

**PLA ESPECIAL PER A L'ASSIGNACIÓ D'ÚS A UNA RESERVA**

**D'EQUIPAMENT D'ARENYS DE MAR**

**“MASIA I ERMITA STELA MARIS”**

**Carrer Pompeu Fabra, 46**

*Arenys de Mar, gener de 2023*

## **INDEX**

### **1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

- 1.1. Objecte de la modificació puntual.
- 1.2. Iniciativa del Pla Especial.
- 1.3. Àmbit del Pla Especial.
- 1.4. Titularitat del sòl.
- 1.5. Planejament vigent.
- 1.6. Descripció de l'estat actual.
- 1.7. Justificació del Pla Especial.
  - 1.7.1. Justificació de l'ampliació d'usos.
  - 1.7.2. Justificació de la delimitació de l'àmbit.
  - 1.7.3. Justificació legal i normativa.
- 1.8. Proposta del Pla Especial.
- 1.9. Condicions d'ordenació de l'àmbit del Pla Especial.
- 1.10. Estudi de la Mobilitat generada.
- 1.11. Avaluació ambiental.

### **2. NORMES URBANÍSTIQUES**

### **3. PLANOLS**

- P\_01 Situació i àmbit
- P\_02 Planejament vigent
- P\_03 Proposta assignació d'ús

### **4. ANNEXES**

- 4.1 Nota simple del registre
- 4.2. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

## **1. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA**

### **1.1. Objecte de la modificació puntual**

L'objecte del present Pla Especial és l'assignació d'ús per acollir un taller ocupacional per a persones amb autisme en una finca qualificada com a sistema d'equipament privat – clau E i situada al carrer Pompeu Fabra, 46.

### **1.2 Iniciativa del Pla Especial**

La propietat de la finca RESI MARIS SL, redacta el present Pla Especial, de conformitat amb allò que determina l'article 67,1 de la Llei d'Urbanisme, per tal de concretar l'ús d'equipament en els espais reservats pel planejament per a equipaments comunitaris, tant públics com privats.

A la vegada la llei d'Urbanisme disposa: Article 101. Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics 1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable

### **1.3 Àmbit del Pla Especial**

L'àmbit objecte del planejament el constitueix la reserva d'equipament sense ús específic (clau E), situada al carrer Pompeu Fabra núm. 46 on hi ha l'edifici conegut com Maria i Ermita de Stella Maris.

Aquest equipament està inclòs dins del Polígon d'actuació urbanística PAU-34 Stella Maris. En aquest àmbit s'han redactat i aprovat definitivament en data 25 de gener de 2022 els projectes de reparcel·lació i urbanització. Consta en data d'avui la inscripció al Registre de la propietat del projecte de reparcel·lació

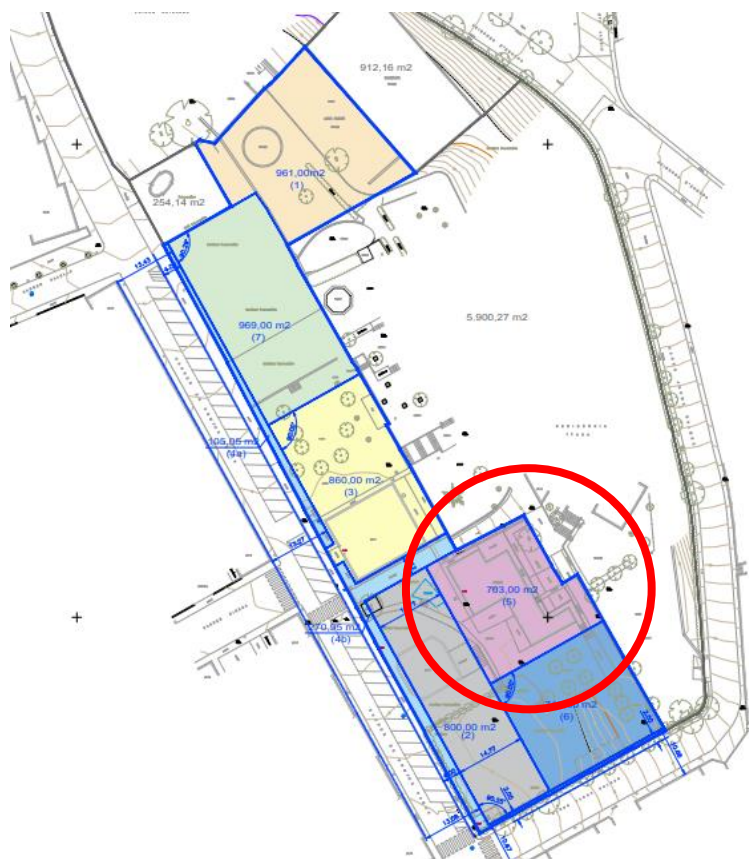
La finca objecte d'aquest pla especial d'assignació d'ús correspon amb la finca núm.5 (color morat en el plànol adjunt) de la reparcel·lació i s'adjudica a Resi Maris SL

La seva descripció és la següent:

Finca número 5

Urbana: parcel·la de terreny situada a Arenys de Mar, amb accés des del carrer Pompeu Fabra mitjançant pas de vianants. De superfície 703,00 metres quadrats, destinada a equipaments privats. Existeix un edifici vell denominat "Maris", de planta baixa i pis amb quadres, essent la seva superfície d'uns dos cents sis metres quadrats; llinda: al Nord i a l'Est, amb finca propietat de Resi Maris SL on existeix una residència de persones grans; al Sud, amb parcel·la d'ús residencial propietat de Resi Maris SL, i a l'Oest, amb terreny destinat a espai lliure propietat de l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

S'adjudica a RESI MARIS SL dins la reparcel·lació de la unitat PAU.34 Stela Maris per subrogació real en les finques aportades per la persona adjudicatària dins la reparcel·lació de la unitat PAU 33 Stela Maris.  
Lliure de càrregues, gravàmens i ocupants..



#### 1.4 Titularitat del sòl

L'àmbit objecte d'aquest Pla Especial és de titularitat de la societat Resi Maris SL. En data d'avui ja s'ha realitzat la inscripció al Registre de la Propietat d'acord amb el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 25 de gener de 2022.

*Veure annex 3.1 nota simple*

#### 1.5 Planejament vigent

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar, executiu des del 3 de febrer de 2014.

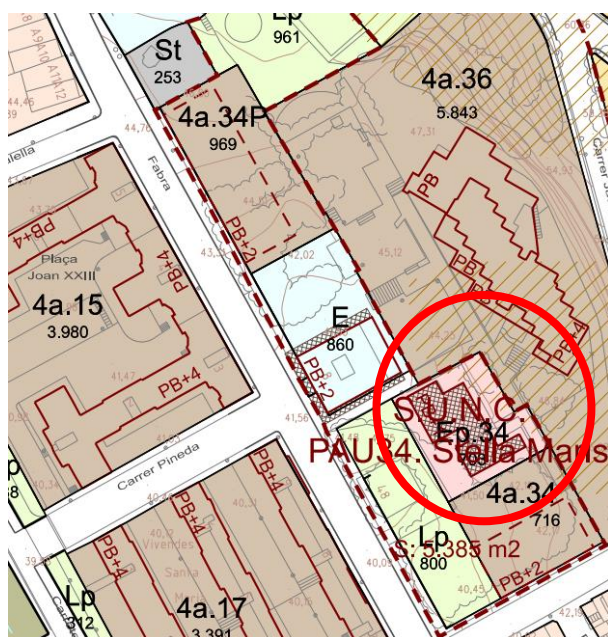
Modificació puntual del POUM d'errors i disfuncions executiva des del 19 de setembre de 2019.

