

Diligència.-

Aquest Avanç ha estat aprovat en la sessió de Ple extraordinària celebrada el dia 14/12/2020.

Caldes d'Estrac, 15 de desembre de 2020.

El secretari intervenotr actal.

Luis Fdo. Martínez Zurita-Lacalle



Ajuntament de Caldes d'Estrac



AJUNTAMENT
CALDES D'ESTRAC

Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes d'Estrac

Avanç de POUM

Novembre 2020



HABITATGE , URBANISME I ACTIVITATS



Diputació
Barcelona

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR:

ESTUDI GRV ARQUITECTES SLP

Isidre Roca Burés
Cristina Gastón Guirao
David Paterson Hernandez
Clàudia Usón Delso

Arquitecte
Arquitecta
Arquitecte
Arquitecta

Consultors:

Titulada en l'exercici professional en matèria d'infraestructures de comunicació i serveis

Ana Aviñó

Enginyera tècnica

Títulat en dret

Jose Luís Pasalodos

Advocat urbanista

Redacció de l'estudi d'inundabilitat

Jordi Bessa (Invall)

Enginyer de camins, canals i ponts

Redacció de l'estudi de riscos geològics

José Becerra Rivera (ICGC)

Geòleg

Redacció del die

Ramon Queralt

Llicenciat en ciències ambientals

ENS DESTINATARI:

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Rosa Pou Baró
Miquel Gonzàlez Monforte

Alcaldessa
Regidor d'urbanisme

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ:

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D' INFRAESTRUCTURES I ESPAIS NATURALS

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS

Servei d'Urbanisme

Martí Santandreu Viaplana

Tècnic gestor, arquitecte



Ajuntament de Caldes d'Estrac

FAIG CONSTAR.-

Que en relació a les modificacions introduïdes in voce a l'acte plenari, a l'acord primer d'aprovació de l'Avanç del POUM de Caldes d'Estrac, de la sessió extraordinària celebrada el dia 14/12/2020, el número de pàgina de la documentació inicial, després d'incloure a la mateixa les modificacions aprovades, aquesta numeració ha canviat, i ha quedat de la forma següent:

Numeració pàgina documentació inicial	Numeració pàgina documentació modificada
Pàgina 15	Pàgina 15
Pàgina 19	Pàgina 19
Pàgina 21-22	Pàgina 21-22
Pàgina 22 a l'acte plenari per error material és va fer constar la 24.	Pàgina 22
Pàgina 25	Pàgina 25
Pàgina 26	Pàgina 26-27
Pàgina 129	Pàgina 129-130
Pàgina 57	Pàgina 57
Pàgina 133	Pàgina 134
Pàgina 144	Pàgina 146

Caldes d'Estrac, 15 de desembre de 2020

El secretari interventor actal.
Luís Fdo. Martínez Zurita-Lacalle

OBSERVACIÓ:



A continuació segueix el certificat de l'òrgan col·legiat on consten les modificacions indicades relacionades amb el quadrat.

Ajuntament de Caldes d'Estrac

Plaça de la Vila s/n, Caldes d'Estrac. 08393 (Barcelona). Tel. 937910005. Fax: 937910503



Ajuntament de Caldes d'Estrac

CERTIFICAT

Expedient núm.:	Òrgan col·legiat:
1178/2020	El ple

**Luis Fernando Martínez Zurita-Lacalle, EN QUALITAT DE SECRETARI
ACCIDENTAL D'AQUEST ÒRGAN,**

CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada el 14 / de desembre / 2020 s'adoptà l'acord següent:

Expedient 1178/2020. Planejament General- Aprovació Avanç POUM

Que és voluntat d'aquest Ajuntament, la de promoure, entre d'altres, l'elaboració del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per tal d'adaptar el model urbanístic del municipi als criteris de sostenibilitat amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals.

Que aquest Ajuntament va obtenir de la Presidència delegada de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de la Diputació de Barcelona, un recurs tècnic per a la realització de l'actuació 18/Y/257964- redacció de l'Avanç de POUM de Caldes d'Estrac, en el marc del Catàleg de serveis de l'any 2018 del pla "Xarxa de Governos Locals 2016-2019".

En la sessió ordinària de Ple celebrada el 19 de desembre de 2018, es va aprovar prendre el Compromís de, un cop acabat l'Avanç de POUM, donar continuïtat als treballs de completar el POUM de Caldes d'Estrac.

En data 12 de novembre de 2019, la Diputació de Barcelona ha presentat al registre general d'entrada d'aquest Ajuntament l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Caldes d'Estrac, redactat per ESTUDI GRV ARQUITECTES, SLP, juntament amb el Document Inicial Estratègic.

En data 25 de novembre de 2019, en la sessió de la Junta de Govern Local, es va acordar l'aprovació del Programa de Participació Ciutadana del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Caldes d'Estrac redactat per ESTUDI GRV ARQUITECTES, SLP, presentat en aquest Ajuntament en data 12 de novembre de 2019. Aquest es va publicar en els termes de l'article 105.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, sense que s'hi hagin presentat al·legacions.

Vist l'informe de Secretaria de data 12 de novembre de 2020, sobre la Legislació aplicable i el procediment a seguir, a través de la present.

Vista la Provisió d'Alcaldia de data 17 de novembre de 2020, incorporada a l'expedient.

Ajuntament de Caldes d'Estrac

Plaça de la Vila s/n, Caldes d'Estrac. 08393 (Barcelona). Tel. 937910005. Fax: 937910503

Rosa Pou Baró (1 de 2)
Alcaldeessa
Data Signatura: 17/12/2020
HASH: a3a24194111c34acd15ebd47eb7baa8



Luis Fernando Martínez Zurita-Lacalle (2 de 2)
Técnico de Administración General
Data Signatura: 17/12/2020
HASH: da8c81a80e8a26013043a7bb575bd3f



CERTIFICAT
Número: 2020-0300 Data: 17/12/2020



Codi Validació: 3W7ZE-CP4X5SZMZ2+4NWCAKZ | Verificació: <https://caldesa.eadmirstracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 4



Ajuntament de Caldes d'Estrac

Havent sigut informat favorablement el Dictamen de la Comissió Informativa de Ple de data 7 de desembre de 2020 es proposa al Ple l'adopció, amb les modificacions que es dirán formulades in voce en l'acte de Ple esmenant errades materials del document d'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Caldes d'Estrac i del Document Inicial Estratègic, redactats per ESTUDI GRV ARQUITECTES, SLP, dels següents ACORDS:

PRIMER. Que es procedeixi a aprovar l'Avanç del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Caldes d'Estrac i del Document Inicial Estratègic, redactats per ESTUDI GRV ARQUITECTES, SLP, amb les següents modificacions introduïdes in voce a l'acte plenari:

PAGINA 15 DE A GRAN BARRERA CANVIAR PER DE LA GRAN BARRERA

PAGINA 19

ZV7 PARCA DE LA BASSA HA DE DIR PLAÇA DE LES BARQUES

ZV12 PARC DE LA MOLINA PARC DEL MOLI

ZV13 PARC DE LA GINESTA HA DE DIR PARC DE LES GINESTES

PAGINA 21-22 EQUIPAMENT OBERT ANY 1991 COM CENTRE CIVIC, PASSA A L'ANY 1993 EQUIPAMENT COM BIBLIOTECA

PAGINA 24 SAFAREIG MUNICIPAL: d'AIGUA TERMAL, EN DESÚS, CARÀCTER HISTÒRIC, EDIFICAT EL 1866 I REFORMAT EL 1990.

PAGINA 25

ELIMINAR CASAL DE JOVES (ZONA ESPORTIVA)

9: PARKING ZONA BLAVA

Sistema equipaments: pag 26 i 129 plànol P07.01

Parking Maragall, parking fondo i parking fotovoltaic

Culturals: sala cultural (Ajuntament / fabriqueta (casal de joves)

Religiosos: EQUIPAMENT C3 ESGLESIA SANTA MARIA MANCA : ERMITA (LA CAPELLA DEL CARME) I RECTORIA

Lleure: Parcs Infantils: Parcc Bassa, Pergola P Maragall Pergona Can Muntanya

S tècnics medioambientals: Diposit aigua magatzem brigada

Trames urbanes: no

PAGINA 57 DONEN PREMINENCIA LA (SUBSTITUITR PER AL)

Ajuntament de Caldes d'Estrac

Plaça de la Vila s/n, Caldes d'Estrac. 08393 (Barcelona). Tel. 937910005, Fax: 937910503

CERTIFICAT
Número: 2020-0300 Data: 17/12/2020



Codi Validació: 3W7ZEXCP4X59ZMZZH4NWCAK0Z | Verificació: <https://caldes.es.adm.instracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 4



Ajuntament de Caldes d'Estrac

Pag 133 can comas

Junt a l'equipament, i haurà d'incorporar aquells traçats de xarxa viària que d'acord amb el PGOU es trobaven dins del sector i que s'han integrat a la xarxa urbana al completar-se les unitats d'actuació que hi ha a tocar d'aquest sector, per tal de compensar aquests àmbits convenientment valorats.

Pag 144 Can vidal

S'està plantejant canviar per s'havia plantejat

però per tal de no perdre aquests usos es traslladen a l'edifici del carrer Callao número 13, (anul.lar)

Aquest plantejamenten paral.lel (anul.lar)

Plànol 04.02 CAN VIDAL

Alternativa 1 CAN VIDAL: Vivenda lliure adaptada a les cessions treballades en modificació puntual estudiada.

Eliminem planol P11

Plànol 08.01

S5 Manca Balneari Talaso Termal Platja

PLANOL P04.01

PETITA ZONA ENTRE PPU-1 I PU3 SHA D'ELIMINAR

Mantenim Can Nadal per aspectes tecnic per-fotografia de pas i amb POUM veurem aquesta solucio que aquí es marca.

SEGON. Que s'obri un període d'informació pública en relació amb l'Avanç del POUM, durant el termini d'UN MES a comptar des de l'endemà de l'última publicació oficial de l'edicte corresponent, per tal que qualsevol interessat pugui examinar-lo, formular les consultes que estimi oportunes i presentar quantes aportacions, suggeriments o reclamacions consideri adients.

TERCER. Publicar l'acord en el Butlletí Oficial de la província, en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en el tauler d'anuncis de la corporació, a la pàgina web de l'Ajuntament www.caldetes.cat i a dos diaris de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal. Així mateix, estarà a disposició a la seu electrònica d'aquest Ajuntament [<http://caldetes.eadministracio.cat>].

QUART. Que, una vegada conclòs el tràmit d'informació pública, pels Serveis

Ajuntament de Caldes d'Estrac

Plaça de la Vila s/n, Caldes d'Estrac. 08393 (Barcelona). Tel. 937910005. Fax: 937910503

CERTIFICAT
Número: 2020-0300 Data: 17/12/2020



Codi Validació: 3W7ZEXCP4X58ZM2H4NVCACZ1 Verificació: <https://caldetes.eadministracio.cat>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 4



Ajuntament de Caldes d'Estrac

Tècnics Municipals s'emeti informe sobre les al·legacions presentades durant aquest.

CINQUÈ. Que, a l'efecte d'acomplir tràmit d'avaluació ambiental, es cursi sol·licitud a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona d'inici de la tramitació ambiental de l'Avanç, conduent a l'emissió del corresponent document d'abast, adjuntant a aquesta el document de l'Avanç del POUM i el document inicial estratègic.

SISÈ. Que, rebut el Document d'Abast de l'Estudi Ambiental Estratègic, juntament amb les respostes rebudes a les consultes realitzades per l'òrgan ambiental, s'elaborarà per l'Ajuntament l'Estudi Ambiental Estratègic i tenint-ho en compte per a la redacció de la versió preliminar del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

I perquè així hi consti als efectes de l'expedient, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau del Sra. Alcaldessa, amb l'excepció prevista en l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'expedeix la present.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

CERTIFICAT
Número: 2020-0300 Data: 17/12/2020



Codi Validació: 3W7ZEXCP4X5SZMZ14NWCAKZ | Verificació: <https://caldes.eadnadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 4

Ajuntament de Caldes d'Estrac

Plaça de la Vila s/n, Caldes d'Estrac. 08393 (Barcelona). Tel. 937910005. Fax: 937910503

Índex

I.	MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.1.	INTRODUCCIÓ.....	3
1.1.1.	Contingut del document.....	3
1.1.2.	Abast del document.....	4
1.1.3.	Metodologia de treball.....	6
1.1.4.	Determinacions legals.....	7
1.2.	TERRITORI I MEDI AMBIENT.....	11
1.2.1.	Situació i estructura territorial.....	11
1.2.2.	Característiques ambientals del municipi.....	12
1.2.3.	Àrees d'interès ambiental objecte de protecció.....	15
1.2.4.	Els espais lliures.....	17
1.2.5.	Els equipaments.....	21
1.2.6.	Àrees d'especial vulnerabilitat ambiental.....	28
1.3.	POBLACIÓ I HABITATGE.....	40
1.3.1.	Dinàmiques de població.....	40
1.3.2.	Habitatge.....	44
1.3.3.	Habitatge social.....	46
1.3.4.	Aspectes de la planificació urbana relacionats amb la salut.....	48
1.4.	ACTIVITAT I CAPACITAT ECONÒMICA.....	50
1.4.1.	Anàlisi econòmica de la població.....	50
1.4.2.	Teixit productiu.....	52
1.5.	PLANEJAMENT URBANÍSTIC.....	54
1.5.1.	Evolució històrica.....	54
1.5.2.	Planejament territorial.....	61
1.5.3.	Desenvolupament del planejament vigent.....	75
1.5.4.	Potencialitat del planejament vigent.....	99
1.6.	INFRAESTRUCTURES DE TRANSPORT I MOBILITAT.....	101
1.6.1.	Infraestructures territorials.....	101
1.6.2.	Infraestructures municipals.....	103
1.6.3.	Mobilitat en transport públic.....	105
1.6.4.	Mobilitat en vehicle.....	105

1.6.5.	Mobilitat a peu	107
1.6.6.	Mobilitat en bicicleta	108
1.7.	XARXES I INFRAESTRUCTURES BÀSIQUES DE SERVEIS	109
1.7.1.	Abastament d'aigua	109
1.7.2.	Energia elèctrica	109
1.7.3.	Clavegueram	109
1.7.4.	Xarxa de telecomunicacions	111
1.7.5.	Xarxa de gas.....	111
1.8.	PATRIMONI.....	112
II.	MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'AVANÇ	123
2.1.	OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL PLA.....	123
2.2.	ALTERNATIVES VALORADES.....	124
2.3.	DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ	126
2.3.1.	El sistema d'espais lliures.....	126
2.3.2.	El sistema d'equipaments.....	129
2.3.3.	Les trames urbanes.....	130
2.3.4.	Regulació normativa de l'edificació.....	133
2.3.5.	Àmbits pendents de desenvolupament	134
2.3.6.	Àmbits d'intervenció.....	137
2.3.7.	Proposta de classificació	153
2.3.8.	Proposta de qualificacions urbanístiques.....	154
III.	Plànols d'informació	159
IV.	Plànols de proposta.....	160
V.	Annexos.....	161

I. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. INTRODUCCIÓ

1.1.1. Contingut del document

El present Avanç de Pla culmina els estudis realitzats i sintetitza els treballs efectuats d'anàlisi i diagnosi del municipi entregats el setembre del 2019. Aquest document ha de ser l'eina per tal de verificar i impulsar la formació d'un nou POUM que substitueixi el Planejament vigent que data de 1984, amb les seves modificacions puntuals i els diferents planejaments de desenvolupament que han anat completant el territori fins al seu pràctic rebliment. Una de les tasques prèvies ha estat documentar gràficament un document refós que identifica l'estat actual del planejament amb les seves alteracions respecte de la situació original sobre una cartografia adequada.

