



MEMÒRIA

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE)

REHABILITACIÓ DE LA MASIA HORTA DE LES FLORS I REHABILITACIÓ I NOVA CONSTRUCCIÓ D'EDIFICACIONS AUXILIARS

POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83.
08350 Arenys de Mar (Barcelona)

22.01-ARM VALL DE MARIA
lallotja arquitectes JULIOL 2022

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



I MEMÒRIA

In ÍNDEX DE LA MEMORIA

I MEMÒRIA	2
In Índex de la memoria	2
MG Dades Generals	4
MG 1 Identificació i objecte del Projecte d'Actuació Específica (PAE)	4
MG 2 Agents del projecte	5
MG 3 Relació de documents complementaris	6
MJ Memòria Justificativa	9
MJ 1 Informació prèvia: recerca històrica	9
MJ 2 Descripció de l'estat actual	14
MJ 2.1 Descripció general de l'estat actual, situació de la finca, de la Masia i dels volums annexes.....	14
MJ 2.2 Descripció de la Masia. Programa Funcional. Descripció general dels sistemes.....	21
MJ 2.3 Relació de superfícies útils i construïdes.....	23
MJ 3 Justificació jurídica del compliment de les diferents normatives	29
MJ 3.1 Marc Legal	29
MJ 3.2 Normativa vigent. Descripció i adequació.....	30
MJ 3.2.1. Planejament territorial	31
MJ 3.2.2. Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU)	38
MJ 3.2.3. Reglament de la Llei d'Urbanisme	45
MJ 3.2.4. POUM d'Arenys de Mar	49
MJ 3.3 Justificació dels usos	61
MJ 4 Normativa sectorial d'aplicació. Descripció i adequació	62
MJ 4.1 Justificació del compliment del CTE	62
MJ 4.2 Justificació del compliment del Decret d'Habitabilitat	64
MJ 4.3 Justificació del compliment d'altres normatives	64
MJ 4.4 Normativa aplicable	65
MJ 5 Relació de superfícies estat actual i proposta PAE	66
MJ 5.1 Superfícies útils i construïdes de la finca (generals)	66
MJ 5.2 Superfícies útils i construïdes de la Masia.....	67
MC 5.3 Superfícies útils i contruïdes de les edificacions auxiliars	68
MC 5.4 Superfícies útils i contruïdes per fases	69
MJ 6 Pressupost	71
MJ 6.1 Pressupost de referència	71
MJ 6.2 Pressupost d'execució material (PEM).....	72
MJ 7 Fotografies de l'estat actual	73
SU. Serveis urbans existents	80
SU 1 Descripció dels serveis i xarxes urbanes actuals	80
AT. Avantprojecte	84
MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida	84
MD 2 Descripció del projecte	85
MD 2.1 Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits.....	85
MD 2.2 Descripció de l'edifici. Programa Funcional. Descripció general dels sistemes	86
MD 2.3 Relació de superfícies útils i construïdes.....	88
MD 3 Prestacions de l'edifici: requisits a complimentar en funció de les característiques de l'edifici	90
MD 3.1 Condicions de funcionalitat de l'edifici	90
MD 3.2 Seguretat estructural.....	92
MD 3.3 Seguretat en cas d'incendi.....	100
MD 3.4 Seguretat d'utilització i accessibilitat.....	102
MD 3.5 Salubritat	103
MD 3.6 Protecció contra el soroll.....	104
MD 3.7 Estalvi d'energia.....	105
MD 3.8 Altres requisits de l'edifici.....	106
II.DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	
III.ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	



MG DADES GENERALS

MG 1 Identificació i objecte del Projecte d'Actuació Específica (PAE)

Projecte:	Projecte d'Actuació Específica (PAE) per a la rehabilitació de la Masia Horta de les Flors i la rehabilitació i nova construcció d'edificacions auxiliars.
Objecte de l'encàrrec:	Obra de rehabilitació i nova construcció
Emplaçament:	Polígon 3. Afores Llevant, 83 Rial Valldemaria
Municipi:	08350 Arenys de Mar (Barcelona)
Referència cadastral:	08006A003000710000MS 005099DG60C0001UB 0005099DG60C0000YL

L'objectiu del Projecte d'Actuació Específica (PAE) és definir la intervenció de rehabilitació i nova construcció que es pretén realitzar a la finca d'Hora de les Flors degut a la falta de Catàleg de Masies de l'Ajuntament d'Arenys de Mar. D'aquesta manera es definirà un marc normatiu per a la legalització del projecte a realitzar.

L'actuació cobreix la totalitat de la finca coneguda com a Masia Horta de les Flors, situada al Polígon 3, Afores Llevant 83 del Rial Valldemaria d'Arenys de Mar. La seva superfície total és de 38.058,92 m² segons aixecament topogràfic, repartits entre les 3 parcel·les cadastrals anteriorment citades: 08006A003000710000MS correspon a la zona destinada a l'activitat agrícola, 005099DG60C0001UB correspon a la masia i 0005099DG60C0000YL correspon a l'espai exterior del voltant de la masia catalogat també com a agrari.

La finalitat d'aquesta intervenció és crear un conjunt obert al públic que ensenyi i permeti gaudir de l'activitat agrícola que s'hi realitza. Es pretén cultivar oliveres i vinya i realitzar tot el procés per l'obtenció d'olis, olis essencials i vi vinculat a la D.O Alella.

El projecte de rehabilitació de la masia i nova construcció d'edificacions auxiliars vol donar resposta i potenciar la nova activitat agrícola a partir del canvi d'ús d'habitatge a turisme rural amb la possibilitat de realitzar esdeveniments de pública concurrència que tinguin a veure amb els processos d'obtenció del producte.

El turisme rural doncs vol fer participar l'usuari de la naturalesa i ecosistema creats a partir del conreu i potenciar el turisme ecològic i respectuós amb el medi ambient. Per fer-ho es respecte al màxim la topografia i configuració de la finca originals i es respecta l'aspecte exterior i impacte paisatgístic de la masia en relació al seu entorn.

Així doncs, es mantindran tots els elements singulars existents, mantenint l'estructura original, fent-hi intervencions de caire quirúrgic i les rehabilitacions s'assimilaran als estils de les edificacions originals.

Les noves construccions seran d'una sola planta i com a estratègia es col·locaran sempre per sota de la cota original de la masia Horta de les Flors per tal de no canviar-ne l'impacte actual ni minvar la seva importància. Aquestes noves edificacions auxiliars estaran destinades a l'explotació dels recursos naturals per a l'obtenció del producte final, per a la seva conservació, transformació i aprofitament. Altres, estaran destinades a l'allotjament familiar necessari per la producció agrícola. El conjunt d'espais serà doncs de distribució flexible i polivalent, ja que haurà d'anar sempre d'acord amb l'activitat agrícola que s'hi desenvolupi. Seran també espais connectats directament amb l'entorn rural (el conreu) per potenciar la interacció dels usuaris amb el medi i el paisatge, creant espais saludables i creatius.

Per tal d'actualitzar les necessitats socials i estàndards de confort actuals, s'implementaran solucions que garanteixin la eficiència energètica. Tant a nivell de disseny, materials de construcció i instal·lacions es buscarà assolir els nivells de sostenibilitat més alts possibles, obtenint una certificació energètica A i amb l'objectiu de emissions 0 de CO₂. S'usaran també mètodes actuals que han quedat inactius dins la finca així com l'obtenció de l'aigua de la pluja per al conreu de regadiu o la vegetació existent i inèrcia tèrmica de les parets.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MG 2 Agents del projecte

Promotor: Nom: **MARIA CARMEN MORENO SIMON**
DNI: 77607188J
Adreça: C/ Santa Anna 8, P02 2, 08360 Canet de Mar (Barcelona)

Arquitecte: Nom: **GUILLEM PERIS CHAVARRIA**
DNI: 47859650P
Nº col·legiat: 76.025-0 COAC
Adreça: Carrer Mare De Deu del Port 407, 13 1a, 08038 Barcelona (Barcelona)
Correu: estudi@lallotjaarquitectes.com

Arquitecte: Nom: **ENRIC VILLAVIEJA MARTÍNEZ**
DNI: 48130658F
Nº col·legiat: 74.997-4
Adreça: Carrer Eduard Maristany 26-30, 08912 Badalona (Barcelona)
Correu: estudi@lallotjaarquitectes.com

Arquitecta: Nom: **EVA GARCIA SAYAGO**
DNI: 77624818W
Nº col·legiat: 74.991-5
Adreça: Avinguda Diagonal 353, principal 3ª, 08037 Barcelona (Barcelona)
Correu: estudi@lallotjaarquitectes.com

Arquitecta: Nom: **MIREIA FIGUERAS CORTES**
DNI: 46153141F
Nº col·legiat: 80.499-1
Adreça: Avinguda Isaac Albéniz 4, 08391 Tiana (Barcelona)
Correu: estudi@lallotjaarquitectes.com

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MG 3 Relació de documents complementaris

El present projecte té per objecte donar compliment a les determinacions de l'article 50 "Documentació" del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (DOGC núm.6623):

50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els documents següents:

- a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.
- b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
- c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

(Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, Article 50: Documentació, 50.1 Els projectes d'actuacions específiques es conformen amb els documents següents)

Memòria justificativa:	Redactat pels mateixos arquitectes projectistes
Documentació gràfica:	Redactat pels mateixos arquitectes projectistes
Serveis urbanístics:	Redactat pels mateixos arquitectes projectistes
Avantprojecte tècnic:	Redactat pels mateixos arquitectes projectistes
Estudi d'impacte i integració paisatgística	Redactat pels mateixos arquitectes projectistes

Barcelona, gener de 2023

EI PROMOTOR

L'ARQUITECTE



MJ MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

MJ 1 Informació prèvia: recerca històrica

La finca coneguda com a Horta de les Flors, és anterior a l'any 1950 i es tracta d'una finca rústica que comprèn els usos agrícola, ramader i d'habitatge. Es tracta d'un conjunt d'edificis formats per la masia principal (o casa pairal) i cossos annexes destinats a l'activitat agrícola i ramadera i dues basses: una rodona i una quadrada amb un monòlit de pedra coronat per un fruiter, destinades al conreu de regadiu.

Anteriorment la finca era coneguda per la bellesa que aportava al paisatge de la zona agrícola d'Arenys de Mar, ja que conreava flors (d'aquí el nom Horta de les Flors) d'una gamma de colors molt variada.

La masia és una construcció senyorial d'estil entre modernista i indià, i per tant d'interès arquitectònic. És un edifici de planta majoritàriament rectangular amb planta baixa, planta pis i planta sota-coberta. La coberta és a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana principal (façana Sud). En la planta primera l'edifici té forma de "L" ja que la cantonada Nord-Oest és una terrassa accessible des d'aquesta mateixa planta. Així doncs la coberta també segueix aquesta mateixa forma.

Aquesta terrassa s'entén com a annex adossat fet a posterior, ja que la seva estructura actua de forma independent a la resta de la masia. No obstant, des de l'exterior ajuda a completar el conjunt i, amb el pas dels anys, és un volum completament integrat.

L'estructura principal és de murs de càrrega fets d'obra de fàbrica, barrejats en algunes parts amb pedra, i forjats unidireccionals de biguetes metàl·liques i revoltó ceràmic. La coberta es recolza sobre aquests murs de càrrega i és de bigues de fusta i rastells de fusta sobre els quals es recolza la rajola ceràmica tradicional (tova) i després la teula.

Les façanes, també portants d'obra de fàbrica, estan arrebossades amb morter de calç i la planta baixa està decorada amb relleus imitant carreus de pedra. La façana principal, la Sud, té una tribuna (cos sortint) sobre l'entrada que en planta baixa actua de porxada recolzada sobre dos pilars de pedra. En planta primera aquesta tribuna té 4 grans finestres sobre les quals hi havia segons podem veure en fotografies antigues, una decoració feta amb vitralls verticals que en l'actualitat ha desaparegut. Podem entendre que en algun moment es va fer una actuació sobre la coberta i en l'actualitat aquesta, amb la pendent que continua des del carener, passa per sobre la tribuna deixant tota la façana a la mateixa alçada. També podem intuir en alguna fotografia que l'ampit perimetral per integrar la coberta, fent un dibuix característic en les façanes Est i Oest, és posterior i és possible que es fes al mateix temps que el canvi en la tribuna.

Pel que fa a la resta d'elements compostius de la façana, se n'ha conservat l'estat original. Les finestres de fusta estan protegides per menorquines de fusta en planta primera i reixes de forja amb decoracions florals en planta baixa (elements característics de l'estil modernista). Els balcons en planta primera tenen també, baranes de forja que segueixen l'estil de les reixes. Les portes d'entrada, en les façanes principals Sud i Est, són les originals de fusta.

Pel que fa als paviments hi ha una clara distinció entre la planta baixa i sota-coberta i la primera. En planta baixa són de formigó lliscat i ceràmica cuita de forma artesanal sense esmaltar (tova). En planta sota-coberta també s'usa la tova en totes les estances. La planta principal, en canvi, conserva una gran varietat de rajoles hidràuliques. Cada sala té un disseny geomètric o floral diferents i la complexitat de les peces augmenta d'acord amb la importància de la estança.

No només són importants els elements artesanals que componen la masia, que ensenyen la manera de fer d'antany, sinó també l'estructura espacial del conjunt de l'edifici. A partir de la distribució interior podem entendre les tradicions i costums dels nostres avantpassats i per tant, la història del lloc.

Per elements com els paviments i dimensions de les sales, podem entendre que la planta baixa estava arrelada a l'activitat del camp amb sales que actuaven com a grans magatzems on hi podem imaginar el servei treballant o inclús animals resguardats. De la mateixa manera també ens explica la distinció entre propietaris i masovers el fet de que hi hagi dues portes principals que porten a dos espais diferenciats: la porta a Sud dóna a totes aquestes grans estances (magatzems) i una cuina per fer brasa, mentre que la porta a Est dóna a un gran rebedor des d'on podem veure l'escala que porta a la planta primera. Aquests dos espais estan comunicats per una petita porta quasi imperceptible per remarcar l'espai que pertany a l'un i l'altre.

La planta primera és doncs la principal. Per accedir-hi hi trobem una altre porta d'entrada que ens porta a dos espais també diferenciats. La zona noble i de distribució de les habitacions és el menjador principal.



Les habitacions més importants són aquelles que tenen balcó i que donen a la façana Sud i conforme ens anem allunyant, cap a la façana Nord, les habitacions van perdent espai i importància. També s'hi fa una distinció entre les parts de la planta noble on hi treballa el servei. Al entrar a mà esquerra s'hi troba un passadís estret que porta a un lavabo, dues habitacions i la cuina. Aquestes són les parts menys decorades de la planta i per tant pertanyen al servei.

Per últim podem veure que les golfes eren espais de magatzem on tampoc hi accedien els propietaris. La configuració de l'escala ens ho explica a través de dos petits gestos: l'estretament dels trams d'escala i l'acabat en fusta de la cantonada de l'esglaó. El tram d'accés a la planta principal és de pedra i amb una barana decorada, mentre que el tram que puja a la planta sota-coberta està acabada amb fusta i una barana més austera.

Les portes, les finestres, els paviments, els detalls en forja i fins i tot el mobiliari, són els que ens expliquen les construccions i l'estil del moment a Catalunya. Semblant a l'estructura dels edificis de l'eixample de Barcelona, sense passadissos sinó accedint als espais a través d'habitacions, entenem el moment històric de la masia. Tots aquests detalls, configurats de forma industrialitzada però també a mà (com si hi hagués una plantilla), són els que conformen un estil reconegut com a català, el modernisme.

A continuació es mostren una sèrie de fotografies aèries de com ha anat canviant el paisatge agrícola de la finca fins a dia d'avui, on no s'hi desenvolupa encara cap activitat.

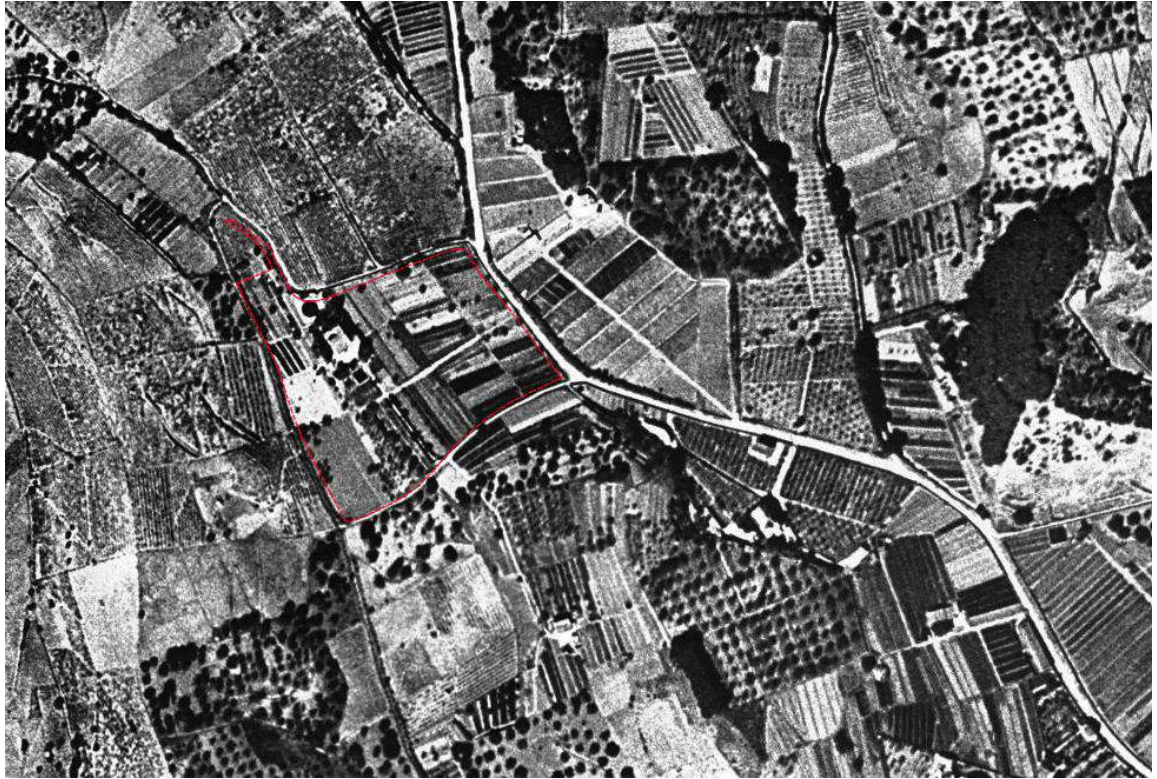


Fotografia de l'autor Castells

Recerca gràfica de la construcció a través de les Ortofotos de d'Institut Cartogràfic, 1945:



Recerca gràfica de la construcció a través de les Ortofotos de d'Institut Cartogràfic, 1956:



Recerca gràfica de la construcció a través de les Ortofotos de d'Institut Cartogràfic, 1986:



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

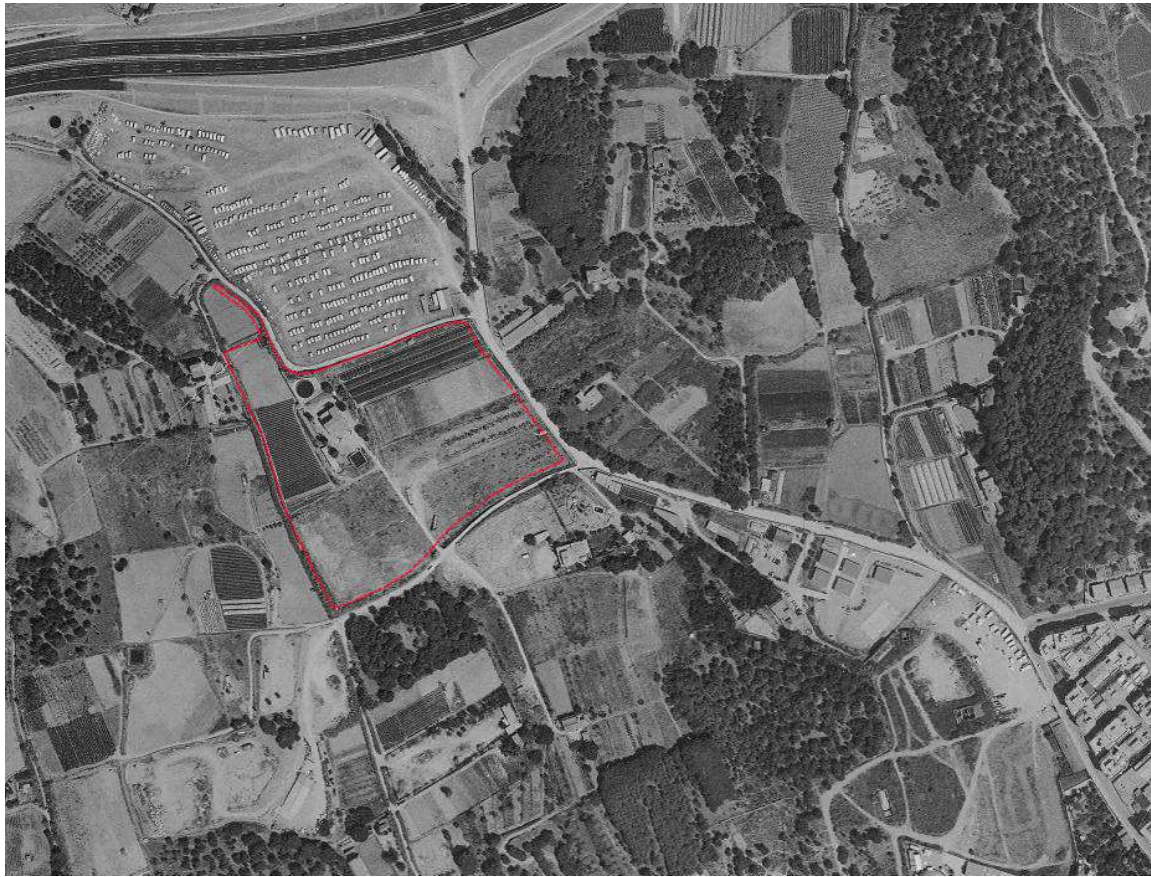
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Recerca gràfica de la construcció a través de les Ortofotos de d'Institut Cartogràfic, 1994:



Recerca gràfica de la construcció a través de les Ortofotos de d'Institut Cartogràfic, 2000:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Recerca gràfica de la construcció a través de les Ortofotos de d'Institut Cartogràfic, 2015:



Recerca gràfica de la construcció a través de les Ortofotos de d'Institut Cartogràfic, 2022:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 2 Descripció de l'estat actual

MJ 2.1 Descripció general de l'estat actual, situació de la finca, de la Masia i dels volums annexes

El municipi d'Arenys de Mar, ubicat a la comarca del Maresme, té una alçada topogràfica de 10m.

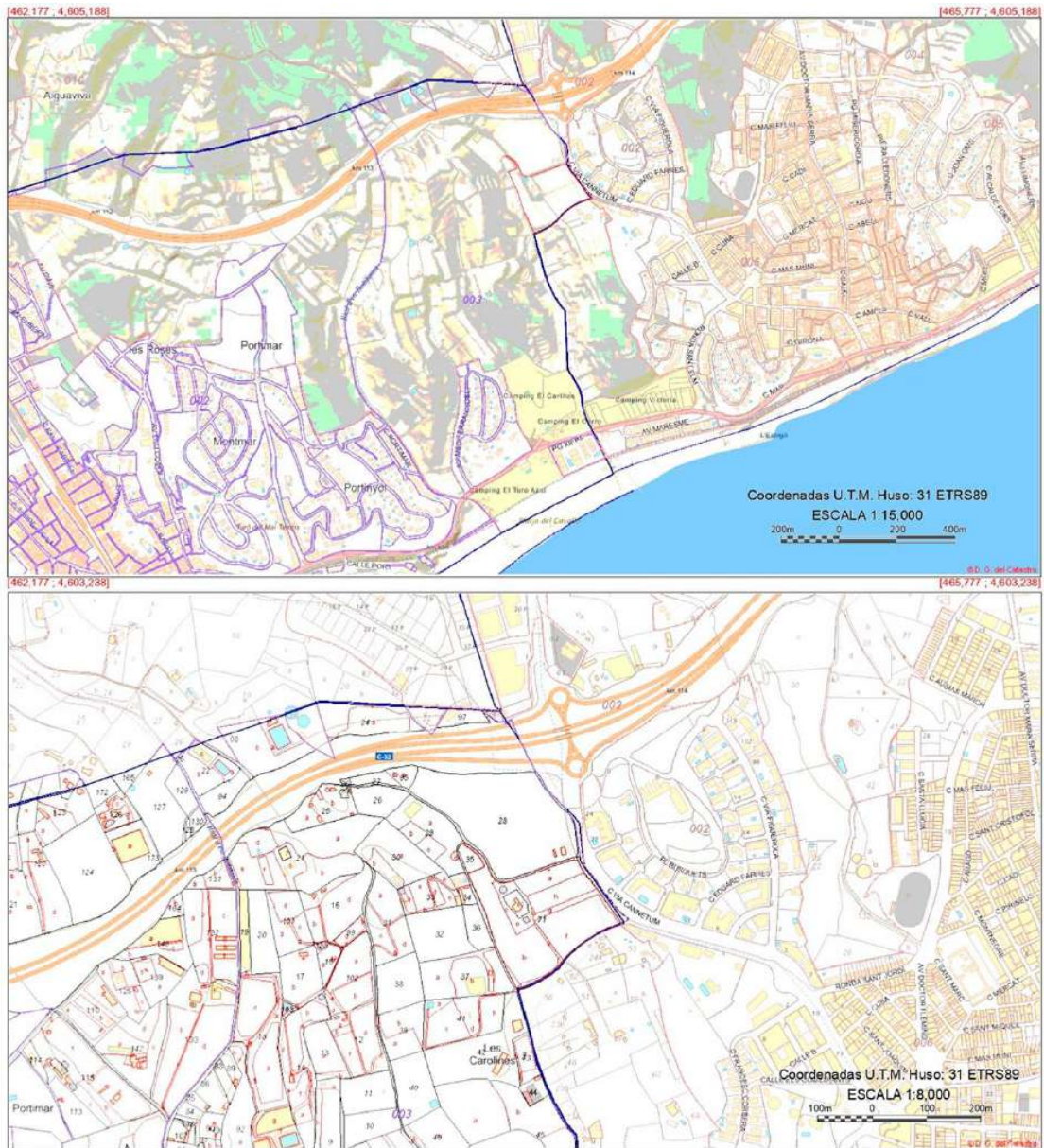
Es tracta d'una finca formada per les següents 3 parcel·les cadastrals: 005099DG60C0001UB, 08006A003000710000MS, 0005099DG60C0000YL.

La finca té una superfície total de 38.058,92 m². Llinda pel seu costat Sud amb el Camí Horta de les Flors, accessible des del Carrer via Cannetum, on trobem l'entrada principal a la finca, de 5 m d'amplada. Pel costat Nord amb el camí de terra anomenat Camí de Canet a Arenys de Mar, on hi ha una entrada secundària, de 3 m d'amplada. Pel costat Oest amb el rial Valldemaria i altres parcel·les amb edificacions aïllades i pel costat Est també amb un rial on paral·lelament hi trobem el Carrer Via Cannetum de Canet de Mar, on hi ha una entrada per a vianants de 2 m d'amplada. La finca limita en el costat Sud i Est amb el municipi veí de Canet de Mar i per tant, es troba en l'extrem Est d'Arenys de Mar.

Ortofotos general d'Arenys de Mar i en detall de la finca Horta de les Flors – Apple Maps:



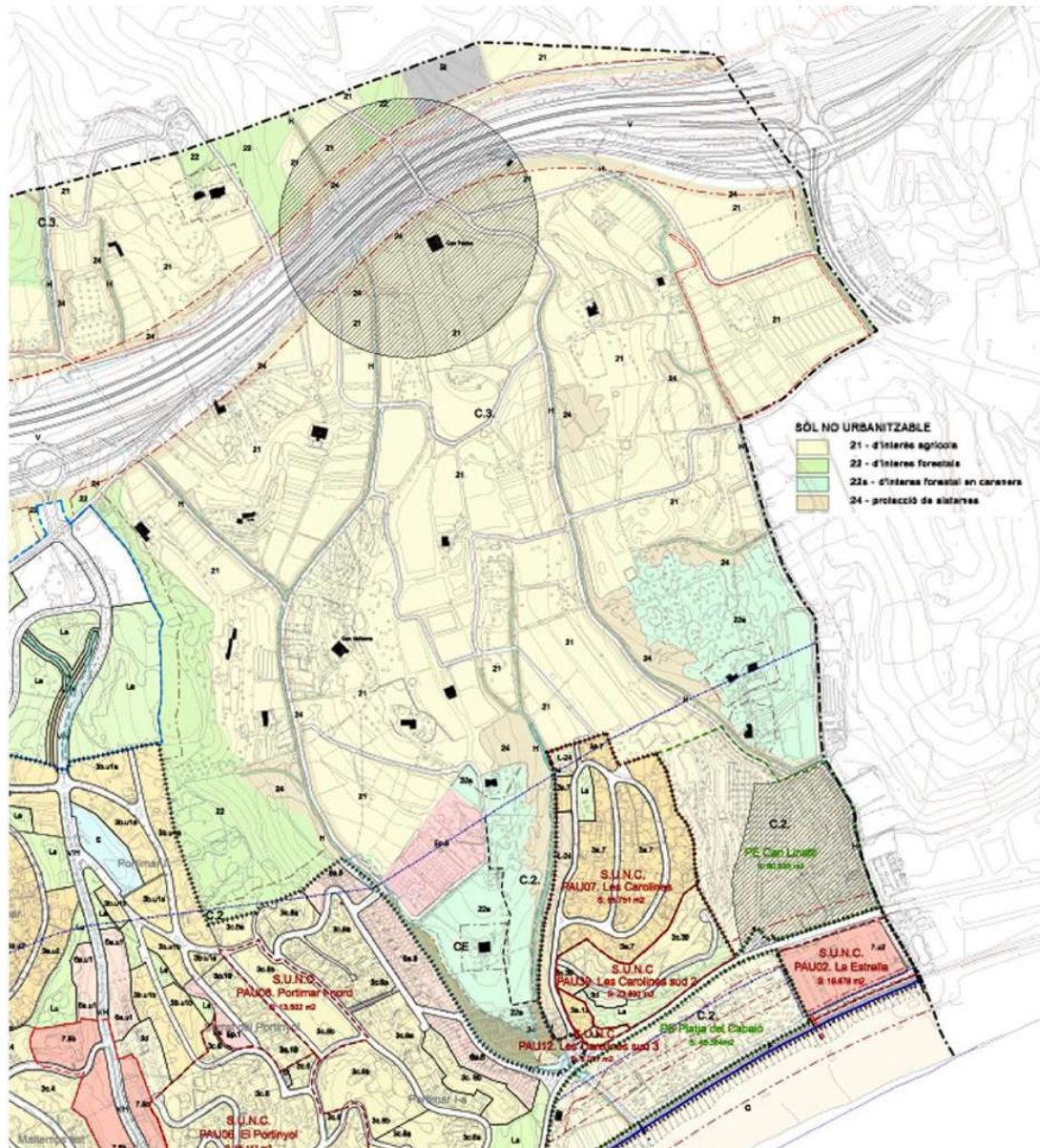
Emplaçament i situació del parcel·lari – Visor Cartogràfic de la “Sede Electrónica del Catastro”:



La geolocalització de la finca Horta de les Flors és la següent:

Coordenades		
UTM31N - ETRS89	464011.60 m	4604599.39 m
Geogràfiques	lat 41° 35' 32" N	long 2° 34' 6" E





La topografia del solar, a nivell general, té una pendent continua de Nord a Sud amb una diferència màxima de 6 m d'alçada en tota la seva longitud. No obstant, situat al centre de la parcel·la trobem un turó que actua com a podi d'un dels elements principals de la finca, la masia. Aquest turó té una superfície aproximada de 3.240 m² i sobresurt 6 m d'alçada respecte la resta del terreny. Més concretament, el costat Oest d'aquest turó, té una segona plataforma entre el nivell inferior del terreny i el nivell on es troba la masia. Aquesta, s'eleva 2 m de la zona de conreu i va incrementant fins arribar a 4 m a mesura que la resta de terreny també s'eleva en una pendent constant cap a Nord. La segona plataforma permet accedir a dues construccions auxiliars que s'expliquen més endavant. En el costat Est, la diferència entre la cota on es troba la masia i la resta de terreny és de 4 m i es resol en forma de talús. La cara Nord d'aquest podi llinda directament amb el camí de terra anomenat Camí de Canet a Arenys de Mar, que es troba a la mateixa alçada que la plataforma d'accés a la masia i des d'on hi ha una entrada secundària. Finalment la cara Sud d'aquest punt singular de la finca, té una diferència amb la resta del terreny de 5 m i també es resol en forma de talús vegetal. En aquesta vessant hi ha una rampa de terra alineada amb la porta principal i amb el camí que parteix d'aquesta, que permet l'accés en cotxe a la masia.



Imatges aèries – Apple Maps::



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

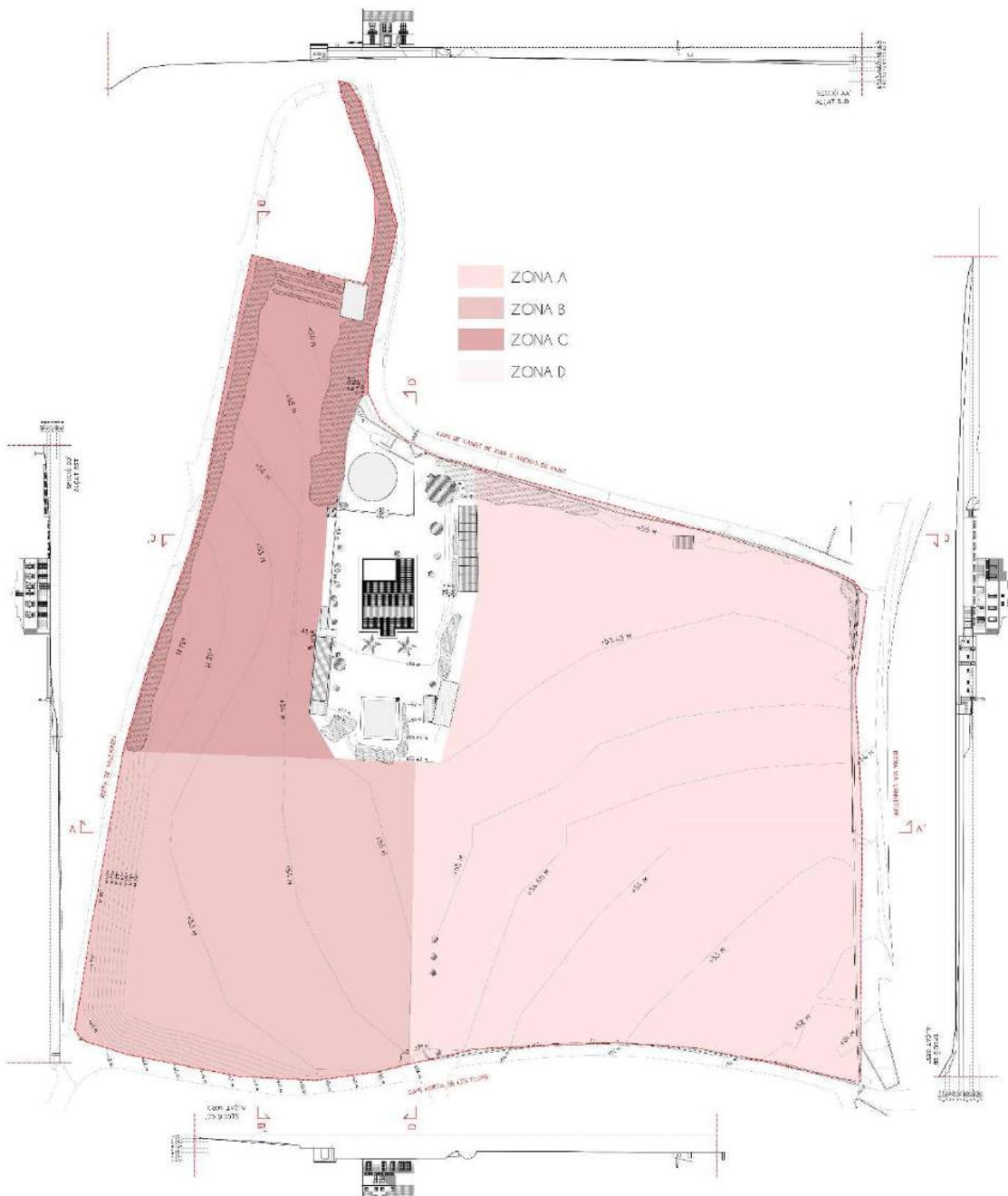
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Actualment la finca és d'interès agrícola (segons el POUM d'Arenys de Mar) però no s'hi desenvolupa cap activitat al respecte. De totes maneres, es pot entendre que l'activitat anterior dividia la totalitat de l'espai en 4 zones diferents que s'expliquen a continuació:



La zona A, la meitat Est de la parcel·la, està majoritàriament destinada a la producció agrícola. Està separada de la meitat Oest pel camí de l'entrada principal que està lleugerament elevat topogràficament. Aquest espai està dividit en dues zones, la zona Nord està 1 m elevada per sobre de la zona Sud i aquest canvi de nivell forma una línia horitzontal que marca l'entrada per a vianants des de la porta que dona al Carrer Via Cannetum de 2 m d'amplada fins la part baixa de la rampa que accedeix a la zona elevada de la masia. En aquesta zona, separada 2 m de la tanca Nord, hi trobem una edificació existent, un pou actualment inutilitzat i que ha estat enreixat per la seguretat dels usuaris.

La zona B fa referència al quadrant Sud-Oest de la finca i està destinada a la producció agrícola. Aquest està separat de la zona A pel camí principal d'entrada que està lleugerament per sobre i de la

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

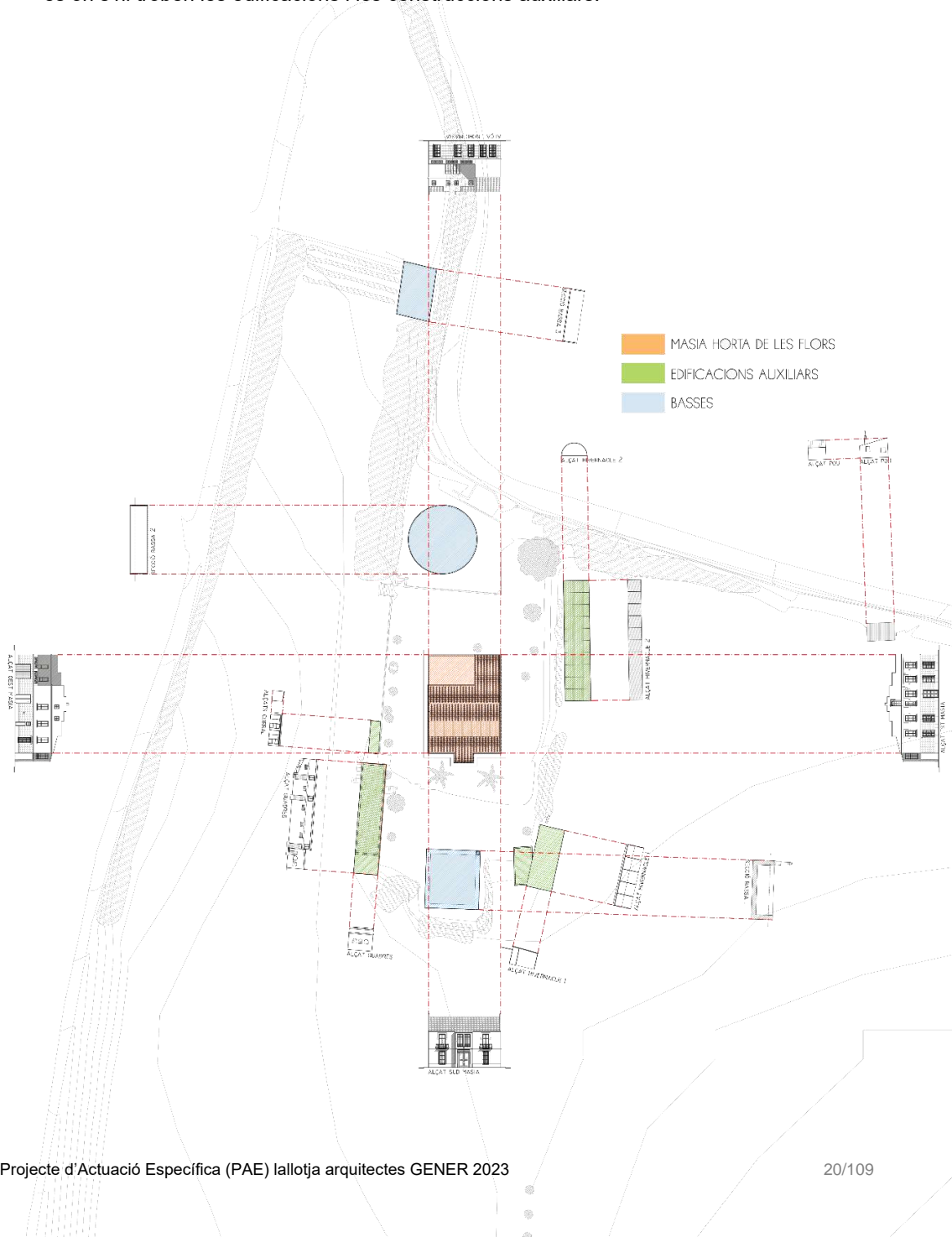
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



zona C per l'estretament que provoca el turó central i per la pròpia topografia. Pels costats Oest i Sud llima amb el Rial Valldemaria i el Camí Horta de les Flors amb el que té una diferència topogràfica de 4 m d'alçada que es resol amb un talús natural. En aquesta cantonada de la parcel·la no hi ha cap tanca ja que el propi talús amb vegetació impedeix l'entrada.

La zona C es tracta de la part Nord-Oest de la parcel·la i està també destinada a la producció agrícola. És la part de conreu més estreta. Llima en el seu costat Oest amb el rial Valldemaria, en el seu costat Est amb la primera plataforma del turó on s'hi troben dues edificacions, en la part Sud amb la zona B i en la part Nord amb una parcel·la veïna. Actualment en aquest extrem Nord de la parcel·la hi ha construïda una bassa on s'hi pot veure una decoració amb el nom de la finca "Vall de Maria" i hi ha plantades 4 fileres de ceps destinats a la producció vinícola, actualment inactius.

La zona D és el turó al que s'ha fet referència anteriorment en la descripció topogràfica del terreny. Aquest, llima en el costat Nord amb el Camí de Canet a Arenys de Mar, en el costat Oest amb la zona C, en el costat Sud amb la zona B i en el costat Est amb la zona A. Al voltant i sobre aquest turó és on s'hi troben les edificacions i les construccions auxiliars.



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Començant pels elements situats sobre el turó trobem la masia (+58m), situada al centre del turó, de planta rectangular amb les portes principals a les façanes Sud i Est. Davant aquesta edificació, en l'extrem Sud hi trobem una piscina quadrada de 12x12 m des de la qual es forma el talús vegetal que dóna a la zona B. En l'extrem Nord, situada 1 m per sobre de la resta de la plataforma hi trobem una segona plataforma (+59m), separada per una barana i amb accés a través d'escales, on hi ha una bassa que dóna servei a l'activitat agrícola. En el costat Est hi ha el talús vegetal que ens separa de la zona A i en l'Oest tenim una barana sobre un mur de contenció que ens separa de la zona C.

La resta d'edificacions auxiliars es troben a una cota inferior a la d'aquest turó (+58m). Les edificacions al costat Oest, com s'ha descrit topogràficament, es troben sobre una plataforma entremig de la zona C i la resta del turó (+54,+55m). En aquesta, s'hi diferencien encara dos nivells; la part Nord està 1 m per sobre de la part Sud. L'edificació situada en la part Nord (+55m) és un corral, recolzat en el seu costat Est al mur de contenció de la resta del turó. Aquesta edificació auxiliar està 3 m per sota del nivell de planta baixa de la masia. L'edificació situada a la part Sud (+54m) es tracta de unes quadres que tenen una alçada total de 5 m (dues plantes) i sobresurten 1 m del nivell del turó. D'aquesta manera des de la plataforma de la masia trobem en el costat Oest una escala que condueix a la planta superior d'aquestes quadres i la pròpia edificació fa de barana. Entre les dues edificacions anteriorment descrites actualment hi ha una rampa de terra que permet accedir-hi des del nivell de la masia.

Les edificacions al costat Est es troben a la mateixa cota que la zona destinada al conreu. Just on acaba el talús natural, a la part Sud hi trobem una edificació d'acer i tela, semi-tancada, que sobresurt 0,5 m per sobre la plataforma de la masia i a la qual s'accedeix des del camí principal, al costat de la rampa que puja a la zona de la masia. L'altre edificació s'estén paral·lela al talús de la cara Est i es tracta d'un hivernacle que dona servei a l'activitat agrícola.

MJ.2.2 Descripció de la Masia i els volums annexes. Programa Funcional. Descripció general dels sistemes

A continuació s'explica en detall la configuració dels diferents volums que conformen el conjunt arquitectònic de la finca: la masia i els volums annexes.

Actualment la masia a la que es fa referència no està inclosa dins el catàleg de masies de l'Ajuntament d'Arenys de Mar (ja que no es disposa de catàleg). Es tracta d'un edifici de planta baixa, planta primera i sota-coberta considerat habitatge en la seva totalitat. És de planta rectangular, de dimensions màximes 20,50x15,00 m amb una alçada total de 11,17 m. La coberta és a dues aigües amb el carener perpendicular al costat llarg. L'estructura de la masia està formada per tres crugies principals, paral·leles al costat llarg, separades per murs de càrrega on s'hi recolzen bigues metàl·liques (de 5 m de llum) i revoltó ceràmic.

La planta baixa té la dimensió màxima però les plantes primera i sota-coberta són en forma de L. Dues de les crugies, la Oest i la central tenen una llargada de 14 m, mentre que la crugia Est té la llargada total del rectangle (20,50 m), formant així una terrassa en l'extrem Nord-Oest que completa la planta.

La planta baixa té una alçada uniforme de 3,60 m i en algunes de les sales s'hi poden distingir els forjats, les biguetes i revoltons, pintats de blanc. Aquesta planta té una gran relació amb l'exterior ja que consta de 5 portes que condueixen de l'exterior directament a diferents sales. Les dues entrades principals estan situades a les façanes Sud i Est. A través de la façana Sud accedim a un espai d'àmplies dimensions que actua com a distribuïdor de 5 sales: 3 habitacions que donen a la façana Est, una cuina, un bany que donen a la façana Oest, una gran sala que podria actuar com a garatge i a la qual es té accés també des de l'exterior de la façana Oest i un petit magatzem situat al centre del rectangle que conforma la planta (al costat de l'escala principal). A través de la façana Est, accedim a l'entrada des de la qual ja veiem l'escala que comunica amb la resta de plantes (situada al centre de l'edifici i il·luminada per un lluernari) i on podem accedir a una de les habitacions més grans de la planta amb façana a Nord i Est. També, a través d'un magatzem al sota-escala, es pot accedir a l'altre gran garatge que té façana a Nord i s'hi accedeix des de l'exterior a través de la façana Oest. Aquest últim és el volum annex del qual es parla anteriorment, amb una estructura diferent a la resta de l'edifici i que configura la coberta plana que actua com a terrassa en la planta superior.

A la planta primera s'hi accedeix des de l'escala, és a dir, des del centre de l'edifici, i té una alçada uniforme de 3,60 m. Algunes de les sales petites, com els lavabos i cuines, tenen fals sostre. S'hi accedeix a través d'una porta d'entrada, a un petit vestíbul, que condueix a una porta vidriada que ens porta a l'espai principal o a un passadís que dóna accés a algunes de les estances en façana Est. Des de l'espai principal, que actua com a distribuïdor des de la crugia central, accedim a 5 habitacions:



3 d'elles donen a la façana Est i les altres 2 a la façana Oest. Entre aquestes dues últimes hi ha un bany que comparteixen ja que s'hi accedeix des de ambdues. Des del distribuïdor principal s'accedeix també a un passadís que va cap a la façana Nord i que té sortida a la terrassa. Des d'aquest accedim a un petit magatzem situat a la crugia central al costat de l'escala i a una habitació que té façana a Nord i Oest. Des de l'entrada, si anem al passadís a l'esquerra envers de al distribuïdor principal podem accedir a 4 estances: 3 de elles, un lavabo, una habitació i una cuina, tenen façana a Est i l'altre situada al fons té façana a Est, Nord i Oest, amb accés a la terrassa a través d'aquesta última.

La planta sota-coberta té una alçada màxima de 2,58 m i una alçada mínima de 0,92 m a la qual s'hi accedeix a través del nucli principal d'escaleres col·locat al centre de la masia. L'escala té una porta just al replà i s'accedeix a un distribuïdor situat a la crugia central. A través d'aquest s'accedeix a 4 sales: 3 d'elles donen a façana Oest i l'altre, molt més gran, a façana Est. S'hi observa l'estructura de la coberta de bigues de fusta de 20 cm de cantell, que recolzen en els murs de càrrega de l'estructura principal i tenen una llum de 5 m. Sobre aquestes hi ha rastells de fusta de 4 cm de gruix sobre els que es recolzen les rajoles artesanals originals. Sobre aquestes ja hi ha la teula. La coberta és inclinada a dues aigües amb el carener perpendicular al costat llarg de l'edifici, de manera que una vessant dona a la cara Nord i l'altre a la Sud. La pendent és del 26,3%.

Pel que fa a la resta de volums annexes cal destacar la construcció de les quadres ja que és la volumetria més ben conservada d'entre aquestes. Es tracta d'un volum amb planta rectangular de dimensions màximes 22,80x5,00 m amb una alçada total de 4,89 m. L'edifici té façana en 3 de les seves cares: la cara Sud, amb una alçada diferent, la cara Oest com a principal i la cara Nord. La façana Oest és la que fa de mur de contenció de les terres del turó sobre el que se situa la masia. Així doncs l'edificació està semi-soterrada per una de les seves cares. La coberta és plana i l'estructura és de parets de càrrega, sent la façana llarga la paret de càrrega principal, i forjat unidireccional. L'extrem Sud de dimensions 4,00x5,00 m és d'alçada 3,71 m i té un accés independent. Des de la cota inferior, des de la façana Oest i ha 4 entrades: 3 d'elles a l'espai principal, separat interiorment per envans que conformen 3 sales sense portes entre elles i l'altre donant al volum més baix. També hi ha un accés des de la cota superior, la cota on es situa la planta baixa de la masia. Les quadres sobresurten 1 m per sobre aquest nivell i hi ha unes escales exteriors que baixen 1 m més i permeten l'alçada d'una porta. Aquesta accedeix directament a un replà d'escala que baixa a través de la sala central de les 3 que conformen les quadres.

El corral i la resta d'edificacions són més aviat coberts semi-exteriors. S'hi accedeix directament des de l'exterior. El corral està fet amb murs de càrrega i la resta d'edificacions al costat Est amb tela i estructura metàl·lica.



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 2.3 Relació de superfícies útils i construïdes

A continuació es desenvolupa un resum de superfícies útils i construïdes, segons cadastre i segons l'aixecament topogràfic, de l'estat actual de la Masia Horta de les Flors, situada al Polígon 3, Afores Llevant 83 del Rial Valldemaria d'Arenys de Mar. La seva superfície total és de 38.058,92 m² segons aixecament topogràfic i de 38.059 m² segons les 3 parcel·les cadastrals que la componen.

Superfícies Construïdes i Exteriors per planta segons Cadastre

	S. Construïda Masia [m ²]	S. Construïda Auxiliar [m ²]	S. Exterior parcel·la [m ²]
08006A003000710000MS		337	36.307
Agrario 1		70	
Agrario 2		11	
Agrario 2		18	
Agrario 3		91	
Agrario 4		147	
a I-Improductivo			4.176
b HR-Huerta regadío			13.251
c I-Improductivo			2.596
d E-Pastos			679
e I-Improductivo			366
f HR-Huerta regadío			9.133
g E-Pastos			1.707
h IH-Invernaderos			4.399
000509900DG60C0000YL			1.153
0 I-Improductivo			1.153
000509900DG60C0001UB	566		
PB Vivienda 01	176		
PB Vivienda 02	132		
PB Otros Usos 03	6		
P1 Vivienda 01	252		
S. total construïda	566	337	
S. total exterior			37.460

S. Gràfica cadastral de cada parcel·la

08006A003000710000MS	36.644 m ²
000509900DG60C0000YL i 000509900DG60C0001UB	1.415 m ²
S. total parcel·la	38.059 m²



S'adjunta a continuació les fitxes extretes de la "Sede Electrónica del Catastro":

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	08006A003000710000MS  
Localización	Polígono 3 Parcela 71 RIAL DE VALL DE MARI. ARENYS DE MAR (BARCELONA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida 	337 m ²
Año construcción	2000

PARCELA CATASTRAL	
	Parcela construida sin división horizontal
Localización	Polígono 3 Parcela 71 RIAL DE VALL DE MARI. ARENYS DE MAR (BARCELONA)
Superficie gráfica	36.644 m ²

CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO	1	00	01	70		
AGRARIO	2	00	01	11		
AGRARIO	2	00	01	18		
AGRARIO	3	00	01	91		
AGRARIO	4	00	01	147		

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	I- Improductivo	00	4.176
b	HR Huerta regadío	01	13.251
c	I- Improductivo	00	2.596
d	E- Pastos	02	679
e	I- Improductivo	00	366
f	HR Huerta regadío	01	9.133
g	E- Pastos	02	1.707
h	IH Invernaderos hortalizas	00	4.399

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


Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 000509900DG60C0000YL  

Localización DS AFORES LLEVANT 83
08350 ARENYS DE MAR (BARCELONA)

Clase Rústico

Uso principal Agrario

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización DS AFORES LLEVANT 83 4048901
ARENYS DE MAR (BARCELONA)

Superficie gráfica 1.415 m²

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
0	I- Improductivo	00	1.153

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 000509900DG60C0001UB  

Localización DS AFORES LLEVANT 83
08350 ARENYS DE MAR (BARCELONA)

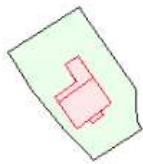
Clase Urbano

Uso principal Residencial

Superficie construida  566 m²

Año construcción 1969

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización DS AFORES LLEVANT 83 4048901
ARENYS DE MAR (BARCELONA)

Superficie gráfica 1.415 m²

CONSTRUCCIÓN

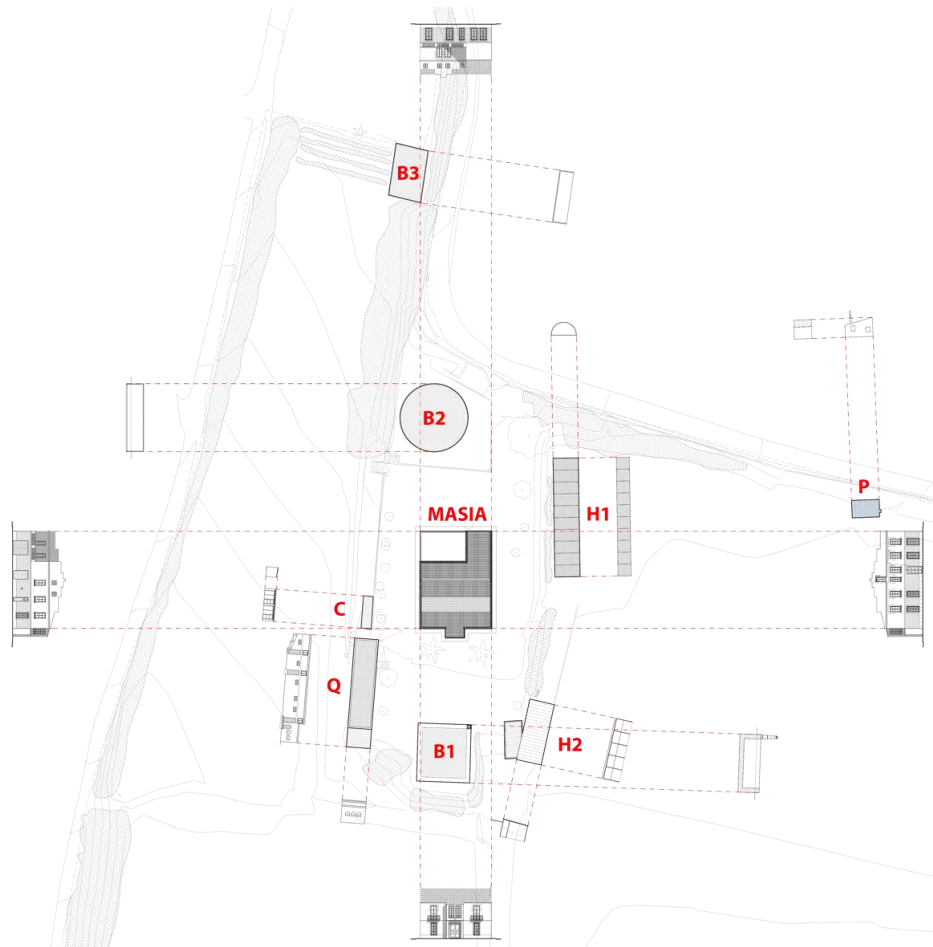
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	01	01	252	R Rehabilitación integral	1.969
VIVIENDA	1	B3	01	176	R Rehabilitación integral	1.969
VIVIENDA	1	B3	02	132	R Rehabilitación integral	1.969
OTROS USOS	1	B3	03	6	R Rehabilitación integral	1.969



Superfícies Construïdes i Exteriors per planta segons aixecament topogràfic

Segons l'aixecament topogràfic la superfície total en planta de la parcel·la és de 38.058,92 m². A continuació es detallen les superfícies construïdes dels elements que la componen.

	S. Construïda Masia [m ²]	S. Construïda Auxiliar [m ²]	S. Exterior parcel·la [m ²]
Masia Horta de les Flors			
HF-Planta Baixa	306,15		
HF-Planta Primera	250,60		
HF-Planta Sota-Coberta	173,56		
Edificacions auxiliars			
Q-Quadres		209,82	
C-Corral		14,75	
H1-Hivernacle 1		133,15	
H2-Hivernacle 2		69,23	
P-Pou		21,58	
Elements exteriors			
B1-Bassa 1			136,73
B2-Bassa 2			162,27
B3-Bassa 3			77,00
S. total construïda	730,31	448,53	
S. total elements exteriors			376,00



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Superfícies Útils de la Masia Horta de les Flors

	S. Útil Masia [m ²]	S. Construïda Masia [m ²]	S. Exterior [m ²]
Planta Baixa	259,25	306,15	6,19
D1-Distribuïdor 1	34,74		
C1-Cuina 1	23,61		
B1-Bany 1	14,19		
E1-Entrada 1	17,98		
H1-Habitació 1	14,22		
H2-Habitació 2	14,49		
H3-Habitació 3	17,86		
H4-Habitació 4	26,68		
M1-Magatzem 1	7,56		
M2-Magatzem 2	6,37		
M3-Magatzem 3	4,09		
G1-Garatge 1	50,08		
G2-Garatge 2	27,38		
PT-Porxo			6,19
Planta Primera	215,06	250,60	58,49
ES-Escala	9,81		
E2-Entrada 2	3,59		
D2-Distribuïdor 2	35,43		
P1-Passadís 1	7,83		
P2-Passadís 2	8,70		
H5-Habitació 5	19,44		
H6-Habitació 6	14,86		
H7-Habitació 7	15,63		
H8-Habitació 8	14,15		
H9-Habitació 9	13,82		
H10-Habitació 10	14,06		
H11-Habitació 11	10,09		
H12-Habitació 12	12,17		
B2-Bany 2	8,62		
B3-Bany 3	5,11		
B4-Bany 4	3,88		
C2-Cuina 2	8,44		
S1-Sala 1	4,62		
M4-Magatzem 4	4,81		
T1-Terrassa 1			58,49
Planta Sota-Coberta	145,94	173,56	
D3-Distribuïdor 3	37,86		
H13-Habitació 13	34,83		
H14-Habitació 14	11,68		
H15-Habitació 15	61,57		
Superfície total	620,25	730,31	64,68

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

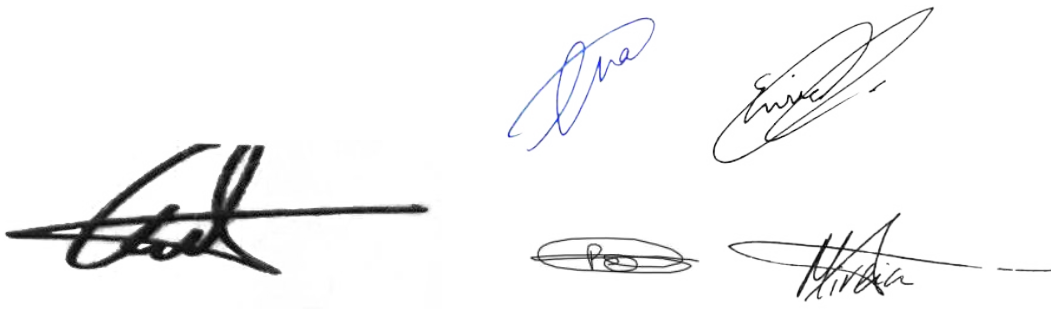
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



Superfícies Útils dels Volums Annexes

	S. Útil [m ²]	S. Construïda [m ²]
Volums Annexes		
Q-Quadres	117,08	209,82
C-Corral	11,49	14,75
H1-Hivernacle 1	130,12	133,15
H2-Hivernacle 2	65,55	69,23
P-Pou	16,32	21,58
Superfície total	340,56	448,53

Barcelona, gener de 2023



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 3 Justificació jurídica del compliment de les diferents normatives

El present Projecte d'Actuacions Específiques (PAE) s'empara en l'article 47.3 a) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme en relació a la disposició transitòria 15.1 del mateix TRLU que determina:

Disposició Transitòria Quinzena del Decret 305/2006

Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable.

- 1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.*

El present projecte conté les determinacions que li són pròpies d'acord amb la seva naturalesa i la seva finalitat, justificant les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació, tant en el propi Projecte d'Actuacions Específiques (PAE) com en el Estudi d'impacte i integració paisatgística associat, de conformitat amb l'article 48 del Decret Legislatiu 1/2010, i la documentació determinada en l'article 50 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

MJ 3.1 Marc Legal

- Planejament Territorial
 - o **Pla territorial metropolità de Barcelona**, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, entrada en vigor el 20 d'abril del 2010.
 - Qualificació: Sòl de protecció especial pel seu interès natural i agrari i Sòl de protecció jurídica municipal (espai PEIN)
 - Articles: 2.3, 2.5 i 2.6
 - o **Catàleg de paisatge de la regió metropolitana de Barcelona**, aprovat per la Llei 8/2005, de 8 de juny, entrada en vigor al novembre de 2014.
 - Qualificació: Unitat 23. Alt Maresme
- **Text refós de la Llei d'urbanisme** (en endavant TRLU), aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. Entrada en vigor el 26 Juliol de 2005 i última modificació el 3 d'agost del 2010.
 - Qualificació: Sol no urbanitzable
 - Articles: 47, 48, 49, 50, 50bis i 51
- **Reglament de la llei d'urbanisme**, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
 - Qualificació: Sol no urbanitzable
 - Articles: 46, 47, 48, 49, 55, 59 i 60
- **Planejament municipal d'Arenys de Mar** (en endavant POUM). Entrada en vigor el 2 d'octubre del 2013 i última actualització el 17 setembre de 2019.
 - Qualificació: Sol no urbanitzable. Sol de protecció agrícola. Codi 21.
 - Articles: 16, 35, 110, 270, 271, 272, 263, 274, 275, 276, 277, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 287, 288, 289 i 295



L'actuació cas d'estudi es centra en el tipus d'actuació en Sòl No Urbanitzable descrita en l'article 47.3 Masies i altres edificacions rurals.

Rehabilitació i reconstrucció de masies i altres construccions:

Article 47.3 TRLU

- a. Masies i cases rurals que calgui preservar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials
- b. Altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques
- c. Construccions en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu

Les masies, cases rurals i altres construccions en SNU es poden destinar als usos següents:

- o Habitatge familiar (només en les masies i cases rurals)
- o Establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
- o Establiment de turisme rural
- o Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
- o Equipaments o serveis comunitaris

Marc legal de la tramitació del projecte d'actuació específica per a Masies, cases rurals i altres edificacions rurals sense catàleg de Masies. ART. 48 TRLU (art.47-56 Decret 64/2014)

Tramitació:

- Sol·licitud a presentar davant l'ajuntament amb la documentació preceptiva (art.50 Decret 64/2014)
- Informació pública (art.51 Decret 64/2014) pel termini d'un mes: amb la publicació de l'anunci al BOP i a la seu electrònica.
- Informes organismes sectorials (art.52 Decret 64/2014)
 - o Dept. Cultura: si afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
 - o Dept. competent en matèria d'agricultura i ramaderia: sobre els efectes i les repercussions de l'actuació sobre el funcionament de les activitats agràries existents o sobre la necessitat de l'actuació.
 - o Adm. Hidràulica de l'Agència Catalana de l'Aigua: afectació de zones vulnerables o zones sensibles declarades.
 - o Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
 - o Altres exigits per la legislació sectorial (ex. Direcció General de Turisme, Direcció General de Carreteres).
 - o Dept. competent en matèria de medi ambient en els casos següents:
 - Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans (Art.47.4.b) TRLU)
 - Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (art.47.4.d) TRLU)
 - Estacions de servei (art.47.6.c) TRLU)
 - Actuacions relatives a projectes sotmesos a Declaració d'Impacte Ambiental.

MJ 3.2 Normativa vigent. Descripció i adequació

A continuació es presenten els planejaments i normatives que afecten al projecte, i la justificació d'adequació del projecte a els mateixos.

El sòl inclòs en l'àmbit del Projecte d'actuacions específiques està regulat pels planejaments següents:

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



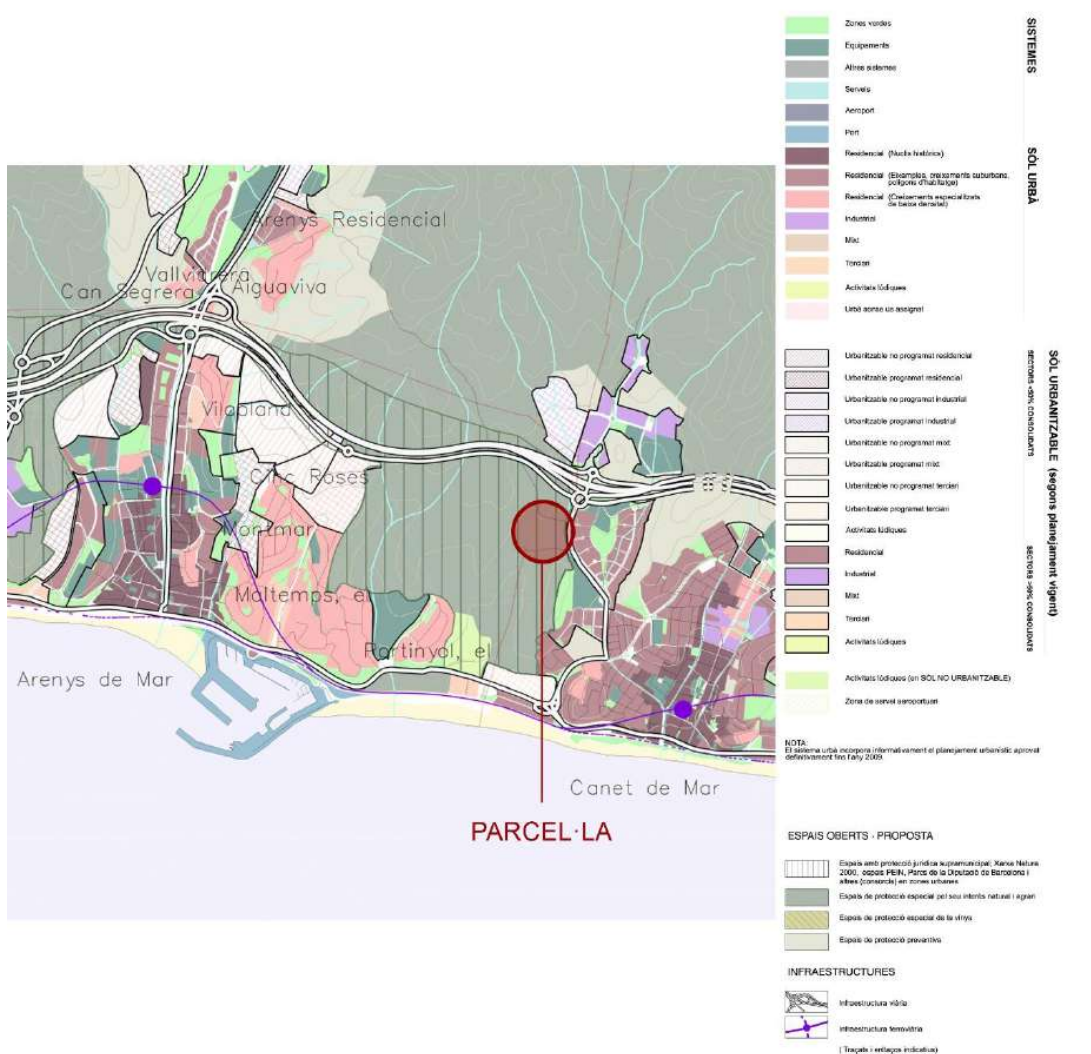
MJ 3.2.1. Planejament territorial

- Pla territorial metropolitana de Barcelona

Data d'aprovació: aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, modificada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre. Aprovat definitivament a 20 d'abril de 2010.

Àmbit: El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolitana de Barcelona o Pla territorial metropolitana de Barcelona ordena el territori de les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, **Maresme**, Vallès Occidental i Vallès Oriental.

Segons el Pla Territorial la parcel·la es troba dins del sistema d'espais oberts del territori en Sòl de protecció especial pel seu interès natural i agrari i també com a Sòl de protecció jurídica municipal (espais PEIN):



Fragment del plànol: 2.2 Sistema urbà. Planejament i sistema d'espais oberts



ARTICLES CONDICIONANTS:

Article 2.3 Espais oberts inclosos dins del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) i altres àmbits subjectes a legislació o planejament sectorial

- 1. El Pla incorpora al sistema d'espais oberts de protecció especial els espais inclosos en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), Xarxa Natura 2000 i en altres instruments sectorials o urbanístics de protecció de la natura, com es el cas del sòl no urbanitzable costaner delimitat pel Pla director urbanístic del sistema costaner o d'altres plans d'escala supramunicipal, amb les delimitacions globals adoptades per aquests instruments.*
- 2. Sense perjudici de la regulació de protecció derivada d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, en el cas de plans que afectin, directament o indirecta, espais inclosos en la Xarxa Natura 2000 es garantirà el compliment de l'article 6 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i la flora silvestres.*
- 3. En els àmbits del PEIN regulats mitjançant els plans especials a què fa referència la normativa sectorial reguladora de la protecció dels espais d'interès natural, o mitjançant altres plans de protecció derivats de l'aplicació de la regulació sectorial, la normativa d'aquests plans especials ha de prevaldre en cas que sigui més restrictiva sobre la que amb caràcter general estableix el pla territorial per als espais de protecció especial. Tanmateix, en tot cas són d'aplicació les disposicions del Pla relatives a la protecció del paisatge.*
- 4. Els sòls corresponents a la zona fluvial i a la zona de sistema hídric que es delimitin en els documents de planificació dels espais fluvials (PEF) que s'aprovin, s'han de considerar com integrants de la xarxa d'espais de protecció especial que el Pla territorial determina.*

Article 2.5 Espais de protecció especial: definició

- 1. Comprèn aquell sòl que, pels seus valors naturals i agraris o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions. El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.*
- 2. El Pla estableix dues categories d'espais de protecció especial:*
 - a. Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.*
 - b. Espais de protecció especial de la vinya.*

Els espais de protecció especial de la vinya es distingeixen per la presència dominant d'aquest conreu i per constituir en conjunt l'espai agrari de major dimensió del territori. Aquestes característiques motiven que a més d'estar subjecte a les regulacions generals dels espais de protecció especial, sigui objecte de regulacions específiques en atenció a les peculiaritats esmentades.

Article 2.6 Espais de protecció especial: regulació general

- 1. Els espais de protecció especial han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, i amb aquesta finalitat, i d'acord amb la legislació vigent, serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article. Excepcionalment, i de manera justificada, es pot incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al sistema d'espais lliures públics que pot resultar del procés de gestió urbanística corresponent.*
- 2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara de la legislació vigent, s'entén que els espais de protecció especial estan sotmesos a un règim especial de protecció i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols*



informatius complementaris assenyalen els valors que en cada cas han motivat la protecció especial.

3. En els espais de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
 - a. Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió de l'espai en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen al punt 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.11.
 - b. Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 4, 5, 6 i 7 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquests espais. Aquestes edificacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.11.

Les edificacions que puguin derivar-se de plans i projectes que afectin de forma apreciable els espais que formen part de la Xarxa Natura 2000 han de ser avaluades atenent a les condicions legals específiques.