El Pla Especial per l'assignació de l'ús i de les condicions d'edificació es tramita d'acord amb el que preveuen els articles 172.6, 175.3 i 176.2 del POUM d'Arenys de Mar i atenent al que disposa l'article 67.1.d) del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'Urbanisme.

L'àmbit del present pla especial està classificat pel planejament vigent com a sòl urbà no consolidat i qualificat com a sistema d'equipaments comunitaris - clau E sense ús determinat. Tanmateix, en data d'avui s'han completat els deures de cessió dels sistemes públics i s'han inscrit al Registre de la Propietat, per tant el sòl ha passat a ser sòl urbà consolidat.

La peça d'equipaments està inclosa dins del Polígon d'actuació urbanística PAU-34 Stella Maris.

El plànol d'ordenació 03.2.3 li atorga les condicions i paràmetres edificables, es determina un gàlib màxim amb alineacions obligatòries que coincideix amb l'edificació existent i un nombre màxim de plantes de PB + 1, que correspon amb les plantes actuals de la masia. La resta de parcel·la no és edificable. (veure plànol 03)



Durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1984 es va redactar una modificació puntual de PGO l'any 1996 la qual entre d'altres va procedir a catalogar i protegir amb un nivell 1-C les façanes de l'edificació del palauet i també la masia existent.

El Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic, en tràmit, inclou en la fitxa núm. 42 la protecció de l'edifici de la masia i ermita i la protecció espacial del jardí.

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTONIC D' ARENYS DE MAR**

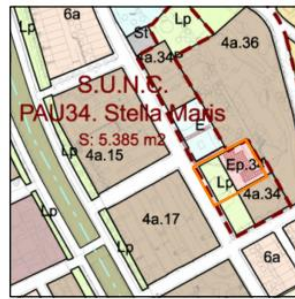
DENOMINACIÓ: Masia empla Stela Maria  
 LOCALITZACIÓ: Pompeu Fabra, 8

Nº REGISTRE: 42



**ÈPOCA:**  
**DESCRIPCIÓ:**  
 Construcció amb la coberta a dues aigües i estructura general de maça. Porta i finestres de planta baixa adovellats. Finestres d'entresòc a la planta primera (locana principal). Aquesta construcció té adossada en la seva façana lateral una altra edificació corresponent a una oratória empla.

**CONSERVACIÓ:**  
 Bon estat de conservació.



QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA  
 S.U.N.C. PAU34. Stela Maria  
 S.U. Ep - Sòlars d'ordenació angular / Equipaments privats  
 SÍSTEMES: Lp - Espais lliures / Places i passeigs  
 ÚS GENERAL  
 Equipment  
 REF. CADASTRAL  
 2243301D060245001AE  
 PROPIETAT  
 Municipal

**PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTONIC D' ARENYS DE MAR**

DENOMINACIÓ: Masia empla Stela Maria  
 LOCALITZACIÓ: Pompeu Fabra, 8

Nº REGISTRE: 42



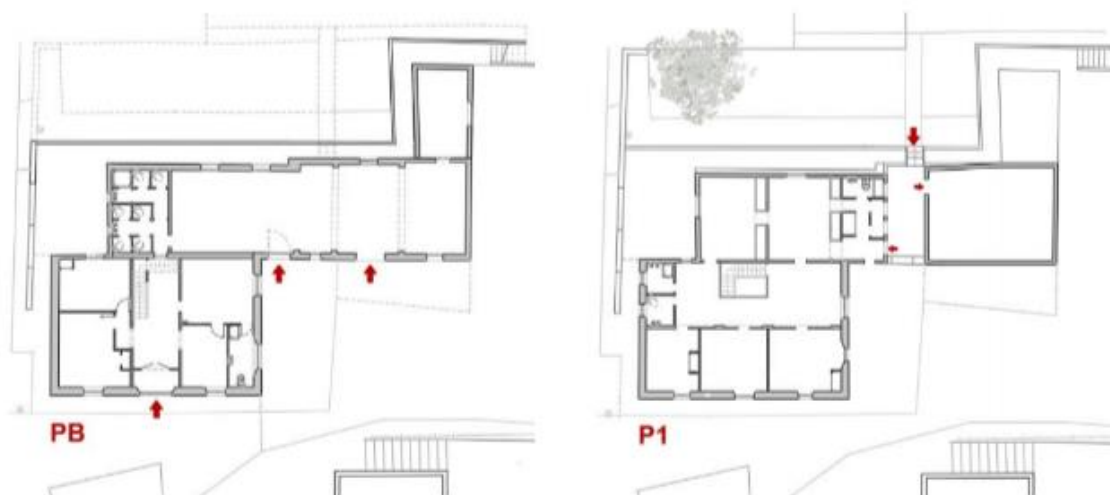
**Nivell de protecció:**

- Nivell 3 - Protecció especial i voluntària, molt alta i restringida**  
 Política de conservació del fet de conformar una personalitat del conjunt arquitectural i tenir valor patrimonial per si mateix. Manteniment de la volumetria, respecte de la morfologia de les façanes, volúmens arquitectònics, elements constructius i detalls ornamentals. Es permet l'adaptació als usos i nous usos que respectin els paràmetres establerts.
- Nivell 4 - Protecció especial**  
 Alçada especial i control del perfil de les façanes. Es permet la polivalència funcional i la seva adaptació a usos i nous usos que respectin els paràmetres establerts. Es permet l'adaptació als usos i nous usos que respectin els paràmetres establerts. Es permet l'adaptació als usos i nous usos que respectin els paràmetres establerts.

Les normes de protecció del nivell 1-C del pla especial de 1996 estableixen el següent:





