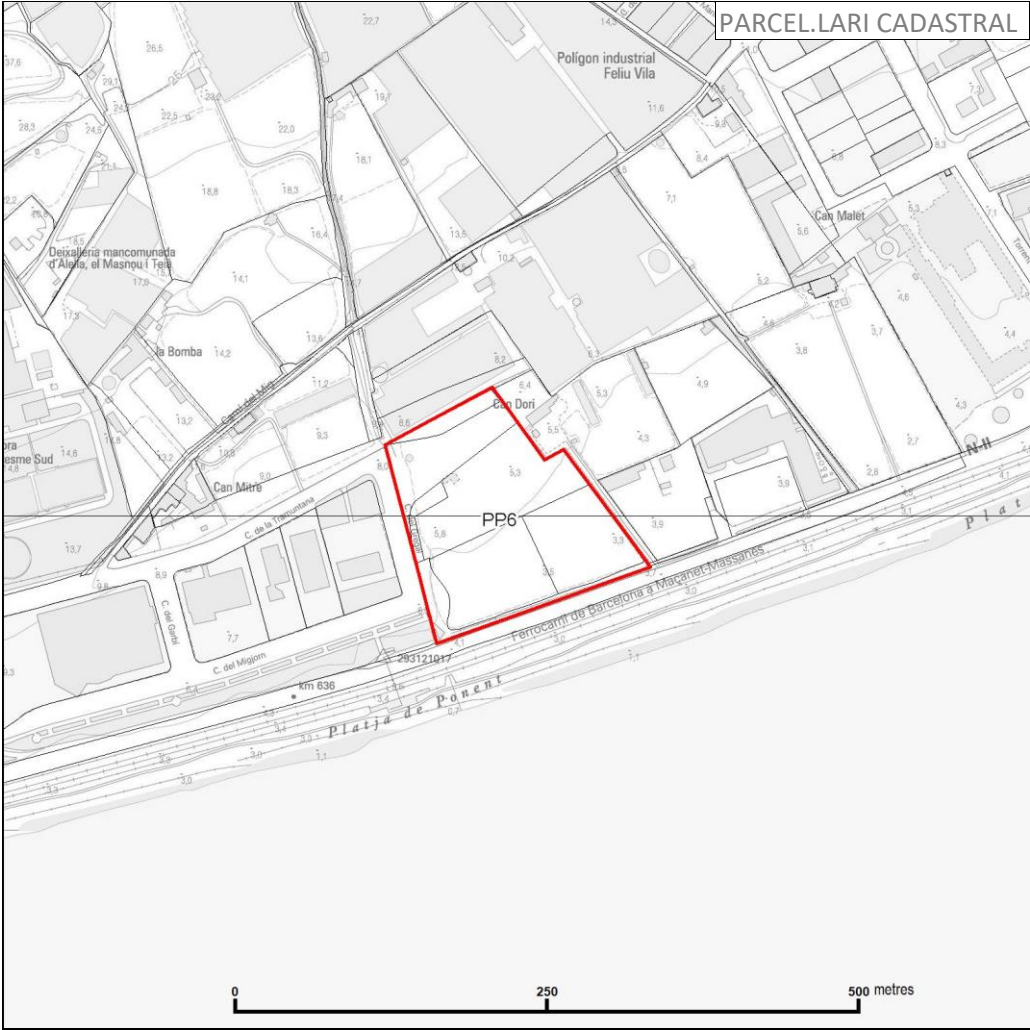
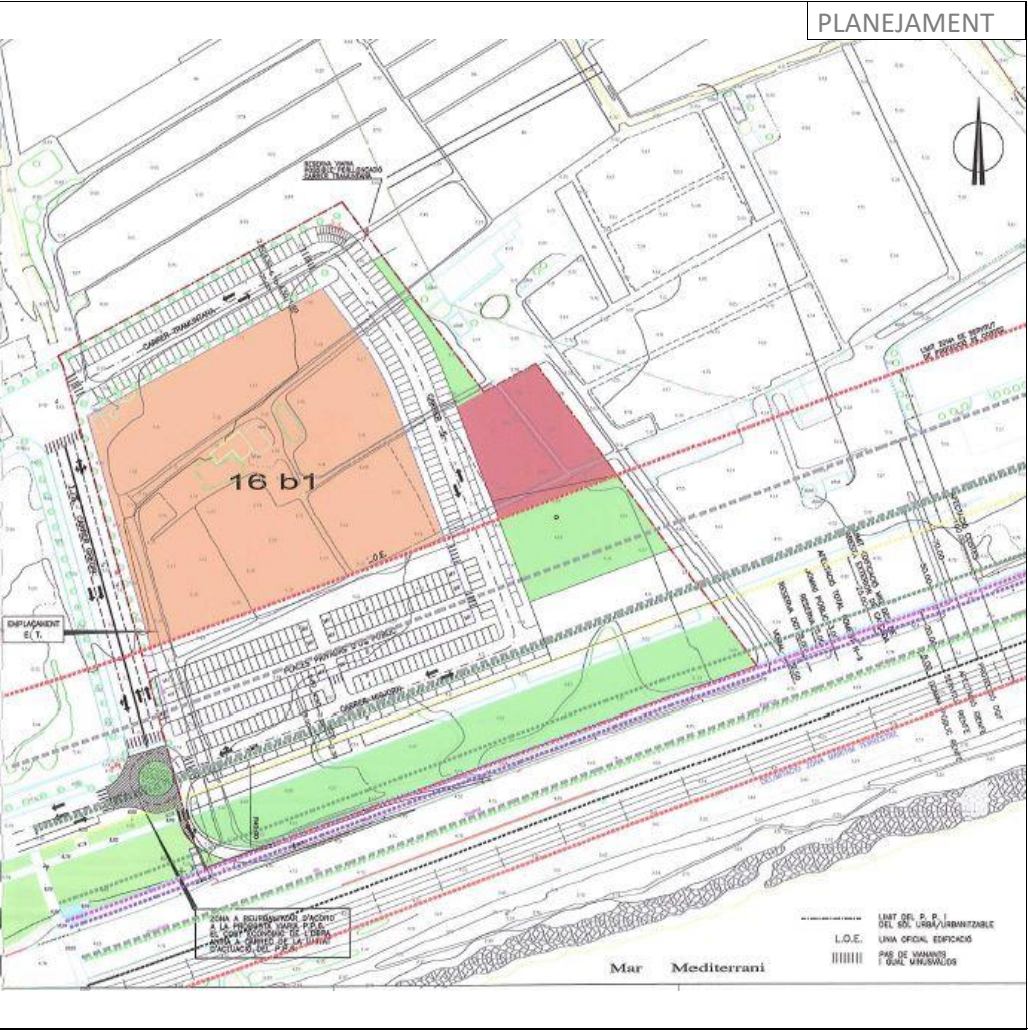