4. En els espais assenyalats de protecció especial que es destinin a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió aquelles que preveuen el punt 6 a i b de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles concordants del Reglament corresponent (Decret 305/2006).
5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables especificades a l'apartat 3, requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen les Directrius del paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.
6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en espais de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe d'espais, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental, quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra, ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en espais de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposen les Directrius del paisatge, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.
7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea d'espais de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat:
 - a. Millora esperada de l'espai protegit
 - b. Vegetació i hàbitats de l'entorn
 - c. Fauna de l'entorn
 - d. Valor edafològic
 - e. Funcions de connector biològic
 - f. Estabilitat del sòl
 - g. Funcions hidrològiques
 - h. Fragmentació del sòl
 - i. Gestió dels residus
 - j. Accessibilitat i necessitat de serveis
 - k. Increment de la freqüentació
 - l. Patrimoni cultural i històric
 - m. Patrimoni geològic

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



- n. Zones humides
- o. Paisatge
- p. Qualitat atmosfèrica
- q. Valor productiu agrari

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada, etc.– han de ser determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

8. *Mitjançant instruments de planejament urbanístic —plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials o directius de paisatge que s'incorporin al pla territorial o d'altres instruments de planificació sectorial— i en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, es poden desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. En els casos en què existeixin aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

 - a. *Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.*
 - b. *Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el Pla d'Espais d'Interès Natural.*
 - c. *Les condicions legals específiques de caràcter més restrictiu establertes per als espais que formen part de la Xarxa Natura 2000.**
9. *Als espais de protecció especial destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir l'ambientalització de les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, de manera especial en aquells aspectes que poden contribuir a potenciar els valors ecològics, connectius i paisatgístics, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents.*
10. *Les activitats extractives que tinguin lloc en espais de protecció especial es regeixen per allò establert a l'article 2.17.*

El present projecte s'engloba dins de dues tipologies de sòl, classificat com a espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari i també com a espai de protecció jurídica municipal (espai PEIN).

En tot moment, el projecte respecta la regulació general del Pla Territorial Metropolità. Tan la rehabilitació com l'edificació d'obra nova es dissenyen motivades per a la millora agrícola i paisatgística de la zona buscant la revitalització de les edificacions en desús, minimitzant-ne l'impacte ambiental. La proposta emfatitza el valor arquitectònic de les edificacions a restaurar i col·loca tota l'edificació d'obra nova integrada en el paisatge sota la plataforma construïda que substitueix l'actual talús sobre el que s'assenta la masia. D'aquesta manera, es substitueixen els volums existents, situats també al voltant d'aquest talús, però que generen un impacte paisatgístic desfavorable degut al eu estat de conservació i perquè sobresurten del pla del talús, tapant part de façana principal de la masia.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

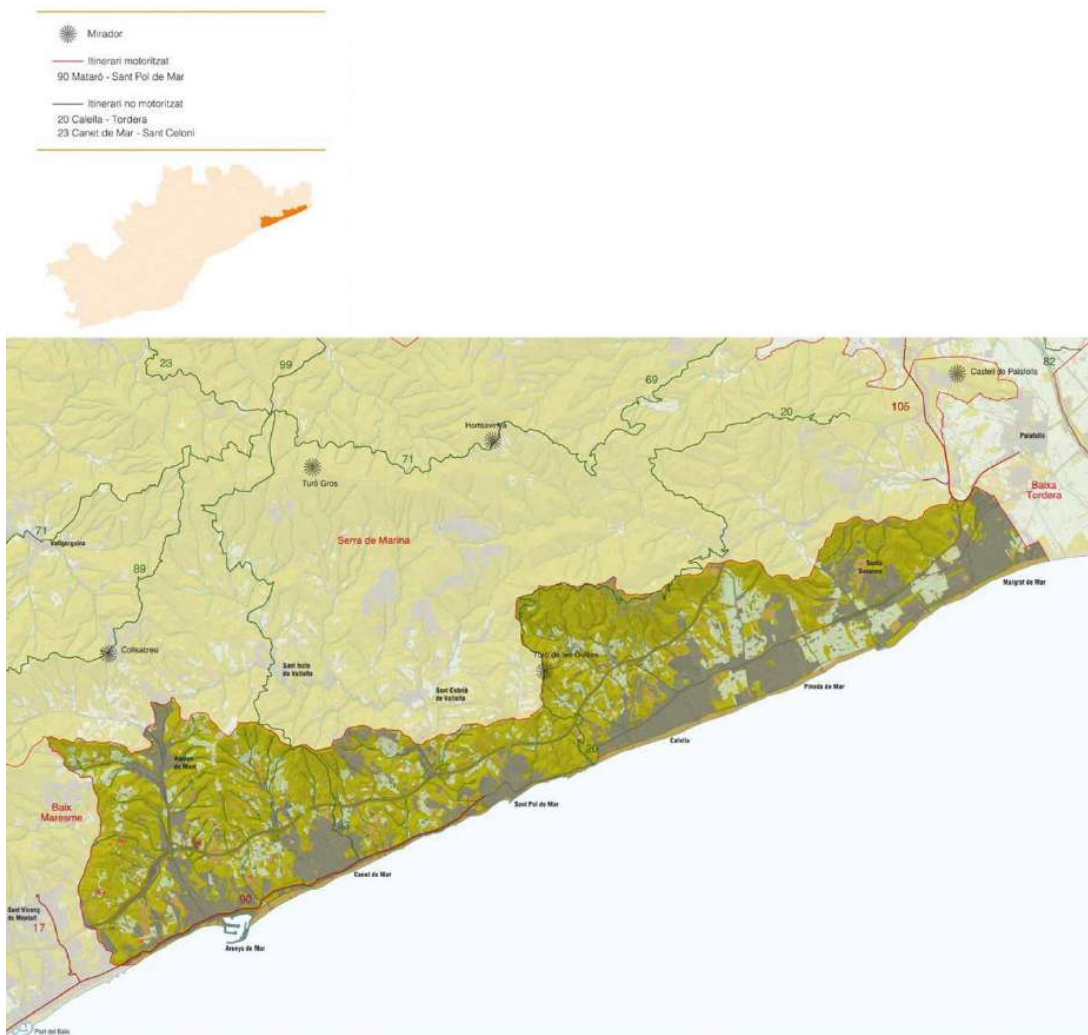


- **Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona**

Data d'aprovació: aprovat per la Llei 8/2005, de 8 de juny, entrada en vigor al novembre de 2014.

Unitat de paisatge corresponent: Unitat 23: Alt Maresme

COMARCA: Maresme
SUPERFÍCIE: 5.661 ha
MUNICIPIS: Els municipis inclosos parcialment o totalment dins de la unitat són Caldes d'Estrac, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Canet de Mar, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Tordera, Santa Susanna i Malgrat de Mar.



Plànol del Catàleg de paisatge La Regió Metropolitana de Barcelona Les unitats de paisatge Alt Maresme

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Trets distintius:

- *Relleu abrupte i una plana costanera gairebé inexistent a la meitat oest de l'àmbit, entre Arenys i Calella, i en canvi ben desenvolupada a la meitat est, de Calella a Malgrat, afavorida per les aportacions del riu Tordera.*
- *Xarxa hidrogràfica dominada per petits torrents amb un caràcter discontinu però alhora torrencial. Rieres que estructurin les principals vies de comunicació de les poblacions. És el cas d'Arenys de Mar i Arenys de Munt, relligats per la mateixa riera, i de Canet de Mar.*
- *Predomini dels teixits urbans i les infraestructures de mobilitat, especialment si es ressegueixen les vies de major accessibilitat de l'àmbit.*
- *Agricultura caracteritzada pel predomini de l'horta especialment entre Pineda de Mar i Santa Susanna. Sobretot, del maduixot, el qual ocupa sòls sovint en pendent i es conrea en hivernacles de mida reduïda.*
- *La façana litoral presenta una clara dicotomia, entre una costa oest, de platges reduïdes o gairebé inexistents i interceptades per la línia de tren Barcelona-Mataró-Maçanet i 'N-II, i la meitat est, amb platges generoses i un important pes de l'activitat turística, afavorida per l'allunyament de l'N-II de la platja*
- *Ric patrimoni històric i arquitectònic vinculat als assentaments ibèrics, romans i medievals, tant en els nuclis com en els espais agrícoles i forestals. Hi ha també un ric patrimoni arquitectònic modern, sobretot del barroc, el Modernisme i el neoclassicisme, vinculat a esglésies i capelles, masies, cases de poble i edificis públics (mercats, ateneus, etc.).*

Avaluació del paisatge:

DEBILITATS:

- *Pèrdua del patrimoni cultural i paisatgístic vinculat a les rieres, per la seva canalització i/o disminució de la gestió.*
- *Degradació dels entorns d'alguns nuclis urbans per l'abandonament del parcel·lari rural i la instal·lació d'usos periurbans, amb pèrdua de valor paisatgístic.*

AMENACES:

- *Transformació de les zones agrícoles de regadiu de la plana i les valls principals, per la pressió de les activitats econòmiques i urbanístiques.*
- *Risc de fragmentar la visió del territori comarcal, fruit del futur reforçament del corredor de la C-32 i de possibles desenvolupaments urbanístics lineals paral·lels, si no es té en compte la permeabilitat del corredor.*
- *Risc de banalització del paisatge més accessible i més visible des dels eixos viaris, per la proliferació d'activitats periurbanes sobre les quals s'han adoptat mesures suficients de regulació i d'integració amb l'entorn.*

FORTALESES:

- *El conreu del maduixot, de gran qualitat, a l'Alt Maresme.*
- *En força casos, entorns dels nuclis urbans prou ben conservats.*
- *La consciència generalitzada de la importància del manteniment dels usos agrícoles i de la necessitat de protegir els conreus tradicionals, de gran qualitat.*



OPORTUNITATS:

- *La dualitat funcional de les rieres –com a espai de l'aigua i espai viari– pot suposar una oportunitat per desenvolupar projectes de creació de sistemes de laminació, amb embassament de les aigües d'avinguda en grans basses, restauració de murets laterals i plantació de tanques arbrades que minorin els efectes erosius de l'aigua en els períodes d'avinguda.*
- *Existència de figures de planificació de caràcter territorial supramunicipal (PDUSC I i II), que poden ser de gran utilitat en una millor ordenació del paisatge litoral, si superen la dinàmica existent fins ara.*
- *El possible trasllat de la via del tren a l'interior suposaria una oportunitat de gran millora del paisatge litoral de l'Alt Maresme.*

Objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la gestió:

- *Promoure la preservació, la restauració respectuosa i la gestió coherent de masies, ermites, esglésies i castells i de llurs entorns. Aprofitar el potencial d'aquest patrimoni i fomentar l'oferta turística i l'enriquiment dels itineraris existents. Destaquen la torre dels Encantats (Arenys de Mar); l'església parroquial de Sant Martí, l'ermita de Santa Cecília de Torrentbò (s. xvi), a Arenys de Munt; l'església parroquial de Santa Maria, a Arenys de Mar; l'església de Sant Jaume (s. xvi), a Sant Pol de Mar; l'església de Santa Maria (s. xvi), de Pineda de Mar; l'església de Sant Nicolau de Bari (s. xvi, modificada el s. xviii), a Malgrat de Mar; el castell de Santa Florentina (Canet de Mar) o el castell de Montpalau (Pineda de Mar). Cal impulsar iniciatives que vinculin els elements del patrimoni històric i arqueològic de principal interès i amb valor històric amb els itineraris paisatgístics, com a suplement pedagògic de la xarxa de recorreguts. En podria ser un exemple l'aqüeducte romà de Can Cua (Pineda de Mar) o els vestigis d'algunes vil·les romanes.*
- *Rehabilitar i promocionar els elements de caràcter històric en desús per preservar-los, com ara els nombrosos masos amb les seves dependències annexes (pallisses, eres, etc.), els casals urbans o algunes fortificacions.*
- *Impulsar iniciatives que vinculin els punts arqueològics de principal interès amb els itineraris paisatgístics, com a suplement pedagògic de la xarxa de recorregut.*

La parcel·la del present projecte es situa dins l'àmbit de població d'Arenys de Mar, a la frontera amb la població veïna de Canet de Mar. D'acord amb el Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, el projecte respondrà als objectius de qualitat paisatgística descrits. La rehabilitació de la finca actual en desús promou la preservació d'una masia dotada de gran caràcter històric i arquitectònic.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



MJ 3.2.2. Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU)

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Data d'aprovació : 26 Juliol de 2005. (TRULC)

Actualització: 3 d'agost de 2010. Publicada al DOGC núm.5686 el 5 d'agost del 2010

Àmbit: L'objecte d'aquesta Llei és la regulació de l'urbanisme en el territori de Catalunya.

TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

TÍTOL SEGON. Del règim urbanístic del sòl

CAPÍTOL I. Règim urbanístic i classificació del sòl

ARTICLES CONDICIONANTS:

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

Règim d'ús del sòl no urbanitzable

1. *Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per aquesta Llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.*
2. *Es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable.*
3. *És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51:*
 - a. *Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*
 - b. *Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.*
 - c. *Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu*

3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, aquestes construccions es poden reutilitzar per a destinar-les als usos següents:

- a. *D'habitatge, quan es tracti de masies o cases rurals.*
- b. *D'habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies o cases rurals.*
- c. *Hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.*
- d. *De turisme rural.*
- e. *Educatiu en el lleure.*
- f. *De creació artística o de producció artesanal.*
- g. *D'exercici de professions liberals.*
- h. *De restauració.*
- i. *D'equipaments.*
- j. *De serveis comunitaris o corporatius.*

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



3 ter. No obstant el que estableix l'apartat 3, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que en fomentin la preservació i la conservació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

3 quater. En tots els casos, els usos a què fan referència els apartats 3 bis i 3 ter han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic:
 - a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
 - b. Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
 - c. Les infraestructures d'accessibilitat.
 - d. Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic
5. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat 4 ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzi no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.
6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:
 - a. Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
 - b. Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
 - c. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - d. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - e. Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
 - f. Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
 - g. Les construccions destinades a l'ampliació dels usos hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
- 6 bis. Als municipis rurals sense nucli de població o amb una població inferior a dos mil habitants, es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica quan el promotor de les obres sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi i treballi en l'explotació o n'obtingui rendiments. Aquesta associació només es presumeix per a la implantació d'un únic habitatge.
7. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



- a. Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.
 - b. Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.
 - c. Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
 - d. Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.
8. L'autorització de les obres i els usos en els casos regulats pels articles 48, 49 i 50 està subjecta, prèviament a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que estableixen els dits preceptes.
- 8 bis. L'habitatge d'ús turístic és compatible amb l'ús d'habitatge familiar legalment implantat.
9. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.

El present projecte justifica els diferents usos sobre sòl no urbanitzable respectant l'article 47 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

A continuació es descriuen tots els usos que presenta la proposta relacionats amb la tipologia d'edificació en la que es troben:

(veure informació complementària a la documentació gràfica)

Referència	Tipus d'edificació	Ús	Justificació d'activitat
Masia	Rehabilitació	Turisme rural hoteler	Construcció destinada al turisme rural hoteler.
Quadres	Rehabilitació	Turisme rural hoteler	Construcció destinada al turisme rural hoteler i/o l'allotjament de persones temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació de la finca.
Auxiliar 01 Maquinària	Obra Nova	Agrari	Construcció relacionada amb activitat agrícola, pel guardat de maquinària pesada i d'altres estris al servei del conreu.
Auxiliar 02 Oliveres	Obra Nova	Agrari	Construcció pròpia d'una activitat agrícola amb explotació dels recursos del conreu d'oliveres. Instal·lacions per al primer tractament, la selecció de la oliva, l'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació del producte obtingut



Auxiliar 03 Multi-cultiu	Obra Nova	Agrari	Construcció pròpia d'una activitat agrícola amb explotació dels recursos de la plantació de diferents espècies de flors, hortalisses i arbres fruiters. Instal·lacions per al primer tractament, la selecció, l'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació del producte obtingut.
Auxiliar 04 Vinyes	Rehabilitació / Obra Nova	Agrari	Construcció pròpia d'una activitat agrícola amb explotació dels recursos del conreu de vinya. Instal·lacions per al primer tractament, la selecció del raïm, l'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació del producte obtingut.

* Aclariment referent al punt 2: El projecte no presenta parcel·lacions.

Article 48. Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

1. Els projectes de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'article 47.4, si no estan incloses en un pla especial urbanístic, han d'ésser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini d'un mes. Tant el projecte d'aquestes actuacions com, si s'escau, el pla especial urbanístic formulat per acomplir-les han d'incloure la documentació següent:

 - Una justificació específica de la finalitat del projecte i de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament urbanístic i sectorial.
 - Un estudi d'impacte paisatgístic.
 - Un estudi arqueològic i un informe del Departament competent en matèria de cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
 - Un informe del Departament competent en matèria d'agricultura si no és comprès en un pla sectorial agrari.
 - Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, o masses d'aigua en mal estat o en risc d'estar-ho.
 - Un informe de l'Institut Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
 - Els altres informes que exigeixi la legislació sectorial.
2. L'aprovació prèvia dels projectes a què es refereix l'apartat 1 correspon a l'ajuntament i l'aprovació definitiva correspon a la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui, que l'ha d'adoptar en el termini de tres mesos des que se li presenta l'expedient complet. En tots els casos, la resolució ha de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també les condicions de caràcter urbanístic que calgui, el compliment de les quals s'ha de garantir adequadament. El projecte es pot denegar, si escau, pels motius que estableixen els apartats 3 i 4 de l'article 87. L'avaluació d'impacte ambiental es tramita d'acord amb la legislació sectorial específica, quan és preceptiva.
3. L'aprovació definitiva dels projectes d'actuacions específiques d'interès públic no incloses en un pla especial urbanístic és un requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte. Això no obstant, es poden establir per reglament els supòsits en què, atesa l'escassa entitat de les obres o de la superfície de sòl afectada per l'actuació, no és exigible l'aprovació del projecte. En aquests supòsits, per a atorgar les llicències o autoritzacions municipals corresponents es requereix l'informe previ favorable de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui.



El present projecte no proposa actuacions específiques d'interès públic.

Article 49. Procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions de l'article 48 s'apliquen també a les actuacions següents en sòl no urbanitzable:
 - a. Els projectes d'activitats i de construccions directament vinculades a l'explotació de recursos naturals.
 - b. Els projectes de noves construccions a què fa referència l'article 47.6.b, destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers i als projectes a què fa referència l'apartat 2 en tots els casos en què incorporin aquests usos. En qualsevol cas, aquests usos han d'estar directament i justificadament associats a l'explotació rústica de què es tracta, i les construccions han de constituir un conjunt integrat, adequat al medi rural.
 - c. L'obertura o la recuperació de vies d'accés, camins i dreceres, en el cas que la recuperació no estigui integrada en un projecte d'actuació admesa en aquesta classe de sòl, tramitat d'acord amb la legislació sectorial.
 - d. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
 - e. Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
 - f. Qualsevol altra actuació que afecti restes arqueològiques d'interès declarat, aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
2. Els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, si superen els llindars que estableixen el planejament territorial i l'urbanístic, llevat del supòsit de l'incís final de l'apartat 3, s'han de sotmetre a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui, que l'ha d'emetre en el termini de dos mesos a partir que disposi de l'expedient. Aquest informe s'ha de referir als aspectes de legalitat dels projectes i a l'estudi d'impacte i integració paisatgística de la nova construcció que el promotor del projecte ha de presentar. La llicència només es pot atorgar si el dit informe és favorable i, si escau, ha de fixar les mesures correctores i les condicions de caràcter urbanístic a què fa referència l'article 48.2.
3. En el cas de projectes que comportin l'establiment o l'ampliació d'activitats ramaderes, s'han de sotmetre a informació pública per un termini de vint dies i a l'informe del departament competent en matèria de ramaderia relatiu al compliment dels requisits de distàncies establerts per la normativa sobre ordenació ramadera. La llicència corresponent només es pot atorgar si aquest informe és favorable. En el cas que aquests projectes superin els llindars a què fa referència l'apartat 2, aquest informe i el projecte tramitat s'han d'aportar conjuntament amb la sol·licitud de l'informe corresponent de la comissió territorial d'urbanisme que pertorqui. Tanmateix, els projectes relatius a activitats ramaderes preexistents que, sense incrementar la capacitat productiva de les instal·lacions, només comporten obres per a adaptar aquestes instal·lacions a les exigències derivades de la legislació aplicable en matèria de ramaderia no requereixen els informes esmentats, sinó que resten subjectes únicament a llicència municipal.

El present projecte segueix tot el procediment descrit a l'article 49 justificant-se a través d'aquest Projecte d'Activitats Específiques a fi de donar-li compliment.

Article 50. Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. En el procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, els projectes, si són susceptibles de pertorbar el funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat, han d'incorporar en llur memòria una anàlisi d'afeccions agràries que avaluï la incidència del projecte amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures per a compatibilitzar-lo amb aquestes explotacions. L'ajuntament

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries. L'anàlisi sobre les afeccions agràries i l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia no són preceptius en el cas que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació o de millorament i es mantingui l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

2. El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3. Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.
3. És preceptiu l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui en el procediment d'atorgament de la llicència urbanística i el seu sentit desfavorable és vinculant en els supòsits següents:
 - a. Amb relació als usos a què fa referència l'apartat 3 ter de l'article 47, si no estan admesos expressament al pla urbanístic corresponent.
 - b. Amb relació a les obres a què fa referència l'apartat 1 de l'article 50 bis, de substitució parcial o d'augment de volum sense donar lloc a un cos separat, si no estan prou detallades per a l'atorgament reglat de la llicència al pla urbanístic corresponent.

El present projecte segueix tot el procediment descrit a l'article 50 justificant-se a través d'aquest Projecte d'Activitats Específiques a fi de donar-li compliment.

Article 50. bis Obres i divisió horitzontal admeses en la reconstrucció i la rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. Són admissibles les obres d'intervenció sobre les construccions a què fa referència l'article 47.3 que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès. Aquestes obres han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Tanmateix, pel que fa a les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article esmentat, poden ésser objecte d'obres de substitució parcial o d'augment de volum edificat d'acord amb les condicions següents:
 - a. Han d'ésser necessàries per a destinar l'edificació a un ús admès.
 - b. Han de contribuir significativament a millorar les condicions de preservació i de conservació de l'edificació.
 - c. Han de guardar les degudes proporcions amb el volum original que es conservi de l'edificació perquè aquest volum mantingui el caràcter de principal.
2. Les obres de substitució parcial o d'augment de volum a què fa referència l'apartat 1 poden donar lloc a un volum edificat separat de l'original. En aquest cas, el volum edificat separat només es pot destinar a usos auxiliars al que es destini l'edificació principal. Llevat que aquest ús sigui el de turisme rural hoteler.
3. En el supòsit de la lletra c de l'article 47.3, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
4. D'acord amb el pla urbanístic corresponent, es pot admetre la divisió horitzontal de les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'article 47.3 si no se n'alteren les característiques originals i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En cap cas no és admissible la divisió horitzontal ni qualsevol altre règim de condomini en les parts de les edificacions destinades a l'ús hoteler.

Entenent que no existeix catàleg de masies, es presenta l'actual Projecte d'Actuacions Específiques per a donar-li compliment. Tanmateix, totes les obres de reconstrucció, rehabilitació i obra nova són admissibles, en tots els seus usos, segons l'article 50 i 50 bis, especificades a la justificació de l'article 47 del TRLU. Pel que fa a les dues edificacions a rehabilitar: en la masia es respecta la volumetria existent i la seva composició exterior centrant les obres d'intervenció en el



seu interior, i l'edificació auxiliar de les quadres es modifica per tal de millorar-ne la preservació i conservació de la seva estructura i volumetria originals.

Article 51. Directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable

- 1. Els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats. El planejament territorial i el planejament urbanístic han d'establir els criteris o les condicions necessaris per fer efectiva aquesta directriu.*
- 2. Les llicències municipals per a l'edificació en sòl no urbanitzable han de fixar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no-contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics. En tot cas, s'aplica a aquestes condicions d'edificació el que estableix per a les edificacions en sòl urbà l'article 41.3.*

El present projecte segueix de forma rigorosa la tipologia arquitectònica tradicional de l'àmbit de territori on es troba. La masia a rehabilitar es caracteritza per ser considerada una construcció senyorial d'estil entre modernista i indià, i per tant de gran interès tan arquitectònic com cultural. Com ja s'ha comentat a la seva descripció, és un edifici de planta majoritàriament rectangular amb planta baixa, planta pis i planta sota-coberta. La coberta és a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana principal que segueix amb el mateix estil tradicional de l'època.

Tot el conjunt ja edificat s'aixeca sobre un terraplè que actuant a mode de podi, glorifica la posició de la Masia dins la parcel·la.

El projecte contempla totes virtuts de la finca, tan de materialitat com de composició i proposa una solució constructiva que emfatitzi el caràcter arquitectònic pel que la finca era i és coneguda.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 3.2.3. Reglament de la Llei d'urbanisme

DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME

CAPÍTOL V. Règim del sòl no urbanitzable.

Secció primera. Règim d'ús del sòl no urbanitzable.

ARTICLES CONDICIONANTS:

Article 46. Disposicions generals

46.1 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per la legislació sectorial i urbanística, pel planejament territorial i urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

46.2 En sòl no urbanitzable, a més de la utilització d'acord amb la seva naturalesa rústica, només es poden admetre els usos, construccions i obres previstos en la Llei d'urbanisme, respectant en tot cas les incompatibilitats i determinacions de la legislació sectorial i del planejament territorial i urbanístic.

46.3 A més dels requisits específics exigits per la Llei d'urbanisme i per aquest Reglament per a cada un dels usos i construccions admesos per la Llei d'urbanisme, llur autorització requereix, en tots els casos:

- Que l'àmbit d'actuació no estigui sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.*
- Que les actuacions no disminueixin de manera significativa la permeabilitat o l'estabilitat del sòl ni afectin de manera negativa la connectivitat territorial dels sistemes naturals o dels sistemes urbans.*
- Que no es tracti d'actuacions que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.*
- Que es garanteixi la preservació del sòl no urbanitzable respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades.*

46.4 Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el què disposa l'article 59 d'aquest Reglament.

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica el compliment d'aquest article.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



Article 47. Actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable

47.1 Són actuacions específiques d'interès públic admissibles en sòl no urbanitzable, d'acord amb el que disposi el planejament territorial i urbanístic:

- Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti.
- Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que, per llurs dimensions o requeriments funcionals, no sigui adequat que s'integrin en la trama urbana.
- Les infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions. d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i subministrament d'aigua i de sanejament, la gestió de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.

47.2 Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació sempre que no doni lloc a una resta de finca matriu inferior a la unitat mínima de conreu o forestal.

47.3 Per a la implantació de les actuacions específiques d'interès públic a què es refereix l'apartat anterior cal que, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé s'aprovi un pla especial urbanístic que estableixi l'ordenació i les condicions d'implantació de les indicades actuacions, o bé s'aprovi el corresponent projecte d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme i en l'article 57 d'aquest Reglament. L'aprovació d'un pla especial urbanístic és preceptiva en els casos següents:

- Quan el planejament urbanístic general ho exigeixi.
- Quan es tracti de la implantació d'un sistema urbanístic general no previst pel planejament urbanístic general. c) Quan es tracti de la implantació d'una de les infraestructures previstes en l'article 67.1.e) de la Llei d'urbanisme, que afecti més d'un municipi o diverses classes de sòl, sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

47.4 En els casos en què no és preceptiva l'aprovació d'un pla especial urbanístic, correspon a la persona interessada l'opció entre promoure l'aprovació d'aquest pla o l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst a l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

El present Projecte d'Actuacions Específiques no proposa actuacions específiques d'interès públic.

Article 48. Construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal

48.1 Als efectes del que estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal:

- Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.
- Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.
- Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.
- Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica que els usos compleixen amb els propis de l'activitat agrícola que es desenvolupa dins la finca objecte i que són admissibles, segons l'article 50 i 50 bis, especificades a la justificació de l'article 47 del TRLU. Les volumetries d'obra nova estan destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei dels conreus d'oliveres i vinya (Volum 03) i al primer tractament, a l'emmagatzematge, conservació, manipulació, envasat i transformació dels productes obtinguts dels conreus d'oliveres i vinya (Volum 04, Volum 05, Volum 06).



Article 49. Activitats d'explotació de recursos naturals i construccions i instal·lacions vinculades.

49.1 Als efectes del què estableix l'article 47.6.a) de la Llei d'urbanisme, es consideren activitats d'explotació dels recursos naturals les activitats extractives i aquelles altres activitats d'utilització del sòl, diferents de les agrícoles, forestals o ramaderes, que comportin canvis en la configuració natural dels terrenys.

49.2 Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica que les activitats agrícoles que es desenvolupen a la present proposta són el multi-cultiu (hortalisses, flors i arbres fruiters), camps de conreu de vinya i camps de conreu d'oliveres. Les activitats d'explotació dels recursos naturals es realitzaran en les construccions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos donant compliment a aquest article.

Article 55. Reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals

55.1 En sòl no urbanitzable s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals, per destinar-les a habitatge familiar, a establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure i de restauració, sempre i quan aquestes masies o cases rurals hagin estat incloses per part del planejament urbanístic general o especial en el catàleg previst per la Llei d'urbanisme a aquests efectes. Les masies o cases rurals també es poden destinar a establiment hoteler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, si ho preveu expressament el catàleg, el qual pot establir un límit del nombre de places.

55.2 El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en el catàleg a què es refereix l'apartat anterior les masies i cases rurals que són susceptibles de reconstrucció o rehabilitació per destinar-les als usos previstos en l'apartat anterior, i ha de justificar les raons arquitectòniques, paisatgístiques o socials que fonamenten llur preservació o recuperació. Aquests plans també poden preveure, si així ho justifiquen les característiques concurrents i sempre que es garanteixin les necessitats d'accessibilitat, que la superfície de sòl vinculada a la masia o casa rural susceptible de segregació sigui inferior a la unitat mínima de conreu o forestal, sense que, en cap cas, aquesta segregació pugui donar lloc a una resta de finca matriu inferior a aquestes unitats mínimes.

55.3 La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que admeti el planejament urbanístic no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en la necessitat derivades del desenvolupament dels usos admesos.

55.4 Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica el compliment d'aquest article. El projecte es basa en la rehabilitació d'una masia existent, destinant-la en gran part a establiment de turisme rural hoteler. També es dotarà de la possibilitat d'albergar activitats d'educació en el lleure.

La rehabilitació de la masia respecta tota la volumetria original existent sense modificar-la en cap dels seus punts. No només això, sinó que se la considera la peça central del projecte, de manera que totes les edificacions auxiliars d'obra nova es dissenyen pensant en emfatitzar el caràcter arquitectònic simbòlic que la Masia representa.

Tanmateix no es realitza divisió horitzontal.



Secció tercera. Condicions per a la implantació de les activitats i construccions

Article 59. Mesures correctores i condicions de caràcter urbanístic per a la implantació d'activitats i construccions en sòl no urbanitzable

59.1 Els plans especials urbanístics i les resolucions per les quals s'aprovi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable han de fixar les mesures correctores aplicables a fi d'evitar la degradació i la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, i a fi de minorar els efectes de les edificacions, de llurs usos i accessos i dels serveis i les infraestructures associats sobre la qualitat del paisatge, i també han de fixar les condicions de caràcter urbanístic que calgui.

59.2 En les resolucions indicades en el punt anterior, així com, si s'escau, en les llicències municipals per a la implantació d'usos i construccions en sòl no urbanitzable s'han de fer constar les condicions especials que s'han d'adoptar, a càrrec de les persones interessades, per a l'obtenció dels subministraments necessaris i l'assoliment dels nivells de sanejament adequats, amb les degudes garanties de seguretat, salubritat i no contaminació que tinguin en compte els riscos geològics, naturals i tecnològics.

59.3 Les resolucions per les quals s'aprovi o autoritzi la implantació d'actuacions en sòl no urbanitzable poden subjectar el desenvolupament d'aquestes actuacions a un termini temporal, sempre que estigui justificat per les característiques de l'actuació, transcorregut el qual s'ha de produir, a càrrec de la persona interessada, el desmantellament de la instal·lació o construcció i la restitució del sòl al seu estat originari.

59.4 Quan l'actuació no és promoguda per una administració pública, per a garantir adequadament el compliment de les mesures correctores i de les condicions de caràcter urbanístic o temporal que s'imposin s'ha de prestar fiança per la quantia que s'estableixi en l'acord d'atorgament de la llicència. Aquesta garantia no pot excedir del pressupost estimat per a l'adopció de les mesures i condicions imposades. La constitució de la garantia davant l'ajuntament i la presentació del projecte d'execució són condicions de compliment inexcusable per a l'inici de l'execució de les obres, cas de ser autoritzat el projecte i una vegada atorgada la llicència municipal. 59.5 Les condicions que estableixin les llicències d'acord amb els apartats 2 i 3 d'aquest article, o d'acord amb l'article 60 d'aquest Reglament, es poden fer constar en el Registre de la propietat d'acord amb la legislació hipotecària.

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article.

Article 60. Condicions d'edificació en sòl no urbanitzable

Les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable poden establir les condicions necessàries per garantir que els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable siguin coherents formalment amb el caràcter de l'àmbit territorial on siguin emplaçats, d'acord, si s'escau, amb els criteris establerts en aquest sentit pel planejament territorial i el planejament urbanístic.

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 3.2.4. Planejament municipal

Segons planejament Municipal, i informe de qualificació urbanística:

Normativa d'aplicació

Pla d'ordenació urbanística municipal, d'Arenys de Mar, aprovació definitiva en data d'octubre de 2013.

POUM Ajuntament d'Arenys de mar

Data d'aprovació: 2 d'octubre de 2013

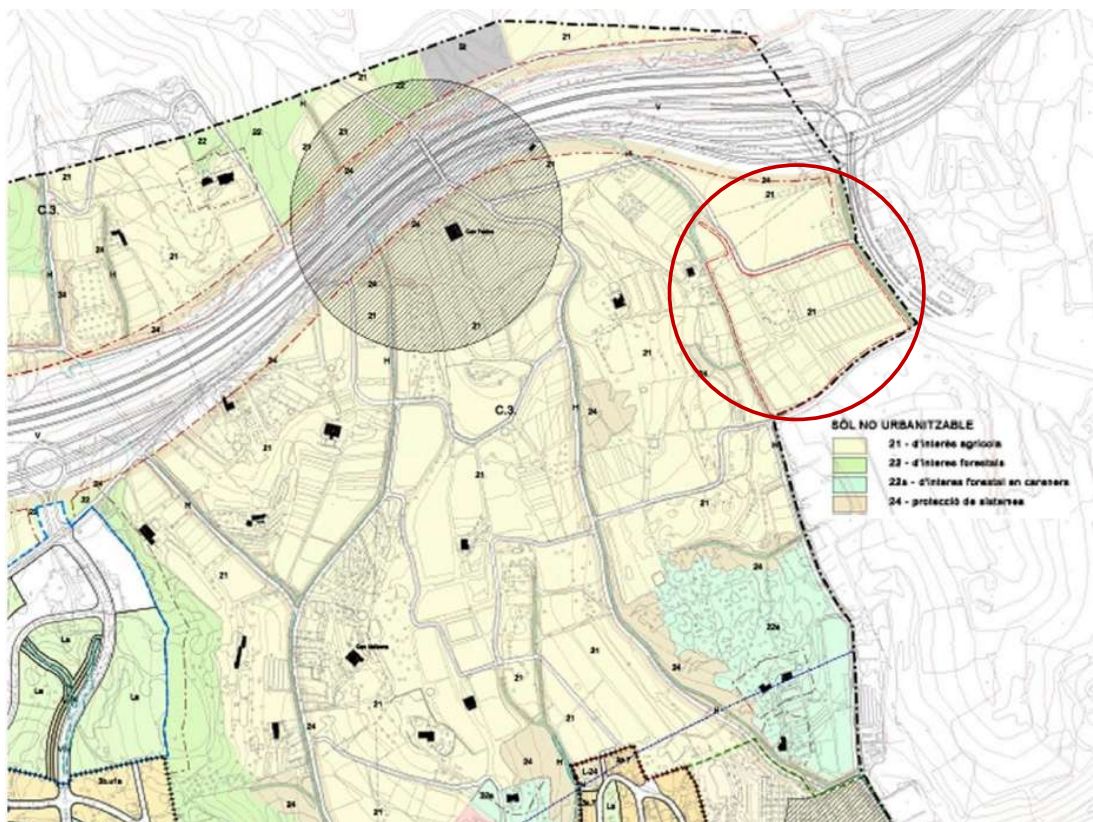
Actualització: Publicada al DOGC núm. 6553 el 3 de febrer del 2014 + Modificacions al DOGC NÚM. 7961 al 17 setembre de 2019

Àmbit: Terme municipal d'Arenys de mar

Qualificació urbanística, règim de protecció.

El sòl corresponent a tota la finca està qualificat de sòl no urbanitzable.

Qualificació urbanística: Sòl de protecció agrícola, codi 21.



Porció del "Plànol 0.3.1 Qualificacions urbanístiques del territori municipal" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar (POUM)



ARTICLES CONDICIONANTS:

Art. 16 Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable

1. *Les determinacions del POUM sobre sòl no urbanitzable s'apliquen directament i de forma immediata, sense perjudici del que es disposa en l'article que fa referència al desenvolupament dels sistemes generals.*
2. *No obstant això, es podran desenvolupar les previsions del Pla d'ordenació mitjançant PEU que tinguin per objectiu l'execució directa de qualsevol de les finalitats enumerades en l'article 67.1a. del TRLU o en els següents supòsits:*
 - a. *La millora del medi natural*
 - b. *La protecció i regeneració de conreus i espais forestals*
 - c. *La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals*
 - d. *La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal*
 - e. *La protecció i millora de la vialitat rural*
 - f. *L'activitat educativa o formativa en relació al medi natural*
 - g. *La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.*

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica el seu desenvolupament en sòl no urbanitzable com a protecció i regeneració dels antics camps de flors que es cultivaven a la finca, també es justifica per a la protecció i regeneració del paisatge que aquest sòl presentava; la promoció i desenvolupament d'una nova activitat agrícola i la millora de la vialitat rural al voltant de la finca, rehabilitant els antics accessos, avui en desús, que faciliten la circulació en tota la parcel·la.

Art. 35 Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. *En el sòl urbanitzable l'execució del sector objecte d'un PPU es realitzarà per Polígons d'actuació urbanística complets.*
2. *Està prohibit urbanitzar i edificar en zones inundables i en altres zones de risc per la seguretat i benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció de riscos.*
3. *Seràn de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls adscrits al sector de planejament destinats a sistemes generals o locals.*
4. *Els propietaris de la d'un Polígon d'actuació cediran a l'administració actual el sòl amb aprofitament urbanístic legalment establert, que es podrà fer efectiu en les formes previstes per la legislació urbanística vigent.*
5. *Els propietaris de terrenys inclosos dins del sector hauran de costejar-ne la urbanització.*
6. *Quan l'obtenció dels terrenys, en sòl urbanitzable, destinats a sistemes hagi d'ésser realitzada abans del desenvolupament del sector, es podrà optar per l'ocupació directa, d'acord amb la definició, regulació i tramitació definida en l'article 156 del TRLU, o bé a una actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb el que disposa l'article 34.7 del TRLU.*

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article.

Art. 110 Llicències d'edificació en sòl urbanitzable

En el sòl urbanitzable delimitat només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents PPU i els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització, les parcel·les resultants adquireixin la condició de solar o es garanteixi l'execució simultània de les obres d'urbanització d'acord amb els requisits de l'article 237 del RLUC.

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article.



TÍTOL VI. Regulació del sòl no urbanitzable
Capítol 1. Disposicions generals

Secció primera. Delimitació i definicions

Art. 270 Delimitació

1. *El sòl no urbanitzable comprèn aquelles àrees del territori municipal caracteritzades pel seu interès agrari, forestal, ecològic o paisatgístic, i aquells altres que s'han considerat inadequats pel desenvolupament urbà en base al concepte de desenvolupament urbanístic sostenible aplicat a aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'acord amb l'article 3 del TRLU.*
2. *La delimitació dels àmbits inclosos en les diverses categories de sòl no urbanitzable es realitza en el plànol d'Ordenació del sòl no urbanitzable.*
3. *L'ús global del sòl no urbanitzable serà el rural.*

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article.

Art. 271 Règim jurídic

1. *Les àrees definides per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal com a sòl no urbanitzable estan sotmeses a les determinacions de la legislació urbanística vigent (article 47 i següents del TRLU).*
2. *L'àmbit costaner, a on son d'aplicació les condicions regulades pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), s'indiquen les corresponents categories de sòl no urbanitzable: C2, C3 i CE. Amb independència de l'aplicació de les condicions definides a les corresponents zones d'aquest POUM son d'aplicació les regulacions específiques corresponent a l'article 14, apartats 3 i 4 del PEDUSC.*

El present Projecte d'Actuacions Específiques justifica el compliment de l'article 47 i següents del TRLU.

Art. 272 Zones en sòl no urbanitzable

En el sòl no urbanitzable es distingeixen les següents zones:

- a. 21. de protecció agrícola
- b. 22. de protecció forestal
- c. 22a. de protecció forestal i paisatgística de carener
- d. 24. de protecció de sistemes

Aquestes zones es delimiten en el plànol de qualificacions urbanístiques del territori municipal.

El present Projecte d'Actuacions Específiques queda definit per la clau 21 com a sòl no urbanitzable de protecció agrícola.

Art. 273 Tipus d'activitats admissibles en el sòl no urbanitzable

1. *Les diferents activitats es classifiquen en:*
 - a. De lleure en la natura
 - b. Dotacionals
 - c. De serveis bàsics
 - d. Agrícoles i forestals
 - e. Turístiques (allotjament i restauració)
 - f. Residencials



El present projecte justifica tots els seus usos coincidint amb les activitats admeses mencionades en aquest article, i sent també compatible i respectant tant l'article 47 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), com les Normes del Pla territorial metropolità de Barcelona.

Activitats incloses al projecte:

- Rehabilitació de la Masia: activitat turística (allotjament i restauració)
- Rehabilitació de les Quadres: activitat turística (allotjament i restauració)
- Construccions d'obra nova: activitat agrícola

Art. 274 Intervencions de transformació territorial

Són aquelles que modifiquen la forma del territori, transformant el sòl (divisió, relleu), construint accessos o disposant edificis i instal·lacions.

El present Projecte proposa la modificació del territori mitjançant la transformació del relleu del sòl per facilitar els accessos a les zones de conreu agrícola i edificacions. Es tracta d'una transformació necessària per accedir a la masia i a la resta de volumetries existents ja que actualment l'itinerari fins l'accés principal d'aquestes és inaccessible i per tant no compleix amb les exigències bàsiques del "Documento Básico SUA Seguridad de utilización y accesibilidad" del CTE.

Art. 275 Intervencions sobre la forma del sòl

1. *S'entén per estructura cadastral l'organització del territori en finques predials, com a resultat i reflex de determinades formes d'organització de l'espai per al seu aprofitament.*
2. *A efectes del règim d'autoritzacions es distingeixen les següents intervencions sobre l'estructura cadastral:*
 - a. *Rectificació de partions, que consisteix en l'ajust dels límits entre dues finques cadastrals contigües, sempre que no impliqui variacions de més del 5% respecte de cada una de les superfícies originals.*
 - b. *Segregació i agregació simultània entre dues finques, que suposa també una rectificació de partions, encara que en aquest cas la superfície de la peça segregada/agregada no serà major del 50% de la superfície de la finca de la que se segregi, ni del 100% de la superfície de la finca a la que s'agrega. De no complir-se tals condicions, aquest acte es considerarà com a realització successiva de dos actes diferenciats (el de segregació i el d'agregació) i, conseqüentment, requerirà de dues autoritzacions administratives diferents i independents.*
 - c. *Agrupació de finques, que consisteix en unir dues o més finques cadastrals en una única finca.*
 - d. *Segregació o divisió de finques, que consisteix en dividir una finca cadastral en dues o més finques.*
3. *S'entén per modificacions del relleu aquelles intervencions que suposen alterar les condicions orogràfiques d'un territori. Dins d'aquestes es distingeixen les següents intervencions:*
 - a. *Roturació, que comprèn les intervencions de manipulació de la coberta fèrtil dels terrenys (incloent les aportacions de terra vegetal) per a preparar-los pel conreu agrícola.*
 - b. *Explanació, que comprèn les intervencions destinades a convertir un terreny en pendent en altre sensiblement pla, sense entrar en les categories pròpies de l'abancalement.*
 - c. *Abancalement, que consisteix en aterrar un terreny en pendent amb plànols sensiblement horitzontals aptes pel desenvolupament d'activitats, mitjançant extraccions i replens i murs de contenció que els estabilitzin.*
 - d. *Extracció, que comprèn intervencions d'aprofitament dels recursos minerals i que normalment impliquen en llur retirada importants transformacions de l'orografia dels terrenys.*
 - e. *Rehabilitació orogràfica, que comprèn intervencions que, amb moviments de terres i construcció d'elements suport, tenen per objecte disminuir l'impacte paisatgístic i refer en la mesura del possible l'orografia original de terrenys afectats per alguna intervenció.*

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



El present Projecte proposa la modificació del territori mitjançant la transformació del relleu del sòl suposant així l'alteració de les condicions orogràfiques del territori. Aquesta modificació vindrà donada per roturació, explanació i abancament, amb la finalitat de preparar el sòl per al conreu, facilitar l'accés a les diferents edificacions i disminuir l'impacte paisatgístic de les volumetries auxiliars d'obra nova necessàries per a l'explotació agrícola.

Art. 276 Intervencions de construcció d'accessos

1. *S'entén per construcció d'accessos l'execució material del conjunt d'elements a través dels quals es produeix la circulació i en base als que s'estructura en gran mesura l'ús de la resta del territori, al que ofereixen accés.*
2. *La classificació a efectes del règim normatiu d'autorització de les possibles intervencions en la xarxa d'accessos atén a la naturalesa de l'actuació (conservació, millora, ampliació i nova planta) i a la tipologia de l'element (senders, pistes, camins, carreteres i carrers urbans). 3. Atenent a la seva naturalesa, ús i posició en relació a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable es distingeixen tres categories de camins: a) Xarxa principal. Formada per aquells que històricament o en l'actualitat donen suport a les activitats desenvolupades en sòl no urbanitzable i accés als diversos sectors del territori municipal. Aquests camins venen específicament recollits en el plànol d'Estructura general i orgànica del territori. b) Camins d'accés. Són aquells que partint de carreteres o camins de la xarxa principal ens porten a construccions o paratges allunyats d'aquests. c) Camins interns d'una explotació. Són aquells localitzats dins d'una finca i directament relacionats amb l'activitat de la mateixa.*

Art. 277 Construcció d'edificis i instal·lacions

S'entén per construcció d'edificis i instal·lacions totes aquelles intervencions que es concretin en la col·locació sobre el territori de volums artificials, siguin de conduccions i nodes de servei (canonades i canals, dipòsits i depuradores, esteses elèctriques i antenes) o d'edificacions (incloent les que tenen destí agrícola, productiu, residencial, turístic...).

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article. Les edificacions d'obra nova que es realitzen estan destinades a l'activitat agrícola, productiva i turística.

Secció segona. Disposicions generals en sòl no urbanitzable

Art. 280 Disposicions relatives a la modificació del relleu

1. *Aquelles intervencions que suposin alterar les condicions orogràfiques d'un territori requeriran llicència municipal (excepte l'habitual rompuda agrícola). Les condicions de modificació del relleu vindran especificades en els corresponents projectes de traçat d'infraestructures o d'edificació, en base a les quals es justifica, i la corresponent llicència portarà implícita la autorització a la modificació del relleu.*
2. *Les modificacions orogràfiques motivades per intervencions com traçats d'infraestructures o d'edificació ha d'estar implícita en la llicència de la intervenció de que es tracti i, per tant, no requerirà una tramitació diferenciada 3. Les activitats extractives no s'admeten en cap zona d'especial interès (forestal, agrícola, paisatgístic).*

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article. Tanmateix, el projecte no consta de cap traçat d'infraestructures.

Art. 281 Disposicions relatives a la construcció d'accessos

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



1. Es conservaran els actuals camins rurals prohibint expressament als particulars l'obertura de nous camins, excepte aquells interns a l'explotació i relacionats amb l'activitat agropecuària o els expressament previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.
2. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal inclou en el sistema hidrològic la totalitat dels rials o desguassos naturals situats en sòl no urbanitzable, fins i tot aquells que en l'actualitat tenen usos circulatoris. En aquests casos s'ha previst un camí paral·lel al vial, que ha de garantir la circulació i l'accés al rial.
3. A fi d'adaptar els camins existents o previstos en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a les noves necessitats de circulació de vehicles i de la maquinària agrícola s'admeten les obres de millora del traçat i pavimentació sempre que es respectin o reposin la vegetació i murs existents en les seves vores i el tractament de la pavimentació es realitzi amb materials permeables de textura i color no discordants amb el seu caràcter original.
4. Com a norma general, s'estableix un ample màxim de 6 metres per als camins agrícoles, que no podran implicar desforestació o modificació del règim d'escorriments que comporti erosió del sòl.
5. Els projectes de nous camins públics no contemplats en aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal requeriran la declaració d'utilitat pública i d'una memòria justificativa del traçat escollit davant altres alternatives, que s'acompanyarà d'una avaluació de l'impacte ambiental i se sotmetrà a un mes d'informació pública, essent preceptiu l'informe de la Generalitat de Catalunya. L'obertura o la recuperació de camins en sol no urbanitzable, no contemplats en un projecte sectorial, requereix prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst en els articles 48 del TRLU i 57 del Decret 305/2006.
6. L'atorgament de llicència per a l'obertura de qualsevol camí que afecti a terrenys forestals requerirà l'autorització del departament competent en matèria de medi natural, excepte si el vial s'inclou en un Pla tècnic de gestió i millora forestal ja aprovat pel departament, o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel propi departament, d'acord amb el que estableix l'article 12 del Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació d'accés motoritzat al medi rural.
7. No es permetrà cap tipus d'obertura que pugui donar lloc a operacions de parcel·lació o pugui suposar el perill de formació d'un nucli de població.

El present Projecte d'Actuacions Específiques proposa la rehabilitació dels accessos actuals, a fi d'adaptar-los als nous usos dins la finca, però en cap cas es planteja l'obertura de nous camins rurals sinó que se'n conservaran els existents.

Art. 282 Disposicions relatives a la construcció d'edificis

1. En el sòl no urbanitzable no es podrà dur a terme la construcció d'edificis que donin lloc a la formació d'un nucli de població.
2. Es prohibeix en qualsevol cas la ubicació d'habitatges en terrenys amb una superfície inferior a tres hectàrees (3 ha) en secà i una hectàrea (1 ha) en regadiu; o que no posseeixin un front mínim de 100 metres a un camí o via d'accés públic; o la ubicació de qualsevol edifici a una distància inferior a 10 metres dels límits de la seva propietat.
3. Tota nova edificació haurà de justificar el compliment de les condicions d'aïllament, havent de distar de qualsevol nucli de població un mínim de 500 metres, no dependre, ni servir a altres edificacions, no compartir cap element propi amb altra edificació de diferent propietat, no compartir amb altra edificació més de dues infraestructures bàsiques.
4. Només s'admeten com a noves construccions, respectant en qualsevol cas les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable les pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i les destinades a

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



habitatge familiar que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació.

5. Tindran consideració de nucli de població aquelles agrupacions que superin les densitats de 0,3 habitatges/ha en secà i 1 habitatges/ha en regadiu.
6. S'admet la reconstrucció i rehabilitació de les masies i allotjaments rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques i que s'inclouin en el catàleg de masies i cases rurals que es redacti, d'acord amb les condicions establertes en la corresponent zona.
7. Les cases prefabricades es consideraran a tots els efectes una edificació, a la que seran d'aplicació les condicions d'habitabilitat establertes amb caràcter general per les edificacions residencials en aquest POUM i les limitacions concretes establertes en sòl no urbanitzable.
8. Mentre no hi hagin directrius específiques que determinin distàncies, les edificacions s'han de separar com a mínim 100 metres de les zones fluvials dels rius, rieres i barrancs. Així mateix, i sense perjudici de la normativa d'aplicació en cada cas, s'han de separar dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 metres de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. La distància de separació a vies fèrries és de 10 metres. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es poden disminuir, justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la en què la configuració del territori les faci inabastables.

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article. Entenent que no existeix catàleg de masies, es presenta l'actual Projecte d'Actuacions Específiques per a donar-li compliment. La masia situada dins la finca es rehabilitarà per tal d'adaptar-la als nous usos esmentats però en cap cas es modificarà la volumetria i configuració generals. Pel que fa a les noves construccions, com s'ha especificat a la justificació de l'article 47 del TRLU, les activitats que s'hi desenvoluparan seran de caràcter agrícola vinculades als diferents conreus dins la finca.

Pel que fa al punt de l'article 282.8, en el present Projecte d'Actuacions Específiques, les noves edificacions i les actuals que s'han de rehabilitar, no estan ni estaran a 100 m de les dues zones fluvials (rieres) que limiten la parcel·la per l'Oest i l'Est. Tal i com diu la normativa, es tracta d'uns mínims desitjables que poden ser disminuïts justificadament. En aquest cas, la configuració del territori i el posicionament de les zones fluvials (rieres) fan inabastables la ubicació necessària de les noves edificacions agràries a qualsevol punt de la parcel·la. Per tal de justificar-ho, les noves construccions es situen a una cota elevada un mínim de 2 m per sobre de la posició de les rieres, ja que així ho permet la topografia actual. Serà necessari dur a terme un estudi d'inundabilitat de la finca per tal de que l'Agència Catalana de l'Aigua n'autoritzi l'excepció si s'escau.

Art. 283 Altres disposicions

1. *Els projectes de captació d'aigua potable implicaran una avaluació de l'impacte ambiental, en particular respecte de la hidrologia de la pròpia zona on se situï la captació i sobre els efectes d'obres i runa en el medi ambient. Les canalitzacions hauran d'emascarar-se en el paisatge i seran preferentment enterrades. Per a la concessió administrativa serà preceptiu un informe de l'òrgan competent de la Generalitat de Catalunya.*
2. *En el conjunt del sòl no urbanitzable es prohibeix la col·locació de qualsevol tipus d'anunci publicitari, excepte aquells rètols d'indicació de carreteres o localitats. Els existents hauran d'ésser retirats pels anunciantes en el termini màxim d'un any, a comptar des de la data d'aprovació definitiva de les presents Normes urbanístiques.*
3. *Els abocaments s'admetran únicament en els llocs que l'Ajuntament assenyali per a tal fi.*
4. *En totes les àrees no construïdes dins de l'àmbit de rieres i rials: franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 10 anys, només es podran dur a terme tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora,*

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



mantenir-ne una capacitat hidràulica mínima. Aquest àmbit apareix delimitat com a Sistema hidràulic en els plànols d'Estructura i ordenació del sòl no urbanitzable.

- 5. A la zona del sistema hídric, corresponent al període de retorn de 100 anys no s'admet cap nova edificació o construcció, ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda, d'acord amb el que determina l'article 6.3 del RPLU.*
- 6. Les instal·lacions de càmping, rulots o similars es limiten exclusivament a aquelles existents reconegudes pel POUM que s'ordenaran mitjançant la redacció d'un Pla especial.*

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article.

Art. 284 Actuacions específiques d'interès públic

- 1. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.*
- 2. Les actuacions específiques d'interès públic seguiran el procediment establert en la legislació vigent (article 48 del TRLU).*
- 3. S'entendran d'interès públic les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural i d'esbarjo o de lleure a realitzar a l'aire lliure i amb les mínimes i imprescindibles obres i instal·lacions adequades a l'ús del qual es tracti. Igualment gaudeixen d'interès públic els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, així com les instal·lacions de telecomunicacions, obres d'infraestructura hidràulica general, d'abastament, de subministrament i sanejament d'aigües, de tractament de residus, de producció d'energia, a partir de fonts renovables, i d'altres instal·lacions ambientals d'interès públic.*
- 4. L'autorització de les actuacions específiques d'interès a què es refereix l'apartat anterior haurà de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, per l'existència de riscos naturals o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.*
- 5. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable, en els supòsits especificats en els articles següents, estan subjectes, amb caràcter previ a la tramitació de la llicència urbanística municipal, al procediment que s'hi estableix. La resta de supòsits admesos resten únicament subjectes, des d'un punt de vista urbanístic, a llicència municipal.*
- 6. Els usos permesos, així com les condicions d'edificació i parcel·lació seran les corresponents al tipus de sòl no urbanitzable en què s'ubiqui l'activitat.*
- 7. Excepcionalment i segons el tipus d'activitat declarada d'interès públic, i sempre mitjançant la tramitació d'un Pla especial, es podran regular les condicions d'edificació i fer excepció del compliment de la parcel·la mínima. En tot cas, la superfície ocupada màxima, en conjunt, tant per l'edificació com per les instal·lacions de qualsevol tipus, inclòs l'aparcament, no serà mai major del 10% de la parcel·la.*

El present Projecte no considera cap actuació específica d'interès públic.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



Secció tercera. Disposicions particulars de cada zona

Art. 285 Zones en sòl no urbanitzable

Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix les següents zones i subzones en sòl no urbanitzable:

- c. 21. de protecció agrícola
- d. 22. de protecció forestal
- e. 22a. de protecció forestal i paisatgística de carener
- f. 24. de protecció de sistemes

S'estableix la parcel·la del present projecte com a zona de protecció agrícola sobre sòl no urbanitzable, amb referència a la clau 21.

Art. 286 Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (21)

1. *S'inclouen dins d'aquesta categoria un conjunt d'àmbits que reuneixen les condicions més favorables per l'adequat desenvolupament d'aquesta activitat.*
2. *El principal objectiu en aquesta zona és la defensa de les àrees agrícoles a través de la preservació dels sòls de major capacitat agrològica i de major extensió territorial, protegint alhora un dels recursos paisatgístics que han estat tradicionalment associats al territori del Maresme i, específicament, d'Arenys de Mar.*

El present Projecte d'Actuacions Específiques vol donar compliment a aquest article, específicament en la defensa d'àrees agrícoles proposant tres noves extensions de sòls de conreus i recuperant la imatge floral antiga de la finca.

Art. 287 Règim general d'activitats en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola

1. *Les activitats admissibles en aquesta zona són les agrícoles i les de lleure lligat a la natura, únicament en els casos que siguin incompatibles amb usos urbans i sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb les activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge.*
2. *Es consideren igualment admissibles:*
 - a. *les activitats relacionades amb l'explotació dels recursos vius, incloses les ramaderes i forestals, amb excepció de la tala d'arbres per a la transformació d'ús del sòl*
 - b. *les activitats recreatives temporals que mantenen les zones on es desenvolupen sense transformar respecte a l'entorn natural, entre d'altres les exhibicions d'animals, de plantes o conreus agrícoles, les àrees recreatives en les condicions expressades a l'apartat 1, o les instal·lacions per a pràctiques esportives a l'aire lliure, sense requeriments urbanitzadors ni d'edificació*
 - c. *els usos residencials lligats directament a l'explotació dels recursos primaris, sempre que no donin lloc a la formació de nuclis de població*
 - d. *les activitats turístiques rurals a partir exclusivament de la restauració de construccions existents que s'inclouen en el catàleg de masies i cases rurals.*
3. *Es consideren activitats prohibides tota la resta, i en particular:*
 - a. *les residencials, excepte la dels habitatges vinculats a una explotació agrícola o aquelles en que el Catàleg admeti i reguli l'ús residencial*
 - b. *les turístiques i dotacionals que impliquin nova planta (instal·lacions esportives, parcs d'atraccions, campaments de turisme, construccions hoteleres); excepte les específicament previstes en aquest Pla*
 - c. *les productives amb qualsevol tipologia d'edificació o construcció industrial.*

Totes les activitats vinculades al projecte respecten l'article 287 del POUM, sent les seves activitats principals les preferents descrites: activitats agrícoles i de lleure lligades a la natura i activitats recreatives temporals que mantenen les zones on es desenvolupen sense transformar respecte a l'entorn natural: entre d'altres les exhibicions de plantes o conreus agrícoles, activitats d'ús residencial



l·ligades a l'exploració dels recursos i activitats turístiques també vinculades a l'exploració dels recursos naturals de la finca.

Art. 288 Règim general d'intervencions de transformació territorial en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola

1. *S'admeten les intervencions de roturació, abancament, explanació i rehabilitació orogràfica en les àrees de conreu.*
2. *Es prohibeixen les intervencions d'extracció d'àrids i sorres, i tot tipus instal·lacions i infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats.*
3. *Es prohibeixen les intervencions de construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció instal·lacions al servei de la carretera o d'entreteniment de l'obra pública, excepte les infraestructures territorials que ineludiblement hagin de localitzar-se en aquestes unitats.*
4. *Els tipus de construccions i instal·lacions admissibles són les destinades a les explotacions agrícoles que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca (cases rurals, granges, masos, corts), així com aquelles construccions auxiliars destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.*
5. *S'entén que una edificació està al servei d'una explotació agrícola quan s'ubiqui en l'àmbit de l'explotació, respongui al tipus de conreu que en l'explotació es desenvolupa, o serveixi per aprofitar productes o subproductes obtinguts de l'explotació principal.*
6. *Es consideren construccions auxiliars de l'ús agrícola aquelles instal·lacions destinades a guardar bestiar, eines, màquines i productes agrícoles (petits magatzems, casetes d'eines, sitges, basses de rec, dipòsits, tallers), sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat.*
7. *Els hivernacles es consideraran instal·lacions provisionals, vinculades al tipus de conreu al qual s'associen.*

El present projecte dona compliment a aquest article, donat que les úniques transformacions territorials venen definides per intervencions admeses a l'apartat 288.1: roturació, abancament i explanació. Per altra banda, totes les edificacions d'obra nova estan justificades com a construccions destinades a les explotacions agrícoles, com s'ha especificat a la justificació de l'article 47 del TRLU, guardant sempre la relació amb la naturalesa i sense alterar el paisatge del territori. Són construccions que serveixen tant per la transformació i l'aprofitament de productes o subproductes obtinguts de les explotacions agrícoles principals, com per guardar màquines, eines o com a tallers.

Art. 289 Condicions d'edificació

1. *S'admet exclusivament aquelles edificacions vinculades a les activitats agropecuàries que es desenvolupin a la finca, d'acord amb l'establert a l'article 50.2 del RLU sempre que s'ajustin a les següents condicions:*
 - a. *La superfície mínima de la parcel·la serà de 3 hectàrees i la longitud mínima del seu front a un camí principal de 100 metres, llevat del cas de les parcel·les ja edificades a l'entrada en vigor d'aquesta normativa, que no hauran de complir aquesta exigència.*
 - b. *Les explotacions agropecuàries podran construir fins 250 m² de superfície destinada a usos residencials i fins a 750 m² destinats a instal·lacions agropecuàries. Si pel caràcter especial de les instal·lacions agropecuàries el conjunt ha de superar els 1.000 m² de sostre s'haurà de sotmetre al procediment establert a l'article 48 del TRLU i 57 del RLU. El conjunt d'edificacions no podrà superar en cap cas el 5% de la superfície de la finca.*
 - c. *L'autorització d'una nova construcció comportarà en compromís d'enderroc en cas de que cesi l'activitat per la que ha estat autoritzada, sens perjudici de la possible autorització d'un nou us. Tota nova construcció tindrà caràcter aïllat, no permetent-se paràmetres tancats que poguessin ésser susceptibles de convertir-se en mitgeres.*



- d. Les construccions que no es destinin a usos agropecuaris ocuparan com a màxim una superfície de 150 m2 en planta, tindran una alçada màxima de 7 metres, equivalent a Pb+1 i s'haurà de separar de qualsevol altra una distància superior a la seva alçada.
- e. Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 metres de qualsevol partió i 15 metres de tota via pública, sense perjudici de majors distàncies assenyalades pels organismes titulars de la via. En tots els casos s'haurà de sol·licitar de l'Oficina Tècnica Municipal el replanteig de l'eix de la via.
- f. Les construccions no superaran en cap punt del terreny els 7 metres d'alçada, equivalents a dues plantes, a menys que per motius tècnics o funcionals les instal·lacions agropecuàries precisin de major alçada, en aquest cas les instal·lacions s'hauran de sotmetre al procediment establert a l'article 48 del TRLU i 57 del RLU.
- g. La forma exterior de l'edificació, els materials constructius, acabats i colors hauran d'adaptar-se als tradicionals de la zona en que aquesta s'ubiqui. S'han d'utilitzar materials, textures i composicions volumètriques pròpies del medi rural.
- h. En cap cas s'admet la disposició d'edificis en carenes o turons, ni en terrenys amb un pendent superior al 20%.
- i. En les parcel·les ja edificades tota nova construcció s'haurà de disposar a una distància màxima de 25 metres de la masia o casa rural.
- j. Totes les construccions que allotgin activitats ramaderes hauran de guardar una distància mínima de 500 metres a qualsevol altra granja, habitatge, o al límit del sòl urbà.

2. Les condicions aplicables a les instal·lacions provisionals (hivernacles) són les següents:

- a. Els hivernacles s'entendran com a instal·lacions provisionals destinades a la protecció dels conreus intensius.
- b. L'ocupació màxima per aquest tipus d'instal·lació és del 60% de la superfície de la finca i no s'admeten instal·lacions contínues de més de 2.000 m2 de superfície.
- c. La instal·lació d'hivernacles precisa de llicència municipal, en la sol·licitud de la qual es farà constar les mesures de construcció, desmantellament i d'eliminació de materials (plàstics...) un cop les instal·lacions deixin d'ésser útils. L'ajuntament podrà exigir una garantia per aquesta finalitat.
- d. Per la construcció dels hivernacles s'aplicaran les limitacions relatives a la separació de partions i de via pública (a) alçada màxima (f) i posició en relació als carneres (h) indicats en l'apartat 1 d'aquest article.

El present projecte dona compliment a aquest article, donat que:

Tot i la parcel·la ja ser edificada quan dita normativa va entrar en vigor, compleix els requisits de superfície mínima i longitud mínima de front.

El present projecte respecta també les superfícies màximes construïbles especificades en el punt 1.b. d'aquest article:

Totes les edificacions auxiliars d'obra nova responen a un ús agrari, el projecte només destina a altres usos (turisme rural) les edificacions existents rehabilitades.

El conjunt d'edificacions auxiliars d'obra nova destinades a instal·lacions agropecuàries suma un total de **718,64 m2**, inferiors als 750 m2 màxims. Sent els volums auxiliars els següents:

- A-1 Maquinària 219,46 m2
- A-2 Oliveres 241,76 m2
- A-3 Flors 96,92 m2
- A-4 Vinyes 160,50 m2

Tot aquest conjunt d'edificacions, les quals donen suport a l'activitat agrària que es pretén executar a la finca, es situen sempre per sota l'edificació existent de la Masia. Els quatre volums es col·loquen de forma estratègica al voltant de la Masia, sempre en contacte amb la porció de terreny on es desenvoluparà l'activitat per a la que estan dissenyats, i configurant un podi, és a dir col·locant-se per sota del volum original, ja que el projecte proposa la conversió del terraplè actual en edificació integrada en el territori. D'aquesta manera es concentra tota l'operació a menys de 25 metres de l'edificació original, i amb una alçada màxima de 3,5 m.

Totes les noves construccions es projecten com a volums aïllats i segueixen una línia arquitectònica sòbria i lligada a l'estètica de les construccions originals, tan en colors, materialitat, textures i volumetria.



Art. 295 Masies i cases rurals

1. D'acord amb el que disposa l'article 50.2 del TRLU es redactarà catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, amb la finalitat prevista en el citat article.
2. L'objectiu del catàleg és la preservació de les masies i cases rurals de major interès del municipi, així com facilitar la seva reconstrucció o rehabilitació i l'admissió dels usos autoritzats per la legislació vigent.
3. S'inclouran al catàleg aquelles masies i edificacions rurals d'especial interès. A les masies i cases rurals incloses al catàleg són d'aplicació les determinacions i usos definits per l'article 47.3. del TRLU, així com els procediments regulats en l'article 50 del TRLU.
4. Condicions d'edificació i ús:
 - a. La reconstrucció i rehabilitació del Patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, es pot admetre la divisió horitzontal amb un límit màxim de 4 habitatges, el primer dels quals ha de tenir una superfície mínima de 350 m2 i cada un dels habitatges restants ha de tenir una superfície mínima de 150 m2 , tos i estar d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat.
 - b. Els usos admissibles en cada edificació seran els establerts per a la zona que correspongui, a més dels establerts en els articles 47.3 del TRLU i 55 del RLUC, amb les limitacions que es concretin en cada cas en el Catàleg de masies i cases rurals"

El present projecte dona compliment a aquest article, donat que en tot moment, l'interès principal del projecte recau en la preservació d'una finca de gran caràcter arquitectònic, respectant sempre la composició original i projectant un conjunt d'edificacions auxiliars rehabilitades i d'obra nova al voltant, no només sense restar-li protagonisme a la Masia tradicional sinó buscant emfatitzar-la sobre el conjunt, alhora que la dota dels usos necessaris per convertir-la en una construcció orientada a l'activitat agrícola moderna per una banda i en un destí ideal de turisme rural i activitats de lleure per a l'altra.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 3.3 Justificació dels usos

Condicions d'ús

1. El règim d'ús del sòl no urbanitzable es regula a l'article 47 del TRLU i als articles 46 fins al 56 del RLU.
2. Els articles 2.6 i 2.9 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial metropolità de Barcelona regulen les actuacions que es poden autoritzar en el sòl de protecció especial i de protecció preventiva.
3. El present POUM regula, per cada zona de sòl no urbanitzable que defineix, el grau de compatibilitat o incompatibilitat de les actuacions possibles dins dels usos generals admesos pel TRLU. Les sol·licituds d'autorització de les activitats que es consideren compatibles o condicionades hauran de seguir el procediment previst en els articles 46 fins al 70 del RPLU.

Justificació usos:

Segons els usos permesos en la normativa del POUM el present PAE estudia quins d'ells són aplicables per al projecte i la seva compatibilitat amb els espais existents de la Masia.

Així doncs, tan a la documentació gràfica com a la memòria del present Projecte d'Actuacions Específiques (**veure taula pg. 40 i pg. 41*), es proposa el llistat d'usos plantejats juntament amb una proposta de distribució sensible a les característiques arquitectòniques del conjunt i als usos originals de la finca.

Com a resum introductori es proposa: com a espais destinats al turisme rural i activitat de lleure la part del volum de la masia original i la rehabilitació del volum de les antigues quadres. Per altra banda, es consideren com a espais destinats a l'ús d'activitat agrària, els quatre volums auxiliars d'ora nova especialitzats en cada un dels conreus de la finca, multi-cultiu, vinyes i olivers i el restant reservat per a maquinària.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 4 Normativa sectorial d'aplicació. Descripció i adequació

L'activitat objecte de la legalització d'aquest projecte es desenvolupa concretament per a la rehabilitació d'una edificació essent destinada al turisme rural, i per tant li és d'aplicació el Codi Tècnic de l'Edificació i el Decret d'habitabilitat.

MJ 4.1 Justificació del compliment del CTE

Si analitzem l'àmbit d'aplicació general del CTE podem llegir, segons la LOE article 2. Àmbit d'aplicació punt b:

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Segons el capítol 1. Disposicions generals, Article 2: Àmbit d'aplicació, punt 4, el CTE entén que les obres de rehabilitació son aquelles que tenen per objecte actuacions amb els següents objectius: a) La adequació estructural, considerant com a tal les obres que proporcionin a l'edifici condicions de seguretat constructiva, de forma que quedi garantitzada la seva estabilitat i resistència mecànica. (...)

Segons el capítol 1. Disposicions generals, Article 2: Àmbit d'aplicació, punt 6, el CTE estableix que en tot cas haurà de comprovar-se el compliment de les exigències bàsiques del CTE quan es pretengui canviar l'ús característic en edificis existents, encara que això no impliqui necessàriament la realització d'obres.

D'aquesta forma si mirem l'àmbit d'aplicació general del CTE entenem que és d'aplicació en el nostre cas, tot i així seguidament procedim a analitzar els diferents documents bàsics (DB) per comprovar si són d'aplicació en el present projecte.

- CTE DB-SUA. SEGURETAT D'UTILITZACIÓ:
El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia i l'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.
- CTE DB-SI. SEGURETAT EN CAS D'INCENDI:
El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia i l'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.
- CTE DB-HE. ESTALVI D'ENERGIA:
 - o HE0. LIMITACIÓ CONSUM ENERGÈTIC D'ENERGIA PRIMARIA:
El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia i l'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.
 - o HE1. LIMITACIÓ DE DEMANDA ENERGÈTICA:
Si mirem l'apartat 1.1, en relació a l'àmbit d'aplicació del DB-HE1:

1.1. Àmbito de aplicació

1. Esta Sección es de aplicación en:

- a) edificios de nueva construcción;
- b) modificaciones, reformas o rehabilitaciones de edificios existentes con una superficie útil superior a 1000 m2 donde se renueve más del 25% del total de sus cerramientos.