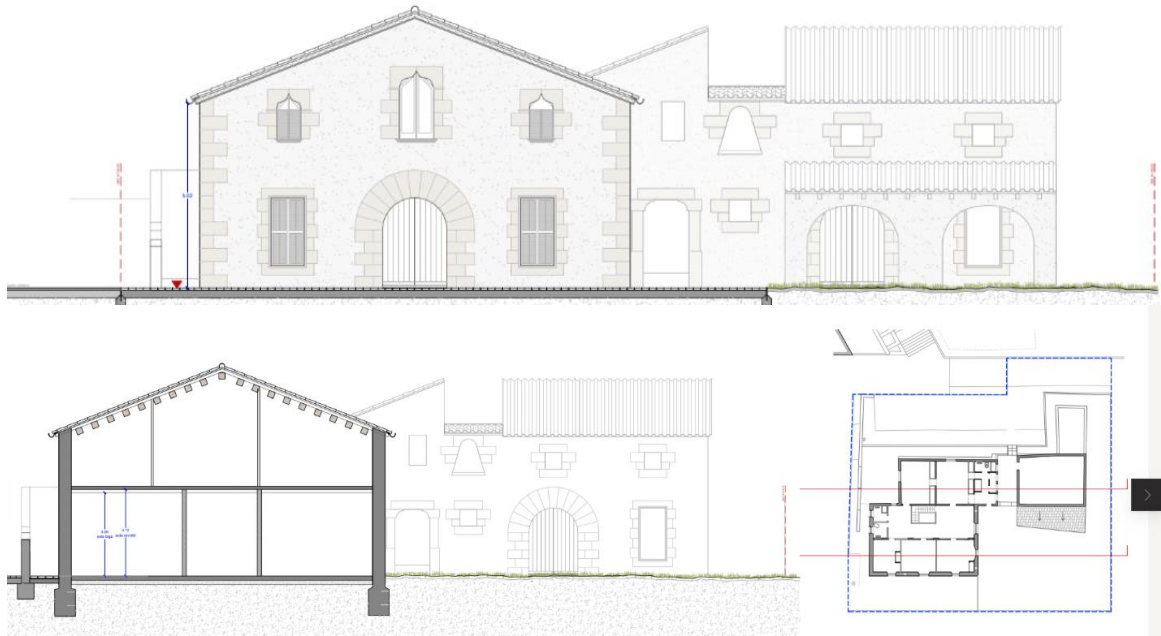


El volum 1 presenta una alçada de PB+1 i té una geometria rectangular. L'estructura vertical està formada per les façanes exteriors de pedra/totxo i les parets mestres interiors d'obra de fàbrica de 15cm. L'estructura horitzontal està formada per un forjat unidireccional de bigues de fusta que es recolzen sobre les parets mestres. Trobem una escala interior que comunica amb el pis superior dels volums 1 i 2, ja que aquest darrer no presenta cap escala interior. La coberta es resol de manera tradicional, a dues aigües, amb bigues de fusta i acabat de teula àrab. El volum 2, que acull en la planta baixa l'espai pròpiament de l'Ermita, també presenta dues plantes, amb estructura vertical formada per façanes de pedra/totxo i parets mestres. El forjat intermig, en canvi, es resol amb bigues metàl·liques recalçades a les façanes confrontades. La coberta segueix el mateix criteri que en l'altre volum i es resol amb coberta inclinada amb bigues de fusta i acabat d teula àrab. Aquest cos, tot i entendre's com un sol en planta baixa, es divideix en dos volums independents en planta primera, de manera que un queda lligat i relacionat directament amb l'edifici principal, mentre que l'altre queda aïllat, amb un accés directament des de l'exterior per la part posterior, mitjançant el



pont esmentat anteriorment. A més a més, trobem un porxo d'accés, amb unes grans arcades i una coberta a una aigua amb teula ceràmica. Per acabar, trobem un tercer volum, una edificació annexa al volum de l'Ermita per la part posterior, que presenta unes dimensions molt reduïdes i consta d'una sola planta. Aquest volum es troba molt deteriorat i pràcticament s'ha de tirar al terra i refer de nou. La fonamentació de tot el conjunt es realitza amb una sabata correguda sota la mateixa paret de càrrega. En quant als espais exteriors, l'edifici es troba envoltat de vegetació natural, amb algunes zones de paviment de formigó, seguint el perímetre de les façanes. Degut al fort desnivell, en la part posterior trobem un mur de contenció, separat 1,20 m de l'edificació, que salva la diferència de cotes entre la zona principal per on es realitza l'accés i la zona posterior, gairebé a nivell de la planta primera





PROJECTE REHABILITACIÓ D'ERMITA A ARENYS DE MAR

**08** ESTAT ACTUAL\_Skissions  
E:1/500

DIRECCIÓ | CARRETERA HOMERU I FABRA  
MUNICIPI | ARENYS DE MAR

INGENIERO | FERRAN BESA I BERNOUJES  
PROMOTOR | RES MARIS S.L.

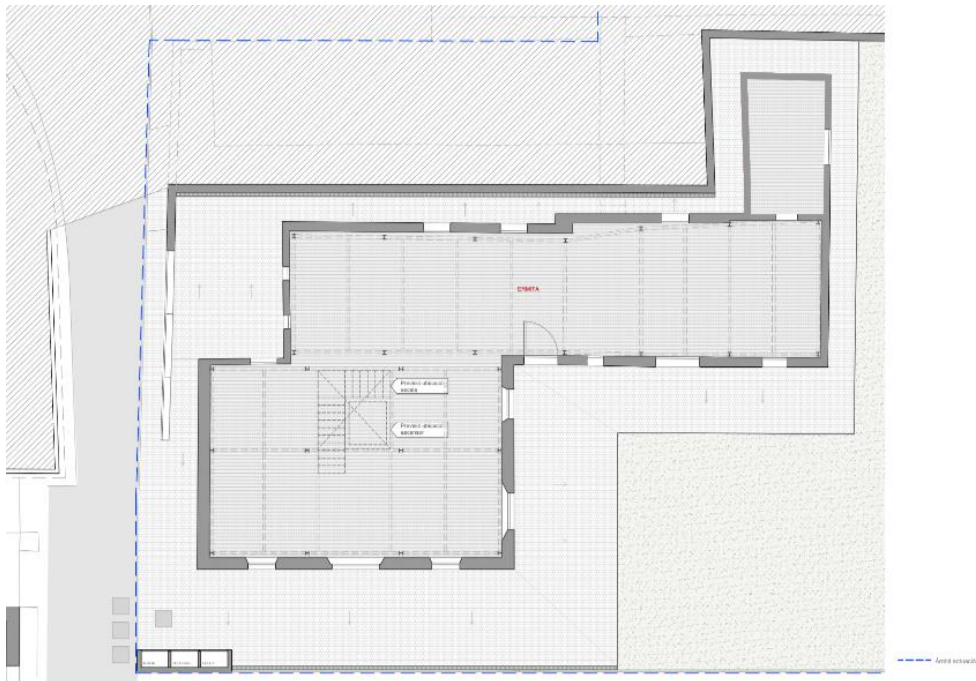
www | bsdpa27.com  
TEL | 93 2307156 | MÓB | 674173191

C/DE L'UNIVERSITAT, 6, BARCELONA 08002



08/2022  
E:2004





SUPERFÍCIES ÚTILS, PROPOSTA	
ES	274,62 m²
<b>TOTAL</b>	<b>274,62 m²</b>

SUPERFÍCIES ÚTILS, PROPOSTA		Estruc.		Edifici (100%)	
ES	274,62 m²	124,80 m²		124,80 m²	
Volum edifici	124,80 m²				
Zona exterior	302,05 m²				
<b>TOTAL</b>	<b>187,15 m²</b>			<b>387,85 m²</b>	