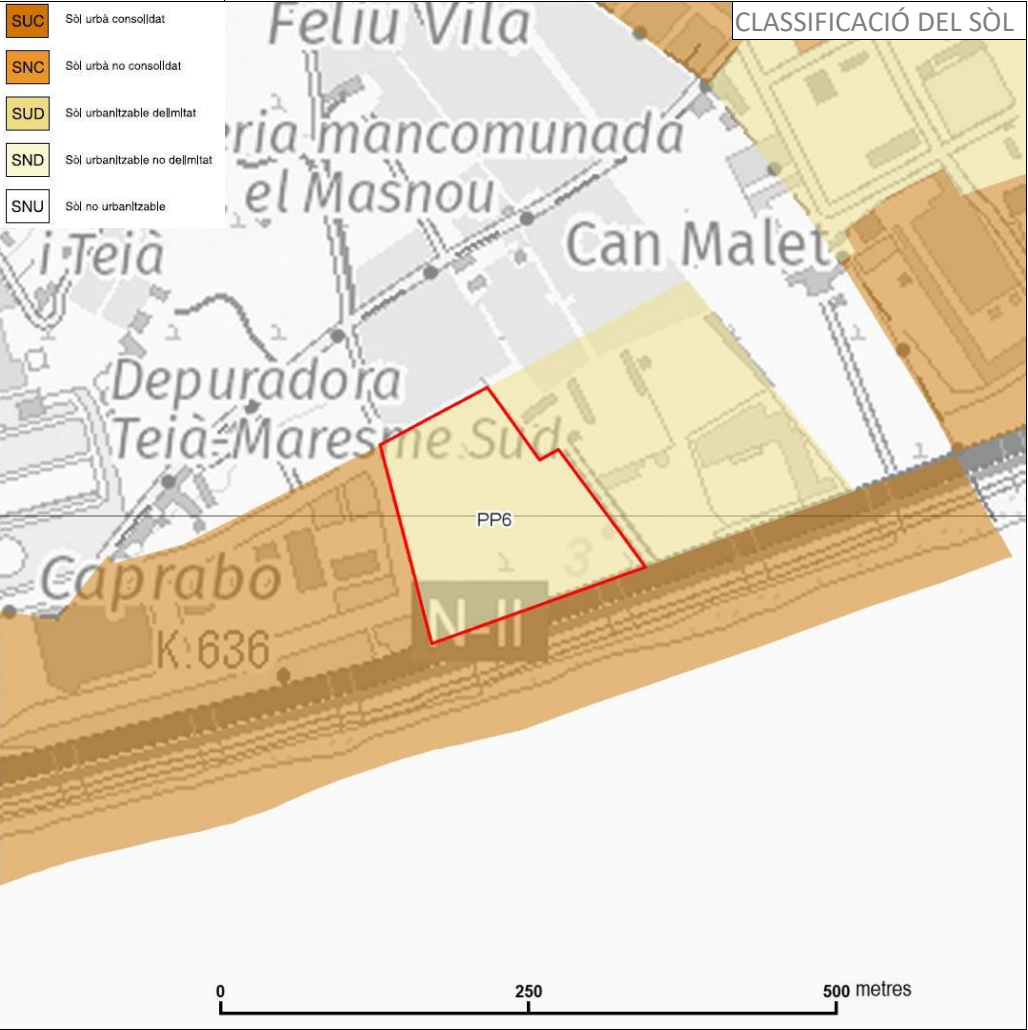
22.1. Preservar els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