2. Se excluyen del campo de aplicación:

- a) aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas;



- b) edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto;
- c) edificios utilizados como lugares de culto y para actividades religiosas;
- d) construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años;
- e) instalaciones industriales, talleres y edificios agrícolas no residenciales;
- f) edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m².

Segons l'àmbit d'aplicació, només és d'obligat compliment en les edificacions d'obra nova.

- HE2. RENDIMENT DE LES INSTAL·LACIONS TÈRMiques:
El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia i l'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.
- HE3. EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE LES INSTAL·LACIONS D'IL·LUMINACIÓ:
Si mirem l'apartat 1.1, en relació a l'àmbit d'aplicació del DB-HE3:

1.1 Àmbito de aplicación

1. Esta sección es de aplicación a las instalaciones de iluminación interior en:
 - a) edificios de nueva construcción;
 - b) rehabilitación de edificios existentes con una superficie útil superior a 1000 m², donde se renueve más del 25% de la superficie iluminada.
 - c) reformas de locales comerciales y de edificios de uso administrativo en los que se renueve la instalación de iluminación.

Segons l'àmbit d'aplicació no és d'obligat compliment.

- HE4. CONTRIBUCIÓ SOLAR MINIMA D'AIGUA CALENTA SANITARIA:
El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia i l'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.
- HE5. CONTRIBUCIÓ FOTOVOLTAICA MINIMA D'ENERGIA ELÈCTRICA:
Si mirem l'apartat 1.1, en relació a l'àmbit d'aplicació del DB-HE5:

1.1 Àmbito de aplicación

1. Los edificios de los usos indicados, a los efectos de esta sección, en la tabla 1.1 incorporarán sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos cuando superen los límites de aplicación establecidos en dicha tabla.

Tabla 1.1 Àmbito de aplicación

Tipo de uso Límite de aplicación

- Hipermercado 5.000 m² construidos
- Multitienda y centros de ocio 3.000 m² construidos
- Nave de almacenamiento 10.000 m² construidos
- Administrativos 4.000 m² construidos
- Hoteles y hostales 100 plazas Hospitales y clínicas 100 camas
- Pabellones de recintos feriales 10.000 m² construidos

Segons l'àmbit d'aplicació no és d'obligat compliment.

- CTE DB-HS. SALUBRITAT:
El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia i l'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.
- CTE DB-SE. SEGURETAT ESTRUCTURAL:

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

Codi Segur de Validació	60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia i l'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

- COMPLIMENT DEL DB-HR. PROTECCIÓ CONTRA EL SOROLL:
Si mirem la pg 10 del document CTE DB HR – MANUAL D'APLICACIÓ DE L'OPCIÓ SIMPLIFICADA DEL DB-HR podem veure en l'apartat àmbit d'aplicació:

A l'apartat II de la Introducció del DB-HR es fixa per a l'àmbit d'aplicació d'aquest document bàsic el què s'estableix, amb caràcter general, per al CTE a l'article 2 de la part I del CTE, exceptuant-ne els casos que a continuació es detallen:

- *Els recintes sorollosos, que es regeixen per la seva reglamentació específica.*
- *Els recintes i edificis destinats a espectacles, com per exemple: auditoris, sales de música, teatres, cinemes, etc.*
- *Les aules i sales de conferències el volum de les quals sigui major de 350m³*
- *Les obres d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació en els edificis existents, llevat que es tracti de rehabilitació integral. Així mateix en queden excloses les obres de rehabilitació integral dels edificis protegits oficialment per raó de la seva catalogació, com són els bens d'interès cultural, quan el compliment de les exigències suposi alterar la configuració de la façana o la seva distribució o acabat interior, de forma incompatible amb la conservació dels edificis esmentats.*

Segons l'àmbit d'aplicació no és d'obligat compliment en la part de rehabilitació de la Masia. La resta del projecte bàsic i executiu d'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.

MJ 4.2 Justificació del compliment del Decret d'Habitabilitat

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia i l'obra nova de les edificacions auxiliars, donarà compliment al decret, amb la pertinent justificació.

Al ser una intervenció en edifici existent, part de l'avantprojecte s'ha realitzat en base a l'àmbit d'aplicació Grup J redistribució total de l'interior de l'habitatge sense modificació de la superfície de les condicions mínimes d'habitabilitat definides en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. Tanmateix, encara que no sigui necessària normativament, els espais privats s'han volgut dotar d'una major qualitat d'habitabilitat en aquelles situacions en que sigui possible, fent complir al màxim del possible l'annex1.

MJ 4.3 Justificació del compliment d'altres normatives

- CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA:
El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.
- COMPLIMENT DEL REGLAMENT ELECTROTÈCNIC DE BAIXA TENSIÓ (REBT):
El projecte bàsic i executiu de rehabilitació de la Masia donarà compliment al document bàsic, amb la pertinent justificació.
- COMPLIMENT DEL DECRET D'ECOEficiÈNCIA:
Si mirem l'article 1.1, en relació a l'àmbit d'aplicació podem veure:

Àmbit d'aplicació (art. 1.1):

- *Els edificis de nova construcció*
- *Els edificis procedents de reconversió d'antiga edificació*
- *Resultants d'obres de gran rehabilitació, enteses com a actuacions globals en tot l'edifici, és a dir quan afecta a tots els elements d'un edifici simultàniament (estructura, distribució, instal·lacions, acabats, etc.)*

El projecte bàsic i executiu de rehabilitació del Mas donarà compliment al decret, amb la pertinent justificació.



MJ 4.4 Normativa aplicable

MN. Normativa aplicable

MN 1 Edificació

Relació de la normativa d'edificació d'aplicació al projecte i que s'ha tingut en compte en el desenvolupament del mateix, per a la justificació dels requisits bàsics de l'edificació.

- Codi Tècnic de l'Edificació i altres reglaments i disposicions d'àmbit estatal
- Normatives d'àmbit autonòmic*
- Normatives d'àmbit local*

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



El Decret 462/1971 del *Ministerio de la Vivienda* (BOE: 24/3/71): "*Normas sobre redacción de proyectos y dirección de obras de edificación*", estableix que en la memòria i en el plec de prescripcions tècniques particulars de qualsevol projecte d'edificació es faci constar expressament l'observança de les *normas de la presidencia del gobierno* i les del *ministerio de la vivienda* sobre la construcció vigents.

És per això convenient que en la memòria figure un paràgraf que faci al·lusió a l'esmentat decret i especifiqui que en el projecte s'han observat les normes vigents aplicables sobre construcció.

Així mateix, en el plec de prescripcions tècniques particulars s'inclourà una relació de les normes vigents aplicables sobre construcció i es remarcarà que en l'execució de l'obra s'observaran les mateixes.

El marc normatiu actual de l'edificació es basa en la Llei d'Ordenació de l'Edificació, que es desplega amb el Codi tècnic de l'Edificació, CTE, i es complementa amb la resta de reglaments i disposicions d'àmbit estatal, autonòmic i local. També, cal tenir present que, en molts casos, el text legal remet a altres normes, com UNE-EN, UNE, CEI, CEN.

Paral·lelament, per garantir les exigències de qualitat de l'edificació, les característiques tècniques dels productes, equips i sistemes que s'incorporin amb caràcter permanent als edificis, hauran de dur el marcatge CE, de conformitat amb el Reglament (UE) 305/2011 pel qual s'estableixen condicions harmonitzades per a la comercialització de productes de construcció, i els Reglaments que el complementen.

En aquest document d'ajuda la normativa tècnica s'ha estructurat en relació als capítols del projecte per facilitar la seva aplicació. S'ordena en aspectes generals, requisits generals de l'edifici, sistemes constructius i, finalment, documentació complementària del projecte com la certificació energètica o el control de qualitat. S'identifica en color negre la normativa d'àmbit estatal, en color vermell la normativa de l'àmbit català i en color blau es preveuen les possibles ordenances i disposicions municipals.

Aquesta relació de normativa tècnica té caràcter genèric i caldrà adequar-la i completar-la en cada projecte en funció del seu abast i dels usos previstos.

Nota:

Color negre: legislació d'àmbit estatal

Color granate: legislació d'àmbit autonòmic

Color blau: legislació d'àmbit municipal

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Normativa tècnica general d'Edificació

Aspectes generals

Ley de Ordenación de la Edificación, LOE

Ley 38/1999 (BOE: 06/11/99) i les seves posteriors modificacions

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006, de 17 de març de 2006 (BOE 28/03/2006), modificat per RD 1371/2007 (BOE 23/10/2007) i per RD 1675/2008 (BOE 18/10/2008), i les seves correccions d'errades (BOE 20/12/2007 i 25/01/2008)

Orden VIV 984/2009 (BOE 23/4/2009), i la seva correcció d'errades (BOE 23/09/2009)

RD 173/2010 pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació, en matèria d'accessibilitat i no discriminació a persones amb discapacitat (BOE 11/03/2010)

Ley 8/2013 (BOE 27/6/2013)

Orden FOM/ 1635/2013, d'actualització del DB HE (BOE 12/09/2013) amb correcció d'errades (BOE 08/11/2013)

Orden FOM/588/2017, pel la qual es modifica el DB HE i el DB HS (BOE 23/06/2017)

RD 732/2019, de 20 de desembre de 2019, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 27/12/2019)

RD 450/2022, de 14 de juny de 2022, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 15/06/2022)

Reglamento Europeo de Productos de Construcción (marcatge CE dels productes, equips i sistemes)

Reglamento (UE) 305/2011, i les seves posteriors modificacions

Normas para la redacción de proyectos y dirección de obras de edificación

D 462/1971 (BOE: 24/3/71) i la seva posterior modificació

Normas sobre el libro de Ordenes y asistencias en obras de edificación

O 9/6/1971 (BOE: 17/6/71) i les seves posteriors modificacions

Certificado final de dirección de obras

D 462/1971 (BOE: 24/3/71) i la seva posterior modificació

REQUISITS BÀSICS DE QUALITAT DE L'EDIFICACIÓ

Ús de l'edifici

Habitatge

Llei de l'habitatge

Llei 18/2007 (DOGC: 9/1/2008) i correcció errades (DOGC 7/2/2008) i les seves posteriors modificacions

Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat

D 141/2012 (DOGC 2/11/2012) i la seva posterior modificació

Acreditació de determinats requisits prèviament a l'inici de la construcció dels habitatges

D 282/91 (DOGC:15/01/92)

Altres usos

Segons reglamentacions específiques

Accessibilitat

Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

RD 505/2007 (BOE 113 de l'11/5/2007) i la seva posterior modificació

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat, SUA

CTE DB Document Bàsic SUA Seguretat d'utilització i accessibilitat

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Llei d'accessibilitat

Llei 13/2014 (DOGC 4/11/2014) i la seva posterior modificació

Codi d'accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



D 135/95 (DOGC 24/3/95) i les seves posteriors modificacions

Seguretat estructural

CTE Part I Exigències bàsiques de Seguretat Estructural, SE

CTE DB SE Document Bàsic Seguretat Estructural, Bases de càlcul

CTE DB SE AE Document Bàsic Accions a l'edificació

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Seguretat en cas d'incendi

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat en cas d'incendi, SI

CTE DB SI Document Bàsic Seguretat en cas d'Incendi

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004) i les seves posteriors modificacions

Prevenió i seguretat en matèria d'incendis en establiments, activitats, infraestructures i edificis.

Llei 3/2010 del 18 de febrer (DOGC: 10.03.10) i les seves posteriors modificacions

Instruccions tècniques complementàries, SPs (DOGC 25/10/2012)

Ordenança Municipal de protecció en cas d'incendi de Barcelona, OMCPI 2008 (només per projectes a Barcelona)

Seguretat d'utilització i accessibilitat

CTE Part I Exigències bàsiques de seguretat d'utilització i accessibilitat, SUA

CTE DB SUA Document Bàsic Seguretat d'Utilització i Accessibilitat

SUA-1 Seguretat enfront al risc de caigudes

SUA-2 Seguretat enfront al risc d'impacte o enganxades

SUA-3 Seguretat enfront al risc "d'aprisionament"

SUA-5 Seguretat enfront al risc causat per situacions d'alta ocupació

SUA-6 Seguretat enfront al risc d'ofegament

SUA-7 Seguretat enfront al risc causat per vehicles en moviment

SUA-8 Seguretat enfront al risc causat pel llamp

SUA-9 Accessibilitat

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Salubritat

CTE Part I Exigències bàsiques d'Habitabilitat Salubritat, HS

CTE DB HS Document Bàsic Salubritat

HS 1 Protecció enfront de la humitat

HS 2 Recollida i evacuació de residus

HS 3 Qualitat de l'aire interior

HS 4 Subministrament d'aigua

HS 5 Evacuació d'aigües

HS 6 Protecció contra l'exposició al radó

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) I D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Protecció enfront del soroll

CTE Part I Exigències bàsiques d'Habitabilitat Protecció davant del soroll, HR

CTE DB HR Document Bàsic Protecció davant del soroll

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Ley del ruido

Ley 37/2003 (BOE 276, 18.11.2003) i la seva posterior modificació

Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas

RD 1367/2007 (BOE 23/10/2007) i la seva posterior modificació

Llei de protecció contra la contaminació acústica

Llei 16/2002 (DOGC 3675, 11.07.2002) i la seva posterior modificació

Reglament de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica

Decret 176/2009 (DOGC 5506, 16.11.2009) i les seves posteriors modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Ordenances municipals

Estalvi d'energia

CTE Part I Exigències bàsiques d'estalvi d'energia, HE

CTE DB HE Document Bàsic Estalvi d'Energia

HE-0 Limitació del consum energètic

HE-1 Condicions per al control de la demanda energètica

HE-2 Condicions de les instal·lacions tèrmiques

HE-3 Condicions de les instal·lacions d'il·luminació

HE-4 Contribució mínima d'energia renovable per cobrir la demanda d'ACS

HE-5 Generació mínima d'energia elèctrica procedent de fonts renovables

HE-6 Dotacions mínimes per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



NORMATIVA DELS SISTEMES CONSTRUCTIUS DE L'EDIFICI

Sistemes estructurals

CTE DB SE Document Bàsic Seguretat Estructural, Bases de càlcul

CTE DB SE AE Document Bàsic Accions a l'edificació

CTE DB SE C Document Bàsic Fonaments

CTE DB SE A Document Bàsic Acer

CTE DB SE M Document Bàsic Fusta

CTE DB SE F Document Bàsic Fàbrica

CTE DB SI 6 Resistència al foc de l'estructura i Annexes C, D, E, F

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

NCSE-02 Norma de Construcció Sismorresistente. Parte general y edificación

RD 997/2002, de 27 de setembre (BOE: 11/10/02)

CE Codi Estructural

RD 470/2021, de 29 de juny, pel qual s'aprova el Codi Estructural

NRE-AEOR-93 Norma reglamentària d'edificació sobre accions en l'edificació en les obres de rehabilitació estructural dels sostres d'edificis d'habitatges

O 18/1/94 (DOGC: 28/1/94)

Sistemes constructius

CTE DB HS 1 Protecció enfront de la humitat

CTE DB HS 6 Protecció contra l'exposició al radó

CTE DB HR Protecció davant del soroll

CTE DB HE 1 Condicions per al control de la demanda energètica

CTE DB SE AE Accions en l'edificació

CTE DB SE F Fàbrica i altres

CTE DB SI Seguretat en cas d'incendi, SI 1 i SI 2, Annex F

CTE DB SUA Seguretat d'Utilització i Accessibilitat, SUA 1 i SUA 2

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Codi d'accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91

D 135/95 (DOGC: 24/3/95) i les seves posteriors modificacions.

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC: 16/02/2006) i D 111/2009 (DOGC:16/7/2009)

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Instal·lacions d'ascensors

CTE DB SUA 9 Seguretat d'utilització i accessibilitat (*ascensor accessible*)

RD 173/2010 (BOE 11.03.2010)

Codi d'Accessibilitat de Catalunya, de desplegament de la Llei 20/91 (*ascensor adaptat i practicable*)

D 135/95 (DOGC 24/3/95) i les seves posteriors modificacions

CTE DB SI 4 Seguretat en cas d'incendi. Instal·lacions de protecció en cas d'incendi (*ascensor d'emergència*)

RD 173/2010 (BOE 11.03.2010)

Requisitos esenciales de seguridad para la comercialización de ascensores y componentes de seguridad de ascensores

RD 203/2016 (BOE: 25/5/2016)

Reglamento de aparatos de elevación y su mantenimiento. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 2291/85 (BOE: 11/12/85) i les seves posteriors modificacions

Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 "Ascensores" del Reglamento de aparatos de elevación y mantenimiento,

RD 88/2013 (BOE 22/2/2013) i les seves posteriors modificacions

Prescripciones para el incremento de la seguridad del parque de ascensores existentes

RD 57/2005 (BOE: 4/2/2005) i la seva posterior modificació

Normes per a la comercialització i posada en servei de les màquines

RD 1644/08 de 10 d'octubre (BOE 11.10.08) i la seva posterior modificació

Se autoriza la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas

Resolución 3/4/97 (BOE: 23/4/97) i la seva posterior modificació

Se autoriza la instalación de ascensores con máquinas en foso

Resolución 10/09/98 (BOE: 25/9/98)

S'aprova el procediment administratiu per a la posada en servei de noves instal·lacions d'ascensors en edificis existents sense espai lliure de seguretat o refugi en els extrems del recorregut

Instrucció 8/05 (DGEMSI 07/07/2005)

Aplicació a Catalunya del Reial Decret 88/2013, de 8 de febrer, pel qual s'aprova la Instrucció tècnica complementària AEM 1 "Ascensores" del Reglament d'aparells d'elevació i manteniment, aprovat pel RD 2291/1985, de 8 de novembre

Ordre EMO/254/2013 (DOGC 23/10/2013)

© Col·legi d' Arquitectes de Catalunya 2022. Aquest document és per a ús exclusiu dels arquitectes col·legiats autoritzats pel COAC. Qualsevol reproducció, difusió, comunicació o utilització no autoritzada expressament, serà objecte de les accions legals escaients, d' acord amb la legislació sobre propietat intel·lectual.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Instal·lacions de recollida i evacuació de residus

CTE DB HS 2 Recollida i evacuació de residus

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Ordenances municipals

Instal·lacions d'aigua

CTE DB HS 4 Subministrament d'aigua

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Criterios sanitarios del agua de consumo humano

RD 140/2003 (BOE 21/02/2003) i les seves posteriors modificacions

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003) i la seva posterior modificació

Reglamento d'equips a pressió. Instruccions tècniques complementàries

RD 809/2021, de 21 de setembre (BOE 11/10/2021)

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Condicions higienicosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Mesures de foment per a l'estalvi d'aigua en determinats edificis i habitatges (d'aplicació obligatòria als edificis destinats a serveis públics de la Generalitat de Catalunya, així com en els habitatges finançats amb ajuts atorgats o gestionats per la Generalitat de Catalunya)

D 202/98 (DOGC 06/08/98)

Ordenances municipals

Instal·lacions d'aigua calenta sanitària

CTE DB HS 4 Subministrament d'aigua

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

CTE DB HE 4 Contribució mínima d'energia renovable per cobrir la demanda d'ACS

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2007 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors modificacions

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003) i la seva posterior modificació

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Instal·lacions d'evacuació

CTE DB HS 5 Evacuació d'aigües

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

D 21/2006 (DOGC 16/02/2006) i D111/2009 (DOGC:16/7/2009)

Ordenances municipals

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Instal·lacions de protecció contra el radó

CTE DB HS 6 Protecció contra l'exposició al radó

RD 732/2019, de 20 de desembre de 2019, pel qual es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació (BOE 27/12/2019).

Instal·lacions tèrmiques

CTE DB HE 2 Condicions de les instal·lacions tèrmiques (remet al RITE)

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2007 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors modificacions

Requisitos de diseño ecológico aplicables als productes relacionados con la energia

RD 187/2011 (BOE: 3/3/2011)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

RD 865/2003 (BOE 18/07/2003) i la seva posterior modificació

Reglamento de equipos a presión. Instrucciones técnicas complementarias

RD 809/2021, de 21 de setembre (BOE 11/10/2021)

Condicions higienosanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losi

D 352/2004 (DOGC 29/07/2004)

Ordenances municipals

Instal·lacions de ventilació

CTE DB HS 3 Qualitat de l'aire interior

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

RITE Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios

RD 1027/2007 (BOE: 29/8/2007) i les seves posteriors modificacions

CTE DB SI 3.7 Control de fums

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004) i les seves posteriors modificacions

Ordenances municipals

Instal·lacions de combustibles

Gas natural i GLP

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias.

ITC-ICG 03 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) en depósitos fijos

ITC-ICG 06 Instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo (GLP) para uso propio

ITC-ICG 07 Instalaciones receptoras de combustibles gaseosos

RD 919/2006 (BOE: 4/9/2006) i les seves posteriors modificacions

Reglamento general del servicio público de gases combustibles

D 2913/1973 (BOE: 21/11/73) i les seves posteriors modificacions, derogat en tot allò que contradiguin o s'oposin al que es disposa al "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprovat pel RD 919/2006

Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones

O 18/11/74 (BOE: 6/12/74) i les seves posteriors modificacions, derogat en tot allò que contradiguin o s'oposin al que es disposa al "Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias", aprovat pel RD 919/2006

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Gas-oil

Instrucción Técnica Complementaria MI-IP-03 "Instalaciones Petrolíferas para uso propio"

RD 1523/1999 (BOE: 22/10/1999) i la seva posterior modificació

RD 1427/1997 (BOE: 23/10/1997) i les seves posteriors modificacions

Instal·lacions d'electricitat

REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 842/2002 (BOE 18/09/02) i les seves posteriors modificacions

Instrucción Técnica complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico de baja tensión, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

RD 1053/2014 (BOE 31/12/2014) i la seva posterior modificació

CTE DB HE-5 Generació mínima d'energia elèctrica

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

RD 1955/2000 (BOE: 27/12/2000) i les seves posteriors modificacions. Obligació de centre de transformació, distàncies línies elèctriques

Reglamento de condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, ITC-LAT 01 a 09

RD 223/2008 (BOE: 19/3/2008) i les seves posteriors modificacions

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación

RD 337/2014 (BOE: 9/6/2014) i les seves posteriors modificacions

Normas sobre ventilación y acceso de ciertos centros de transformación

Resolució 19/6/1984 (BOE: 26/6/84)

Conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia

RD 1699/2011 (BOE: 8/12/2011) i les seves posteriors modificacions

Procediment administratiu aplicable a les instal·lacions solars fotovoltaïques connectades a la xarxa elèctrica

D 352/2001, de 18 de setembre (DOGC 02.01.02)

Normes Tècniques particulars de FECSA-ENDESA relatives a les instal·lacions de xarxa i a les instal·lacions d'enllaç

Resolució ECF/4548/2006 (DOGC 22/2/2007)

Especificacions particulars i projectes tipus d'Endesa Distribució Elèctrica, SLU.

Resolució de 5 de desembre de 2018 de la Direcció General d'Energia i Mines (BOE: 28/12/2018)

Procediment a seguir en les inspeccions a realitzar pels organismes de control que afecten a les instal·lacions en ús no inscrites al Registre d'instal·lacions tècniques de seguretat industrial de Catalunya (RITSIC)

Instrucció 1/2015, de 12 de març de la Direcció General d'Energia i Mines

Certificat sobre compliment de les distàncies reglamentàries d'obres i construccions a línies elèctriques

Resolució 4/11/1988 (DOGC 30/11/1988)

Condicions i procediment a seguir per fer modificacions en instal·lacions d'enllaç elèctriques de baixa tensió

Instrucció 3/2014, de 20 de març, de la Direcció General d'Energia i Mines

Vehicle elèctric

HE-6 Dotacions mínimes per a la infraestructura de recàrrega de vehicles elèctrics

RD 450/2022 (BOE 15/06/2022)

Instrucción Técnica complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico de baja tensión, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo.

RD 1053/2014 (BOE 31/12/2014) i la seva posterior modificació

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Instal·lacions fotovoltaïques

REBT Reglamento electrotécnico para baja tensión. Instrucciones Técnicas Complementarias

RD 842/2002 (BOE 18/09/02) i les seves posteriors modificacions

Condicions administratives, tècniques i econòmiques de l'autoconsum d'energia elèctrica

RD 244/2019 d'autoconsum (BOE 06/04/2019) i les seves posteriors modificacions

Ordenances municipals

Instal·lacions d'il·luminació

CTE DB HE-3 Condicions de les instal·lacions d'il·luminació

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

CTE DB SUA-4 Seguretat enfront al risc causat per il·luminació inadequada

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

REBT ITC-28 Instal·lacions en locals de pública concurrència

RD 842/2002 (BOE 18/09/02) i les seves posteriors modificacions

Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn

Llei 6/2001 (DOGC 12/6/2001) i les seves posteriors modificacions

Instal·lacions de telecomunicacions

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación

RD Ley 1/98 de 27 de febrero (BOE: 28/02/98) i les seves posteriors modificacions

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones

RD 346/2011 (BOE 1/04/2011) i les seves posteriors modificacions

Orden ITC/1644/2011, por la que se desarrolla el reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el RD 346/2011

ITC/1644/2011, de 10 de juny. (BOE 16/6/2011) i les seves posteriors modificacions

Procedimiento a seguir en las instalaciones colectivas de recepción de televisión en el proceso de su adecuación para la recepción de TDT y se modifican determinados aspectos administrativos y técnicos de las infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios

Ordre ITC/1077/2006 (BOE: 13/4/2006)

Instal·lacions de protecció contra incendis

RIPCI Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios

RD 513/2017 (BOE 12/6/2017) i les seves posteriors modificacions

CTE DB SI 4 Instal·lacions de protecció en cas d'incendi

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

Reglamento de seguridad en caso de incendios en establecimientos industriales, RSCIEI

RD 2267/2004, (BOE: 17/12/2004) i les seves posteriors modificacions

Instal·lacions de protecció al llamp

CTE DB SUA-8 i Annex B Seguretat enfront al risc causat per l'acció del llamp

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Certificació energètica dels edificis

Procedimiento Básico para la certificación energética de los edificios
Real Decreto 390/2021 (BOE 02/06/2021)

Control de qualitat

Marc general

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions.

CE Código Estructural. Capítulo 5. Bases generales para la gestión de la calidad de las estructuras

RD 470/2021, de 29 de juny (BOE 10/08/2021)

Control de qualitat en l'edificació d'habitatges

D 375/1988 (DOGC: 28/12/88) i les seves posteriors modificacions

Normatives de productes, equips i sistemes (no exhaustiu)

Disposiciones para la libre circulación de los productos de construcción

Reglamento (UE) 305/2011 (DOUE: 04/04/2011) i les seves posteriors modificacions

Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y de resistencia frente al fuego

RD 842/2013 (BOE: 23/11/2013)

UC-85 recomanacions sobre l'ús de cendres volants en el formigó

O 12/4/1985 (DOGC: 3/5/85)

RC-16 Instrucción para la recepción de cementos

RD 256/2016 (BOE: 25/6/2016)

Criteris d'utilització en l'obra pública de determinats productes utilitzats en l'edificació

R 22/6/1998 (DOGC 3/8/98)

Gestió de residus de construcció i enderroc

Regulador de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición

RD 105/2008, d'1 de febrer (BOE 13/02/2008)

Programa de Prevención y Gestión de Residuos y Recursos de Catalunya (PRECAT 20)

RD 210/2018, del 6 d'abril (BOE 16/4/2018) i les seves posteriors modificacions

Residuos y suelos contaminados para una economía circular

Llei 7/2022, de 8 d'abril (BOE 09/04/2022)

Normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquellas en las que se generaron

Orden APM/1007/2017, de 10 d'octubre (BOE 21/10/2017)

Text refós de la Llei reguladora dels residus

Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol (DOGC 28/7/2009) i les seves posteriors modificacions

Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya (PROGROC), es regula la producció i gestió de residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.

D 89/2010, 26 juliol, (DOGC 6/07/2010) i les seves posteriors modificacions

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

Codi Segur de Validació	60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Llibre de l'edifici

Ley de Ordenación de la Edificación, LOE

Llei 38/1999 (BOE 06/11/99) i les seves posteriors modificacions

Código Técnico de la Edificación, CTE

RD 314/2006 (BOE 28/03/2006) i les seves posteriors modificacions

Llibre de l'edifici per a edificis d'habitatge

D 67/2015 (DOGC 7/8/2015)

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 5 Relació de superfícies estat actual i proposta PAE

A continuació es detallen les superfícies del present Projecte d'Actuacions Específiques (PAE) en relació amb les superfícies de l'Estat Actual del conjunt d'edificacions.

MJ 5.1 Superfícies útils i construïdes de la finca (generals)

La superfície de la totalitat de la finca Horta de les Flors, situada al Polígon 3, Afores Llevant 83 del Rial Valldemaria d'Arenys de Mar, inclou la superfície de les edificacions en planta (ocupació) i s'obté a partir de l'aixecament topogràfic, de l'estat actual de la Masia Horta de les Flors, situada al Polígon 3, Afores Llevant 83 del Rial Valldemaria d'Arenys de Mar. La seva superfície total és de 38.058,92 m² segons aixecament topogràfic i de 38.059 m² segons les 3 parcel·les cadastrals que la componen.

ESTAT ACTUAL

Total Edificacions

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Útils	
Masia Horta de les Flors	620,25
Edificacions Auxiliars	340,56
Total	960,81

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Construïdes	
Masia Horta de les Flors	730,31
Edificacions Auxiliars	448,53
Total	1178,84

PROPOSTA PAE

Total Edificacions

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Útils	
Masia Horta de les Flors	555,03
Edificacions Auxiliars	756,05
Total	1311,08

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Construïdes	
Masia Horta de les Flors	730,31
Edificacions Auxiliars	950,49
Total	1680,80

ESTAT ACTUAL

Total Finca

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Superfície Total Finca	38.058,92
Superfície Edificacions	1178,84

Percentatge de superfície construïda respecte la superfície total de la finca	3,10
---	------

PROPOSTA PAE

Total Finca

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Superfície Total Finca	38.058,92
Superfície Edificacions	1680,80

Percentatge de superfície construïda respecte la superfície total de la finca	4,42
---	------

El percentatge de superfície construïda respecte la superfície total de la finca fa referència a l'apartat 1.b de l'Article 289 "Condicions d'edificació" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, d'Arenys de Mar: *Les explotacions agropecuàries podran construir fins 250 m2 de superfície destinada a usos residencials i fins a 750 m2 destinats a instal·lacions agropecuàries. Si pel caràcter especial de les instal·lacions agropecuàries el conjunt ha de superar els 1.000 m2 de sostre s'haurà de sotmetre al procediment establert a l'article 48 del TRLU i 57 del RLU. El conjunt d'edificacions no podrà superar en cap cas el 5% de la superfície de la finca.*



MJ 5.2 Superfícies útils i construïdes de la Masia

ESTAT ACTUAL

Masia Horta de les Flors

Sup. Útils	m2
Planta Baixa	
D1-Distribuïdor 1	34,74
C1-Cuina 1	23,61
B1-Bany 1	14,19
E1-Entrada 1	17,98
H1-Habitació 1	14,22
H2-Habitació 2	14,49
H3-Habitació 3	17,86
H4-Habitació 4	26,68
M1-Magatzem 1	7,56
M2-Magatzem 2	6,37
M3-Magatzem 3	4,09
G1-Garatge 1	50,08
G2-Garatge 2	27,38
Total	259,25

Sup. Útils	m2
Planta Primera	
ES-Escala	9,81
E2-Entrada 2	3,59
D2-Distribuïdor 2	35,43
P1-Passadís 1	7,83
P2-Passadís 2	8,70
H5-Habitació 5	19,44
H6-Habitació 6	14,86
H7-Habitació 7	15,63
H8-Habitació 8	14,15
H9-Habitació 9	13,82
H10-Habitació 10	14,06
H11-Habitació 11	10,09
H12-Habitació 12	12,17
B2-Bany 2	8,62
B3-Bany 3	5,11
B4-Bany 4	3,88
C2-Cuina 2	8,44
S1-Sala 1	4,62
M4-Magatzem 4	4,81
Total	215,06

Sup. Útils	m2
Planta Sota-Coberta	
D3-Distribuïdor 3	37,86
H13-Habitació 13	34,83
H14-Habitació 14	11,68
H15-Habitació 15	61,57
Total	145,94

PROPOSTA PAE

Masia Horta de les Flors

Sup. Útils	m2
Planta Baixa	
E1-Entrada 1	13,77
R1-Recepció 1	12,13
S1-Sala 1	81,97
S2-Sala 2	54,77
C1-Cuina 1	23,61
V1-Vestíbul 1	1,95
A-Ascensor	2,53
B1-Bany 1	9,97
B2-Bany 2	10,03
H1-Habitació 1	14,22
H2-Habitació 2	26,03
M2-Magatzem 2	6,72
Total	257,70

Sup. Útils	m2
Planta Primera	
ES-Escala	9,81
D1-Distribuïdor 1	21,02
D2-Distribuïdor 2	13,81
H3-Habitació 3	25,62
H4-Habitació 4	31,32
H5-Habitació 5	31,68
H6-Habitació 6	24,86
H7-Habitació 7	15,12
H8-Habitació 8	12,25
H9-Habitació 9	16,49
C2-Cuina 2	8,44
V2-Vestíbul 2	1,55
Total	211,97

Sup. Útils	m2
Planta Sota-Coberta	
D3-Distribuïdor 3	5,64
H10-Habitació 10	28,21
H11-Habitació 11	22,19
H12-Habitació 12	29,32
Total	85,36



Sup.Exteriors	m2
Masia Horta de les Flors	
PT1-Portxo 1	6,19
T1-Terrassa 1	58,49
Total	64,68

Sup.Exteriors	m2
Masia Horta de les Flors	
PT1-Portxo 1	6,19
PT2-Portxo 2	4,04
TH4-Terrassa Hab. 4	28,87
TH8-Terrassa Hab. 8	28,87
TH10-Terrassa Hab. 10	11,96
TH11-Terrassa Hab. 11	12,37
TH12-Terrassa Hab. 12	12,42
Total	104,72

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
Planta Baixa	259,25
Planta Primera	215,06
Planta Sota-Coberta	145,94
Total	620,25

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
Planta Baixa	257,70
Planta Primera	211,97
Planta Sota-Coberta	85,36
Total	555,03

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construïdes	
Planta Baixa	306,15
Planta Primera	250,6
Planta Sota-Coberta	173,56
Total	730,31

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construïdes	
Planta Baixa	306,15
Planta Primera	250,6
Planta Sota-Coberta	173,56
Total	730,31

MJ 5.3 Superfícies útils i construïdes de les edificacions auxiliars

De les edificacions auxiliars existents es conserven les Quadres, rehabilitant-les per adaptar-les als nous usos, i el Pou, el qual no es modifica. La resta d'edificacions de la Proposta del PAE són noves construccions.

ESTAT ACTUAL

Edificacions Auxiliars

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Útils	
Q-Quadres	117,08
C-Corral	11,49
H1-Hivernacle 1	65,55
H2-Hivernacle 2	130,12
P-Pou	16,32
Total	340,56

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Construïdes	
Q-Quadres	209,82
C-Corral	14,75
H1-Hivernacle 1	69,23
H2-Hivernacle 2	133,15
P-Pou	21,58
Total	448,53

PROPOSTA PAE

Edificacions Auxiliars

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Útils	
Q-Quadres	125,91
A1-Maquinària	201,20
A2-Oliveres	192,46
A3-Flors	82,88
A4-Vinyes	135,89
P-Pou	17,71
Total	756,05

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Construïdes	
Q-Quadres	209,82
A1-Maquinària	219,96
A2-Oliveres	241,76
A3-Flors	96,92
A4-Vinyes	160,50
P-Pou	21,53
Total	950,49



MJ 5.4 Superfícies útils i construïdes per fases

A continuació es desenvolupa un resum de les superfícies construïdes vistes anteriorment, ordenades per ordre d'execució. El present Projecte d'Actuacions Específiques (PAE) engloba el conjunt de la finca en quant a la reactivació de l'activitat agrícola, la rehabilitació de la Masia i les Quadres i la nova construcció d'edificacions auxiliars. Així doncs, al tractar-se d'un projecte de llarga duració i considerable a nivell econòmic, es proposa fer-lo en les següents fases:

ESTAT ACTUAL

Fase 1

Masia Horta de les Flors	m2
Sup. Útils	
Planta Baixa	259,25
Planta Primera	215,06
Planta Sota-Coberta	145,94
Total	620,25

Masia Horta de les Flors	m2
Sup. Construïdes	
Planta Baixa	306,15
Planta Primera	250,6
Planta Sota-Coberta	173,56
Total	730,31

Fase 2

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
Q-Quadres	117,08
C-Corral	11,49
Total	128,57

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construïdes	
Q-Quadres	209,82
C-Corral	14,75
Total	224,57

Fase 3

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
H1-Hivernacle 1	130,12
H2-Hivernacle 2	65,55
Total	195,67

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construïdes	
H1-Hivernacle 1	133,15
H2-Hivernacle 2	69,23
Total	202,38

PROPOSTA PAE

Fase 1

Masia Horta de les Flors	m2
Sup. Útils	
Planta Baixa	257,70
Planta Primera	211,97
Planta Sota-Coberta	85,36
Total	555,03

Masia Horta de les Flors	m2
Sup. Construïdes	
Planta Baixa	306,15
Planta Primera	250,6
Planta Sota-Coberta	173,56
Total	730,31

Fase 2

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
Q-Quadres	125,91
A4-Vinyes	135,89
Total	261,80

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construïdes	
Q-Quadres	209,82
A4-Vinyes	160,50
Total	370,32

Fase 3

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
A1-Maquinària	201,20
A2-Oliveres	192,46
A3-Flors	82,88
Total	476,54

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construïdes	
A1-Maquinària	219,96
A2-Oliveres	241,76
A3-Flors	96,92
Total	558,64



Barcelona, gener de 2023



EL PROMOTOR



L'ARQUITECTE

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MJ 6 Pressupost

Seguidament es detallen els càlculs necessaris per l'obtenció del Pressupost de Referència (PR) i el Pressupost d'Execució Material (PEM)

MJ 6.1 Pressupost de referència (PR)

A continuació es desenvolupa el Pressupost de Referència (PR) per fases de projecte. El mòdul bàsic (Mb) per l'any 2023 és de 511€/m².

Fase 1:

Pressupost de referència – Pr = Sup · Cg · Ct · Cq · Cu · Mb						
Masia Horta de les Flors (Rehabilitació)	Superfície	Cg Coeficient geogràfic	Ct Coeficient tipològic	Cq Coeficient qualitat	Cu Coeficient Ús	PR (Mb 511 €/m ²)
Planta Baixa	306,15 m ²	0,95	0,70	1,00	2,00	208.068,72 €
Planta Primera	250,60 m ²	0,95	0,70	1,00	2,00	170.315,27 €
Planta Sota-Coberta	173,56 m ²	0,95	0,70	1,00	2,00	117.956,58 €
						496.340,57 €

Cg (Coeficient geogràfic): 0,95 *Resta província Barcelona, província de Girona, província de Tarragona*

Ct (Tipologia de l'edificació): 0,70 *Reforma i Rehabilitació. Reformes que afectin elements estructurals*

Cq (Coeficient de qualitat): 1,00 *Nivell estàndard segons l'ús*

Cu (Coeficient d'ús): 2,00 *Cafeteries. Hotels de 2*. Restaurants*

Fase 2:

Pressupost de referència – Pr = Sup · Cg · Ct · Cq · Cu · Mb						
Edificacions Auxiliars (Rehabilitació i Obra Nova)	Superfície	Cg Coeficient geogràfic	Ct Coeficient tipològic	Cq Coeficient qualitat	Cu Coeficient Ús	PR (Mb 511 €/m ²)
Auxiliar Quadres	209,82 m ²	0,95	0,70	1,00	2,00	142.599,96 €
Auxiliar Vinyes	160,50 m ²	0,95	1,10	1,00	1,20	102.847,43 €
						245.447,39 €

Cg (Coeficient geogràfic): 0,95 *Resta província Barcelona, província de Girona, província de Tarragona*

Ct (Tipologia de l'edificació): 0,70 *Reforma i Rehabilitació. Reformes que afectin elements estructurals*

Ct (Tipologia de l'edificació): 1,10 *Edificacions de nova planta i addicions. Edifici en testera (3 façanes)*

Cq (Coeficient de qualitat): 1,00 *Nivell estàndard segons l'ús*

Cu (Coeficient d'ús): 2,00 *Cafeteries. Hotels de 2*. Restaurants*

Cu (Coeficient d'ús): 1,20 *Edificis d'aparcaments i garatges amb equipament*

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



Fase 3:

Pressupost de referència – Pr = Sup · Cg · Ct · Cq · Cu · Mb						
Edificacions Auxiliars (Obra Nova)	Superfície	Cg Coeficient geogràfic	Ct Coeficient tipològic	Cq Coeficient qualitat	Cu Coeficient Ús	PR (Mb 511 €/m ²)
Auxiliar Maquinària	219,96 m ²	0,95	1,10	1,00	1,20	140.949,04 €
Auxiliar Oliveres	241,76 m ²	0,95	1,10	1,00	1,20	154.918,35 €
Auxiliar Flors	96,92 m ²	0,95	1,10	1,00	1,20	62.105,75 €
						357.973,14 €

Cg (Coeficient geogràfic): 0,95 *Resta província Barcelona, província de Girona, província de Tarragona*

Ct (Tipologia de l'edificació): 1,10 *Edificacions de nova planta i addicions. Edifici en testera (3 façanes)*

Cq (Coeficient de qualitat): 1,00 *Nivell estàndard segons l'ús*

Cu (Coeficient d'ús): 1,20 *Edificis d'aparcaments i garatges amb equipament*

Pressupost de Referència = F1+F2+F3 = 496.340,57 + 245.447,39 + 357.973,14 = 1.099.761,10 €

PR = 1.099.761,10 €

El Pressupost de Referència és de un milió, noranta-nou mil, set-cents seixanta-un euros amb deu cèntims.

MJ 6.2 Pressupost d'execució material (PEM)

El pressupost d'execució material (PEM) s'obté mitjançant el pressupost de referència (PR) sent aquesta una aproximació compresa entre $0,8 \cdot Pr < PEM < 1,2 \cdot Pr$. El mòdul bàsic (Mb) per l'any 2022 és de 511€/m². El Pressupost d'execució material serà doncs una reducció del 20% del Pressupost de referència.

Pressupost d'Execució Material = PR x 0,80 = 1.099.761,10 x 0,80 = 879.808,88 €

PEM = 879.808,88 €

El Pressupost d'Execució Material és de vuit-cents setanta-nou mil, vuit-cents vuit euros amb vuitanta-vuit cèntims.



MJ 7 Fotografies de l'estat actual

Fotografies de la parcel·la



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Fotografies de les edificacions auxiliars



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

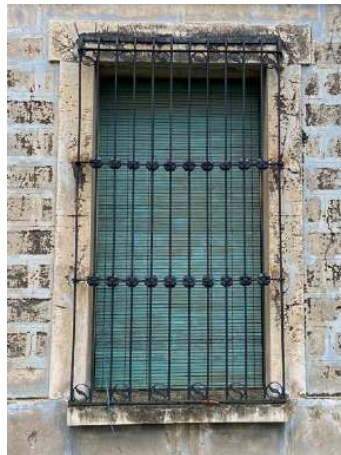
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Fotografies exteriors de la Masia



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Fotografies interiors de la Masia



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Fotografies interiors de la Masia



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Fotografies interiors de la Masia



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



SU SERVEIS URBANS EXISTENTS

SU 1 Descripció dels serveis i xarxes urbanes actuals

En l'àmbit d'aquest Projecte d'actuacions específiques existeixen tots els serveis urbans propis del sòl urbanitzable al estar la parcel·la envoltada completament de sòl urbanitzable.

- **Accés rodat:**

La parcel·la actualment només disposa d'un accés rodat en tot el seu perímetre d'un únic sentit i sense possibilitat de ser rehabilitat per millorar la seva viabilitat donat que està comprimit entre dos murs. Aquest camí no es modificarà però es deixarà com a accés secundari. (Accés cara Sud).

El projecte proposa com a nova entrada principal reobrir l'accés per la porta existent més pròxima a la via pública per tal d'oferir la solució més efectiva amb la mínima repercussió exterior en zona no urbanitzada. (Accés cara Est).

També s'habilitarà un camí secundari per accedir a la part posterior de la Masia, donant servei de nou a una entrada existent. (Accés cara Nord).

- **Electricitat:**

La parcel·la disposa de connexió de xarxa elèctrica, i la finca disposa de comptador elèctric.

- **Gas:**

La parcel·la disposa de connexió xarxa de gas, i la finca disposa de comptador de gas.

- **Aigua:**

Domini públic hidràulic (DPH) i la zona de policia de lleres:

Els articles 2, 4 i 5 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües (TRLA), i els homònims del Reial decret 84911986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic (RDPH), defineixen els conceptes de DPH, llera i llera de domini privat. Alhora, l'article 6 d'aquests textos legals estableix una zona de servitud per a ús públic i una zona de policia associada als terrenys de DPH, que consisteixen respectivament en unes franges de 5 i 100 m d'amplada situades al llarg d'ambdós marges de la llera.

Amb caràcter general, no es pot realitzar dins la zona de servitud esmentada cap tipus de construcció, a excepció d'aquelles que resultin necessàries o convenients per a l'ús del DPH o per a la seva conservació i restauració, tal com recull l'article 7 de l'RDPH.

Així mateix, d'acord amb l'article 9 de l'RDPH els usos i activitats a implantar dins la zona de policia resten condicionats a l'autorització prèvia de l'organisme de conca, a la fi de preservar el DPH, prevenir el deteriorament de l'ecosistema aquàtic i protegir el règim de corrents, especialment en el que respecta a l'execució de qualsevol obra o treball relatiu a les activitats i usos del sòl següents:

- a. *Les alteracions substancials del relleu del terreny;*
- b. *Les extraccions d'àrids;*
- c. *Les construccions de qualsevol tipus, tinguin caràcter definitiu o provisional, i*



d. *Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament de l'estat de la massa d'aigua, de l'ecosistema aquàtic i en general del DPH, sempre que no hi sigui d'aplicació allò que determina l'article 78.1 de l'RDPH.*

En qualsevol cas, les actuacions que afectin al DPH, així com l'aprofitament dels béns que en formen part, han de comptar amb la prèvia i preceptiva autorització de l'organisme de conca, d'acord amb el que determinen els articles 24.a i 77 del TRLA, i l'article 72.1 i 126 de l'RDPH.

En relació al projecte de rehabilitació de la Masia i les construccions auxiliars que l'acompanyen, les restriccions de domini públic municipal no coincideixen amb les restriccions de caràcter territorial on el projecte no es veu afecta. En cas de ser necessari es presentaria una instància a l'Agència Catalana de l'Aigua per verificar la normativa que li correspon. Tanmateix, entra en l'article 7 de l'RDPH, en la seva excepció de construccions per a la seva conservació i restauració.

- **Abastament:**

La parcel·la disposa d'accés a serveis d'aigua potable. Existeixen a la finca dos comptadors d'aigua. Un per a consum i un altre per a regadiu.

Tanmateix el projecte té intenció de l'aprofitament de l'aigua pluvial per criteris mediambientals. En aquest sentit, en quant a l'abastament, és responsabilitat del promotor mantenir les instal·lacions en correctes condicions sanitàries i disposar dels elements necessaris per garantir la potabilització de l'aigua per a ús domèstic.

El propietari d'una finca pot aprofitar les aigües pluvials que discorren per ella i les que hi queden estancades per fer-ne un ús privatiu, sempre que no afecti tercers i l'ús de l'aigua recollida es produeixi dins de la finca, tal com preveu l'article 54.1 del TRLA i l'article 84.1 de l'RDPH. Així com aprofitar les aigües procedents d'aiguaneixos i pous situats en el seu interior sempre que el volum total anual no superi els 7.000 m³, tal com preveu l'article 54.2 del TRLA i l'article 84.2 de l'RDPH. D'altra banda, quan es tracti d'un ús privatiu no inclòs a l'article 54 del TRLA, o bé un aprofitament d'aigües superficials, requerirà de la preceptiva concessió administrativa, tal com disposen els articles 59 del TRLA i 93 de l'RDPH. En qualsevol cas, el propietari de la finca resta obligat a comunicar a l'organisme de conca, les característiques de la utilització que es pretén realitzar per a la seva inscripció al Registre d'Aigües, d'acord amb els articles 85 i 118 de l'RDPH.

En relació a la rehabilitació de la Masia, i donada la particularitat hídrica del clima mediterrani i el tipus d'activitat que es vol implantar, es molt probable que es rehabiliti el dipòsit d'aigües pluvials per al seu ús.

- Ús es per a abastament: El subministrament d'aigua a través d'una cisterna o aljub no garanteix la potabilitat, si no és amb un tractament previ, ni la disponibilitat de recursos hídrics, en especial per al període estival quan la demanda és major. Es recomana disposar d'un sistema de potabilització homologat que garanteixi que l'aigua procedent del dipòsit compleixi abans de l'ús amb les característiques de qualitat que estableix l'annex 1 "Paràmetres i valors paramètrics" del Reial decret 14012003, de 7 de febrer, pel que s'estableixen els criteris sanitaris de qualitat de l'aigua de consum humà. En aquest sentit, per omplir el dipòsit d'aigua es recomana vincular-lo al subministrament de xarxa de l'ens gestor d'un sistema d'abastament municipal.
- Ús es per a regadiu: La parcel·la ja disposa d'un dipòsit d'aigua vinculat al contracte de servei de regadiu. Es proposa vincular aquest dipòsit a la recollides d'aigües pluvials. Tanmateix es proposa realitzar un nou dipòsit en el límit entre la feixa 2 i el recinte tancat per tal de poder donar servei a les feixes 1 i 2 a través d'aigua de pluja.
- Ús estalvi hídric: Es planteja la utilització d'aigua pluvial per a la realització d'una xarxa separativa per a utilitzar en inodors.

Valoració prèvia al projecte dels recursos hídrics necessaris per garantir el correcte desenvolupament de l'ús residencial: No s'ha de justificar aquest apartat degut a que el subministrament es troba garantit a l'estar connectada a xarxa.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



- **El sanejament**

Esta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del DPH, excepte si es disposa de la prèvia autorització administrativa, tal com recull l'article 100.1 del TRLA i l'article 245.2 de l'RDPH. Per tant, tota activitat que generi aigües residuals assimilables a domèstic i sanitàries ha de comptar amb un sistema de sanejament que disposi dels elements de depuració adients per garantir-ne el correcte retorn al medi receptor, el qual haurà de complir amb els criteris establerts a la "instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom", aprovada el 20 de novembre de 2008 pel Consell d'Administració de i disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per l'organisme de conca si aquest es produeix directament o indirecta a llera. Alhora, per abocar les aigües residuals a una estació depuradora d'aigües residuals, mitjançant camió cisterna, el titular de l'activitat haurà de comptar amb la corresponent autorització emesa per l'ens gestor de la receptora, d'acord amb allò que determinen els articles 16 del Decret 13012003, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis públics de sanejament.


Amb relació al sanejament, el promotor haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocament a medi atorgada per l'organisme de conca competent o d'abocament mitjançant camió cisterna atorgada per l'ens gestor de la receptora, segons s'escaigui en funció de la solució a adoptar en aquest sentit.

En relació a la rehabilitació del Masia, aquesta ja disposa de connexió a xarxa de clavegueram. Tanmateix en l'apartat de l'avantprojecte tècnic es descriuen les instal·lacions de sanejament complementaries per a aplicar conceptes de sostenibilitat mediambiental al projecte.

Barcelona, gener de 2023



EL PROMOTOR



L'ARQUITECTE



AT AVANTPROJECTE

MD 1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

El Projecte es troba situat al municipi d'Arenys de Mar, ubicat a la comarca del Maresme, que té una alçada topogràfica de 10m i una superfície total de 38.058,92 m².

La finca s'ubica a la frontera entre Arenys de Mar i Canet de Mar. Es tracta d'una zona amb una orografia lleugerament accidentada, ja que ens trobem en un terreny limitat per rieres. Concretament, la parcel·la que alberga el present projecte consta d'un terraplè centrat que va descendent a mida que s'apropa a les lleres. S'aprecia un descens suau a la llera de l'Est però també un pendent bastant pronunciat a la llera Oest. Longitudinalment, tot i notar una lleugera inclinació de Nord (punt alt) a Sud (punt baix), es podria considerar pràcticament pla.

El solar té una geometria lleugerament regular rectangular, aproximant-se a un rectangle, amb certes irregularitats a la cantonada esquerra del costat Nord on es desdibuixa una cua de forma triangular.

La parcel·la llinda pel seu costat Sud amb el Camí Horta de les Flors, accessible des del Carrer via Cannetum, on trobem l'entrada principal a la finca, de 5 m d'amplada. Pel costat Nord amb el camí de terra anomenat Camí de Canet a Arenys de Mar, on hi ha una entrada secundària, de 3 m d'amplada. Pel costat Oest amb el rial Valldemaria i altres parcel·les amb edificacions aïllades i pel costat Est també amb un rial on paral·lelament hi trobem el Carrer Via Cannetum de Canet de Mar, on hi ha una entrada per a vianants de 2 m d'amplada. La finca limita en el costat Sud i Est amb el municipi veí de Canet de Mar i per tant, es troba en l'extrem Est d'Arenys de Mar. Aquesta parcel·la també es troba a prop de l'Autopista del Maresme, paral·lela al seu costat Nord a uns 500 metres de distància aproximadament.

La finca existent és coneguda com a Horta de les Flors, és anterior a l'any 1950 i es tracta d'una finca rústica que comprèn els usos agrícola, ramader i d'habitatge. Es tracta d'un conjunt d'edificis formats per la masia principal (o casa pairal) i cossos annexes destinats a l'activitat agrícola i ramadera i dues basses: una rodona i una quadrada amb un monòlit de pedra coronat per un fruiter, destinades al conreu de regadiu.

Actualment la parcel·la disposa de vegetació en tota la seva superfície.

Urbanísticament, el projecte s'ha resolt complint amb el Pla d'Ordenació urbanística Municipal (POUM) d'Arenys de Mar, aprovat el 2018. Segons aquest POUM, es considera que la parcel·la es troba a la qualificació urbanística de sol no urbanitzable.

Pel que fa a les seves prestacions l'edifici compleix els requisits bàsics de qualitat establerts per la Llei d'Ordenació d'Edificació (LOE llei 38/1999) i desenvolupats principalment pel Codi Tècnic de l'Edificació (CTE RD. 314/2006).

Igualment es dona compliment a la resta de normativa tècnica, d'àmbit estatal, autonòmic i municipal que li sigui d'aplicació.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 2 Descripció del projecte

MD 2.1 Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits

Es tracta d'un projecte de rehabilitació i obra nova. Es vol rehabilitar la Masia original de la finca i part del volum on antigament s'instal·laven les quadres i afegir quatre volums d'obra nova al voltant de la peça central, la Masia, destinats a activitats agrícoles.

La finca es situa al Rial de Valldemaria, Afores Llevant, 83, d'Arenys de Mar, comarca del Maresme, per a la promotora Maria Carmen Moreno Simon.

La Masia es desenvolupa en planta baixa, planta primera i planta sotacoberta; les quadres en planta baixa i planta primera i els quatre volums d'activitats agràries en planta baixa. Els nivells de cada planta responen als nivells de l'edificació existent de la Masia.

L'edificació de la masia rehabilitada disposa en planta baixa de les zones comunes més un parell d'habitacions habilitades i en planta primera i sotacoberta d'habitacions. Les comunicacions verticals d'ascensor i escala es troben a la zona central de la construcció i relacionen tots els pisos.

Les construccions d'obra nova que pertanyen al conjunt edificatori que envolta la Masia, s'adapten a la geometria del terraplè, consolidant-lo com a podi de l'edifici preexistent. Aquest nou podi el formen els quatre volums d'activitats agràries juntament amb la rehabilitació de les quadres. Els volums dedicats al conreu de les oliveres i la maquinària s'obren a la cara Est, el volum destinat al cultiu de flors, col·locat al costat de les escalinates i la rampa d'entrada, s'obre a la cara Sud, i tan la rehabilitació de les antigues quadres, convertides en habitatge rural, com el volum dedicat al conreu de les vinyes s'obren a cara Oest. Davant de cada construcció agrària es troba la superfície de terreny conreada a la que fan servei.

Les cobertes de tots aquests volums que conformen el podi formen "la plaça" que envolta la masia rehabilitada, generant diferents espais oberts, destinats a diferents activitats pròpies del turisme rural i de lleure, amb vistes a tota la finca i l'entorn natural fins arribar a veure el mar.

L'accés principal es realitza des de la cara Sud de la finca, on desemboca el camí principal que talla, entre el conreu d'oliveres, la parcel·la d'Est a Oest. El camí arriba a una primera zona de benvinguda a la cota +54/+55m, essent la cota +58 el nivell de planta baixa de la Masia, davant d'unes nobles escalinates i una rampa que l'acompanyen fins la nova plaça que rodeja la construcció existent de la Masia, on es troba la seva entrada. D'es de la cota +54/+55m, abans de les escalinates, s'accedeix a peu pla a totes les edificacions agràries i a les quadres.

Des de l'accés principal es projecta conjuntament una via peatonal i una altra rodada, separades per xiprers i oliveres. El recorregut peatonal creua transversalment tota la parcel·la fins a trobar-se amb l'antic camí d'entrada perpendicular per girar a la dreta i quedar enfront la zona d'entrada. El recorregut vial creua també de forma transversal la parcel·la, paral·lel al recorregut peatonal, però gira a l'esquerra, just abans de trobar-se amb l'antic camí perpendicular de l'entrada Sud, per anar a buscar la zona d'aparcament ubicada a la cantonada Sud-Oest rodejada d'oliveres. Els vehicles tenen la possibilitat d'arribar fins la zona d'entrada i després retrocedir a l'aparcament per tal de facilitar-ne l'accés

A part de l'accés principal, iniciat a la cara Oest de la finca, trobem dos accessos secundaris: l'antiga entrada per la cara Sud, que separa els cultius de flors dels conreus d'oliveres, i s'uneix al camí principal en el punt de gir per orientar-se a la façana Sud i arribar a la zona d'entrada, i un tercer accés secundari que des de la part posterior de la masia, i a cota +58, va a buscar una antiga porta situada a la cara Nord de la finca. Aquest últim camí es planteja com accés per a vehicles pesats i/o privat de la propietat.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 2.2 Descripció de l'edifici. Programa Funcional. Descripció general dels sistemes

Comentada la configuració general de l'edifici en l'apartat MD 2.1 "Descripció general del projecte i dels espais exteriors adscrits", a continuació es fa una descripció dels diferents usos que es donen en aquest conjunt d'edificis, indicant les seves característiques principals.

A continuació es farà una descripció del programa funcional separada per volums construïts i/o rehabilitats:

- La Masia té una ocupació de 312,35m² dins del solar i es desenvolupa en tres plantes. Disposa d'un petit porxo que protegeix una porta a la façana Sud. Tot i la zona d'entrada a cota +54 s'ubica davant de la casa Sud, l'entrada principal es troba a la cara Oest, alineada amb tots els camins de la finca que condueixen des de cada una de les portes exteriors fins a aquest punt. La distribució interior de la masia s'organitza a partir de les tres cruïxies que marquen els envans i els murs de càrrega.

En planta baixa, la cruïxa lateral Est és la més compartimentada i on s'hi troben la majoria de serveis de planta baixa. Passada la doble porta principal trobem l'entrada i la recepció. Organitzades en seqüència lineal es col·loquen dues habitacions, els banys i els magatzems. Des de la recepció s'accedeix a la cruïxa central, on trobem un gran espai obert que discorre en diagonal entre la cruïxa central i la cruïxa lateral Oest, comunicant les sortides a l'exterior per ambdues cares. Limitant el punt de pas entre les dues cruïxies d'aquesta gran sala, i centrat a l'espai es col·loca el nucli vertical de comunicacions amb l'escala, oberta a la gran sala, que s'agafa des de l'entrada i recepció, el vestíbul i l'ascensor. A la part posterior d'aquest nucli es troba una segona sala polivalent que agafa la cruïxa central i la lateral Oest. Així doncs, la cruïxa lateral Oest consta de la meitat d'aquests dos grans espais polivalents en la seva part posterior i d'una generosa cuina tancada a la part anterior.

En planta primera es segueix amb l'esquema articulador de les tres cruïxies. A les cruïxies laterals es col·loquen habitacions totes d'igual dimensions obrint a Est i Oest, i a la cruïxa central un distribuïdor que dona accés a la gran majoria d'habitacions i una habitació principal obrint a Sud. En Planta sotacoberta, continuant amb el mateix esquema, s'organitzen tres habitacions, una a cada cruïxa, apart del nucli de comunicació.

Totes les estances, en excepció de passadissos i distribuïdors consten de llum i ventilació natural.

Al trobar-se al centre d'una gran parcel·la i ubicada sobre la cota més alta de la resta d'edificacions, no li afecta l'ombra de cap construcció i per tan rep il·luminació natural per cadascuna de les seves cares durant el tot transcurs solar.

- L'edificació rehabilitada de les antigues quadres té una ocupació de 115,14m² dins del solar i es desenvolupa en dues plantes, a cota +54. Consta d'una superfície rectangular de 22,87m de longitud per 5,03m de fondària. El volum està dividit en quatre apartaments dúplex. L'edifici s'obre només a cara Oest.
- L'edificació auxiliar 01 d'obra nova, destinada a la maquinària té una ocupació de 219,96m² dins del solar i es desenvolupa en planta baixa, a cota +54. Consta d'una superfície rectangular de 22,00m de longitud per 10,00m de fondària. El volum el constitueix un únic espai cobert però obert destinat al guardat de maquinàries per als diferents conreus. L'edifici s'obre només a cara Est.
- L'edificació auxiliar 02 d'obra nova, destinada a l'activitat agrària del conreu d'oliveres té una ocupació de 241,76m² dins del solar i es desenvolupa en planta baixa, a cota +54. Consta d'una superfície rectangular de 40,30m de longitud per 6,00m de fondària. El volum està dividit en dos espais de diferent mida destinats un al procés de selecció de l'oliva i l'altre a la seva conservació. L'edifici s'obre només a cara Est.
- L'edificació auxiliar 03 d'obra nova, destinada a l'activitat agrària del multi-cultiu de flors, hortalisses i arbres fruiters té una ocupació de 96,92m² dins del solar i es desenvolupa en planta baixa, a cota +54. Consta d'una superfície rectangular de 15,27m de longitud per 6,72m de fondària. El volum el constitueix un únic espai projectat com a hivernacle pel cultiu de flors i hortalisses que necessitin uns tractaments específics de radiació i temperatura. L'edifici s'obre només a cara Sud.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



- L'edificació auxiliar 04 d'obra nova, destinada a l'activitat agrària del conreu de vinyes te una ocupació de 160,50m2 dins del solar i es desenvolupa en planta baixa, a cota +55. Consta d'una superfície rectangular de 32,73m de longitud per 4,9m de fondària. El volum està dividit en un magatzem i tres sales d'igual mida, destinades cada una d'elles a diferents processos de selecció del raïm i a la seva conservació. L'edifici s'obre només a cara Oest.

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

Codi Segur de Validació	60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 2.3 Relació de superfícies útils i construïdes

Superfícies Útils i Construïdes per Planta

PROPOSTA PAE

Masia Horta de les Flors

Sup.Útils	m2
Planta Baixa	
E1-Entrada 1	13,77
R1-Recepció 1	12,13
S1-Sala 1	81,97
S2-Sala 2	54,77
C1-Cuina 1	23,61
V1-Vestíbul 1	1,95
A-Ascensor	2,53
B1-Bany 1	9,97
B2-Bany 2	10,03
H1-Habitació 1	14,22
H2-Habitació 2	26,03
M2-Magatzem 2	6,72
Total	257,70

Sup.Útils	m2
Planta Primera	
ES-Escala	9,81
D1-Distribuïdor 1	21,02
D2-Distribuïdor 2	13,81
H3-Habitació 3	25,62
H4-Habitació 4	31,32
H5-Habitació 5	31,68
H6-Habitació 6	24,86
H7-Habitació 7	15,12
H8-Habitació 8	12,25
H9-Habitació 9	16,49
C2-Cuina 2	8,44
V2-Vestíbul 2	1,55
Total	211,97

Sup.Útils	m2
Planta Sota-Coberta	
D3-Distribuïdor 3	5,64
H10-Habitació 10	28,21
H11-Habitació 11	22,19
H12-Habitació 12	29,32
Total	85,36

Sup.Exteriors	m2
Masia Horta de les Flors	
PT1-Portxo 1	6,19
PT2-Portxo 2	4,04
TH4-Terrassa Hab. 4	28,87
TH8-Terrassa Hab. 8	28,87
TH10-Terrassa Hab. 10	11,96
TH11-Terrassa Hab. 11	12,37
TH12-Terrassa Hab. 12	12,42
Total	104,72

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
Planta Baixa	257,70
Planta Primera	211,97
Planta Sota-Coberta	85,36
Total	555,03

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construïdes	
Planta Baixa	306,15
Planta Primera	250,6
Planta Sota-Coberta	173,56
Total	730,31

Edificacions Auxiliars

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Útils	
Q-Quadres	125,91
A1-Maquinària	201,20
A2-Oliveres	192,46
A3-Flors	82,88
A4-Vinyes	135,89
P-Pou	17,71
Total	756,05

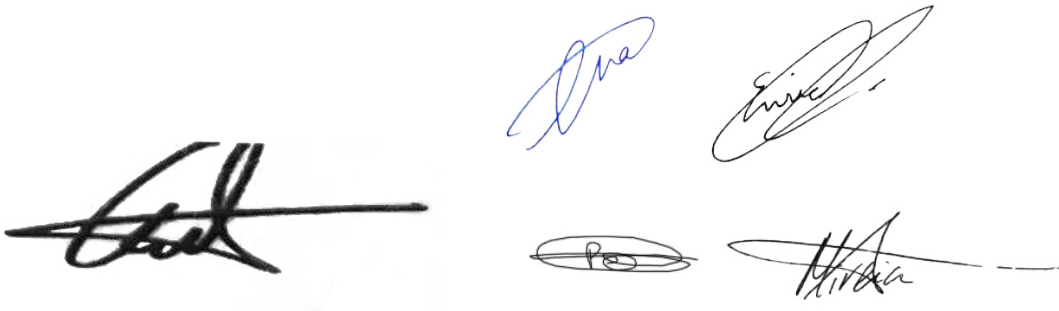
RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Construïdes	
Q-Quadres	209,82
A1-Maquinària	219,96
A2-Oliveres	241,76
A3-Flors	96,92
A4-Vinyes	160,50
P-Pou	21,53
Total	950,49



Superfícies Construïdes per Usos.

Turisme rural (rehabilitació)	940,13 m ²
Activitat agrària d'obra nova (edificacions: maquinària, oliveres, flors i vinyes)	719, 14 m ²
Activitat agrària existent (pou)	21,53 m ²
Superfície total construïda	1680,80 m²

Barcelona, gener de 2023



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 3 Prestacions de l'edifici: requisits a complir en funció de les característiques de l'edifici

El conjunt d'edificis projectats, tan els rehabilitats com els d'obra nova, proporcionaran unes prestacions de funcionalitat, seguretat i habitabilitat que garantiran les exigències bàsiques del CTE, en relació amb els requisits bàsics de la LOE, així com també donen resposta a la resta de normativa d'aplicació.

A continuació es defineixen els requisits generals a complir en el conjunt de l'edifici, que depenen de les seves característiques i ubicació, i que s'agrupen de la següent manera:

- Funcionalitat → Utilització: Condicions d'habitabilitat dels habitatges
 - Accessibilitat
- Seguretat → Estructural
 - en cas d'Incendi
 - d'Utilització
- Habitabilitat → Salubritat
 - Protecció contra el soroll
 - Estalvi d'energia
 - Altres aspectes funcionals dels elements constructius o de les instal·lacions per un ús satisfactori de l'edifici.

MD 3.1 Condicions de funcionalitat de l'edifici

MD 3.1.1 Condicions funcionals relatives a l'ús

El disseny dels edificis dona resposta a les condicions d'habitabilitat que determina el D 141/2012 "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat" de manera que es satisfà el requisit bàsic d'utilització establert a la LOE. S'adjunta la fitxa justificativa del D 141/2012, on es recullen les condicions mínimes d'habitabilitat de l'edifici, els habitatges i les zones comunes.

En el disseny de l'habitatge es considera el compliment del D. 141/2012 "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat".

Totes les superfícies útils dels volums habitables superen els mínims exigits. Cada estança disposa de l'espai d'emmagatzematge requerit i es projecten el nombre de cambres higièniques necessàries per cobrir les necessitats de tot el conjunt. També es disposa d'espai d'assecat natural de la roba al terrat, protegit de les vistes des de l'espai públic. L'alçada útil de tots els volums, tan els que alberguen activitats d'habitatge com els que alberguen activitats agràries serà superior als 2,50 m mínims.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 3.1.2 Condicions funcionals relatives a l'accessibilitat

El disseny de l'edifici incorpora les condicions d'accessibilitat establertes per la Llei 18/2007 del Dret de l'habitatge, el Codi d'Accessibilitat de Catalunya (D. 135/1995) i el CTE DB SUA Seguretat d'Utilització i Accessibilitat, de manera que es satisfà el requisit bàsic d'accessibilitat fixat a la LOE.

Així doncs:

L'accessibilitat exterior que comunica l'edifici amb la via pública es resol mitjançant un itinerari accessible.

L'accessibilitat vertical s'assoleix mitjançant un itinerari practicable que comunica l'accés de l'edifici amb els habitatges ubicats a les diferents plantes i amb les dependències comunitàries.

Aquesta comunicació vertical es resol amb un ascensor accessible amb un únic sentit d'accés i de dimensions de cabina 1,35m x 1,00m (amplada x profunditat) que comunica totes les plantes, inclosa la soterrani destinada a aparcament, encara que al ser aquest d'ús privat i amb nombre de places inferior a 40 no té requisits d'accessibilitat.

L'accessibilitat horitzontal, la comunicació del punt d'accés a cada planta fins als habitatges es resol mitjançant un itinerari accessible.

S'adjunta la fitxa justificativa del D.135/1995, i del DB SUA on es recullen les condicions que presenta aquest itinerari practicable.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 3.2 Seguretat estructural

MD 3.2.1. Sustentació de l'edifici: característiques del terreny

Dins el solar a edificar hi ha varies construccions o instal·lacions lleugeres que caldrà enderrocar o retirar. Tots aquests volums a enderrocar però, són edificacions auxiliars a la masia original, i no comporten cap perill alhora de malmetre les construccions d'interès arquitectònic contemplades per a rehabilitar.

No es preveu però l'existència d'elements enterrats. El terreny és pràcticament pla, tot i així es preveuen lleus moviments de terres tan per facilitar l'activitat agrària i aplanar els camps de conreu, com per preparar el terreny sobre el que s'aixecaran les construccions d'obra nova.

El clavegueram i la resta de xarxes de servei estan situades al carrer, a la façana principal. En conseqüència, no caldrà la realització de treballs previs especials.

- Nivell freàtic: segons dades d'estudi geotècnic, referides en apartat MC1 "Sustentació de l'edifici"
- Coeficient de permeabilitat del terreny: segons dades d'estudi geotècnic, referides en apartat MC1
- Acceleració sísmica bàsica de l'emplaçament: $a_b / g = 0,04$
- Classificació sísmica del terreny: coeficient sísmic $C = 1,6$
- Terreny no agressiu al formigó armat segons el CE

MD 3.2.2. Sistema estructural: bases de càlcul i accions

Els requisits de seguretat estructural, capacitat portant i aptitud al servei dels elements de fonamentació i contenció es satisfan segons els paràmetres establerts en el DB SE-C i que s'especifiquen a l'apartat MC 2.1. "Fonamentació i contenció de terres"

Les limitacions dels assentaments diferencials responen a les prescripcions del DB SE-C del CTE.

L'edifici projectat compleix el requisit de seguretat estructural donant compliment a les exigències bàsiques SE1: Resistència i estabilitat i SE2 Aptitud al servei, en els termes de l'article 10 del CTE. Aquests requisits es satisfan segons els paràmetres establerts als Documents Bàsics que li són d'aplicació:

- DB SE Seguretat estructural
- DB SE-AE Accions a l'edificació
- DB SE-C Fonaments
- DB SE-A Acer
- DB SE-F Fàbrica

Per l'estructura de formigó en el que s'estableix al CE codi estructural. Pel que fa a la sismicitat en el que s'estableix a la NCSE-02 Norma de construcció sismoresistent.

Igualment es dona compliment a l'exigència bàsica SI6: Resistència estructural a l'incendi amb els paràmetres establerts a:

- DB SI 6. Resistència al foc de l'estructura

La definició del temps de resistència al foc dels elements estructurals s'especifica a l'apartat de la Memòria Descriptiva (MD 3.3), Seguretat en cas d'incendi, d'aquesta memòria.

Les previsions tècniques considerades en el projecte pel que fa al sistema estructural es desenvolupen en aquest apartat.