La present memòria recull la informació urbanística obtinguda a través de l'anàlisi del municipi i les seves necessitats. S'ha tingut en compte els tallers ja efectuats de participació ciutadana al llarg de l'any 2015 que expressaven la voluntat dels participants i els consensos assolits en la definició del municipi. S'ha considerat que no es podia obviar l'esforç que varen fer els ciutadans per participar en la gestació d'un nou POUM o repetir novament processos que tot i el temps transcorregut mantenien una certa validesa. Caldrà però posar èmfasi en aquesta fase d'aprovació de l'avanç de forma que es la participació ciutadana torni a prendre el protagonisme oportú madurant els principis i criteris que han de fonamentar un necessari e imprescindible nou POUM, després de l'aprovació de l'Avanç i el preceptiu període d'exposició pública.

L'anàlisi i diagnosi ha recollit informació diversa en relació a la formalització del territori i l'anàlisi demogràfic incorporant nous vectors a l'estudi. Els aspectes socials i ambientals, la orografia i els diferents sistemes del territori. També s'ha observat la fotografia actual del municipi, amb el conjunt de trames urbanes i la seva composició, la relació amb les infraestructures, l'estat del parc d'habitatges, l'existència de xarxes de serveis, l'accessibilitat, l'aparcament i moltes altres variables que afecten i delimiten l'àmbit de la nova ordenació. Cal tenir en compte que el present treball resta molt condicionat per les seves preexistències i per el significatiu fet que el municipi disposa de molt poca extensió territorial que a la vegada es troba fortament encaixada entre dos turons i el mar i travessada per dues rieres d'entitat.

A més pren rellevància les restriccions supramunicipals tant jurídiques i de planificació com son el Pla territorial metropolità vigent (PTMB), com el Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC). Altrament existeixen tres infraestructures que afecten directa o indirectament a la formalització de la població. La C-32 com a eix vital de comunicació a la vessant sud de la Serralada Litoral, però especialment la N-II i el ferrocarril, amb la necessària contradicció que ha suposat i suposa com element de comunicació amb Mataró i Barcelona i que varen apuntalar l'èxit del municipi com a destinació turística de primer ordre, però a la vegada com distorsionadors del paisatge que han perjudicat molt significativament una població famosa per la seva bellesa i elegància arquitectònica.

El present treball ha estat encarregat per la Diputació de Barcelona amb l'adjudicació per decret núm. 10993, de 25 d'octubre de 2018, del vicepresident 1r i president delegat de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat d'aquesta Diputació a l'empresa ESTUDI GRV ARQUITECTES, SLP mitjançant contractació ordinària per concurs públic.

El document segueix fidelment el PCT al qual s'ha sotmès el contracte i segueix les directrius de la guia per la redacció d'un Avanç de Pla "Objecte, continguts, fonts, criteris i recomanacions" publicat per la Diputació de Barcelona el Gener 2018, que sistematitza el seu contingut als efectes de determinar els criteris aplicables a la posterior fase de tramitació del POUM amb la redacció del document normatiu per assolir la seva aprovació inicial i la posterior tramitació fins assolir la seva aprovació definitiva. El nou POUM ha de disposar els criteris als efectes de definir el desenvolupament del municipi en un horitzó de 10 a 15 anys.

1.1.2. Abast del document

El present avanç, després de diversos estudis anteriors és un document de treball per la futura redacció d'un nou Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) que es preveu redactar al llarg d'enguany i els propers anys de forma que substitueixi el planejament urbanístic general vigent al municipi, constituït pel Pla general d'ordenació urbana (PGOU) aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona amb data d'11 de juliol de 1984 i publicat en el DOGC de 19 d'octubre del mateix any, amb les successives modificacions puntuals i plans derivats, així com la resta d'instruments de planejament i gestió urbanística aprovats al llarg dels anys fins a data d'avui. El 22 de setembre de 2005 es varen refondre les normes urbanístiques publicades en el DOGC de 2 de desembre del mateix any.

Cal significar tant l'antiguitat del document i la voluntat de desenvolupament turístic d'aquest, fonamentat en la segona residència i els creixements amb habitatge unifamiliar. Al tractar-se d'un municipi amb una extensió molt reduïda i amb vistes preferents sobre el mar, la practica totalitat dels sectors s'ha anat consolidant a nivell de planejament, gestió i edificació, de forma que no existeix un equilibri adequat entre la classificació dels diferents tipus de sòl del municipi.

Cal considerar que l'estratègia plantejada no ha conformat cap centralitat ni eix d'interès, més enllà de determinats àmbits històrics de finals del segle XIX i principis del XX que constitueixen l'època daurada del municipi, amb nombrosos edificis d'interès modernista i noucentista. La manca d'aquests espais comuns s'agreuja per la ferida que provoca el viaducte a primera línia de mar que s'acumula a la línia ferroviària i que provoca una pèrdua de valor dels carrers Callao i Santa Teresa, així com el passeig dels Anglesos, que a la vegada ha patit una normativa substitutiva d'aquelles edificacions que no gaudien d'algun tipus de protecció.

Per tot això es considera molt convenient prosseguir la tasca que suposa el present avanç de planejament, completar el pla de participació ciutadana aprovat i impulsar amb els nous criteris fixats per l'urbanisme a la legislació catalana, conceptualment de forma sostenible, eficient i saludable, recuperant bona part de determinats valors que varen posar el municipi en el mapa.

Adaptar el planejament al nou marc jurídic del planejament ha de permetre equilibrar les diferents classificacions de sòl dins del marge del possible, relligar zones dins del municipi, assolir uns corredors visualment verds, que mitiguin l'impacte d'una excessiva concentració d'habitatge extensiu en terrenys de molt complicada topografia i respondre a les demandes ciutadanes i els seus perfils de població cada cop més envellida i que demandarà serveis de qualitat.

La justificació de la conveniència de procedir a la redacció del futur POUM deriva, així doncs, en primer lloc, del mandat legal implícit en les disposicions transitòries de la Llei

d'urbanisme, que regula les diferents situacions derivades de la manca d'adaptació dels instruments de planejament municipal a la Llei i estableix la necessitat de revisar-los.

Després de 35 anys des del document marc de planejament general, cal entendre que aquest període justifica per sí mateix la redacció d'un nou Pla.

Una altre raó de pes es refondre en un únic document les modificacions puntuals i figures de planejament derivat aprovades i relacionades a l'apartat 3.4, 3.6 i 3.7 del document d'anàlisi i diagnosi. També és l'oportunitat per implementar legalment alguns estudis d'interès per el municipi com el seu pla de mobilitat o criteris de salut que s'estan plantejant en paral·lel a aquest avanç.

La revisió del planejament general planteja alguns aspectes relatius a les infraestructures generals que han afectat profundament la mobilitat interna del municipi i que depenen en bona mesura del desenvolupament del PTMB i les seves previsions. La substitució i forma en que es produeix la mobilitat interterritorial son assumptes cabdals que difícilment es traslladaran en el període de vigència del futur Pla, però a diferència del planejament vigent que assumeix i obvia la ferida provocada en el territori, es fa necessari assenyalar el camí, des de la ciutadania cap a les institucions territorials de demandes que son comunes a tot el Maresme i que requereixen solucions alternatives valentes i decidides cap a una nova mobilitat.

Altre transcendència tenen l'estructura interna del propi territori municipal, a la gestió i regulació normativa de les actuacions, a la mobilitat interior, als serveis, al medi ambient, als equipaments i als espais lliures, i a la millora i la cohesió del nucli històric amb els seus ravals, els eixamples i les zones de baixa intensitat, cercant la relació amb els municipis veïns, amb els quals forçosament cercarà integració i col·laboració.

També es prudent afegir un darrer apunt. Abans de finalitzar aquest document la costa catalana ha patit un sever fenomen climàtic que ha malmès molt significativament el Baix Empordà, el Maresme i el Delta de l'Ebre. La tempesta "Gloria" ha estat el primer avís seriós de la virulència que s'albirava any rere any amb llevantades cada cop més intenses, pèrdua progressiva de sorra en el litoral i una continua degradació dels perfils de la línia marítima terrestre tal i com molts l'hem coneguda i gaudit.

El front marítim, sensible com pocs ha de replantejar especialment en el Maresme, que aboca les seves ciutats costaneres a una distància poc prudent de les onades requereix inversions solides i decidides, més enllà d'espigons brutalistes, que com en el cas de Premià de Mar no poden suportar la violència de la natura. I a més en aquests casos, la línia de ferrocarril, arteria de desenvolupament del Maresme, es troba a tocar del mar, quedant profundament afectat i perjudicant per tant un ampli sector de la població. Aquesta problemàtica no es pot resoldre des del POUM, i menys en un municipi tant definit com el que tractem, però els Ajuntaments afectats han de posar èmfasi i rellevància sobre les conseqüències del canvi climàtic i reclamar mesures per mitigar els seus efectes i garantir l'adequada protecció dels seus ciutadans. Mirar cap a un altre costat no és un plantejament vàlid, perquè la natura mateixa ho impedirà. Fer-ho des de ja mateix, introduint les mesures possibles i planificant les estructurals ha de permetre que almenys aquestes situacions no ens desbordin i afectin en la mesura que ho ha succeït en els fets recents.

Les circumstàncies exposades justifiquen sobradament la necessitat de posar al dia el planejament urbanístic general municipal, i la redacció d'un nou Pla d'ordenació urbanística municipal de Caldes d'Estrac adient a les necessitats actuals del municipi i adaptat al present marc legal i territorial.

1.1.3. Metodologia de treball

D'acord amb la metodologia aprovada en el Pla de treball, la redacció de l'avanç i les fases subsegüents en l'aprovació d'un POUM s'efectuaran de la següent manera:

- **Treballs previs**

Anàlisi i valoració del planejament urbanístic general (Pla general d'ordenació urbana de 1984, text refós i les seves modificacions puntuals), el planejament urbanístic derivat aprovat i executat i el que resta pendent detectant espais d'oportunitat.

Anàlisi i valoració de la incidència del planejament supramunicipal i les seves implicacions sobre el territori.

Anàlisi dels documents i estudis locals entregats a l'equip redactor, així com aquells que es puguin estar desenvolupant.

Anàlisi d'aquells instruments de gestió urbanística i complementaris que puguin tenir incidència en ordenacions físiques, edificabilitats i densitats d'usos.

L'anàlisi inclourà contemplar l'adequació de les propostes a les estratègies municipals, la seva situació jurídica en relació al planejament vigent i el grau d'execució per cada àmbit o sector.

- **Plànol de refosa o document 0**

Refosa en un únic document del planejament territorial i urbanístic vigent sobre cartografia actualitzada, que integri els aspectes de classificació, qualificació i ordenació.

- **Propostes i actuacions en curs.**

Plantejament inicial tècnic-jurídic dels temes que per la seva rellevància exigeixen una anàlisi prèvia detallada i un plantejament estratègic, amb formulació de les alternatives inicials d'actuació.

- **Diagnosi urbanística**

En aquest sentit l'existència prèvia d'un DIE correctament elaborat i amb abundant informació facilita aquesta fase de treball, requerint la seva compleció per el termini entre la seva redacció i el moment actual i rebent els inputs o qüestions plantejades en els processos participatius anteriors per una millor diagnosi.

S'incorporaran a aquesta fase els estudis territorials, demogràfics, socio-econòmics, jurídics i urbanístics necessaris per establir una diagnosi urbanística inicial.

Estudi específic de les zones amb problemes estructurals i àmbits sensibles. Possibles mesures cautelars o accions de xoc.

Plantejament dels aspectes relatius a sostenibilitat ambiental, sostenibilitat econòmica i mobilitat generada. Avaluació dels recursos municipals actuals i potencials.

- **Anàlisi DAFO**

Valoració de les Debilitats, Amenaces, Fortaleses i Oportunitats que disposa el municipi als efectes de considerar les estratègies d'ordenació per la definició del model de municipi a adoptar a la fase d'Avanç de Pla.

○ **Escenaris**

L'Avanç de Pla contindrà els distints escenaris a l'horitzó del Pla, inclusivament de les propostes d'ordenació urbanística, polítiques mediambientals i de mobilitat.

○ **Alternatives de planejament**

Per a cada un dels escenaris definits es concretaran les alternatives d'ordenació i gestió urbanística, en termes de compliment dels requisits legals, desenvolupaments i operativitat, així com les corresponents mesures per a garantir la sostenibilitat ambiental, la sostenibilitat econòmica i el tractament de la mobilitat generada.

Les alternatives de planejament es valoraran en el Document Inicial Estratègic (DIE) que forma part del procediment d'avaluació ambiental estratègica ordinària.

○ **Exposició pública de l'avanç**

Una vegada conformat per l'Ajuntament el document d'Avanç de Pla, es procedirà a la seva exposició pública en un local adequat, mitjançant panells rígids, programant una sessió pública d'exposició dels treballs. S'atendrà a les preguntes, consideracions i propostes de forma presencial en els horaris convinguts, amb cita prèvia, sens perjudici dels escrits de suggeriments que es presentin en el registre municipal.

○ **Retorn de la fase d'avanç**

Es lliurarà a l'Ajuntament l'informe tècnic-jurídic individualitzat de cada un dels escrits de suggeriments i/o consultes verbals rebudes, tant en la fase prèvia com en el període d'exposició dels treballs de l'Avanç de Pla. Així mateix es valoraran i informaran les consultes rebudes en relació al DIE.

Aquests informes contindran:

- a) una part expositiva (resum del contingut del suggeriment o consulta),
- b) una part normativa i d'anàlisi (plantejament jurídic), i
- c) una part propositiva (encaix de la proposta en algun dels escenaris o alternatives de planejament definides)

L'Ajuntament decidirà la millor manera de continuar la redacció del POUM però fora convenient preparar els plecs per a la seva licitació i encàrrec i assolir una certa continuïtat, especialment al tractar-se de la primera meitat de la legislatura.

1.1.4. Determinacions legals

○ **Contingut de l'avanç**

El contingut de l'Avanç del Pla d'ordenació urbanística general es el que especifica la Llei d'urbanisme, i en especial l'article 106.2 del RLUC:

- a) Definició dels criteris i objectius generals del Pla, incorporant criteris de sostenibilitat en dita definició.
- b) Elaboració d'una síntesi de les alternatives considerades i dels objectius i criteris urbanístics, ambientals o socials que justifiquen l'elecció de la proposta bàsica sotmesa a informació pública.
- c) La descripció de les característiques bàsiques de la proposta d'ordenació.

- d) Elaboració del “Document Inicial Estratègic” (que substitueix l'anterior “Informe de sostenibilitat ambiental preliminar”) per tal que l'òrgan ambiental pugui determinar l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificació de l'Estudi Ambiental Estratègic que caldrà incorporar al POUM. Aquest Document Inicial Estratègic tindrà en compte les determinacions de l'article 18 de la Ley 21/2013 i allò establert a l'art. 70 del RLU i la Disposició transitòria divuitena del TRLU, relativa a la integració del procés d'avaluació ambiental en els procediments d'elaboració i aprovació dels plans urbanístics
- e) Altres documents que resultin preceptius de conformitat amb la legislació d'aplicació en el moment de la realització dels treballs

Les citades determinacions es concreten en la següent documentació:

- I) Memòria informativa amb els continguts substantius inclosos en les fase d'anàlisi i diagnosi. Inclouran també, els corresponents resums sintètics per a cada apartat.
- II) Memòria justificativa de les propostes presentades, amb descripció dels criteris i les alternatives, si s'escau.
- III) Plànols d'informació, amb els continguts substantius inclosos en les fases d'anàlisi i diagnosi.
- IV) Plànols de proposta, amb el contingut gràfic propi de l'ordenació urbanística plantejada, amb les alternatives considerades, si s'escau.