**PROJECTE REHABILITACIÓ DERMITA A ARENYS DE MAR**

**17**

PROPOSTA, Planta Primera  
E-17103

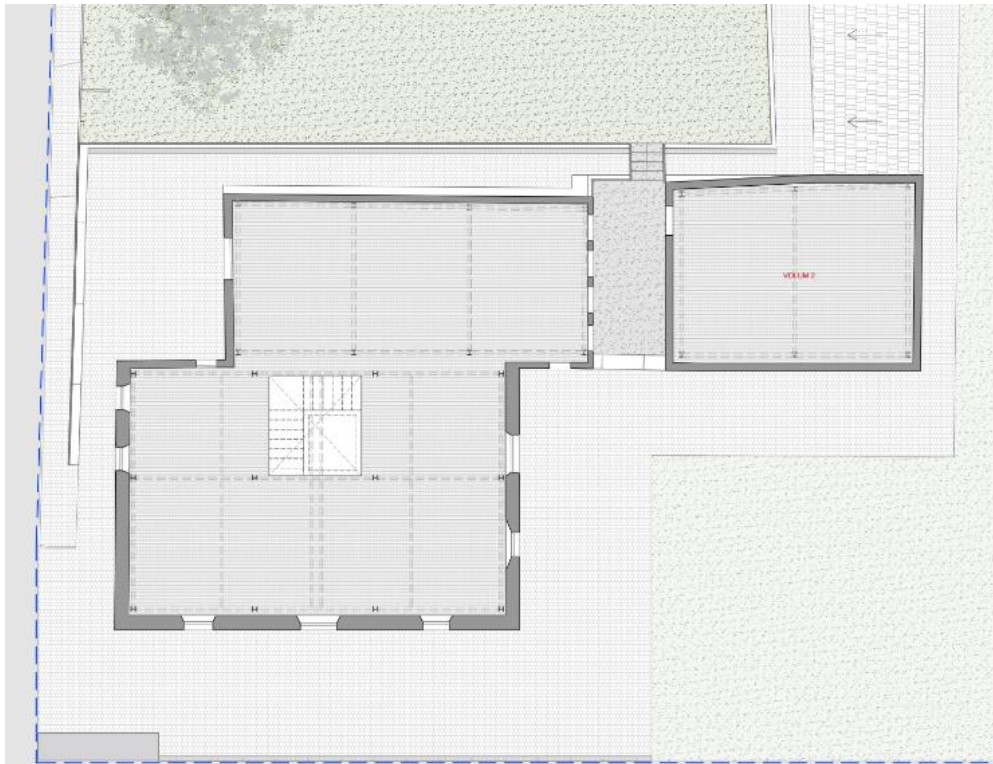
Carrer | CARRER POMPIU FABRA  
Municipi | ARENYS DE MAR

ARQUITECTE | FERRAN BESA I BERLINGUES  
PROYECTOR | RES MARIS S.L.

www | [www.resmaris.com](http://www.resmaris.com)  
Tel. 93 2282130 | Mòb. 677451701  
C/ DE L'AVENÇAL 8, BARCELONA, BARCELONA



0.000



exterior (100%)

SUPERFÍCIES ÚTILS, PROPOSTA		Estruc.		Edifici (100%)	
ES	119,43 m²			119,43 m²	
Volum 2	30,13 m²				
Zona d'ociació exterior	10,62 m²				
Zona posterior engastada	143,79 m²				
<b>TOTAL</b>	<b>104,58 m²</b>			<b>189,41 m²</b>	

**PROJECTE REHABILITACIÓ DERMITA A ARENYS DE MAR**

**18**

PROPOSTA, Planta Primera  
E-17103

Carrer | CARRER POMPIU FABRA  
Municipi | ARENYS DE MAR

ARQUITECTE | FERRAN BESA I BERLINGUES  
PROYECTOR | RES MARIS S.L.

www | [www.resmaris.com](http://www.resmaris.com)  
Tel. 93 2282130 | Mòb. 677451701  
C/ DE L'AVENÇAL 8, BARCELONA, BARCELONA



0.000

## TAULA DE SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES

### ESTAT ACTUAL

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES_ ESTAT ACTUAL		
PLANTA BAIXA	Interior	Exterior (100%)
Ermita	216.82 m²	
Porxo		18.41 m²
<b>TOTAL</b>	<b>216.82 m²</b>	<b>18.41 m²</b>

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES_ ESTAT ACTUAL		
PLANTA PRIMERA	Interior	Exterior (100%)
Ermita	142.93 m²	
Volum 2	41.64 m²	
<b>TOTAL</b>	<b>184.58 m²</b>	<b>-</b>

### PROPOSTA

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES_ PROPOSTA		
PLANTA BAIXA	Interior	Exterior (100%)
Ermita	216.82 m²	
<b>TOTAL</b>	<b>216.82 m²</b>	<b>-</b>

SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES_ PROPOSTA		
PLANTA PRIMERA	Interior	Exterior (100%)
Ermita	142.93 m²	
Volum 2	41.64 m²	
<b>TOTAL</b>	<b>184.58 m²</b>	<b>-</b>

## 1.7 Justificació del Pla Especial

### 1.7.1 Justificació de l'assignació d'ús.

L'Ajuntament està en tràmits per realitzar una cessió d'ús de l'edifici del Palauet i el seu jardí ( tot l'àmbit qualificat com a equipament) a la Fundació Junts per l'Autisme. Aquesta finca del Palauet ha estat objecte de la formulació i aprovació d'un Pla Especial per a l'assignació d'ús per equipament sanitari assistencial clau Es. La justificació formulada en el dit Pla Especial és la següent:

*La Fundació Junts Autisme neix arran de la transformació en Fundació de l'Associació Aprenem Maresme nascuda l'any 2010 a Arenys de Mar per iniciativa d'un col·lectiu de pares i mares amb la idea de defensar els drets dels seus fills i filles amb autisme i impulsar serveis especialitzats que puguin garantir la seva qualitat de vida i la de les seves famílies i sensibilitzar el conjunt de la societat sobre la realitat de l'autisme. En la transformació en fundació es conserva la filosofia que va inspirar la creació de l'associació l'any 2010 igual que les finalitats fundacionals.*

*Des de la Fundació s'ha desenvolupat un model integral i transversal d'atenció a les famílies, suports, intervenció especialitzada, formació, oci inclusiu i respir familiar al llarg de tot el cicle vital de les persones amb autisme i les seves famílies per tal d'assolir la màxima inclusió social i així millorar la seva qualitat de vida.*

*El desenvolupament d'aquest model d'atenció sorgeix com a alternativa als actuals i emfatitza la necessitat de donar poder a tots els agents implicats, especialment a les persones que formen part del nucli familiar. D'aquesta manera, des d'un plantejament inclusiu, obert i de proximitat es busca poder proporcionar suports que garanteixin la inclusió, que permetin un desenvolupament vital i que aquest sigui en igualtat de condicions de la resta dels integrants de la comunitat. Aquest model d'atenció integral en diferents contextos al llarg de tot el cicle vital, se sustenta en: El Pla Integral d'Atenció a persones amb TEA, Generalitat de Catalunya, any 2012.*

*La seva voluntat és la d'ampliar l'oferta als seus usuaris incorporant a la Fundació un edifici on poder oferir els **serveis de Llar Residència i un Centre Ocupacional per persones amb autisme**. Per això i en col·laboració amb l'Ajuntament d'Arenys de Mar s'ha analitzat el parc edificat del municipi per tal d'escollir un edifici que compleixi els requisits per acollir aquestes dues activitats.*

És per això que amb el present Pla Especial es pretén completar les qualificacions dels equipaments vinculats a l'activitat de la Fundació Junts per l'Autisme, ja que ambdós edificis constitueixen físicament una unitat fàcilment integrable, el que permet coordinar les activitats i accions respecte dels propis usuaris de l'edifici del Palauet.