22.26. Promoure un itinerari per a vianants continu al llarg de tota la façana marítima de la Regió Metropolitana de Barcelona que relligui els trams de camins de ronda existents amb una senyalització adequada.

22.27. Vetllar pel compliment estricte de la Llei de costes, tant pel que fa a l'ocupació del domini públic per instal·lacions privades, com al control efectiu de les limitacions a la propietat privada dins la zona de servitud de protecció que defineix la Llei.

Conclusions

En resum, al sector PP 3.2 Sector Camí del Mig no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



08118 - 3 | PP 6 - Voramar II

El sector se situa a l'est del nucli urbà del Masnou, en el barri d'Ocata pràcticament al límit del terme municipal amb Premià de Mar. El seu entorn és periurbà amb usos industrials, comercials i de serveis i establiments agrícoles característics de la comarca (agricultura intensiva, minifundista, i fortament especialitzada). A l'oest limita amb el PP5, una zona industrial i comercial, desenvolupada; a l'est limita amb l'antic sector PP7, una zona industrial i comercial (desclassificat pel PDUSC) un sòl no urbanitzable, dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB; al sud limita amb la carretera N-II i al nord amb cultius en hivernacle. L'accessibilitat al sector és bona i es realitzarà en base a la proposta viària del pla, on s'estructurarà en base una anella formada pel carrer Gregal (existent perpendicular a la N-II), la prolongació del carrer Tramuntana, un vial de nova execució de traçat paral·lel a la N-II.

Morfològicament, els sòls són planers i tenen una geometria regular. No es detecta cap curs d'aigua en l'àmbit. L'estat actual dels terrenys és de matollar i conreus en transformació i no hi ha cap preexistència edificatòria. Els terrenys tenen una gran exposició visual des de la N-II i al trobar-se al front de mar.

Segons el Pla Parcial d'ordenació PP6 Voramar II, aprovat i publicat el 30/01/2013, l'objectiu del sector és desenvolupar les determinacions del planejament vigent en coherència amb les determinacions dels Plans Directors del Sistema Costaner; garantir una ordenació adequada de l'edificació integrada a l'entorn; i reservar una ampla reserva de sistemes que garanteixi la protecció dels sòls no urbanitzables de l'entorn. El sector té una superfície de 2,35 ha; l'ús general dominant és terciari; l'edificabilitat bruta és de 0,56 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 13.181 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures públics (21,86%), equipaments públics (5,32%) i vialitat (31,78%) amb un total del 58,96% del sòl.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini d'execució de les obres d'urbanització i implantació dels serveis previst pel planejament derivat és fixa en dos anys des de l'aprovació definitiva del projecte d'obres d'urbanització; tanmateix no es fixa el termini d'aprovació del projecte d'urbanització.

Estat de desenvolupament

Tot i que el planejament urbanístic derivat vigent no inclou un pla d'etapes on es fixin terminis per al desenvolupament del sector, atès que han passat 8 anys des de l'aprovació definitiva i publicació, s'entén que els terminis d'execució del sector s'han superat a bastament i, per tant, el present PDU considera adequat revisar-lo en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“j) Evitar i corregir la dispersió d'usos i edificacions en el territori.

l) Racionalitzar la implantació de les àrees especialitzades aïllades existents.

o) Evitar els possibles efectes negatius dels desenvolupaments urbans sobre els sistemes naturals, la seva funcionalitat ecològica i el paisatge.

p) Corregir, quan sigui possible, situacions urbanístiques que contradiguin significativament els objectius del Pla.

q) Propiciar la incorporació de criteris de sostenibilitat en els desenvolupaments urbanístics.”

El PTMB reconeix el sector com a una àrea especialitzada amb capacitat de desenvolupament d'ús terciari.

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

A l'article 3.19 Estratègies per a les àrees especialitzades, el PTMB determina, textualment, el següent:

2.- (...) La supressió d'àrees qualificades que per causa de la seva localització, topografia, falta d'accessibilitat o dificultat de dotació de serveis siguin d'improbable urbanització no pot motivar la creació d'extensions de substitució en els termes establerts en aquest apartat.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Cal destacar la importància de les rieres del Maresme en el transport de sediments (sauló) cap a la costa. Requereix deixar el màxim d'espai lliure a les rieres per permetre la dinàmica de transport de sediments, de vital importància per evitar la regressió de la línia de costa.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Espai costaner d'interès per la connectivitat terra-mar.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de

Mar–el Masnou–Montgat–Badalona–Barcelona, definits en l'objectiu 10 de Qualitat Paisatgística (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria).

Relacionar els espais verds urbans amb els espais oberts circumdants, formant xarxes i franges connectores com ara les anomenades vies verdes. Més enllà dels itineraris definits en l'objectiu de qualitat paisatgística 5 (vegeu capítol 13), convé crear itineraris paisatgístics de caràcter local que, a partir de la xarxa de camins rurals, enllacin espais agrícoles naturals i urbans.

OQP.10.- Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitats i la identitat paisatgística de cada lloc, amb una regulació adient dels usos admissibles i una especial cura en les intervencions.