En el present document s'ha seguit la guia de recomanacions de la GSHUA 2008, adaptant el contingut a les seves determinacions.

- o **Marc legal de referència**

El marc de referència legal establert en el PPT:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de febrer i posteriors.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU) i les modificacions posteriors.
- Decret 64/2014, de 13 de maig, del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Així com altra legislació sectorial d'aplicació:

Legislació pròpia de Catalunya

Accessibilitat

- o Llei 13/2014, d'accessibilitat

Carreteres

- o Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Carreteres

Transports

- Llei 12/1987, de 28 de maig, de regulació del transport de viatgers per carretera mitjançant vehicles de motor.
- Llei 19/2003, de 4 de juliol, del taxi.

Habitatge

- Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge.
- Decret 282/1991, de 24 de desembre, referent a l'acreditació de determinats requisits prèviament a l'inici de la construcció d'habitatges.
- Decret 206/1992, d'1 de setembre, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici.
- Decret 158/1997, de 8 de juliol, pel qual es regula el Llibre de l'Edifici dels habitatges existents i es crea el Programa per a la revisió de l'estat de conservació dels edificis d'habitatges.
- Decret 260/2003, de 21 d'octubre, sobre actualització de preus de determinats grups d'habitatges de protecció oficial.
- Decret 454/2004, de 14 de desembre, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, en quant no hagi quedat derogat pel decret 255/2005, de 8 de novembre.
- Decret 255/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007.

Patrimoni

- Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni cultural català.

Equipaments comercials

- Decret 287/2004, d'11 de maig, de suspensió temporal de tramitació i aprovació de determinats programes d'orientació comercial.
- Decret 475/2004, de prorroga de l'anterior suspensió.
- Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials (LEC).

Residus i abocaments

- Llei 6/1993, de 15 de juny, de reguladora dels residus.
- Decret 83/1996, de 5 de mars sobre les mesures de regularització de l'abocament d'aigües residuals.
- Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediment de gestió de residus.
- Llei 11/2000, de 13 de novembre, de regulació de la incineració de residus.
- Decret 80/2002, de 19 de febrer, reguladora de les condicions per la incineració de residus.

Medi ambient

- Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals (PEIN).
- Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.
- Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats
- Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn.
- Llei de 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.
- Llei 4/2004, de 1 de juny, de regulació del procés d'adequació de les activitats d'incidència ambiental a l'establert a la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

- Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.
- Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de La Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

Planejament territorial general

El Pla territorial general de Catalunya, aprovat per la llei 1/1995, de 16 de març, inclou les determinacions següents:

- La definició de les zones del territori amb característiques homogènies per raó del potencial de desenvolupament i de la situació socioeconòmica.
- La indicació dels nuclis de població que, per les seves característiques, hauran d'exercir una funció impulsora i reequilibradora.
- La determinació dels espais i dels elements naturals que cal conservar per raó d'interès general referida a tot el territori.
- La definició de terres d'ús agrícola o forestal d'especial interès que cal conservar o ampliar per les característiques d'extensió, de situació i de fertilitat.
- La previsió de l'emplaçament de grans infraestructures, especialment de comunicació, de sanejament i energètiques i d'equipaments d'interès general.
- La indicació de les àrees del territori en les quals cal promoure usos específics.
- La definició dels àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials que s'hauran d'adequar als àmbits establerts en la divisió territorial de Catalunya; es poden agrupar unitats comarcals, però en cap cas no es poden dividir.

Planejament territorial parcial

- Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament amb data de 20 d'abril de 2010 (DOGC núm.5627, de 12 de maig de 2010).

Planejament territorial sectorial

- Pla d'infraestructures de Catalunya 2006-2016)
- Pacte nacional per l'Habitatge 2007-2016

En aquest document s'apleguen els compromisos de tots els agents econòmics, socials i institucionals implicats per fer front als reptes de l'habitatge en els propers anys.

- Programa de gestió de residus municipals de Catalunya (PROGREMIC)

El programa estableix uns objectius generals i uns objectius quantitatius. Aquest programa es revisa cada 6 anys i determina una sèrie d'actuacions que agrupa en cinc eixos: -la prevenció de la generació dels residus, -la valorització dels residus (vidre, paper, envasos lleugers i altres fraccions, la fracció orgànica i la valorització energètica), -la disposició del rebuig en dipòsit controlat, -la divulgació i comunicació, i -la gestió dels residus comercials.

1.2. TERRITORI I MEDI AMBIENT

1.2.1. Situació i estructura territorial

El municipi de Caldes d'Estrac es troba situat en la part central de la comarca del Maresme que abasta una estreta franja litoral entre la desembocadura del riu Tordera a llevant i el municipi de Montgat a ponent.

Dins de la comarca, el municipi de Caldes d'Estrac és el més petit, amb una superfície de 0,76 km², d'acord amb dades extretes de la Diputació de Barcelona, presentant una altitud variable, que va des dels 109,7 metres al turó de Caldes fins el mateix nivell del mar. Administrativament limita a l'est amb Arenys de Mar i a nord i oest amb Sant Vicenç de Montalt. Mentre que a la banda sud confronta amb el mar Mediterrani.

Caldes d'Estrac, conjuntament amb altres municipis del Maresme, especialment entre Mataró i Sant Pol, configura un espai específic, amb poca distància entre la serralada litoral que li atorga un fons natural, amb un clima excepcional. Fins els anys 90' va constituir un espai privilegiat de segona residència amb un alt nivell de vida i disposant d'un caràcter propi. La millora de comunicacions i molt especialment l'autopista, van reconvertir aquests en primera residència i varen patir un creixement molt fort, duplicant o fins i tot triplicant la seva població.

Així tota la comarca va desplaçar en bona mesura el turisme de segona residència i platja per una àrea residencial dormitori amb una alta qualitat de vida i nivell econòmic, bastit essencialment per professionals i directius que cercaven sortir de Barcelona per un entorn més natural i amb condicions ambientals de qualitat, sense renunciar a l'alta prestació de serveis i la proximitat als entorns urbans.

De la mateixa manera que els dos turons conformen visualment la forma física del territori, els dos torrents dins del municipi se signifiquen per contrast. Per un costat la riera del Gorg, que determina el límit municipal a ponent i que coincideix parcialment amb la carretera de Sant Vicenç de Montalt per on s'accedeix cap el citat municipi per la BV-5034. Aquest eix de comunicació permet l'accés a Caldes d'Estrac des de la C-32 i connecta en tres punts a la trama urbana existent. A la banda nord, pel carrer de la Fornaca, en la part central, per la carretera vella de Sant Vicenç i el carrer de la Ratlla i per la banda sud, amb el carrer del Pont del Sergent i la N-II.

En la part central del municipi en sentit nord-sud la riera de Caldes configura un veritable carrer vertebrador, on les construccions han constituït a banda i banda de la vall un veritable passeig, amb grans plataners a banda i banda en algun dels seus trams i una secció, un cop passada l'església, que en el seu marge esquerra evidencia les fortes pendents amb un passeig elevat i construccions d'interès pròpies del Maresme, amb cases de cos de notable composició.

El territori ha sofert un fort procés urbanitzador, tot i que les baixes densitats i la poca alçada de les edificacions i el manteniment dins de les parcel·les de la vegetació existent, atorguen una imatge enjardinada. Destaquen tres masses arbòries de recent formació, ja que provenen de l'abandonament dels cultius a principi del segle XX. Per un costat el parc de can Muntanyà, sota la torre dels Encantats i que configura un parc naturalitzat de caràcter públic.

L'altre peça boscosa constitueix una franja horitzontal just sobre el casc històric i que envolta el turó de Caldes. El seu impacte i dimensió suavitzava el frontal de la muntanya i emmarca el nucli urbà que resta als seus peus. El tercer àmbit correspon al lloc nord

est del turó de Caldes, de forta pendent i constituït per pi blanc. No es pot dir que siguin boscos pròpiament, sinó masses arbòries que delimiten i estructuren els espais urbanitzats. Els dos darrers estan qualificats com a sòl urbà i urbanitzable respectivament, de forma que el municipi pot canviar radicalment la seva fisonomia un cop aquests es desenvolupin.

Tot aquest procés urbanitzador ha consumit el sòl forçadament per una voluntat del propi planejament i ha significat una pèrdua de nombrosos valors i equilibris.

En la vessant negativa la pràctica desaparició de sòl no urbanitzable i per tant de valor agrícola i forestal. Aquest és inexistent i per tant els seus teixits de camins envoltats de natura han donat pas a carrers urbanitzats.

1.2.2. Característiques ambientals del municipi

- **Clima**

El clima és de caràcter mediterrani litoral. Són habituals les pluges intenses i de curta durada que s'inicien ja a mitjans d'estiu i es poden produir fins avançada la tardor, degut a la proximitat de la serralada litoral. Aquest és un factor clau en relació al règim de les rieres i l'escolament superficial que, en qualsevol cas i donada la reduïda dimensió de les conques al municipi, no pressuposa un risc tan elevat com en altres zones de la comarca, com pot ser la coneguda i freqüentment conflictiva riera d'Arenys de Mar.

- **Xarxa hidrogràfica**

La comarca del Maresme es caracteritza per presentar una complexa xarxa de rieres que drenen l'estreta franja de terreny que hi ha entre els cims de la serralada i la costa. Aquestes rieres solen tenir una llargada inferior als 6 km i en el cas dels torrents que s'originen en els contraforts més propers al mar o en la mateixa plana al·luvial són inferiors a 2km. Les seves conques hidrogràfiques són de reduïda dimensió i desemboquen a la costa directament.

El règim fluvial d'aquestes rieres és extremadament intermitent i sols transporten aigua superficial quan hi ha precipitació, especialment si és intensa. Aquest fet fa que històricament, els llits de les rieres s'hagin utilitzat com a vies de comunicació, essent el cas de Caldes d'Estrac.

A nivell hidrogràfic, la xarxa fluvial ve determinada per una riera principal –la de Caldes– que recull les aigües dels torrents propers tant del vessant oriental del Turó de Caldes com del vessant occidental del Puig Castellar. Aquesta riera principal arriba al mar gràcies a una excel·lent canalització en forma de pas subterrani. En realitat, la Riera, és l'eix principal de la població, ordenador del nucli urbà des del segle XVII, quan segons les cròniques es basteixen agrupacions d'edificis a les seves vores. L'any 1946 es construeixen els murs laterals, i el 1968 es procedeix a la seva pavimentació.

A l'extrem occidental del terme municipal, fent "frontera" amb Sant Vicenç de Montalt, trobem la riera del Gorg, que recull les aigües del vessant occidental del Turó de Caldes. La canalització d'aquesta riera no és tan espectacular com l'esmentada anteriorment, però també és digne de menció, passant per sota de la carretera N-II i la via del tren i desembocant finalment al mar.

- **Geologia**

Segons informació del Departament de Territori i Sostenibilitat, ni en l'àmbit d'estudi ni els termes veïns no s'hi localitzen àrees d'interès geològic.

A nivell de sòls, segons l'estudi *Caracterización de las comarcas agrarias de España. Provincia de Barcelona*, els que predominen en l'àmbit de Caldes d'Estrac, són de tipus Xerorthent: de forma habitual sòls profunds (100-150 cm), amb contingut mitjà de matèria orgànica, moderadament bàsics tot i que també poden ser àcids i de textura franca o argilosa.

L'ICGC ha redactat un estudi de vulnerabilitat geològica del municipi que s'adjunta al present document i que s'extracta més endavant de l'avanç.

- **Context biogeogràfic i vegetació potencial i actual**

La vegetació forestal es caracteritza per la presència de pinedes mediterrànies, segons consta en la cartografia d'hàbitats principalment de pi pinastre i sobretot de pi pinyer. D'altres espècies arbòries amb menor presència són el pi blanc, la pinassa i l'alzina. Alguns d'aquests arbres es troben en el parc urbà de Can Muntanyà juntament amb altres introduïdes com l'eucaliptus i el xiprer.

A nivell arbustiu, s'hi troba una presència significant d'arç blanc, llentiscle, estepa blanca, estepa borrera, el romaní, el lligabosc mediterrani el galzeran, el matabou, la murta i liana com a la heura i la vidiella. En darrer terme, i pel que fa a l'estrat herbaci, s'hi troben l'all de bruixa, la calabruixa petita, la llet d'ocell, el llistó i la violeta.

Als fons de vall, com en el cas de la riera del Gorg o el rial de la Fanera, s'hi pot trobar vegetació característica de rieres i zones humides.

- **Hàbitats d'interès comunitari i altres elements singulars**

En el terme de Caldes d'Estrac s'identifica un únic tipus d'hàbitat d'interès comunitari: les Pinedes mediterrànies.

Concretament se'n localitzen dos sectors, el principal s'ubica al centre-nord del terme, a la zona de la Fanera, mentre que el segon molt més reduït es troba a ponent.

No consta segons la informació del DTES la presència d'arbres d'interès monumental ni el terme de Caldes d'Estrac ni els termes veïns.

- **Fauna**

La fauna vertebrada susceptible d'habitar l'entorn del terme de Caldes d'Estrac és principalment aquella habituada a ambients periurbans i espais forestals en el benentès que en el municipi es poden produir solapaments entre aquestes categories. El terme també inclou altres ambients de rellevància com els espais oberts, els costers i humits, per bé que aquest darrer és molt minoritari.

Fauna antropòfila: ambients antròpics i de perifèries urbanes

Als nuclis urbans podem trobar mamífers tan característics com la rata comuna (*Rattus norvegicus*) i el ratolí domèstic (*Mus musculus*). Ocells com la garsa (*Pica pica*), el tudó (*Columba palumbus*), la tórtora turca (*Streptopelia decaocto*), el pit-roig (*Erithacus rubecula*), la merla (*Turdus merula*) –també present als espais forestals–, el gafarró (*Serinus serinus*), el verdum (*Carduelis chloris*), la cadenera (*Carduelis carduelis*), l'oreneta vulgar (*Hirundo rustica*), el falciot negre (*Apus apus*), el pardal comú (*Passer domesticus*). Entre les aus de major talla, destaquen l'òliba (*Tyto alba*) i el mussol comú

(*Athene noctua*) també les podem trobar a les zones urbanes o residencials. Entre els rèptils, destaca el dragó comú (*Tarentola mauritanica*).

Fauna d'ambients humits i costers

Tot i ser en extensió reduïts, acullen un bon nombre d'espècies, especialment d'ocells migratoris com el martinet de nit (*Nycticorax nycticorax*) i el martinet blanc (*Egretta garzetta subsp. garzetta*), espècies d'ànecs silvestres com l'ànec collverd (*Anas platyrhynchos*), la polla pintada (*Porzana porzana*) i el camallargues (*Himantopus himantopus*).

Els amfibis, els podríem trobar prop dels ambients humits essent bons indicadors de la qualitat biològica dels mateixos. Entre ells, el gripau comú (*Bufo bufo*), el tòtil (*Alytes obstetricans*), la reineta (*Hyla arborea*) i la granota verda (*Rana perezi*).

Pel que fa a espècies d'interès per la protecció o interès per la conservació destaquen la tortuga babaua (*Caretta caretta*), el dofí mular (*Tursiops truncatus*) i la gavina corsa (*Larus audouinii*) per la qual, la zona del litoral del Maresme està classificada com a zona d'alimentació.