En aquest sentit, l'edifici de la masia i l'ermita vol assolir l'ús especialitat en la ubicació del taller ocupacional, Els Tallers Ocupacionals tenen com a objectiu millorar la qualitat de vida de les persones amb discapacitat intel·lectual o malaltia mental mitjançant la prestació d'un suport que els capaciti per desenvolupar una ocupació socialment valorada, contribuir al seu desenvolupament personal i afavorir l'adquisició d'una rutina diària proporcionant una major balanç laboral al seu dia a dia.

A partir de la identificació de l'ús atorgat a aquesta finca, mitjançant l'expedient de llicència es concretaran les especificacions del taller ocupacional a implantar.

#### 1.7.2 Justificació de la delimitació de l'àmbit

L'àmbit correspon a la totalitat de la finca qualificada com a equipament privat i està situat en un punt molt proper a la Riera d'Arenys, eix vertebrador de l'activitat del municipi però alhora en una zona residencial tranquil·la on hi ha una residència per la gent gran i un parc. El projecte d'urbanització aprovat definitivament junt amb el projecte de reparcel·lació urbanitzarà la plaça en cantonada amb el carrer Balmes.

L'edifici existent que requerirà d'un projecte de rehabilitació té les dimensions necessàries per encabir el programa de necessitats i poder disposar alhora d'un jardí lliure d'edificació garanteix el benestar i tranquil·litat dels seus futurs usuaris.

En les dues plantes de l'edifici es situa el centre ocupacional.

Les activitats disposen d'accessos independents per la planta baixa.

### 1.7.3 Justificació legal i normativa.

Pel que fa al **Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost** modificat per la llei 3/2012 de 22 de febrer i per la Llei 2/2021 de 29 de desembre :

El Text refós de la Llei d'urbanisme defineix en l'article 67.1 les finalitats per les quals es poden redactar plans especials urbanístics, concretament en l'apartat d) s'indica :

*d) el desenvolupament del sistema urbanístic d'equipaments comunitaris. Si el planejament urbanístic general no ho fa, poden concretar l'ús de l'equipament comunitari i la titularitat pública o privada.*

L'apartat 3 del mateix article 67 fixa:

*3. Els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos expressament en el planejament territorial o en el planejament urbanístic general no poden substituir en cap cas el pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció integral d'ordenació del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir limitacions d'ús que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica.*

L'article 81 del TRLUC fixa les competències dels ajuntaments, indicant que correspon als ajuntaments, un cop vist l'informe previ de la comissió territorial d'urbanisme competents, l'aprovació definitiva de cert planejament derivat.

En l'apartat 1.d) s'inclou el següent:

*d) els plans especials urbanístics a què fa referència l'article 67.1.d que afecten a llur terme municipal, sempre que es tracti d'equipaments comunitari d'interès exclusivament local i que siguin promoguts d'acord amb les determinacions d'un pla d'ordenació urbanística municipal o d'un pla d'actuació urbanística municipal.*

L'article 87 del TRLUC indica en quins casos cal informe de les comissions territorials d'urbanisme en la tramitació del planejament urbanístic derivat d'aprovació municipal.

Concretament en l'apartat 1 es fixa el següent:

- 1. Un cop els plans especials urbanístics, els plans de millora urbana i els plans parcials urbanístics han estat objecte d'aprovació inicial, en els supòsits a què es refereix l'article 81.1, els ajuntaments han de sol·licitar un informe a la comissió territorial d'urbanisme que escaigui, la qual l'ha d'emetre i comunicar en el termini de dos mesos; altrament s'entén que l'informe és favorable. Si al llarg de la tramitació del pla s'introdueixen*



*canvis substancials en el document aprovat inicialment, abans de l'aprovació definitiva de l'expedient, aquest s'ha de sotmetre novament a informe de la comissió territorial d'urbanisme.*

**Pel que fa a la normativa urbanística municipal POUM:**

La necessitat de la redacció del present Pla Especial d'assignació d'ús es fonamenta en que a les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar així ho determinen.

Concretament, l'art.172 de les NNUU de l'esmentat POUM, en l'apartat 6 disposa:

*6. En els equipaments no inclosos en sectors o plans especials, l'assignació d'ús o el canvi d'un ús assignat es tramitarà mitjançant la redacció d'un Pla especial urbanístic.*

I l'article 175 en l'apartat 3 disposa:

*3. La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús determinat o la modificació d'un ús propi definit pels sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús requerirà la redacció d'un Pla especial urbanístic.*

L'article 175 fixa les condicions d'ús dels equipaments comunitaris de la manera següent

1. *Es consideren usos propis els següents:*

<b><i>Equipaments</i></b>	<b><i>Ús</i></b>
<i>Docent</i>	<i>Educatiu (clau Ed)</i>
<i>Sanitari-assistencial</i>	<i>Sanitari-assistencial (clau Es)</i>
<i>Esportiu</i>	<i>Esportiu, de lleure (clau Ee)</i>
<i>Cultural-social</i>	<i>Cultural, associatiu, educatiu, esportiu (clau Ec)</i>
<i>D'abastament</i>	<i>Comercial – mercat (clau Eab)</i>
<i>Administratiu</i>	<i>Administratiu - oficines i serveis (clau Ead)</i>
<i>Religiós</i>	<i>Religiós (clau Er)</i>
<i>Cementiri</i>	<i>Cementiri i altres serveis funeraris (clau Ef)</i>
<i>Serveis tècnics</i>	<i>Serveis tècnics</i>
<i>Sense ús determinat</i>	<i>Qualsevol dels precedents. (clau E)</i>

2. *El servei de bar o cafeteria es considera complementari per a tots els usos d'equipament comunitari*

3. *La determinació d'un ús concret als equipaments sense ús determinat o la modificació d'un ús propi definit pels sòls qualificats com a equipament comunitari per un altre ús requerirà la redacció d'un Pla especial urbanístic.*

Finalment, indicar que l'article 300.24 defineix l'ús específic sanitari- assistencial de la manera següent:

#### *24. Sanitari-assistencial*

*Serveis destinats al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els dispensaris, els consultoris i similars. També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils i llars de la tercera edat, sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i, per tant, no siguin assimilables a usos residencials, com també altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social i altres equiparables. Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.*

L'ús de centre ocupacional està inclòs dins **l'ús sanitari-assistencial**

D'acord amb l'apartat 3.2.1.2.2 de l'Annex 1 de l'Ordre de la Conselleria de Serveis Socials de 15 de juliol de 1987, els centres ocupacionals són equipaments d'acolliment diürn que ofereixen atenció rehabilitadora i habilitadora a persones amb discapacitat intel·lectual en edat laboral.

L'objectiu és capacitar les persones beneficiàries perquè aconseguixin la màxima integració social a través de l'ocupació activa.