Les bases de càlcul, les característiques dels materials, els procediments emprats pel càlcul i la quantificació i justificació de les prestacions del sistema estructural es desenvolupen als apartats MC 2. "Sistema estructural"

Per garantir la resistència i l'estabilitat de l'estructura s'ha fet la comprovació estructural mitjançant el càlcul pel mètode dels Estats Límit:

- Estats Límit Últims
- Estat Límit de Servei
- Estat Límit de Durabilitat



comprovant que, considerant els valors de les accions, de les característiques dels materials i de les dades geomètriques (tots ells afectats pels corresponents coeficients parcials de seguretat) la resposta estructural no és inferior a l'efecte de les accions aplicades amb l'índex de fiabilitat suficient per cadascuna de les situacions de projecte considerades, que són:

- Situacions persistents, que corresponen a les condicions d'ús normal de l'estructura
- Situacions transitòries, com poden ser les que es produeixen durant la construcció o reparació de l'estructura
- Situacions accidentals, que corresponen a condicions excepcionals

Per obtenir els valors de càlcul de l'efecte de les accions s'han tingut en compte les accions especificades en aquest apartat amb les combinacions d'accions i els coeficients que s'especifiquen a continuació.

Els valors de càlcul de la resistència s'obtenen minorant els materials estructurals amb els coeficients indicats a la memòria constructiva MC 2.

- per situacions persistents o transitòries,

$$\sum_{j \geq 1} \gamma_{G,j} * G_{k,j} + \gamma_{Q,1} * Q_{k,1} + \sum_{i > 1} \gamma_{Q,i} * \psi_{0,i} * Q_{k,i}$$

- per situacions extraordinàries,

$$\sum_{j \geq 1} \gamma_{G,j} * G_{k,j} + A_d + \gamma_{Q,1} * \psi_{1,1} * Q_{k,1} + \sum_{i > 1} \gamma_{Q,i} * \psi_{2,i} * Q_{k,i}$$

γ_G : coeficient parcial d'una acció permanent

γ_Q : coeficient parcial per a una acció variable

G_k : valor característic d'una acció permanent

Q_k : valor característic d'una acció variable simple

A_d : valor de càlcul d'una acció accidental

$\psi_{0,1,2}$: coeficients de simultaneïtat

Els valors dels coeficients de simultaneïtat corresponen també als definits en el DB SE i són els següents:

Coeficients de simultaneïtat	Categoria	ψ_0	ψ_1	ψ_2
Sobrecàrrega superficial d'ús				
Zones residencials	A	0,7	0,5	0,3
Zones comercials	D	0,7	0,7	0,6
Zones de tràfic i aparcament vehicles lleugers (pes total < 30 kN)	E	0,7	0,7	0,6
Cobertes transitables	F	0,7	0,5	0,6
Cobertes accessibles només per a conservació	G	0	0	0
Neu				
per a alçades ≤ 1000 m		0,5	0,2	0
Vent				
		0,6	0,5	0
Accions variables del terreny				
		0,7	0,7	0,7

El **període de servei** previst pels elements de l'estructura principal és l'establert en el CTE i s'han seguit les prescripcions de durabilitat que s'hi estableixen pels diferents materials estructurals emprats.

Els elements estructurals reemplaçables (baranes, recolzament d'instal·lacions, etc), que no formen part de l'estructura principal, poden tenir una vida útil inferior que es valorarà segons les inspeccions prescrites en el manual d'ús i manteniment i el pla de manteniment.



ACCIONS

Càrregues permanents (G)

- **Pesos propis** (Els valors dels pesos propis es poden extreure del Catàleg d'Elements Constructius, o de catàlegs comercials, tenint en compte la configuració de les diferents solucions)

Materials:	kN/m³
Formigó armat	25,0
Formigó en massa	23,0
Morter de ciment	19,0
Morter de pendents d'àrids lleugers	9,0
Totxo calat	15,0
Totxana	12,0
Acer estructural	78,5
Revestiments:	kN/m²
Enguixat	0,15
Arrebossat	0,20
Elements constructius superficials	kN/m²
Forjat unidireccional, cassetó ceràmics, 20+5cm de cantell	2,80
Llosa d'escala de 18cm	4,50
Teulada de teula ceràmica	0,70
Paviment de gres extruït col·locat amb morter adhesiu	0,60
Cel ras de guix	0,20
Envans de maó fins a 7cm de gruix	1,00
Elements constructius lineals (alçada entre plantes= 2,55m)	kN/ml
Compartimentacions de totxo calat de 14 + aïllaments + acabats	5,60
Compartimentacions de totxo calat de 14 + maó foradat de 7 + acabats	6,45
Compartimentacions de maó foradat de 7 + totxana de 9 + acabats	5,00
Façana (totxo calat+aïllament+envà de 4, arrebossat exterior i enguixat interior)	7,00
Mitgera (totxo calat de 14 +placa de guix)	5,60
Total pesos propis considerats per planta	kN/m²
Sostres ús habitatge	6,60
Cobertes	5,20

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



- Accions del terreny

Es consideren les empentes del terreny segons les característiques que s'esmenten a l'apartat MC 1 d'aquesta memòria.

Càrregues Variables (Q)

- Sobrecàrregues d'ús

Categoria d'ús		Subcategories d'ús		Càrrega uniforme* (kN/m ²)	Càrrega concentrada* (kN)
A	Zones residencials	A1	Habitatges	2,0	2,0
		A2	Trasters i magatzem d'escombraries	3,0	2,0
D	Zones comercials	D1	Locals comercials	5,0	4,0
E	Zones de tràfic i aparcament per a vehicles lleugers (pes total < 30 kN)			2,0	2 x 10,0 *
F	Cobertes transitables accessibles només privadament			2,0 **	2,0
G	Cobertes accessibles només per a conservació	G1	Cobertes amb inclinació < 20°	1,0	2,0

* En el cas E (zones de trànsit i d'aparcament) les dues càrregues concentrades s'apliquen simultàniament amb la càrrega uniforme i separades 1,80m. En la resta de casos l'aplicació de la càrrega uniforme i de la càrrega concentrada es fa de manera independent i no simultània.

** Es considera convenient augmentar la càrrega uniforme establerta en el DB SE AE de 1 kN/m² a 2 kN/m²

- Sobrecàrrega d'ús en zones d'accés i evacuació: 3 kN/m²
- Sobrecàrrega en balcons volats: La mateixa sobrecàrrega d'ús de la zona que serveix i una sobrecàrrega lineal a les vores de 2,0 kN/m²
- Sobrecàrrega sobre el terreny que desenvolupa empentes en els elements de contenció: 1,0 kN/m² en les zones d'ús privat i 3,0 kN/m² a la zona del carrer

- Accions sobre baranes i divisòries

Les baranes s'han dimensionat per a una força horitzontal, lineal i uniforme aplicada a la vora superior de:

- F: Coberta transitable 1,6 kN/ml
- A1: Habitatges 0,8 kN/ml

Les parets divisòries s'han dimensionat per una força horitzontal, lineal i uniforme de 0.40 kN/ml, aplicada a 1.2 m d'alçada.

- Reducció de sobrecàrregues

No s'ha fet reducció de sobrecàrregues en els elements estructurals, ni verticals ni horitzontals.



- Acció del vent

L'edifici està ubicat en una zona urbana aïllada, amb una grau d'aspresa IV

Alçada topogràfica de l'emplaçament: 10 m

Alçada de l'edifici h: 11,17m

Dimensió x: 15,00m

Dimensió y: 20,41m

Esveltesa h/x: 0,745

Esveltesa h/y: 0.547

Pressió estàtica considerada: $q_e = q_b \times c_e \times c_p$

Càrrega bàsica de vent, $q_b = 0.52 \text{ kN/m}^2$

Coefficient d'exposició, c_e :

planta baixa:	1,3
planta primera:	1.4
planta segona:	1.7

Coefficient de pressió:

$C_{px} =$	0,80
$C_{sx} =$	-0,45
$C_{py} =$	0,80
$C_{sy} =$	-0,50

Per tant:

Vent direcció x	Pressió (kN/m ²)	Succió (kN/m ²)
planta baixa	0,540	0,304
planta primera	0,582	0,328
planta segona	0,707	0,398

Vent direcció y	Pressió (kN/m ²)	Succió (kN/m ²)
planta baixa	0,54	0,338
planta primera	0,582	0,364
planta segona	0,707	0,442

- Accions tèrmiques

No s'han tingut en compte efectes tèrmics en l'estructura principal de formigó armat ja que no existeixen elements continus de més de 40 m i per tant no és necessari.

No s'han projectat juntes de moviment dels murs de fàbrica de façana donat que les seves dimensions són inferiors a les distàncies màximes entre junts de moviment que estableix el DB SE-F, pel cas de parets de totxo ceràmic amb retracció final del morter $\leq 0,15 \text{ mm/m}$ i expansió final per humitat de les peces ceràmiques $\leq 0,15 \text{ mm/m}$, que són les característiques establertes en projecte per a aquests materials.

- Càrrega de neu

Zona climàtica d'hivern: Zona 2

Alçada topogràfica: 164 m

Sobrecàrrega de neu en terreny horitzontal: $s_k = 0,4 \text{ kN/m}^2$

Càrrega de neu considerada sobre la coberta plana:

$$q_n = \mu \cdot s_k = 0,4 \text{ kN/m}^2$$

Accions accidentals (A)

- Sisme

L'acceleració sísmica bàsica de l'emplaçament és $a_b / g < 0,04$ i l'edifici es classifica com d'importància normal.

Per tant en aquest cas, segons la NCSE-02, no cal considerar l'acció del sisme.



- Incendi

El càlcul de la resistència al foc de l'estructura s'ha fet pels mètodes simplificats proposats pel DB SI, concretament segons l'annex C pels elements estructurals de formigó i l'annex D pel pilar metàl·lic de la façana.

Amb aquests mètodes simplificats no es necessari tenir en compte les accions indirectes derivades de l'incendi i per tant les accions aplicades en cas d'incendi són les mateixes que en situació permanent afectades amb els coeficients de simultaneïtat i de seguretat aplicables en la situació extraordinària d'incendi i que s'especifiquen en aquest apartat.

En aquest projecte no és necessari preveure càrregues específiques per a la intervenció dels bombers.

Veure justificació de la resistència al foc de l'estructura a l'apartat MC 2.2.1

- Impacte de vehicles

No es considera l'impacte de vehicles des de l'exterior de l'edifici, el CTE no ho prescriu a no ser que ho estableixi l'ordenança municipal, que en aquest cas no ho fa.

En canvi, sí que es considera l'impacte des de l'interior de l'edifici en les zones de circulació de vehicles. En els elements estructurals verticals de la planta soterrani s'ha considerat una força de 50 kN (l'aparcament es per a vehicles de fins a 30 kN) en la direcció paral·lela a la via, actuant en un pla horitzontal situat a 0,6m sobre la superfície del vial. Igualment, però no de manera simultània, s'han aplicat 25 kN en la direcció perpendicular al vial.

No s'apliquen forces d'impacte sobre elements horitzontals donat que tots estan situats a una alçada superior a 1,80m.

- Estat de càrregues.

1- Zona: Habitatge

Tipus de sostre.....	Unidireccional formigó
Tipus de bigueta.....	semirresistent
Cantell TOTAL.....	20+5 cm.
Intereix	70 cm
Pes propi	2.80 KN/m ²
Sobrecàrrega d'ús	2.00 KN/m ²
Càrregues permanents.....	1.80 KN/m ²
TOTAL.....	6.60 KN/m ²

3- Zona: Coberta

Tipus de sostre.....	Unidireccional formigó
Tipus de bigueta.....	semirresistent
Cantell TOTAL.....	20+5 cm.
Intereix	70 cm
Pes propi	2.80 KN/m ²
Sobrecàrrega d'ús	1.00 KN/m ²
Càrregues permanents.....	1.00 KN/m ²
Sobrecàrrega de neu	0.40 KN/m ²
TOTAL.....	5.20 KN/m ²

Coeficients parcials de seguretat de les accions geotècniques

Els coeficients de seguretat emprats en el càlcul de la fonamentació s'ajusten a les prescripcions del DB SE C i són els següents:



Situació de dimensionat	Tipus	Materials		Accions		
		γ_R	γ_M	γ_E	γ_F	
Persistent o transitòria	Esfondrament	3,0	1,0	1,0	1,0	
	Estabilitat global	1,0	1,8	1,0	1,0	
	Lliscament	1,5	1,0	1,0	1,0	
	Bolc: Accions estabilitzadores Acciones desestabilitzadores					
			1,0	1,0	0,9	1,0
		1,0	1,0	1,8	1,0	
Extraordinària	Esfondrament	2,0	1,0	1,0	1,0	
	Estabilitat global	1,0	1,2	1,0	1,0	
	Lliscament	1,1	1,0	1,0	1,0	
	Bolc: Accions estabilitzadores Acciones desestabilitzadores					
			1,0	1,0	0,9	1,0
		1,0	1,0	1,2	1,0	

γ_R : coeficient parcial per a la resistència del terreny

γ_M : coeficient parcial per a les propietats dels materials, incloses les del terreny

γ_E : coeficient parcial per a l'efecte de les accions

γ_F : coeficient parcial per a les accions

Els coeficients corresponents a la capacitat estructural dels elements de fonamentació i contenció són els establerts pel CE i s'especifiquen a continuació.

Coeficients parcials de seguretat de les accions sobre l'edifici

Per obtenir els valors de càlcul de l'efecte de les accions s'han tingut en compte les accions amb les combinacions d'accions i els coeficients indicats en aquest apartat.

Els valors de càlcul de la resistència s'obtenen minorant els materials estructurals amb els coeficients indicats al punt MC 2.1. "Fonamentació i contenció de terres"

Els coeficients de seguretat per les accions emprats en les comprovacions dels Estats Límit Últims s'ajusten als especificats en el DB SE i complementàriament en el CE i són els següents:

Coeficients parcials de seguretat (γ) per a les accions en Estats Límit Últims					
Tipus de verificació	Tipus d'acció	Situació persistent/transitòria		Situació extraordinària	
		desfavorable	favorable	desfavorable	favorable
Resistència	Permanent:				
	Pes propi, pes del terreny	1,35	0,80	1,0	1,0
	Empentes del terreny	1,35	0,70	1,0	1,0
	Variable	1,50	0	1,0	0
Estabilitat	Permanent:				
	Pes propi, pes del terreny	1,10	0,90	1,0	1,0
	Empentes del terreny	1,35	0,80	1,0	1,0
	Variable	1,50	0	1,0	0

Els coeficients de seguretat per les accions emprats en les comprovacions dels Estats Límit de Servei s'ajusten als especificats en el DB SE i complementàriament en el CE i són els següents:



Coefficients parcials de seguretat (γ) per a les accions en Estats Límit de Servei		
Tipus d'acció:	desfavorable	favorable
Permanent	1,0	1,0
Variable	1,0	0

Deformacions admissibles

Les limitacions dels assentaments diferencials responen a les prescripcions del DB SE-C del CTE i són les següents:

Valors límit basats en la distorsió angular, β	
Tipus d'estructura	Límit
Murs de contenció	1/300
Estructures reticulades amb envans de separació	1/500

En aquest cas es limita també l'assentament màxim a 2,5cm

Pel que fa a l'estructura s'ha verificat que, per a les situacions de dimensionat pertinents, l'efecte de les accions no arriba al valor límit admissible de deformació establert a tal efecte i que, seguint les prescripcions del DB SE, en aquest cas són els següents:

Limitacions de les fletxes relatives dels sostres i de la coberta:

- Fletxa < 1/500 en les zones amb envans fràgils i/o paviments rígids sense juntes
- Fletxa < 1/400 en les zones amb envans ordinaris i paviments rígids amb juntes
- Fletxa < 1/300 en la resta dels casos

Limitacions dels desplaçaments horitzontals:

- desplom total < 1/500 de l'alçada total de l'edifici
- desplom local < 1/250 de l'alçada de la planta en qualsevol d'elles

Vibracions i Fatiga

Donat l'ús de l'edifici no es considera susceptible de patir vibracions que puguin produir el col·lapse de l'estructura i per tant no resulta necessari fer aquest tipus de comprovació.

Pel que fa a la fatiga, aquest estat límit, tampoc resulta necessari comprovar-lo, només cal tenir-la en compte en els elements estructurals interns de l'ascensor per part del subministrador i instal·lador d'aquest aparell.



MD 3.3 Seguretat en cas d'incendi

Les condicions de seguretat en cas d'incendi de l'edifici projectat compleixen les exigències bàsiques SI del CTE.

Aquestes exigències es satisfan adoptant solucions tècniques basades en el Document Bàsic de Seguretat en cas d'incendi, DB SI.

Justificació del compliment de les exigències bàsiques SI

S'adjunten les fitxes justificatives del compliment del DB SI en "Edifici d'habitatges plurifamiliar" A continuació es relacionen els aspectes més importants de la seguretat en cas d'incendi de l'edifici, ordenats per exigències bàsiques SI.

Condicions per a la intervenció de bombers i d'evacuació exterior de l'edifici

Tenint en compte que l'edifici té una alçada d'evacuació < 9 m, no li es d'aplicació l'exigència SI 5 Intervenció de bombers segons la secció SI 5 del DB SI.

Condicions per limitar la propagació interior de l'incendi

L'edifici està compartimentat en tres sectors d'incendi que es corresponen amb els usos previstos i que han de tenir una resistència al foc EI (t):

- Residencial habitatge: EI 60, l'alçada d'evacuació de l'edifici és de 6 m (< 15 m)
- Local comercial: EI 90, l'alçada d'evacuació de l'edifici és de 6 m (< 15 m)
- Aparcament en soterrani: EI 120

Els trasters i el recinte de l'ascensor són locals de risc d'incendi baix, l'armari de comptadors serà estanc al fum E 30.

Els passos d'instal·lacions respectaran la compartimentació de sectors d'incendi. El conducte de ventilació de l'aparcament serà un conducte resistent al foc EI 120 fins a la coberta, i els de ventilació dels trasters EI 90. Els baixants tindran "collarin tallafocs" en el pas pel forjat de l'aparcament. Les instal·lacions que passen per les canalitzacions de l'escala i dels conductes situats al costat de l'ascensor i dels locals humits seran no propagadores del foc.

Els materials de revestiment de les zones comuns, trasters i aparcaments tindran la següent classe de reacció al foc :

- C-s2,d0 i Efl en zones ocupables excepte l'interior dels habitatges
- B.s1,d0 i Bfl-s1, en trasters, locals d'instal·lacions i aparcament

Condicions per limitar la propagació exterior de l'incendi

La mitgera tindrà una resistència al foc EI 120.

La façana de l'edifici garanteix les franges EI 60: de 0,50m en la trobada amb la mitgera; i d'1m d'amplada en la trobada amb les parts i forjats que compartimenten sectors d'incendi (aparcament i local).

Condicions de resistència al foc de l'estructura

La resistència al foc de l'estructura serà, com a mínim,:

- R 60 en la zona d'ús habitatge, ja que l'alçada d'evacuació de l'edifici és de 6m (< 15m).
- R 90 en el local comercial, ja que l'alçada d'evacuació de l'edifici és de 6m (< 15m).
- R 120 en la planta soterrani destinada a ús aparcament (inclòs els trasters)

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Condicions per a l'evacuació dels ocupants

Les plantes habitatges tenen una sortida de planta a través d'una escala no protegida d'1,0m d'amplada ja que l'alçada d'evacuació no supera els 14m i el recorregut des de la porta de l'habitatge fins a l'arrancada de l'escala en planta no supera els 25m.

L'evacuació de la planta soterrani destinada a aparcament i trasters es fa a través d'un recorregut que no supera els 35m fins a la sortida al vestíbul d'independència d'una escala especialment protegida d'1,00m d'amplada que dona directament a l'exterior en planta baixa.

L'aparcament disposarà una instal·lació de ventilació amb extracció mecànica per al control de fums en cas d'incendi ja que no té consideració d'aparcament obert.

Instal·lacions de protecció contra incendi

Es col·locaran extintors, que en general seran d'eficàcia 21A/113B, a l'escala dels habitatges i al distribuïdor dels trasters. A l'aparcament es disposaran extintors portàtils, detecció automàtica associada al sistema de control de fums.

Les instal·lacions es defineixen a l'apartat corresponent del sistema Instal·lacions i serveis.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 3.4 Seguretat d'utilització i accessibilitat

Les condicions de seguretat d'utilització i accessibilitat de l'edifici projectat compleixen les exigències bàsiques del CTE per tal de garantir l'ús de l'edifici en condicions segures i evitar, el màxim possible, els accidents i danys als usuaris, així com facilitar el seu accés i utilització de forma no discriminatòria, independent i segura a les persones amb discapacitat.

Aquestes exigències es satisfan adoptant solucions tècniques basades en el Document Bàsic de Seguretat d'utilització i accessibilitat DB SUA, així com la Llei 17/2008 del Dret a l'Habitatge, el D. 141/2012 de "Condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges" i al D. 135/1995 "Codi d'Accessibilitat de Catalunya".

A continuació es relacionen els aspectes més importants, ordenats per exigències bàsiques del SUA als quals es dona resposta des del disseny de l'edifici i que es recullen tots ells en les fitxes justificatives que s'adjunten al final d'aquest apartat.

Condicions per limitar el risc de caigudes

A totes les zones del conjunt d'edificis projectats es contemplen les discontinuïtats dels paviments, els desnivells i la disposició de barreres de protecció amb configuració de no escalable i amb alçada segons el desnivell que s'està protegint. Es considera la configuració de les escales. Referent a la neteja dels vidres transparents exteriors tots ells són practicables o fàcilment desmuntables.

Condicions per limitar el risc d'impacte o d'atrapament

A totes les zones del conjunt d'edificis projectats es contemplen els elements fixes i practicables susceptibles de produir impactes i aquells elements fràgils susceptibles de rebre'ls –els quals garantiran el nivell de risc d'impacte que els hi és d'aplicació i que es detallen a l'apartat MC 3 "Sistemes envoltent i d'acabats exteriors" i MC4 "Sistemes de compartimentació i d'acabats interiors". També es considera, la protecció a enganxades amb elements d'obertures i tancaments automàtics.

Condicions per limitar el risc d'immobilització

Els diferents banys del projecte tenen portes amb sistemes de desbloqueig des de l'exterior.

Condicions per limitar el risc causat per il·luminació inadequada

Es fixen els nivells mínims d'il·luminació per als espais que configuren les zones de circulació i els valors es recullen a l'apartat MC 6.10 "Subministrament elèctric i instal·lacions d'il·luminació".

Condicions per limitar el risc causat per l'acció del llamp

No es preveu disposar d'instal·lació de llamp ja que un cop avaluada la necessitat de disposar-ne i calculat el nivell d'eficiència de la instal·lació, el valor 4 del nivell de protecció està dins dels marges on la instal·lació no és obligatòria.

Condicions d'accessibilitat

Les condicions que donen resposta al requisit bàsic d'accessibilitat es justifiquen a l'apartat MD 3.1.2 d'aquesta Memòria. (Condicions funcionals relatives a l'accessibilitat)



MD 3.5 Salubritat

El conjunt d'edificis projectats dona resposta a les exigències bàsiques de salubritat (HS) garantint la protecció contra la humitat (que afecta bàsicament al disseny dels tancaments), disposant d'espais per a la recollida adequada dels residus, garantint la qualitat de l'aire interior i de l'entorn exterior, i disposant de xarxes de subministrament d'aigua i d'evacuació d'aigües residuals i pluvials.

A continuació es desenvolupen les exigències que afecten al conjunt de l'edifici:

MD 3.5.1 Protecció contra la humitat

L'edifici garanteix l'exigència bàsica HS 1 de protecció contra la humitat.

Els seus sistemes s'han dissenyat d'acord al document bàsic HS1, tenint en compte els següents paràmetres de l'edifici que condicionen la quantificació de l'exigència:

Pel que fa al disseny de les façanes:

- grau d'exposició al vent: zona eòlica C
- zona pluviomètrica III
- l'altura de coronament de l'edifici inferior a 15m, en un entorn poc ventós

El que suposa un grau d'impermeabilitat 2.

Per al disseny de murs i terres:

- el terreny té un coeficient de permeabilitat $K_s=10^{-9}$ cm/s
- el nivell freàtic es troba 10m per sota del terra de l'edifici

El que suposa un grau d'impermeabilitat 2 per a les terres i 1 per als murs en contacte amb el terreny.

El control del risc de condensacions queda recollit i justificat en la fitxa de compliment del DB HE 1.

MD 3.5.2 Recollida i evacuació de residus

Com que el municipi no té ordenança municipal de residus, es garanteixen els paràmetres que determina el DB HS 2, així com les especificacions del Decret 21/2006 de criteris ambiental i d'Ecoeficiència en els edificis.

El sistema municipal de recollida d'escombraries és porta a porta.

MD 3.5.3 Qualitat de l'aire interior

El projecte complirà amb les exigències bàsiques de salubritat específiques d'aquest punt. Quedant descrit a l'apartat de memòria constructiva (MC.6) i a les fitxes justificatives adjuntades.

MD 3.5.4 Subministrament d'aigua

El projecte complirà amb les exigències bàsiques de salubritat específiques d'aquest punt. Quedant descrit a l'apartat de memòria constructiva (MC.6) i a les fitxes justificatives adjuntades.

MD 3.5.5 Evacuació d'aigües

El projecte complirà amb les exigències bàsiques de salubritat específiques d'aquest punt. Quedant descrit a l'apartat de memòria constructiva (MC.6) i a les fitxes justificatives adjuntades.

MD 3.5.6 Protecció contra l'exposició al radó

El municipi de Rasquera no està inclòs a l'apèndix B del DB HS 6 de municipis i per tant no li es d'aplicació.



MD 3.6 Protecció contra el soroll

Es complimenta l'exigència de protecció enfront del soroll mitjançant el procediment de l'opció simplificada que estableix el DB HR.

Condicions de l'entorn

Els tancaments en contacte amb l'exterior es dissenyen d'acord al DB HR per tal de garantir l'aïllament a soroll exterior corresponent als valors de l'índex de soroll dia L_d que es defineixen a continuació:

Degut a les llargues longituds que separen l'edifici dels límits de la parcel·la, i donat que la finca, tot i trobar-se prop d'algunes carreteres de caràcter intermunicipal, no està exposada directament a forts soroll d'automòbils, aeronaus, d'activitats industrials, comercials o esportives, s'ha calculat amb un L_d de 60dBA.

Definició acústica dels espais

L'edifici presenta els següents tipus d'espais:

Unitats d'ús:	Cada volum és una unitat d'ús
Zones comunes:	Els espais d'ús comú de l'edifici principal de la masia
Recintes habitables no protegits:	Cuines, banys, distribuïdors, passadissos, dels habitatges
Recintes habitables protegits:	Els dormitoris, les sales i sales-cuina de cada habitatge
Recintes no habitables:	Els quartos de comptadors, el magatzem de residus i els trasters i els espais dedicats a activitats agrícoles.
Recintes d'instal·lacions o d'activitat:	Parts dels volums d'obra nova, el recinte de l'ascensor (ja que disposa la maquinària incorporada a la caixa de l'ascensor), i l'aparcament.
Recintes sorollosos:	L'edifici no presenta recintes sorollosos.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 3.7 Estalvi d'energia

Zona climàtica: C3

Classe d'higrometria dels espais: 3

Classificació dels espais:

- espais habitables: els dormitoris i les zones comunes
- espais no habitables: l'aparcament, els trasters i els espais d'activitat agrícola

MD 3.7.1 Limitació del consum energètic

El conjunt edificat compleix amb l'exigència bàsica HE-0 del CTE: *Limitació del consum energètic*, del qual s'adjunta una fitxa resum dels requeriments que estableix, en funció de la zona climàtica on s'ubica l'edifici i la seva superfície útil.

El compliment de l'exigència es justifica mitjançant l'eina unificada LIDER-CALENER. L'informe de resultats del programa s'adjunta com a Document Annex a la Memòria.

MD 3.7.2 Limitació de la demanda energètica

El conjunt edificat dona compliment a l'exigència bàsica HE-1 del CTE: *Limitació de la demanda energètica*, del qual s'adjunta una fitxa resum dels requeriments que estableix, en funció de la zona climàtica on s'ubica l'edifici i la seva superfície útil.

Els valors de demanda energètica de calefacció i refrigeració de l'edifici i la comprovació de que aquests són inferiors als límits establerts, es calcula mitjançant l'eina unificada LIDER-CALENER.

L'absència de condensacions intersticials es justifica mitjançant l'informe del programa LIDER que s'adjunta com a Document Annex a la Memòria.

Les transmitàncies màximes dels tancaments i les transmitàncies i permeabilitat a l'aire màximes de les obertures es justifiquen en la Memòria Constructiva.

MD 3.7.3 Paràmetres més rellevants utilitzats en el càlcul de la demanda i el consum energètic

Programa de càlcul:	Eina unificada LIDER-CALENER versió 0.9.958.791 de 12 de maig de 2014
Perfil d'ús de l'edifici:	Residencial i agrari
Renovacions d'aire:	0,63 renovacions/hora
Rendiment de les instal·lacions:	Per als espais habitables de l'edifici que no tenen sistema de climatització, s'han considerat uns sistemes de referència amb els rendiments establerts a la taula 2.2 del DB HE 0. Per a la resta d'instal·lacions veure l'informe del programa CALENER VYP- amb el qual s'ha calculat la qualificació energètica de l'edifici- en l'apartat "Documents i projectes complementaris"
Coefficients de pas d'energia final a primària:	Els considerats per defecte pel programa de càlcul, en la versió especificada



MD 3.8 Altres requisits de l'edifici

Accés al servei de telecomunicacions

El projecte de l'edifici garanteix la previsió d'espais per a la implantació de les infraestructures de telecomunicacions d'acord amb el RD Llei 1/98 "Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación" (BOE 28/02/1998). Les reserves i previsions d'espais corresponents s'han considerat a la Memòria Constructiva en el Sistema de Condicionament, Instal·lacions i Serveis (MC 6.11)

Ecoeficiència

El projecte incorpora els criteris d'ecoeficiència obligatoris pel Decret 21/2006 de la Generalitat de Catalunya relatius a l'aigua, l'energia, els materials i sistemes constructius i els residus.

Cadascuna de les mesures adoptades es reflecteix en l'apartat de la Memòria Constructiva corresponent al sistema al qual es refereix (envolvent, instal·lacions, etc.) i, en alguns casos, també en els Plànols i/o els Amidaments. També s'incorpora, com a annex al projecte, el Pla de gestió dels residus de construcció que es generaran durant l'obra.

A més dels paràmetres obligatoris, s'han adoptat d'altres amb l'objecte de superar els 10 punts mínims establerts pel Decret, fent un total de 27 PUNTS. Al final d'aquest capítol s'ha incorporat una fitxa resum, justificativa del seu compliment.

Com a informació complementària a la de la fitxa, s'opta perquè la família de productes de la construcció de l'edifici que disposaran del Distintiu de garantia de Qualitat Ambiental de la Generalitat de Catalunya siguin les aixetes dels aparells sanitaris.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

DG Urbanisme (DGU)

DG U 01	Situació i emplaçament
DG U 02	POUM i imatges aèries
DG U 03	Topogràfic i imatges aèries
DG U 04	Emplaçament parcel·la
DG U 05	Emplaçament edificacions

DG Arquitectura (DGA)

DG A 01	Estat Actual – Planta baixa i primera
DG A 02	Estat Actual – Planta sota-coberta i coberta
DG A 03	Estat Actual – Alçat Est i secció AA'
DG A 04	Estat Actual – Alçat Oest i secció BB'
DG A 05	Estat Actual – Alçats Sud i Nord i seccions CC' i DD'
DG A 06	Estat Actual – Corral i Quadres
DG A 07	Estat Actual – Hivernacle 1
DG A 08	Estat Actual – Hivernacle 2
DG A 09	Estat Actual – Pou
DG A 10	Estat Actual – Basses
DG A 11	Enderroc / Obra nova – Planta baixa i primera
DG A 12	Enderroc / Obra nova – Planta sota-coberta i coberta
DG A 13	Enderroc / Obra nova – Alçat Est i secció AA'
DG A 14	Enderroc / Obra nova – Alçat Oest i secció BB'
DG A 15	Enderroc / Obra nova – Alçats Sud i Nord i seccions CC' i DD'
DG A 16	Enderroc / Obra nova – Corral i Quadres
DG A 17	Proposta – Emplaçament parcel·la proposta
DG A 18	Proposta – Emplaçament edificacions proposta
DG A 19	Proposta – Planta baixa i primera
DG A 20	Proposta – Planta sota-coberta i coberta
DG A 21	Proposta – Alçat Est i secció AA'
DG A 22	Proposta – Alçat Oest i secció BB'
DG A 23	Proposta – Alçats Sud i Nord i seccions CC' i DD'
DG A 24	Proposta – Quadres
DG A 25	Proposta – Edificació Auxiliar Maquinària
DG A 26	Proposta – Edificació Auxiliar Oliveres
DG A 27	Proposta – Edificació Auxiliar Vinya
DG A 28	Proposta – Edificació Auxiliar Flors

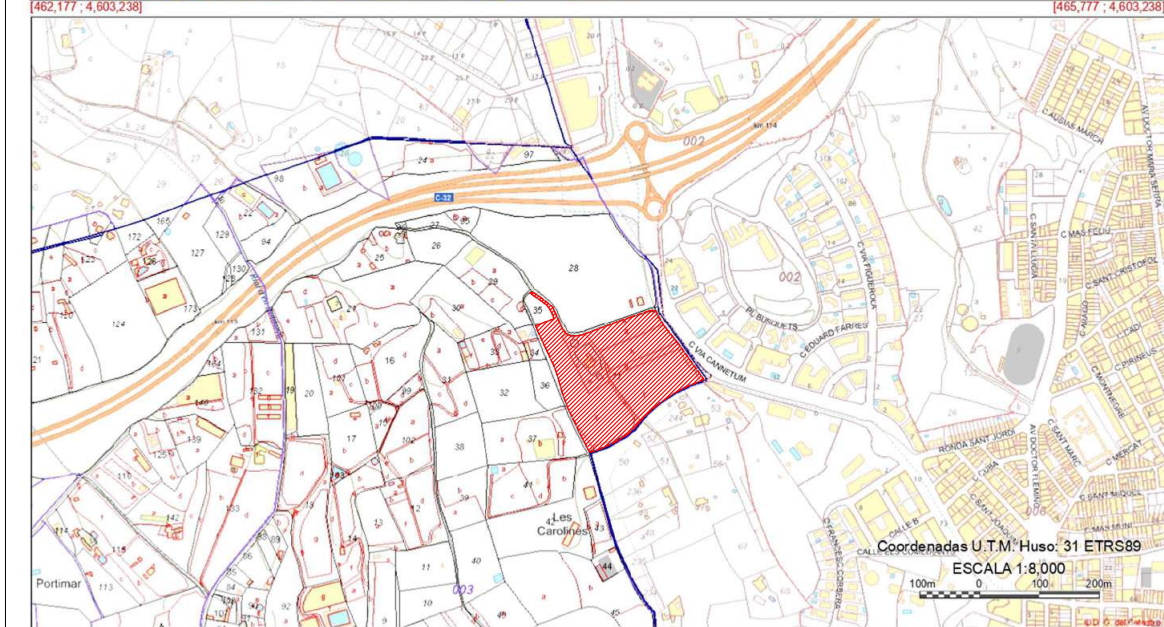
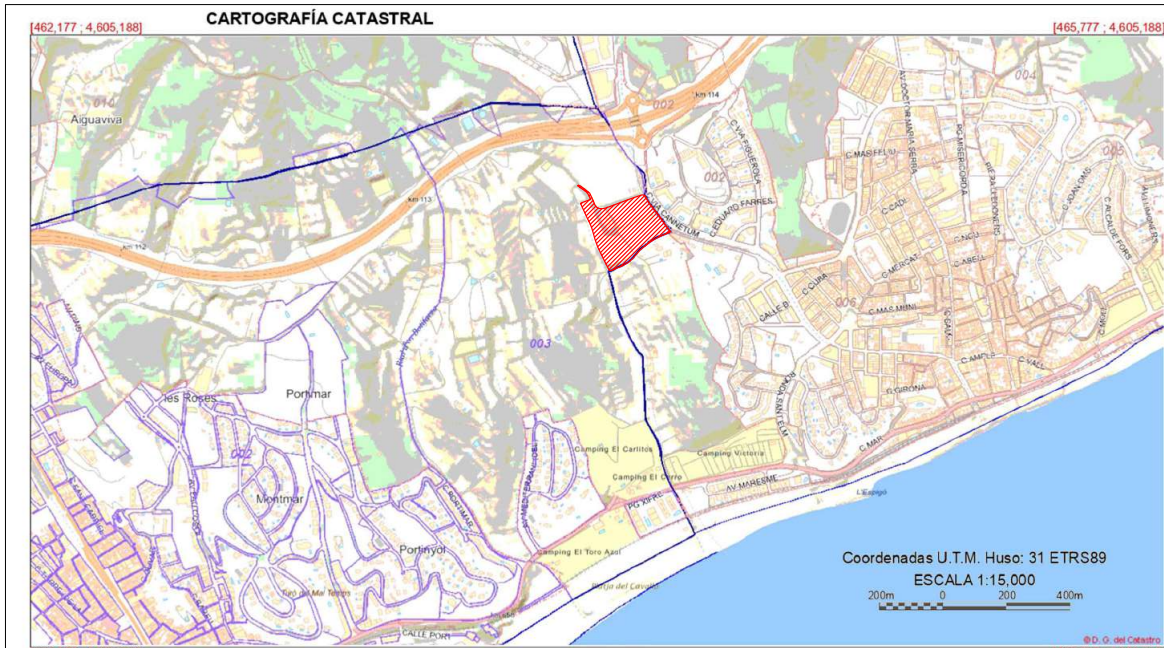
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARG. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG.
GUILLER PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: - @A2

NOM PLÀNOL

DG U - URBANISME
SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT



CODI PLÀNOL

01
DG U 01

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

Codi Segur de Validació **60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001**

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

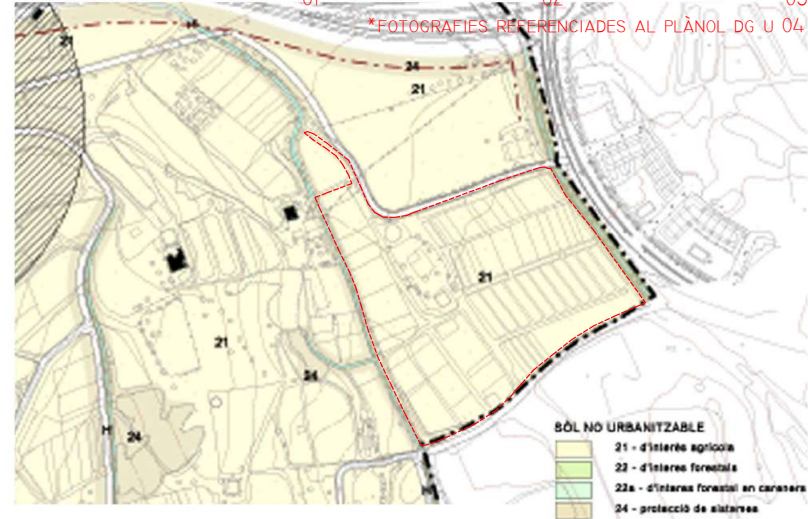
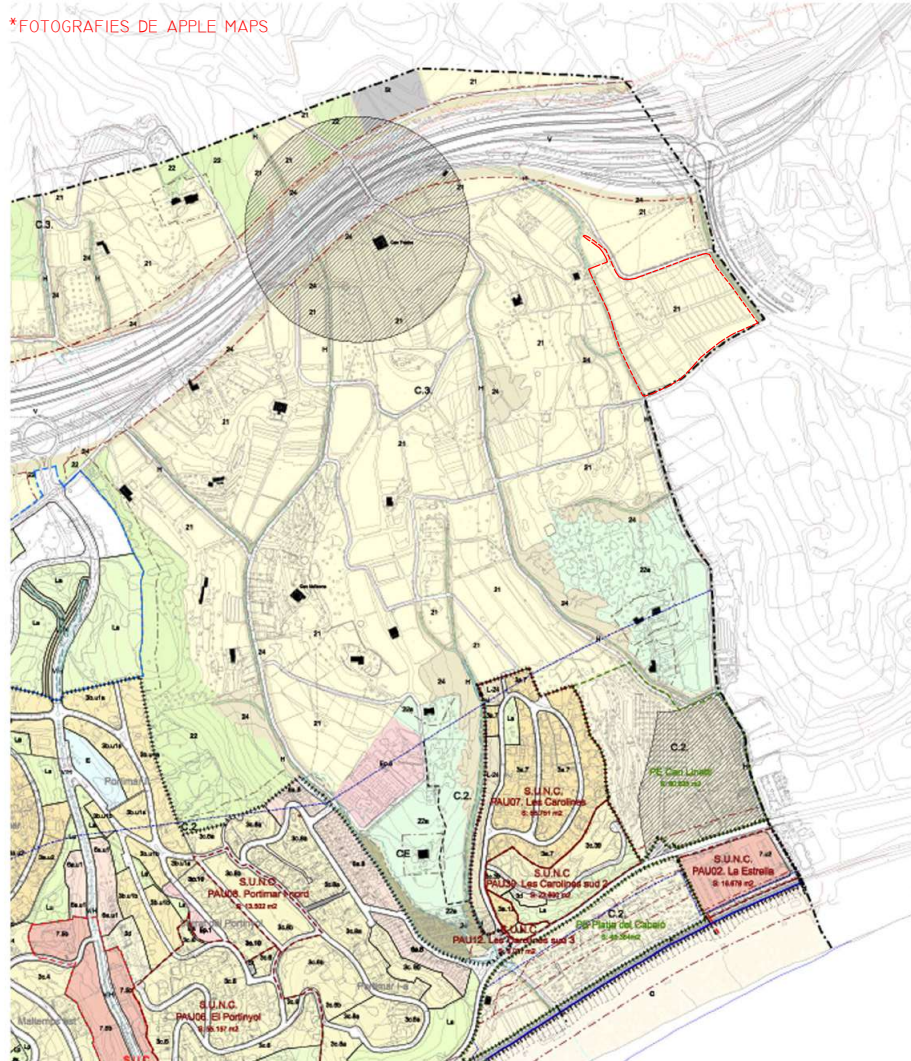
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





*FOTOGRAFIES DE APPLE MAPS

*FOTOGRAFIES REFERENCIADAS AL PLÀNOL DG U 04



POUM Arenys de Mar, TÍTOL VI. Regulació del sòl no urbanitzable. Clau 21, d'interès agrícola

Art. 286 Sòl no urbanitzable d'interès agrícola (21)

- 1. S'inclouen dins d'aquesta categoria un conjunt d'ambigs que reuneixen les condicions més favorables per l'adequat desenvolupament d'aquesta activitat.
2. El principal objectiu en aquesta zona és la defensa de les àrees agrícoles a través de la preservació dels sòls de major capacitat agrícolica i de major extensió territorial, promogent alhora un ús dels recursos paisatgístics que han estat tradicionalment associats al territori del Marenes i, específicament, d'Arenys de Mar.

Art. 287 Règim general d'activitats en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola

- 1. Les activitats admissibles en aquesta zona són les agrícoles i les de lleure lligat a la natura, únicament en els casos que siguin compatibles amb usos urbans i sempre que es pugui compatibilitzar el seu desenvolupament amb els activitats productives tradicionals i amb la seva integració en el paisatge.
2. Es consideren qualitat admissibles:
a) les activitats relacionades amb l'exploració dels recursos vius.

Art. 288 Condicions d'edificació

- 1. S'admeten únicament aquelles edificacions vinculades a les activitats agrícoles que no desenvolupin la funció d'edifici d'acord amb l'establert a l'article 50.2 del RLU sempre que s'ajustin a les següents condicions:
a) La superfície mínima de la parcel·la sea de 2 hectàrees i la longitud mínima del seu front a un camí principal de 100 metres.
b) Les explotacions agrícoles podran construir fins 250 m2 de superfície destinada a usos residencials i fins a 750 m2 destinada a instal·lacions agrícoles.
c) L'autorització d'una nova construcció comportarà el compromís d'entornar en cas de cessar l'activitat per la que ha estat autoritzada, sense perjudici de la possible autorització d'un nou ús.
d) Les construccions que no es destinin a usos agrícoles ocuparan com a màxim una superfície de 150 m2 en planta, tindrà una alçada màxima

Art. 289 Règim general d'interaccions de transformació territorial en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola

- 1. Incloses les intervencions de mitjancament, abancament, explotació i rehabilitació oncològica en les àrees de conreu.
2. Es prohibeixen les intervencions d'arracada d'arbrats i sarros, i tot tipus instal·lacions i infraestructures vinculades al desenvolupament d'aquest tipus d'activitats.
3. Es consideren activitats prohibides tota la resta, i en particular:
a) les residencials, excepte les dels habitatges vinculats a una explotació agrícola o aquelles en que el Catàleg admeti i reguli l'ús residencial;
b) les turístiques i d'oci que impliquin nova planta (instal·lacions esportives, piscines d'oci, campaments de vacances, construccions hoteleres);
c) les productives amb qualsevol tipus d'edificació o construcció industrial.
4. S'admeten les intervencions de mitjancament, abancament, explotació i rehabilitació oncològica en les àrees de conreu.
5. Es prohibeixen les intervencions de construcció d'accessos, les seves instal·lacions annexes, temporals o no, i la construcció d'instal·lacions al servei de la carretera d'interès municipal de titularitat pública, excepte les infraestructures territorials que impliquin l'habitatge de localitzar-se en aquestes àrees.
6. Els tipus de construccions i instal·lacions admissibles són les destinades a explotacions agrícoles que guardin relació amb la realització i desús de la finca (cases rurals, granges, masos, cortos), així com aquelles construccions auxiliars destinades a conservar o transformar els productes de la mateixa explotació.
7. S'entén que una edificació està al servei d'una explotació agrícola quan s'ubica en l'àmbit de l'explotació, respongui al tipus de conreu que en l'explotació es desenvolupa o serveixi per aprofitar productes o subproductes obtinguts de l'explotació principal.
8. Es consideren construccions auxiliars de tipus agrícola aquelles instal·lacions destinades a guardar bestiar, eines, màquines i productes agrícoles (pells, magatzems, caseses d'ovelles, sales, basses de rec, dipòsits, balmes), sempre que es justifiqui convenientment la seva necessitat.
9. Els terrenys no considerats instal·lacions provisionals, vinculades al tipus de conreu al qual s'associen.

Art. 290 Intervencions de transformació territorial en el sòl no urbanitzable d'interès agrícola

- 1. La superfície mínima de la parcel·la sea de 2 hectàrees i la longitud mínima del seu front a un camí principal de 100 metres.
2. Les explotacions agrícoles podran construir fins 250 m2 de superfície destinada a usos residencials i fins a 750 m2 destinada a instal·lacions agrícoles.
3. L'autorització d'una nova construcció comportarà el compromís d'entornar en cas de cessar l'activitat per la que ha estat autoritzada, sense perjudici de la possible autorització d'un nou ús.
4. Les construccions que no es destinin a usos agrícoles ocuparan com a màxim una superfície de 150 m2 en planta, tindrà una alçada màxima de 7 metres, equivalent a Pt+1 i s'haurà de separar de qualsevol altra una distància superior a la seva alçada.
5. Tota construcció haurà de separar-se un mínim de 10 metres de qualsevol parcel·la i 15 metres de l'ús públic, sense perjudici de majors distàncies establertes pels organismes titulars de la finca. En tots els casos s'haurà de sol·licitar de l'Oficina Tècnica Municipal el replanig de fet de la finca.
6. Les construccions no superaran en cap punt del terreny els 7 metres d'alçada, equivalents a dues plantes, a menys que per motus tècnics o funcionals les instal·lacions agrícoles precisin de major alçada en aquest cas les instal·lacions s'hauran de sotmetre al procediment establert a l'article 48 del RLU i 57 del RLU.
7. En cap cas s'admetrà la disposició d'edificis en carenes o barrots, ni en terrenys amb un pendent superior al 20%.
8. En les parcel·les ja edificades tota nova construcció s'haurà de disposar a una distància mínima de 25 metres de la massa o casa rural.
9. Totes les construccions que alloggïn edificis remanents hauran de:
a) guardar una distància mínima de 500 metres a qualsevol altra granja, habitatge, o al límit del sol arbrat.
b) Les condicions aplicables a les instal·lacions provisionals (viverrats) són les següents:
a) Els viverrats s'entendran com a instal·lacions provisionals destinades a la protecció dels conreus interessats.
b) L'ocupació màxima per aquest tipus d'instal·lació és del 60% de la superfície de la finca i no s'admeten instal·lacions contínues de més de 2.000 m2 de superfície.
c) La instal·lació d'viverrats precisin de licència municipal, en la qualitat de la qual es farà constar les mesures de construcció, desmantellament i d'eliminació de materials (ràsols...) un cop les instal·lacions deuen ésser desús. L'ajuntament podrà exigir una garantia per aquesta finalitat.
d) Per la construcció dels viverrats s'aplicaran les limitacions relatives a la separació de parcel·les i de via pública (a) alçada màxima (f) i posició en relació als canyons (g) indicats en l'apartat 1 d'aquest article.

l'ajuntament arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE: EVA GARCIA SAYAGO - ARG., ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG., GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG., MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS: MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU: PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA AL POLÍGON 3, AFORES LEVANT 83 ARENYS DE MAR, 08350

DATA: AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA: E. 1: - @A2

NOM PLÀNOL: DG U - URBANISME POU M I MATGES AERES

CODI PLÀNOL: DG U 02

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

Codi Segur de Validació: 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Url de validació: https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp

Metadades: Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE
EVA GARCIA SAYAGO - ARG. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG.
GUILLER PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS
MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA
AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA
E. 1: - @A2

NOM PLÀNOL
DG U - URBANISME
TOPOGRÀFIC I IMATGES AEREEES

CODI PLÀNOL
03
DG U 03

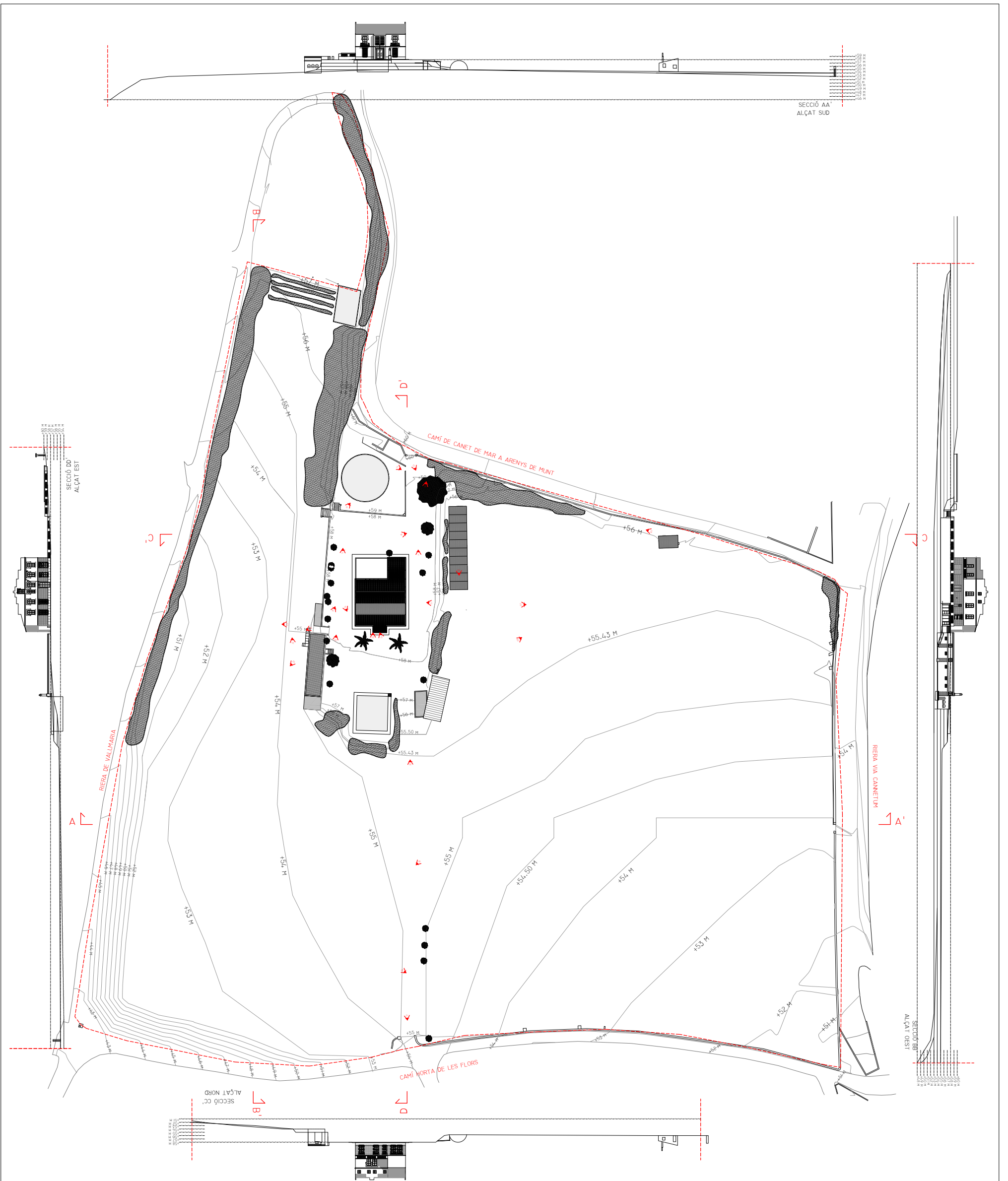
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

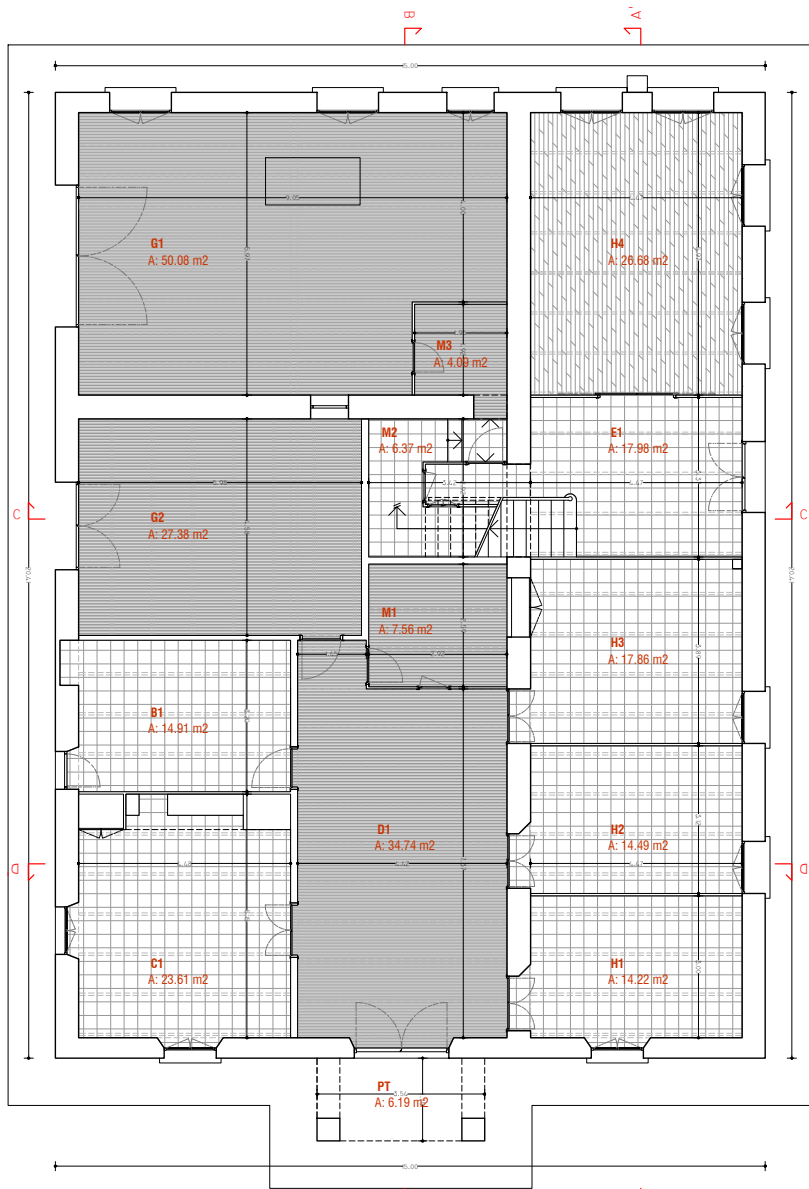
Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

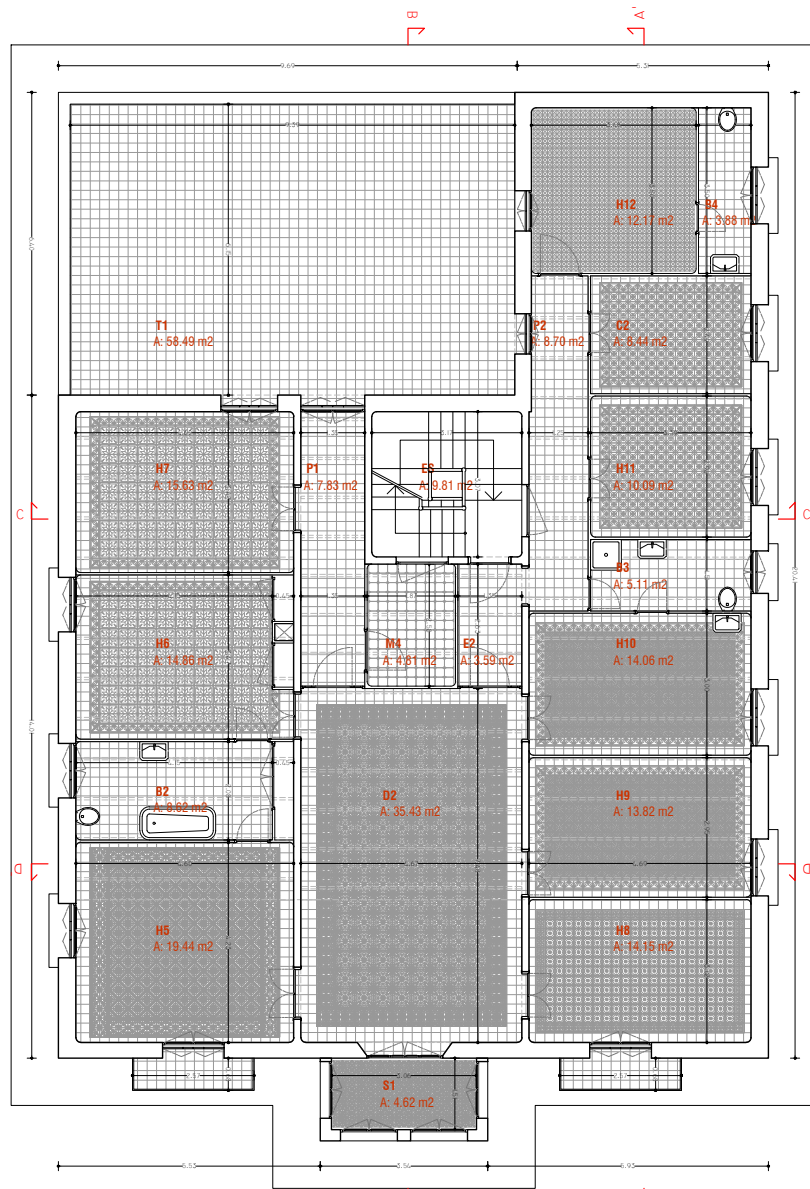




lallotja arquitectes	AUTOR DEL PROJECTE EVA GARCIA SAYAGO - ARG. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG. GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.	PROMOTORS MARIA CARMEN MORENO SIMON	PROJECTE EXECUTIU PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83 ARENYS DE MAR, 08350	DATA AGOST 2022	ESCALA GRÀFICA E. 1:750 @A2 	NOM PLÀNOL DG U - URBANISME EMPLAÇAMENT PARCEL·LA	CODI PLÀNOL 04 DG U 04



PLANTA BAIXA
ESTAT ACTUAL
SUP. CONSTRUÏDA 306,15 M2
SUP. UTIL 259,25 M2



PLANTA PRIMERA
ESTAT ACTUAL
SUP. CONSTRUÏDA 250,60 M2
SUP. UTIL 215,06 M2

Masia Horta de les Flors

Sup. Útils	m2
Planta Baixa	
D1-Distribuidor 1	34,74
C1-Cuina 1	23,61
B1-Bany 1	14,19
E1-Entrada 1	17,98
H1-Habitació 1	14,22
H2-Habitació 2	14,49
H3-Habitació 3	17,86
H4-Habitació 4	26,88
M1-Magatzem 1	7,56
M2-Magatzem 2	6,37
M3-Magatzem 3	4,09
G1-Garatge 1	50,08
G2-Garatge 2	27,38
Total	259,25

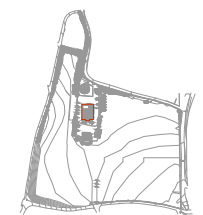
Sup. Útils	m2
Planta Primera	
ES-Entrada	9,81
E2-Entrada 2	3,59
D2-Distribuidor 2	35,43
P1-Passadís 1	7,83
P2-Passadís 2	8,70
H5-Habitació 5	19,44
H6-Habitació 6	14,86
H7-Habitació 7	15,63
H8-Habitació 8	14,15
H9-Habitació 9	13,82
H10-Habitació 10	14,96
H11-Habitació 11	10,09
H12-Habitació 12	12,17
B2-Bany 2	8,62
B3-Bany 3	5,11
B4-Bany 4	3,88
C2-Cuina 2	8,44
S1-Sala 1	4,62
M4-Magatzem 4	4,81
Total	215,06

Sup. Útils	m2
Planta Sota-Coberta	
D3-Distribuidor 3	37,86
H13-Habitació 13	34,83
H14-Habitació 14	11,68
H15-Habitació 15	61,57
Total	145,94

Sup. Exteriors	m2
Masia Horta de les Flors	
PT1-Portxos 1	6,19
T1-Tarreses 1	58,49
Total	64,68

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
Planta Baixa	259,25
Planta Primera	215,06
Planta Sota-Coberta	145,94
Total	620,25

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construídes	
Planta Baixa	306,15
Planta Primera	250,60
Planta Sota-Coberta	173,56
Total	730,31

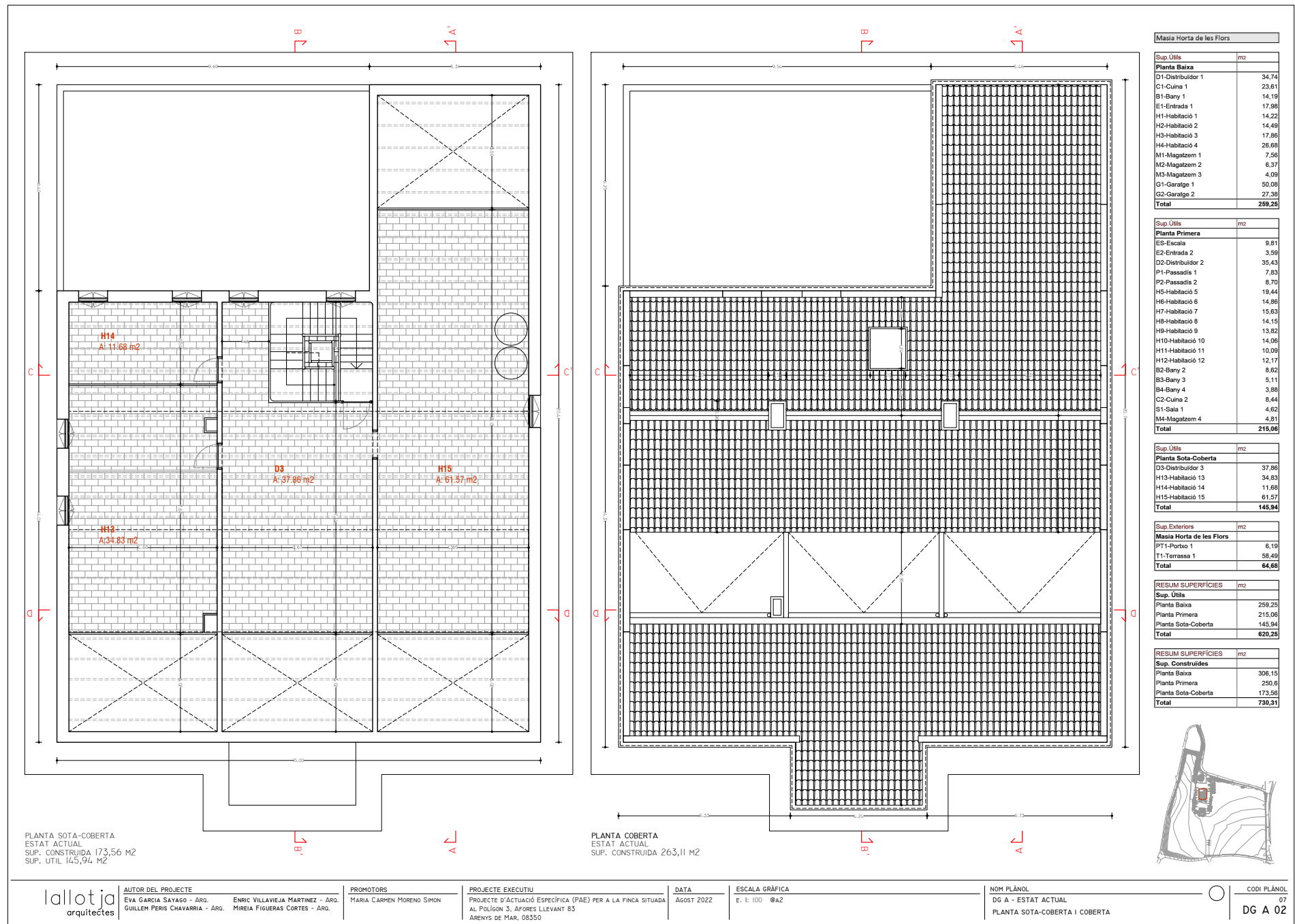


lallotja arquitectes	AUTOR DEL PROJECTE	PROMOTORS	PROJECTE EXECUTIU	DATA	ESCALA GRÀFICA	NOM PLÀNOL	CODI PLÀNOL
	EVA GARCIA SAYAGO - ARG. GUILLER PERIS CHAVARRIA - ARG.	ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.	MARIA CARMEN MORENO SIMON PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83 ARENYS DE MAR, 08350	AGOST 2022	E. 1: 100 @A2	06 DG A - ESTAT ACTUAL PLANTA BAIXA I PRIMERA	06 DG A 01

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

Codi Segur de Validació	60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001
Uri de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE
EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS
MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA
AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA
E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL
DG A - ESTAT ACTUAL
PLANTA SOTA-COBERTA I COBERTA

CODI PLÀNOL
07
DG A 02

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

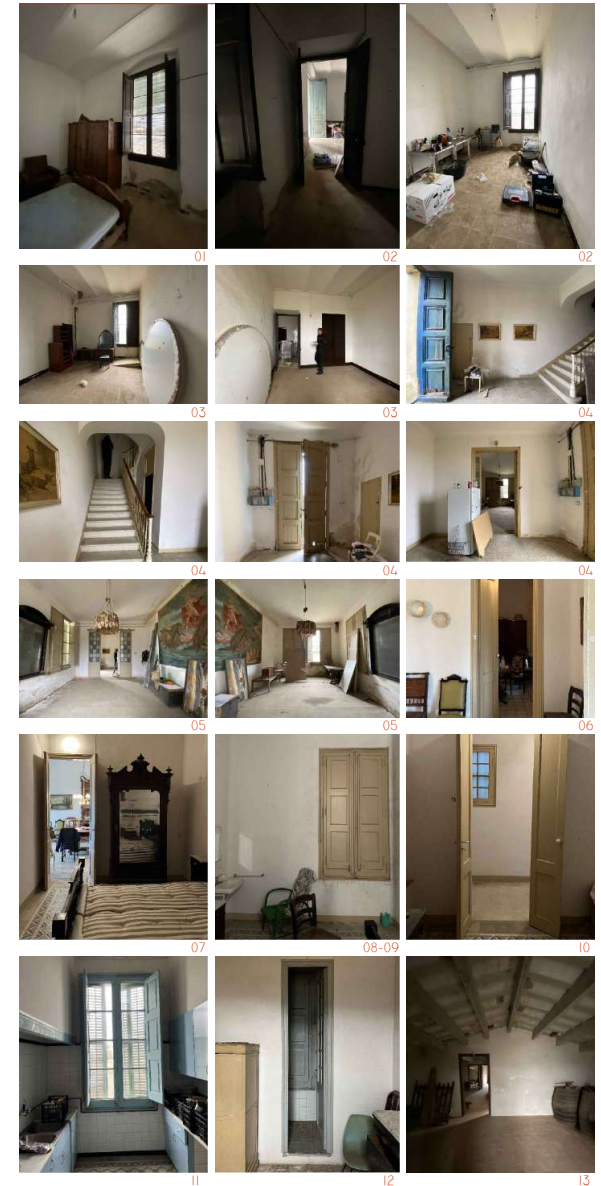




SECCIÓ AA'
ESTAT ACTUAL



ALÇAT EST
ESTAT ACTUAL



lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARG.
GUILLER PERIS CHAVARRIA - ARG.

ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG.
MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ESTAT ACTUAL
ALÇAT EST I SECCIÓ AA'

CODI PLÀNOL

08
DG A 03

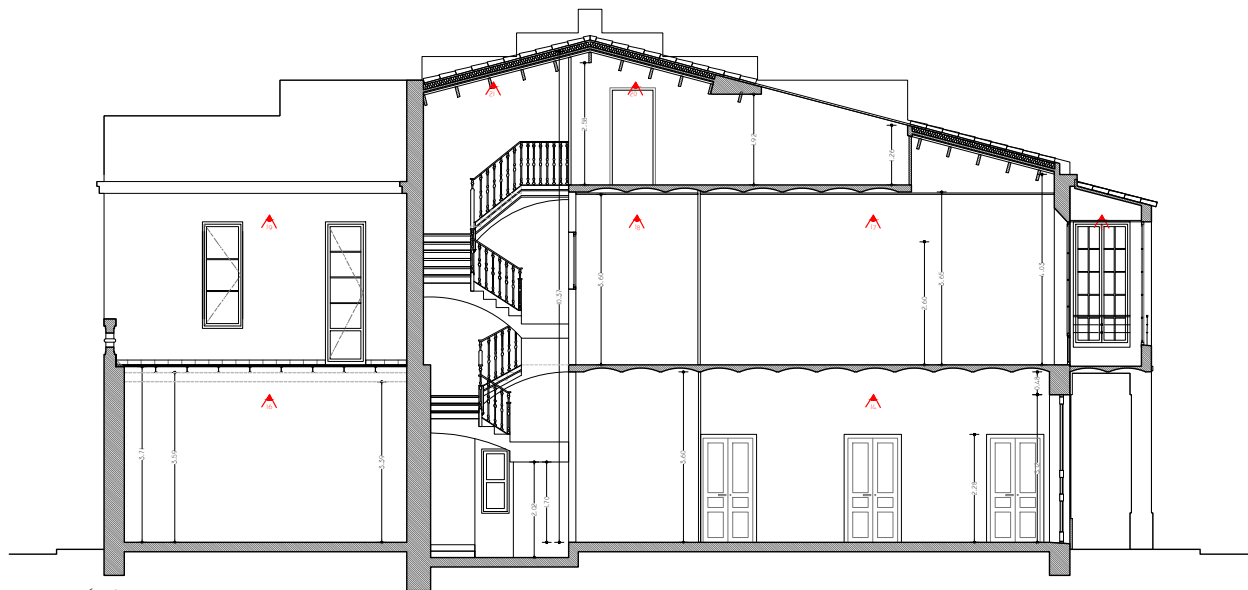
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació **60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001**

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

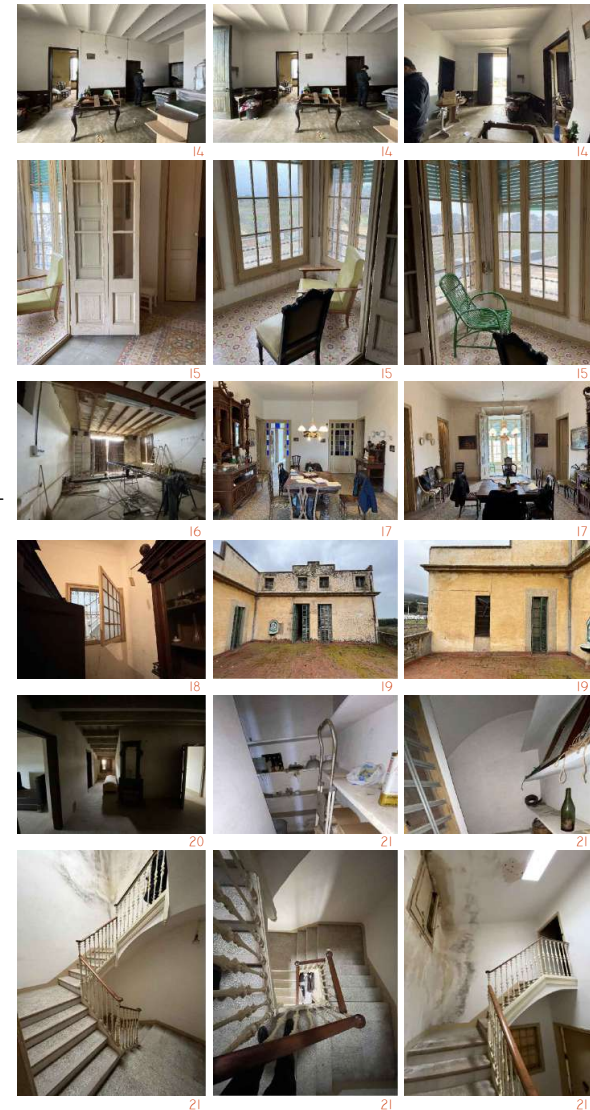




SECCIÓ BB'
ESTAT ACTUAL



ALÇAT OEST
ESTAT ACTUAL



lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ESTAT ACTUAL
ALÇAT OEST I SECCIÓ BB'

CODI PLÀNOL

09
DG A 04

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





SECCIÓ CC'
ESTAT ACTUAL



SECCIÓ DD'
ESTAT ACTUAL



ALÇAT SUD
ESTAT ACTUAL



ALÇAT NORD
ESTAT ACTUAL

lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ESTAT ACTUAL
ALÇATS SUD I NORD I SECCIÓ CC' I DD'

CODI PLÀNOL

10
DG A 05

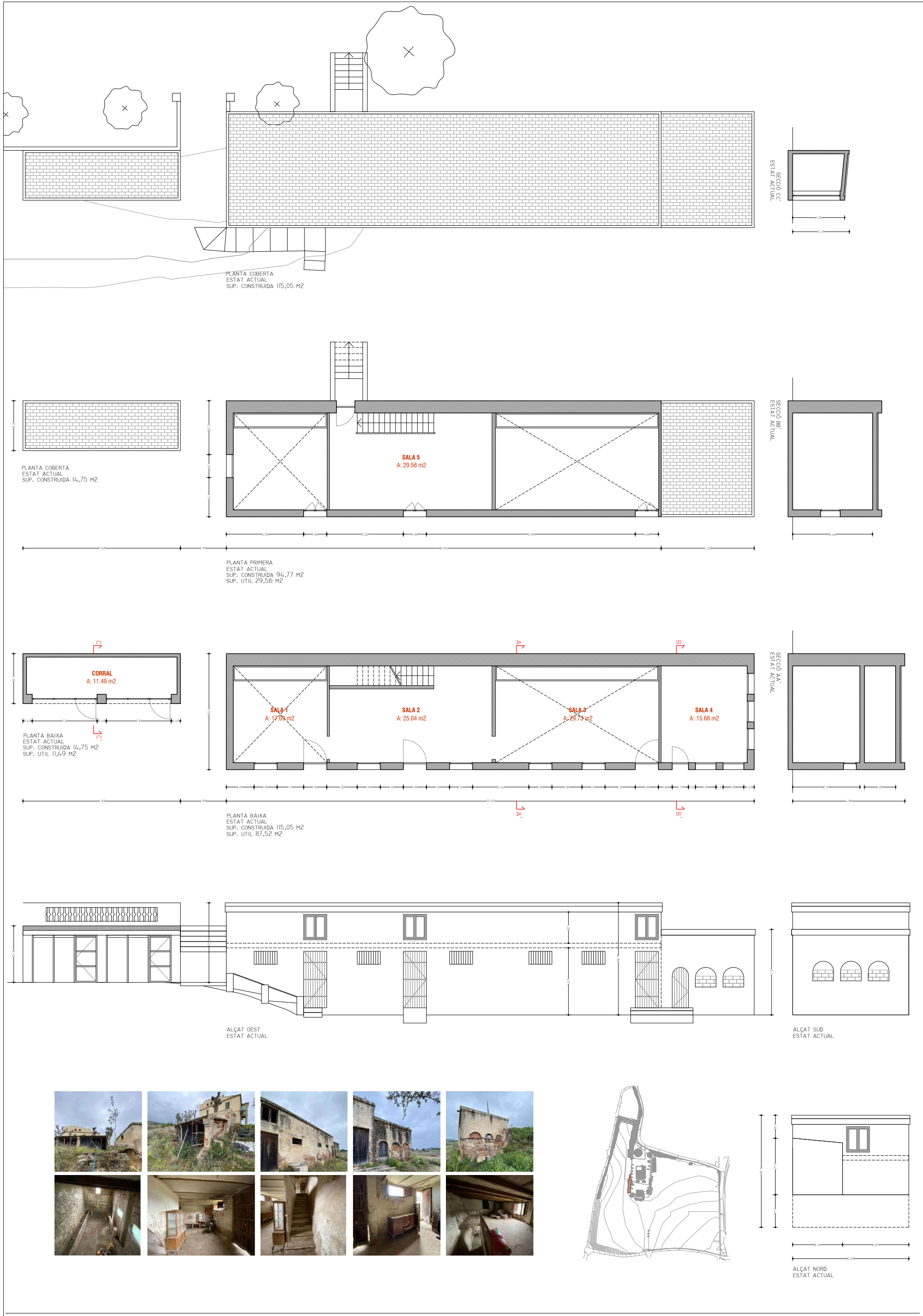
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE
EVA GARCIA SAYAGO - ARG.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG.

ENRIC VILLAVEJIA MARTINEZ - ARG.
MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS
MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA
AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA
E. I: 100 @A2

NOM PLÀNOL
DG A - ESTAT ACTUAL
CORRAL I QUADRES

CODI PLÀNOL
II
DG A 06

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

Codi Segur de Validació

60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

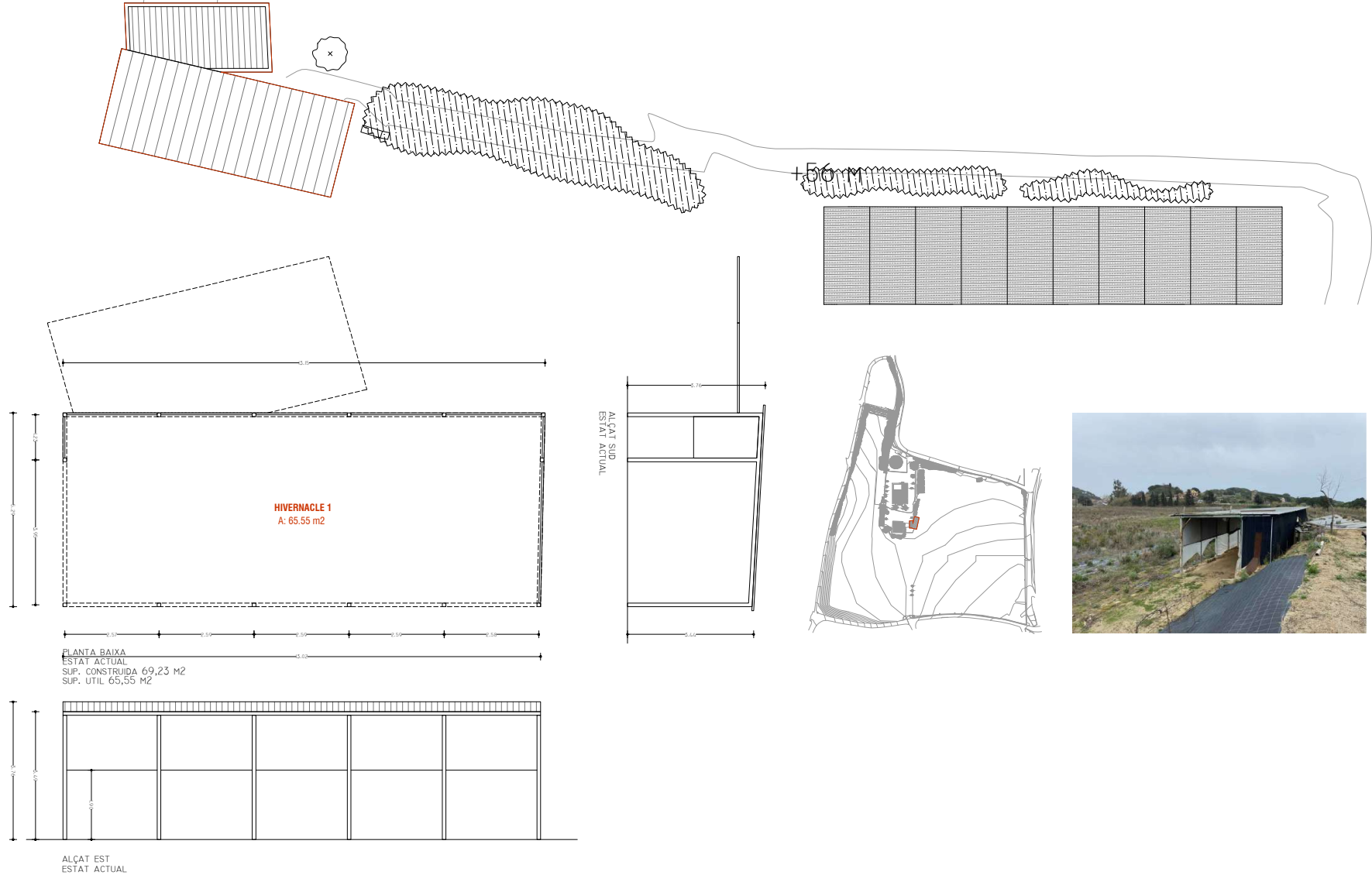
Url de validació

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

Metadades

Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





PLANTA BAIXA
ESTAT ACTUAL
SUP. CONSTRUÏDA 69,23 M2
SUP. UTIL 65,55 M2

lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ESTAT ACTUAL
HIVERNACLE I

CODI PLÀNOL

12
DG A 07

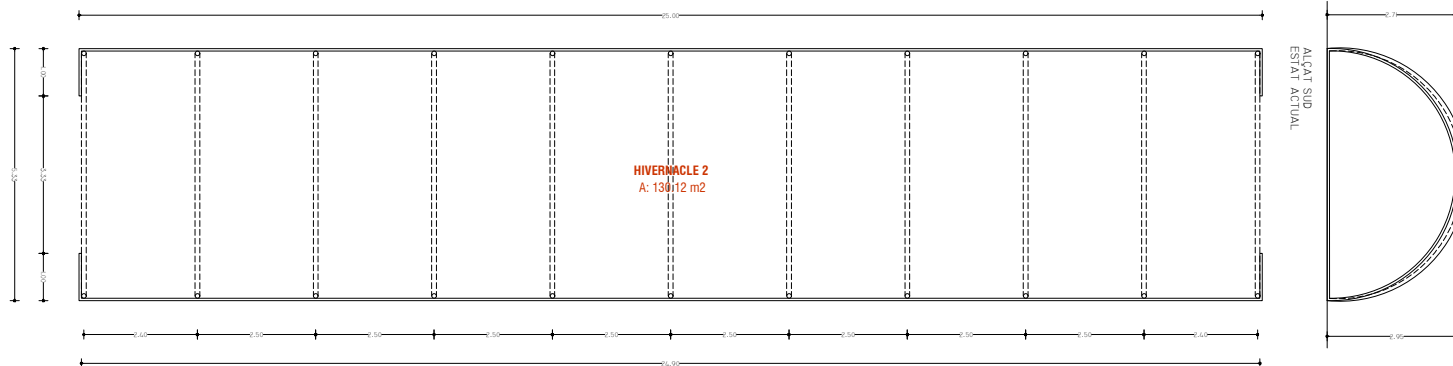
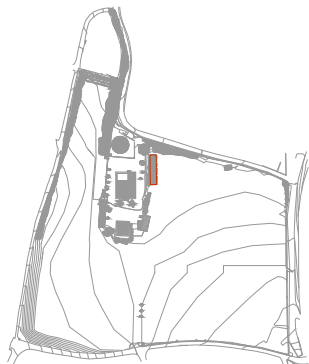
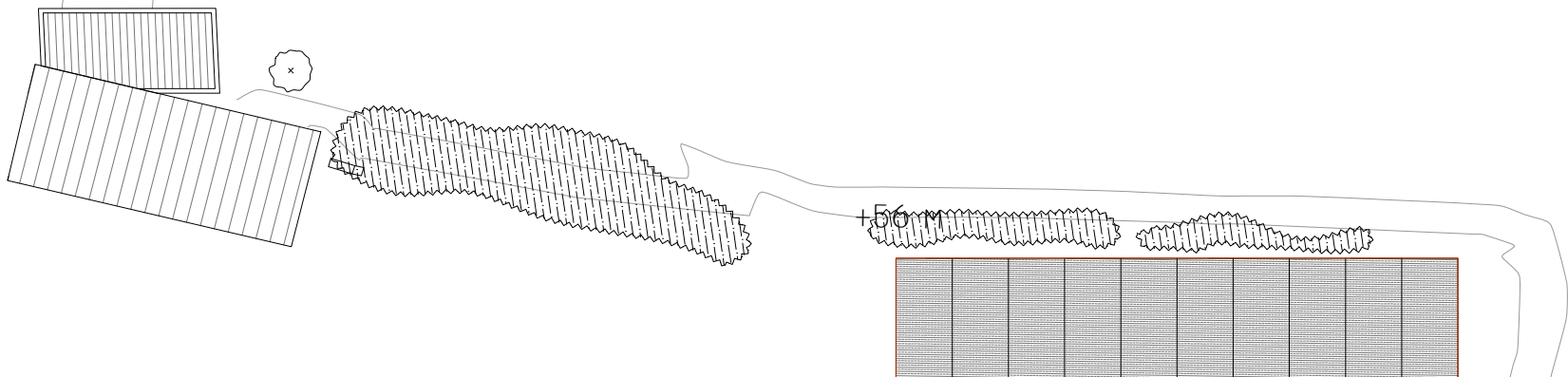
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

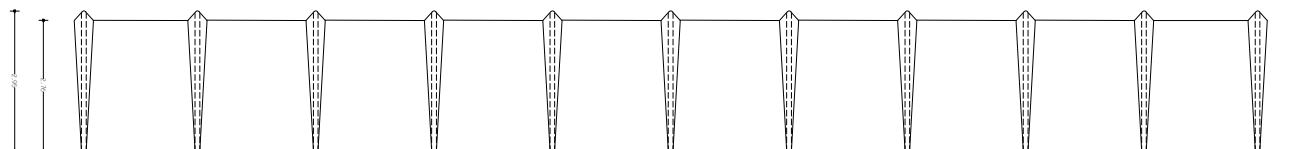
Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





PLANTA BAIXA
ESTAT ACTUAL
SUP. CONSTRUÏDA 133,15 M2
SUP. UTIL 130,12 M2



ALÇAT EST
ESTAT ACTUAL

lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ESTAT ACTUAL
HIVERNACLE 2

CODI PLÀNOL

13
DG A 08

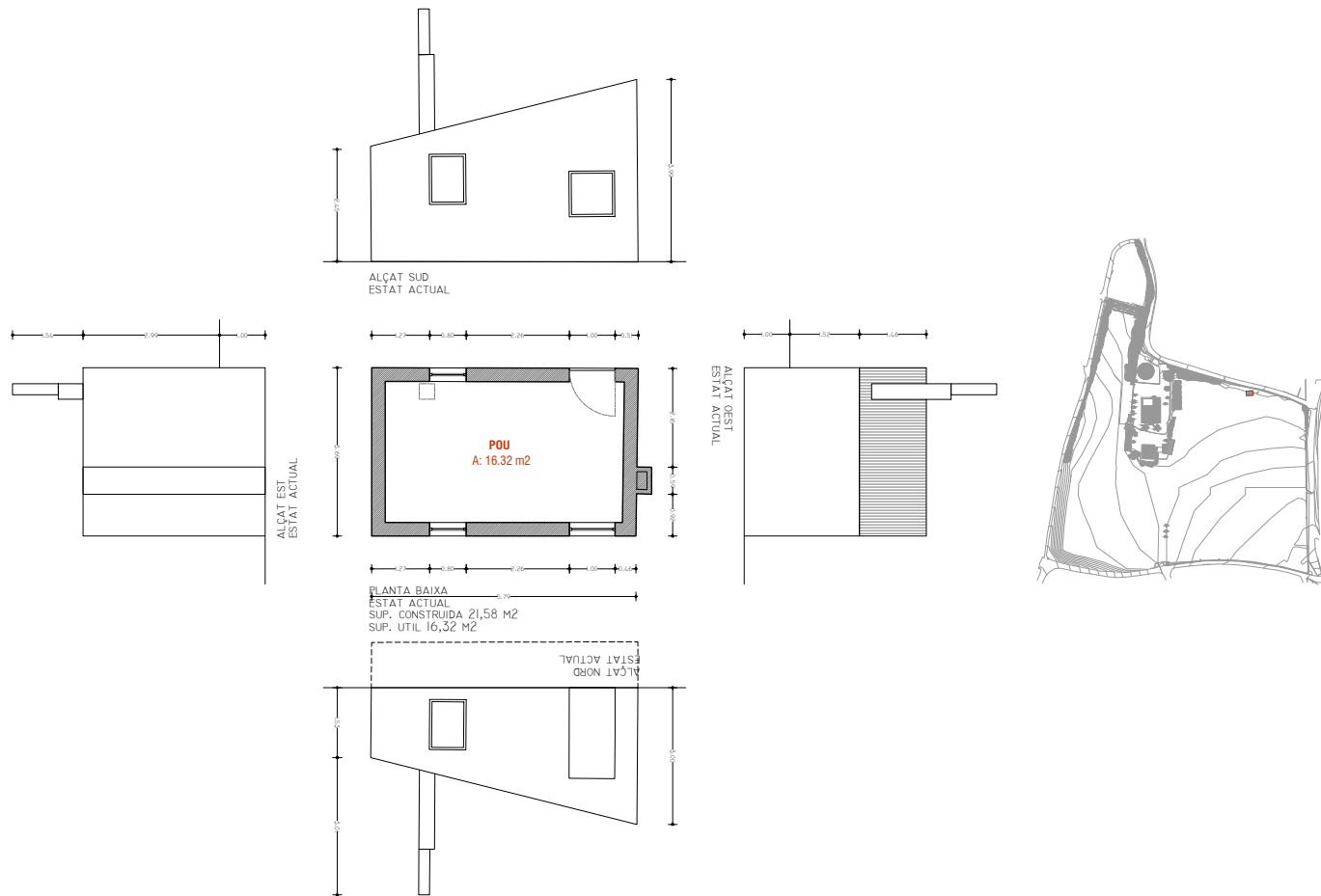
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ESTAT ACTUAL
POU

CODI PLÀNOL

14
DG A 09

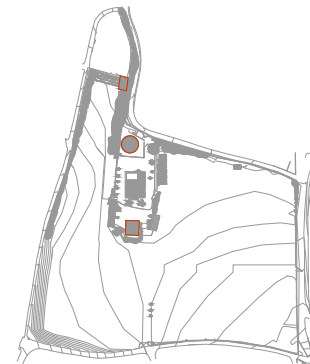
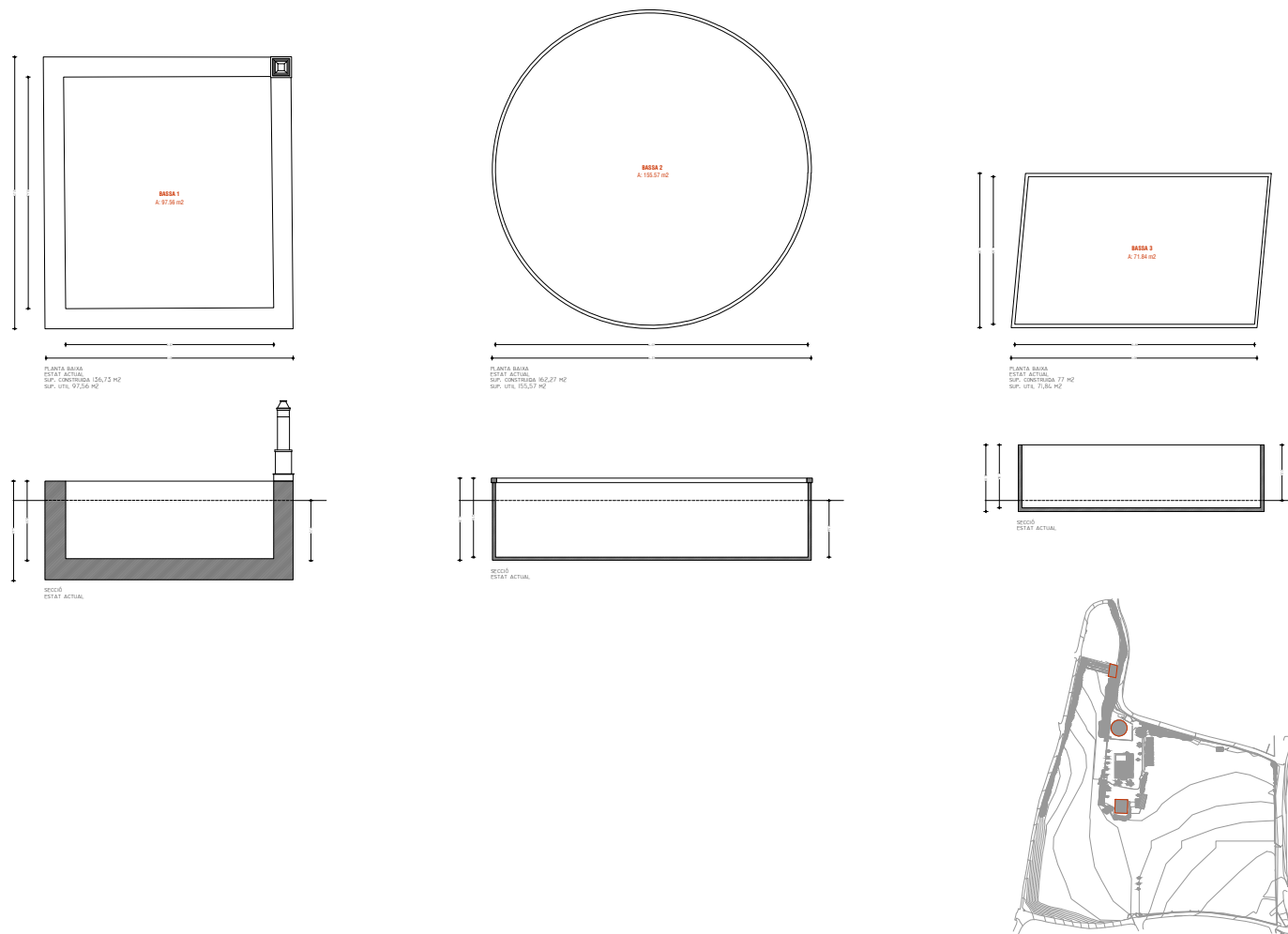
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE
EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS
MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU
PROJECTE D'ACTUACIO ESPECIFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLIGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA
AGOST 2022

ESCALA GRAFICA
E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL
DG A - ESTAT ACTUAL
BASSES

CODI PLÀNOL
15
DG A 10

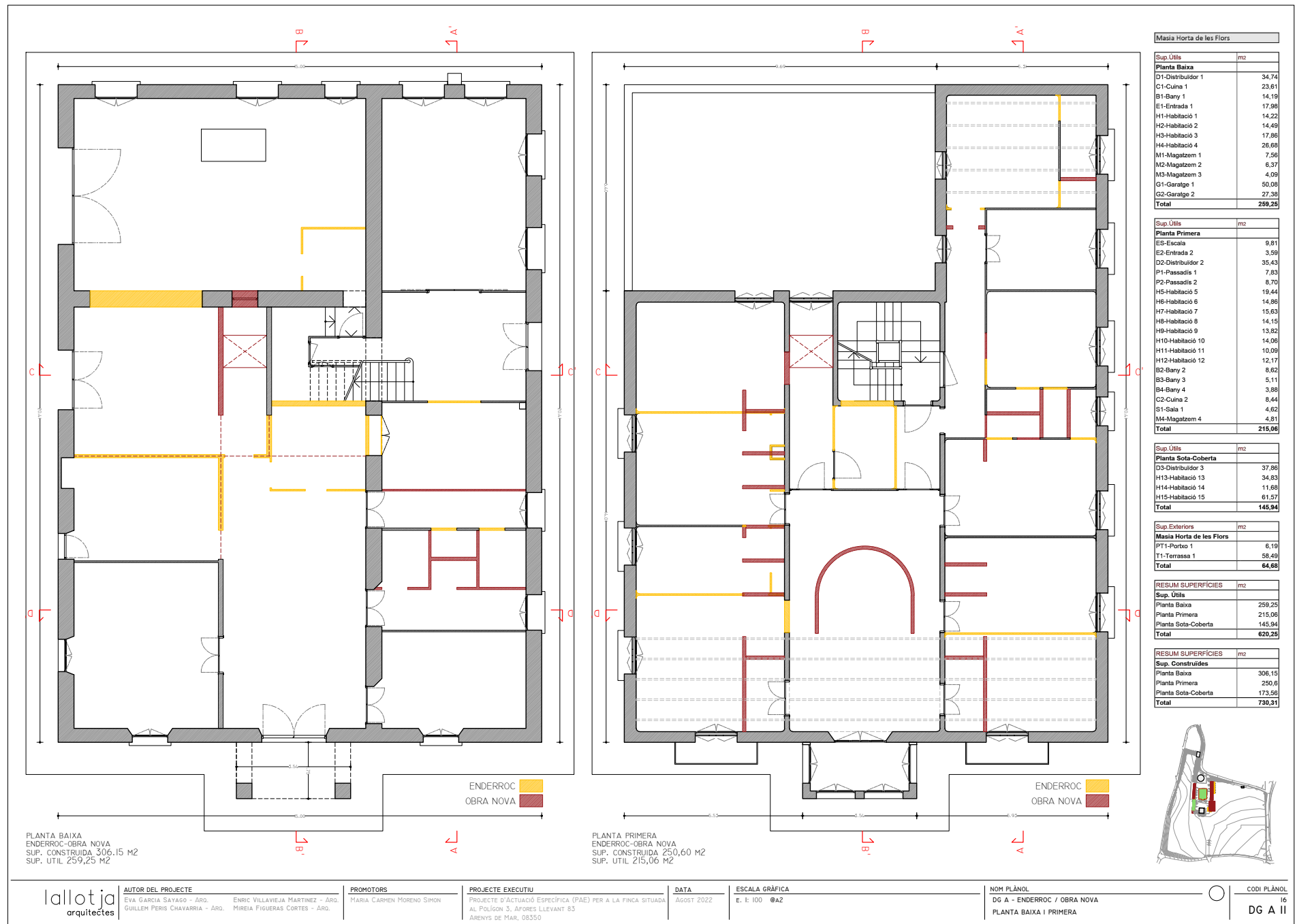
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
IGUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ENDERROC / OBRA NOVA
PLANTA BAIXA I PRIMERA

CODI PLÀNOL

16
DG A II

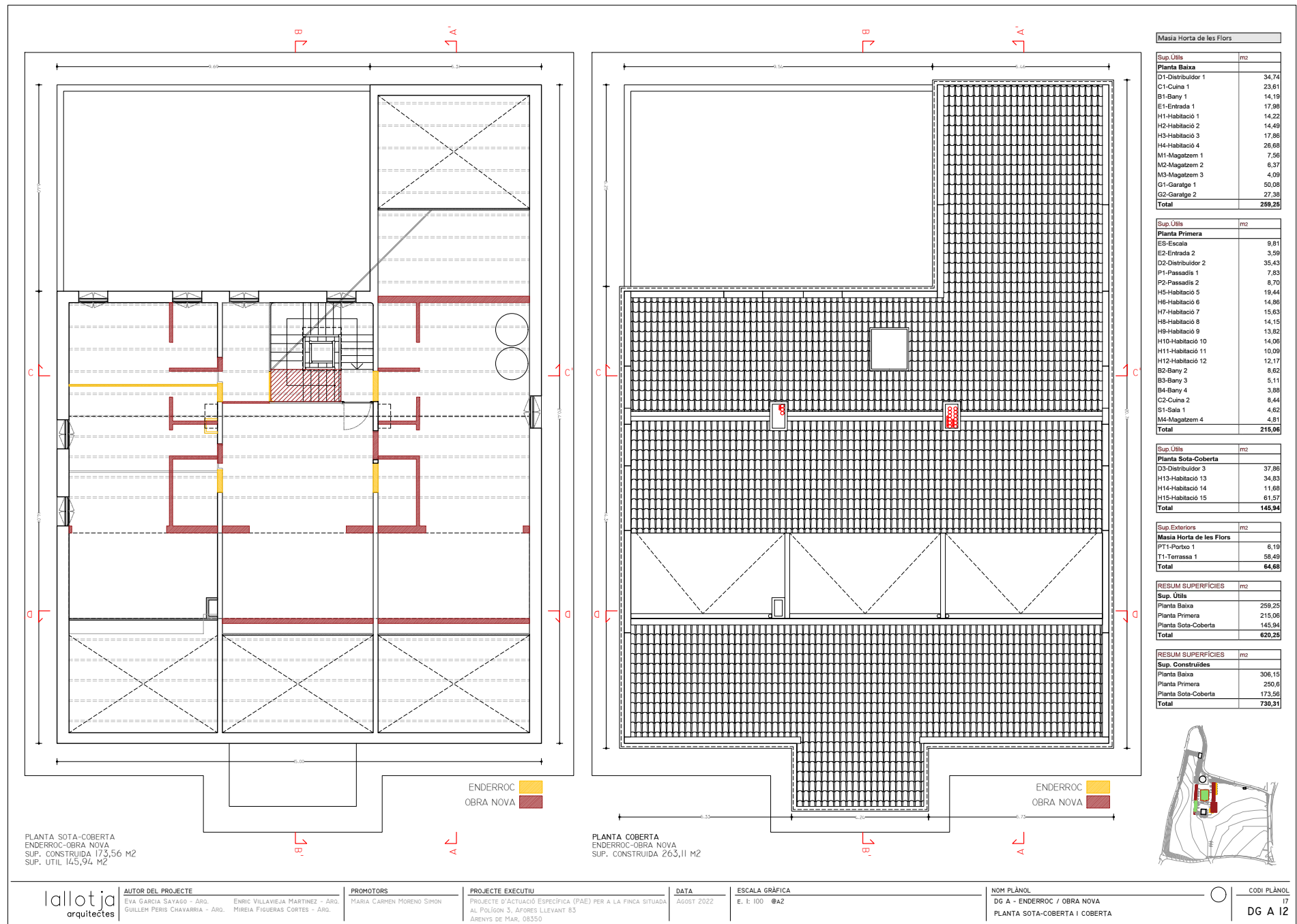
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





Masia Horta de les Flors

Sup. Útils	m2
Planta Baixa	
D1-Distribuidor 1	34,74
C1-Cuina 1	23,61
B1-Bany 1	14,19
E1-Entrada 1	17,98
H1-Habitació 1	14,22
H2-Habitació 2	14,49
H3-Habitació 3	17,86
H4-Habitació 4	26,68
M1-Magatzem 1	7,56
M2-Magatzem 2	6,37
M3-Magatzem 3	4,09
G1-Garatge 1	50,08
G2-Garatge 2	27,38
Total	259,25

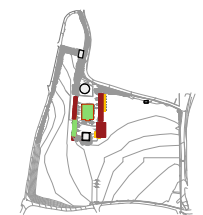
Sup. Útils	m2
Planta Primera	
E5-Escala	9,81
E2-Entrada 2	3,59
D2-Distribuidor 2	35,43
P1-Passadís 1	7,83
P2-Passadís 2	8,70
H5-Habitació 5	19,44
H6-Habitació 6	14,86
H7-Habitació 7	15,63
H8-Habitació 8	14,15
H9-Habitació 9	13,82
H10-Habitació 10	14,86
H11-Habitació 11	10,09
H12-Habitació 12	12,17
B2-Bany 2	8,62
B3-Bany 3	5,11
B4-Bany 4	3,88
C2-Cuina 2	8,44
S1-Sala 1	4,62
M4-Magatzem 4	4,81
Total	215,06

Sup. Útils	m2
Planta Sota-Coberta	
D3-Distribuidor 3	37,86
H13-Habitació 13	34,83
H14-Habitació 14	11,68
H15-Habitació 15	61,57
Total	145,94

Sup. Exteriors	m2
Masia Horta de les Flors	
PT1-Portxo 1	6,19
T1-Terrassa 1	58,49
Total	64,68

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
Planta Baixa	259,25
Planta Primera	215,06
Planta Sota-Coberta	145,94
Total	620,25

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construïdes	
Planta Baixa	306,15
Planta Primera	250,6
Planta Sota-Coberta	173,56
Total	730,31



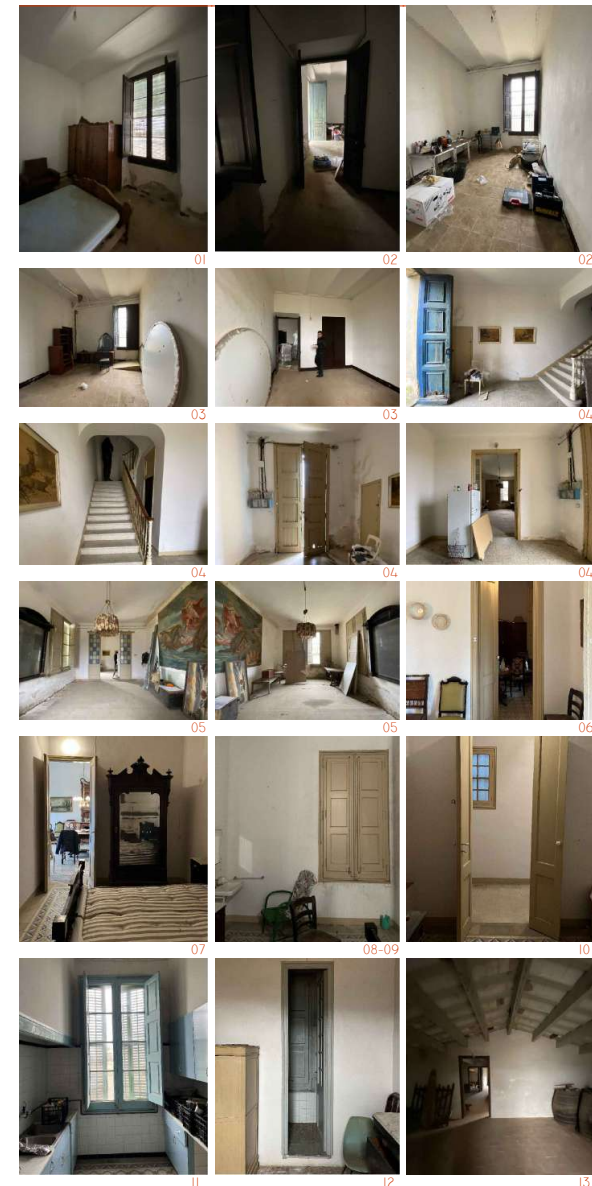


SECCIÓ AA'
ENDERROC-OBRA NOVA

ENDERROC
OBRA NOVA



ALÇAT EST
ENDERROC-OBRA NOVA



lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVEJJA MARTINEZ - ARQ.
IGUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ESTAT ACTUAL
ALÇAT EST I SECCIÓ AA'

CODI PLÀNOL

18
DG A 13

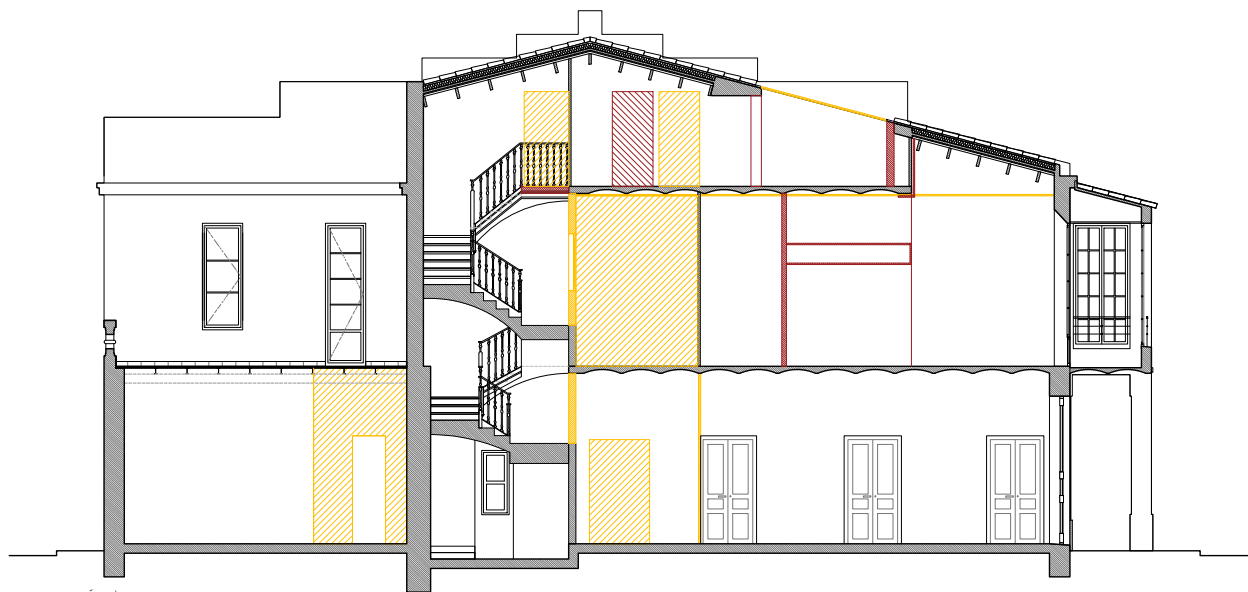
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



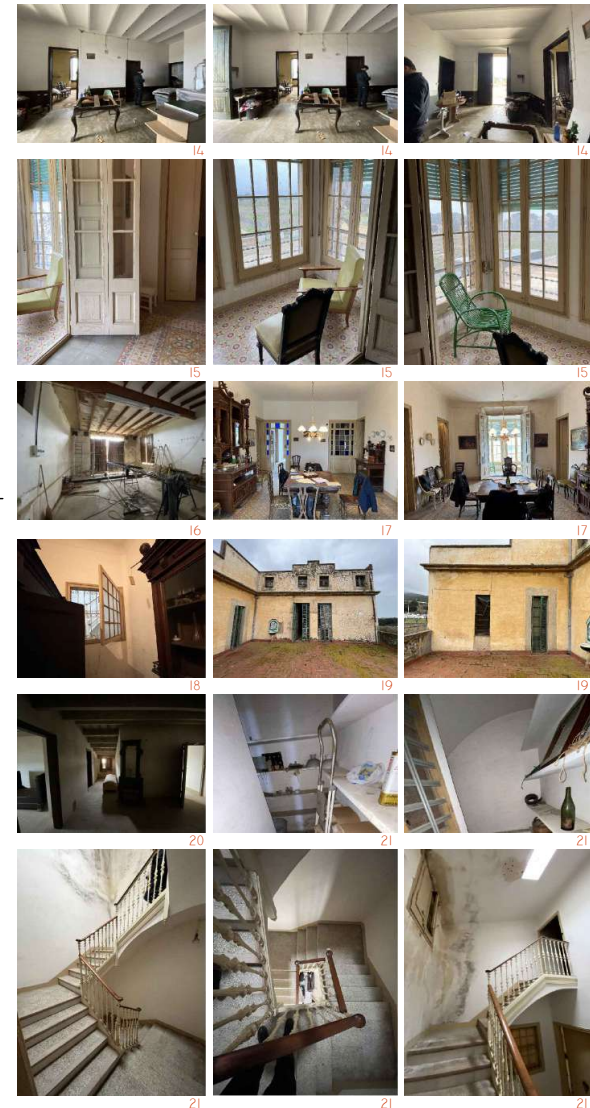


SECCIÓ BB'
ENDERROC-OBRA NOVA



ALÇAT OEST
ENDERROC-OBRA NOVA

ENDERROC
OBRA NOVA



lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARG. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG.
IGUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ENDERROC / OBRA NOVA
ALÇAT OEST I SECCIÓ BB'

CODI PLÀNOL

19
DG A I4

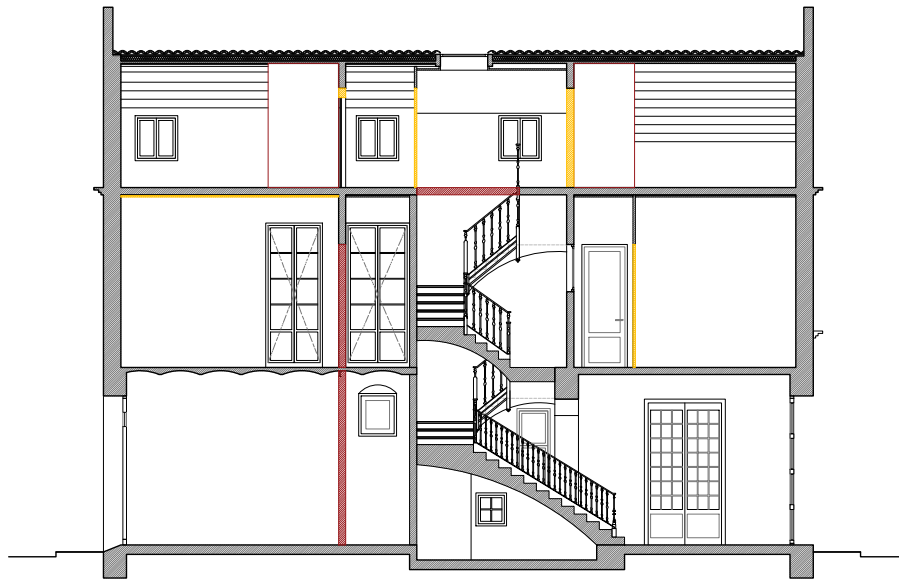
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació **60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001**

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





SECCIÓ CC'
ENDERROC-OBRA NOVA

ENDERROC
OBRA NOVA



SECCIÓ DD'
ENDERROC-OBRA NOVA

ENDERROC
OBRA NOVA



ALÇAT SUD
ENDERROC-OBRA NOVA



ALÇAT NORD
ENDERROC-OBRA NOVA

lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVEJIA MARTINEZ - ARQ.
IGUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - ENDERROC / OBRA NOVA
ALÇATS SUD I NORD I SECCIONS CC' I DD'

CODI PLÀNOL

20
DG A 15

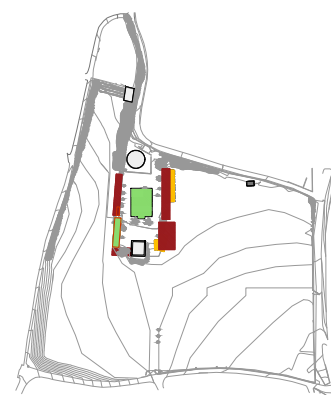
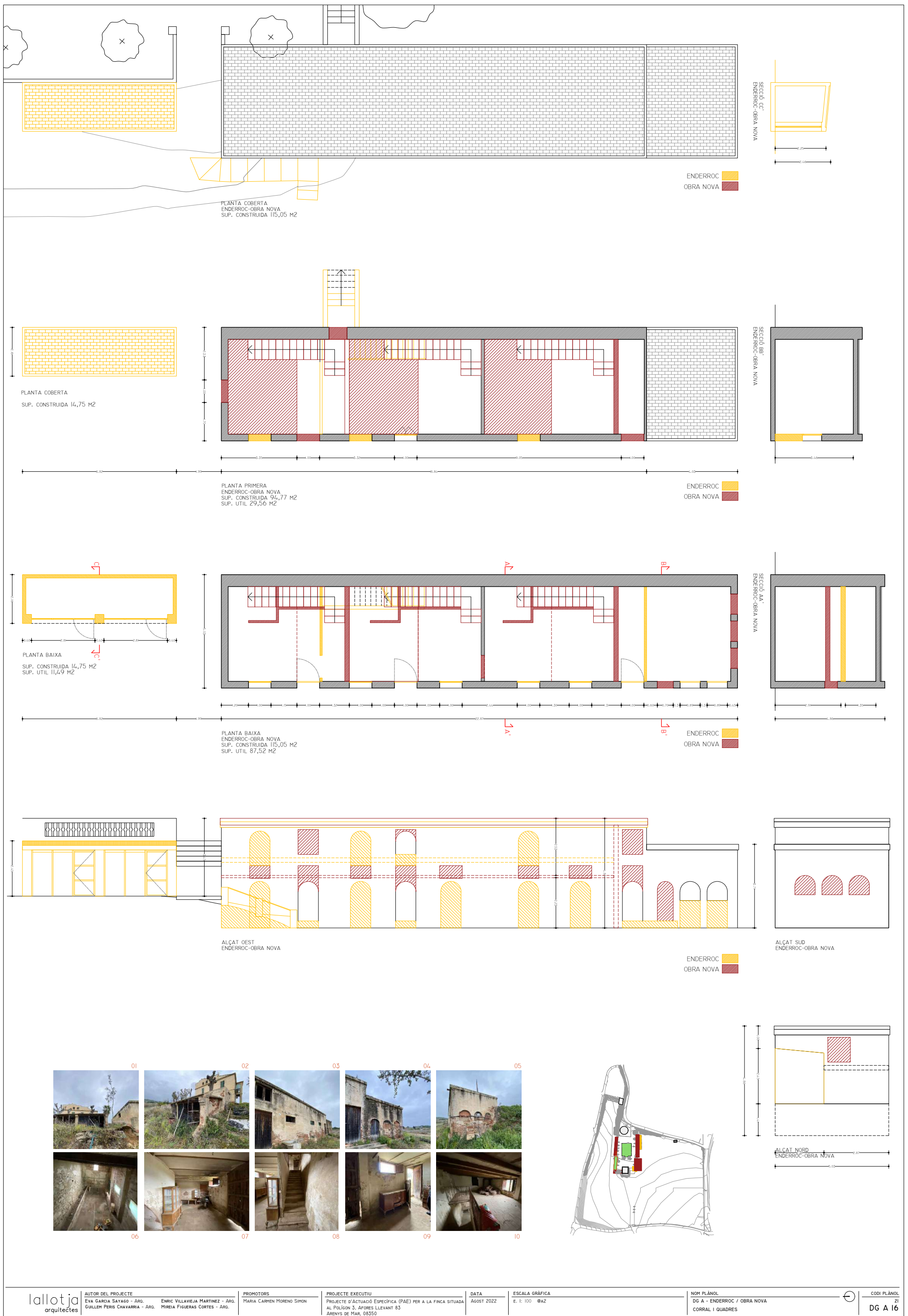
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

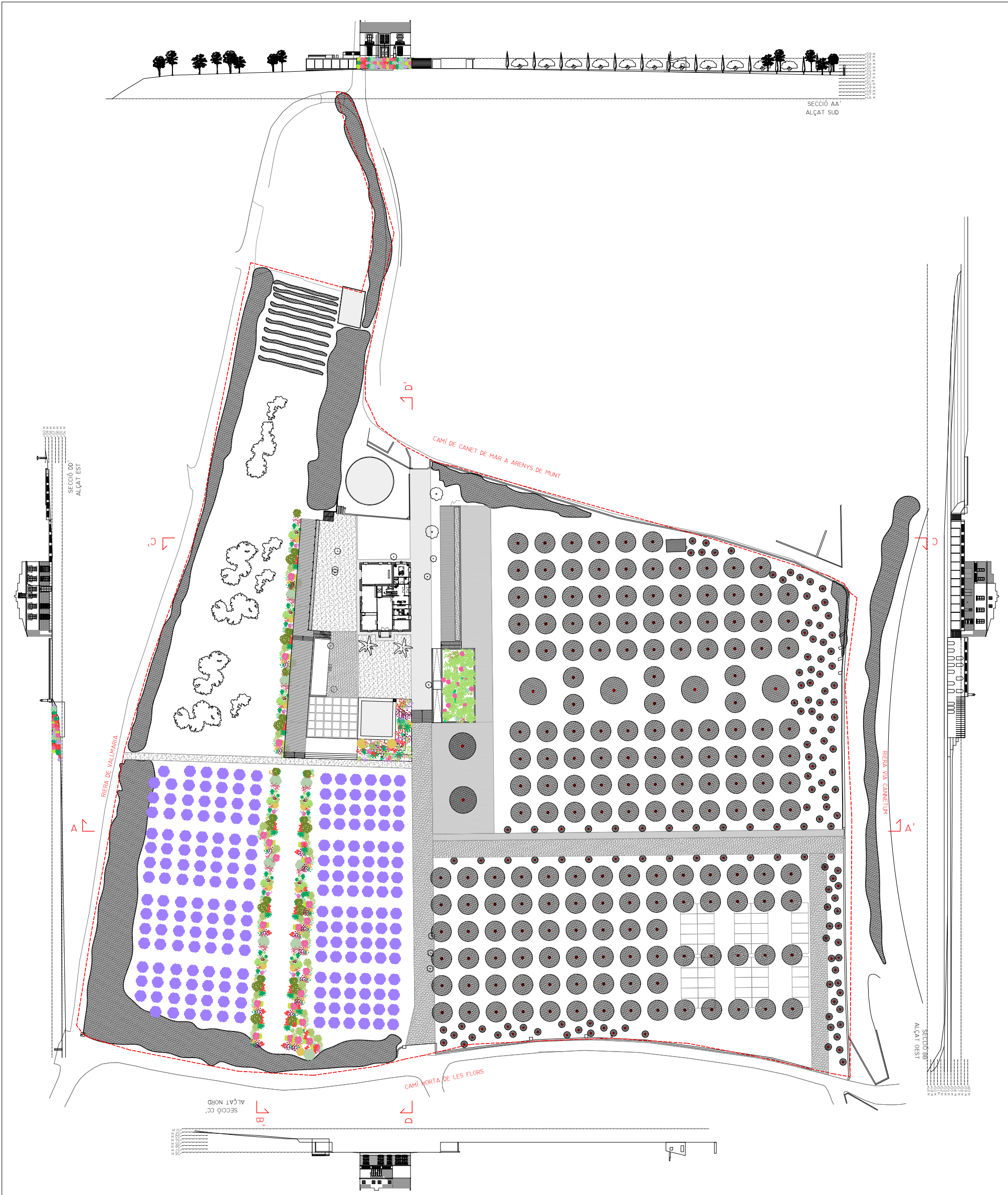
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original







lallotja arquitectes	AUTOR DEL PROJECTE EVA GARCIA SAYAGO - ARG. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG. GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.	PROMOTORS MARIA CARMEN MORENO SIMON	PROJECTE EXECUTIU PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83 ARENYS DE MAR, 08350	DATA AGOST 2022	ESCALA GRÀFICA E. 1:750 @A2	NOM PLÀNOL DG A - ARQUITECTURA EMPLAÇAMENT PARCEL·LA PROPOSTA	CODI PLÀNOL 22 DG A 17
	Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web						

Codi Segur de Validació	60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001
Url de validació	https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

PROPOSTA PAE

Total Edificacions

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Útils	
Masia Horta de les Flors	555,03
Edificacions Auxiliars	756,05
Total	1311,08

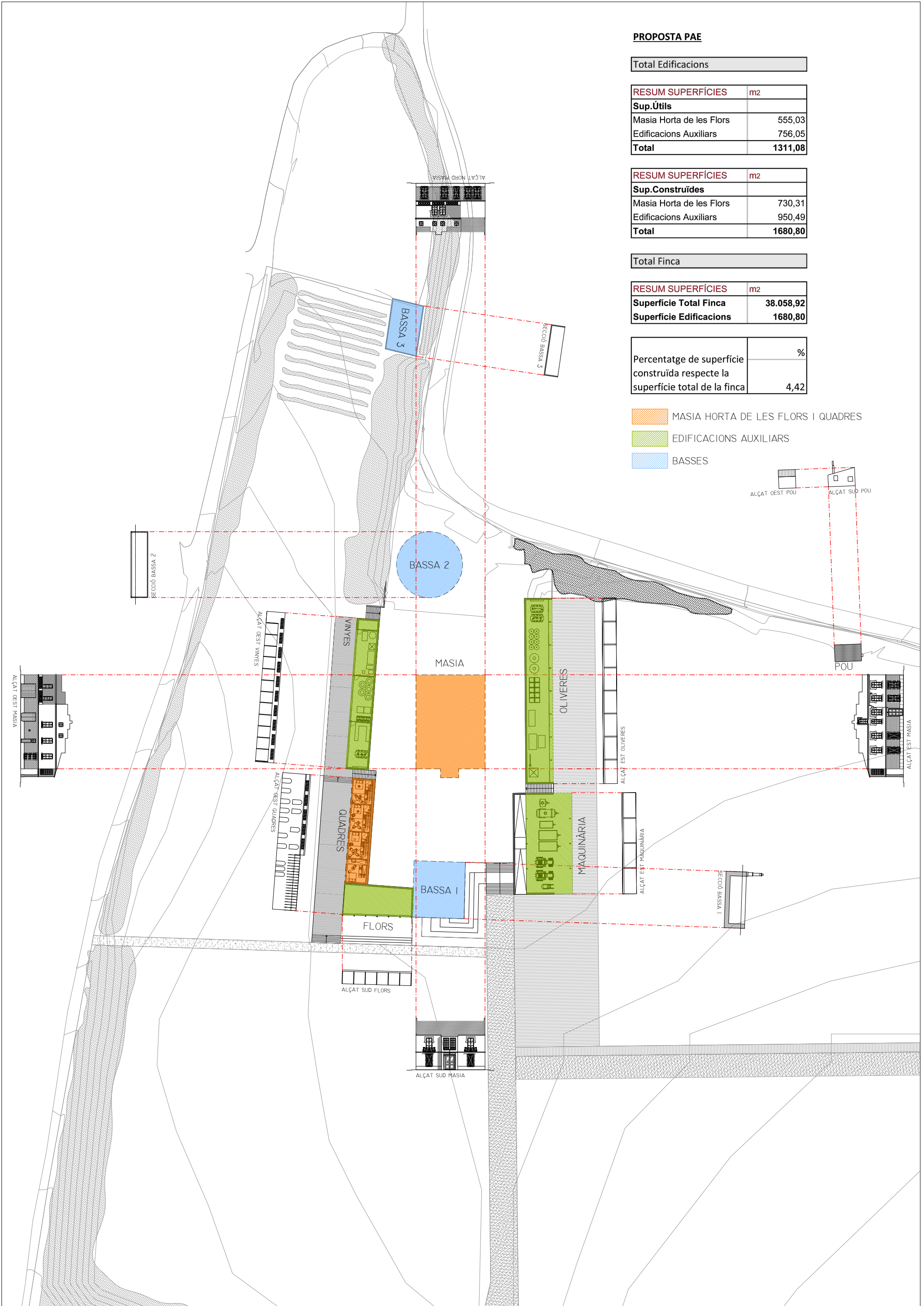
RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup.Construïdes	
Masia Horta de les Flors	730,31
Edificacions Auxiliars	950,49
Total	1680,80

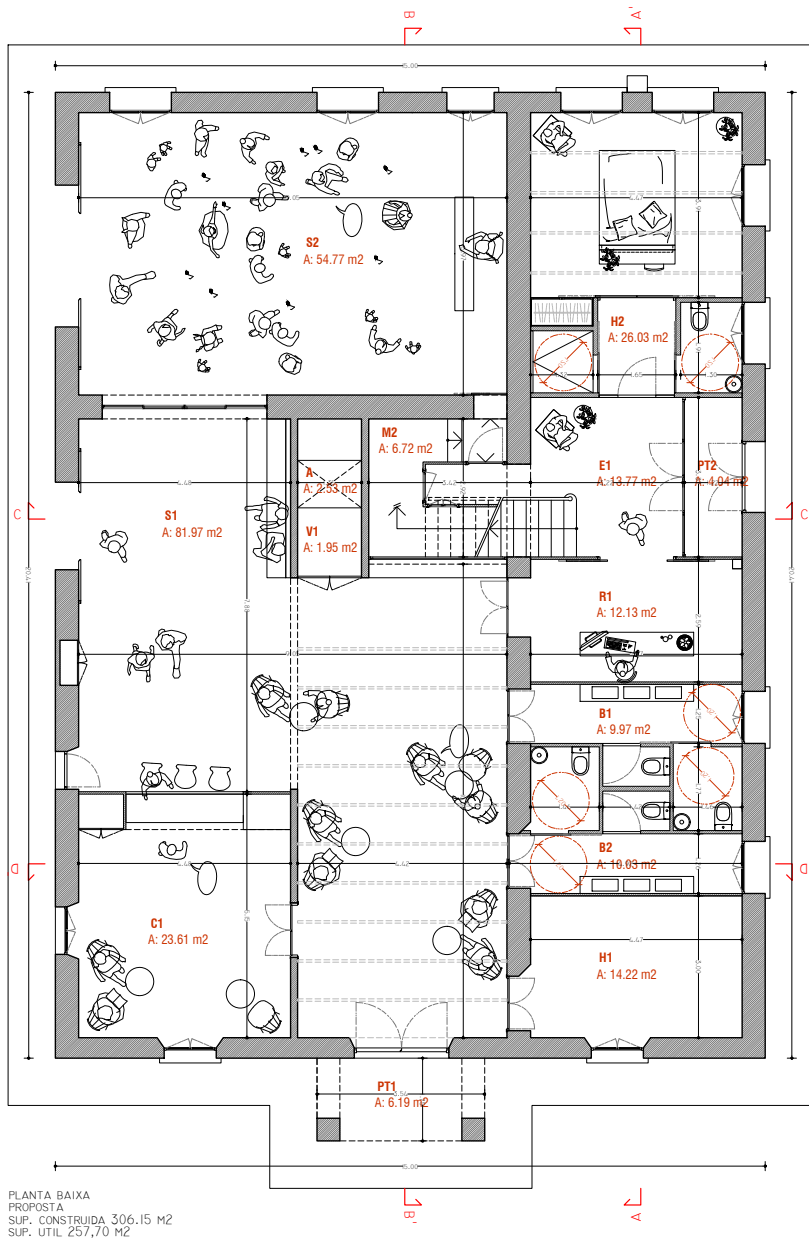
Total Finca

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Superfície Total Finca	38.058,92
Superfície Edificacions	1680,80

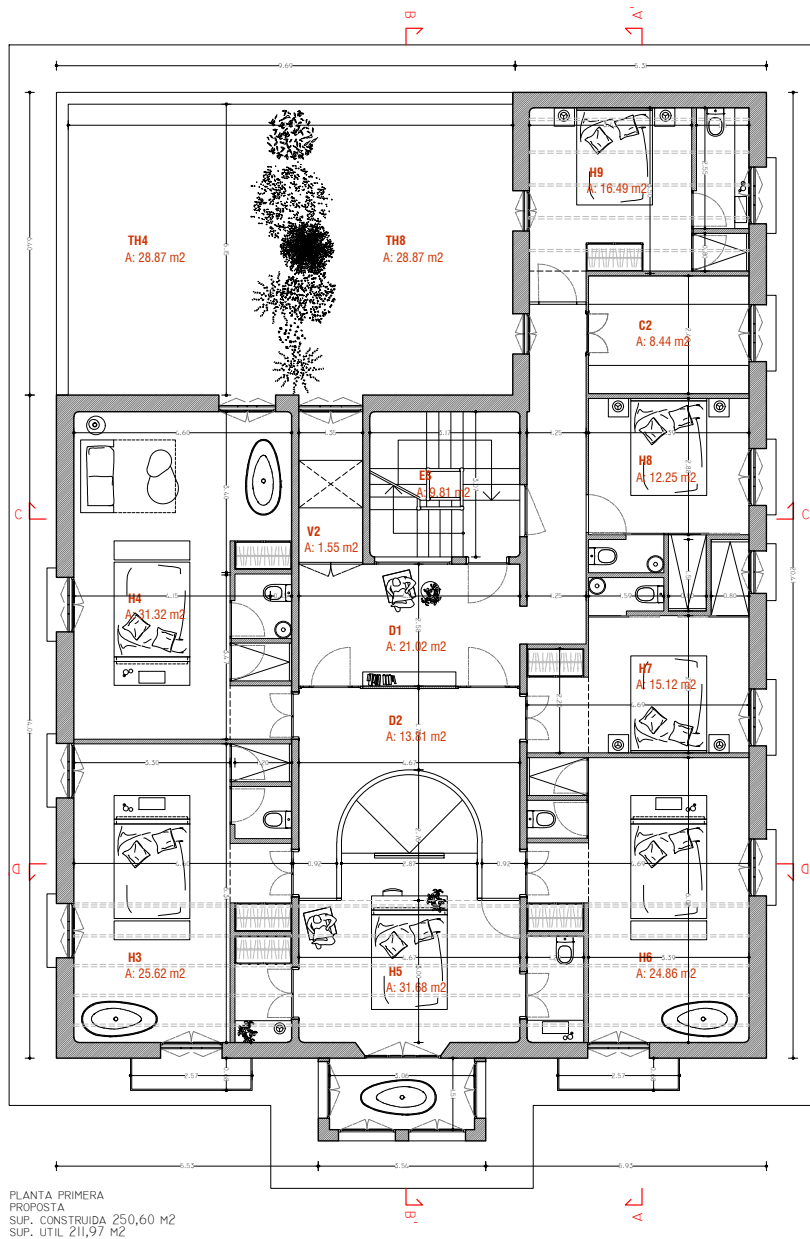
Percentatge de superfície construïda respecte la superfície total de la finca	%
	4,42

- MASIA HORTA DE LES FLORS I QUADRES
- EDIFICACIONS AUXILIARS
- BASSES





PLANTA BAIXA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 306.15 M2
SUP. UTIL 257,70 M2



PLANTA PRIMERA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 250,60 M2
SUP. UTIL 211,97 M2

Masia Horta de les Flors

Sup. Útils	m2
Planta Baixa	
E1-Entrada 1	13,77
R1-Recepció 1	12,13
S1-Sala 1	81,97
S2-Sala 2	54,77
C1-Cuina 1	23,61
V1-Vestíbul 1	1,95
A-Ascensor	2,53
B1-Bany 1	9,97
B2-Bany 2	10,03
H1-Habitació 1	14,22
H2-Habitació 2	26,03
M2-Magatzem 2	6,72
Total	257,70

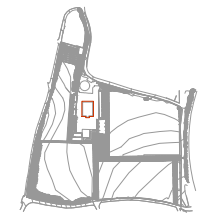
Sup. Útils	m2
Planta Primera	
ES-Escala	9,81
D1-Distribuidor 1	21,02
D2-Distribuidor 2	13,81
H3-Habitació 3	25,62
H4-Habitació 4	31,32
H5-Habitació 5	31,88
H6-Habitació 6	24,86
H7-Habitació 7	15,12
H8-Habitació 8	12,25
H9-Habitació 9	16,48
C2-Cuina 2	8,44
V2-Vestíbul 2	1,55
Total	211,97

Sup. Útils	m2
Planta Sota-Coberta	
D3-Distribuidor 3	5,64
H10-Habitació 10	28,21
H11-Habitació 11	22,19
H12-Habitació 12	29,32
Total	85,36

Sup. Exteriors	m2
Masia Horta de les Flors	
PT1-Portxo 1	6,19
PT2-Portxo 2	4,04
TH4-Terrassa Hab. 4	28,87
TH8-Terrassa Hab. 8	28,87
TH10-Terrassa Hab. 10	11,96
TH11-Terrassa Hab. 11	12,37
TH12-Terrassa Hab. 12	12,42
Total	104,72

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Útils	
Planta Baixa	257,70
Planta Primera	211,97
Planta Sota-Coberta	85,36
Total	555,03

RESUM SUPERFÍCIES	m2
Sup. Construídes	
Planta Baixa	306,15
Planta Primera	250,6
Planta Sota-Coberta	173,56
Total	730,31



AUTOR DEL PROJECTE
EVA GARCIA SAYAGO - ARG. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARG.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS
MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA
AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA
E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL
DG A - PROPOSTA
PLANTA BAIXA I PRIMERA

CODI PLÀNOL
24
DG A 19

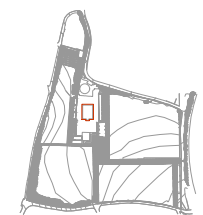
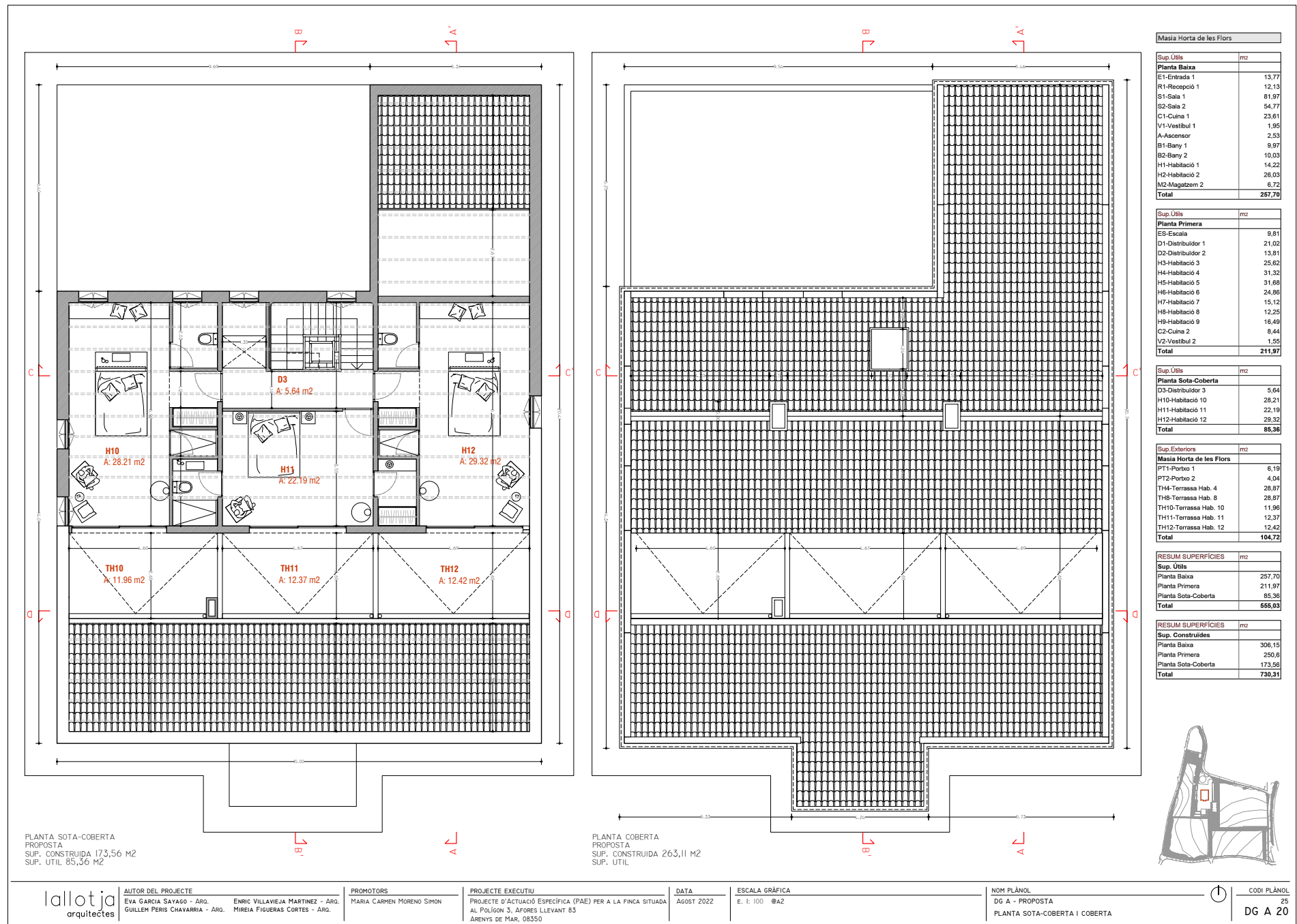
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





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

Codi Segur de Validació: 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades: Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



SECCIÓ AA'
PROPOSTA



ALÇAT EST
PROPOSTA

lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVEJIA MARTINEZ - ARQ.
IGUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - PROPOSTA
ALÇAT EST I SECCIÓ AA'



CODI PLÀNOL

26
DG A 21

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





SECCIÓ BB'
PROPOSTA



ALÇAT OEST
PROPOSTA

lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVEJJA MARTINEZ - ARQ.
IGUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARG. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARG.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - PROPOSTA

ALÇAT OEST I SECCIÓ BB'



CODI PLÀNOL

27

DG A 22

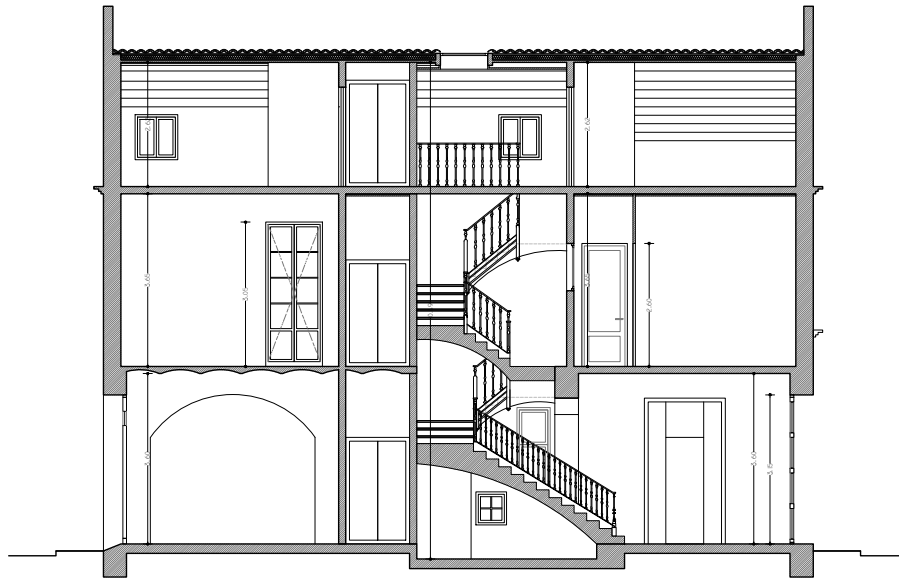
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





SECCIÓ CC'
PROPOSTA



SECCIÓ DD'
PROPOSTA



ALÇAT SUD
PROPOSTA



ALÇAT NORD
PROPOSTA

lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - PROPOSTA
ALÇATS SUD I NORD I SECCIÓNS CC' I DD'



CODI PLÀNOL

28
DG A 23

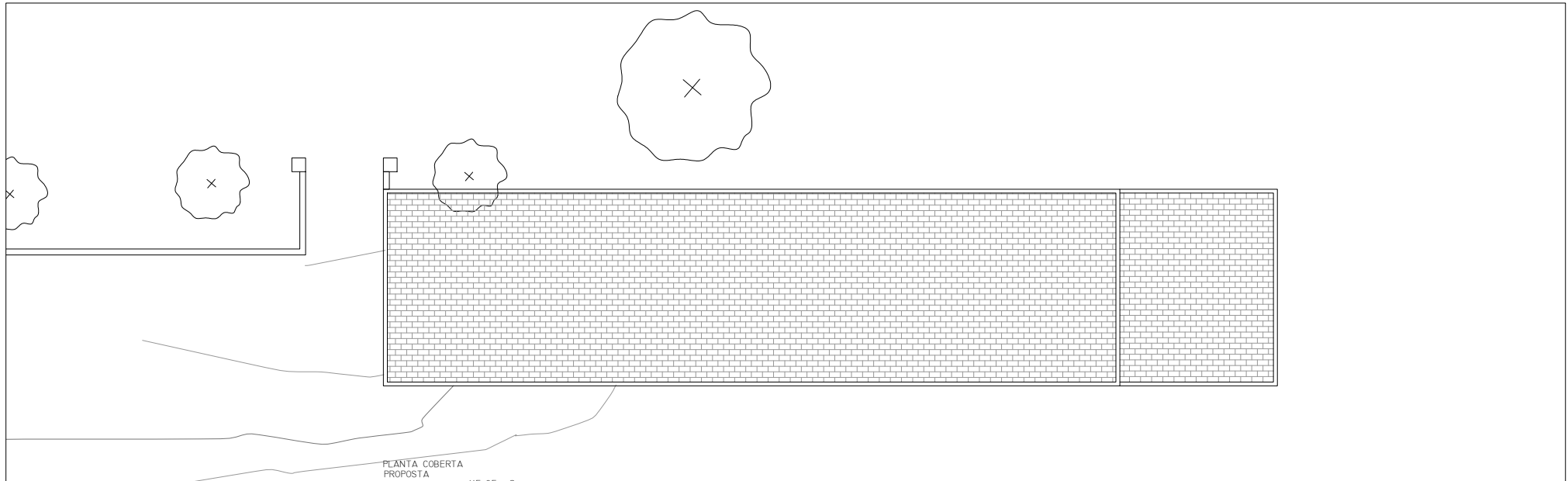
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

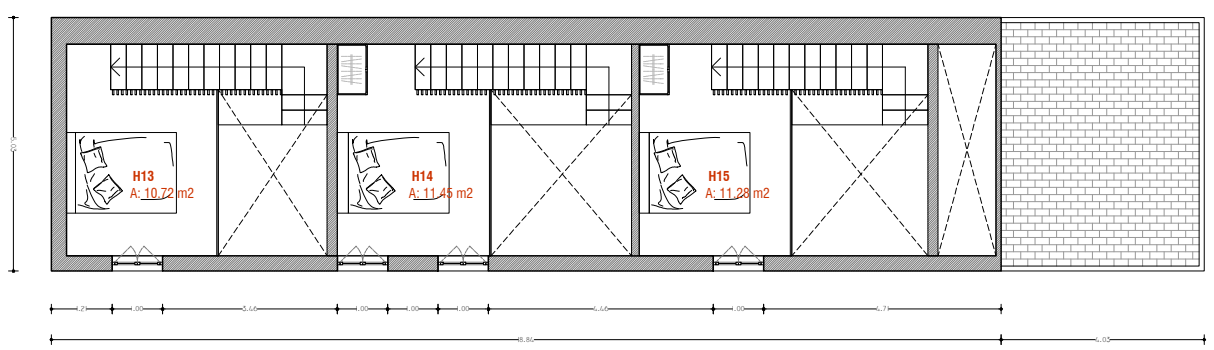
Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

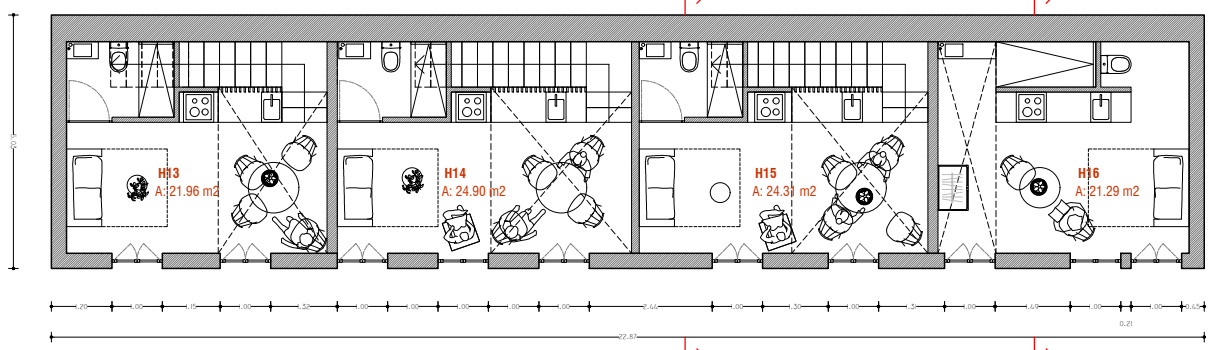
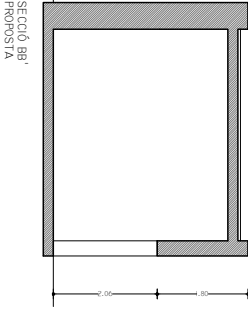




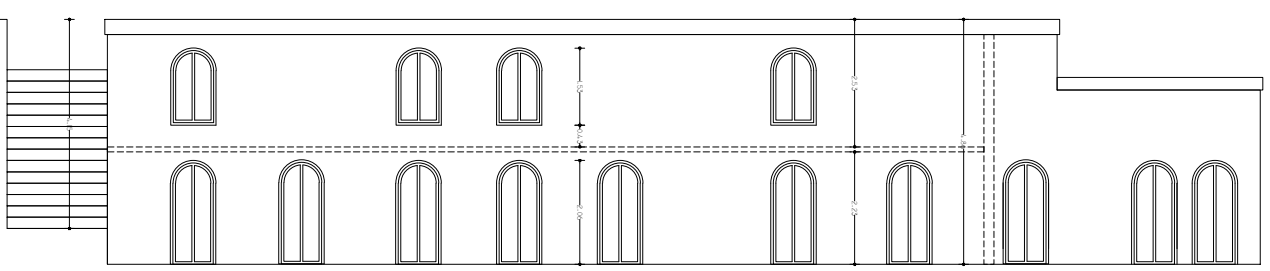
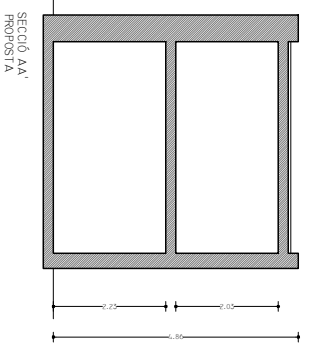
PLANTA COBERTA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 115,05 M²



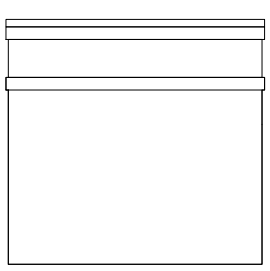
PLANTA PRIMERA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 94,77 M²
SUP. UTIL 53,45 M²



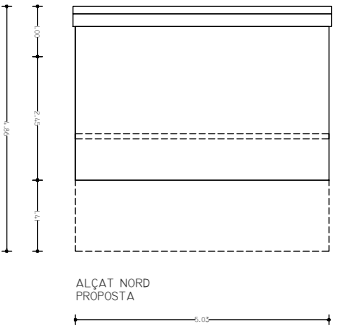
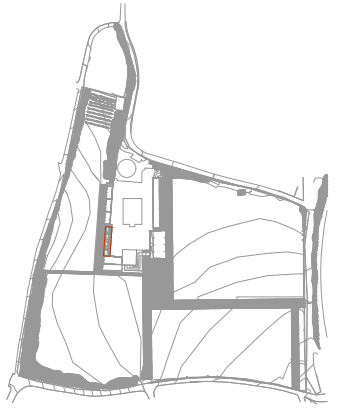
PLANTA BAIXA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 115,05 M²
SUP. UTIL 92,46 M²



ALÇAT OEST
PROPOSTA

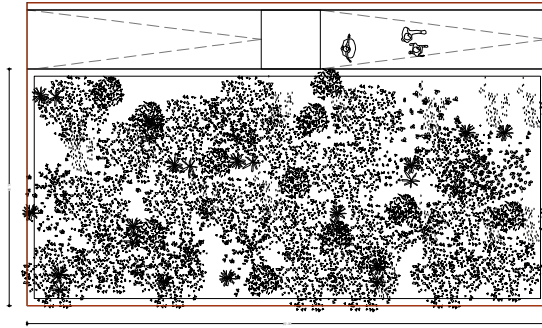


ALÇAT SUD
PROPOSTA

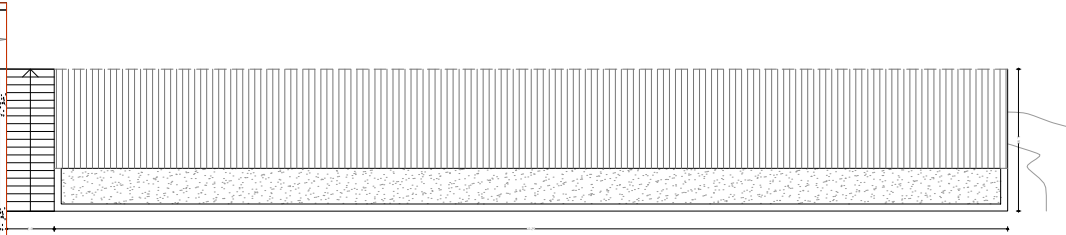


ALÇAT NORD
PROPOSTA

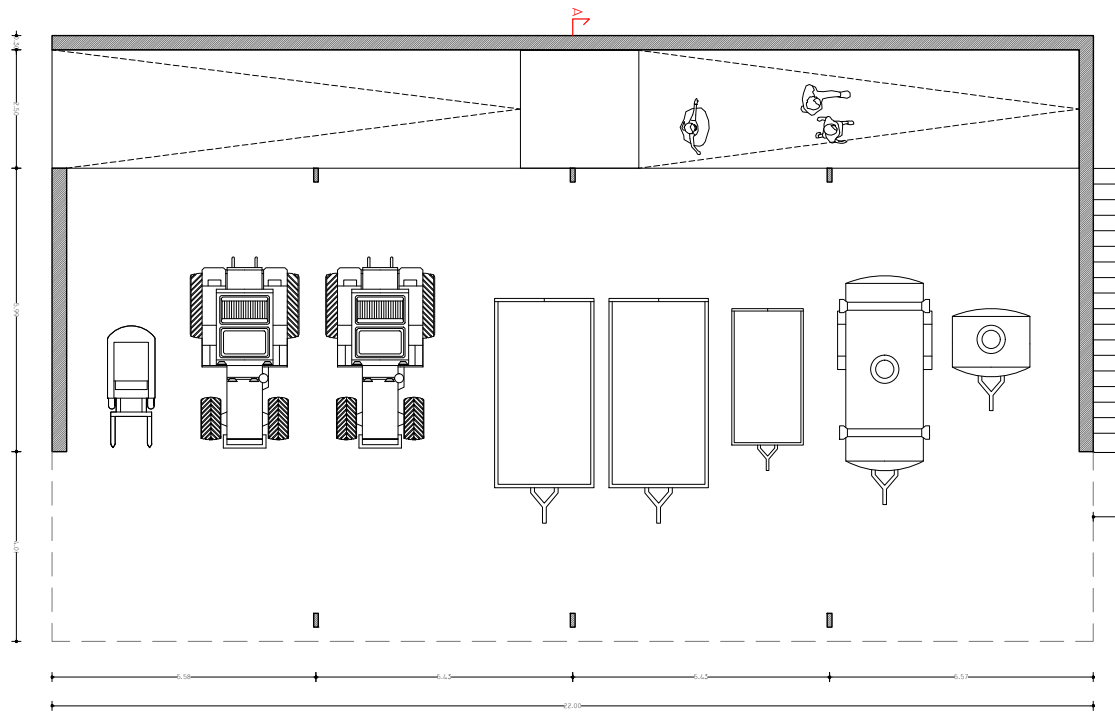
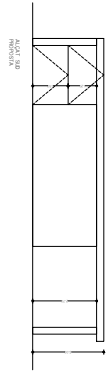




PLANTA CUBERTA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 295,06 M2

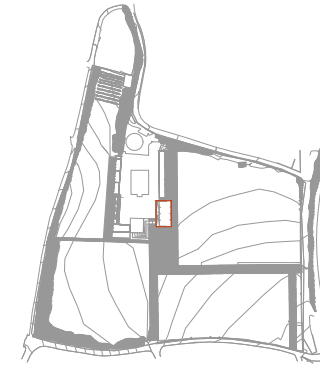
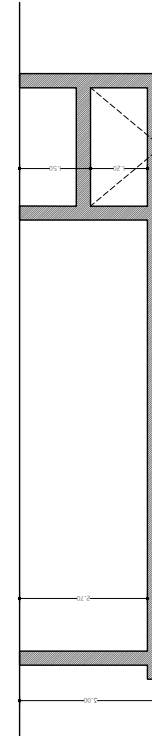


PLANTA CUBERTA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 295,06 M2



PLANTA BAIXA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 219,96 M2
SUP. UTIL 201,20 M2

SECCIÓ AA'
PROPOSTA



lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ.

ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - PROPOSTA
EDIFICACIÓ AUXILIAR MAQUINÀRIA



CODI PLÀNOL

30
DG A 25

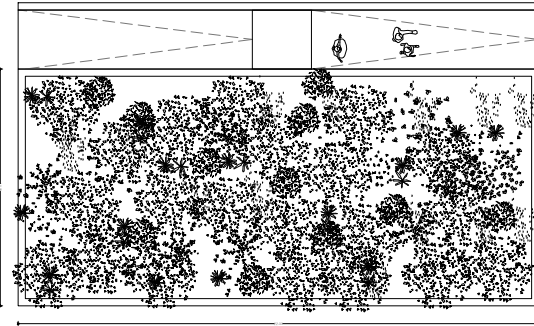
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

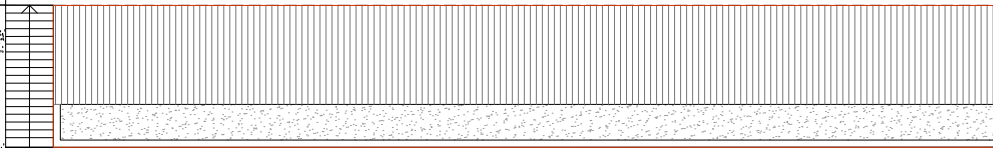
Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

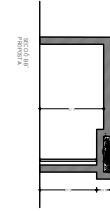




PLANTA COBERTA
PROPOSTA
SUF. CONSTRUÏDA 299,96 M2

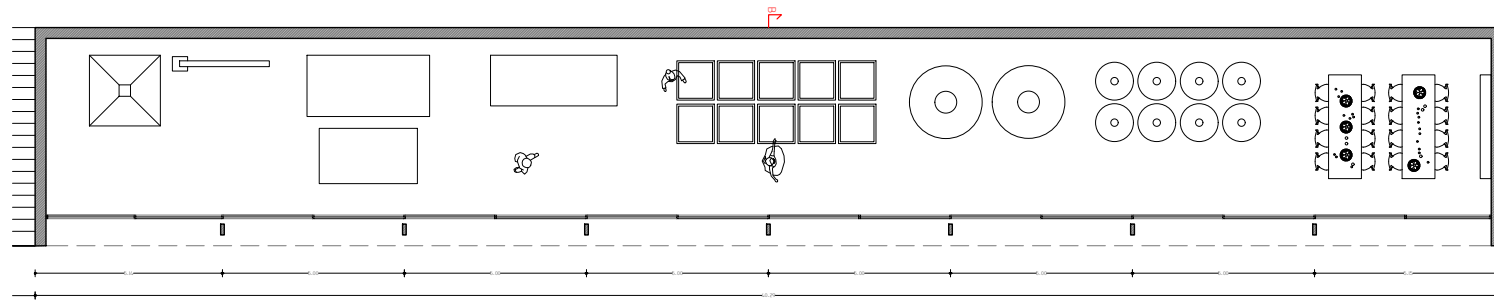


PLANTA COBERTA
PROPOSTA
SUF. CONSTRUÏDA 241,76 M2

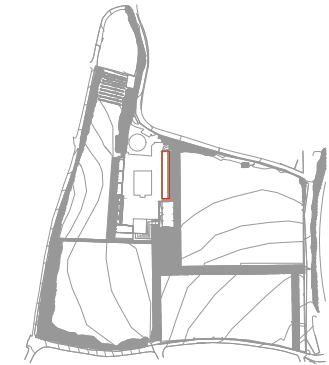


ALÇAT EST
PROPOSTA

ALÇAT EST
PROPOSTA



PLANTA BAIXA
PROPOSTA
SUF. CONSTRUÏDA 241,76 M2
SUF. UTIL 192,46 M2



lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVEJIA MARTINEZ - ARQ.
GUILLER PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 150 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - PROPOSTA
EDIFICACIÓ AUXILIAR OLIVERES



CODI PLÀNOL

31
DG A 26

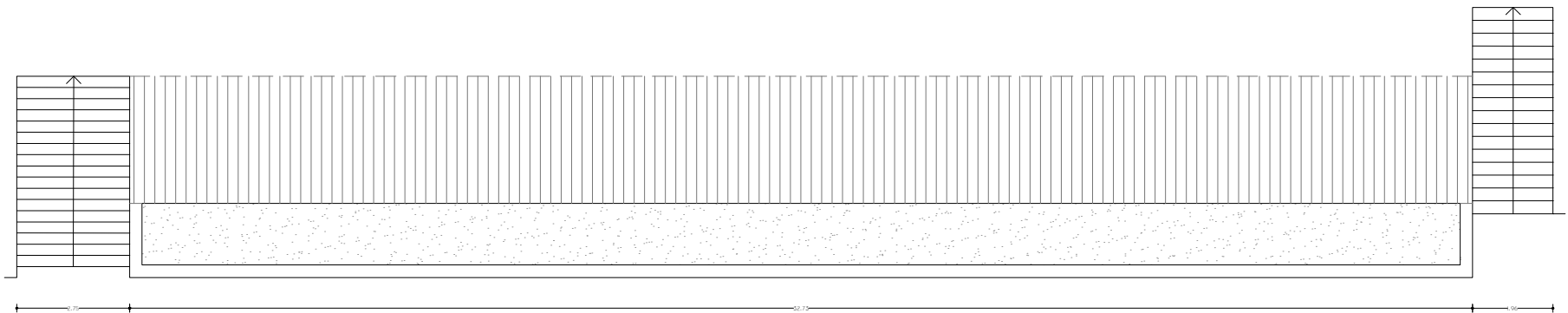
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

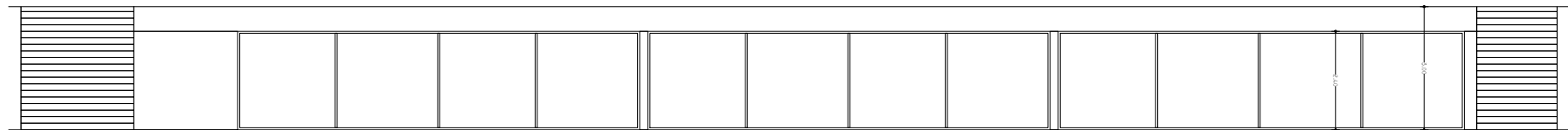
Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

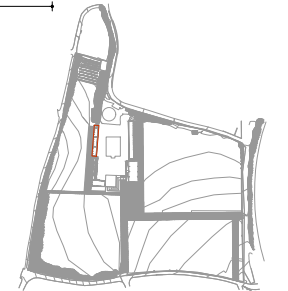
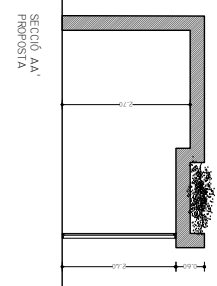
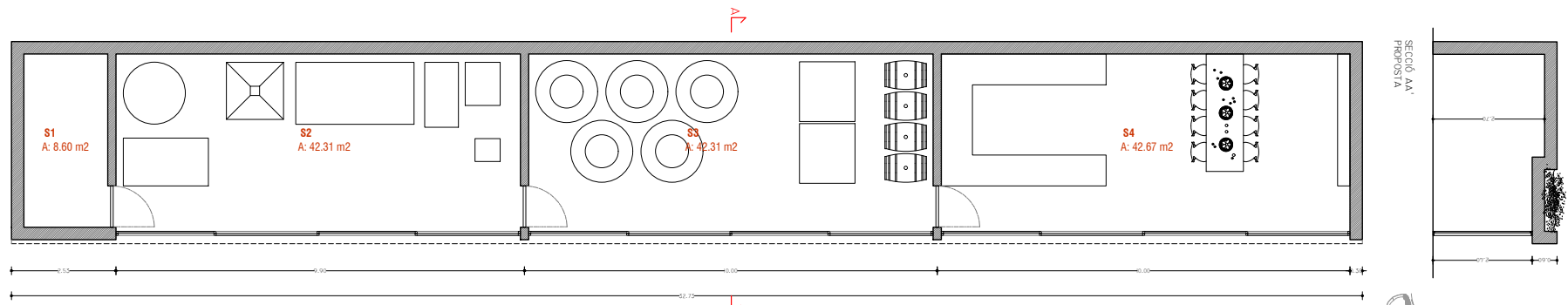




PLANTA COBERTA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 160,50 M²



PLANTA BAIXA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 160,50 M²
SUP. UTIL 135,89 M²



lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLER PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - PROPOSTA
EDIFICACIÓ AUXILIAR VINYA



CODI PLÀNOL

32
DG A 27

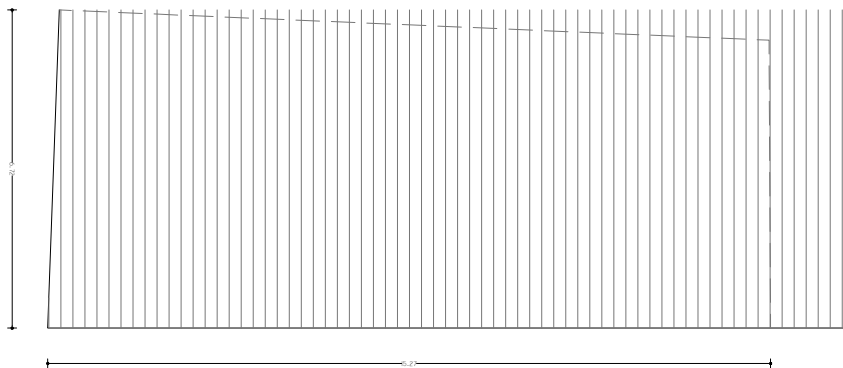
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

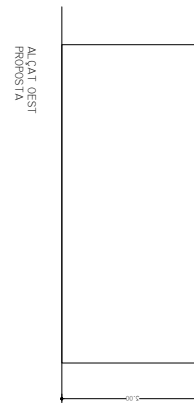
Url de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

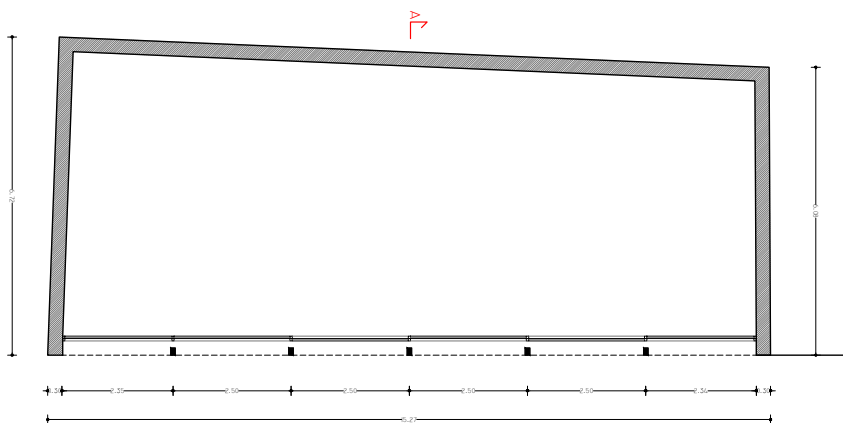
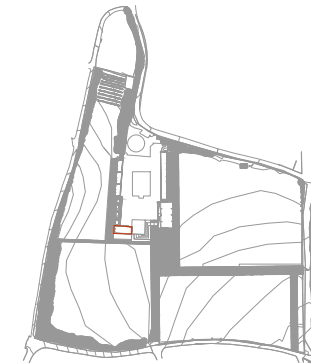




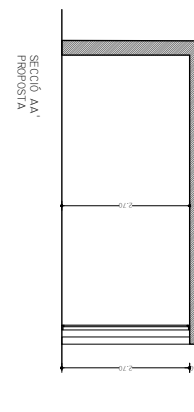
PLANTA COBERTA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 96,92 M2



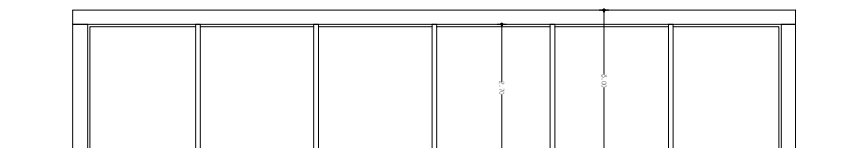
ALÇAT OEST
PROPOSTA



PLANTA BAIXA
PROPOSTA
SUP. CONSTRUÏDA 96,92 M2
SUP. UTIL 82,88 M2



SECCIÓ AA'
PROPOSTA



ALÇAT SUD
PROPOSTA

lallotja
arquitectes

AUTOR DEL PROJECTE

EVA GARCIA SAYAGO - ARQ. ENRIC VILLAVIEJA MARTINEZ - ARQ.
GUILLEM PERIS CHAVARRIA - ARQ. MIREIA FIGUERAS CORTES - ARQ.

PROMOTORS

MARIA CARMEN MORENO SIMON

PROJECTE EXECUTIU

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA (PAE) PER A LA FINCA SITUADA
AL POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83
ARENYS DE MAR, 08350

DATA

AGOST 2022

ESCALA GRÀFICA

E. 1: 100 @A2

NOM PLÀNOL

DG A - PROPOSTA
EDIFICACIÓ AUXILIAR FLORS



CODI PLÀNOL

35
DG A 28

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



III. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





MEMÒRIA

**ESTUDI
D'IMPACTE I
INTEGRACIÓ
PAISAGÍSTICA
(EIIP)**

**REHABILITACIÓ DE LA
MASIA HORTA DE LES
FLORS I REHABILITACIÓ I
NOVA CONSTRUCCIÓ
D'EDIFICACIONS AUXILIARS**

POLÍGON 3, AFORES LLEVANT 83.
08350 Arenys de Mar (Barcelona)

22.01-ARM VALL DE MARIA
lallotja arquitectes GENER 2023

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



I MEMÒRIA

In ÍNDEX DE LA MEMORIA

I MEMÒRIA	3
In Índex de la memoria	3
MG Dades Generals	5
MG 1 Identificació i objecte de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP)	5
MG 2 Agents del projecte	5
MG 3 Marc legal	6
MG 4 Normativa vigent. Descripció	7
MJ 4.1. Planejament territorial	7
MJ 4.2. Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU)	11
MJ 4.3. Reglament de la Llei d'Urbanisme	11
MJ 4.4. Planejament municipal	12
MD Memòria Descriptiva	13
MD 1 Informació prèvia	13
MD 2 Descripció del paisatge previ	14
MD 2.1 Descripció general de l'emplaçament, situació de la finca, de la Masia i dels volums annexes.....	15
MD 2.2 Topografia.....	22
MD 2.3 Límits de la parcel·la i entorn.....	25
MD 2.4 Vegetació	29
MD 3 Factors de visibilitat	32
MD 3.1 Conca visual teòrica.....	32
MD 3.2 Conca visual real.....	36
MD 4 Components i valors del paisatge	41
MD 4.1 Descripció dels components del paisatge.....	41
MD 4.2 Valoració del paisatge existent	45
MD 4.3 Qualitat paisatgística.....	45
MD 5 Descripció del projecte	46
MD 5.1 Descripció general de la proposta paisatgística i volumètrica	46
MD 5.2 Proposta topogràfica	52
MD 5.3 Proposta de límits de la parcel·la i entorn.....	55
MD 5.4 Proposta de vegetació	57
MD 5.5 Comparativa entre la conca visual actual i de la proposta.....	58
MD 6 Estratègies, criteris i mesures d'integració paisatgística	64
MD 6.1 Estratègies d'integració paisatgística.....	64
MD 6.2 Criteris i mesures d'integració paisatgística recomenats pel projecte	64
MD 7 Impacte paisatgístic	65
MD 7.1 Avaluació de l'impacte paisatgístic	65
MD 7.2 Valoració dels impactes	66
MD 7.3 Recomanacions ambientals per la integració paisatgística	67
II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	68

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MG DADES GENERALS

MG 1 Identificació i objecte de l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP)

Projecte: Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) del Projecte d'Actuació Específica (PAE) per a la rehabilitació de la Masia Horta de les Flors i la rehabilitació i nova construcció d'edificacions auxiliars.

Objecte de l'encàrrec: Obra de rehabilitació i nova construcció

Emplaçament: Polígon 3. Afores Llevant, 83 Rial Valldemaria

Municipi: 08350 Arenys de Mar (Barcelona)

Referència cadastral: 08006A003000710000MS
005099DG60C0001UB
0005099DG60C0000YL

MG 2 Agents del projecte

Promotor: Nom: **MARIA CARMEN MORENO SIMON**
DNI: 77607188J
Adreça: C/ Santa Anna 8, P02 2, 08360 Canet de Mar (Barcelona)

Arquitecte: Nom: **GUILLEM PERIS CHAVARRIA**
DNI: 47859650P
Nº col·legiat: 76.025-0 COAC
Adreça: Carrer Mare De Deu del Port 407, 13 1a, 08038 Barcelona (Barcelona)
Correu: estudi@lallotjaarquitectes.com

Arquitecte: Nom: **ENRIC VILLAVIEJA MARTÍNEZ**
DNI: 48130658F
Nº col·legiat: 74.997-4
Adreça: Carrer Eduard Maristany 26-30, 08912 Badalona (Barcelona)
Correu: estudi@lallotjaarquitectes.com

Arquitecta: Nom: **EVA GARCIA SAYAGO**
DNI: 77624818W
Nº col·legiat: 74.991-5
Adreça: Avinguda Diagonal 353, principal 3ª, 08037 Barcelona (Barcelona)
Correu: estudi@lallotjaarquitectes.com

Arquitecta: Nom: **MIREIA FIGUERAS CORTES**
DNI: 46153141F
Nº col·legiat: 80.499-1
Adreça: Avinguda Isaac Albéniz 4, 08391 Tiana (Barcelona)
Correu: estudi@lallotjaarquitectes.com



MG 3 Marc Legal

Segons legislació d'urbanisme, així com en les normatives dels Plans directors urbanístics i dels Plans territorials parcials, s'estableixen un seguit de supòsits que determinin que les actuacions en sòl no urbanitzable han d'incorporar en el seu procés de tramitació un estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP). Així mateix, la legislació urbanística autonòmica també ho regula:

L'article 48 i 49 de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme) determina el procediment per a l'aprovació de determinats projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable, i especifica la necessitat d'un estudi d'impacte i integració paisatgística.

L'article 57 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006), també especifica la necessitat de l'elaboració d'un estudi d'impacte paisatgístic per actuacions en sòl no urbanitzable.

El present document també té en consideració allò que estableixen la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i el seu reglament. El Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, regula els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística, en el seu article 21 estableix el contingut que han de tenir:

21.1 L'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:

- 1) La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
- 2) Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen els projectes tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
- 3) Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.

21.2 L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.

És d'acord amb aquest article que s'elabora el present estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) per la per a la rehabilitació de la Masia Horta de les Flors i la rehabilitació i nova construcció d'edificacions auxiliars al municipi d'Arenys de Mar.

També s'ha tingut present i s'han seguit les indicacions de la Guia d'estudis d'impacte i integració paisatgística de la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, editada el Juliol de 2010.

Barcelona, gener de 2023

EI PROMOTOR

L'ARQUITECTE



MG 4 Normativa Vigent. Descripció

A continuació es presenten els planejaments i normatives que afecten al present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, que respon al Projecte d'actuacions específiques al qual es troba annexonat. La justificació i adequació dels planejaments i normatives que li són d'aplicació es troben al apartat "MJ 3 Justificació jurídica del compliment de les diferents normatives" del Projecte d'Actuacions Específiques al que fa referència el present estudi.

El sòl inclòs en l'àmbit del present Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística està regulat pels planejaments següents:

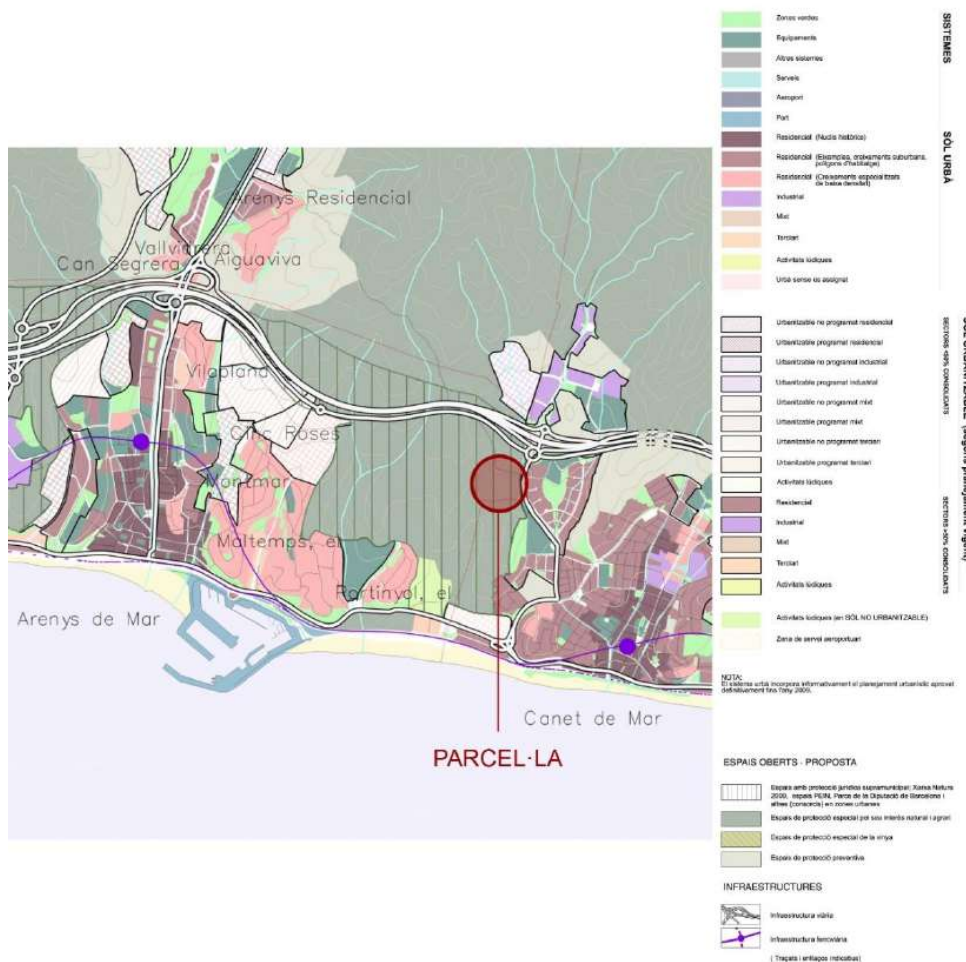
MG 4.1. Planejament territorial

- Pla Territorial Parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona (PTMB)

Data d'aprovació: aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, modificada per la Llei 24/2001, de 31 de desembre. Aprovat definitivament a 20 d'abril de 2010.

Àmbit: El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona o Pla territorial metropolità de Barcelona ordena el territori de les comarques de l'Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonès, Garraf, **Maresme**, Vallès Occidental i Vallès Oriental.

Segons el Pla Territorial la parcel·la es troba dins del sistema d'espais oberts del territori en Sòl de protecció especial pel seu interès natural i agrari i també com a Sòl de protecció jurídica municipal (espais PEIN):



Fragment del plànol: 2.2 Sistema urbà. Planejament i sistema d'espais oberts

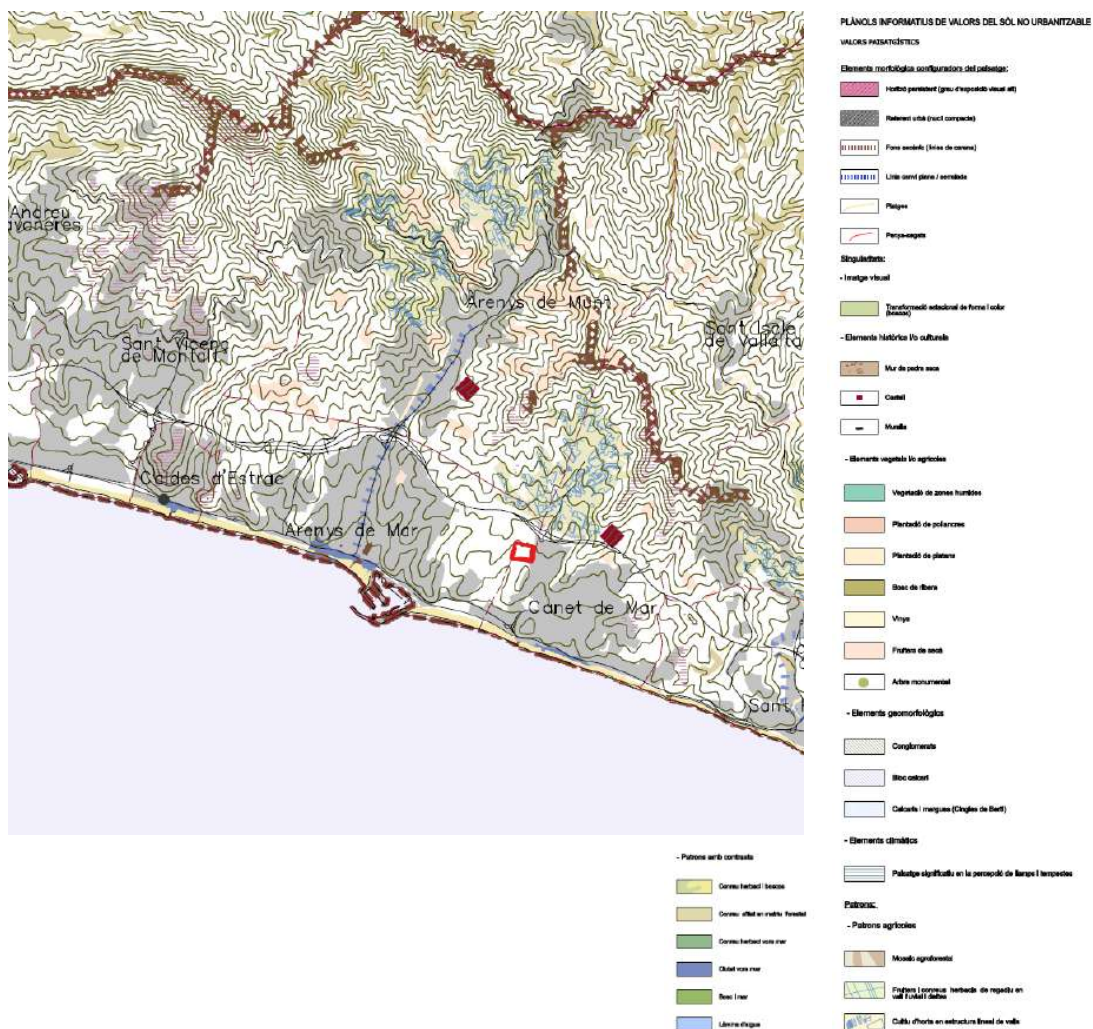


- **Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona**

Data d'aprovació: aprovat per la Llei 8/2005, de 8 de juny, entrada en vigor al novembre de 2014.

Unitat de paisatge corresponent: Unitat 23: Alt Maresme

COMARCA: Maresme
 SUPERFÍCIE: 5.661 ha
 MUNICIPIS: Els municipis inclosos parcialment o totalment dins de la unitat són Caldes d'Estrac, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Canet de Mar, Sant Cebrià de Vallalta, Sant Pol de Mar, Calella, Pineda de Mar, Tordera, Santa Susanna i Malgrat de Mar.



Plànol del Catàleg de paisatge La Regió Metropolitana de Barcelona IV6_Valors paisatgístics

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

Codi Segur de Validació: 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades: Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



El Pla Territorial Parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona incorpora en la seva normativa unes Directrius de Paisatge, que són les determinacions que, basant-se en els catàlegs del paisatge, precisen i incorporen normativament les propostes d'objectius de qualitat paisatgística en el pla territorial parcial. Una primera conseqüència d'aquestes consideracions és que cal entendre els catàlegs del paisatge com uns documents vàlids per si mateixos com a conjunt de coneixements i de propostes indicatives de protecció, gestió i ordenació del paisatge d'un territori, la valoració del qual ha estat abordada des d'una visió polièdrica de la seva realitat que incorpora aspectes patrimonials, ambientals, socials i altres elements significatius. El Catàleg defineix un marc de coneixements i orientacions útils per a una correcta integració paisatgística de qualsevol actuació que s'hagi de desenvolupar en el territori.

S'estableixen dins el Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona deu objectius de qualitat paisatgística (OQP) que estan basats en el conjunt de catàlegs del paisatge i són d'aplicació per als diversos paisatges de Catalunya. Aquests són els objectius de qualitat paisatgística per a Catalunya:

- 1) *Uns paisatges ben conservats, gestionats i ordenats, independentment de la seva tipologia (urbans, periurbans, rurals o naturals) i del seu caràcter.*
- 2) *Uns paisatges vius i dinàmics – els existents i els de nova creació a través de la intervenció – capaços d'integrar les inevitables transformacions territorials sense perdre la seva idiosincràsia.*
- 3) *Uns paisatges heterogenis, que reflecteixin la rica diversitat paisatgística de Catalunya i que s'allunyin de l'homogeneïtzació.*
- 4) *Uns paisatges endreçats i harmònics, que evitin el desordre i la fragmentació.*
- 5) *Uns paisatges singulars, que s'allunyin de la banalització.*
- 6) *Uns paisatges que mantinguin i potenciïn els seus referents i valors, tangibles i intangibles (ecològics, històrics, estètics, socials, productius, simbòlics i identitaris).*
- 7) *Uns paisatges respectuosos amb el llegat del passat.*
- 8) *Uns paisatges que transmetin tranquil·litat, lliures d'elements dissonants, de sorolls discordants i de contaminació lumínica i olfactiva.*
- 9) *Uns paisatges que puguin ser gaudits sense posar-ne en perill el patrimoni i la idiosincràsia.*
- 10) *Uns paisatges que atenguin la diversitat social i contribueixin al benestar individual i social de la població.*

Per a la regió Metropolitana de Barcelona s'han formulat onze objectius de qualitat paisatgística, coherents amb els deu definits per a Catalunya:

- 1) *Uns paisatges agraris dinàmics i productius, amb funcionalitat econòmica, social i ambiental, que preservin els elements culturals i històrics (murs de pedra seca, barraques de vinya, pous de glaç, recs i canals, etc.) que els doten d'identitat pròpia.*
- 2) *Uns paisatges naturals i forestals ben gestionats, amb criteris productius viables ecològicament, que compaginin l'activitat agropecuària amb l'accessibilitat per a activitats lúdiques i pedagògiques i el respecte per l'entorn natural i preparats contra les principals amenaces (incendis, erosió, canvi climàtic, espècies invasores, etc.)*
- 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.*
- 4) *Unes infraestructures de mobilitat, energètiques i de telecomunicacions (xarxa viària i ferroviària, conduccions de gas i d'electricitat, etc.) amb una bona inserció paisatgística, especialment les viàries.*
- 5) *Un sistema d'itineraris i miradors que afavoreixin la connectivitat respectuosa entre les ciutats, els espais rurals, els espais naturals i els elements paisatgístics significatius (miradors, fonts, patrimoni cultural, elements amb valor simbòlic, etc.), que emfatitzi les panoràmiques més rellevants i que permetin a la població interactuar amb la diversitat de matisos dels paisatges urbans, periurbans, rurals o naturals de la Regió Metropolitana de Barcelona.*
- 6) *Uns fons escènics que mantinguin els referents visuals identitaris de la Regió Metropolitana de Barcelona.*
- 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, evitant els creixements aïllats i la banalització.*
- 8) *Unes urbanitzacions endreçades, dotades d'elements de qualitat paisatgística, que mantinguin els elements d'identitat i minimitzin el seu impacte visual.*
- 9) *Unes àrees especialitzades (industrials, logístiques, comercials, de producció d'energia) amb major qualitat estètica i integració paisatgística, especialment les de nova creació.*
- 10) *Un paisatge litoral de qualitat, respectuós amb les singularitat i la identitat paisatgística de cada lloc (espais naturals, dunes, camins de ronda, fars, edificis modernistes i colonials, passejos marítims,*

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

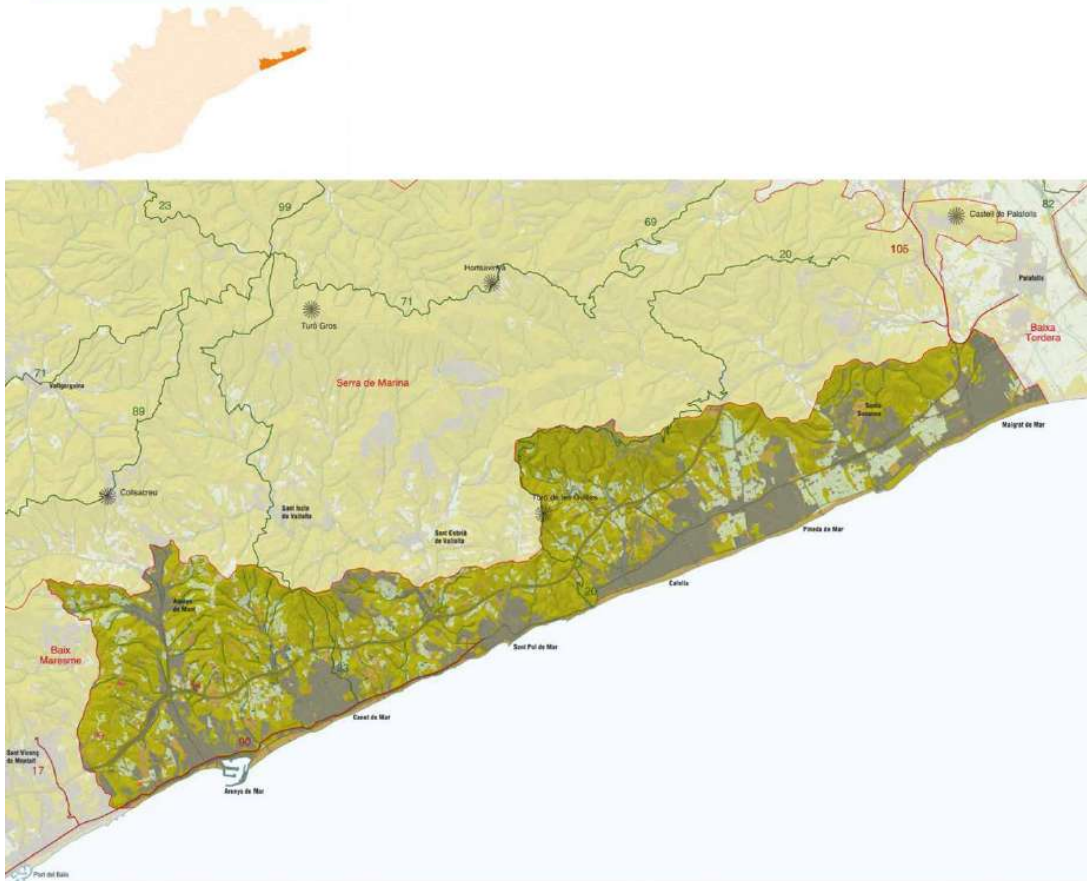


tinglados i instal·lacions portuàries), amb una regulació adient dels usos admissibles i una cura especial en les intervencions.

11) Uns espais marginals (pedreres, abocadors, etc.) que recuperin o millorin la seva qualitat paisatgística mitjançant la restauració i, si escau, la implantació d'usos compatibles de difícil ubicació en altres espais (rocòdroms, circuits de motocròs, etc.).

La **Unitat 23: Alt Maresme** té una superfície total de 5.661 ha i en formen part 11 municipis de la comarca del Maresme. El seu paisatge es caracteritza per un relleu abrupte i una plana costanera gairebé inexistents a la meitat oest de l'àmbit, entre Arenys i Calella, i en canvi ben desenvolupada a la meitat est, de Calella a Malgrat, afavorida per les aportacions del riu Tordera.

Concretament la zona del projecte es situa en aquesta meitat Oest, on la façana litoral és de platges reduïdes o gairebé inexistents i interceptades per la línia de tren Barcelona-Mataró-Maçanet i la N-II. La Xarxa hidrogràfica està estructurada per rieres, que estructuraven les principals vies de comunicació de les poblacions d'Arenys de Mar i Arenys de Munt, relligats per la mateixa riera, i de Canet de Mar.



Plànol del Catàleg de paisatge La Regió Metropolitana de Barcelona Les unitats de paisatge Alt Maresme

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



En la fitxa de la unitat que forma part del Catàleg, es defineixen els trets distintius i els principals valors en el paisatge. També es defineixen el paisatge actual, la dinàmica del paisatge i la seva possible evolució, i acaba realitzant una avaluació del paisatge on determina debilitats, amenaces, fortaleses i oportunitats. En base a tot, es defineixen objectius de qualitat paisatgística i proposa mesures (criteris) i accions per assolir els objectius de qualitat paisatgística.

Els objectius de qualitat paisatgística, criteris i accions (QQP) de la unitat Alt Maresme són:

- 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.*
- 2) *Unes urbanitzacions ordenades i integrades en el paisatge, sobretot aquelles que per la seva posició o característiques poden generar un major impacte visual.*
- 3) *Unes infraestructures lineals (xarxa de mobilitat, formada principalment per la C-32, la N-II, la via de tren de rodalia Barcelona-Maçanet/Massanes i les línies elèctriques) integrades en el paisatge i que millorin la interconnexió del territori sense comprometre la continuïtat i la permeabilitat ecològica i social.*
- 4) *Una façana marítima que mantingui el seu valor escènic, històric i la identitat paisatgística de cada lloc.*
- 5) *Un conjunt de restes arqueològiques i històriques ben preservades i gestionades, en un context forestal, urbà o rural, que permeti que els usuaris hi accedeixin fàcilment, i les interpretin i gaudeixin, de manera compatible amb llur conservació.*
- 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.*
- 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 ecològica i paisatgística entre el litoral, la plana costanera i l'interior muntanyós.*
- 8) *Un sistema d'itineraris i miradors que emfatitzi les panoràmiques més rellevants i permeti descobrir i entrar en contacte amb la diversitat i els matisos dels paisatges de l'Alt Maresme.*

MG 4.2. Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU)

DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Data d'aprovació : 26 Juliol de 2005. (TRULC)

Actualització: 3 d'agost de 2010. Publicada al DOGC núm.5686 el 5 d'agost del 2010

Àmbit: L'objecte d'aquesta Llei és la regulació de l'urbanisme en el territori de Catalunya.

TEXT REFÓS DE LA LLEI D'URBANISME

TÍTOL SEGON. Del règim urbanístic del sòl
CAPÍTOL I. Règim urbanístic i classificació del sòl

MG 4.3. Reglament de la Llei d'urbanisme

DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME

CAPÍTOL V. Règim del sòl no urbanitzable.

Secció primera. Règim d'ús del sòl no urbanitzable.



MG 4.4. Planejament municipal

Segons planejament Municipal, i informe de qualificació urbanística:

Normativa d'aplicació

Pla d'ordenació urbanística municipal, d'Arenys de Mar, aprovació definitiva en data d'octubre de 2013.

POUM Ajuntament d'Arenys de mar

Data d'aprovació: 2 d'octubre de 2013

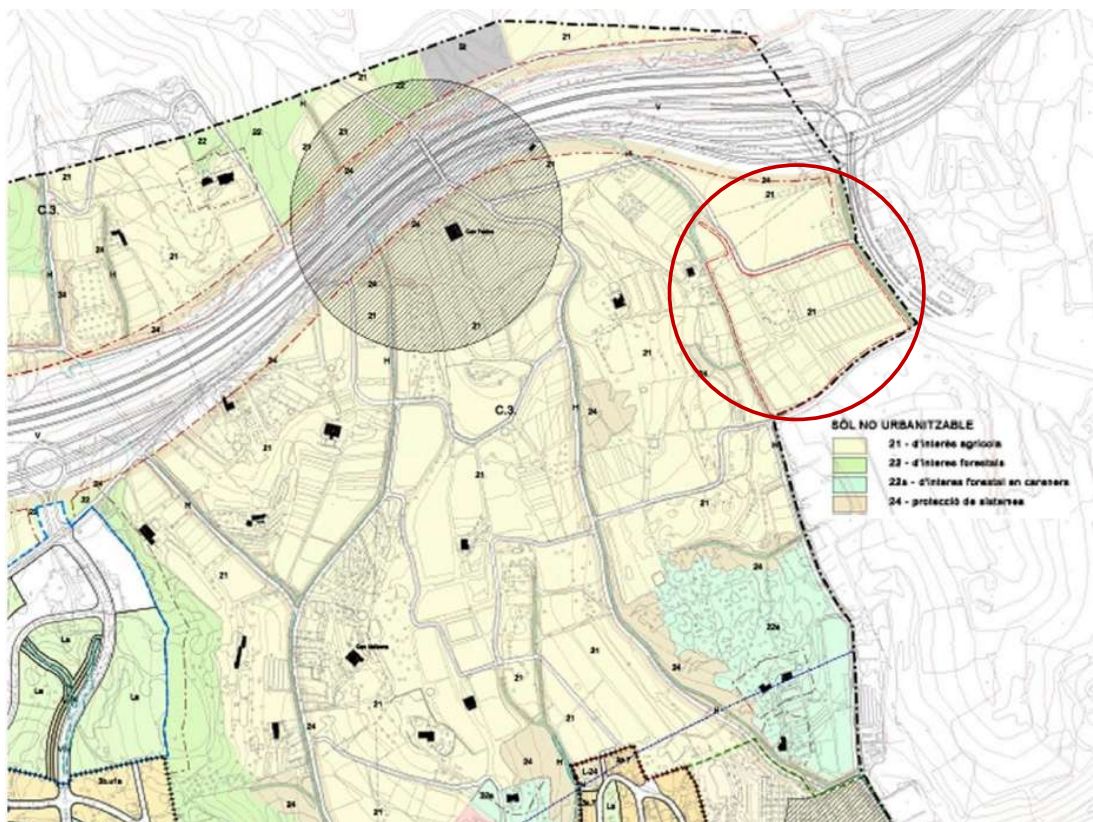
Actualització: Publicada al DOGC núm. 6553 el 3 de febrer del 2014 + Modificacions al DOGC NÚM. 7961 al 17 setembre de 2019

Àmbit: Terme municipal d'Arenys de mar

Qualificació urbanística, règim de protecció.

El sòl corresponent a tota la finca està qualificat de sòl no urbanitzable.

Qualificació urbanística: Sòl de protecció agrícola, codi 21.



Porció del "Plànol 0.3.1 Qualificacions urbanístiques del territori municipal" del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar (POUM)

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA

MD 1 Informació prèvia

A continuació s'exposa l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (a partir d'ara anomenat EIIP) del Projecte d'Actuació Específica per a la rehabilitació de la Masia Horta de les Flors i la rehabilitació i nova construcció d'edificacions auxiliars, situada al municipi d'Arenys de Mar (Barcelona).

L'objectiu del present document tècnic EIIP és el de preveure les conseqüències que tindrà l'execució del PAE sobre el paisatge actual, i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració paisatgística.

El procés d'integració paisatgística de la proposta en el seu entorn ha estat inherent al procés d'elaboració de la mateixa. Per tant, l'objectiu principal d'aquest EIIP no és el d'establir mesures correctores al projecte, sinó de demostrar que els criteris i les mesures previstes són les més adequades i suficients per garantir la correcta integració de l'actuació en el paisatge. Concretament, es fa l'anàlisi dels efectes generats en el paisatge per cada actuació proposada, especialment per aquelles accions que poden alterar la seva fesomia, la seva dinàmica i els seus valors.

Aquest EIIP té la voluntat de servir de base perquè l'administració pugui determinar la seva compatibilitat amb els requeriments que estableix la legislació vigent i avaluar la seva idoneïtat i la seva suficiència des del punt de vista d'integració paisatgística.

Així mateix, no és necessari que els EIIP incloguin l'anàlisi d'aquelles variables de caràcter mediambiental sense incidència directa o indirecta sobre el paisatge, que ja són objecte de tractament específic en els estudis perceptius corresponents. A la vegada, els EIIP s'han de poder adaptar raonablement a la naturalesa i a l'abast de cada proposta, és a dir, han de permetre en cada cas seleccionar les variables més significatives i adequar els tipus de documents a aportar, tot respectant el mètode i el rigor de l'anàlisi. L'extensió i la importància dels diversos apartats podran ser variables, en el sentit que es podran adaptar a la naturalesa de les actuacions, al seu abast territorial i a d'altres criteris objectivables que estableixin els equips redactors.

El document resultat aporta de manera raonada les opcions adoptades, que estan argumentades a partir d'informació textual i gràfica.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 2 Descripció del paisatge previ

S'identifica el paisatge amb el conjunt del medi, considerant-lo com un complex de relacions derivades de la interacció entre els elements biòtics i abiòtics que el formen. Entenem per paisatge tot allò que hom percep quan mira el seu entorn. Es presta, per tant, a un anàlisi que serà realitzat amb una certa subjectivitat, ja que dependrà en gran part del grau de sensibilitat de l'observador, de certes connotacions psicològiques i dels lligams afectius o emocionals entre l'observador i el paisatge.

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, entén com a tal *“qualsevol part del territori, tal com la percep la col·lectivitat, el caràcter de la qual és el resultat de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions.”*

Com s'ha comentat anteriorment, l'indret d'anàlisi paisatgístic s'ubica dins la unitat paisatgística 23. Alt Maresme, definida pel Catàleg de paisatge La Regió Metropolitana de Barcelona (veure apartat 4.1 del present component).

En aquesta unitat hi predomina un paisatge amb relleu abrupte i una plana costanera que, entre Arenys i Calella és gairebé inexistent perquè el relleu abrupte arriba a tocar gairebé fins al mar. Els pendissos estan constituïts en gran part per granitoides i pissarres. L'altre tret característic són les rieres i torrents de curt recorregut, que organitzen el terreny abrupte i permeten la creació de petites conques o valls amb pendents moderats aptes per l'agricultura, on predominen els saulons i les sorres. En els espais careners i inclús els muntanyosos que arriben a la costa hi predominen les pinedes i bosquines, amb retalls d'alzinars a les zones més humides.

L'autopista a l'Alt Maresme marca un límit posant en relleu el contrast entre els terrenys situats a ambdós costats. Al nord al ser més accidentat hi ha escassa implantació de nuclis urbans i d'espais agrícoles mentre que al sud predominen les cobertes del sòl urbanes i infraestructurals amb algunes intercalacions de penya-segats i conreus d'horta.

La parcel·la objecte d'aquest estudi es situa en el límit d'una d'aquestes intercalacions entre nuclis urbans (el d'Arenys de Mar i el de Canet de Mar), on el relleu abrupte que arriba fins a mar en aquesta zona, n'impedeix el desenvolupament. És una zona on hi predominen les rieres i torrents de curt recorregut (la parcel·la delimita amb dues, la Riera Vallmaria i la paral·lela a la Via Cannelum) i per tant amb un substrat saulós predominant que afavoreix el conreu d'horta i de regadiu. No obstant, es tracten de rieres de molt poca entitat i situades al costat d'un nucli urbà amb canalització d'aigua i per tant, no porten aigua la major part de l'any i s'usen com a camins. Es tracta doncs d'una de les poques zones on es conserven alguns dels rials, és a dir, camins riera de sauló tradicionals.

La dinàmica actual del paisatge de l'Alt Maresme tendeix a la urbanització. Es per això que els darrers anys l'espai agrícola ha sofert un retrocés important. Encara que alguns conreus de regadiu es mantenen, la urbanització està fent que cada vegada quedin més parcel·les abandonades (com es el cas de la parcel·la objecte d'estudi que es pretén recuperar).

D'aquesta manera, l'abandonament de l'agricultura pot ser reversible en aquestes parcel·les de caràcter no urbanitzable sempre que el context econòmic faci rendible i prou atractiu el manteniment d'aquestes explotacions. És per això que el present projecte acompanya la reactivació de l'agricultura dins les zones de la parcel·la que ja estaven destinades a aquesta funció, amb la implantació de noves activitats econòmiques al voltant del producte extret del conreu de regadiu i de l'horta, que en facin viable a nivell econòmic el seu manteniment.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 2.1 Descripció general de l'emplaçament, situació de la finca, de la Masia i dels volums annexes

L'objecte del present estudi d'impacte i integració paisatgística és l'anàlisi de l'impacte paisatgístic i mesures d'integració per a la rehabilitació de la Masia Horta de les Flors i la rehabilitació i nova construcció d'edificacions auxiliars, al municipi d'Arenys de Mar situat a la comarca del Maresme.

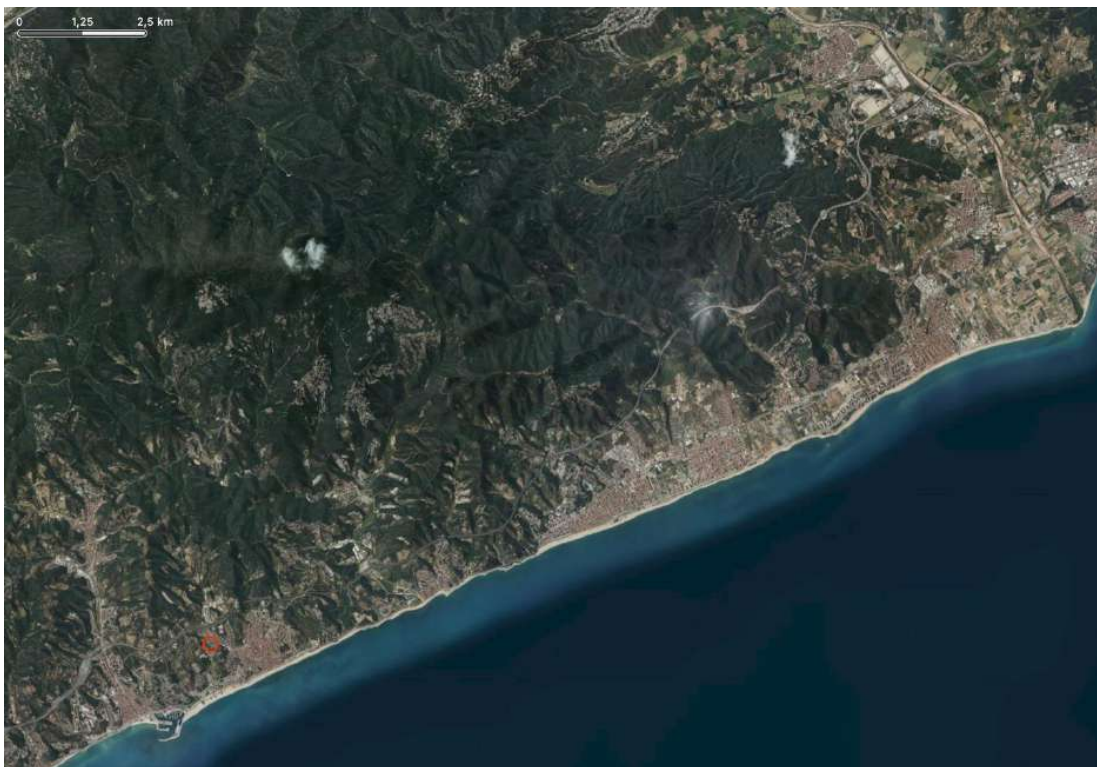
El municipi d'Arenys de Mar està situat al aproximadament al centre de tota la llargada de la comarca del Maresme a la costa (a la província de Barcelona). El terme municipal, d'uns 6,8 km² d'extensió limita al N amb Arenys de Munt, al Oest amb Caldes d'Estrac, al Est amb Canet de Mar i al Sud amb el Mar Mediterrani. Té una alçada topogràfica de 10 m per sobre del nivell del mar.

L'indret d'implantació del projecte es situa a la finca anomenada Masia Horta de les Flors. Es tracta d'una parcel·la no urbanitzable d'interès agrícola.

És una finca formada per les següents 3 parcel·les cadastrals: 005099DG60C0001UB, 08006A003000710000MS, 0005099DG60C0000YL.

La finca té una superfície total de 38.058,92 m². Llinda pel seu costat Sud amb el Camí Horta de les Flors, accessible des del Carrer via Cannetum, on trobem l'entrada principal a la finca, de 5 m d'amplada. Pel costat Nord amb el camí de terra anomenat Camí de Canet a Arenys de Mar, on hi ha una entrada secundària, de 3 m d'amplada. Pel costat Oest amb el rial Valldemaria i altres parcel·les amb edificacions aïllades i pel costat Est també amb un rial on paral·lelament hi trobem el Carrer Via Cannetum de Canet de Mar, on hi ha una entrada per a vianants de 2 m d'amplada. La finca limita en el costat Sud i Est amb el municipi veí de Canet de Mar i per tant, es troba en l'extrem Est d'Arenys de Mar.

Ortofotos general de l'Alt Maresme – Apple Maps:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





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

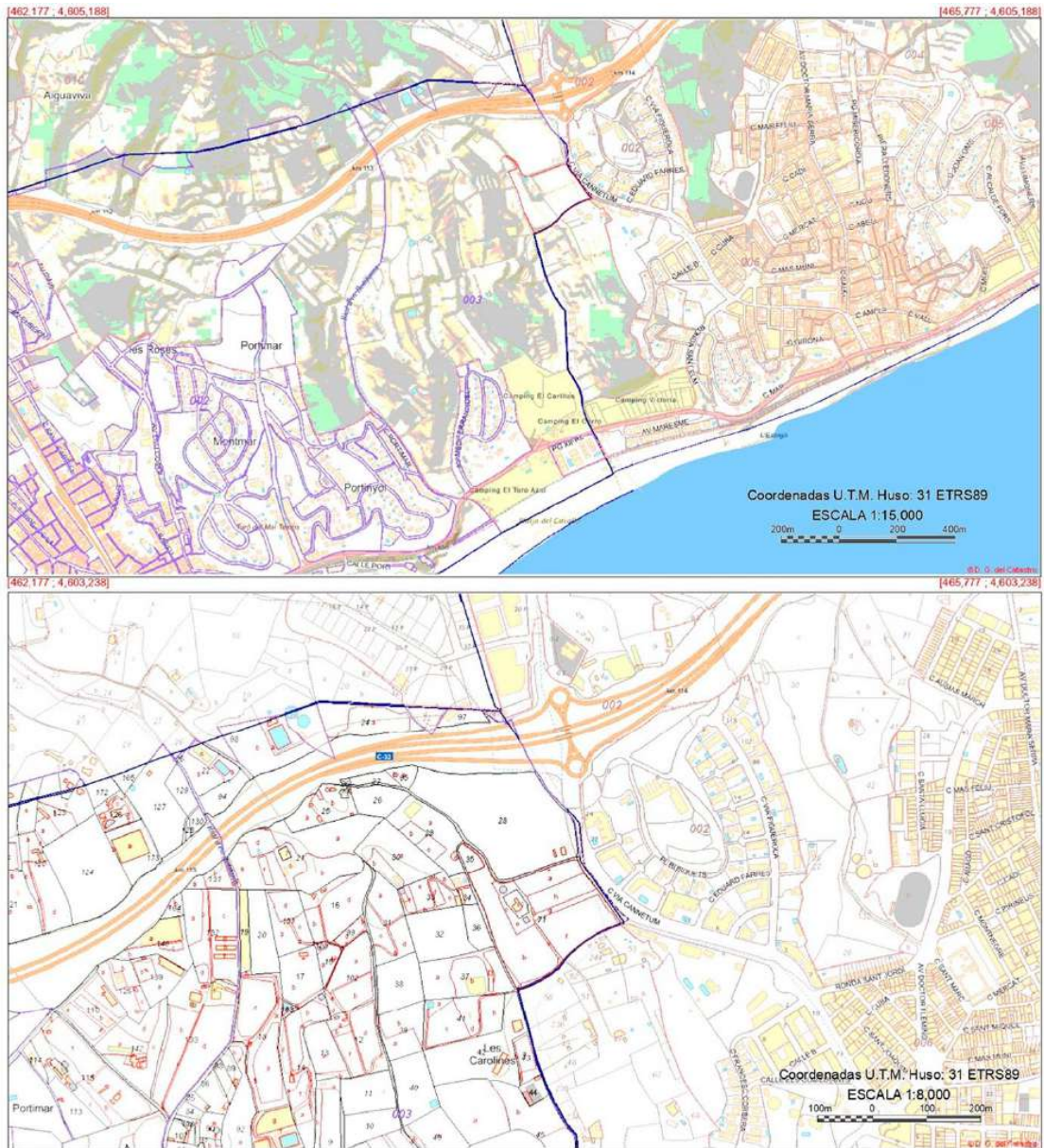
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



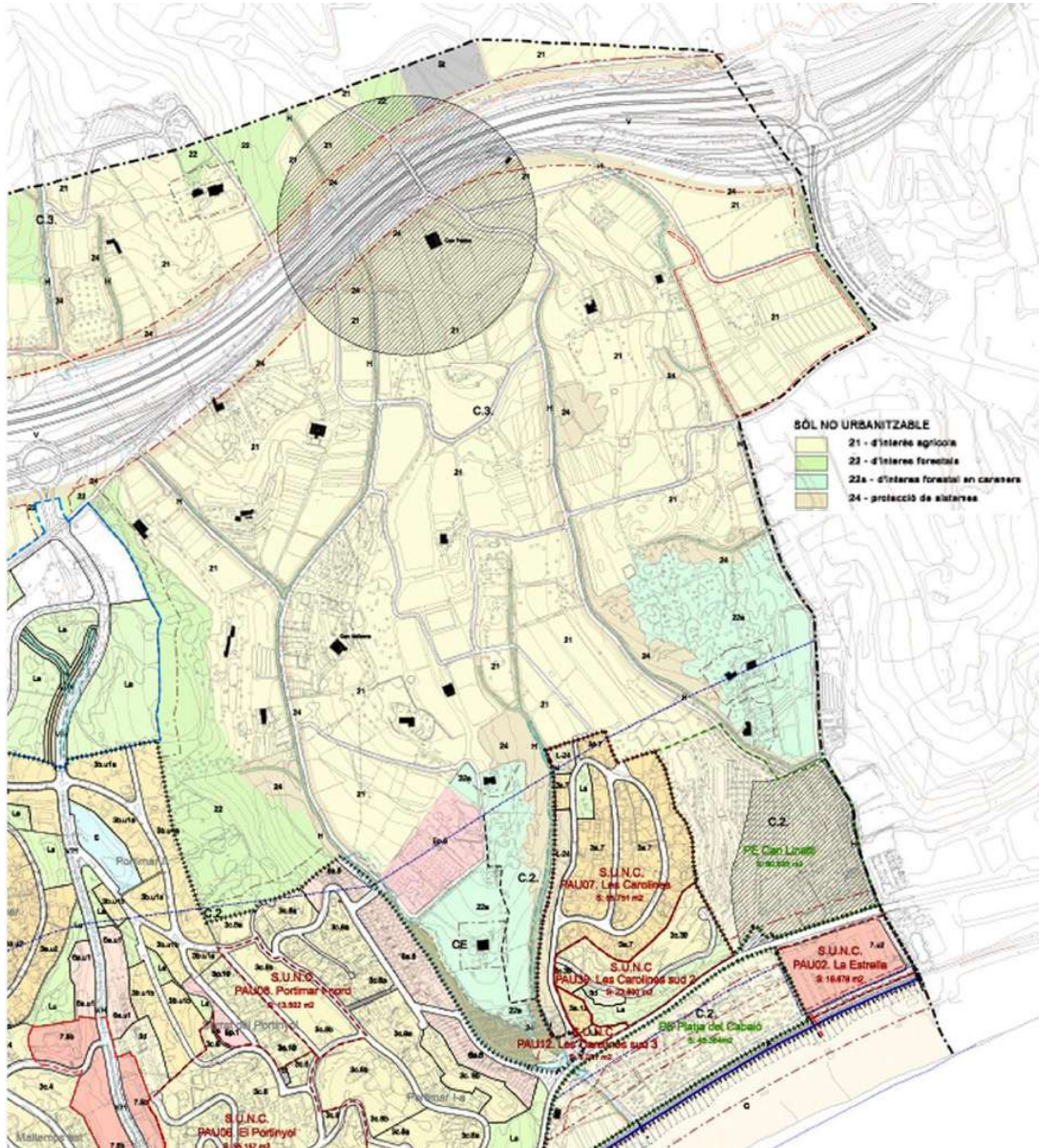
Emplaçament i situació del parcel·lari – Visor Cartogràfic de la “Sede Electrónica del Catastro”:



La geolocalització de la finca Horta de les Flors és la següent:

Coordenades		
UTM31N - ETRS89	464011.60 m	4604599.39 m
Geogràfiques	lat 41° 35' 32" N	long 2° 34' 6" E





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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





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

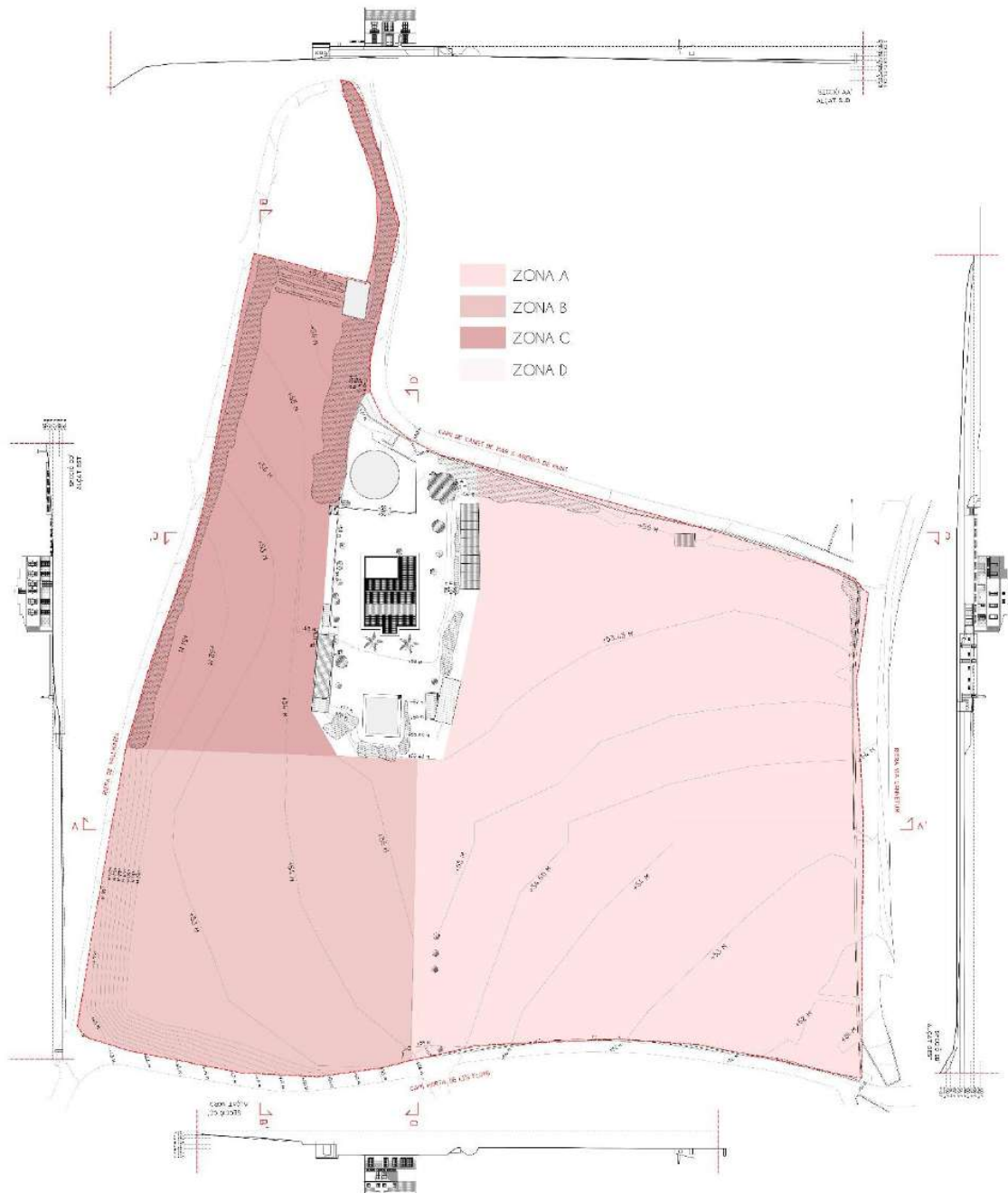
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Actualment la finca és d'interès agrícola (segons el POUM d'Arenys de Mar) però no s'hi desenvolupa cap activitat al respecte. De totes maneres, es pot entendre que l'activitat anterior dividia la totalitat de l'espai en 4 zones diferents que s'expliquen a continuació:



La zona A, la meitat Est de la parcel·la, està majoritàriament destinada a la producció agrícola. Està separada de la meitat Oest pel camí de l'entrada principal que està lleugerament elevat topogràficament. Aquest espai està dividit en dues zones, la zona Nord està 1 m elevada per sobre de la zona Sud i aquest canvi de nivell forma una línia horitzontal que marca l'entrada per a vianants des de la porta que dona al Carrer Via Cannetum de 2 m d'amplada fins la part baixa de la rampa que accedeix a la zona elevada de la masia. En aquesta zona, separada 2 m de la tanca Nord, hi trobem una edificació existent, un pou actualment inutilitzat i que ha estat enreixat per la seguretat dels usuaris.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

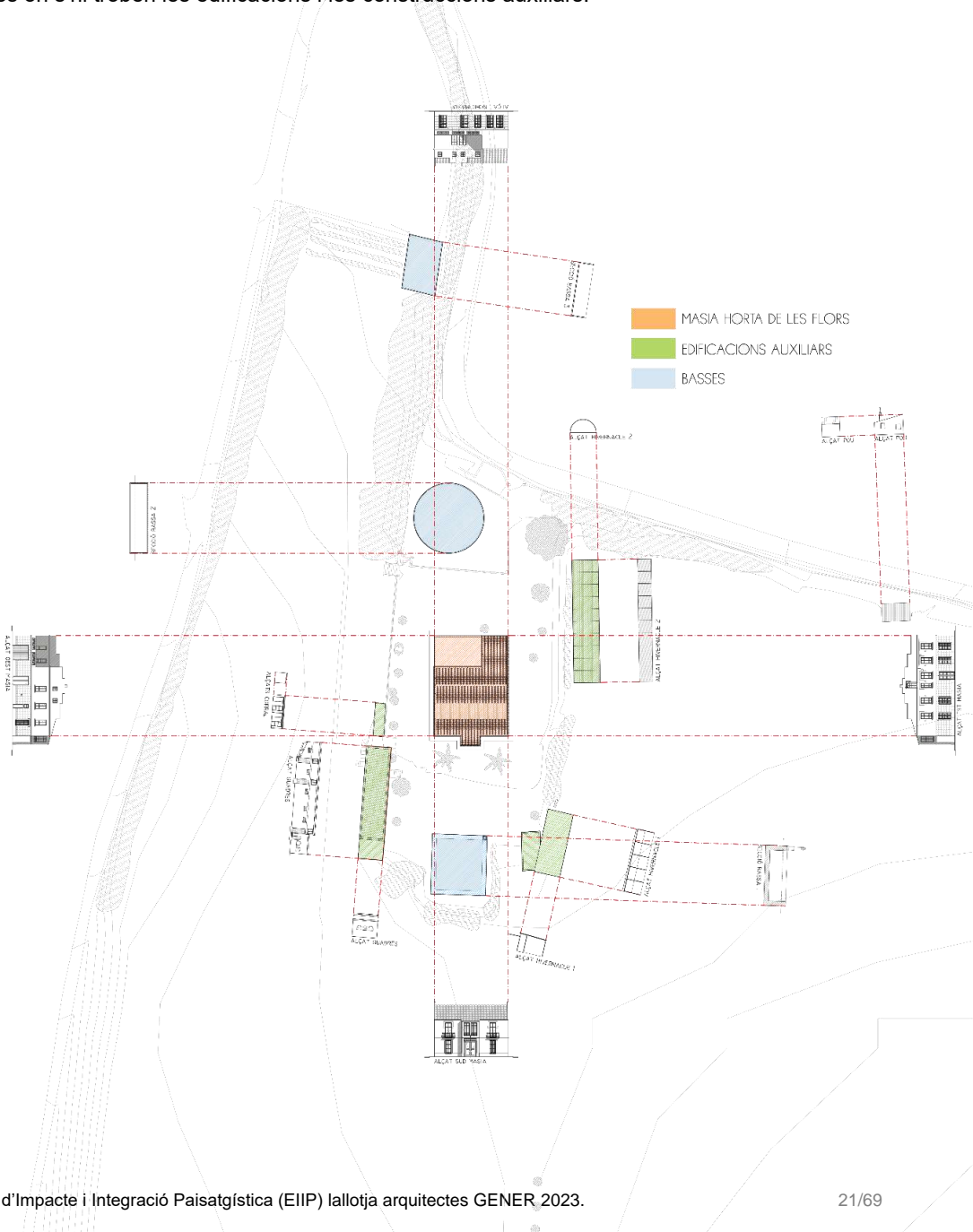
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



La zona B fa referència al quadrant Sud-Oest de la finca i està destinada a la producció agrícola. Aquest està separat de la zona A pel camí principal d'entrada que està lleugerament per sobre i de la zona C per l'estretament que provoca el turó central i per la pròpia topografia. Pels costats Oest i Sud llinda amb el Rial Valldemaria i el Camí Horta de les Flors amb el que té una diferència topogràfica de 4 m d'alçada que es resol amb un talús natural. En aquesta cantonada de la parcel·la no hi ha cap tanca ja que el propi talús amb vegetació impedeix l'entrada.