Evitar la consolidació de nous continus edificats plurimunicipals. Els principals continus urbans de la façana litoral són: Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar; Vilassar de Mar-Premià de Mar-el Masnou-Montgat-Badalona-Barcelona.

En els Objectius de qualitat paisatgística específic de la unitat de paisatge del Baix Maresme es determina el següent:

22.1. Un paisatge natural i forestal del Baix Maresme ben conservat i gestionat, amb qualitat paisatgística, viable ecològicament i on es compagini l'activitat agrària, l'aprofitament de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.

22.2. Un paisatge de conreus d'horta, així com de flor ornamental, preservat, ordenat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.

22.5. Una façana marítima i uns assentaments interiors que mantinguin la identitat paisatgística, ordenats, que mantinguin els seus valors i els valors dels espais circumdants, i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

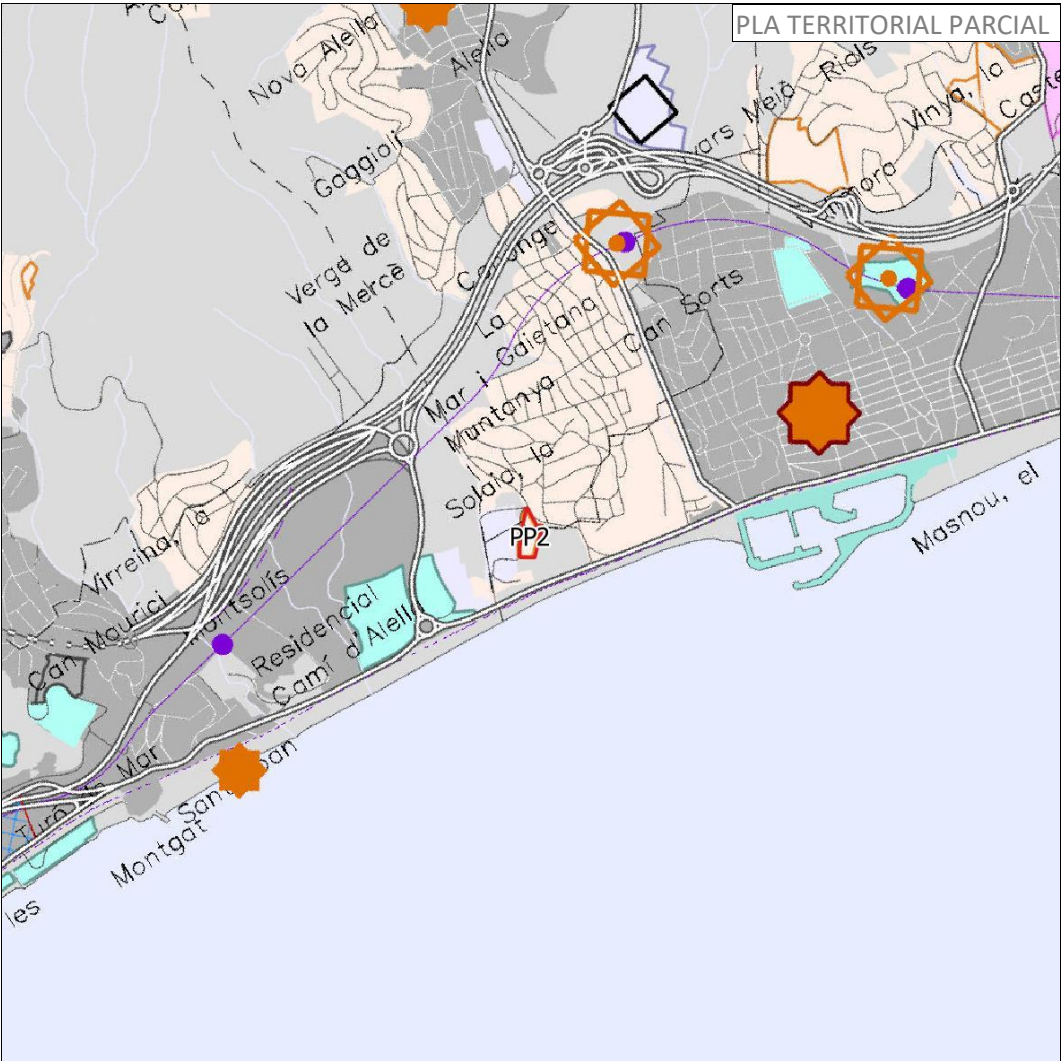
En les Propostes de criteris i accions específiques de la unitat de paisatge del Baix Maresme es concreta el següent

22.1. Preservar els boscos de ribera i els hàbitats propis de les rieres per tal de garantir la seva funció ecològica i paisatgística.