Fauna de les zones forestals

Es tracta de l'ambient més extens i que acull més diversitat de fauna vertebrada. Algunes de les espècies més comunes inclouen el bruel (*Regulus ignicapilla*), el raspinell comú (*Certhia brachydactyla*), el tallarol de casquet (*Sylvia atricapilla*), el tallarol capnegre (*Sylvia melanocephala*), les mallerengues blava (*Cyanistes caeruleus*), carbonera (*Parus major*), emplomallada (*Lophophanes cristatus*), petita (*Parus ater*) i cuallarga (*Aegithalos caudatus*) i la bosqueta (*Iduna opaca*) i l'ull de bou (*Phylloscopus collybita*). Les rapinyaires més comunes són l'aligot comú (*Buteo buteo*) i el xoriguer comú (*Falco tinnunculus*).

Entre els mamífers rosegadors forestals s'hi troben l'esquirol (*Sciurus vulgaris*), la rata comuna (*Rattus norvegicus*), el ratolí mediterrani (*Mus spretus*), el ratolí de bosc (*Apodemus sylvaticus*) i el talpó roig (*Myodes glareolus*). Entre els ungulats s'hi pot donar presència de cabirol (*Capreolus capreolus*) i el senglar (*Sus scrofa*), no exclusiu d'ambients forestals.

A banda del Parc de Can Muntanyà, el darrer reducte forestal del terme correspon a la zona de la Fenera.

Fauna dels espais oberts

A les àrees obertes hi trobem mamífers com el conill (*Oryctolagus cuniculus*), l'erigó comú o fosc (*Erinaceus europaeus*), la guineu (*Vulpes vulpes*), el talpó comú (*Microtus duodecimcostatus*) i el teixó (*Meles meles*), entre d'altres de presència més puntual. Entre les aus destaquen l'estornell vulgar (*Sturnus vulgaris*), el gaig (*Garrulus glandarius*), el pinsà comú (*Fringilla coelebs*), junt a algunes mencionades en el grup anterior com el pit-roig, el falciot negre, l'oreneta vulgar, el tudó i el gafarró.

Els rèptils estan representats pel llargardaix comú (*Lacerta lepida*) típic de les brolles, conreus o marges assolellats i diverses sargantanes com la ibèrica (*Podarcis hispanica*). Entre altres rèptils de la zona, consta la presència de la serp blanca (*Rhinechis scalaris*) i la serp verda (*Malpolon monspessulanus*).

A nivell de fauna són espais de rellevància donat que constitueixen una font d'aliment per a depredadors, principalment aus que habiten en les zones forestals i rupícoles de la serralada Litoral. Al terme escassegen aquest tipus d'espais per bé que un fragment de la zona de conreus herbacis de Can Segal /en terme de Sant Vicenç de Montalt) es localitza en terme de Caldes d'Estrac

- **Paisatge**

El paisatge actual del municipi és producte fonamentalment de l'estructura física del territori, que configura el substrat geològic, el clima, la hidrologia i, en bona mesura, l'acció humana. El terme es troba fragmentat, principalment a conseqüència de les infraestructures viàries i ferroviàries.

El municipi de Caldes d'Estrac es troba a cavall entre dues unitats de paisatge:

- 22. *Baix Maresme*. Comprèn la major part del terme.
- 23. *Alt Maresme*. Es limita a una franja en la banda nord-oriental del terme.

Com a principals valors del paisatge rellevants per l'àmbit d'estudi s'inclouen:

- Les torres de guaita i defensa, majoritàriament del s.XVI, que es conserven annexes a masies o esglésies.
- Patró d'implantació dels nuclis urbans característic; es troben aparellats mar-muntanya seguint els eixos de les rieres principals i arrecerats dels vents més freds del nord.
- Els nuclis estructurats pel sistema de rieres, sobretot als pobles "de dalt", i als nuclis o barris vora mar, en els pobles "de baix".
- La presència del mar
- Els relleus granítics perpendiculars a la línia de costa, poblats per pinedes, que s'atansen gairebé fins a la línia costanera.
- La torre dels Encantats, magnífica construcció entre Caldes d'Estrac i Arenys.

1.2.3. Àrees d'interès ambiental objecte de protecció.

Dins del municipi no es troben àmbits objecte de protecció determinats per els plans territorials. Cal cercar criteris comuns de relació amb els municipis veïns i cercar sinèrgies en quant als criteris de protecció assolint que els valors que conformen singularitats per el Maresme puguin arribar al mar, fent-se extensives des de la resta del territori, sota els següents principis:

- A la muntanya, desenvolupar la continuïtat entre els espais naturals existents: Conreria, Sant Mateu, Céllecs i Montnegre-Corredor, amb les operacions d'ordenació, fixació de projectes i normes concretes per tal de fer possible una gestió unificada d'aquests espais.
- Al litoral, el tractament conjunt dels diferents trams de la façana marítima urbana i agrícola de la comarca del Maresme un cop alliberada de les servituds infraestructurals, N-II i ferrocarril, tal com el Pla territorial estableix.
- A les vores urbanes, les ordenacions d'acabament de la ciutat i espais de transició a la muntanya a la plana agrícola i al litoral amb la localització dels usos més pertinents a establir.

Pel que fa a les infraestructures de transport les condicions dels projectes de viari comarcal complementari a l'actual autopista, accessos viaris a les xarxes urbanes de carrers, reconversions de l'actual N-II i plataformes ferroviàries a alliberar i nou traçat ferroviari, especialment pel que fa a les noves estacions i els seus entorns urbans.

A les àrees de "nova centralitat" les ordenacions, els usos, les intensitats i els equipaments d'interès general a localitzar, recolzats sobre la nova "accessibilitat" ferroviària que les noves estacions generin.

En relació al sistema d'espais oberts el PTMB fa un reconeixement clar a la morfologia del Maresme i significa l'interès per la protecció de la gran barrera que suposa la

serralada litoral i com a través de les seves carenes i torrents els espais lliures conformen els seus corredors verds cap el mar, dels quals malauradament Caldes d'Estrac no en participa, malgrat la proximitat. Aquest es pot resoldre parcialment amb dues actuacions, per un costat amb un Pla que interrelacioni el parc de can Muntanyà amb el turó dels Encantats, relacionant-se per tant amb l'àmbit protegit d'Arenys de Mar, per altre incorporant una peça important de sòl no urbanitzable que es pot interconnectar amb noves zones verdes i respectant així part del paisatge encara no malmès del turó de Caldes.

El planejament vigent almenys va recollir una certa protecció ambiental del nucli històric i els seus ravals de forma que es pot identificar un cert valor ambiental que abasta bona part del municipi. També el fet que es tractés d'un municipi de referència ha atorgat una certa qualitat arquitectònica de les zones d'eixample i les extensives on destaca la casa Ugalde com a referència d'excel·lència e integració.

Com a valors paisatgístics de l'entorn significar el front litoral com a ciutat vora mar, amb característiques similars a les d'Arenys i Canet de Mar, i destaquen els dos turons com a fons escènic, fortament reconeixibles tot i la seva urbanització.

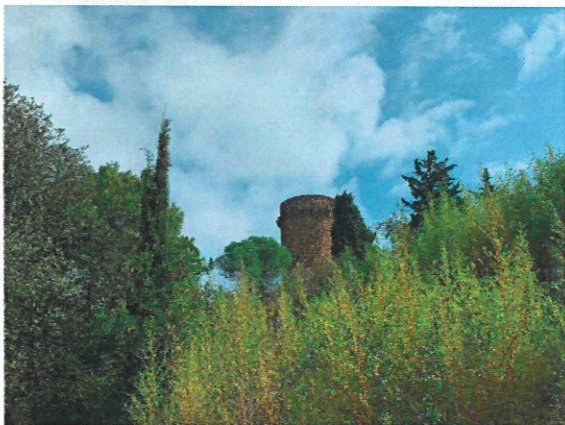
Caldes d'Estrac es contempla envoltat juntament amb el sistema de Sant Andreu de Llavaneres, Sant Vicenç de Montalt i Arenys de Munt a nivell territorial pel Parc del Montnegre i el Corredor amb connectors naturals a la banda de Mataró i Canet de Mar.

Es fa menció específica del aqüífers protegits de l'Alt Maresme, tot i que no hi ha un anàlisi qualitatiu de l'element diferenciador que suposen les aigües termals del municipi.

1.2.4. Els espais lliures

Els dos grans espais lliures de Caldes d'una certa entitat tenen condicions singulars.

Per un costat el Parc de can Muntanyà (zv8) és una gran oportunitat per el municipi, ja que és difícil disposar en els pobles petits, d'un espai preservat de tal dimensió i urbanitzat de forma escenogràfica que li dona un aspecte romàntic. D'altre banda la seva situació perifèrica tot i que l'accés es produeix ben a prop del nucli històric no li proporciona, tot i l'entitat el caràcter de lloc de trobada adequat. A més cal afegir que tot i que el disseny el fa força accessible, les seves condicions de pendents acusades en fan difícil un passeig adient per les persones amb mobilitat reduïda i també cal destacar la dificultat en el seu manteniment, que requeriria una remodelació profunda per recuperar l'esplendor originari. També afegir que tot i la promesa del premi d'arribar a la Torre dels Encantats que s'albira des de l'inici del Parc, aquesta es veu truncada per una tanca, una vegetació que es desmarxa i un conjunt de construccions en mal estat que deceben un cop fet l'esforç d'arribar a dalt que no compensen les magnífiques vistes sobre el mar.



Torre dels encantats des de dalt del parc Una bassa deteriorada al mateix lloc

L'altre gran peça és el parc de les Ginestes (zv13), emplaçat en la part superior del turó de Caldes. Es tracta d'un espai naturalitzat al costat del cementiri i en aquest cas amb pendents suaus i caracteritzades que conviden a la relació i el lleure. La seva magnífica ubicació i la possibilitat de relacionar-se amb nous espais junt a aquest com és la zona verda sobre el dipòsits (zv16) o sobre la zona d'equipaments privats (zv14) només topa amb la distància respecte del nucli urbà i la diferència de cota, que en fa difícil la seva accessibilitat sense vehicle i que tampoc li atorga la centralitat deguda. Tanmateix la illa en que s'emplaça junt a un cementiri que s'integra en l'àmbit resta lamentar que queda una parcel·la amb un habitatge unifamiliar i que hauria estat interessant incorporar a aquest sistema. Altres potencials d'aquest espai son la proximitat amb el sector de la Fornaca que amb el seu carrer en plataforma única és apte per al passeig seguint la carena del turó, tot i quedar tallat per l'autopista.



Parc de les Ginestes



Jocs dins del parc

Cal afegir un tercer espai emblemàtic, que integren el parc Joan Maragall i la Plaça de les Barques (zv6), situat junt al passeig Marítim i amb una dimensió apreciable i de centralitat. Aquest espai que adopta una dimensió urbana com a lloc de trobada i centralitat va acompanyat de la seva relació amb l'estació del ferrocarril i l'Hotel Thalasso termal Colón. Aquest espai va acompanyat d'una magnífica pèrgola, jocs infantils, serveis de restauració i un aparcament soterrani. Tot i ser un àmbit referencial la ubicació de l'hotel a cavall entre aquesta i el mar, tot i la qualitat arquitectònica, incorpora una volumetria excessiva en comparació amb l'anterior edificació, subjecte a concessió per ocupar parcialment la zona de domini i acotant un espai que podria estar obert al mar, amb l'agreujant de la visió que comporta el viaducte de la N-II que trenca les visuals a la banda nord amb el seu format brutalista. Junt a aquest la platja tot i no poder considerar-se un espai lliure per qualificació, per integrar-se en el sistema costaner, és un element de lleure indiscutible, de gran dimensió apte per el gaudi ciutadà, l'esport, el joc i el passeig. Recolzen en ell diferents guinguetes amb la corresponent oferta de restauració i s'enriqueix amb les construccions singulars e històriques que acompanyen el passeig.



Parc de Joan Maragall



Hotel Colón. A l'esquerra la zona verda

La resta d'espais lliures es poden considerar residuals o conformant petits racons o placetes que acompanyen els diferents barris amb la única excepció del Parc del Molí i el de la Bassa del Molí.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Molts d'aquests espais qualificats son fins i tot talussos enjardinats, no transitables per raó de la seva pendent o configuren espais de transit que supleixen la manca de voreres en els carrers com poden ser les del Pont del Sergent o el carrer de la Fornaca.

El resum de zones verdes existents en el municipi és el següent:

Zones verdes

Codi	Zona	PGOU	Proposta	
Zv1	La Ratlla sud	3.086,00	3.086,00	Urbanitzat funcional
Zv2	La Ratlla nord	2.352,00	2.352,00	Urbanitzat passeig
Zv3	Solé de baix	6.549,00	6.549,00	No urbanitzat no funcional
Zv4	Escales dels Fondo	1.687,00	753,00	Urbanitzat no funcional
Zv5	Estació	464,00	464,00	Urbanitzat funcional
Zv6	Parc Maragall	4.724,00	4.724,00	Urbanitzat funcional
Zv7	Plaça de les Barques	1.444,00	1.444,00	Urbanitzat funcional
Zv8	Parc Can Muntanyà	22.050,00	22.050,00	Urbanitzat funcional
Zv9	Bassa del Molí	755,00	755,00	Urbanitzat funcional
Zv10	Plaça de la Vila	1.470,00	1.470,00	Urbanitzat plaça
Zv11	St Pere Abanto	2.818,00	2.818,00	No urbanitzat no funcional
Zv12	Parc del Molí	1.011,00	1.011,00	Urbanitzat funcional
Zv13	Parc de les Ginestes	12.990,00	12.990,00	Urbanitzat funcional
Zv14	Torre Vella	2.524,00	2.524,00	Urbanitzat passeig
Zv15	Fornaca nord	2.980,00	4.623,00	Urbanitzat funcional
Zv16	Cases Mediterrànies	1.138,00	1.138,00	No urbanitzat no funcional
Zv17	Escoles	10.315,00	10.306,00	No urbanitzat no funcional
Zv18	Fornaca sud	1.196,00	1.560,00	No urbanitzat no funcional
Zv19	Can Busquets		8.000,00	
Zv20	Plaça de can Muntanyà		1.397,00	Urbanitzat funcional
Zv21	Ampliació parc Muntanyà		690,00	Urbanitzat funcional
Zv22	Cna Nadal		2.013,00	
Zv23	Can Soler		1.600,00	
Zv24	N-II		7.500,00	
Zv	Total	79.553,00	101.817,00	

Així d'acord amb el PGOU trobem qualificades al municipi un total de quasi bé 8 ha de sòl qualificat com a sistema d'espais lliures (parcs, jardins i altres espais lliures) dels quals 1 ha pertanyen al SUP-2 de l'àmbit de Les Escoles i per tant pendents d'urbanitzar i incorporar a l'ús públic.

Es calcula que aproximadament el sostre residencial de Caldes és proper als 300.000 m² de sostre. D'acord amb l'article 58.1.f del TRLUC els espais lliures previstos al planejament general ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Això indica que el municipi hauria de tenir una superfície mínima de zones verdes de 5,6 ha. Per tant es pot considerar que l'actual sòl destinat a espais lliures no es deficitari en quant a superfície. No obstant, moltes de les zones verdes actuals no conformen un veritable espai urbà sinó que són zones forestals o rurals o bé de difícil accés. La topografia característica de Caldes amb fortes pendents també fa difícil la connexió entre els diferents espais.

El present POUM haurà de vetllar per la millor connectivitat de les zones verdes i l'ampliació si es possible en algunes parts del municipi amb pocs parcs i jardins.

Les zones en transformació hauran d'incorporar els espais verds necessaris per a complir la seva funció social i ser susceptible de formar itineraris i eixos verds dins del teixit dels espais verds existents.