Els serveis que ofereixen aquests centres són:

- Acolliment diürn i convivència (manutenció, higiene personal, activitats grupals de relació, descans, lleure, etc.)
- Programes individuals amb diversos nivells d'atenció en funció dels diferents graus de discapacitat:
  - Mesures rehabilitadores-habilitadores
  - Teràpia ocupacional i manteniment
  - Ajustament personal
  - Activitats formatives i prelaborals
  - Servei ocupacional d'inserció

Al centre es preveu desenvolupar activitats formatives o educatives. Atès que l'ús sanitari-assistencial concretat en els centres ocupacionals inclou per definició les activitats esmentades als paràgrafs anteriors, no es considera necessari ampliar la

definició d'usos admesos mitjançant la inclusió de l'ús cultural-social-educatiu, doncs el propi ús de centre ocupacional incorpora les activitats formatives adreçades a les persones acollides al centre.

### **1.8 Proposta del Pla Especial.**

La proposta del Pla Especial és assignar a l'actual reserva d'equipament, la qualificació d'equipament sanitari-assistencial, **clau Es**, per tal de possibilitar la rehabilitació de l'edificació existent com a centre ocupacional.

### **1.9 Condicions d'ordenació de l'àmbit del Pla Especial.**

No es modifiquen les condicions d'ordenació. El propi POUM determina el gàlib màxim edificable i nombre màxim de plantes que coincideix amb l'edificació existent que, a més, és objecte de protecció segons el catàleg del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic.

### **1.10 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada**

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, el qual regula els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, estableix en el punt 3.1 de l'article tercer els casos en els quals cal elaborar un estudi de mobilitat generada:

#### *Article 3. Àmbit d'aplicació*

*3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.*
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.*
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

D'acord amb el punt c) donat que l'objectiu del present pla suposa la implantació d'un nou ús, s'inclou com a Annex 3.2 l'Estudi d'avaluació de mobilitat generada.

### **1.11 Innecessarietat d'avaluació ambiental**

D'acord amb el que determina la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, apartat 6, lletra c)

Primer, el planejament derivat no inclòs a l'apartat tercer de la lletra a) que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat mediambientalment.

El present pla especial es desenvolupa en sòl urbà i desenvolupa planejament urbanístic general avaluat mediambientalment i no està inclòs en cap dels supòsits de l'apartat tercer, lletra a) sotmesos a avaluació ambiental ordinària perquè no té efectes apreciables en espais de la xarxa Natura 2000 ni en altres espais d'interès natural, per tant no ha de ser objecte d'avaluació ambiental, en conseqüència no és necessari sotmetre a avaluació ambiental aquest pla especial.

## **2. NORMES URBANÍSTIQUES**

### **Article 1.** Objecte del Pla Especial

L'objecte del present Pla Especial Urbanístic és assignar l'ús sanitari-assistencial a la finca qualificada com a reserva d'equipament situada al carrer Pompeu Fabra núm.46.

### **Article 2.** Iniciativa del Pla Especial

La iniciativa del present Pla Especial és de la propietat (Resi Maris SL).

### **Article 3.** Àmbit del Pla Especial

L'àmbit del present Pla Especial compren la reserva d'equipament sense ús específic (clau E), situada al carrer Pompeu Fabra núm.46 on hi ha l'edificació coneguda amb el nom de Masia i ermita de Stella Maris amb una superfície de sòl de 703 m2.

Limita al Nord i a l'Est, amb finca propietat de Resi Maris SL on existeix una residència de persones grans i amb l'edifici d'equipament públic propietat de l'Ajuntament conegut com Palauet al Sud, amb parcel·la d'ús residencial propietat de Resi Maris Sl, i a l'Oest, amb terreny destinat a espai lliure propietat de l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

### **Article 4.** Marc legal

El present Pla Especial, es redacta de conformitat amb la legislació i planejament vigent:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Arenys de Mar, aprovat definitivament el 6 de novembre de 2013 i publicat al DOGC el 3 de febrer de 2014.
- Modificació puntual del POUM d'errors i disfuncions, aprovada definitivament 19 de juny de 2019 i publicada al DOGC el 19 de setembre de 2019.

### **Article 5.** Contingut del Pla Especial

El Pla Especial està integrat pels següents documents:

- Memòria descriptiva i justificativa
- Normes urbanístiques
- Plànols d'informació i ordenació
- Annexes

### **Article 6.** Interpretació

Les presents Normes Urbanístiques juntament amb els Plànols de proposta, constitueixen el cos normatiu específic del present Pla Especial. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a les determinacions del POUM.

### **Article 7.** Proposta del Pla Especial

La proposta del present Pla Especial és assignar a l'actual reserva d'equipament, la qualificació d'equipament sanitari-assistencial, clau - Es, per tal de possibilitar la rehabilitació de l'edificació existent com a centre ocupacional.

Per tot el que no vingui definit en aquest document, serà d'aplicació la normativa urbanística establerta en Pla d'ordenació urbanística municipal d'Arenys de Mar vigent.

### **Article 8.** Condicions d'ordenació de l'àmbit del Pla Especial

Les condicions d'ordenació de l'equipament de l'àmbit del Pla Especial són les següents:

#### **RÈGIM DEL SÒL:**

- Sol urbà consolidat.

#### **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL:**

- Sistema d'equipaments comunitaris. Equipament sanitari-assistencial - clau Es.

#### **CONDICIONS ORDENACIÓ**

- Les definides en el plànol d'ordenació 03.2.3 vigent



## CONDICIONS D'ÚS:

- Us dominant: sanitari-assistencial.
- Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament.
- El servei de bar o cafeteria es considera complementari per a tots els usos d'equipament comunitari. ( art. 175.2 del POUM)