La zona C es tracta de la part Nord-Oest de la parcel·la i està també destinada a la producció agrícola. És la part de conreu més estreta. Llinda en el seu costat Oest amb el rial Valldemaria, en el seu costat Est amb la primera plataforma del turó on s'hi troben dues edificacions, en la part Sud amb la zona B i en la part Nord amb una parcel·la veïna. Actualment en aquest extrem Nord de la parcel·la hi ha construïda una bassa on s'hi pot veure una decoració amb el nom de la finca "Vall de Maria" i hi ha plantades 4 fileres de ceps destinats a la producció vinícola, actualment inactius.

La zona D és el turó al que s'ha fet referència anteriorment en la descripció topogràfica del terreny. Aquest, llinda en el costat Nord amb el Camí de Canet a Arenys de Mar, en el costat Oest amb la zona C, en el costat Sud amb la zona B i en el costat Est amb la zona A. Al voltant i sobre aquest turó és on s'hi troben les edificacions i les construccions auxiliars.



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Començant pels elements situats sobre el turó trobem la Masia (+58m), situada al centre del turó, de planta rectangular amb les portes principals a les façanes Sud i Est. Davant aquesta edificació, en l'extrem Sud hi trobem una piscina quadrada de 12x12 m des de la qual es forma el talús vegetal que dóna a la zona B. En l'extrem Nord, situada 1 m per sobre de la resta de la plataforma hi trobem una segona plataforma (+59m), separada per una barana i amb accés a través d'escales, on hi ha una bassa que dóna servei a l'activitat agrícola. En el costat Est hi ha el talús vegetal que ens separa de la zona A i en l'Oest tenim una barana sobre un mur de contenció que ens separa de la zona C.

La resta d'edificacions auxiliars es troben a una cota inferior a la d'aquest turó (+58m). Les edificacions al costat Oest, com s'ha descrit topogràficament, es troben sobre una plataforma entremig de la zona C i la resta del turó (+54,+55m). En aquesta, s'hi diferencien encara dos nivells; la part Nord està 1 m per sobre de la part Sud. L'edificació situada en la part Nord (+55m) és un corral, recolzat en el seu costat Est al mur de contenció de la resta del turó. Aquesta edificació auxiliar està 3 m per sota del nivell de planta baixa de la masia. L'edificació situada a la part Sud (+54m) es tracta de unes quadres que tenen una alçada total de 5 m (dues plantes) i sobresurten 1 m del nivell del turó. D'aquesta manera des de la plataforma de la masia trobem en el costat Oest una escala que condueix a la planta superior d'aquestes quadres i la pròpia edificació fa de barana. Entre les dues edificacions anteriorment descrites actualment hi ha una rampa de terra que permet accedir-hi des del nivell de la masia.

Les edificacions al costat Est es troben a la mateixa cota que la zona destinada al conreu. Just on acaba el talús natural, a la part Sud hi trobem una edificació d'acer i tela, semi-tancada, que sobresurt 0,5 m per sobre la plataforma de la masia i a la qual s'accedeix des del camí principal, al costat de la rampa que puja a la zona de la masia. L'altre edificació s'estén paral·lela al talús de la cara Est i es tracta d'un hivernacle que dona servei a l'activitat agrícola.

MD 2.2 Topografia

La topografia del solar, a nivell general, té una pendent continua de Nord a Sud amb una diferència màxima de 6 m d'alçada en tota la seva longitud. No obstant, situat al centre de la parcel·la trobem un turó que actua com a podi d'un dels elements principals de la finca, la masia. Aquest turó té una superfície aproximada de 3.240 m² i sobresurt 6 m d'alçada respecte la resta del terreny. Més concretament, el costat Oest d'aquest turó, té una segona plataforma entre el nivell inferior del terreny i el nivell on es troba la masia. Aquesta, s'eleva 2 m de la zona de conreu i va incrementant fins arribar a 4 m a mesura que la resta de terreny també s'eleva en una pendent constant cap a Nord. La segona plataforma permet accedir a dues construccions auxiliars que s'expliquen més endavant. En el costat Est, la diferència entre la cota on es troba la masia i la resta de terreny és de 4 m i es resol en forma de talús. La cara Nord d'aquest podi llinda directament amb el camí de terra anomenat Camí de Canet a Arenys de Mar, que es troba a la mateixa alçada que la plataforma d'accés a la masia i des d'on hi ha una entrada secundària. Finalment la cara Sud d'aquest punt singular de la finca, té una diferència amb la resta del terreny de 5 m i també es resol en forma de talús vegetal. En aquesta vessant hi ha una rampa de terra alineada amb la porta principal i amb el camí que parteix d'aquesta, que permet l'accés en cotxe a la masia.

L'actuació es centra al voltant de la zona singular a nivell topogràfic de la finca: el turó on es troba la masia Horta de les flors. Aprofitat el desnivell existent entre la zona de conreu i la posició de la masia es construiran les noves edificacions auxiliars, així com també es rehabilitaran les construccions auxiliars existents que ja es troben al voltant d'aquest desnivell. D'aquesta manera l'impacte visual de les noves construccions serà mínim i s'aprofitarà per reduir l'impacte generat actualment per les edificacions auxiliars existents. De la mateixa manera, resoldrem l'accés de vianants i de vehicles a la plataforma de la masia.

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

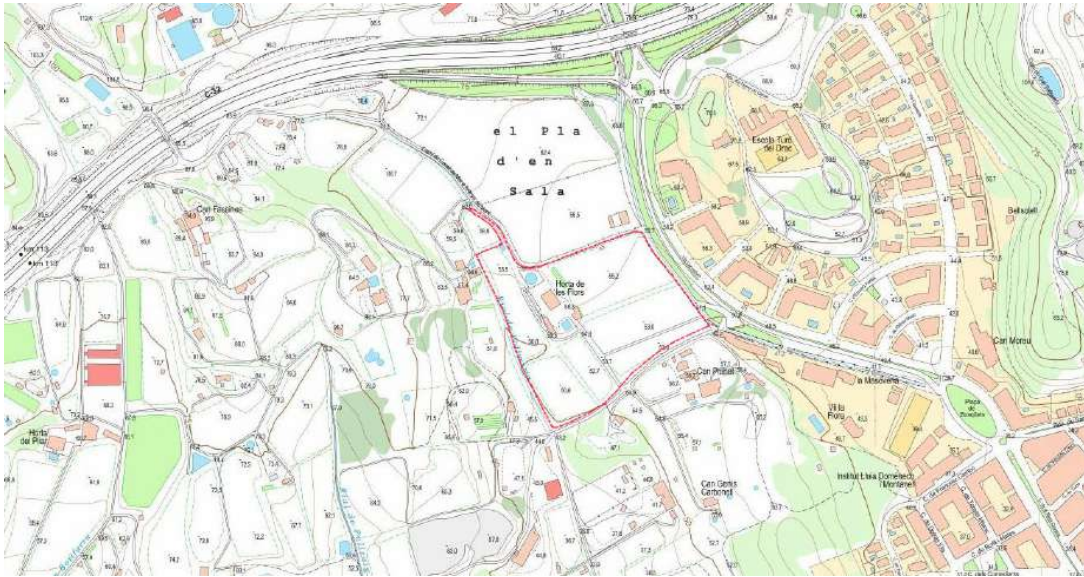
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

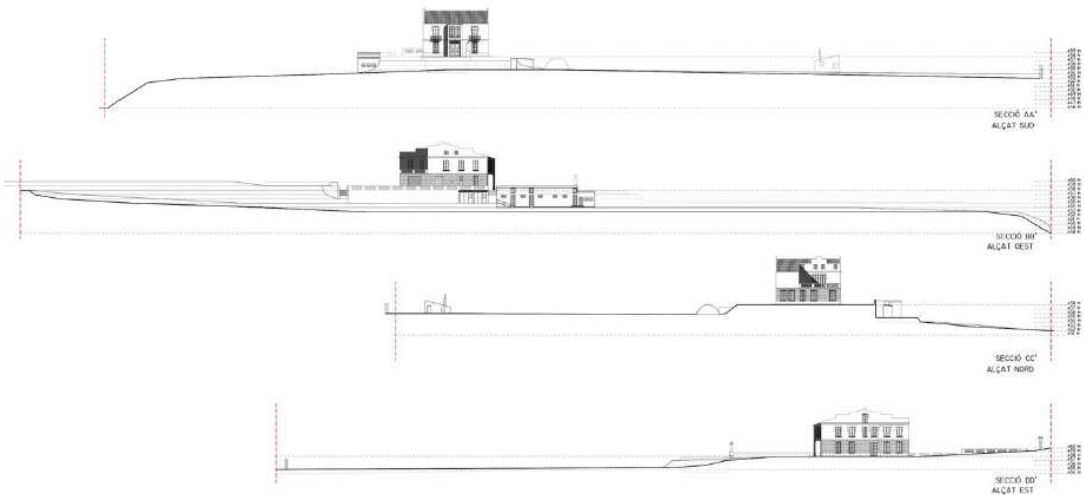
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Plànol amb corbes de nivell de l'Institut Cartogràfic – ICGC:



Seccions d'elaboració pròpia extretes del plànol topogràfic de la parcel·la Polígon 3, Parcel·la 71, en data 14/02/2022 – Topografia Bosch:



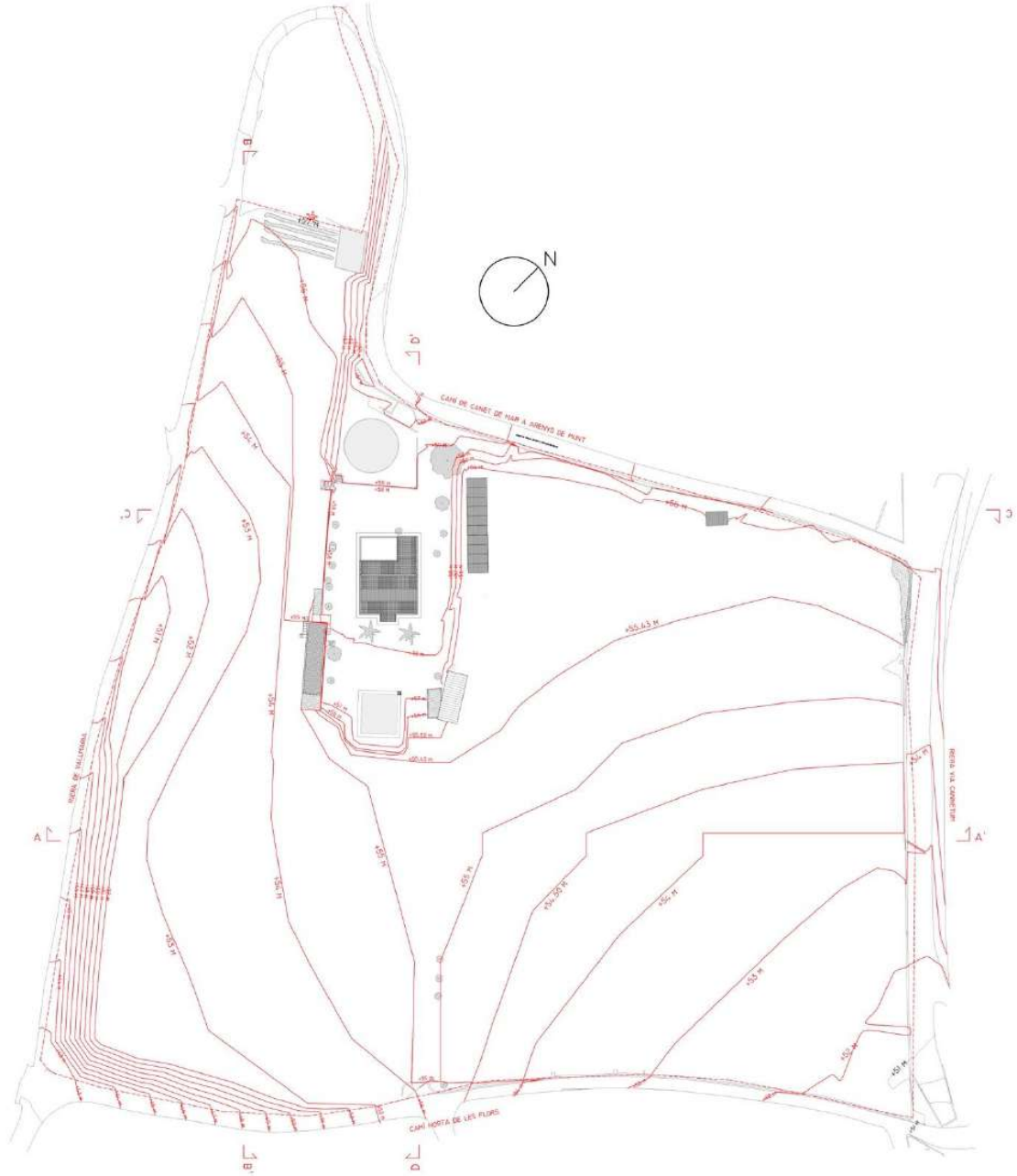
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 2.3 Límits de la parcel·la i entorn

La finca té una superfície total de 38.058,92 m². Està situada a l'extrem Est d'Arenys de Mar i llima en els costats Sud i Est amb el municipi veí de Canet de Mar. En els seus costats Nord, Oest i Sud, la parcel·la està envoltada de zona verda i zona de conreus amb parcel·les veïnes de dimensions similars i amb edificacions aïllades i poc abundants. Pel costat Est, trobem part del nucli urbà de Canet de Mar. Majoritàriament es tracta d'una zona d'habitatge plurifamiliar i unifamiliar, amb blocs d'habitatge de màxim dues plantes pis.

Pel que fa als camins, la parcel·la llima pel seu costat Sud amb el Camí Horta de les Flors, accessible des del Carrer via Cannetum, on trobem l'entrada principal a la finca, de 5 m d'amplada. Pel costat Nord amb el camí de terra anomenat Camí de Canet a Arenys de Mar, on hi ha una entrada secundària, de 3 m d'amplada. Pel costat Oest amb el rial Valldemària i altres parcel·les amb edificacions aïllades i pel costat Est també amb un rial on paral·lelament hi trobem el Carrer Via Cannetum de Canet de Mar, on hi ha una entrada per a vianants de 2 m d'amplada.



L'accés rodat a la finca es fa des de la via Cannetum, de Canet de Mar. Es tracta d'una via de comunicació important dins el municipi ja que l'uneix en vertical i és el que dona accés a l'autopista i al polígon industrial. Està asfaltat i és apte per a camions i vehicles de gran tonatge. Té un carril per cada sentit, separats per un element vegetal al centre i vorera als dos costats. A la finca s'hi accedeix sortint d'aquesta via principal, a la dreta, a través d'un gual a la vorera del costat Oest que dona accés al Camí Horta de les Flors. Aquest camí és de sorra batuda i d'una amplada mitja de 3,50 m. Es un camí que es pot fer en dues direccions però no hi passen dos cotxes a la vegada. No disposa de voreres i llima amb la parcel·la objecte d'aquest estudi pel seu costat Nord al llarg de 200 m. L'accés amb vehicle a la finca es fa aproximadament en el punt mig d'aquest tancament de la parcel·la a (125 m de l'inici del camí des de la Via Cannetum). La tanca que separa la propietat del camí no és continua en tota la seva longitud. Des de la Via Cannetum fins a la porta d'entrada es tracta d'un mur de pedra de 2 m d'alçada que no ens permet visualitzar la finca i que pràcticament no varia perquè el camí és pla. En canvi, a partir de la porta, el camí baixa i es genera una diferència d'alçada (respecte la finca) de 8 m que es resol mitjançant un talús vegetal de 10 m d'amplada cap a l'interior de la propietat. D'aquesta manera la finca és visible a través de la porta i, anant en direcció Oest, durant uns 30 m fins que el talús ja ens queda a una alçada superior a 2 m.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Imatges pròpies de l'accés des de la Via Cannetum que connecta amb el Camí Horta de les Flors:



Imatges pròpies de la entrada al camí Horta de les Flors:



Imatges pròpies del camí Horta de les Flors. Límit de la parcel·la amb mur de pedra:



Imatges pròpies del camí Horta de les Flors. Punt d'entrada actual a la finca (1):



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Imatges pròpies del camí Horta de les Flors. Límit de la parcel·la amb talús vegetal:



Imatges pròpies del punt final del camí Horta de les Flors:



Quan, avançant pel Camí Horta de les Flors es genera un creuament de 4 camins, ens trobem a la cantonada Sud-Oest de la nostra finca, on el talús és més alt. El camí en vertical, que limita amb el costat Oest de la parcel·la, és la Riera de Vallmaria. Es tracta d'un camí de 2,5 m d'amplada de sorra i amb vegetació. En aquest costat tampoc hi ha tanca però hi ha una barrera visual i física generada a partir de la vegetació (canyes) que creix descontrolada amb el pas de l'aigua per la riera. El camí, en els seus primers 100 m (des de l'extrem Sud) va per sota de la finca i el talús comentat anteriorment es va reduint des dels 8 m d'alçada fins a quedar-se 1 m per sota de la finca. A la cantonada Nord-Oest de la nostra finca el camí continua fins a trobar-se amb el camí de Canet a Arenys de Mar. En aquest punt, des del Rial Vallmaria hi ha un accés rodat a un habitatge unifamiliar. La resta de riera és poc accessible amb vehicle.

Imatges pròpies del creuament entre els camí Horta de les Flors i el rial Vallmaria:



Tornant al punt de partida de l'accés rodat des de la Via Cannelum, hi trobem un camí de sorra (o riera) sense nom, paral·lel a aquesta. Aquest camí és de sorra sense voreres, accessible per a cotxes, ja que té una amplada de 6,5 m i és força transitat perquè a l'extrem Nord-Est de la nostra parcel·la, hi ha l'entrada veïna a un aparcament d'autocaravanes. No té un desnivell molt pronunciat: el seu extrem Sud és el més baix i és on aquesta riera es canalitza i passa per sota del Camí Horta de les Flors, i el seu extrem Nord és el punt més alt amb 6 m de diferència en una longitud de 145 m. Tot i ser paral·lel a la Via Cannelum està situat 2 m per sota d'aquesta i separats per un talús vegetal. En aquest límit Est, la parcel·la té una tanca igual que la del primer tram del Camí Horta de les flors, de pedra de 2 m d'alçada on l'únic accés que hi ha és una porta per a vianants de 3 m d'amplada. Des del camí en qüestió no veiem ni la masia ni l'interior de la finca però des de la Via Cannelum, per la vorera, situada 2 m per sobre del camí, podem veure la masia.



Imatges pròpies de l'accés des de la Via Cannetum que connecta amb la riera paral·lela a aquesta via:



Imatges pròpies del rial paral·lel al carrer Via Cannetum des d'on hi ha la entrada per a vianants a la finca (2):



Per últim, el camí que llinda amb la parcel·la per l'extrem Nord d'aquesta s'anomena Camí de Canet a Arenys de Mar i també es tracta d'un camí de sorra pràcticament pla sense voreres. Té una amplada de 4 m i comunica les rieres de Vallmaria i la paral·lela a la Via Cannetum. En tota la part horitzontal d'aquest camí hi ha una tanca de pedra igual que les anteriors de 2 m d'amplada que no ens permet veure l'interior de la finca. En el punt on aquest camí fa un gir de 90° hi trobem una porta d'accés per a vianants de 3 m d'amplada i s'acaba el mur esmentat. A partir d'aquest punt, el límit amb la finca és un talús vegetal de 4 m d'alçada (quedant el camí per sobre de la finca) que continua fins l'extrem Nord de la parcel·la quan aquest camí es troba amb el rial Vallmaria.

Imatges pròpies de la trobada entre el rial paral·lel al carrer Via Cannetum i el camí que va de Canet a Arenys de Mar:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

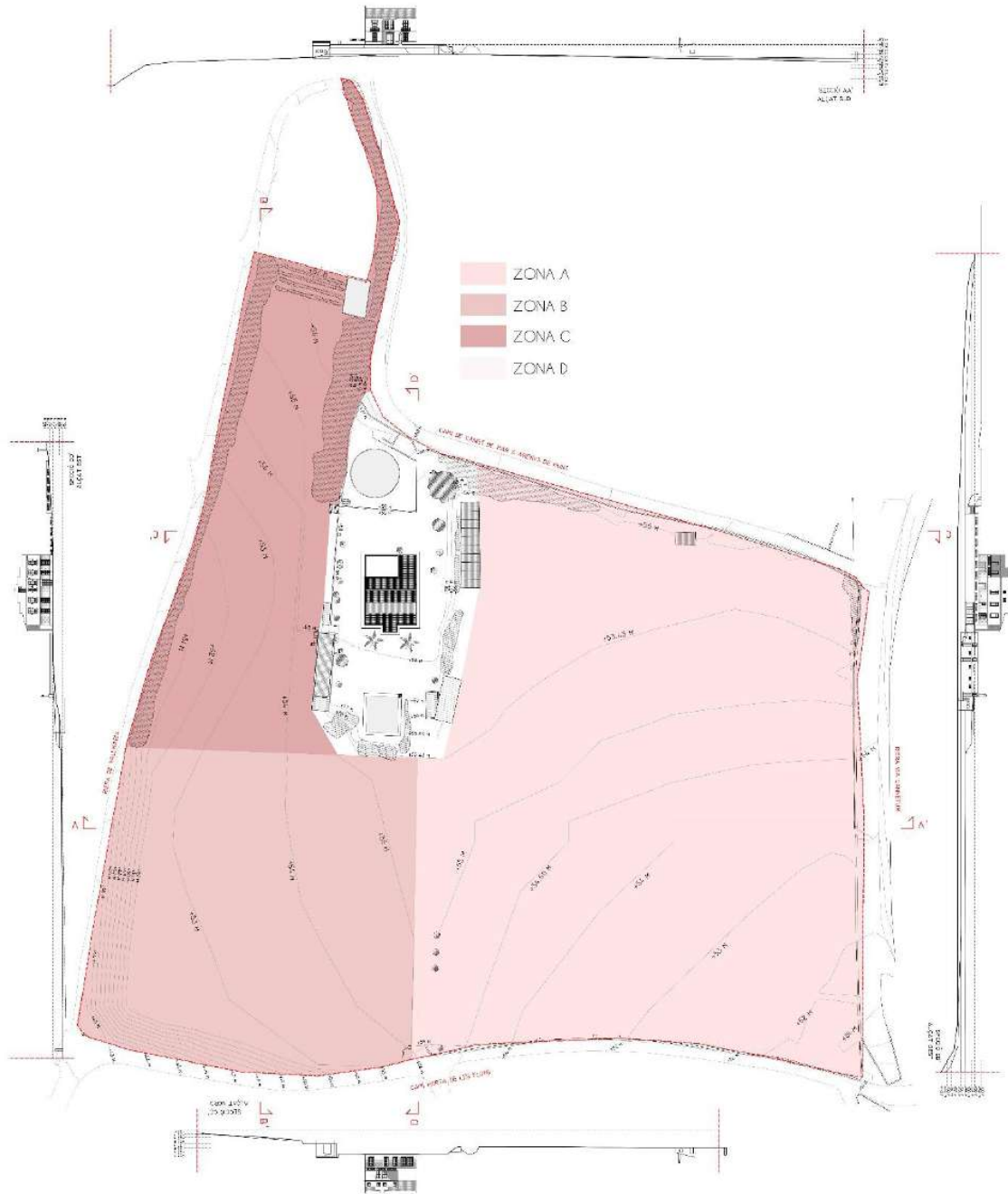
Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 2.4 Vegetació

Tal i com s'ha explicat al apartat "MD 2.1 Descripció general de l'emplaçament, situació de la finca, de la Masia i dels volums annexes" la parcel·la és d'interès agrícola (segons el POUM d'Arenys de Mar) però no s'hi desenvolupa cap activitat al respecte.



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Les zones A, B i C estan destinades al cultiu (actualment inexistent) i segons cadastre (llevat dels camins d'accés rodat i per a vianants) les activitats agrícoles que s'hi desenvolupen són les següents:

ZONES	CULTIU	M2
ZONA A	F "Huerto regadío"	9.133 m ²
	H "Invernadero hortalizas"	4.399 m ²
ZONA B	B "Huerto regadío"	13.251 m ²
ZONA C	B "Huerto regadío"	

No obstant, en l'actualitat l'activitat agrícola està aturada, i en tota aquesta zona és de terra batuda preparada per al cultiu. Com a punt singular, trobem que a la part Nord de la zona C hi ha actualment 4 files de ceps de raïm per al cultiu de vinya que es troben inactius i que es pretenen recuperar. El present estudi explica més endavant el tipus d'activitat agrícola que es vol realitzar en aquestes tres zones, per tal de reactivar la productivitat de la finca.

Els talussos, que es troben en alguns dels llindars de la parcel·la i entre la zona de cultiu i la plataforma de la Masia, actualment no es troben consolidats. Són de terra apilada en un angle aproximat de 45° i hi tenen poca vegetació a mode d'arbustos arrelada.

Pel que fa a la zona D, que es on es centra l'actuació explicada dins el Projecte d'Actuació Específica (PAE), actualment és la zona on hi ha més elements arboris ja que aquesta plataforma s'entén com a jardí de la masia. Dos elements verticals, unes palmeres de gairebé 10 m d'alçada, marquen l'entrada Sud a la masia d'origen indià. També hi trobem en tot el costat Oest de la plataforma diferents arbres més petits i culminats en el seu extrem Sud per un llimoner i un til·ler. La zona Est, on es troba l'entrada principal a la masia, té menys arbres però està culminada en el seu extrem Nord per una morera de grans dimensions. Tota la vegetació d'aquesta plataforma es pretén conservar i potenciar a través de la proposta de rehabilitació i noves construccions.

Imatges pròpies de la vegetació existent:





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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 3 Factors de visibilitat

Els factors de visibilitat són d'especial importància per poder caracteritzar el paisatge existent. Es representa gràficament a partir de la conca visual, és a dir, l'àmbit del territori que és visible des de la implantació de la proposta en funció de la topografia i la permeabilitat visual de la zona de projecte cap a l'entorn i viceversa. Per determinar-ho també es definiran els diferents punts d'observació a partir de la detecció de les zones habitades de l'entorn, les edificacions aïllades o els miradors naturals, així com els recorreguts de les carreteres o camins que tinguin dins el seu camp visual la parcel·la d'estudi i la zona concreta d'actuació dins d'aquesta.

S'analitzaran doncs la conca visual teòrica i la real. La conca visual teòrica vindrà marcada per la topografia del terreny i la real, a part de la topografia, tindrà en compte els elements verticals d'ombra visual canviant com els arbres o les edificacions existents.

MD 3.1 Conca visual teòrica

La conca visual teòrica ve limitada pel relleu de la zona i la topografia concreta de la parcel·la objecte d'aquest projecte, on es troba la masia Horta de les Flors. A continuació es fa un supòsit de les visuals que hi hauria si només es tinguessin en compte les corbes de nivell.

La finca està elevada uns 50 m respecte el nivell del mar i es troba a la part alta de les poblacions entre les que es situa; Arenys de Mar i Canet de Mar. La pendent des del mar és pràcticament contínua cap a l'interior fins al límit nord de les poblacions, que ve donat pel corredor del Montnegre. El nucli urbà de les dues poblacions es troba entre la carretera N11 que ressegueix la costa i l'autopista C-32 que es situa al peu de les muntanyes del corredor.

La parcel·la està situada entre els dos nuclis urbans d'Arenys i Canet en una extensió de territori dedicada majoritàriament al cultiu i poc densa en quant a urbanització. Aquesta zona està formada per petits turons que es desenvolupen perpendiculars a mar i es separen uns dels altres a través de rieres. Els costats Oest i Est de la finca estan delimitats per dues d'aquestes rieres. A l'Oest, a partir de la riera Vallmaria, s'eleva un altre cop el territori formant un turó des del qual dues cases tenen visió a l'interior de la nostra parcel·la. El Carrer Via Cannelum, paral·lel a la riera i al límit Est de la nostra parcel·la, es troba elevat 1 m respecte aquesta. D'aquesta manera tota la zona urbanitzada de Canet de Mar que comprèn els habitatges que van del Carrer F.Daniel Molina al Carrer Francesc Guàrdia, té visió cap a la nostra zona d'actuació. Pel que fa al costat Nord, la visió cap a la finca seria des de l'autopista C-32 i l'entrada des d'aquesta a Canet de Mar, ja que es troba 25m elevada per sobre nostra. També, des d'aquesta entrada i baixant pel Carrer Via Cannelum veuríem la parcel·la. En el costat Sud, a partir del Camí Horta de les Flors s'eleva un turó des d'on dos habitatges unifamiliars poden veure la finca. Aquest, ens tapa la visió completa del mar des de la masia.

Com s'ha explicat amb anterioritat, a l'interior de la parcel·la també hi ha un petit turó que actua de plataforma base on s'ubica la masia. Aquesta queda doncs entre 3 i 4 m per sobre de la topografia general del terreny i és fa molt més visible des de l'exterior. La resta d'edificacions però, queden integrades dins aquest talús de 3 a 4 m al voltant de la masia i, per tant, són visualment menys reconeixibles.

A continuació es detallen els punts d'observació de la conca visual teòrica a partir de les representacions tridimensionals generades per Google Earth, que te per base la cartografia de l'ICC (Institut Cartogràfic de Catalunya). Aquests punts s'estipulen com a hipòtesis, determinades per la topografia del terreny, sense tenir en compte obstacles:

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

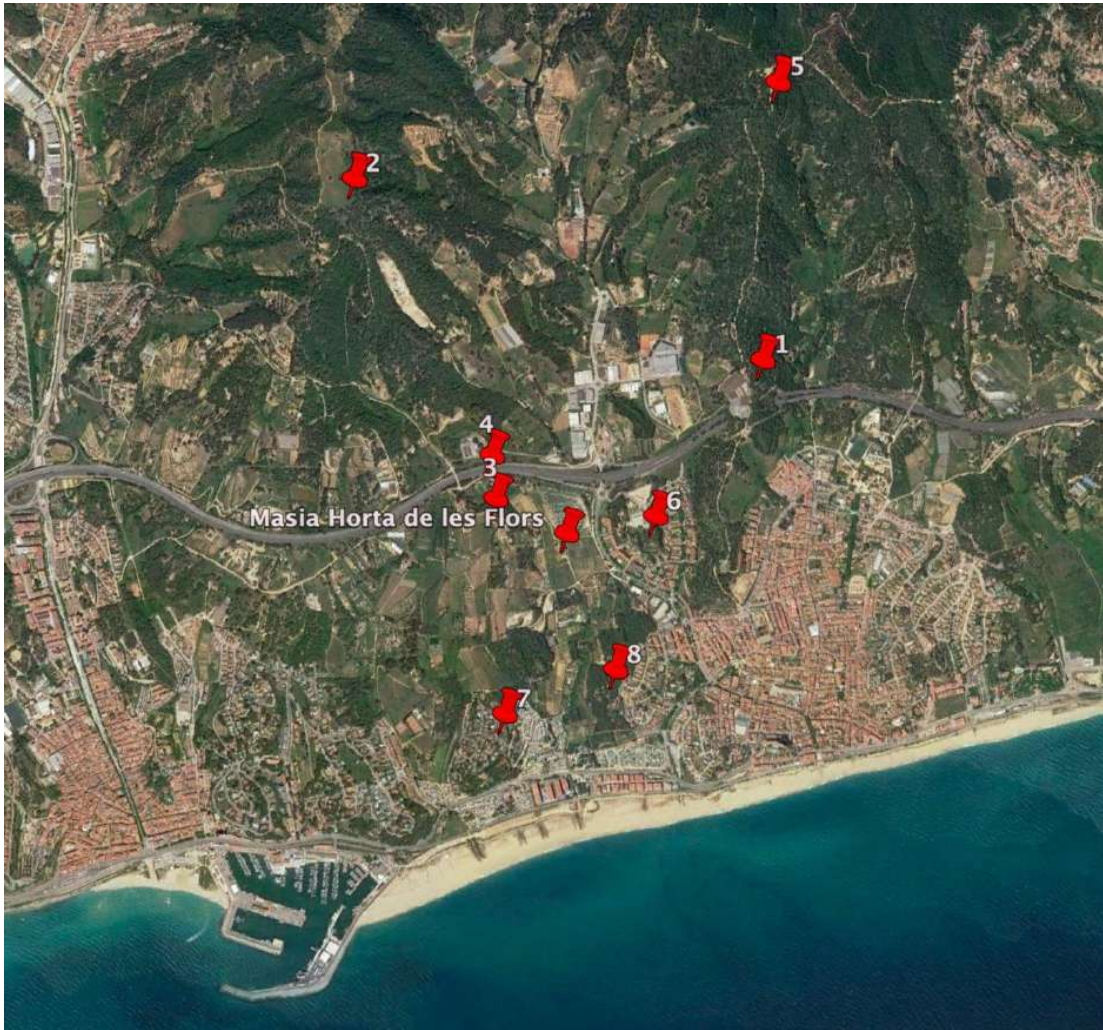
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Llegenda dels punts d'observació teòrics marcats en vermell i numerats - Ortofotos general extreta de Google Earth Pro:



Punt d'observació 1: al fons a la dreta la Masia Horta de les Flors marcada en vermell – Google Earth Pro:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

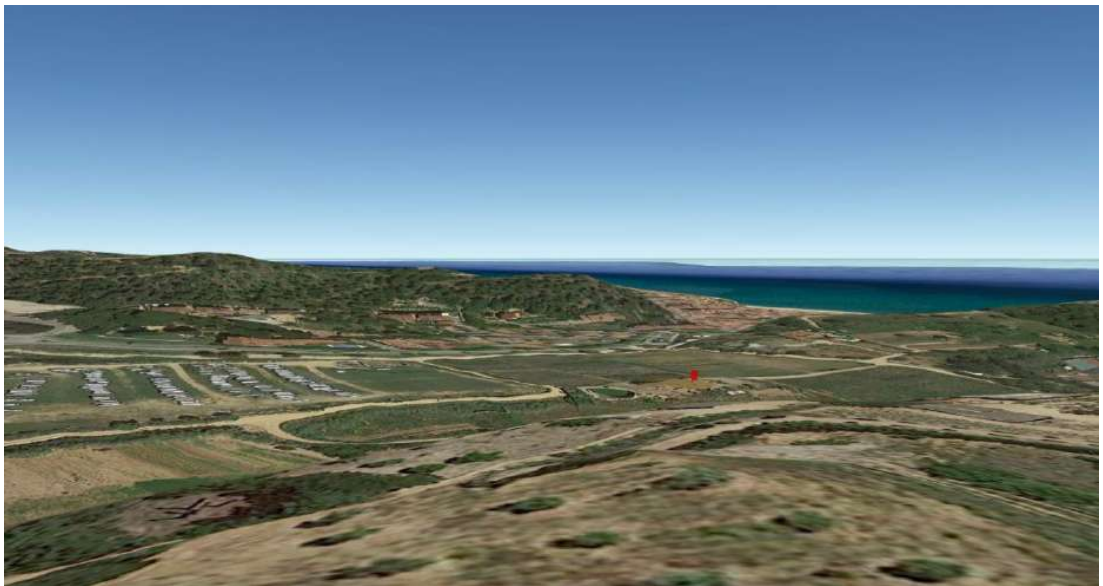
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Punt d'observació 2: la Masia Horta de les Flors marcada en vermell – Google Earth Pro:



Punt d'observació 3: la Masia Horta de les Flors marcada en vermell – Google Earth Pro:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Punt d'observació 4: la Masia Horta de les Flors marcada en vermell – Google Earth Pro:



Punt d'observació 5: al centre, lleugerament a la dreta, la Masia Horta de les Flors marcada en vermell – Google Earth Pro:



Punt d'observació 6: la Masia Horta de les Flors marcada en vermell – Google Earth Pro:



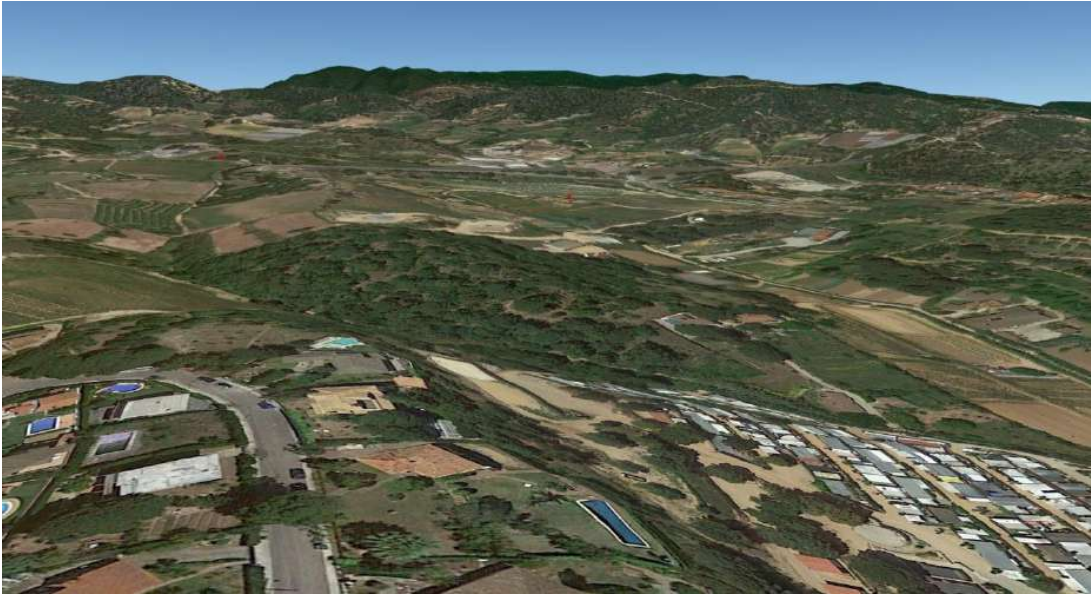
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

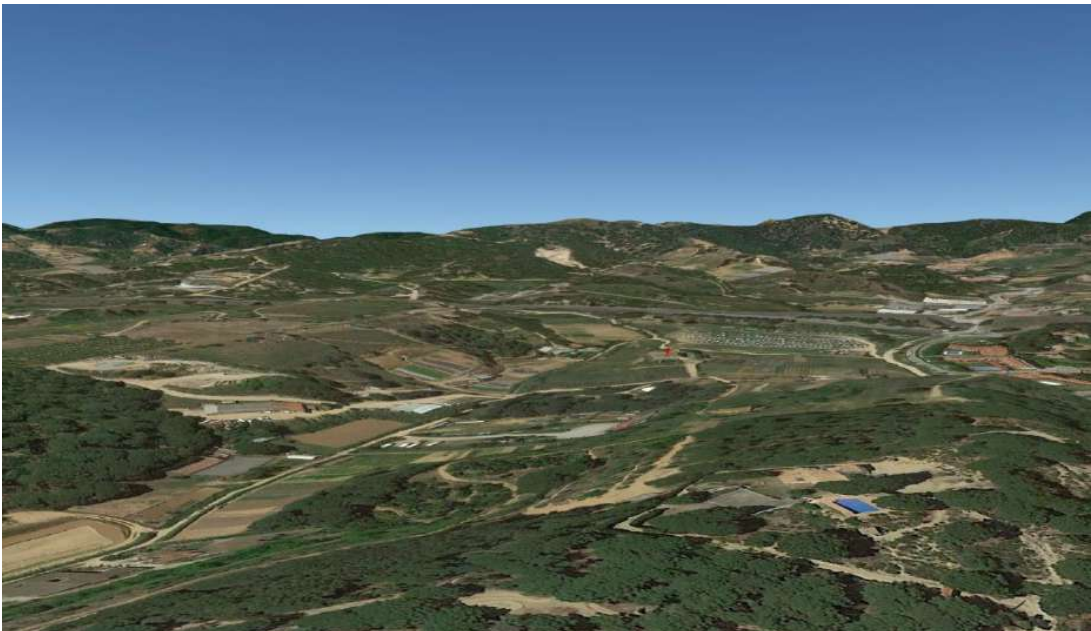
Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





Punt d'observació 8: la Masia Horta de les Flors marcada en vermell – Google Earth Pro:



MD 3.2 Conca visual real

La conca visual real, a part de tenir en compte la topografia, té també en consideració els obstacles visuals. En aquest cas com a obstacles a tenir en compte hi ha masses de vegetació, tanques que limiten les diferents finques i altres edificacions.

Pel que fa al costat Est, on tenim visió a la parcel·la des del Carrer Via Cannetum i la zona urbanitzada de Canet de Mar, les visuals queden parcialment reduïdes per la vegetació que hi ha al llarg del carrer. Al carril contrari a la nostra parcel·la, a la vorera urbanitzada, la densitat d'arbres és més gran que al carril de davant la finca. En aquest últim la separació entre arbres és de 18 m però també hi ha unes canyes al llarg del talús que separa el carrer del camí de terra que tapen la visió. A part, en aquest costat Est, el límit de la parcel·la és un mur de pedra de 2 m d'alçada que impedeix veure tota la zona de conreu de dins la zona d'actuació. A al costat Oest, que delimita amb la riera Vallmaria, la visió és nul·la degut al talús de terra, que va augmentat d'alçada a mesura que el camí baixa de cota, i per la presència de la vegetació, formada per canyes d'alçada fins a 3 m. Pel que fa al costat Nord, on hi



teníem visió des de l'autopista C-32 i l'entrada a Canet de Mar, la visió és pràcticament nul·la degut a la barrera visual formada de vegetació que acompanya el llarg d'aquesta artèria. Certament, la separació entre arbres ens podria deixar veure la masia però ho considerem poc probable ja que els cotxes van a una velocitat de 120 km i per veure-ho amb claredat s'ha de mirar enrere. Des de l'entrada a Canet de Mar, si que hi ha un punt on l'arbrat disminueix i es pot veure la Masia. També, el límit Nord de la parcel·la és un mur de pedra de 2 m d'alçada, que impedeix la visió interior més propera, des del Camí de Canet a Arenys de Mar i des de la parcel·la contigua. Només podem visualitzar la planta superior de la Masia des d'aquí, però no la zona de cultiu, ja que el camí queda per sobre d'aquesta i a la mateixa cota que la plataforma de la Masia. Al límit Sud, des del Camí Horta de les Flors, la visió a l'interior de la parcel·la és pràcticament nul·la, ja que també està delimitada a través d'un mur de pedra de 2 m d'alçada. No obstant, aproximadament al punt mig d'aquest costat Sud, podem veure l'interior de la parcel·la, la zona de cultiu i la plataforma de la Masia, ja que hi ha la porta d'entrada i l'inici del talús de terra. A partir d'aquest punt, el camí va baixant i el talús augmentant de manera que ja no es pot veure res perquè quedem per sota.

Tenint en compte els paràmetres exposats, les visuals es redueixen considerablement. D'aquesta manera la finca és visible des de zones amb una alçada superior als murs perimetrals de pedra sense afectació per la vegetació. Així doncs la conca visual real és menys extensa que la teòrica.

Alhora, s'ha considerat que a partir de 300 m de distància, comptant des de la Masia (ja que és el punt elevat i més visible de la parcel·la), ja no s'obté una visió nítida d'aquesta. Així doncs, les visuals que es puguin obtenir a partir d'aquesta distància no son rellevants visualment, segons aquest estudi.

A continuació es detallen els punts d'observació de la conca visual real a partir de fotografies pròpies i de Google Street View. Aquests punts s'estipulen a partir dels vistos dins la conca visual teòrica, però aquesta vegada tenint en compte la topografia i els obstacles visuals, com les masses de vegetació, les tanques que limiten les diferents finques i altres edificacions:

Llegenda dels punts d'observació reals marcats en vermell i numerats - Ortofotos general extreta de Google Maps:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Punt d'observació 1: des de l'autopista C-32 – Google Maps Street View:



Detall del punt d'observació 1:



Punt d'observació 2: des de la sortida de l'autopista C-32 a Arenys de Mar – Google Maps Street View:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Punt d'observació 3: des del carrer Via Cannetum de Canet de Mar – Google Maps Street View:



Punt d'observació 4: des del camí de Canet a Arenys de Mar – Google Maps Street View:



Punt d'observació 5: des de l'entrada al camí Horta de les Flors – Google Maps Street View:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





A partir d'aquest estudi es determina que la Masia Horta de les Flors té un impacte visual mig. Les visions detectades són quasi sempre en la distància i per tant la imatge no és del tot nítida. Les imatges més pròximes són sempre a través de les portes d'entrada a la finca i des dels camins que l'indiquen amb ella, però com ja hem explicat anteriorment, són molt puntuals. Així doncs al estar en una zona de caràcter agrícola, la visió des de les edificacions es redueix a unes poques que es troben elevades al voltant. Pel que fa a la visió des de la trama urbana de Canet de Mar, al estar allunyada, es redueix bastant.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 4 Components i valors del paisatge

MD 4.1 Descripció dels components del paisatge

La localització dels components del paisatge que identifica els principals elements que caracteritzen i estructuren el lloc (relleu, cursos hídrics, masses de vegetació, trama agrícola, implantacions urbanes, infraestructures, etc.).

Seguidament es descriuen els components segons els aspectes visuals d'aquests:

- Formes:
 - Àrees:** grans tanques i conjunts que conformen la imatge.
 - Vores:** límits entre espais i àrees que es manifesten formalment com a línies, ruptures o marges (carretes, camins, tallafocs, murs, penya-segats, etc.)
 - Línies:** elements continus en forma de traços, franges, contorns o perfils (horitzó, silueta, trama parcel·lària, etc.)
 - Punts:** fites perceptibles i rellevants a curta o llarga distància (esglésies, torres, arbres, etc.)
- Cromatisme
- Textura

La valoració dels components es fa tenint en compte la relació entre aquests:

- Relacions:
 - Unitat:** qualitat per la qual el tot es major que la suma de les parts.
 - Varietat:** repetició segregació, ordenació, etc.
 - Intensitat:** similituds, contrastos, indiferències, etc.
 - Integritat:** grau de naturalitat.
 - Complexitat:** quantitat d'informació visual a processar.

Els components del paisatge existent, que fa referència al entorn de la finca objecte d'aquest estudi, són:

- L'àrea on es situa la finca es considera de caràcter agrícola. Té una extensió aproximada de 140 Ha i es situa entre les poblacions d'Arenys de Mar i Canet de Mar. Es tracta d'una zona força unitària amb algun punt frondós i repartir a nivell d'arbrat però que no arriba a cobrir el 50% de l'àrea esmentada en la seva totalitat. La parcel·la es situa en un extrem d'aquesta àrea i, per tant, conviu amb una àrea urbana de la població de Canet de Mar. Concretament, es tracta d'una urbanització al voltant d'un parc anomenat Turó del Drac, formada per blocs d'habitatge plurifamiliar de PB+2 que actuen en part en forma de ciutat jardí ja que tenen zones verdes privades amb piscina i habitatges unifamiliars.
- Les **vores** al voltant de la parcel·la s'han especificat amb anterioritat. Es tracten de dos camins de sorra al límit Sud i Nord, i dues rieres, també de sorra als límits Est i Oest. Tota l'àrea de caràcter agrícola anteriorment descrita esta formada per camins de sorra. A nivell general, cal destacar com a artèria principal de la població de Canet, el Carrer Via Cannetum, que actua com a límit entre la zona agrícola i la urbana. Es tracta d'un carrer d'intensitat mitja, que actua en els dos sentits, amb una separació vegetal al centre. Connecta el centre de la població amb l'entrada a aquesta des de l'autopista de manera vertical. També, es el carrer a través del qual es té accés als camins de sorra dins l'àrea de cultiu. Per últim, es podria considerar també com a límit i quasi com a mur l'autopista C-32, que separa la zona urbana i de cultiu de la zona industrial i forestal. L'autopista, al estar elevada respecte el carrer, actua com a mur separador i com a esquena de la nostra parcel·la i tota l'àrea on es troba. Només el Carrer Via Cannetum ho atravesava i va al polígon industrial i surt a l'autopista.
- Pel que fa a les **línies** destaca la vista del mar que tenim des de la Masia, una línia d'horitzó que gaudeixen a primera línia de mar i a la zona alta de Canet de Mar (on ens situem nosaltres) gràcies a l'alçada topogràfica que ens proporciona la plataforma on es situa la Masia. El turó que tenim a Sud, davant el Camí Horta de les Flors, ens impedeix veure la línia de l'horitzó en el mar contínua. A nivell de vistes i siluetes, trobem molt de contrast entre el paisatge que hi ha al costa Oest i Est, ja que al Oest la silueta es conforma a base d'elements naturals; turons amb cultiu i zones boscoses, mentre que a l'Est hi trobem elements urbans i la silueta la conformen edificis. L'impacte de l'autopista a nivell de silueta no és tant gran com podria esperar-se, ja que aquesta

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



està separada de la població a través de vegetació frondosa que impedeix veure la circulació de vehicles.

- No trobem **punts** de referència a destacar en aquesta zona llevat del mar.

La valoració d'aquests components es farà seguint els criteris d'unitat, varietat, intensitat, integritat i complexitat:

- A nivell **unitari**, podríem parlar de la zona agrícola com un conjunt on es segueix una mateixa estètica, de caràcter rural, que ajuda a conservar l'aspecte natural de l'entorn. Tot i haver-hi habitatges unifamiliars, aquests segueixen una mateixa fisonomia i pràcticament tots tenen molta vegetació al voltant que en redueix l'impacte. El fet de conservar els camins de terra delimita clarament aquesta zona i ajuda a entendre la seva extensió com a pulmó entre dues àrees urbanes. No obstant, el fet que la nostra parcel·la es trobi en un dels límits d'aquesta zona, fa que es perdi el caràcter unitari, ja que tenim la zona urbana de Canet de Mar tocant un dels nostres límits. Per tant, es tracta més aviat d'un canvi brusc entre un paisatge natural i un d'urbà, que es fa a través d'una artèria principal del poble.
- La **varietat** en el paisatge és evident, pel que hem dit anteriorment. Al trobar-nos en el canvi entre zona urbana i rural, la diversitat d'elements i de materialitats és gran. Al costat d'un camí de sorra hi tenim un talús vegetal i a continuació una vorera. Després el carrer asfaltat que ja forma part de la zona urbana. Les tanques també són molt diferents; algunes metàl·liques, altes de pedra, altres de obra arrebossades i altres vegetals. Per tant, és difícil tenir una idea de conjunt en aquesta zona. L'únic element que és constant dins d'aquesta varietat és la vegetació.
- Parlant d'**intensitat**, farem referència a fluxos i a activitats. El Carrer Via Cannelum és el punt de més intensitat de la zona. La zona urbana del costat d'aquesta, al ser una urbanització residencial, no té plantes baixes amb activitat. Els carrers que hi donen accés (als quals s'accedeix des del Carrer Via Cannelum) tenen a costat i costat murs vegetals i d'obra on només hi ha les portes directes d'accés al jardí d'alguns dels habitatges. Pel que fa a la zona de cultiu, tampoc hi ha gaire intensitat. L'agricultura és desenvolupa en parcel·les molt allunyades a la nostra. El camí amb més intensitat es el de Horta de les Flors ja que al final d'aquest hi ha una empresa d'excavació que entra i surt amb camions freqüentment. Actualment, dins la parcel·la objecte d'aquest estudi, no s'hi desenvolupa cap activitat agrícola. Per tant, al ser una àrea tant gran afecta a l'entorn, que es podria catalogar de baixa intensitat.
- És difícil parlar d'un paisatge **integrat** amb tanta varietat estètica. No és un paisatge unitari i per tant, no es consideraria un paisatge integrat. No obstant, tot hi haver-hi molts estímuls diferents, no hi ha res que destaquí de manera negativa. Podríem dir que el que més destaca, i de manera positiva, és la Masia Horta de les Flors, objecte d'aquest projecte, ja que es tracta d'una finca d'estètica modernista i indiana que des de l'entorn es veu força ben conservada. Actua com a icona de memòria històrica de la ciutat.
- La **complexitat** del paisatge és degut a la unió d'aquestes dues zones tant diferents. No obstant, les dues coincideixen en que es tracta d'una zona residencial i tranquil·la, sense activitats ni molta interacció social. És una zona complexa perquè conviu amb una infraestructura potent com és l'autopista, amb una zona industrial, una zona residencial i una zona agrícola. Es tracta d'un límit de la ciutat i això afavoreix un entorn complexa i variat.

MD 4.2 Valoració del paisatge existent

La valoració del paisatge és sempre un procés subjectiu que, com ja s'ha esmentat, depèn de diversos factors. En aquest apartat s'analitzen els seus valors intrínsecs (estètics, ecològics, productius, històrics, socials, etc.) i s'ofereixen un resum amb la valoració global del paisatge de la zona.

- *Valors naturals i ecològics, referits als factors o elements que determinen la qualitat del medi natural.*
- *Valors estètics, relacionats amb la capacitat que té un paisatge per a transmetre un determinat sentiment de bellesa.*
- *Valors històrics, que corresponen als testimonis més rellevants que l'esser humà ha deixat en el paisatge al llarg de la història.*
- *Valors productius, relacionats amb la capacitat d'un paisatge per a proporcionar beneficis econòmics, convertint els seus elements en recursos.*

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



- *Valors d'ús social, relacionats amb la utilització que un individu o un determinat col·lectiu fan d'un paisatge.*
- *Valors religiosos i espirituals, corresponents a elements del paisatge o paisatges en el seu conjunt que es relacionen amb practiques i creences de caràcter diví.*
- *Valors simbòlics i identitaris, corresponents a la identificació que un determinat col·lectiu sent vers un paisatge.*

Com ja s'ha comentat anteriorment, el Catàleg de Paisatge de La Regió Metropolitana de Barcelona delimita l'àmbit d'actuació dins la unitat **Alt Maresme**. El Catàleg descriu els trets i valors principals de la unitat (la informació esta extreta del Catàleg del Paisatge de La Regió Metropolitana de Barcelona, i resumida segons si els aspectes descrits estan propers a la zona d'actuació):

- **Valors estètics:** es consideren valors estètics d'un paisatge aquells que es relacionen amb la capacitat que té un paisatge per transmetre un determinat sentiment de bellesa en funció del significat i l'apreciació cultural que ha adquirit al llarg de la història. Els valors estètics, ja siguin elements o conjunts d'elements, es relacionen intrínsecament en funció dels colors, la diversitat, la forma, les proporcions, l'escala, la textura i la unitat dels elements que conformen el paisatge. Pel que fa als valors estètics de la unitat Alt Maresme, el patró dominant d'ondulació del territori és un element que dona força atractiu, atès que arriba a emmascarar visualment moltes de les grans infraestructures i creixements poc integrats amb el territori. En aquest sentit, la ubicació enclosada o arcerada de la majoria de nuclis de l'oest és especialment atractiva, però el relleu abrupte limita les visuals llargues. D'altra banda, al sector occidental es dona un contrast notable entre el mar, el penya-segat rocallós i els assentaments urbans costaners, amb una certa sensació d'inseguretat, per l'estabilitat precària del blocs granítics. Finalment, també és rellevant el patró que segueixen diversos nuclis de l'Alt Maresme, que s'estructuren totalment o parcialment a partir de les rieres, generant en la majoria de casos un nucli interior i un que se situa a la façana litoral. Es tracta dels nuclis de Sant Pol de Mar, Canet de Mar, Arenys de Munt i Arenys de Mar. L'àmbit d'estudi està envoltat d'aquest patró d'ondulació propi del territori que n'impedeix una visual llarga des de quasi tots els nuclis urbans del voltant. Aquests turons afavoreixen la percepció d'un entorn agrícola i natural, amargant les urbanitzacions des de la pròpia parcel·la. Cal destacar que un dels turons ens impedeix veure la totalitat de l'horitzó en el mar, però alhora en fa atractiva la vista d'aquest perquè no se'n veuen edificacions davant. No es preveuen alterar aquests valors estètics de la zona amb l'actuació proposada. Al contrari, es pretén emfatitzar-los ampliant els espais per contemplar les vistes potencials des de la parcel·la.
- **Valors històrics:** a l'Alt Maresme hi ha un ric patrimoni arqueològic, per bé que no tant nombrós com el que es troba al Baix Maresme i a la Serra de Marina, probablement per les condicions menys favorables per a l'establiment humà i la major dificultat per defensar-se. Tanmateix, hi ha aquí diversos jaciments menors del paleolític i del neolític, entre els quals destaquen tres destrals localitzades a Torrentbò. Pel que fa als assentaments ibèrics, se'n troben de rellevants com el del turó de la torre dels Encantats (Arenys de Mar), el del turó de Montpalau (Pineda de Mar) i el Farell (Sant Pol), aquest darrer habitat també en període romà. Al Castrum de Morer s'han trobat, a més d'estructures de fortificació, premses i altres testimonis de l'elaboració del vi que confirmen la interrelació entre la població nadiua d'estirp iberica i els nous ocupants romans. El Modernisme també té a l'Alt Maresme nombrosos exponents, entre els quals destaquen els edificis públics però, també, els xalets i les cases. Així, per exemple, a Canet de Mar es poden trobar edificis dels arquitectes Lluís Domènech i Montaner (castell de Santa Florentina, ateneu de Canet, casa Roura, casa Domènech i Montaner), Eduard Ferrés i Puig (escorxador municipal, vil·la Flora, casa Alsina) i Josep Puig i Cadafalch (restaurant de l'ermita de la Misericòrdia, Fàbrica Carbonell Susagna). Altres obres interessants es troben a Arenys de Mar (Cementiri Municipal, Mercat Municipal), a Mal-grat de Mar (ajuntament, Ca l'Arnau, Torre de la Vídua Sala, Can Cardona, l'Escola Montserrat) i a Sant Pol de Mar (Can Planiol, les Escoles Públiques). Pel que fa a la finca objecte d'aquest estudi, des d'ella no hi ha mostres d'aquests elements de valor. La pròpia Masia Horta de les Flors de la finca on es situa el projecte és un element històric que recorda l'estètica modernista i indiana i la cultura i configuració antiga del territori.
- **Valors productius:** destaquen el maduixot, famós a l'Alt Maresme, especialment d'Arenys de Munt, Canet i Sant Pol, a més de Sant Cebrià i Sant Iscle de Vallalta, reconegut per la seva

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



qualitat, i els conreus d'horta i regadiu. Un altre valor productiu rellevant és la pesca, sobretot del seitó i l'anxova, centrada en el port d'Arenys, que concentra la major part de la flota pesquera del Maresme i és un dels principals ports del litoral nord català. Tampoc no es pot oblidar el valor de la costa (Malgrat de Mar, Santa Susanna, Pineda de Mar, Calella) com a espai turístic.

Si ens fixem en la productivitat de la finca, actualment està aturada. El present projecte pretén reactivar la producció agrícola amb la plantació d'oliveres, horta i vinya. A més, les noves construccions pretenen donar servei a l'agricultura aportant un espai on s'elaborin productes a partir del conreu i on es pugui realitzar tot el procés de producció: oli, vi, olis essencials. Així doncs l'activitat econòmica tindrà major rendiment ja que unificarà les activitats de collita i elaboració de productes dins la mateixa finca. Així doncs, es pretén introduir un valor econòmic a través dels nous productes i guanyar un valor afegit mantenint una sinergia positiva entre qualitat del producte i qualitat del paisatge.

No obstant, malgrat que ens trobem en una zona d'activitat agrícola, aquesta està disminuint amb els anys perquè l'activitat econòmica principal de la zona de l'Alt Maresme és el turisme. El present projecte pretén, dins aquestes noves construccions on es processaran els productes, deixar espai per a la degustació dels mateixos, a fi de crear una activitat turística relacionada amb l'agricultura que la posi en valor i que fomenti la sostenibilitat. Aquest projecte doncs, vol combinar les activitats econòmiques agricultura i turisme per tal de fer viable i perdurable el funcionament de la finca.

- **Valors simbòlics i identitaris:** destaca la torre dels Encantats, entre Caldes d'Estrac i Arenys, a la qual s'accedeix després d'una llarga i tortuosa ascensió esglaonada; el castell de Santa Florentina, a Canet de Mar, que integra dues torres antigues en un edifici modernista; el cementiri d'Arenys de Mar, poetitzat per Salvador Espriu, encarat a mar i amb nombroses obres d'escultors modernistes; l'avinguda de plàtans que solca la riera d'Arenys de Munt, i, ja canalitzada, la d'Arenys de Mar.

- **Valors socials:** de l'Alt Maresme s'evidencien en les múltiples manifestacions socials que tenen lloc en aquestes contrades al llarg de l'any, on el paisatge n'és protagonista. Tanmateix, el gaudi social més generalitzat, preuat i emblemàtic de l'Alt Maresme és la platja. El present projecte queda en la part alta d'Arenys de Mar i per tant, no molt a prop de la platja caminant. De totes maneres, queda present el mar, ja que es veu des de la plataforma elevada on es troba la Masia Horta de les Flors. El paisatge marítim és el més preuat de la finca i es vol potenciar amb el present projecte a través de l'extensió d'aquesta plataforma on es situa la Masia, des de les cobertes transitables de les noves construccions auxiliars. També es potencia des de la rehabilitació de la pròpia Masia amb l'adaptació dels trasters en sota-coberta per fer-hi habitacions amb terrasses inserides.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 4.3 Qualitat paisatgística

La qualitat del paisatge ve determinada per tres factors: els factors de visibilitat, els components i valors del paisatge i la fragilitat del territori.

- **Els factors de visibilitat:** determinats per la conca visual teòrica i la conca visual real. Després d'haver analitzat els factors, veiem que tot i tenir una gran zona residencial a prop, la visibilitat es redueix considerablement degut a les tanques de la pròpia parcel·la i gràcies a la vegetació. Pel que fa a la Masia Horta de les Flors situada dins la finca però, podem dir que el grau de visibilitat és **alt**. Aquesta està aixecada respecte la zona de cultiu, sobre una plataforma 4 m per sobre i per tant, es fa molt més visible des de l'exterior. La resta de construccions, les quadres, el corral i els hivernacles queden a nivell de la zona de cultiu i per tant per sota de la Masia, quedant així amagades per la tanca perimetral i la vegetació i amb un grau de visibilitat **baix**. D'aquesta manera doncs podem dir que en general la parcel·la té un grau de visibilitat **mig**.
- **Components i valors del paisatge:** es tracta d'un paisatge disgregat i amb molts elements d'estètica diferent que el fan complexa. La zona agrícola on ens trobem és de cultiu de regadiu però també de baixa activitat (tenint en compte que la nostra zona està inactiva) i això li dona un caràcter d'abandó. El fet de que la parcel·la estigui situada en el límit entre l'entorn urbà i agrícola fa que des d'aquesta, el canvi es vegi molt brusc i per tant es podria considerar que el valor del paisatge es **baix**. Com a elements a destacar i a potenciar a nivell de paisatge trobem la pròpia Masia, de caràcter modernista i indià, la vegetació abundant de la zona agrícola i la visió parcial del mar. El mar és visible principalment des de la pròpia Masia i la plataforma elevada dins la parcel·la que l'envolta. Aquest fet, li dona un valor **alt** a la Masia pròpiament i a la situació d'aquesta dins la finca. Així doncs, el conjunt (l'entorn incloent la masia) és podria considerar de valor **baix**, ja que les qualitats positives anteriorment descrites son visibles des de l'interior de la parcel·la.
- **Fragilitat del territori:** o capacitat d'absorbir canvis en el mateix. Podem valorar-la com a **alta**, ja que si tenim en compte la zona agrícola encara podem esperar grans canvis. La zona urbana està ja consolidada i no és susceptible de rebre'n, però la zona agrícola està pràcticament en desús. Actualment és mes aviat residencial i d'autoproducció i podria canviar ja que el nostre entorn més pròxim està compost de grans parcel·les amb poca activitat. Així doncs, valorem els canvis com a positius, sempre que conservin el caràcter agrícola, ja que poden ser de caràcter productiu, i contribuir en l'economia sostenible.

En resum, es considera la qualitat del paisatge general **baixa**. L'entorn en el que es situa la finca no és unitari i per tant no té una idea de conjunt ni una estètica marcada. La qualitat paisatgística actual, es centra en la vegetació i en la Masia Horta de les Flors de la finca objecte d'aquest projecte. Així doncs la proposta d'actuació pretén reactivar la producció agrícola per afavorir l'economia sostenible del lloc i potenciar així el sentit de la Masia dins l'entorn, per tal de que quedi fora de perill de ser infravalorada. Tenint en compte que el que dona qualitat actualment al paisatge és la pròpia Masia, es pretén conservar-ne l'estètica sent el menys intervencionista possible en aquest aspecte.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 5 Descripció del projecte

MD 5.1 Descripció general de la proposta paisatgística i volumètrica

L'objectiu principal de la intervenció és reactivar la productivitat agrícola de la parcel·la i crear una economia sostenible al voltant d'aquesta activitat, que serà la principal. Per fer-ho, i que sigui viable a nivell econòmic, es pretén reconvertir la Masia en un espai de turisme rural hotel·ler, d'es d'on es fomentarà a nivell social la conscienciació ecològica que pretén desenvolupar el present projecte.

La proposta volumètrica parteix del paisatge i només té sentit si l'activitat agrícola s'hi desenvolupa. La finca, dividida en les mateixes zones que en l'esquema de l'estat actual vist anteriorment, separarà les diferents activitats agrícoles de la següent manera:

- Zona A: anirà dedicada al cultiu d'oliveres. Aquesta mateixa zona quedarà dividida en dues parts que separarà el camí d'entrada per a vianants a la finca, que anirà marcat entre xiprers. Al extrem sud Est, hi haurà una zona d'aparcament on les oliveres aniran més separades per tal de poder-hi circular bé. La producció a partir de les oliveres serà d'olives i oli.
- Zona B: anirà destinada al cultiu de flors, hortalisses i arbres fruiters. La idea d'aquest espai és la de crear un jardí botànic d'estil indià, en concordança amb la Masia, que simbolitzi alhora l'hort de la casa tradicional catalana. A nivell de productivitat, es pretén utilitzar les hortalisses per al consum propi i per els hostes, i la botànica es vol usar per a la creació d'olis essencials.
- Zona C: aquesta zona té actualment en el seu extrem nord unes fileres de vinya (per al cultiu de raïm) que estan improductives i que es pretenen recuperar. Es vol ampliar plantant més ceps i produint una quantitat de vi baixa, de consum propi i de hostes. També es vol usar a nivell turístic, vinculant aquest espai amb la D.O Alella, per poder fer activitats en relació als vins provinents d'aquestes terres i potenciar l'enologia del territori. La resta d'espai d'aquesta zona, davant el turó on es troba la Masia, les quadres, el corral i la bassa circular, estarà destinat a la plantació d'arbres no fruiters, de fulla perenne que pretendran ser un espai d'ombra i de bosc per passejar i ser contemplat.
- Zona D: aquesta part comprèn les edificacions auxiliars, de nova planta i de rehabilitació, que es troben situades a peu de la zona de cultiu per donar-hi servei, i la plataforma de la Masia, situada 4 m (aprox.) per sobre. Pel que fa a la zona de la masia, no es pretén afegir ninguna construcció precisament per criteris d'integració paisatgística. Així doncs, en aquesta plataforma es rehabilitaran els elements existents i s'intervindrà a nivell interior dins la Masia per tal d'adaptar-la al nombre d'habitacions desitjat.