Plànol d'espais lliures vigents codificats. (elaboració pròpia)

1.2.5. Els equipaments

El municipi, caracteritzat com un emplaçament turístic de referència des del segle XIX, ha anat desenvolupant bona part dels serveis en atenció a aquesta activitat. A més el desenvolupament urbanístic, al efectuar-se en la pràctica totalitat per unitats d'actuació que no preveïen cessió de sistemes, enlloc de desenvolupar-se per sectors, fa que la pràctica totalitat dels equipaments existents tingui caràcter general i no local, efecte pal·liat per la poca dimensió del municipi a pesar de la complexa orografia que disposa.

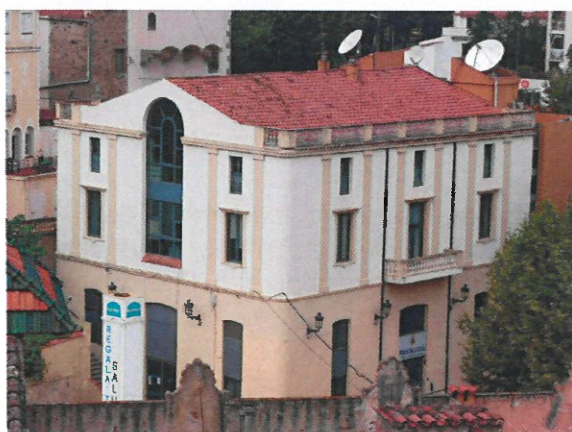
Tenim un primer gran eix d'equipaments al voltant de la riera i que conforma el sistema administratiu i de serveis, als quals cal afegir com element singular el balneari que és municipal. Aquest conjunt de serveis atorga encara més centralitat a aquest àmbit i en reforça la seva importància.

A la banda nord d'aquest eix se situa l'edifici de l'Ajuntament, a cavall entre el nucli històric i l'eixample, que concentra tots aquests serveis:

- Ajuntament de Caldes d'Estrac - Oficines
- Jutjat de Pau
- Oficina d'Atenció a la Ciutadania (OAC)
- Policia Local
- Sala Cultural
- Concessionari cicle de l'aigua

Es tracta d'un edifici històric i protegit per el catàleg vigent, tot i que les intervencions efectuades han alterat significativament l'aspecte exterior, especialment la façana sud amb una obertura a tota alçada i l'ampliació afegida al cos principal per el seu costat nord de l'any 1984 amb un estil postmodern més que discutible que integra les comunicacions verticals i serveis diversos.

La planta rectangular i regular se significa a peu de la riera i l' atorga un cert sentit referencial, tot i que pren molta força la presència dels serveis de la policia urbana enfront de la representativitat institucional que correspondria al conjunt.



Façana sud i est de l'Ajuntament que alberga diferents serveis de caire administratiu i de seguretat.

Al voltant d'aquest equipament com un pol de centralitat trobem els ja citats banys termals i la Biblioteca pública de can Milans.

Aquesta darrera és especialment significativa al emplaçar-se en un altre edifici protegit, la masia de Can Milans, al costat mateix de l'església parroquial. Equipament obert l'any 1991 com a centre cívic i inaugurada el maig de 1993, com a biblioteca municipal, es

tracta d'un element de gran interès, tot i que no figura qualificat com equipament al planejament vigent.



Exterior i interior de la biblioteca de can Milans, on destaca el contrast la façana tancada i la lluminositat interior.

En aquest punt també és especialment significatiu el conjunt eclesiàstic que incorpora l'Església i la capelleta del Remei, així com la residència de la tercera edat Bellavista, que pertany a la Fundació privada Domingo Bochaca i acreditada per l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials. Tot aquest grup d'equipaments conformen el que seria el nucli primigeni on es va formar el municipi, a l'entorn de la deu d'aigües curatives que li va donar el nom.

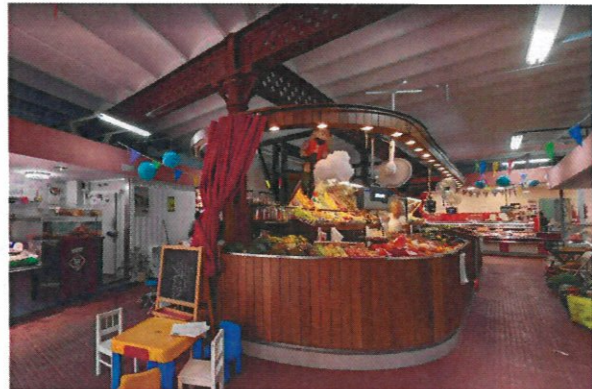
S'observa en el Planejament general l'afecció d'algun habitatge que deuria néixer adossant-se als murs de les edificacions històriques, que per la seva dimensió i ús no sembla adequat que mantinguin aquesta qualificació.

Estructurat sobre l'eix de la riera i baixant en direcció cap el mar tenim:

- El safareig municipal: d'aigua termal (en desús i caràcter històric), edificat el 1866 i reformat el 1990.
- El Mercat Municipal
- L'Equipament ("La Fabriqueta")
- La Fundació Palau amb un altre punt d'Informació Turística
- Espai Jove
- Consultori mèdic Caldes d'Estrac

Aquí cal destacar el Mercat Municipal a la planta baixa d'un edifici modernista de l'any 1906 amb plànols de l'arquitecte Joaquim Sallés i Codina. Originàriament, es va vestir per encàrrec de Genís Carbó, que hi va muntar un teatre amb sala de ball. Poc després es a convertir en la seu de l'ateneu catalanista Rosa d'Or i, des de l'any 1918, la planta baixa fa les funcions de mercat municipal.

Al primer pis una balconada de forja ocupa tota l'amplada de la façana descansant sobre mènsules de maons esglaonats.

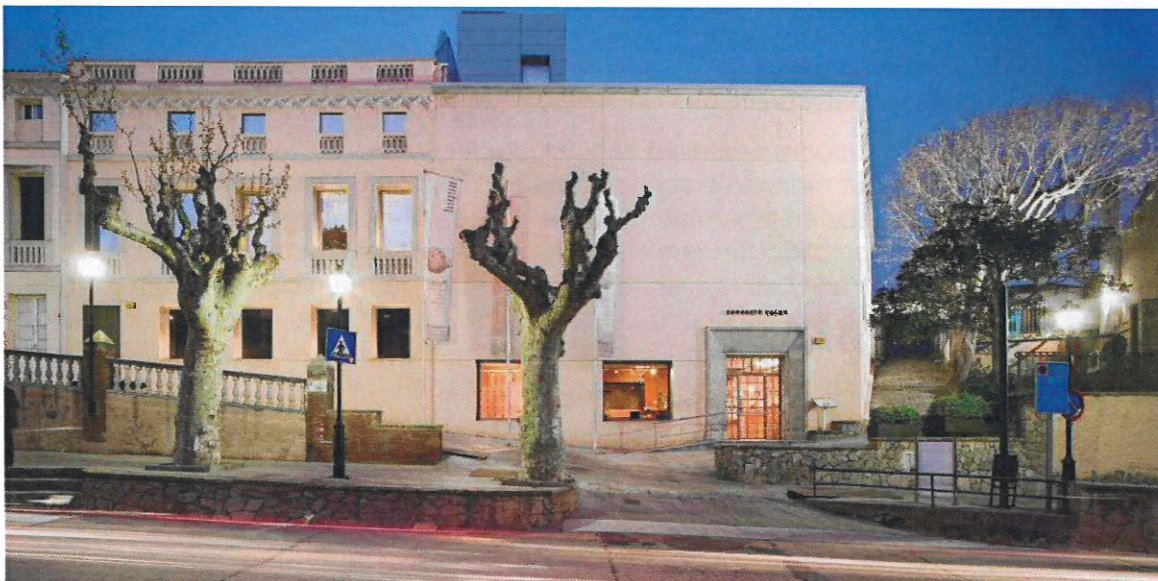


Exterior i interior del mercat municipal. S'observa el marcat caràcter modernista de l'edifici.

La Fabriqueta, és un equipament destinat a Espai Jove, serveis socials municipals i el Servei Local d'Ocupació (SLO). Situat a l'alçada del camí Ral, a planta primera en relació a la riera i amb un espai de transició interessant entre les edificacions d'aquesta i l'hotel Estrac. Anteriorment albergava també l'oficina de Turisme de la xarxa de la Generalitat de Catalunya que es va traslladar a la planta baixa de la Fundació Palau.

A l'altre costat de la riera la Fundació Palau i Fabre, que representa un element cultural de rellevància supramunicipal que cal considerar en el futur planejament com equipament de referència en íntima relació amb el parc de can Muntanyà, del qual en fa porta i especialment singular per la rellevància de les obres d'art que alberga.

Una mica més al nord de la fundació, al carrer de Santema número 15, trobem una residència assistencial privada, però no qualificada com a sistema. Completa el mapa assistencial la residència de gent gran Floridadora, ubicada a l'illa i per tant allunyada d'aquest node de centralitat.



Façana Fundació Palau. Font: Pàgina web fundació.

En quant als equipaments educatius aquests es concentren al final de la banda sud del carrer Major, a una cota superior respecte dels anteriors:

- Escola Bressol Municipal
- Escola Sagrada Família

L'escola bressol es caracteritza com un edifici de l'any 1928, amb força representativitat exterior al trobar-se una planta aixecada sobre el carrer, en planta baixa i amb grans finestrals a la vessant sud. Mentre que el centre de primària té un aire més brutalista propi de mitjans dels anys 70', sense cap mena d'integració amb l'entorn. El pla parcial de les escoles pot completar aquest espai amb majors espais esportius i de lleure per els infants i possibles ampliacions que en millorin la seva capacitat.

La línia de secundària i batxillerat cal efectuar-la fora del municipi i atenent al nombre de línies existents no es contempla per part municipal la creació d'un IES amb aquesta funció.



Façana Escola Bressol.

Ja de forma més apartada es concentra un conjunt ambició de caràcter esportiu i que incorpora:

- Complex esportiu municipal.
- Pavelló poliesportiu municipal.

Tot i la seva important superfície, aquest conjunt situat sota les costes de la baixada del Sergent i sobre la C-31 té molt mala connexió visual i real amb el nucli històric i la resta d'urbanitzacions. El seu encorsetament entre la realitat topogràfica i les grans infraestructures de comunicació fan que es llegeixi com un element aliè al municipi i poc atractiu. Assolir una correcta relació entre aquest espai i el municipi així com amb la platja ha de ser un altre dels eixos centrals del futur POUM. A més es pot jugar amb la gran peça d'aparcament fotovoltaic que per la seva superfície i proximitat dona suficients possibilitats a una adequada ordenació de l'espai.

Altrament es disposa d'un estudi realitzat per la Diputació de Barcelona, en l'àrea de Cultura, Educació i Esports de l'any 2018 que analitza la viabilitat del Complex Esportiu Municipal.

El conjunt té en aquests moments un pavelló, un gimnàs i una piscina amb coberta retràctil. El pavelló es considera infrautilitzat, doncs per les dades de l'estudi citat només es dedica a la pràctica del patinatge a través d'un club, i una escola de basquet la qual no és pròpia del municipi. El sistema de gestió és la concessió, que finalitza properament.

Segons el propi estudi hi ha 455 abonats i 58 cursillistes i es considera que es podria assolir fins a un 50% més d'abonats, arribant a 661.



1. Pavelló
2. Rocòdrom
3. Fitness
4. Piscina retràctil
5. Zona Esportiva
6. Solàrium
7. Solar Piscina
8. Solar pavelló
9. Pàking Zona Blava
10. Aparcament Zona Blava

Esquema conjunt. Estudi 2018

() El casal de Joves s'ha traslladat a la Fabriqueta.*

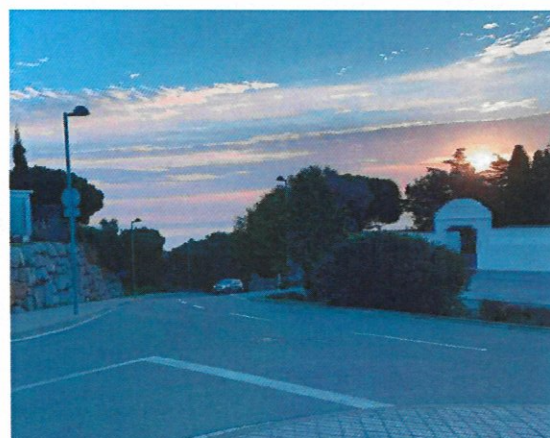
Un altre bloc d'equipaments emplaçat en una zona molt residual que inclou la nau/magatzem de la brigada i el casal d'entitats, l'escorxador, amb dificultats evidents d'accés que es poden resoldre només amb una urbanització adequada situats al final del camí Nou.

Tal i com s'ha expressat alguns equipaments com la deixalleria o l'IES es troben en municipis veïns, però son plenament funcionals gràcies a la seva proximitat.

Menció apart mereix el cementiri municipal situat a la part alta del turó de Caldes junt al parc de les Ginestes i que amb una important superfície ha permès una autèntica protecció paisatgística d'aquest punt elevat del territori. Destaca per la seva ubicació i frondositat i ordre de la seva vegetació, conformada per xiprers de gran alçada que contrasten amb la tanca i els nínxols emblanquinats, dotant un cert aire romàntic propi de principis del segle XX.



Interior i entrada al cementiri municipal



També es disposa d'algun equipament de caràcter privat com la pista de tennis i piscina de les cases Mediterrànies o l'església del Carne.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

En quant a reserves d'equipament pendents d'obtenció o sense ús determinat tenim l'espai a nord del dipòsit a la Fornaca, urbanitzat com a zona verda i can Vidal que requereix encara gestió urbanística.

El resum d'equipaments existents en el municipi és el següent:

EQUIPAMENTS EXISTENTS		HORIZZO 2035	3.230
Codi	Superfície	nom	propietat
m2s			
Administratiu / seguretat			
	4.483		
A1		Ajuntament de Caldes d'Estrac - Oficines	Municipal
A2	443	Jutjat de Pau (A l'edifici consistorial) (14)	Municipal
A3		Polícia Local (A l'edifici consistorial) (14)	Municipal
S	52	Safareig municipal de Caldes (11)	Municipal
C	3.800	Cementiri	Municipal
F	178	Estació Ferrocarri	Adif
Docent			
	5.589		
E1	2.784	Escola Bressol Municipal	Municipal
E2	2.805	Escola Sagrada Família	Municipal
E3		Fornaca	Municipal
Esportiu			
	6.560		
E13	3.060	Complex esportiu municipal (1)	Municipal
E14	1.200	Pista esportiva de l'Esplanada de Can Muntanyà (9)	Municipal
E16	2.300	Complex esportiu urbanització Cases mediterrànies (23)	Privat
Sanitaris			
	1.025		
		Consultori mèdic Caldes d'Estrac (A l'edifici consistorial) (Municipal
		0 Residència i Centre de dia per a la gent gran Santa Berta (Privada
		641 Residència Bellavista (15)	Fundació pri
		384 Banys termals (13)	Municipal
Sociocultural i religiós			
	1.188		
		0 Biblioteca Pública Can Milans (17)	Municipal
		0 Casal d'entitats de l'Escorxador (18)	Municipal
		0 Fundació Palau - Punt d'Informació Turística (10)	Privat
		352 Església del Carme (5)	Privat
		836 Parròquia de Santa Maria (16)	Privat
Proveïment			
	306		
		306 Mercat Municipal (8)	Municipal
Medi ambientals			
	1.382		
		1.382 Magatzem de la brigada (19)	Municipal
		Deixalleria fixa de "Les 3 Viles" (Mancomunada entre Caldes, Llaveneri	
		Deixalleria mòbil (Diumenge al matí a l'Esplanada de Can Muntanyà) (5	

Com a sistema viari i aparcament, el pàrquing del parc Joan Maragall, el pàrquing de les escales del Fondo i el pàrquing de les fotovoltaïques.