Arenys de Mar, gener 2022

Sg Sebastià Grau Àvila  
Advocat ICAB 8473  
Tècnic Urbanista Diplomat INAP

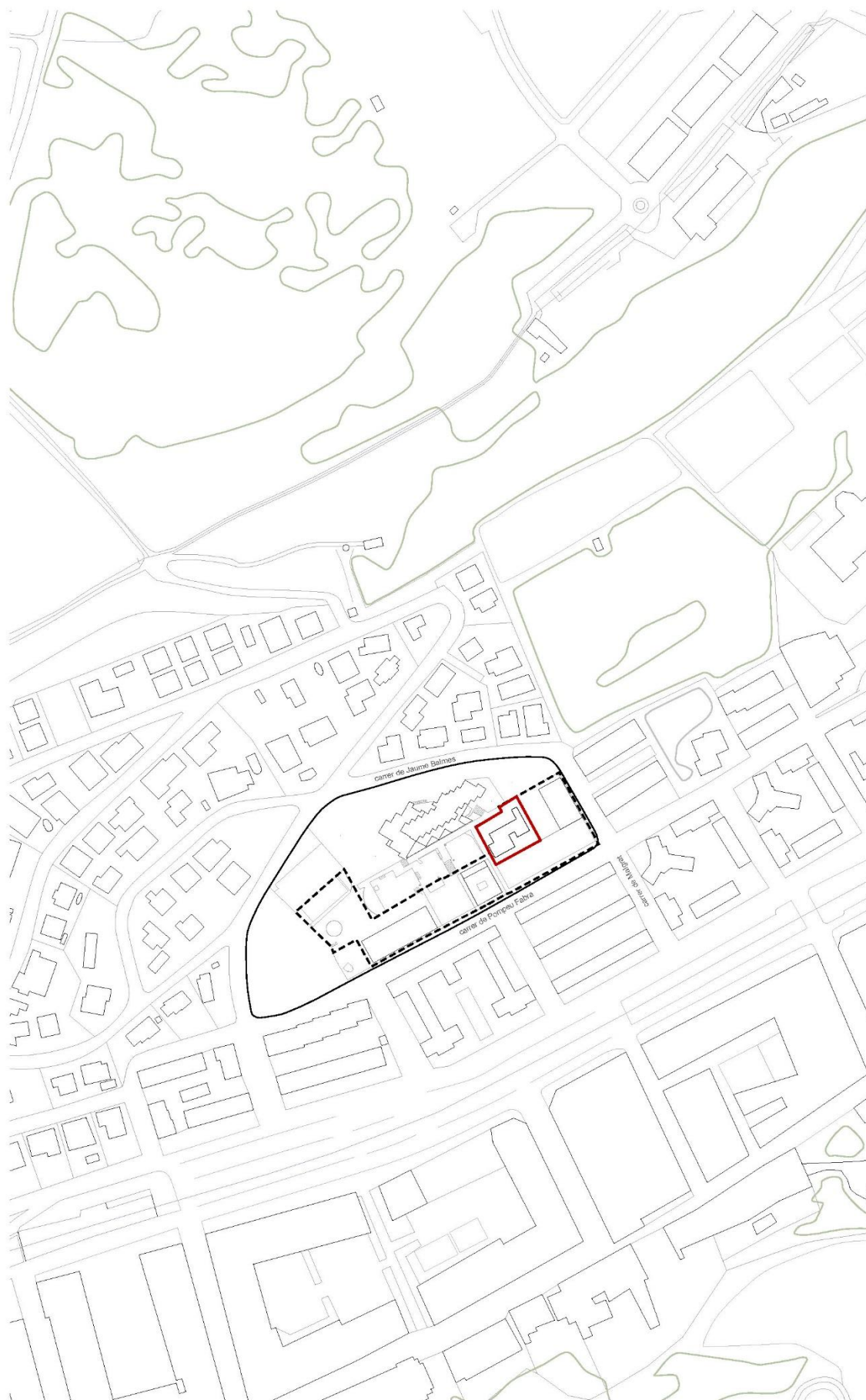
### **3. PLÀNOLS**

#### **Plànols d'informació.**

- 01 Situació i àmbit.
- 02 Planejament vigent.

#### **Plànols d'Ordenació.**

- 03 Proposta d'assignació d'ús.



 Sector 34 del POUM  
 Àmbit d'actuació

Pla Especial d'assignació d'ús d'equipament a la finca del carrer Pompeu Fabra 46, d'Arenys de Mar

**01** SITUACIÓ ÀMBIT  
 E:1/2000

Adreça | CARRER POMPEU FABRA, 46  
 Municipi | ARENYS DE MAR

ARQUITECTE | FERRAN RESA I BERLINGUES  
 PROMOTOR | RESI MARIS S.L.

email | [info@arc7.com](mailto:info@arc7.com)  
 Tel | 93 2380150 | Mòb | 677477911  
 C/DE L'AMENITAT 8, BAIXOS 81, BARCELONA (08036)



enero 23  
 E:2004

**SECTOR STELLA MARIS\_PAU 34 del POUM** **5.385 m<sup>2</sup>**

- Lp\_Espais Lliures
- E\_Equipaments
- 4a Blocs allotjats d'ordenació existent
- E\_Equipament privat
- Erimta objecte d'actuació



Sector 34 del POUM  
 Àmbit d'actuació

Pla Especial d'assignació d'ús d'equipament a la finca del carrer Pompeu Fabra 46, d'Arenys de Mar  
**02** PLANEJAMENT URGENT  
 E-1/1000  
 Adreça | CARRER POMPEU FABRA, 46  
 Municipi | ARENYS DE MAR  
 ARQUITECTE | FERRAN BESA I BERENGUÉS  
 PROMOTOR | RESI MARIS S.L.  
 email | [rk@arc71.com](mailto:rk@arc71.com)  
 Tel. 93 2982150 | Mòb. 677 417911  
 C/DE LAVANER 8, BAYCOS 8, BARCELONA (08008)  
 email 23  
 E.2004





#### **4. ANNEXES**

##### 4.1 Nota Registre de la propietat



**REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR**  
Riera Pare Fita 59, Arenys de Mar, 08350 - Barcelona  
Tel: 937920882  
email: arenysdemar@registrodelapropiedad.org

**Data d'emissió:** 19/07/2022

**FINCA D'ARENYS DE MAR: 15185**  
**Codi Registral Únic: 08113000774696**  
**Tom: 2701 Llibre: 412 Foli: 72**

#### **DESCRIPCIÓ DE LA FINCA**

URBANA: **Finca número 5.** Parcel·la de terreny situada a Arenys de Mar, amb accés des del carrer Pompeu Fabra mitjançant pas de vianants. De superfície **set-cents tres metres quadrats**, destinada a equipaments privats. Existeix **un edifici vell denominat "Maris"**, de planta baixa i pis amb quadres, essent la seva superfície d'una dos cents sis metres quadrats; llinda: al Nord i a l'Est, amb finca propietat de Resi Maris S.L. on existeix una residència de persones grans; al Sud, amb parcel·la d'ús residencial propietat de Resi Maris S.L., i a l'Oest, amb terreny destinat a espai lliure propietat de l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

- Aquesta finca té inscrita la representació gràfica georreferenciada NO coordinada amb el Cadastre, segons resulta de la inscripció 1a practicada el dia 19 de juliol de 2022.

#### **TITULARITATS**

**RESI-MARIS S.L** con C.I.F. B60528866, és titular del ple domini d'aquesta finca, per títol d'Adjudicació en reparcel·lació urbanística, en virtut de certificació del Secretari de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, Antonio Moreno Baza, de data vint-i-sis de gener de dos mil vint-i-dos, i del decret d'esmena del mateix Secretari de data quatre de juliol de dos mil vint-i-dos, acompanyats de dos exemplars del Projecte de Reparcel·lació, segons la inscripció 1a de data dinou de juliol de dos mil vint-i-dos.

#### **CÀRREGUES**

##### **AFECCIÓ**

Per subrogació real en l'acte de reparcel·lació de la finca 2983 d'ARENYS DE MAR, al tom 2629, llibre 395, foli 208, nota al marge de la Inscripció 16a: AUTOLIQUIDACIÓ. Autoliquidat l'impost EXEMPT, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació definitiva, segons nota de data 04/11/2020.