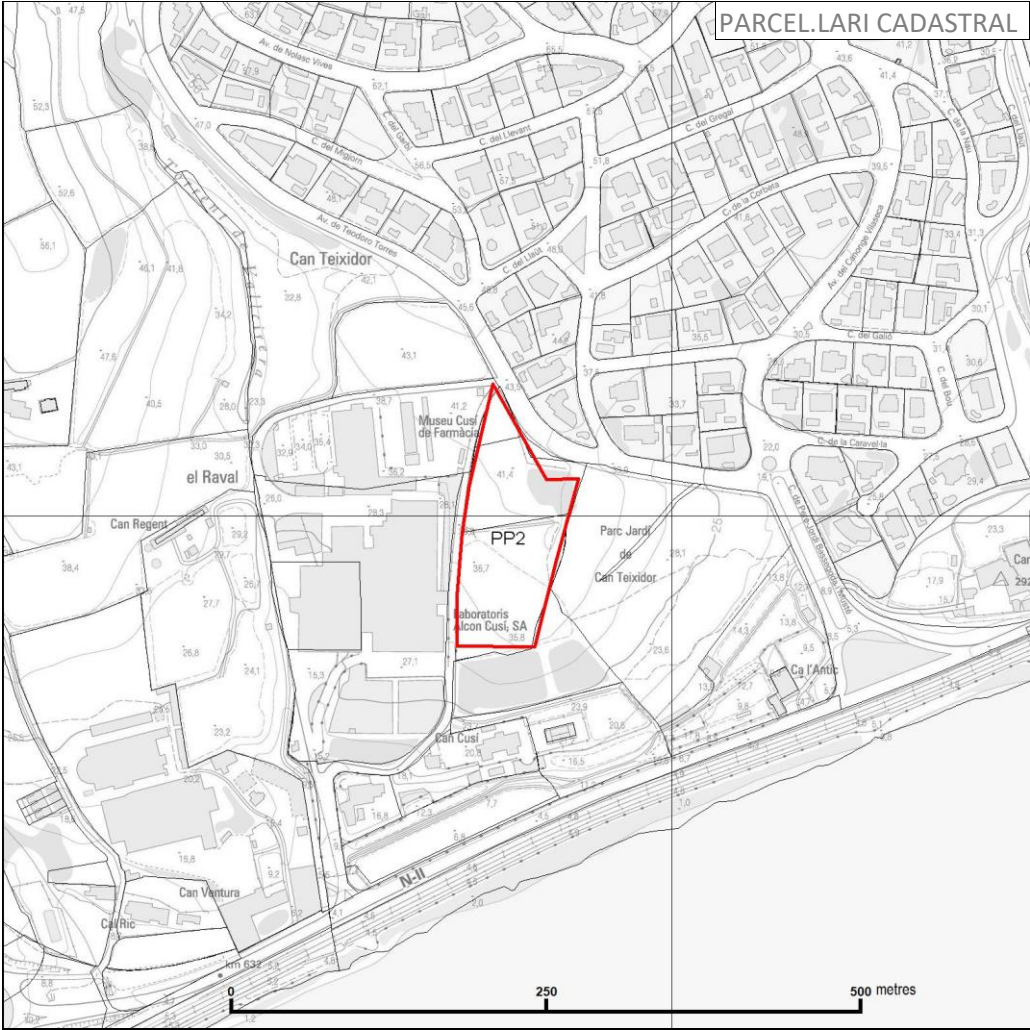
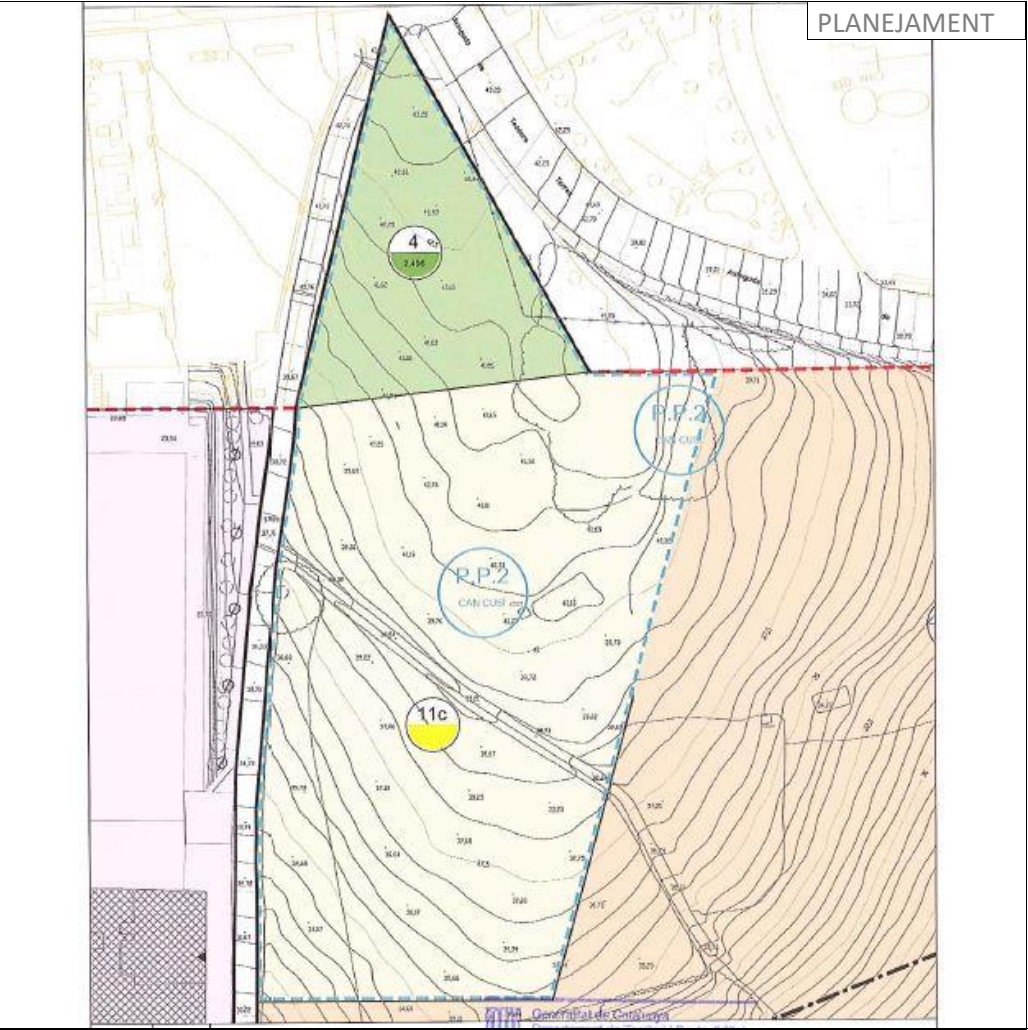
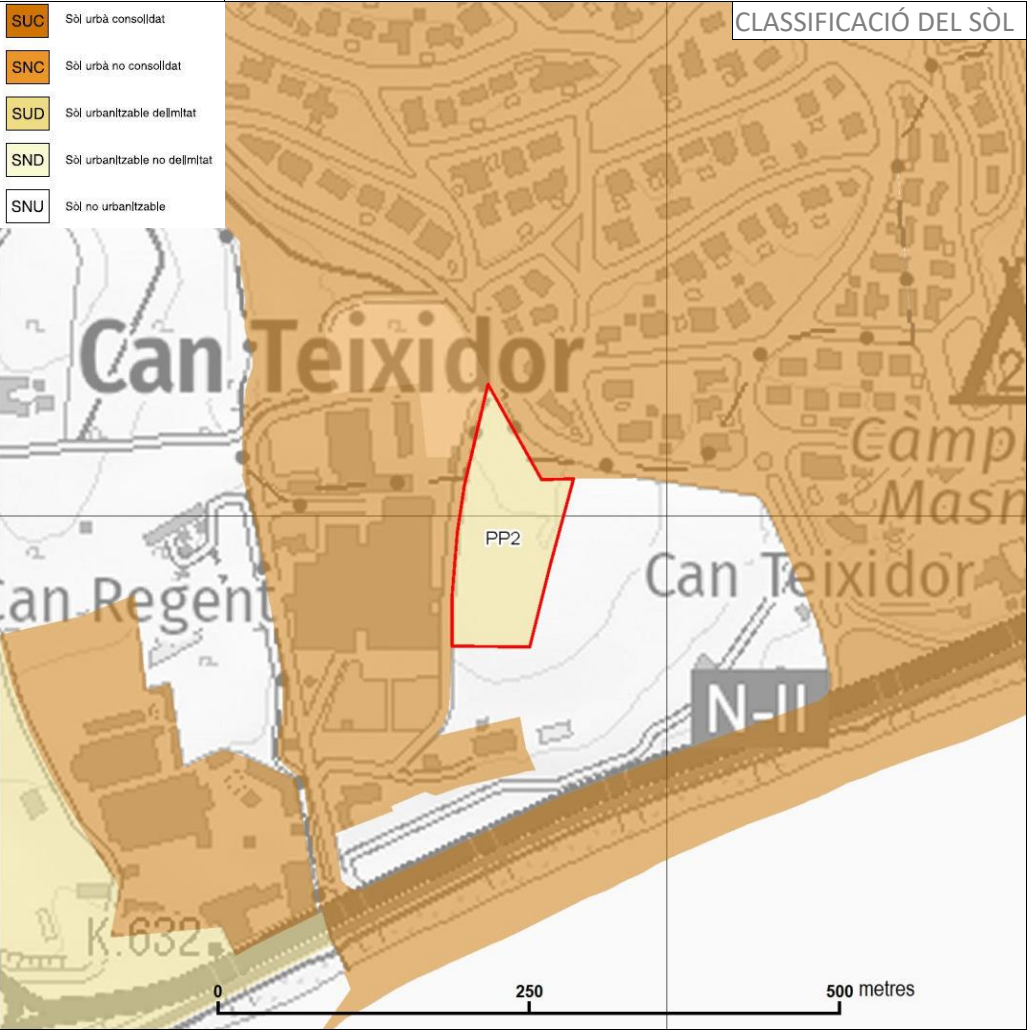
22.27. Vetllar pel compliment estricte de la Llei de costes, tant pel que fa a l'ocupació del domini públic per instal·lacions privades, com al control efectiu de les limitacions a la propietat privada dins la zona de servitud de protecció que defineix la Llei.