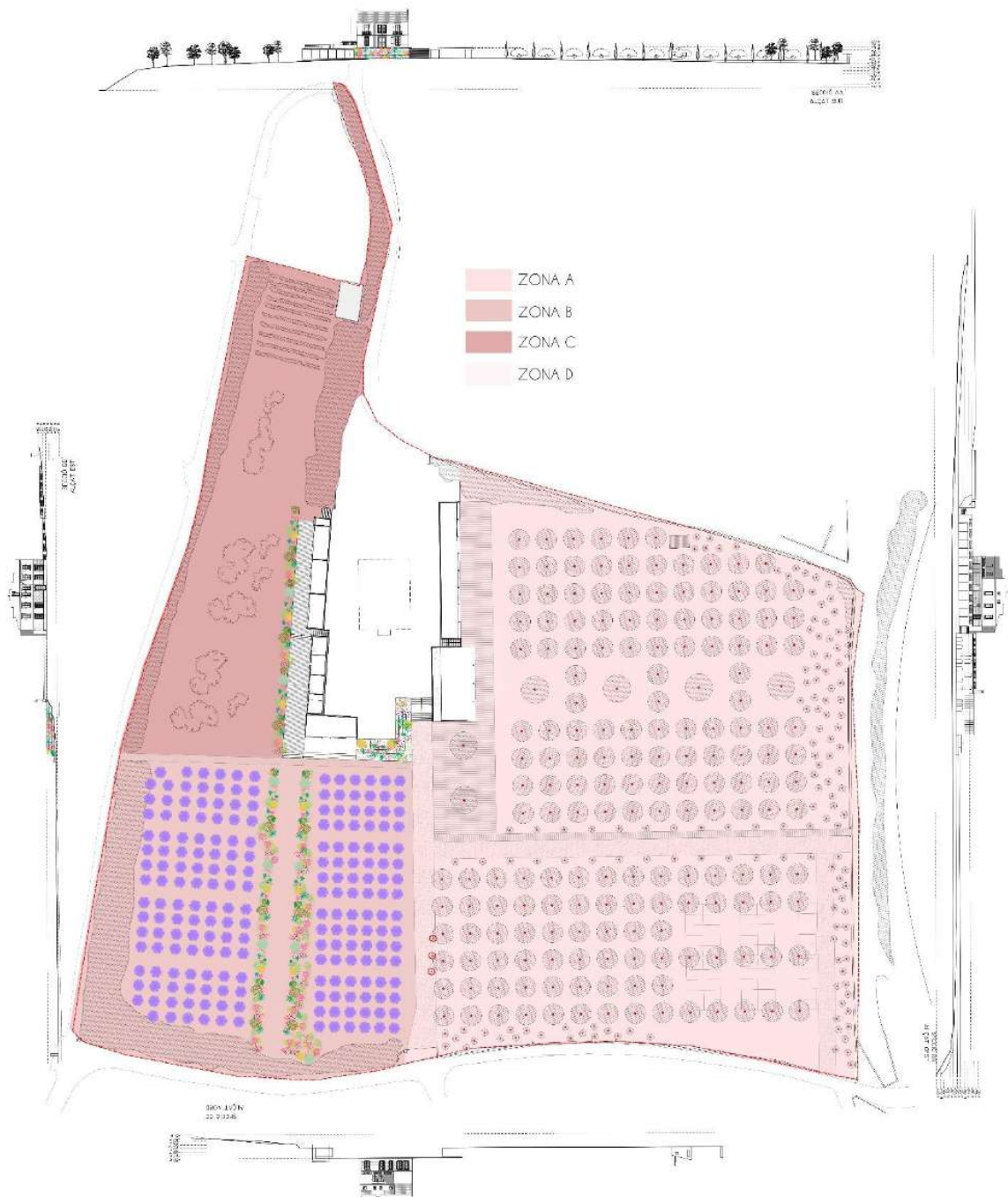
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





Així doncs, les edificacions es concentren en la Zona D, i donen resposta als diferents cultius que l'envolten. Es vol rehabilitar la Masia original de la finca i el volum on antigament s'instal·laven les quadres i afegir quatre volums d'obra nova (substituint els volums de hivernacles i corral) al voltant de la peça central, la Masia.

Les noves edificacions són totes auxiliars i de caràcter agrícola. La condició comuna a totes és l'alçada: la coberta d'aquestes quedarà a nivell de la cota de planta baixa de la Masia. Sota cap concepte sobrepassaran per sobre de la plataforma de la Masia, per tal de no canviar-ne el paisatge existent i per donar-li la importància estètica que té. Seran volums rectangulars semisoterrats, oberts només per una de les seves quatre cares i serviran com a mur de contenció del talús actual on es situa la Masia (que es troba en deteriorament). Alhora, les cobertes d'aquestes edificacions seran transitables i permetran allargar la plataforma on es situa la Masia, deixant més espai exterior al seu voltant, per poder fer-hi activitats en relació a la seva planta baixa. També, des d'aquesta plataforma sobre les cobertes, és potenciaran les visuals cap al mar, creant espais de mirador, i cap a la zona de cultiu de la pròpia finca, creant un nou paisatge agrícola que es podrà comprendre en tot el seu procés gràcies a la idea de conjunt del present projecte.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



A continuació s'explica breument cadascuna d'aquestes edificacions:

- Els volums dedicats al conreu de les oliveres i la maquinària s'obren a la cara Est, on donen servei a la Zona A, de conreu de oliveres. Aquests nous volums substitueixen els dos hivernacles existents. Són dos edificis rectangulars, un de 10x22x3m i l'altre de 6x45x3m, amb tres de les seves façanes fetes per murs de contenció que contenen les terres del talús on es troba la Masia, i la quarta façana formada per pilars separats cada 5 m (aprox.). El volum dedicat a maquinària serà exterior, tipus porxo, mentre que el volum dedicat al conreu d'oliveres serà interior, tancant aquesta façana conformada per pilars amb tancaments de vidre i proteccions solars. Entre els dos volums hi haurà una escala exterior d'accés a la plataforma de la Masia.
Pel que fa al volum porxat dedicat a la maquinària general, permetrà resguardar totes les eines que s'utilitzaran per als diferents conreus. Es fa la previsió de poder emmagatzemar un tractor, un remolc d'1 eix i 7 tones, un remolc d'1 eix i 2 tones, dos equips d'arades, un equip amb discs, compressor, paraigües-recol·lector, atomitzador de 500 i 3.000 litres. Serà necessari un espai per emmagatzemar els productes fitosanitaris, adobs i recanvis. Per l'elaboració de l'oli, vi i olis essencials, serà necessari una carreta elevadora polivalent, que es trobarà guardada juntament amb la resta d'eines agrícoles.
El volum interior destinat al conreu d'oliveres s'organitza de forma allargada seguint el procés d'elaboració de l'oli. Es comença per un extrem situant la zona de recepció i preparació, on es realitzen les feines de descàrrega, trasllat i netejat de les olives (on es deixa l'oliva sense terra i branques). A continuació passem a la zona de premsat, on trobem la trituradora, batedora i premsa, on es separa la part líquida del pinyol i la sansa mitjançant processos mecànics. Una vegada obtingut l'oli, situem els trulls de decantació, on es fa passar l'oli d'una bassa a l'altra per aconseguir separar les impureses per decantació. Una vegada aconseguit l'oli desitjat, situem les tines d'acer inoxidable que emmagatzemen l'oli i una part final destinada a la postproducció, on situem un espai lliure que permet fer les feines d'embotellat, etiquetat i paletitzat. També situarem un petit laboratori i zona de treball, on es realitzaran els anàlisis d'àcides i control de qualitat de l'oli. A la part final també s'adequarà un espai de menjador, pel públic que vingui a degustació l'oli elaborat.
- El volum destinat al multi-cultiu (flors, hortalisses i arbres fruïter) es situa a la cara sud d'aquest talús, al costat Oest, fent de contenció de terres de la piscina rectangular existent. Es troba davant de la Zona B a la que li dona servei. És un edifici rectangular, de 5x15x3m, format per dos costats amb murs de contenció, el costat Oest amb una façana cega i una façana a Sud vidriada amb proteccions solars.
En aquest cas, degut a les reduïda dimensió d'aquesta nova construcció, es realitzarà tot el procés de producció en un únic espai de forma polivalent. El procediment és molt semblant al de la realització de l'oli d'oliva, però en el cas d'olis essencials es realitzarà de forma més manual. No obstant es necessita igualment un espai de recepció, descàrrega i neteja de les flors, un espai de premsat i un espai d'emmagatzematge dels olis i petit laboratori.
També s'ha de tenir en compte que aquest espai s'usarà com a rebost de l'horta que també es troba en aquesta Zona B.
- Finalment, el volum dedicat al conreu de vinyes s'obra a cara Oest, substituint el volum existent del corral, al costat del volum a rehabilitar de les quadres. Aquest volum es situa un metre per sobre de la planta baixa de les quadres, adaptant-se a la topografia tal i com ho feia el corral. Es troba davant de la Zona C a la que fa servei. És un edifici rectangular, de 32x5x3m, amb la façana Est com a contenció de terres, la façana Oest vidriada amb proteccions solars i les façanes Sud i Nord cegues fent de barana a les dues escales de cada extrem d'aquest edifici. Aquestes escales comuniquen la plataforma de les quadres i aquest volum amb la plataforma de la Masia, i són preexistents rehabilitades.
Aquest volum tancat dedicat al conreu de les vinyes s'organitza també seguint el procés natural de l'elaboració del vi. Pe tal d'ajustar-nos a les reduïdes dimensions de l'espai disponible (ja que fer aquest volum més gran suposaria un impacte paisatgístic major) es plantegen espais de producció polivalents. A més, en aquest cas, la posició semisoterrada de la nova edificació és ideal funcionalment parlant, ja que facilita el control de temperatura i humitat que requereix el procés de producció. La distribució d'espais es realitza seguint el següent criteri:
 - Zona de treballs polivalents: és una zona lliure d'elements fixes que permet la realització dels treballs necessaris en cada moment de la producció del vi. En primer terme, la recepció del raïm recol·lectat, la descàrrega, el desrapat i premsat mitjançant premsa pneumàtica i posterior trasbals del most a la zona d'elaboració. Una vegada acabat aquest procés, s'utilitzaria per l'embotellat, etiquetat i posterior paletitzat.

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

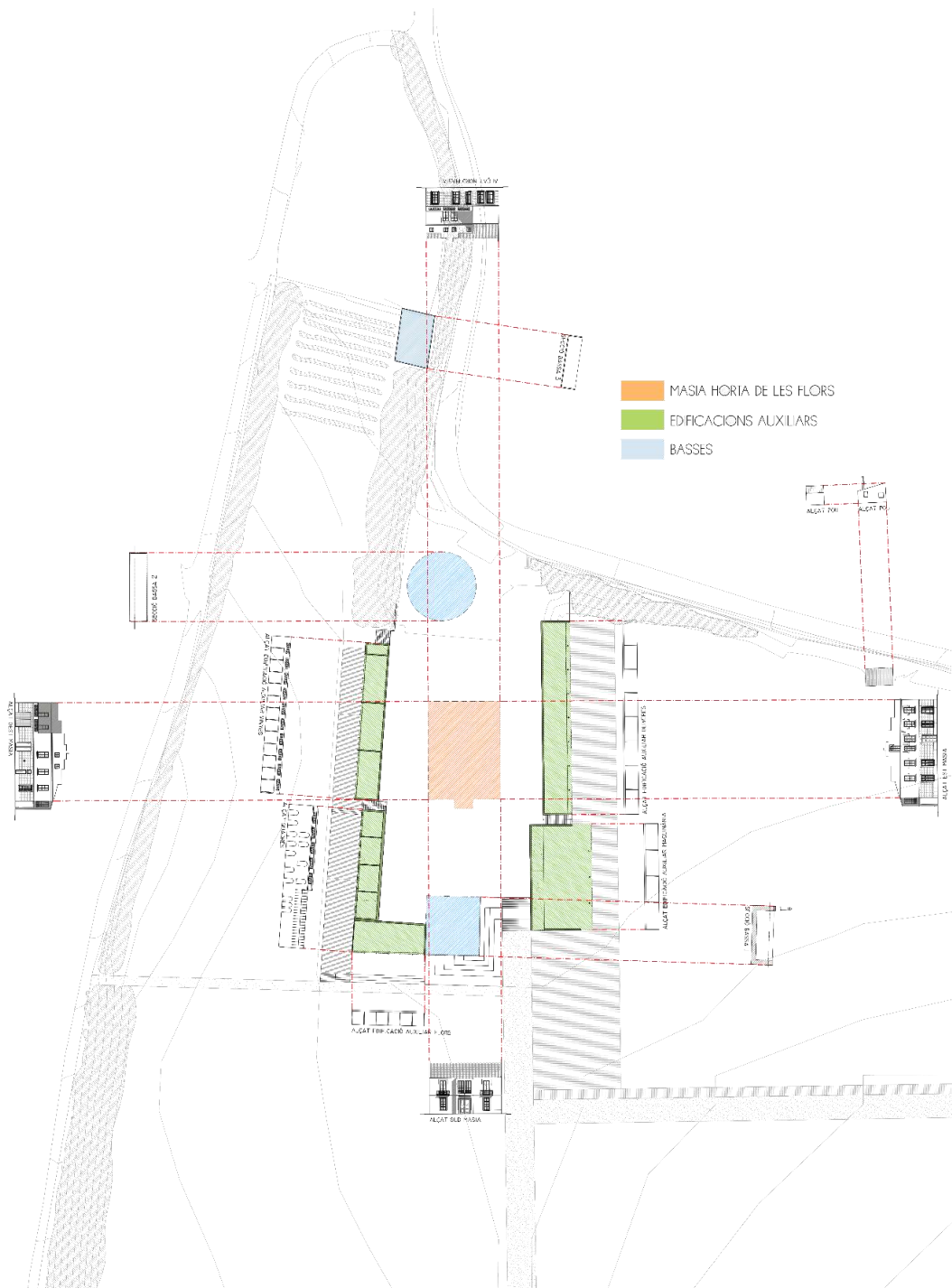
Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



- Zona d'elaboració: és on situem les tines, tant d'acer inoxidable com de formigó, que permetin la separació per varietat i color, per la fermentació del most. També trobem les botes de roure que permeten completar la criaça del vi.
- Zona de degustació i postproducció: en la part final del procés, es situa la zona de postproducció del vi, on trobem un petit espai destinat a laboratori. Hi trobem també un espai de degustació i cementiri, on es guarden unitats de cada producció per fer el seguiment al llarg del temps.
- Maquinària: situada al tester tancat del volum, on es troba l'equip de refrigeració i control de temperatura i humitat.



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Façanes Est de les noves edificacions auxiliars semisoterrades dedicades a l'emmagatzematge de maquinària (dreta) i a la producció d'oli d'oliva (esquerra) que donen servei a la Zona A (cultiu d'oliveres) – Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



Façana Sud de la nova edificació auxiliar semisoterrada dedicada a la producció d'olis essencials (fons a l'esquerra) i que dona servei a la Zona B (cultiu de flors) – Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



Façana Oest de la nova edificació auxiliar semisoterrada dedicada a la producció de vi i que dona servei a la Zona C (cultiu de vinya) – Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Pel que fa a la rehabilitació de la Masia i de les quadres es concreta a continuació a nivell paisatgístic:

- Les quadres actualment estan molt deteriorades i la intervenció de rehabilitació és alta. És un edifici rectangular de PB+1PP i es troba 3m per sota de la plataforma de la Masia, amb unes dimensions de 23x5x5m, sobresortint per sobre de la plataforma de la Masia 1m. Actualment l'edifici té problemes a nivell de fonamentació, de façana, de coberta i de forjats entremitjos. La intervenció no pretén l'augment de volumetria sinó només arreglar la volumetria existent i referne l'interior. L'interior s'ha de fer pràcticament nou perquè els forjats no es poden conservar, però la coberta es pretén rehabilitar i deixar com a coberta transitable per tal de fer-la servir des de la plataforma de la Masia com a mirador cap al mar. Com a transformacions visibles tindrem la façana, a la qual se li faran noves obertures seguint l'esquema actual per tal de poder aprofitar la màxima llum, i la incorporació de la barana en coberta al fer-la accessible. Aquest volum anirà destinat a turisme rural hotelier i constarà de 4 habitacions quàdruples en dúplex d'una superfície aproximada de 45 m².
- La Masia Horta de les Flors està més ben conservada. És un edifici quasi rectangular de PB+1PP+SC (Sota-Coberta). Es troba entre 3-4m per sobre de la zona de cultiu, sobre una plataforma terrestre, amb unes dimensions màximes de 15x20x10m. Per tal de conservar la imatge actual, la rehabilitació és pràcticament interior i és farà a partir de la intervenció mínima a nivell estructural. Es pretén conservar l'estructura de 3 crugies que hi ha actualment llevat de una intervenció puntual en planta baixa per obtenir una zona més diàfana. En planta pis, no es fa cap intervenció estructural sinó només de distribució i intentant no moure quasi cap porta de les principals existents i deixant que les finestres manin en la distribució d'habitacions. D'aquesta manera es pretén que en cap cas s'hagi de fer cap obertura nova en les façanes de planta baixa i planta pis i les finestres es canviaran replicant les existents. D'aquesta manera les façanes actuals quedaran exactament igual per tal de no alterar el paisatge des de l'entorn pròxim (on sobretot és visible la façana Est, la principal).

*Actualment la coberta s'ha rehabilitat amb caràcter d'urgència per filtracions d'aigua i deteriorament de l'estructura. S'han conservat les teules actuals (amb la pàtina del temps) per tal de que no contrastés amb l'estat actual de la Masia i s'han inclòs teules niu per afavorir el corredor ecològic existent. Al rehabilitar-la, s'ha aprofitat per incloure-hi 14 cm d'aïllament.

Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) dels canvis visuals que suposen les noves terrasses inserides en la façana Sud de la Masia – Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) dels canvis visuals que suposa la rehabilitació de les Quadres i l'obertura de noves finestres en façana – Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



MD 5.2 Proposta topogràfica

La topografia actual en general no es modifica i es mantenen els punts d'evacuació d'aigua de la parcel·la. Només es modifica el límit de talús de la plataforma elevada on es troba la Masia.

Com s'ha explicat anteriorment, a través de les edificacions auxiliars d'obra nova es consolida el talús en varies parts. A continuació es descriu la intervenció que s'hi fa detalladament:

- El costat Nord de la plataforma no té cap talús ja que hi ha el límit de la parcel·la en forma de mur de pedra perimetral que es conserva. Per tant, no s'intervé.
- El costat Oest actualment està format per tres parts. La part més al nord és un talús vegetal que es conserva i es consolidarà amb vegetació fins on acaba la bassa circular. En aquest punt hi ha unes escales que es conserven i es rehabiliten. Després hi ha un mur de contenció d'uns 3 m d'alçada que culmina amb una balustrada que fa de barana a la plataforma de la Masia. Aquest mur de maó s'està esquarterant per la força de les arrels dels arbres plantats al voltant de la masia. En aquest punt és on es vol fer una de les construccions auxiliars, que servirà de nova contenció i de reparació de la existent. D'aquesta manera la intervenció es centra en reparar els talussos i contencions existents però no modifica la topografia.
- El costat Sud actualment té un talús molt pronunciat en el seu costat Oest i central i una rampa de terra també molt pronunciada en el seu costat Est, per accedir a la plataforma de la Masia. En el seu costat Oest, és on es situarà una de les noves construccions auxiliars i per tant servirà per contenir les terres actuals sense modificar-les. El costat central, davant la piscina, es modificarà lleugerament per fer un talús escalonat més amable amb la finalitat de plantar-hi flors i crear una imatge que recordi al cultiu antic de la finca del qual pren el nom de Horta de les flors. Al costat Est és on es modificarà més el talús d'aquesta plataforma ja que serà el punt on hi haurà els accessos a la Masia. Es faran dos accessos diferenciats, un a través d'una rampa per a vianants per tenir un itinerari accessible i l'altre a través d'escales.
- El costat Est, actualment té els dos hivernacles i és en tota la seva llargada un talús de terra. En aquest punt es faran dues de les noves edificacions auxiliars i per tant es canviarà el talús de terra per dos murs de contenció i unes escales entre ells per accedir a la plataforma de la Masia.

La topografia en sí, doncs, no es modifica substancialment, sinó que només es canvia la forma de contenir algunes terres.

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



Llegenda dels punts de vista marcats en vermell i numerats - Ortofoto general extreta de Google Maps:



Punt de vista 1. Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) de la vessant Sud del talús, on es troben la rampa i escales d'accés principal a la plataforma de la Masia - Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



Punt de vista 2. Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) de la vessant Sud del talús vist des de la plataforma de la Masia, on s'aprecia l'ampliació d'aquesta a la dreta de la piscina gràcies a la coberta transitable de una de les edificacions auxiliars semisoterrada - Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Punt de vista 3. Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) de la vessant Est del talús, on es troben les edificacions auxiliars semisoterrades destinades a maquinària i producció d'oli d'oliva - Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



Punt de vista 4. Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) de la vessant Est del talús vist des de la plataforma de la Masia, on s'aprecia l'ampliació d'aquesta gràcies a la coberta transitable de les edificacions auxiliars semisoterrades (l'arbre actua com a punt de referència) - Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



Punt de vista 5. Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) de la vessant Oest del talús, on es substitueix un corral per l'edificació auxiliar semisoterrada destinada a producció de vi - Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



Punt de vista 6. Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) de la vessant Oest del talús vist des de la plataforma de la Masia, on s'aprecia l'ampliació d'aquesta gràcies a la coberta transitable de la edificació auxiliar semisoterrada (l'arbre actua com a punt de referència) - Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



Punt de vista 7. Comparativa entre PROPOSTA (esquerra) i ESTAT ACTUAL (dreta) de la vessant Oest del talús vist des de la plataforma de la Masia, on s'aprecia l'ampliació d'aquesta gràcies a la coberta transitable de la edificació auxiliar semisoterrada - Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



MD 5.3 Proposta de límits de parcel·la i entorn

Els límits de parcel·la es fan a través o de talussos vegetals o de murs de pedra de 2m d'alçada. Als costats Nord, Est i meitat del Sud hi ha un mur de pedra, mentre que a la resta hi ha talús vegetal.

El projecte pretén conservar els murs actuals fent alguna reparació puntual que sigui pertinent. Pel que fa als talussos de terra, s'ha hagut de treure la vegetació existent ja que es considerava una espècie invasora i es pretén consolidar a través de malles i vegetació tipus arbust. També, per seguretat, després d'aquest talús, a l'interior de la finca fent-la més petita, es col·locarà una tanca perimetral de malla metàl·lica per tal de conservar les vistes actuals des de l'interior de la parcel·la.

Pel que fa als accessos, actualment hi ha 3 accessos diferents. Al costat Nord hi ha una porta d'uns 3m d'amplada que dona accés a la plataforma de la Masia des del Camí que va de Canet a Arenys de Mar. Al costat Est hi ha una porta per a vianants de 2m d'amplada, des d'un camí de terra paral·lel al Carrer Via Cannetum. Al costat Sud hi ha l'accés principal a la finca de 4m d'amplada des del Camí Horta de les Flors.

El present projecte pretén conservar tots aquests accessos, refent les portes de ferro seguint l'estètica del conjunt però aportant més seguretat a la finca, i conservant i restaurant les obertures en el mur que tenen decoracions d'estil indià.

L'única intervenció d'enderroc o modificació del límit actual que es vol fer es troba en l'extrem Sud-Est de la parcel·la. Es tracta d'una nova porta d'entrada al futur aparcament de vehicles entre les oliveres. Aquesta porta serà necessària per permetre l'entrada d'autobusos ja que actualment no era viable degut a la poca amplada del Camí Horta de les Flors (3m). Tindria una amplada aproximada de 10m i es faria a l'extrem del mur Sud per tal de fer el menys recorregut possible. També és el punt més proper al Carrer Via Cannetum i un cop passada la canalització de la riera. A més, amb aquesta posició de la obertura, afavorim l'evacuació d'aigües de l'interior de la parcel·la que actualment evacua per aquí i que no modifiquem.



Llegenda de les entrades marcades en vermell i numerades - Ortofoto general estreta de Google Maps:



Imatges de les portes d'entrada 1, 2 i 3 (d'esquerra a dreta). La porta 1 és l'entrada des del camí Horta de les Flors. La porta 2 és l'entrada per a vianants des del rial paral·lel a la Via Cannetum. La porta 3 dona accés des del camí de Canet a Arenys de Mar – Imatges pròpies:



Imatge de la posició on aniria la nova porta 4, d'entrada per a vehicles des del començament del camí Horta de les Flors, que s'accedeix des de la Via Cannetum – Fotomuntatge d'elaboració pròpia:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 5.4 Proposta de vegetació

A part de reactivar la productivitat agrícola de la parcel·la, com s'ha dit anteriorment, també es vol fomentar la sostenibilitat i crear un nou ecosistema a partir de la reincorporació de la finca dins el paisatge existent. Per fer-ho no només es pensa en la vegetació com a mitjà de producció sinó també com a element de paisatge.

A nivell general, es farà darrera la tanca actual de mur de pedra (dins la parcel·la) un gruix de vegetació arbòria de fulla perenne per mitigar la sonoritat de les vies principals de l'entorn: l'autopista C-32 i el Carrer Via Cannelum. Aquesta tanca, descrita anteriorment comprèn part del límit Nord, el límit Est i la meitat del límit Sud de la parcel·la. Es farà a través de la mescla d'espècies autòctones com alzines (*Quercus ilex*), pins (*Pinus sylvestris*), xiprers (*Cupressus*), etc.

El camí d'entrada per a vianants, es farà a través de la porta actual a la tanca Est. També serà el camí d'arribada a la Masia un cop el cotxe s'hagi aparcat a l'extrem Sud-Est de la parcel·la (situat entre el camí per a vianants i la tanca Sud). Aquest serà un espai més ample entre oliveres i anirà marcat entre xiprers (*Cupressus*) situats cada 8m a cada costat del camí de 7m d'amplada.

Pel que fa a la resta de límits, es definiran segons les zones de cultiu que continguin però seguiran aquesta idea de barrera, tant acústica com de seguretat, que la vegetació arbòria anteriorment descrita. A continuació s'explica la vegetació definida a través de les mateixes zones que les activitats agrícoles anteriorment descrites:

- Zona A: anirà dedicada al cultiu d'oliveres (*Olea europaea*). El límit de la zona de cultiu anirà envoltat de vegetació arbòria de fulla perenne i d'alçada per mitigar la sonoritat de les vies de circulació de vehicles de l'entorn. Es farà a través de la mescla d'espècies autòctones com alzines (*Quercus ilex*), pins (*Pinus sylvestris*), xiprers (*Cupressus*), etc.
- Zona B: anirà destinada al cultiu de flors i hortalisses. El límit anirà amb plantacions de nous peus arbustius i enfiladisses per la nova tanca metàl·lica per garantir l'apantallament. També hi haurà a continuació un gruix de plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenga (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Salvia officinalis*), etc, en convinació amb arbres fruiters com pereres (*Pyrus communis*) o pomers (*Malus domestica*) com a transició entre el límit i el cultiu.
- Zona C: aquesta zona té actualment en el seu extrem nord unes fileres de vinya per al cultiu de raïm (*Vitis vinifera*) que estan improductives i que es pretenen recuperar. El límit anirà amb plantacions de nous peus arbustius i enfiladisses per la nova tanca metàl·lica per garantir l'apantallament. Davant, hi haurà un gruix de vegetació arbòria que ocuparà tota l'amplada de la Zona C, creant una zona forestal a l'interior de la finca, a la zona on no arribarà la vinya. Hi haurà espècies d'arbres autòctones.
- Zona D: aquesta part comprèn les edificacions auxiliars, de nova planta i de rehabilitació, que es troben situades a peu de la zona de cultiu per donar-hi servei, i la plataforma de la Masia, situada 4 m (aprox.) per sobre. El límit de la zona D és el mur de pedra que trobem també a la zona A. A sobre la plataforma de la masia es mantindrà la vegetació actual i s'hi afegirà vegetació en els límits de la plataforma (sobre les noves cobertes) que actuarà de barana. Seràn espècies autòctones herbàcies, de baix manteniment i requeriment hídric. Un exemple d'espècies herbàcies a plantar en els nous talussos i cobertes podrien ser: Gram negre (*Potentilla reptans*), morella roquera (*Parietaria officinalis*), plantatge (*Plantago lanceolata*), heura (*Hedera hélix*), vildalba (*Clematis vitalba*), rogeta (*Rubia peregrina*), ravenissa blanca (*Diplotaxis erucoide*), veronica (*Veronica azvensis*), malva (*Malva sylvestris*), botó d'or (*Ranunculus bulbosus*), herba de St.Robert (*Geranium robertianum*), llistó (*Brachypodium retusum*), etc. També cal destacar la zona Sud del talús a refer, que tindrà una plantació aterassada de flors de diverses espècies autòctones que recordarà la producció antiga de la finca, la qual li dona nom avui en dia (Masia Horta de les Flors) com a homenatge i recordatori de la memòria del lloc.

S'adjunten a continuació les pàgines 107 i 108 de la "Cartografia dels hàbitats a Catalunya, Versió 2, Manual d'interpretació: 32q Matollars de tomaní (*Lavandula stoechas*), silicícules, de sòls secs de terra baixa i 32r Brolles amb escruixidor (*Adenocarpus telonensis*), silicícules, de les contrades mediterrànies marítimes, al territori catalanídic septentrional i central".

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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



32q Matollars de tomaní (*Lavandula stoechas*), silicícules, de sòls secs de terra baixa

▶ Aspecte

Brolles mitjanament denses, generalment de 50-80 cm d'alçada, dominades pel tomaní, de vegades amb algun arbre (pins) o arbust alt. L'estrat herbaci és divers, format per herbes vivaces xeròfiles, teròfits i petites mates, en part més o menys oportunistes. Presenten un desenvolupament primaveral força espectacular, tant per la brotada de les mates i herbes com per la floració del tomaní, en contrast amb la pèrdua generalitzada de fulles i brots a l'estiu.

▶ Ecologia

Àrees biogeogràfiques – Terra baixa: contrades marítimes subhúmides.

Ambients que ocupa – Costers, talussos i replans, molt sovint corresponents a camps abandonats fa poques dècades o bé a superfícies alterades per altres causes.

Clima – Mediterrani marítim subhúmit.

Substrat i sòl – Esquistos; sòls pedregosos, prims, sovint rocallosos.

▶ Flora principal

	dim.	ab.	sigl.	sec.
Estrat arbustiu				
<i>Lavandula stoechas</i> (tomaní)		•		•
<i>Erica arborea</i> (bruc, boal)				•
<i>Cistus monspeliensis</i> (estepa negra)				•
Estrat herbaci				
<i>Brachypodium retusum</i> (llestó)			•	
<i>Lupinus angustifolius</i> (lobi blau)				•
<i>Helichrysum stoechas</i> (sempreviva)				•

▶ Distribució dins el territori català

Territoris ruscínic i catalaniàdic septentrional i central.

▶ Usos i problemes de conservació

Sense ús, eventualment pasturat per cabres i ovelles.

Sense problemes de conservació coneguts.

De manera espontània són desplaçats per matollars més denses o pel bosc. De totes maneres, el fet que la seva distribució coincideixi amb territoris on els focs forestals són recurrents i que sovint es faci sobre sòls pobres on la successió vegetal és molt lenta n'assegura el manteniment i la regeneració.

▶ Hàbitats CORINE

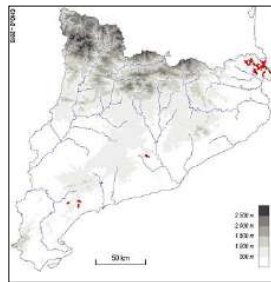
32.351 Matollars de tomaní (*Lavandula stoechas*), silicícules, de sòls secs de terra baixa
Lupinus angustifolius-Lavanduletum stoechidis
Franquesa 1996
etc.

▶ Tipus d'hàbitats d'interès comunitari

Cap.

▶ Superfície cartografiada

1.360.4439 ha



32r Brolles amb escruixidor (*Adenocarpus telonensis*), silicícòles, de les contrades mediterrànies marítimes, al territori catalanídic septentrional i central

► Aspecte

Matollars alts (0,8-1,6 m) i més aviat densos, formats per diversos arbusts de fulla estreta, entre els quals l'escruixidor sol ser abundant i algun cop fins i tot dominant. En un estrat inferior sol haver-hi mates baixes i herbes distribuïdes per les petites dianees de manera poc regular; alguns cops també s'hi observa un dossier poc dens de pi pinyer o d'altres arbres. Dins de la flora principal hi dominen àmpliament les plantes perennes, amb un desenvolupament màxim a la primavera i amb una notable pèrdua de fullatge a l'estiu.

► Ecologia

Àrees biogeogràfiques – Terra baixa: contrades marítimes subhúmedes.

Ambients que ocupa – Vessants d'orientació diversa, molt sovint cap a les parts altes dels costers i als serrats, en àrees desforestades.

Clima – Mediterrani marítim subhúmit.

Substrat i sòl – Roques àcides (esquistos paleozoics). Sòls sense carbonats, més aviat prims o irregulars, rocallosos.

► Flora principal

	dom.	sb.	sig.	sec.
Estrat arbustiu				
<i>Adenocarpus telonensis</i> (escruixidor)		•	•	
<i>Cistus monspeliensis</i> (estepa negra)		•	•	
<i>Lavandula stoechas</i> (toman)		•	•	
Estrats subarbustiu i herbaci				
<i>Thymus vulgaris</i> (farigola, timó)				•
<i>Dorycnium pentaphyllum</i> (boja d'escombres)				•

► Distribució dins el territori català

Territori catalanídic central (massís de la Fembra Morta: 400-700 m d'altitud).

► Usos i problemes de conservació

Sense ús.

Amenaçat pel tancament de la vegetació i pel fet de presentar una distribució molt restringida a Catalunya, cosa que el fa vulnerable.

Hàbitat poc estable, afectat per processos locals de desaparició i recolonització.

► Hàbitats CORINE

32.376* Brolles amb escruixidor (*Adenocarpus telonensis*), silicícòles, de les contrades mediterrànies marítimes, al territori catalanídic septentrional i central

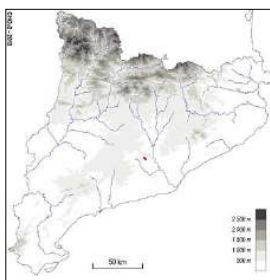
Cisto-Sarothamnetum catalaunici (A. et O. Bolòs) O. Bolòs 1956 subass. *adenocarpetosum*

► Tipus d'hàbitats d'interès comunitari

Cap.

► Superfície cartografiada

115,9710 ha



[JMN]

113

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

Codi Segur de Validació: 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades: Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



MD 5.5 Comparativa entre la conca visual actual i de la proposta

A continuació es fa una comparativa entre la conca visual real i la que hi hauria amb la proposta anteriorment descrita. Per fer-ho, s'han agafat les imatges de l'apartat "MD 3.2 Conca visual real" i s'hi ha inserit el projecte així com la vegetació a partir de fotomuntatges propis.

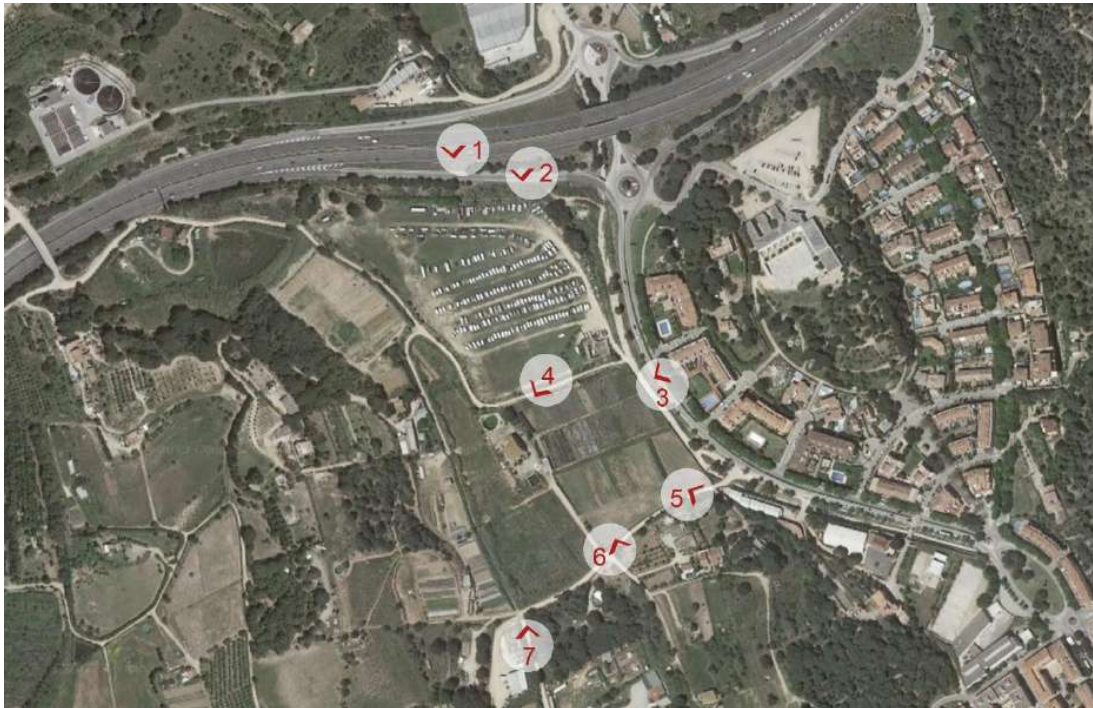
En general, els punts d'observació segueixen sent els mateixos que els de l'apartat "MD 3.2 Conca visual real". Això és degut a que les edificacions d'obra nova proposades són totes semisoterrades i la cota superior de la coberta d'aquestes és la mateixa que la plataforma elevada on es troba la planta baixa de la Masia. Per tant, només seran visibles des dels punts on es pot veure actualment la cota on es situa el cultiu (més baixa que la plataforma de la Masia). No obstant, aquesta última afirmació no és del tot certa si tenim en compte la plantació que es farà alhora que el projecte d'edificació. Actualment es pot veure el talús de terra de la plataforma que eleva la Masia per sobre la resta de la parcel·la perquè la zona de cultiu està inactiva. Un cop aquest talús sigui substituït per les noves edificacions la vegetació de la zona de cultiu que quedarà per davant en reduirà la visibilitat considerablement.

La zona més visible és la façana Est d'aquest talús, on es troben les edificacions noves destinades a maquinària i conreu d'oliveres amb una llargada total de 67 m en el seu alçat visible. No obstant, davant aquesta edificació hi haurà la zona de cultiu d'oliveres. Les pròpies oliveres tenen fins a una alçada de 3m, igual que les edificacions descrites anteriorment. A més, com a pantalla acústica i final de la zona de cultiu, al voltant del mur de pedra actual que tanca la finca, es farà una plantació d'arbres de fulla perenne més alts que la pròpia tanca que impediran encara més la visió dels edificis.

Pel que fa a la resta de façanes del talús, com s'ha determinat amb anterioritat, només són visionades des de 2 o 3 habitatges del voltant i per tant la visibilitat es considera molt baixa.

Per altra banda, el que s'aconsegueix amb aquestes noves edificacions és augmentar la superfície exterior al voltant de la Masia, fent les cobertes d'aquestes transitables. Així doncs s'augmenten les possibilitats de veure el mar des de l'entorn més immediat de la Masia, potenciant així l'element principal del paisatge que l'envolta.

Legenda dels punts d'observació reals marcats en vermell i numerats - Ortofotos general extreta de Google Maps:



PROPOSTA. Punt d'observació 1: des de l'autopista C-32 – Google Maps Street View:



ESTAT ACTUAL. Punt d'observació 1: des de l'autopista C-32 – Google Maps Street View



Detall del punt d'observació 1. A l'esquerra PROPOSTA i a la dreta ESTAT ACTUALI:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



PROPOSTA. Punt d'observació 2: des de la sortida de l'autopista C-32 a Arenys de Mar – Google Maps Street View:



ESTAT ACTUAL. Punt d'observació 2: des de la sortida de l'autopista C-32 a Arenys de Mar – Google Maps Street View:



PROPOSTA. Punt d'observació 3: des del carrer Via Cannetum de Canet de Mar – Google Maps Street View:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



ESTAT ACTUAL. Punt d'observació 3: des del carrer Via Cannetum de Canet de Mar – Google Maps Street View:



PROPOSTA. Punt d'observació 4: des del camí de Canet a Arenys de Mar – Google Maps Street View:



ESTAT ACTUAL. Punt d'observació 4: des del camí de Canet a Arenys de Mar – Google Maps Street View:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



PROPOSTA. Punt d'observació 5: des de l'entrada al camí Horta de les Flors – Google Maps Street View:



ESTAT ACTUAL. Punt d'observació 5: des de l'entrada al camí Horta de les Flors – Google Maps Street View:



PROPOSTA. Punt d'observació 6: des de l'entrada principal actual, al camí Horta de les Flors – Google Maps Street View:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciutatà Estat d'elaboració: Original



ESTAT ACTUAL. Punt d'observació 6: des de l'entrada principal actual, al camí Horta de les Flors – Google Maps Street View:



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

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original



MD 6 Estratègies, criteris i mesures d'integració paisatgística

MD 6.1 Estratègies d'integració paisatgística

Les estratègies d'harmonització, mimesi, ocultació o monumentalització són les opcions per a una actuació d'un nou element aïllat en el paisatge.

La millor opció a nivell d'integració paisatgística, és la d'harmonització, amb un resultat positiu o, com a mínim, neutre pel que fa a la qualitat del paisatge existent.

L'estratègia de mimesi o ocultació, són les indicades quan no es pot assolir un grau acceptable d'harmonització i les noves construccions són un element negatiu en el paisatge. Per tant, la integració només és possible adoptant les mesures per ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació.

L'ocultació permet amagar, total o parcialment, la visió de certs elements que es consideren poc desitjables des de determinats punts de vista i normalment s'aconsegueix mitjançant la interposició d'elements propis del paisatge (pantalles vegetals, motes, estructures, etc.) entre l'observador i els elements que es volen ocultar.

La mimetització té per finalitat confondre els elements propis del projecte amb els elements preexistents. L'estratègia més freqüent en aquest cas és el camuflatge mitjançant la repetició de patrons existents en el lloc (cromàtics, materials, formals, etc.), de manera que la percepció aïllada dels elements sigui poc evident.

Totes les estratègies són complementaries a fi d'arribar a una integració paisatgística de les noves volumetries compatible.

MD 6.2 Criteris i mesures d'integració paisatgística recomanats pel projecte

Com s'ha detallat anteriorment, el present projecte pretén reactivar l'activitat agrícola i afegir nova vegetació degut a que la parcel·la actualment resulta deserta i abandonada. Caldrà diferenciar entre les estratègies d'integració emprades per a les noves construccions i les usades per la rehabilitació de les existents.

La integració de les noves construccions, vindrà donada per les estratègies seguides alhora d'implementar-les i per la disposició de la nova vegetació i agricultura, que serà sempre adaptada a les característiques climatològiques de l'entorn i s'evitaran les espècies susceptibles de ser invasores.

El present projecte disposa de mesures de mimesi i ocultació. Les noves construccions es plantegen semisoterrades aprofitant la topografia actual del terreny, amb colors i materials integrats en les característiques visuals del paisatge creat (a partir del cultiu i la nova vegetació). Les cobertes d'aquestes construccions seran transitables al mateix nivell que la plataforma on es situa la Masia, a través de la mateixa pavimentació i enjardinament que se li doni a aquesta. D'aquesta manera s'ocultaran les noves construccions i s'oferirà una continuïtat de la terrassa existent.

En els perímetres Nord, Est i Sud-Est, darrera la tanca existent de mur de pedra es farà una barrera vegetal acústica a fi d'aïllar els sorolls provinents dels carrers més transitats i l'autopista C-32. En els perímetres Sud-Oest i Oest es farà una tanca vegetal, ja que actualment no n'hi ha cap, que ocultarà l'interior de la finca des dels camins. D'aquesta manera les noves construccions queden ocultes des de l'exterior de la finca, gràcies a la mimetització amb l'entorn al fer-les semisoterrades aprofitant la topografia existent i la vegetació projectada al voltant de la finca.

Pel que fa a les volumetries existents (la Masia i les quadres) que es conserven, s'aplicaran les estratègies d'harmonització i de mimesis. L'estratègia de mimesis s'aplicarà en aquells elements existents a conservar i reparar. En la mesura del possible s'aplicaran a partir de la construcció tradicional en correlació amb la tipologia constructiva existent. Els colors i textures existents en façana es replicaran i no es col·locaran nous elements en façana que trenquin l'harmonia existent (antenes, aparells d'aire acondicionat, etc.). Els nous paviments exteriors seran el més natural possibles de terra amb sauló compactat o pavimentat amb pedra o llambordes de color terri.

L'estratègia d'harmonització serà aplicada sobretot a les quadres on si que s'hi actua a la façana actual fent-hi noves obertures i a l'interior s'hi fan nous paviments i envans interiors. A aquestes parts s'aplicaran les mateixes estratègies descrites anteriorment. A més, a les noves obertures s'incorporarà algun element opac tipus porticons per tal de mimetitzar-nos amb la façana de la Masia.



MD 7 Impacte paisatgístic

MD 7.1 Avaluació de l'impacte paisatgístic

Les estratègies d'harmonització, mimesi, ocultació o monumentalització són les opcions per a una actuació d'un nou element aïllat en el paisatge.

A continuació es caracteritzen, defineixen i valoren els principals impactes paisatgístics associats a les actuacions proposades. Cal tenir en compte que aquestes possibles afectacions als valors del paisatge, ja són actualment existents per les construccions i infraestructures presents a l'espai, i l'únic que es produeix amb la nova actuació a l'àmbit, és que es manté el mateix impacte sinó inclús menys, que el que produeixen les construccions ja existents a les que substitueixen.

A la matriu següent es relacionen clarament les relacions d'impacte. Les caselles ombrejades en blau indiquen que existeix una interacció entre les actuacions de la proposta i els valors intrínsecs del paisatge i, per tant un impacte, sense entrar a valorar si aquest és positiu o negatiu.

Taula d'elaboració pròpia:

Actuacions de la proposta	Valors estètics i visibilitat	Valors ecològics	Valors productius	Valors socials
Moviment de terres i alteració topogràfica	1	1		
Noves edificacions auxiliars semisoterrades	2		4	5
Tractament de façana i coberta dels nous edificis	2	3		

Les noves construccions per a ús agrícola, per tal que suposin un impacte visual baix sobre el territori, s'ha previst semi soterrar-les, fet que comportarà moviments de terres i alteracions del relleu d'una part de la finca. Aquesta alteració de la topografia i els moviments de terra que es generaran suposaran un impacte visual i ecològic, així com estètic en els diferents llocs on es produeixen **(1)**. Cal doncs, realitzar aquesta actuació amb el major respecte a l'entorn, als seus valors estètics i ecològics; convé mantenir la vegetació actual de la part superior de la plataforma on es situa la Masia i en cap cas, quedar afectada per les noves construccions auxiliars semisoterrades.

Les noves construccions auxiliars, podrien produir un impacte paisatgístic sobre els valors estètics actuals del lloc, ja que s'introdueixen nous elements artificials per a l'activitat econòmica. Però el fet de dissenyar-les semisoterrades, farà que quasi no siguin visibles i les poques parts que ho siguin (1 de les 4 façanes) no suposaran un impacte visual ni estètic molt gran perquè es realitzaran amb colors i textures que permetin la integració al paisatge de la zona **(2)**. De totes maneres, com es pot veure anteriorment a l'apartat MD 5.5 "Comparativa entre la conca visual actual i de la proposta", la implantació d'aquestes noves construccions agrícoles no faran augmentar significativament l'impacte actual de la zona, ans el contrari, ja que en l'actualitat els hivernacles que es substituiran sobrepassen la topografia empitjorant la visió de la Masia, fet que es corregirà amb les noves edificacions semisoterrades que es proposen. Tampoc hi ha un augment significatiu de l'impacte actual de la zona en quan a topografia, ja que per soterrar els nous edificis s'aprofita gran part de la topografia actual, és a dir, del turó actual sobre el qual s'implanta la Masia i que no se'n modifica l'alçada.

A les cobertes transitables d'aquests nous edificis semisoterrats es preveu pavimentar de forma coherent amb la resta de la plataforma ja consolidada on es situa la Masia. Aquests paviments seran el més natural possible, de terra amb sauló compactat o pavimentat amb pedra o llambordes de color terri. També, per tal de no necessitar baranes, ja que suposarien un impacte visual afegit que molestaria a la imatge nítida de la Masia, es preveu un límit vegetal en tot el perímetre de les cobertes, no trepitjable, que es farà amb la plantació d'espècies vegetals pròpies del lloc i coherents a les existents de l'entorn. Una de les cobertes tindrà una solució diferent: la que dona al costat Oest del talús estarà rematada en el seu perímetre per una barana tipus balustrada imitant l'existent que ja hi ha ara en aquest punt. Si aquest enjardinament es realitza amb espècies autòctones i pròpies del lloc, no es preveu un impacte sobre els valors ecològics de la zona **(3)**.



Referent a l'impacte sobre el valor productiu, com s'ha comentat anteriorment, les construccions que es preveuen tenen l'objectiu de fer factible la reactivació del conreu, actualment inexistent a la finca. A part de servir per emmagatzemar eines i maquinaria, aquestes construccions tenen la finalitat de contenir tot el procés de producció de l'oli d'oliva, olis essencials i vi. Aquesta introducció de noves activitats econòmiques complementaries al conreu, producció d'olis i vi amb venda i degustació al lloc, permeten continuar garantint l'activitat agrícola pròpia del lloc i donar-la a conèixer, juntament amb el paisatge de la zona (4). L'activitat es centrarà a l'interior de la finca i concretament a a l'interior dels nous edificis auxiliars semisoterrats, pel que no es preveu alterar el paisatge ni els valors de l'entorn de la parcel·la.

Aquestes construccions annexes també permetran una activitat social de divulgació dels processos i degustació de l'oli d'oliva, dels olis essencials i del vi, així com una oferta cultural i lúdica-gastronòmica, vinculada a l'activitat agrícola, que en serà generadora i protagonista. Al mateix temps, la incorporació del present projecte ajudarà a divulgar i mostrar el paisatge agro-forestal de la zona, a través de la incorporació d'aquest a les activitats turístiques del municipi (5).

MD 7.2 Valoració dels impactes

Els impactes esmentats es valoren en funció de la seva afectació sobre el medi, tenint en compte les mesures ambientals que s'han anat esmentat.

La valoració dels impactes paisatgístics, establirà la seva magnitud en funció de la seva afectació en el paisatge:

- Compatible: quan els impactes permeten una fàcil integració sense l'aplicació de mesures correctores.
- Moderat: quan la integració en el paisatge requereix mesures correctores molt simples.
- Sever: quan la integració en el paisatge requereix de mesures molt complexes i s'aconsella replantejar la concepció del projecte.
- Crític: quan l'impacte en el paisatge és molt negatiu i supera el llindar tolerable. En aquest cas, el projecte és des-aconsellable.

Taula d'elaboració pròpia:

IMPACTE	VALORACIÓ	MESURES AMBIENTALS	VALORACIÓ FINAL
1	Compatible-Moderat	Preveure mesures per reduir la mínima afectació de pols durant les obres, fruit del moviment de terres que es preveu. Ubicar les zones d'acopi de terres a la mateixa finca, de poca alçada, per disminuir la visibilitat de l'actuació durant l'obra i per reutilitzar a la mateixa obra el màxim volum de terres.	Compatible
2	Compatible	Plantacions vegetals amb espècies autòctones i pròpies del lloc, coherents amb les existents. Es podrien utilitzar materials formats per elements naturals i certificats ecològicament, que alhora donaran una millor qualitat a l'espai.	Compatible
3	Compatible	Caldria un regulació de la il·luminació a l'exterior, i que els elements lumínics siguin de baix consum.	Compatible
4	Compatible	Desenvolupar l'activitat amb el màxim respecte a l'entorn, sense incidència ambiental als valors del territori. L'activitat no es desenvoluparà fora de la finca i per tant, no s'alteraran els espais limítrofs permetent mantenir el paisatge de la zona.	Compatible
5	Compatible	Aprofitar per també divulgar el paisatge del lloc.	Compatible



Vist els canvis i efectes que es produeixen en els valors de l'àmbit, la majoria d'ells de caràcter neutre, i analitzats els canvis visuals que comportarà l'actuació sobre el territori, l'impacte paisatgístic general del projecte es considera COMPATIBLE, sobretot si es tenen en compte les mesures paisatgístiques que es recomanen posteriorment per integrar millor les actuacions previstes al medi i reduir els possibles afectades sobre els components del paisatge.

MD 7.3 Recomanacions ambientals per la integració paisatgística

Tot seguit es proposen una sèrie de recomanacions ambientals per una millor integració paisatgística de les noves actuacions al territori. Tot i que es considera que l'impacte ambiental de les noves construccions a l'àmbit, on ja hi ha edificacions residencials, és compatible i no suposarà un impacte paisatgístic destacable respecte la situació actual.

Tractament de les cobertes de les construccions i nous talussos

En el projecte es presenten cobertes transitables, en part enjardinades amb una vegetació de talla baixa que ofereix continuïtat amb el terreny adjacent i amb el paisatge. S'aconsella que la vegetació de la coberta i dels nous talussos sigui:

- Espècies autòctones herbàcies, de baix manteniment i requeriment hídric. Evitant sèmres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme de la zona. Un exemple d'espècies herbàcies a plantar en els nous talussos i cobertes podrien ser: Gram negre (*Potentilla reptans*), morella roquera (*Parietaria officinalis*), plantatge (*Plantago lanceolata*), heura (*Hedera hélix*), vildalba (*Clematis vitalba*), rogeta (*Rubia peregrina*), ravenissa blanca (*Diplotaxis erucoide*), veronica (*Veronica azvensis*), malva (*Malva sylvestris*), botó d'or (*Ranunculus bulbosus*), herba de St.Robert (*Geranium robertianum*), llistó (*Brachypodium retusum*), etc.
- Potenciar la pràctica de la xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques i/o medicinals, com la farigola (*Thymus vulgaris*), camamilla (*Matricaria chamomilla*), menta (*Mentha sp.*), orenega (*Origanum vulgare*), sàlvia (*Salvia officinalis*), etc.
- Evitar la plantació de gespa, gran consumidora d'aigua, i optar per la utilització de plantes tapissants que cobreixen el sòl: escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a les característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric.

Tractament estètic de les noves edificacions

Cal que el desenvolupament de l'actuació i l'edificació es faci amb concordança als materials, colors i tonalitats de les edificacions existents i del paisatge de la zona, per tal de configurar una coherència del sòl edificat, marcant clarament els sectors edificats dels espais naturals de l'entorn.

No s'haurien d'admetre materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament en la imatge exterior d'aquesta àrea. Es recomanen les composicions arquitectòniques simples i funcionals, que proporcionen una sensació d'ordre i faciliten la formació d'una imatge de conjunt harmònica.

Es proposa una coloració de les futures construccions verdosos, terrosos i marrons foscos, que imitin la coloració tant de la Masia com dels camps agrícoles de l'entorn i de les masses forestals, per tal d'aconseguir una relació cromàtica coherent i harmònica amb l'entorn. Aquestes recomanacions volen imitar el color i textura de l'espai agro-forestal de l'entorn de la futura zona d'activitat econòmica i mantenir una certa continuïtat de tons, lluminositat, colors, etc., i evitar un trencament dràstic de l'espai agrícola de la zona amb la nova construcció.

Una altra mesura per reduir la percepció visual de les façanes de les noves construccions, és la col·locació d'algunes plantes entapissant i/o enfiladisses a la part inferior o a la coberta per tal que les plantes "caiguin" sobre les parts de les noves construccions no soterrades i opaques, i es mimetitzin amb el paisatge del lloc.

Millora i manteniment de l'apantallament perimetral de protecció paisatgístic

Actualment existeix una tanca perimetral feta a partir de mur de pedra en la meitat dels límits de la finca que es conservarà. Pel que fa a la part sense mur, la meitat del límit Sud actualment no té vegetació, mentre que el límit Oest té vegetació invasora que protegeix de la riera Vallmaria.



En tot aquest perímetre que es mantindrà amb vegetació, es recomana plantar nous peus arbustius i enfiladisses per la nova tanca metàl·lica per garantir l'apantallament. Es recomana treure les espècies invasores i plantar-hi el mateix en la part Oest.

També s'haurien d'observar anualment aquestes tanques arbòries perimetrals per tal d'assegurar la seva funció d'apantallament, i si hi ha peus morts reposar-los per tal de garantir la cobertura de la vegetació, de manera que no hi hagi espais buits sense vegetació o peus morts que suposarien un trencament de la continuïtat del paisatge i vegetació.

Publicitat i senyalització

La publicitat i senyalística són elements inherents a bona part de les activitats econòmiques i en alguns punts habitats, com el cas de la zona d'estudi.

La publicitat actua com a reclam visual i promou el coneixement i el consum dels béns i serveis que ofereixen les empreses. Quant a la localització es cerquen els espais més visibles des de l'interior i l'exterior del sector d'activitat econòmica, mentre que pel que fa a la formalització també busca atraure la mirada dels observadors. La senyalística té trets comuns amb la publicitat, com ara l'ús de panells indicadors, però té una funció diferent: orientar i dirigir els usuaris fins a un lloc determinat, i per això està vinculada principalment als vials d'accés i distribució.

Així doncs, l'impacte de la publicitat i de la senyalística en els paisatges deriva de la seva localització en espais molt visibles i del disseny singular com a reclam visual. Cal fer compatible la minimització de l'impacte visual d'aquesta senyalització (o integració) al mateix temps que es manté l'objectiu de reclam publicitari.

La combinació intencionada de les variables que intervenen en els elements publicitaris i de senyals (emplaçament, mida, forma, cromatisme, il·luminació, etc.) és el millor recurs per a harmonitzar aquests elements. Cal tenir present que els rètols de dimensions ajustades i de disseny discret aporten una imatge al conjunt de l'espai.

Pel que fa a la publicitat, es recomana que aquesta no sobresurti dels elements construïts, per tal d'evitar un impacte visual major i integrar-la com un component de l'edificació. Els materials, colors i textures han de ser coherents amb el conjunt d'elements construïts. Cal evitar materials lluents i colors dissonants o llampants.

Es recomana que els panells indicatius i informatius de les noves activitats agrícoles, tinguin tractament homogeni en tot l'espai interior de la finca, cal que tinguin unes dimensions adequades i una localització adient per assegurar-ne una lectura òptima.

Finalment, igual que per les tanques, cal preveure el manteniment que garanteixi la neteja, conservació i reposició dels elements malmesos.

L·luminàries dels vials, edificacions i infraestructures

L'aportació de llum artificial als espais exteriors es pot realitzar mitjançant la distribució de punts de llum segons les necessitats de cada zona o element (vials, espais lliures interiors de parcel·la, edificacions, tanques, senyalística i publicitat, etc.). Però també cal tenir present la incidència negativa de la il·luminació, sobretot de nit, que produeix problemes per a moltes espècies nocturnes (com rapinyaires nocturns, invertebrats com les papallones de nit, cuques de llum, etc.).

Pel que fa als paràmetres lumínics i aspectes bàsics de llum, caldrà donar compliment a la legislació vigent en la matèria, la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Per últim, cal tenir present que els bàculs i les lluminàries són elements repetitius, molt visibles i que ocupen un espai. Per tant, la seva ubicació i aspecte formal són aspectes que cal valorar a l'hora de projectar la imatge de conjunt de l'espai. Cal preveure una il·luminació suficient però no excessiva i coherent a tot el sector. Malgrat que les lluminàries són elements vistosos i sovint decoratius, no calen lluminàries molt atractives ja que llavors poden adquirir un protagonisme excessiu que lleva coherència al conjunt. Convé utilitzar models de lluminàries coherents amb els elements de l'entorn que l'envolten i per tant, és millor optar per models bàsics, senzills i versàtils per facilitar-ne la integració al conjunt.



II DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Hipermapes de GENCAT, Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural

- 01 Pla d'espais d'interès natural (PEIN)
- 02 Xarxa Natura 2000
- 03 Espais naturals de protecció especial (ENPE)

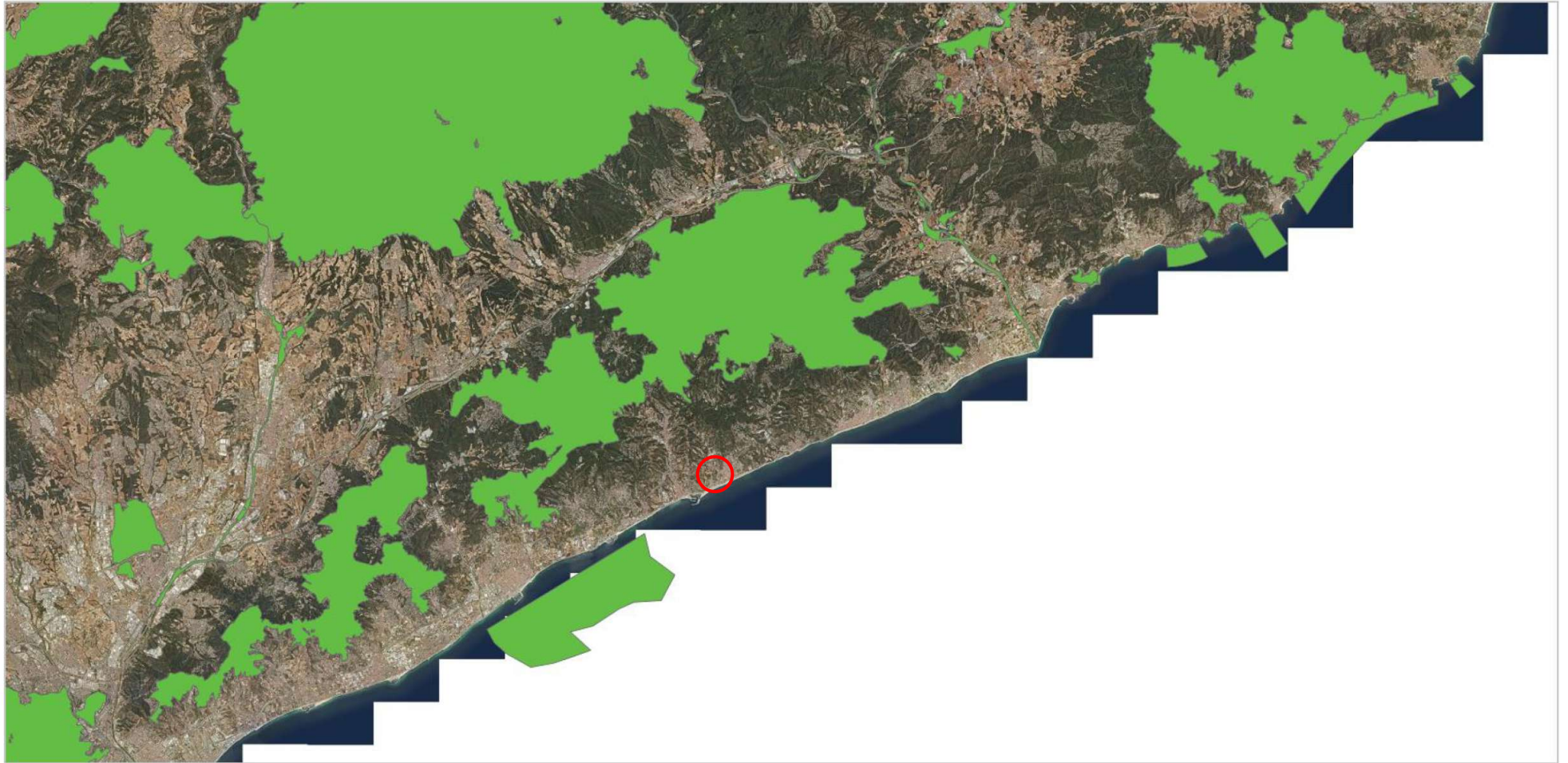
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





Escala 1:290.584 per DIN A4 apaïsat

SIG Gencat. Mapa de valor informatiu

Llegenda

 Pla d'espais d'interès natural

Espais inclosos en el Pla d'espais d'interès natural

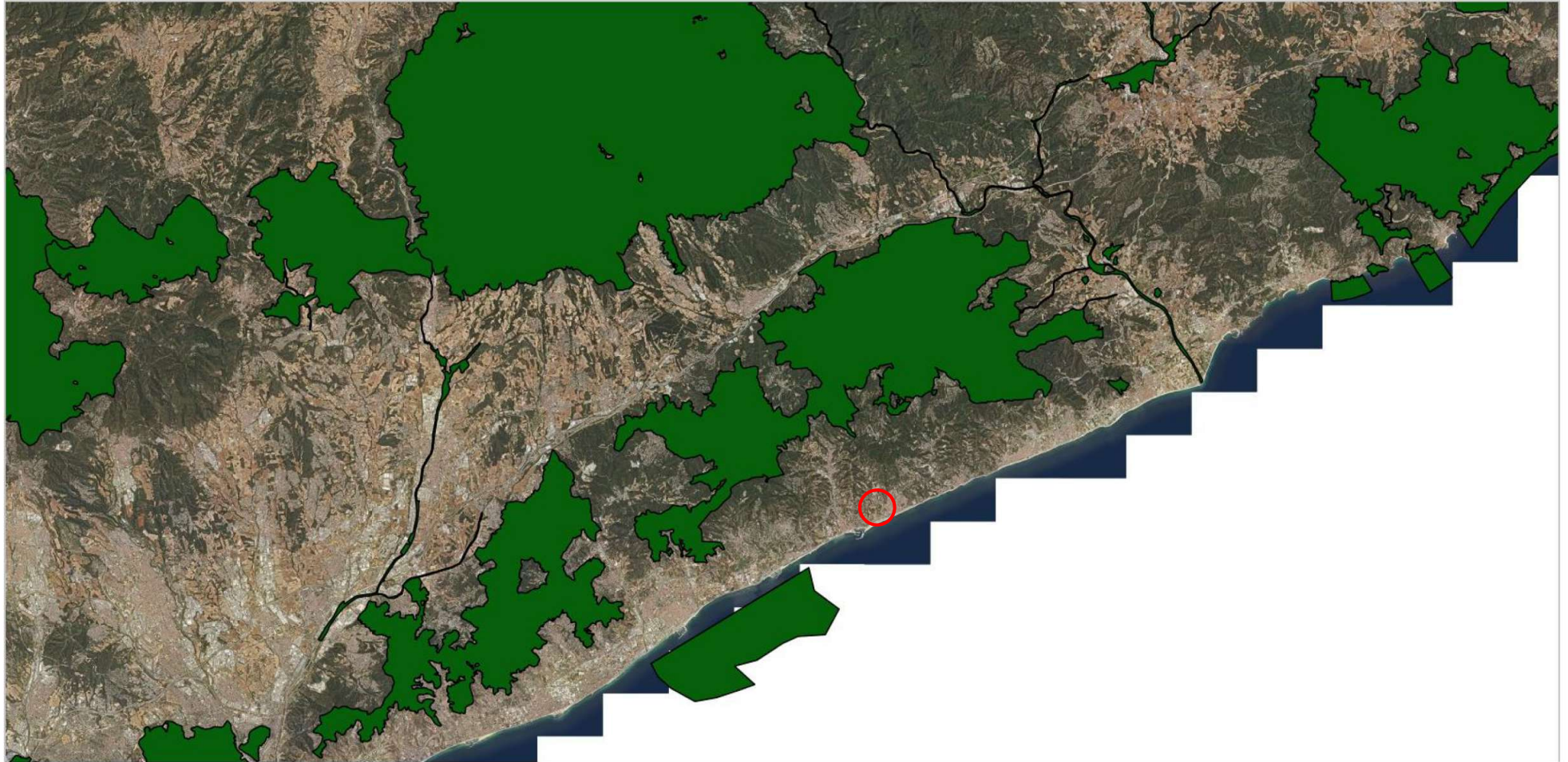
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





Escala 1:290.584 per DIN A4 apaïsat

SIG Gencat. Mapa de valor informatiu

Llegenda

 Xarxa Natura 2000

Espais de la xarxa Natura 2000 (ZEC i ZEPA)

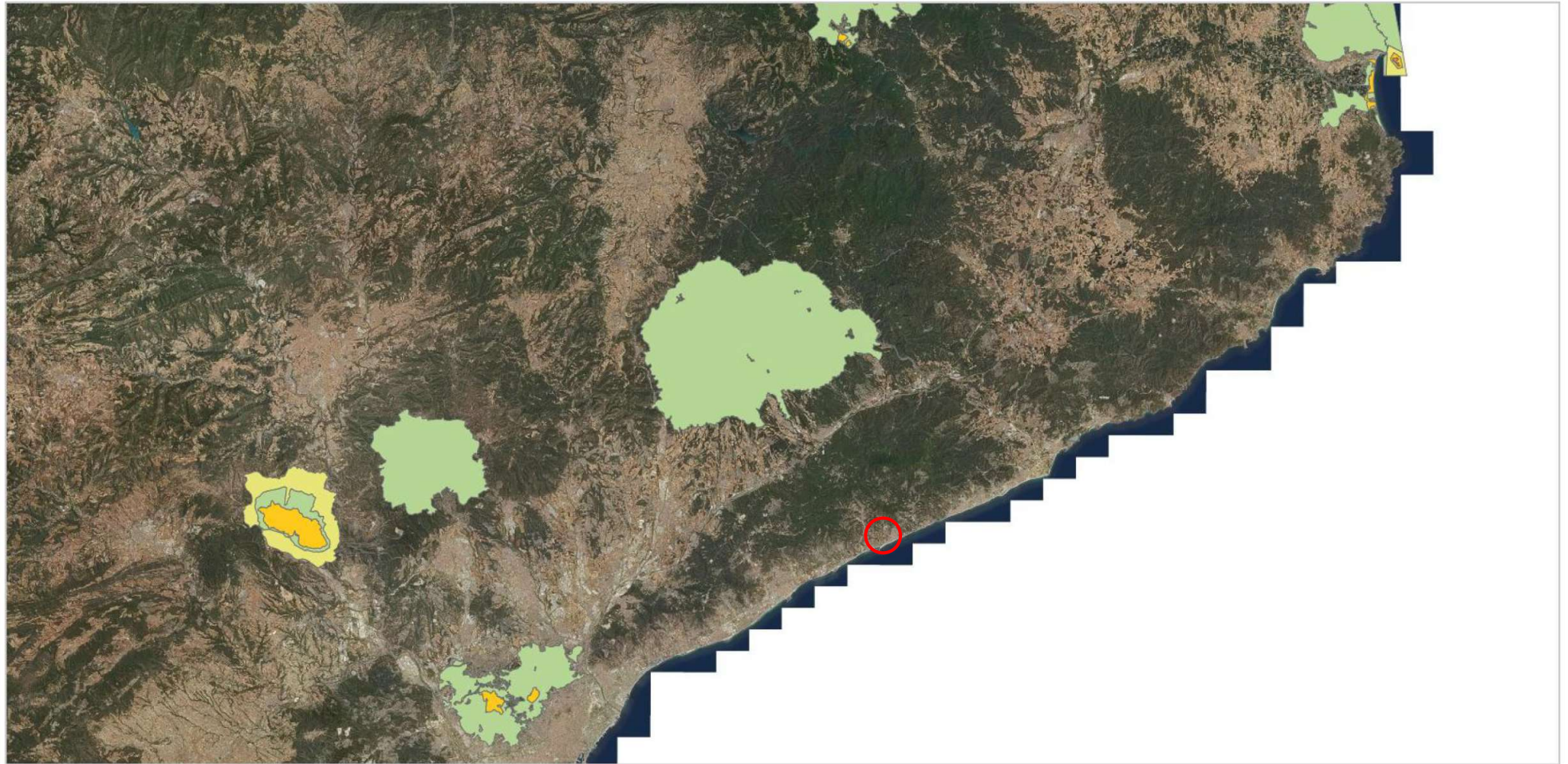
Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Codi Segur de Validació 60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001

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

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original





Escala 1:581.168 per DIN A4 apaïsat

SIG Gencat. Mapa de valor informatiu

Llegenda

- Parc Nacional
- Parc Natural
- Paratge Natural d'Interès Nacional
- Reserva Natural Integral Espais naturals de protecció especial
- Reserva Natural Parcial
- Reserva Natural de Fauna Salvatge
- Zona Perifèrica de Protecció Espais naturals de protecció especial

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

Codi Segur de Validació **60abafd10ba74306a95422e074b88ac4001**

Uri de validació <https://tramits.arenysdemar.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2023/3771 - Data Registre: 09/03/2023 11:54:00 Origen: Origen ciudatà Estat d'elaboració: Original