##### **SERVITUD**

Per subrogació real en l'acte de reparcel·lació de la finca 2983 d'ARENYS DE MAR, i per raó de la seva procedència de la finca 2018 d'ARENYS DE MAR, al tom 250, llibre 23, foli 238, Inscripció 1a. Mitjançant escriptura autoritzada pel Notari d'Arenys de Mar Isidoro Aurelio Fernández Anadón el dia 18-02-1962, inscrita al Registre amb data 24-07-1962, segons la inscripció 1a al foli 238 del tom 250 de l'arxiu, llibre 23 d'Arenys de Mar, es va constituir SERVITUD que diu així: "Servidumbre de acueducto con la accesoria del subsiguiente paso para inspección y reparaciones por una zona de un metro de anchura sobre esta finca registral 2.018, predio sirviente, en favor del resto de la finca matriz registral 1921 titularidad de Manuel y Carmen Vilaplana Pagés y María y José Ignacio Mirabet Vilaplana, predio dominante, para la utilización de las aguas del pozo con casilla y motor que existe en un cuadrilátero de dieciseis metros en la finca matriz".

##### **AFECCIÓ**

Per subrogació real en l'acte de reparcel·lació de la finca 1917 d'ARENYS DE MAR, al tom 2608, llibre 389, foli 35, Nota al marge de la Inscripció 8a. AUTOLIQUIDACIÓ. Autoliquidat l'impost EXEMPT, quedant afecta aquesta finca durant 5 anys a la liquidació definitiva, segons nota de data 04/11/2020.

Documents relatius a la finca presentats i pendents de despatx, vigent l'assentament de presentació, al tancament del Llibre Diari del dia anterior a la data d'expedició de la present nota:

NO hi ha documents pendents de despatx



Als efectes del Reglament General de Protecció de Dades 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades (d'ara endavant, "RGPD"), queda informat:

- De conformitat amb el que es disposa en la sol·licitud de publicitat registral, les dades personals expressades en la mateixa han estat i seran objecte de tractament i incorporats als Llibres i arxius del Registre, el responsable del qual és el Registrador, sent l'ús i fi del tractament els recollits i previstos expressament en la normativa registral, la qual serveix de base legitimadora d'aquest tractament.

- Conforme a l'art. 6 de la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998, el titular de les dades queda informat que els mateixos seran cedits amb l'objecte de satisfer el dret del titular de la/les finca/ques o dret/s inscrits en el Registre a ser informat, a la seva instància, del nom o de la denominació i domicili de les persones físiques o jurídiques que han recaptat informació respecte a la seva persona o béns.-

- El període de conservació de les dades es determinarà d'acord als criteris establerts en la legislació registral, resolucions de la Direcció general dels Registres i del Notariat i instruccions col·legials. En el cas de la facturació de serveis, aquests períodes de conservació es determinaran d'acord a la normativa fiscal i tributària aplicable a cada moment. En tot cas, el Registre podrà conservar les dades per un temps superior als indicats conforme a aquests criteris normatius en aquells supòsits en què sigui necessari per l'existència de responsabilitats derivades de la prestació servei.-

- La informació posada a la seva disposició és per al seu ús exclusiu i té caràcter intransferible i confidencial i únicament podrà utilitzar-se per a la finalitat per la qual es va sol·licitar la informació. Queda prohibida la transmissió o cessió de la informació per l'usuari a qualsevol altra persona, fins i tot de manera gratuïta.-

- De conformitat amb la Instrucció de la Direcció general dels Registres i del Notariat de 17 de febrer de 1998 queda prohibida la incorporació de les dades que consten en la informació registral a fitxers o bases informàtiques per a la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, fins i tot expressant la font de procedència.-

Quan resulti compatible amb la normativa específica i aplicable al Registre, es reconeix als interessats els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat establerts en el RGPD citat, podent exercitar-los dirigint un escrit a l'adreça del Registre. De la mateixa manera, l'usuari podrà reclamar davant l'Agència Espanyola de Protecció de Dades (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sense perjudici d'això, l'interessat podrà posar-se en contacte amb el delegat de protecció de dades del Registre, dirigint un escrit a l'adreça [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).





## Registre de la Propietat Arenys de Mar

### BASE GRÀFICA REGISTRAL FINCA MATRIU 0101518500000000

Data: 19/07/2022

CAD: 08113000774996

Municipi: 8 6 ARENYS DE MAR

Codi Registre: 8113

Província: Barcelona

Tribunal de Justícia: Tribunal Superior de Justícia de Catalunya

Escala de la base gràfica:

Ha. -0.0703 - nº. -703.03

Longitud del perímetre: 110,7985 m

Escala: 1.800 (AUTOM.)

Projecció: UTM Fus: 31 Datum: ETRS89

X=462.120.803 Y= 4.604.133.776

X=462.265.123 Y= 4.604.133.776



X=462.120.803 Y= 4.603.953.776

X=462.265.123 Y= 4.603.953.776

Folli 1/1

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS DE LA FINCA REGISTRAL

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO DE FINCA:

08113000774696

CÓDIGO REGISTRO:	8113
TIPO OPERACIÓN:	Reparcelación
DIARIO:	153
ASIENTO:	1720
INSCRIPCIÓN:	1

COORDENADAS:

SRID=25831;MULTIPOLYGON (((462211.8 4604039.26, 462187.8 4604025.96, 462174.13 4604050.66, 462180.52 4604054.18, 462194.95 4604061.59, 462200.87 4604050.8, 462203.07 4604047.17, 462206.34 4604049.09, 462211.8 4604039.26)))

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por FERNANDO MONEDERO SAN MARTÍN registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE ARENYS DE MAR a día diecinueve de Julio del año dos mil veintidós.

Mediante el siguiente código seguro de verificación o CSV (\*) se puede verificar la autenticidad e integridad de su traslado a soporte papel en la dirección del servicio Web de Verificación.



(\*) C.S.V.: 20811392D30F8C97

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>



**REGISTRE DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR**

Riera Pare Fita 59 Local  
08350 Arenys de Mar  
Tel: 937920882 Fax: 937922102  
c.e.: arenysdemar@registrodelapropiedad.org

**ACORD D'INSCRIPCIÓ**

**REFERENCIA DEL DOCUMENT:**

**Presentant:** Resimaris S.L.  
**Data de presentació:** 23/05/2022  
**Assentament de presentació:** 1790/ 153  
**Autoritzant:** Ajuntament d'Arenys de Mar  
**Procediment:** Projecte de reparcel·lació PAU 34 Stella Maris  
**Data del document:** 11/05/2021

**FERNANDO MONEDERO SAN MARTÍN, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT D'ARENYS DE MAR, CERTIFICO:**

Que, previa qualificació favorable del document esmentat, **HE PRACTICAT** les següents operacions registrals:

- Inscripció **1a** de la finca **15185 d'Arenys de Mar**, Codi Registral Únic 08113000774696, practicada al tom **2.701**, llibre **412**, foli **72** per la qual HE INSCRIT el domini d'aquesta finca a favor de **RESI-MARIS S.L.**, per títol d'**adjudicació en reparcel·lació urbanística** de les finques 1917 i 2983, de manera que les càrregues de les esmentades finques queden traslladades a la present, quedant inscrita igualment la **representació gràfica d'aquesta finca NO coordinada amb el Cadastre**.

Nota al marge de l'esmentada inscripció segons la qual he fet constar el Codi Registral Únic.

Nota al marge de l'esmentada inscripció segons la qual he fet constar que no s'aporta la Referència Cadastral.

## 4.2 Estudi avaluació mobilitat generada