Conclusions

En resum, al sector PP 6 Voramars II li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.



Dades generals	
Comarca:	Maresme
Municipi:	el Masnou
Nucli / Àrea especialitzada	Àrea esp. Can Teixidor
Planejament	Pla general d'ordenació
Data aprovació	05/11/2001
Descripció	PP2 - Can Cusí
Tipus de desenvolupament	Activitat econòmica
Classificació del sòl	Sòl urbanitzable delimitat
Id. sector	08118-2PPU
Superfície (ha)	1,29
Índex d'edificabilitat bruta	0,56
Densitat	
Nombre d'habitatges	
Sostre activitat econòmica:	7.250
Sostre residencial:	0
Modificació planejament general data:	
Planejament derivat data:	
Informació territorial	
Pla territorial parcial metropolità de Barcelona	
Nuclis històrics i les seves extensions o les àrees especialitzades	
Data: 12/05/2010	
Plans directors urbanístics:	
Informació:	
Data	
Informació de paisatge	
Unitat de paisatge: Baix Maresme	
Informació urbanística	
- Compacitat (htg/ha):	<20 20 a 50 > 50
- Discontinuitat:	% fora de la zona d'influència del sòl urbà consolidat.
- Percentatge dins de zona amb pendent superior al 20%:	
Informació ambiental	
- Criteris ambientals	
Percentatge dins de protecció especial dels plans territorials parcials i/o zona PEIN / XN2000	4
Informació sectorial	
- Riscos naturals	
Percentatge dins de zona inundable (PR500 anys)	0
Percentatge dins de zona de flux preferent (ZFP)	0
Percentatge dins de zona inundable d'origen marí	0
- Riscos tecnològics	
Risc químic	0
Risc de transport de mercaderies perilloses (infraestructures)	0
- Protecció de Costes	
Afectats per la servitud de costes	0
Sector lliure d'afectacions (percentatge)	
96	
FITXA INFORMATIVA	
08118 - 4 PP2 - Can Cusí	
235	



08118 - 4 | PP 2 - Can Cusí

El sector se situa aïllat del nucli urbà del Masnou, a l'oest de la Riera d'Alella, fent frontera amb el límit oest municipal. El seu entorn és periurbà amb mixtura d'usos. A l'est i sud limita amb el Parc jardí de Can Teixidor, un sòl no urbanitzable, dins la categoria d'espais oberts de protecció especial del PTMB; a l'oest es troba amb contigüitat amb els Laboratoris Alcon Cusí; al nord confronta la urbanització Alella de Mar del municipi d'Alella del Mar, en sòl urbà. L'accessibilitat al sector és realitzarà des de l'avinguda de Teodor Torres de la urbanització consolidada de Alella de Mar, des d'on s'hi pot accedir amb facilitat des de la N-II.

Morfològicament, els sòls són planers amb una lleu pendent i tenen una geometria principalment regular exceptuant el límit nord del sector. No es detecta cap curs d'aigua en l'àmbit. L'estat actual dels terrenys és matollar i una àrea agrícola de vinya. Al sud-oest del sector es troba una petita àrea forestal. Els terrenys tenen poca exposició visual des de la N-II.

Segons la revisió del PGO, aprovada i publicada el 14/05/2012, l'objectiu del sector és fixar els volums i alineacions per la possible ampliació dels Laboratoris Alcon Cusí, molt arrelats al municipi, aprofitant que envoltant aquest terreny hi ha dos carrers amb tots els serveis urbanístics necessaris. El sector té una superfície de 1,29 ha; l'ús general dominant és industrial; l'edificabilitat bruta és de 0,56 m²st/m²s, que implica un sostre màxim de 7.250 m². Així mateix, es proposa la cessió dels sistemes públics concretats en espais lliures públics (19,28%), equipaments públics (5%) i vialitat (15%) amb un total del 39,28% del sòl.

El sistema de gestió és el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. El termini d'execució segons el Pla general per desenvolupar el Pla parcial és de 8 anys.

Estat de desenvolupament

Atès que el termini màxim de 8 anys fixat per la revisió del PGO vigent en el pla d'etapes s'ha superat a bastament, el present PDU considera adequat revisar el sector en relació amb la sostenibilitat i l'adequació al planejament territorial.

Criteris territorials i urbanístics

El PTMB té per finalitat que el desenvolupament sigui sostenible i, en concret, preservar el paisatge i el patrimoni cultural com a valors socials i actius econòmics del territori; moderar el consum de sòl; afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes; propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris; aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència; vetllar pel caràcter compacte i continu dels nous creixements; i reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà (Normes d'ordenació territorial, article 1.4).

A l'article 2.4 Tipus d'espais, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix que les determinacions dels plans urbanístics que pretenguin una major protecció o restricció de les transformacions de sòl són compatibles amb les pròpies.

A la l'article 3.2 Finalitat de les determinacions, de les Normes d'ordenació territorial, el PTMB estableix, literalment, com a principis rectors de la presa de decisions en el planejament urbanístic el següent:

“e) Mantenir o fomentar l'equilibri entre població i llocs de treball a les àrees urbanes que presenten tendències al desequilibri o bé tenen desequilibris inicials significatius pel que fa a aquestes variables.”

El PTMB considera que el desenvolupament urbanístic s'ha de basar en el conjunt de nuclis i àrees urbanes i que les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla ha de racionalitzar per millorar la funcionalitat del territori. (Normes d'ordenació territorial, article 3.3).