Com a equipaments culturals: Sala Cultural i l'Espai Jove a la Fabriqueta.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Com a equipament religiós l'església de Santa Maria, la rectoria i la Capella del Carme.

Com a zones verdes de lleure: Parc de la Bassa, pèrgola del Parc Joan Maragall i pèrgola de Can Muntanyà.

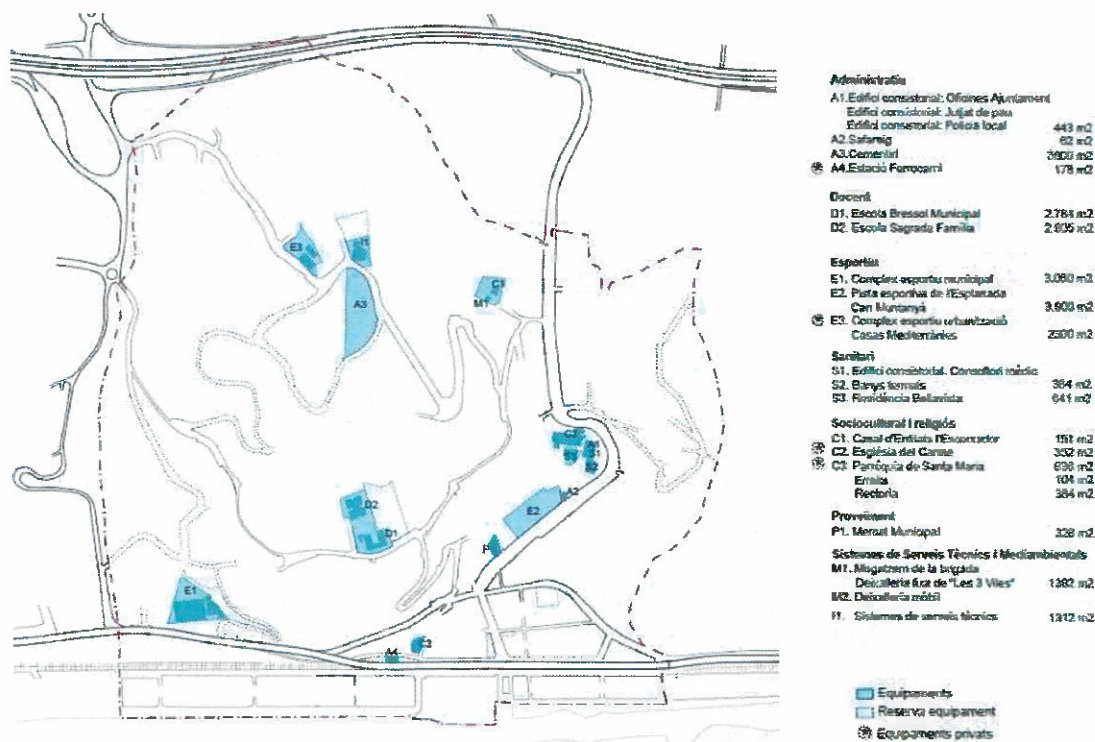
Com a equipament mediambiental el dipòsit d'aigua i el magatzem de la Brigada.

Així d'acord amb el PGOU trobem qualificades al municipi un total de 2,05 ha de sòl qualificat com a sistema d'equipaments, als quals cal afegir 3.666 m² que aporta el pla parcial de les Escoles i per tant pendents d'urbanitzar i incorporar a l'ús públic.

També cal considerar que la plana de can Muntanyà es considera com equipament, al disposar d'unes pistes esportives, però que atenent a la singularitat de l'espai i la seva ubicació aquest avanç proposa traslladar el seu destí al d'espai lliure.

Es pot considerar que l'actual sòl destinat a equipaments és suficient, atenent a que alguns dels serveis es poden prestar en els municipis veïns per la seva proximitat. Els problemes detectats son més relacionals o d'equilibri, tot i la dificultat d'obtenir nous espais per equipaments. Una capacitat financera adequada permetria adquirir finques emblemàtiques i en desús com l'Hotel Estrac o can Cabanyes, que completarien un eix molt potent equipamental i millorarien extraordinàriament la connectivitat amb el carrer Major i la Riera.

També es significativa la manca de qualsevol tipus d'equipament a la platja, que només es pot entendre substituïda per la potència que albira la platja i el conjunt d'activitats lúdiques i esportives que s'hi desenvolupen.



1.2.6. Àrees d'especial vulnerabilitat ambiental

- **Riscos geològics**

Per fer un anàlisi de les àrees d'especial vulnerabilitat, s'ha encarregat un estudi de la identificació de riscos al ICGC.

En la inspecció per l'estudi, realitzada sobre el terreny, es van identificar 13 punts amb indicis de moviments de vessants (figura 6), tots relacionats amb talussos d'origen antròpic. En 5 d'aquests punts es poden produir caigudes de roques i a la resta petites esllavissades superficials a causa del grau de meteorització de les granodiorites o de la presència de sediments quaternaris. Al punt 7 s'han trobat indicis dels dos tipus de moviments, ja que es tracta d'un talús extens que presenta diferents característiques al llarg de la seva longitud

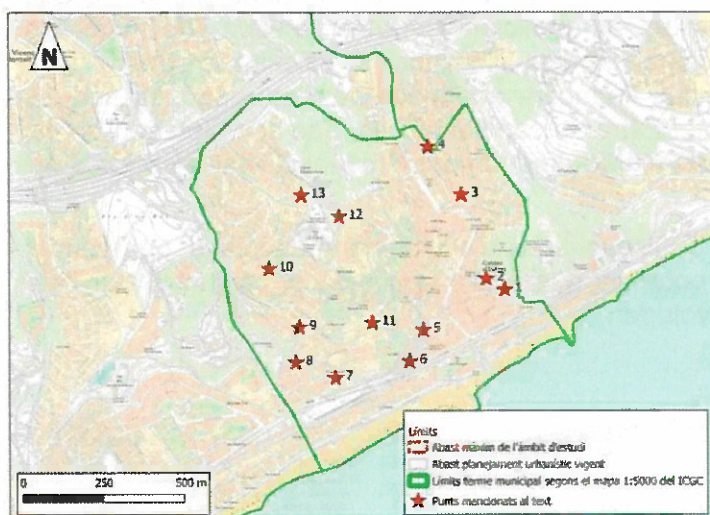


Figura 6: Punts identificats amb indicis de moviments de vessant per esllavissades o caiguda de blocs.

Els indicis d'esllavissades trobats al municipi de Caldes d'Estrac es donen en talussos

antròpics que han modificat el pendent original i que es troben exposats a la meteorització i erosió per part dels agents atmosfèrics. Els talussos que presenten aquest indicis s'han agrupat en dos tipus en funció de la litologia que els formen. El primer grup el formen els talussos en granodiorites amb major o menor grau d'alteració a sauló que s'ubiquen als punts 4, 5, 7, 10 i 12. El segon grup els talussos en materials quaternaris, fàcilment erosionables, dels punts 8, 9, 11 i 13.

Les zones on s'ha identificat la presència de blocs amb una certa susceptibilitat a generar despreniments es troben als punts 1, 2, 3, 6 i 7.

Només el punt 1 sota el parc de can Muntanyà, dels 13 amb indicis de moviments de vessant, s'ha identificat amb perillositat mitjana.



Punt 1. Esquerra: habitatge situat al Camí Ral nº45 just al peu del talús. Dreta: vista del mateix talús des del Camí Ral



Punt 1: Vista panoràmica on es pot veure el talús darrera del habitatge situat al Camí Ral 43. L'edifici color rosat del costat es troba en el terme municipal d'Arenys i també estaria afectat per blocs que es poguessin desprendre's des del talús.



Punt 1: detall del talús on es poden veure cicatrius recents de blocs despresos (fletxes vermelles).

Pel punt 1, classificat com perillositat mitjana per desprendiments, es recomana la realització d'un estudi de detall que estimi la vulnerabilitat del Camí Ral al seu pas per aquest talús, a mitjà i llarg termini. L'estudi haurà d'identificar les zones i blocs potencialment més perillosos amb la finalitat de prendre les mesures de protecció que es determinin necessàries. Addicionalment, s'aconsella que qualsevol intervenció en el talús compti amb un estudi que valori la incidència sobre la seva estabilitat i la necessitat de emprendre mesures correctores. Aquestes mesures han de estar orientades a l'eliminació o estabilització dels blocs que puguin estar en una situació inestable.

Pels punts 7 i 13, tot i ser catalogades amb perillositat baixa, es proposen actuacions més enllà de les recomanacions genèriques. En el cas del punt 7, la distància entre el talús i el complex esportiu municipal es molt reduïda en alguns punts pel que es fa necessari prendre mesures orientades a la protecció dels edificis. Al punt 13 es proposa determinar el grau d'estabilitat del talús i de les mesures a implementar en base a la realització d'un estudi específic en el tram del talús sense protegir actualment.

A la resta de punts, classificats amb perillositat baixa, es fan recomanacions genèriques orientades al bon manteniment dels talussos, per tal de reduir l'impacte de les petites esllavissades que puguin ocórrer, i el sanejament de blocs inestables, en aquells talussos on hi hagi risc d'afectació a persones o bé la limitació d'accés a les zones més exposades.

A la resta dels àmbits estudiats no s'han reconegut indicis relacionats amb moviments del terreny. Així mateix, tampoc s'ha considerat perillositat associada a fluxos torrencials, ja que, tot i la presència de sediments susceptibles de ser transportats, no es considera indicatiu suficient per a determinar que les conques tinguin capacitat per generar fluxos torrencials.

Finalment, amb caràcter general i independentment de la perillositat natural, cal tenir en compte les següents recomanacions:

- La realització d'un estudi geotècnic per a cada nova construcció, d'acord amb les directrius actuals del "Código Técnico de la Edificación" (CTE).
- Prendre les mesures adequades durant o posteriorment a l'execució d'excavacions o talussos antròpics per evitar el desenvolupament d'inestabilitats.
- Evitar edificar a les vores d'escarpaments i talussos deixant una distància prudencial entre l'escarpament i la base de les edificacions, ja que es poden veure afectades per la pròpia evolució del vessant.
- Evitar les fonamentacions sobre terraplens o rebliments antròpics preexistents. Usualment, no solen ser aptes per a fonamentar estructures, i s'hi poden generar assentaments diferencials importants en ser sotmesos a càrregues.

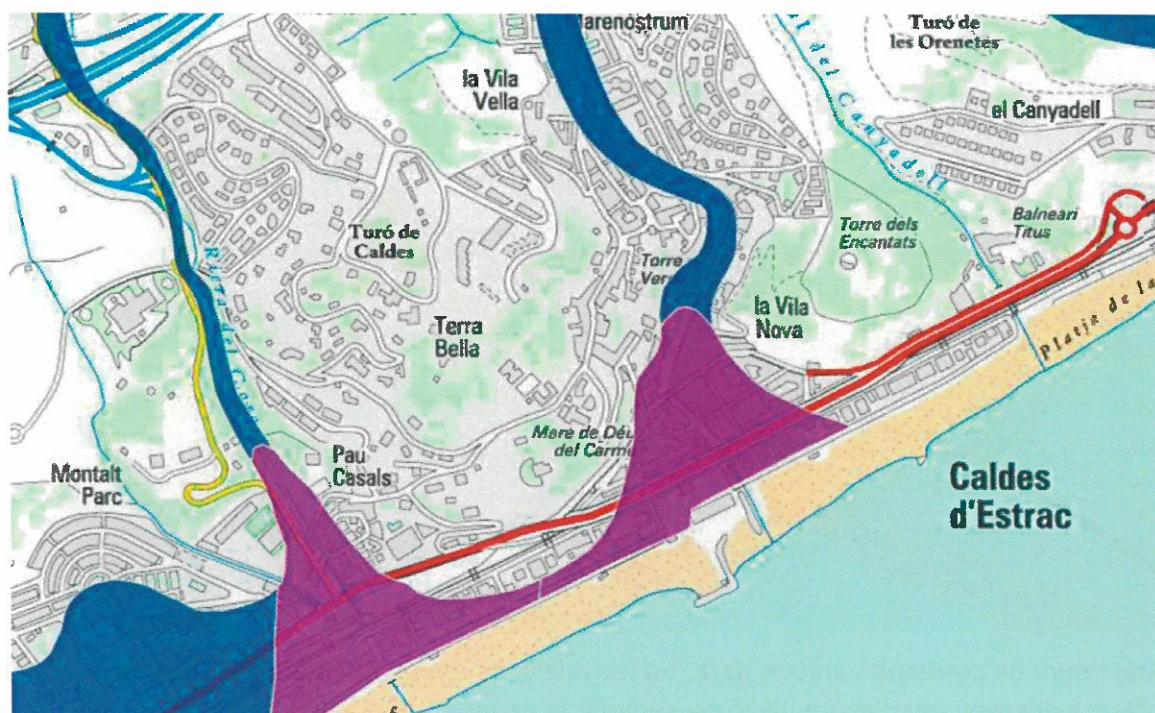
- **Risc d'inundació**

Dos punts crítics són objecte d'estudi, la riera de Caldes d'Estrac, via principal i estructurant del municipi i la Riera del Gorg, emplaçada en el límit de terme occidental i compartida amb Sant Vicenç de Montalt.

L'anàlisi que aquí es presenta té en compte les dades subministrades per l'ACA i l'estudi d'inundabilitat realitzat per l'ICGC pel POUM de Sant Vicenç, així com l'estudi d'inundabilitat específic del tram central de la riera de Caldes realitzat per aquest avanç per Jordi Bessa de l'enginyeria INVALL.

Els criteris per determinar el risc d'inundació han anat variant amb la legislació recent i afinant amb major qualitat, amb un treball ingent per part de l'Agència Catalana de l'Aigua, per definir els criteris de risc i l'abast d'aquest.

D'acord amb el mapa de protecció de Catalunya i el Pla INUNCAT les vores de les rieres i els cons de dejecció d'aquestes són potencialment inundables tal i com s'observa. Això afecta principalment la Illa, l'eixample històric i la pràctica totalitat del front marítim.



En el citat pla s'esmenta el projecte de soterrament de l'any 1983 per les afeccions del casc urbà, actualitzat amb dades de juny del 2001.

Per aclarir aquests aspectes es va mantenir una reunió el 7 de novembre en relació a l'Avanç del POUM de Caldes d'Estrac amb en Jordi Agustina, Tècnic de la Demarcació de Barcelona ODPH.

Pel que fa a cabals concrets, es disposa dels determinats al "Pla director de protecció contra avingudes al Maresme" sent els següents: $Q_{500}=85,2 \text{ m}^3/\text{s}$ i $Q_{100}=68,7 \text{ m}^3/\text{s}$.

Però, fa uns 10 anys aquests cabals es van actualitzar en certa manera al afegir els cabals d'alguns torrents propers (camí vell, etc) al nucli durant la redacció del "Projecte del tram superior de soterrament de 1.325 m de la riera de Caldes des del pas sota la N-II, aigües amunt". El calaix soterrat plantejat llavors era de $4 \times 2,5 \text{ m}$ i els cabals calculats al seu punt final (coincident on comença l'endegament per sobre el Camí Ral fins la platja) van ser els següents:

$$Q_{500}=113,17 \text{ m}^3/\text{s}$$

$$Q_{100}=71,21 \text{ m}^3/\text{s}$$

Així doncs les modelitzacions realitzades hauran de considerar cabals d'aquesta magnitud.