El PTMB reconeix el sector dins del teixit d'àrea especialitzada amb capacitat de desenvolupament d'ús residencial; tanmateix l'ús general dominant segons la revisió de PGO vigent del Masnou és l'ús industrial.

El PTMB fixa a l'article 3.21 Directrius generals d'ordenació per a les àrees d'extensió el següent:

“5.- El planejament urbanístic municipal ha d'establir mesures per tal que el creixement per extensió es produeixi de manera gradual i contínua respecte a l'assentament existent i es mantingui una proporcionalitat entre l'extensió de les àrees en procés d'urbanització i l'àrea urbana consolidada. Igualment, establirà mesures per tal de corregir creixements no desenvolupats en localitzacions poc

aptes d'acord amb les determinacions de la legislació urbanística, els criteris ambientals del Pla i els valors naturals i paisatgístics del territori.

6.- En particular, el planejament urbanístic general ajustarà l'oferta de sòl residencial i sòl per a activitat econòmica d'acord amb l'estratègia assignada pel Pla segons aquest ordre de preferència: - Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre urbà tot valorant si s'escau la possibilitat d'actuar preferentment en sòl urbà no consolidat. - Extensions urbanes sobre sòl urbanitzable sense planejament aprovat definitivament contigües al centre urbà. - Classificant noves àrees d'extensió urbana contigües a les anteriors.”

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta, també, la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, la diversitat de llurs funcions, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i consolidin un model de territori globalment eficient.

Criteris sectorials

D'acord amb l'informe preliminar d'aportacions al PDU de la Sub-direcció General d'Avaluació Ambiental, de data 7 de juny de 2021, es detecten els aspectes específics que afecten a l'àmbit territorial:

El Maresme és un àmbit fortament urbanitzat amb una capacitat d'acollida del territori ja molt limitada.

Les rieres tenen també una funció connectora clau amb els espais oberts i els sòls agrícoles, cosa que requereix la preservació d'espai suficient perquè siguin funcionals.

La impermeabilització del sòl en la conca de les rieres, degut a la urbanització dels sòls i als hivernacles de cultiu intensiu, contribueix a augmentar la severitat de les inundacions sobtades del Maresme, un dels riscos que es pot agreujar com a conseqüència del canvi climàtic.

El sector té els principals valors ambientals i les potencials afectacions següents:

Sector amb interès ambiental local (afectació al Parc Jardí de Can Teixidor). Envoltat d'espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari. Connectivitat terra-mar.

D'acord amb l'estudi de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (ICGC) de 21 de setembre de 2021, el sector no té un risc geològic aparent.

En base a la informació disponible, es defineixen en la fitxa gràfica del present document les afectacions sectorials derivades dels riscos de inundabilitat i les afectacions derivades de riscos tecnològics. També es defineixen les zones de servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre i es comprova si l'àmbit té pendents superiors al 20%.

Criteris paisatgístics

El Catàleg de paisatge de la RMB inclou el municipi dins de la unitat de paisatge del Baix Maresme.

En els Objectius de qualitat paisatgística generals del Catàleg es determina el següent:

OQP.7.- Un sistema de ciutats compactes, amb un creixement i uns límits urbans ordenats acuradament i endreçats paisatgísticament, amb complexitat d'usos, que evolucioni d'acord amb la identitat del lloc i les seves preexistències, tot evitant els creixements aïllats i la banalització.

Promoure una configuració compacta dels nuclis urbans ja consolidats i evitar l'aparició de teixits discontinus que fragmentin el paisatge.

Afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries, tot evitant la ubicació d'activitats o instal·lacions per tal de preservar-ne la qualitat. Evitar la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició o límits clars en funció dels casos.

Evitar, en la mesura del possible, les extensions urbanes que malmetin figures, perfils i escenaris urbans tradicionals, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, o continus de la façana litoral, com els de Pineda de Mar-Calella; Canet de Mar-Arenys de Mar-Caldes d'Estrac-Sant Andreu de Llavaneres; Mataró-Vilassar de Mar, i Vilassar de Mar-Premià de Mar—el Masnou-Montgat—Badalona—Barcelona, definits en l'objectiu 10 de Qualitat Paisatgística (vegeu capítol 13 del volum I de la memòria)

Relacionar els espais verds urbans amb els espais oberts circumdants, formant xarxes i franges connectores com ara les anomenades vies verdes. Més enllà dels itineraris definits en l'objectiu de qualitat paisatgística 5 (vegeu capítol 13), convé crear itineraris paisatgístics de caràcter local que, a partir de la xarxa de camins rurals, enllacin espais agrícoles naturals i urbans.

OQP.9.- Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.

Localitzar les noves implantacions de polígons d'activitat econòmica en continuïtat amb les trames urbanes o industrials existents i minimitzar la formació de façanes amb una exposició visual directa a les vies principals de comunicació per tal d'impedir l'efecte carretera-aparador. Evitar-ne la dispersió en el territori. Compatibilitzar l'accessibilitat amb la minimització de l'alteració en l'estructura del paisatge.

Conclusions

En resum, al sector PP 2 Can Cusí no li és d'aplicació la suspensió de tramitacions i llicències, d'acord amb el que estableix l'article 73 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.