Cal afegir a més la pressió que el mar està exercint sobre tota la costa del Maresme, el cas més recent i rellevant va ser la DANA "Gloria" que va succeir entre el 19 al 23 de gener de 2019, afectant greument el litoral i la infraestructura ferroviària.

En el Pla de Protecció Civil s'observen és el següent en color taronja la zona de risc d'inundació d'origen marí de risc mitjà o ocasional i en groc la baixa o ocasional.



Aquest punt es correspon amb la riera, on les diferents avingudes han provocat un problema diferent amb l'acumulació de sediments produït per tant un punt en que la pressió d'aigües amunt i marines provoca un inadequat desembossament d'aquestes aigües.



La imatge mostra el nivell de sediments acumulats al llarg dels anys i la dificultat per esmenar els danys produïts en aquest punt. L'embassament es produeix per la pressió del nivell del mar sobre la cota de la riera en el seu punt d'ejecció.

D'acord amb la legislació vigent es defineixen els següents aspectes:

La zona de flux preferent (ZFP). Aquella zona constituïda per la unió de la zona o zones de la via d'intens desguàs (on es concentra preferent el flux) i la zona que per l'avinguda de 100 anys de període de retorn es puguin produir greus danys sobre les persones i bens.

Es considera que poden produir **greus danys** sobre les persones i els béns quan les condicions hidràuliques durant l'avinguda satisfacin un o més dels següents criteris:

- Que el calat superior a 1 m.
- Que la velocitat sigui superior a 1 m/s.
- Que el producte de les dues variables sigui superior a 0,5 m 2/s.

La **via d'intens desguàs** és la zona per la qual passaria l'avinguda de 100 anys de període de retorn sense produir una sobrelevació més gran que 0,3 m, respecte a la cota de la làmina d'aigua que es produiria amb aquesta mateixa avinguda considerant tota la plana d'inundació existent. La sobrelevació anterior podrà, a criteri de l'organisme de conca, reduir fins a 0,1 m quan l'increment de la inundació pugui produir greus perjudicis o augmentar-se fins a 0,5 m en zones rurals o quan l'increment de la inundació produeixi danys reduïts.

ZONA DE FLUX PREFERENT A LA RIERA DEL GORG I DE CALDETES









Riera del Gorg



Riera de Caldes d'Estrac

Llegenda:





-  Zona de Flux Preferent (ZFP)
-  Zona inundable per T500 anys (ZI)
-  Límit de Zona de Flux Preferent
-  Límit de Zona Inundable
-  Possible vessament lateral
-  Límit Zones considerades en el POUM (sól urbà i urbanitzable)

La **zona inundable** és aquella zona inundada per la avinguda de període de retorn de 500 anys.

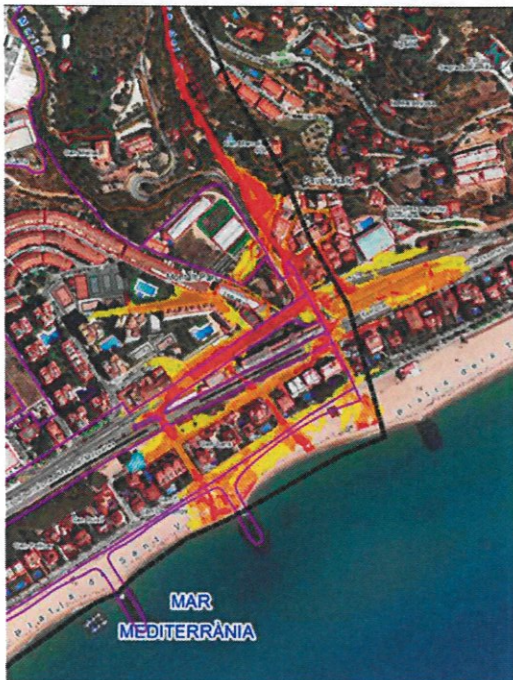
DELIMITACIÓ DE LES ZONES INUNDABLES A LA RIERA DEL GORG I DE CALDETES



Llegenda:

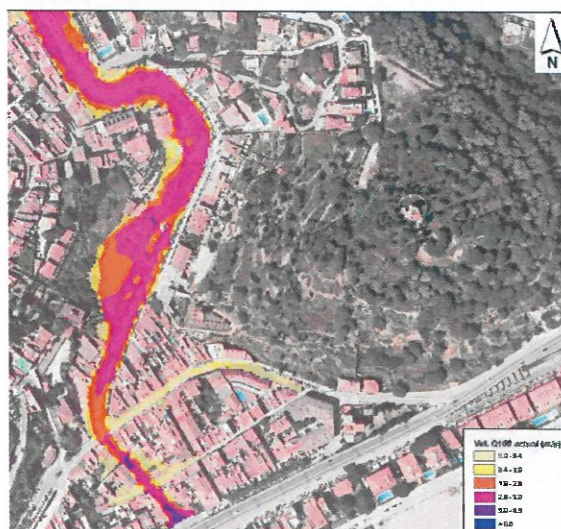
-  Inundació corresponent a T = MCO anys
-  Inundació corresponent a T = 100 anys
-  Inundació corresponent a T = 500 anys
-  Limit Zones considerades en el POUM (sòl urbà i urbanitzable)

CLASSIFICACIÓ DE LA ZONA INUNDABLE PER A T100 A LA RIERA DEL GORG I DE CALDETES

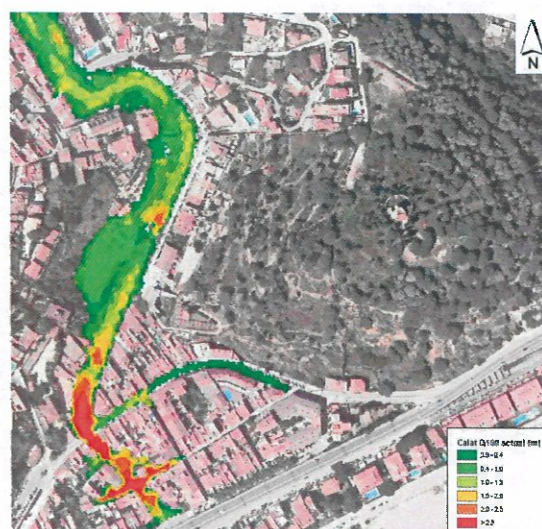


Classificació zones inundables T=100 anys

- Zona inundable amb perillositat lleu
- Zona inundable amb perillositat moderada
- Zona inundable amb perillositat greu
- Possible vessament lateral
- Límit Zones considerades en el POUM (sòl urbà i urbanitzable)



Velocitat i calat amb la Q-100 actual

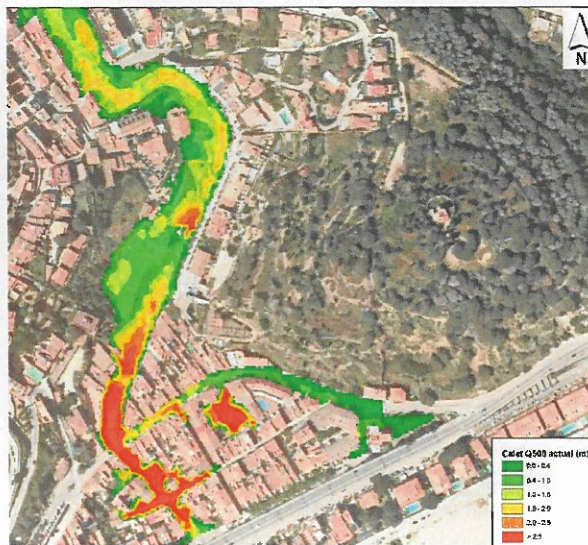
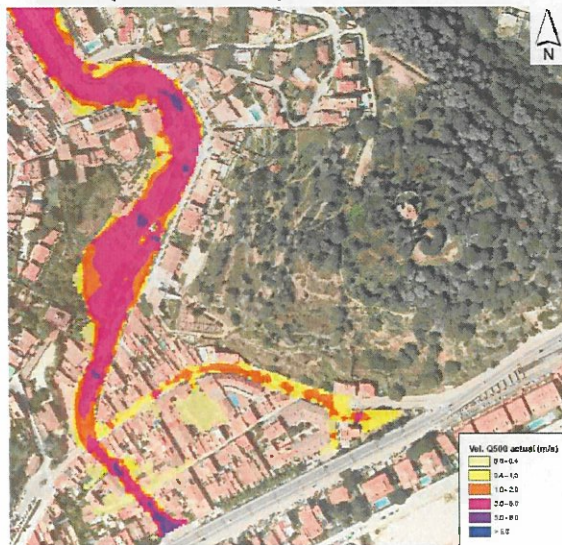


CLASSIFICACIÓ DE LA ZONA INUNDABLE PER A T500 A LA RIERA DEL GORG I DE CALDETES



Classificació zones inundables T=500 anys

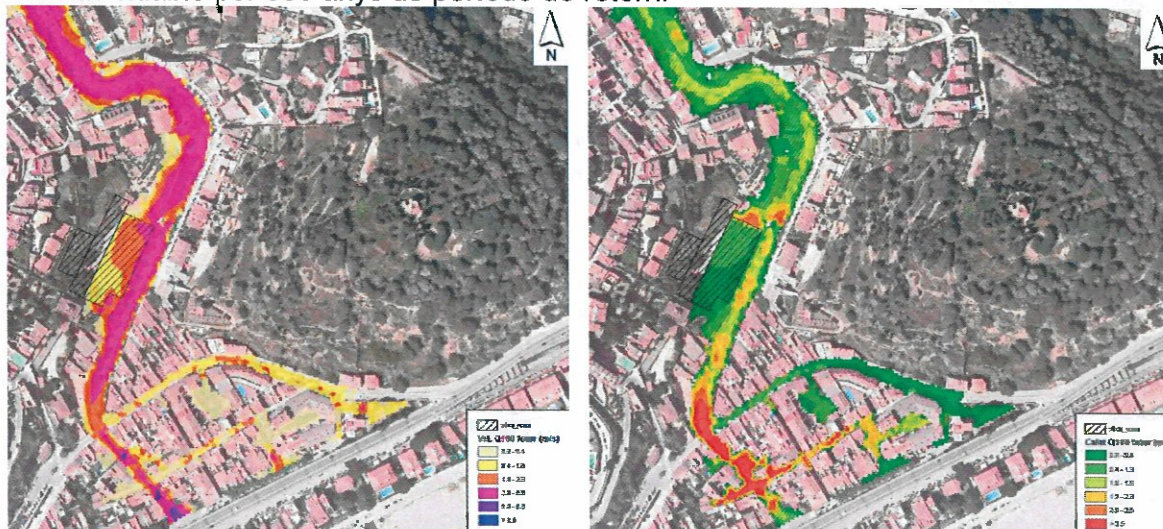
- Zona inundable amb perillositat lleu
- Zona inundable amb perillositat moderada
- Zona inundable amb perillositat greu
- Possible vessament lateral
- Límit Zones considerades en el POUm (sòl urbà i urbanitzable)



Velocitat i calat amb la Q-500 actual

Limitació d'usos en l'espai fluvial

El RDPH en l'article 9 i 14 limita una sèrie d'usos en la zona de flux preferent i de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.



Velocitat i calat amb la proposta d'Avanç de Pla

Tot i que Caldes d'Estrac no ha estat mai notícia en relació a les avingudes de les seves rieres a diferència del veí municipi d'Arenys de Mar, presenta dos punts crítics que son objecte d'estudi, per un costat la riera de Caldes d'Estrac i per l'altre la Riera del Gorg.

La Riera de Caldes tot i haver configurat l'artèria principal del municipi passat el segle XIX i sobre la qual s'ha anat colmatant la urbanització suposa un risc real i evident segons els models matemàtics analitzats amb calats que superen els 2 metres a 1m/s directament per la situació de Q 100.

L'estudi específic de la riera que ja prèviament havia estat objecte de diferents tractaments, des de la seva pavimentació, la construcció de murs perimetrals i el més recent endegament i soterrament parcial sota la via del tren en el moment de formalitzar el nou hotel Colon evidencia aquesta situació ja detectada també per el cas de la Riera del Gorg. L'anàlisi pormenoritzat de l'àmbit de can Muntanyà atenent a la seva importància estratègica en la proposta d'avanç de Pla com a única possibilitat d'obtenir un pol de dinamització i trobada de referència en el municipi evidencia també la impossibilitat d'aprofitament de la planta baixa i soterrani, en contra del que s'observa en el planejament aprovat.

En les conclusions de l'estudi s'indica que l'IBER 2.5.1 proporciona resultats per a calats d'inundació, velocitats de flux, cabals i número de Froude, com a factors bàsics. S'ha programat la modelització en un temps suficient per al trànsit de l'avinguda amb cabal constant: 1.800 segons o 30 minuts, en intervals de 60 segons o 1 minut). Els resultats estan explicitats als plànols annexos de l'estudi d'inundabilitat mostrant una situació molt complexa, tant en la situació actual com en la situació futura. A més s'indica com l'actual UA de can Muntanyà s'inunda ja en la situació actual i provoca afeccions importants aigües avall que requerirà mesures correctores que el futur POUM hauria de concretar com, per exemple, la canalització de la riera sota el carrer, la laminació de la riera en capçalera, o altres alternatives aigües amunt, fet que ens sembla imprescindible a la vista dels resultats que es mostren.

Conclusió:

Els resultats dels modelatges efectuats albiren uns resultats preocupants en casos d'episodis severos que cada cop son més comuns i aconsellen que el POUM en el moment del seu encàrrec incorpori també un extens estudi de possibilitats per mitigar la realitat detectada en una situació de fet però que indica un risc evident per els bens i les persones. En aquest anàlisi caldrà fer particip a l'Agència Catalana de l'Aigua per tal de disposar les solucions més adequades davant de possibles avingudes sobtades que indiquen els models més enllà del fet que el municipi mai ha tingut greus problemes en matèria de riuades.

- **Risc sísmic.**

Els municipis que presenten una intensitat sísmica igual o superior a VII en un període associat de retorn de 500 anys i aquells on s'ha calculat que es superaria el llindar de dany de referència en el parc d'edificis d'habitatge en cas que es produeixi el màxim sisme esperat en l'esmentat període de 500 anys han d'elaborar obligatòriament un Pla d'Actuació Municipal (PAM).

L'eina de planificació de referència és el mapa de perillositat sísmica elaborat per la Generalitat de Catalunya que identifica per a Caldes d'Estrac una intensitat sísmica de VII raó per la qual resta obligat a realitzar el PAM per perillositat sísmica

- **Risc incendis forestals.**

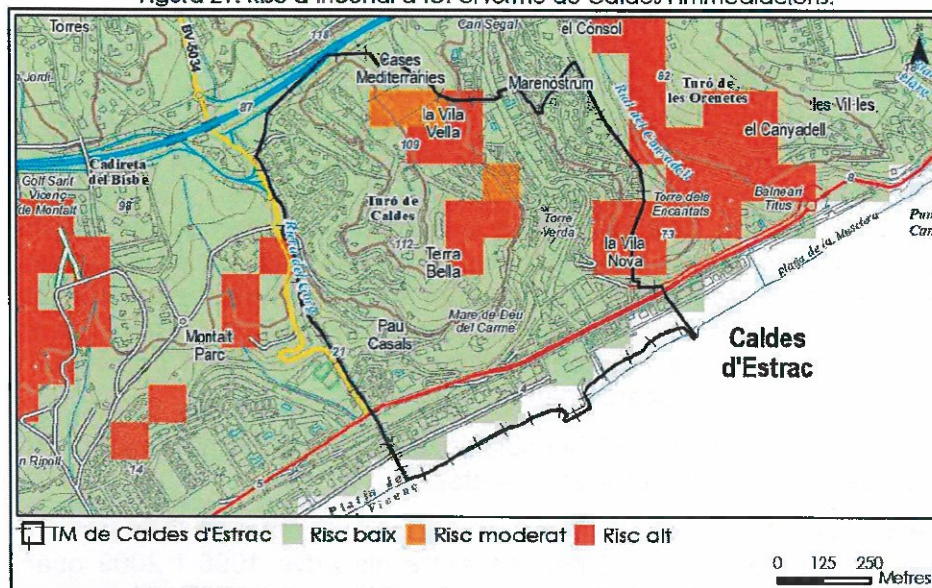
Segons l'Acord GOV/141/2014 de 21 d'octubre pel qual s'aprova la revisió del Pla INFOCAT Caldes d'Estrac no consta en el llistat de municipis amb obligació d'elaborar el PAM per perill o vulnerabilitat.

Tanmateix això no va en detriment de l'obligació per part de les entitats locals situades en zones d'alt risc d'incendi forestal de disposar d'un pla de prevenció d'incendis forestals en els termes que estableix l'art. 40 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, el qual s'inclourà en el PAM, una vegada hagi estat homologat. En el cas de Caldes d'Estrac el PAM està homologat des de 1999.

Les zones amb més risc d'incendi al municipi són la Fanera i Can Busquets per la presència de vegetació forestal. També la zona de la torre dels Encantats, adjacent al terme per l'est presenta un risc alt d'incendi.

En aquest sentit les zones urbanitzades properes a aquests àmbits hi serà d'aplicació el Decret 241/1994 sobre condicionants urbanístics i protecció contra incendis en els edificis.

Figura 21. Risc d'incendi a tot el terme de Caldes i immediacions.



Font: cartografia del DTES.

- **Risc químic i de transport de mercaderies perilloses**

El municipi al no disposar de polígons industrials dins del terme ni propers no té cap índex de risc químic o de naturalesa tecnològica. En quant al risc per transport de mercaderies el municipi té un nivell de referència baix en quant al transport per carretera i nul respecte del ferroviari. Quan s'analitza per trams veiem que la totalitat de la circulació inclosa en aquest apartat ho fa per la C-32, evitant la línia de costa a Caldes d'Estrac ja que s'accedeix des d'Arenys per el Polígon industrial de Vall de Gata-Draper.

- **Risc per contaminació de les aigües marines**

Segons la revisió l'any 2015 del Pla Especial d'Emergències per Contaminació de les Aigües Marines de Catalunya (CAMCAT), acord GOV/15/2015 de 10 de febrer, estan obligats a redactar el PAM aquells municipis en que la vulnerabilitat en front una contaminació marina accidental sigui elevada (graus 4 o 5 en una escala de 1 a 5) i aquells que el seu grau de perill en front una contaminació marina accidental sigui elevat (grau 3 ó 4 en una escala de 1 a 4).

En el cas de Caldes d'Estrac, hi consta un grau de vulnerabilitat en front un episodi de contaminació marina accidental de 5 per qüestions de pesca. Per la seva banda, el grau de perill és 1, per tant, el motiu de l'obligatorietat, en aquest cas, ve per la vulnerabilitat. No consta que a dia d'avui s'hagi homologat el PAM per contaminació de les aigües marines. DIE per al POUM de Caldes d'Estrac

1.3. POBLACIÓ I HABITATGE

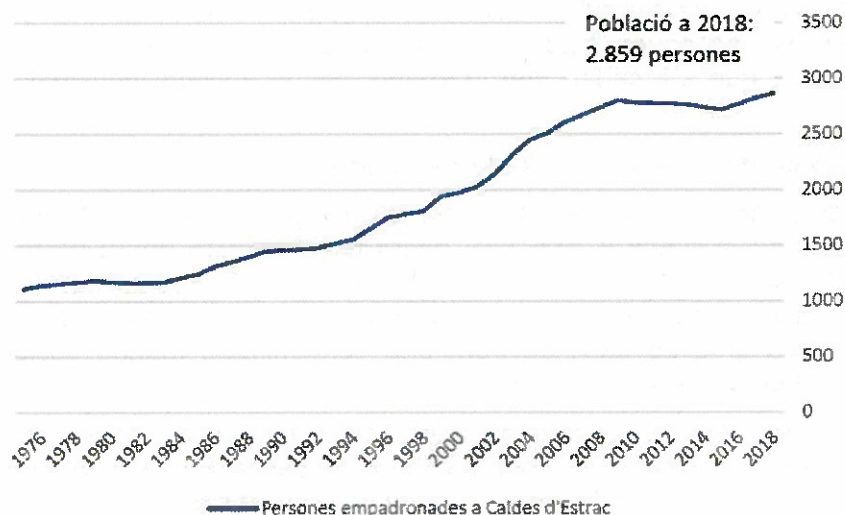
1.3.1. Dinàmiques de població

Aquest apartat extracta els anàlisis de la diagnosi i la memòria social que s'incorpora a aquest avanç redactada per Lavola que incorpora una previsió coherent del creixement de Caldes d'Estrac per als propers anys. S'ha comprovat que en els planejaments anteriors s'han previst creixements desmesurats de la població, que han contaminat en certa mesura l'activitat edificatòria del municipi. A més es significativa que acompanyant a les seves previsions no es contemplessin mesures que aportessin els sistemes necessaris per atendre la població prevista. Pensem que els creixements s'han previst en sòl urbà sense considerar noves cessions, millores de connectivitat o places o jardins per als residents, com tampoc aparcaments.

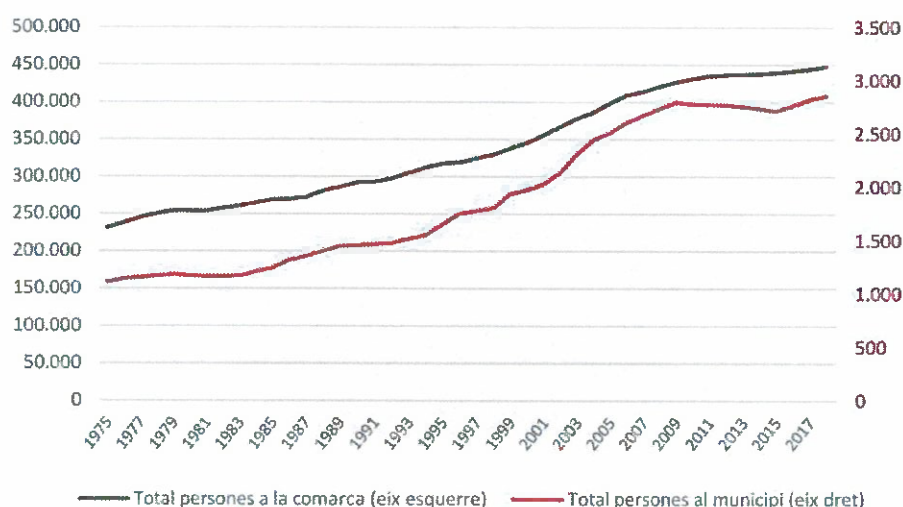
D'acord amb el padró municipal i l'IDESCAT la població de Caldes d'Estrac experimenta un creixement absolut des de 1975, diferenciat en 4 etapes:

Entre 1975 i 1994 experimenta un suau increment de la població entre un 0,5 i una 1,5 % anuals amb caràcter general. És en el període entre els anys 1996 i 2009 quan l'increment és més acusat, incrementant en poc més de 18 anys un 78% de la seva població. Amb la crisi de 2009 i fins el 2014 s'atura el creixement de la població obtenint un retrocés en el nombre d'habitants al voltant del 0,5%.

Des d'aleshores s'ha recuperat la tendència de creixement situant-se al voltant de 1,5 anual el que dona una idea de la tendència d'evolució positiva de la població.



La població evoluciona paral·lelament al ritme de la població de la comarca del Maresme, mantenint-se sempre entre els 0,5 i el 0,7% de la població total com es pot veure en el gràfic següent

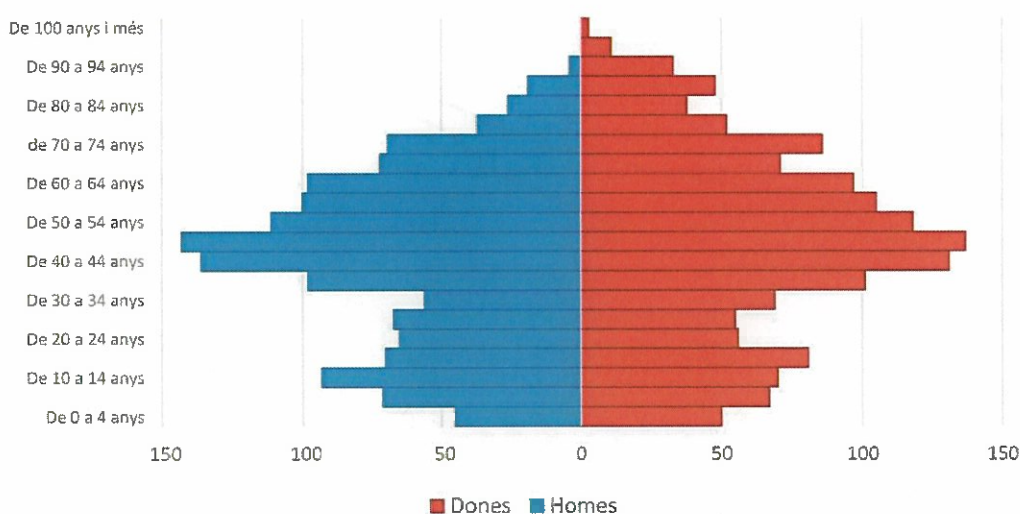


El municipi presenta un fluctuació important durant els mesos d'estiu, aquesta població no apareix a les dades del padró tot i representar un percentatge important de la població que disposa de segona residència al municipi.

L'origen de la població de Caldes és eminentment catalana (68%), del que un gran percentatge es nascuda fora de la comarca del Maresme. Al voltant del 20% de la població és d'origen estranger i d'aquests, el col·lectiu llatinoamericà com el més nombrós (59%). El següent grup a tenir en compte el formen els ciutadans residents a la resta de la UE, així com els ciutadans d'origen asiàtic o africà en un ordre de menys magnitud.

En aquest sentit i en quant a la població empadronada al municipi cal puntualitzar com ja s'ha dit a l'apartat anterior, que molts d'aquests col·lectius disposen de residències de segona ocupació o que encara no s'han empadronat al municipi, pel que s'emascara probablement una presència més important dels grups d'immigrants de les que apareix a les dades oficials.

La piràmide poblacional de Caldes d'Estrac mostra les característiques bàsiques de les piràmides dels municipis catalans al 2018, tot i que el nombre de població jove és lleugerament més baix. El gruix de població es troba entre els 40 a 55 anys, i la base de la piràmide es redueix sensiblement. Mostra però algunes característiques rellevants, com un lleuger repunt de la població d'entre 10 a 14 anys, així com una major quantitat de dones que d'homes a partir dels 70 anys.

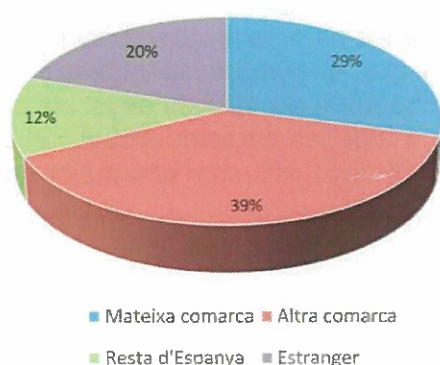


L'evolució de la població mostra una gran estabilitat entre la distribució dels grans grups d'edat. No obstant això, el salt de nombre d'habitants per sobre dels 40 anys fa que en els pròxims 20 anys la població de Caldes tendeixi a una població envellida si no s'incrementa la població jove del municipi.

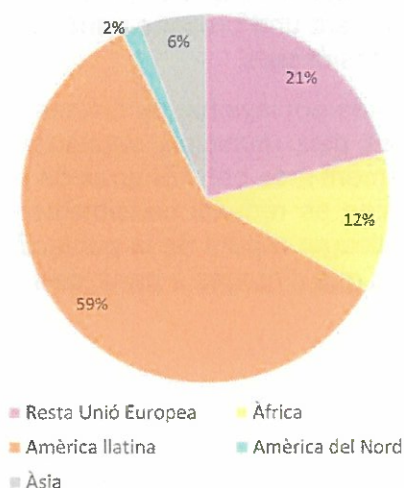
Segons la memòria social el creixement de la natalitat actual va molt vinculada a la població nouvinguda amb un percentatge de natalitat superior a la mitjana. La arribada de persones al municipi va vinculada estretament al creixement econòmic, ja que en els anys de crisi la població va decreïxer i en els darrers anys té un creixement moderat com a resposta del moment econòmic actual.

A partir de les dades obtingudes es plantegen uns escenaris de projecció per analogia

Lloc de naixement – Global de la població



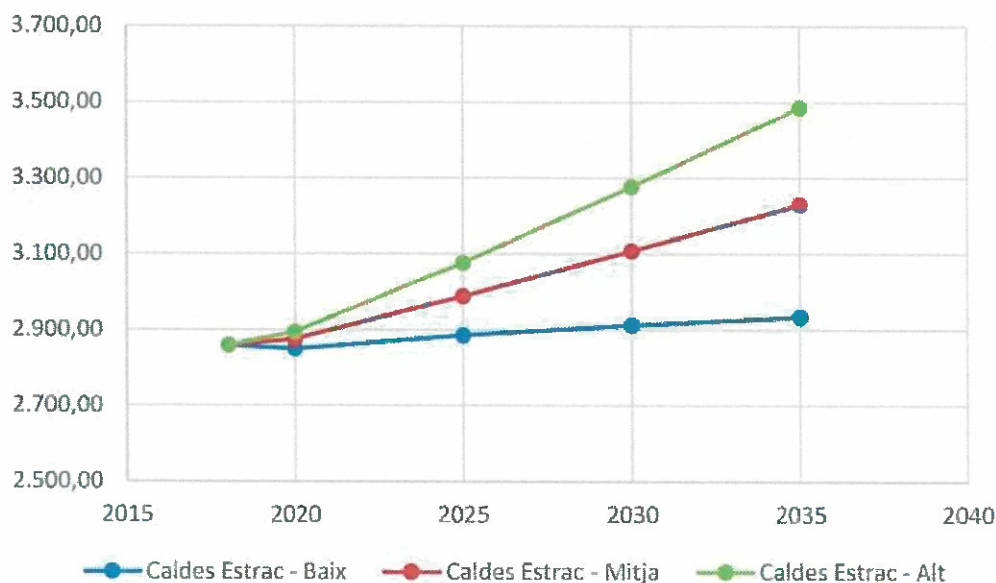
Lloc de naixement de la població estrangera



als previstos per el Maresme, al tenir un comportament similar. Amb un plantejament de tres escenaris de creixement: baix, moderat o alt en funció del creixement natural, dels fluxos migratoris i de les condicions de l'economia tindriem:

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

ANY	CALDES D'ESTRAC - BAIX	CALDES D'ESTRAC - MITJA	CALDES D'ESTRAC - ALT
2018	2.859,00	2.859,00	2.859,00
2020	2.849,52	2.875,45	2.894,17
2025	2.885,67	2.988,51	3.076,30
2030	2.912,86	3.108,56	3.277,70
2035	2.933,94	3.230,14	3.486,02



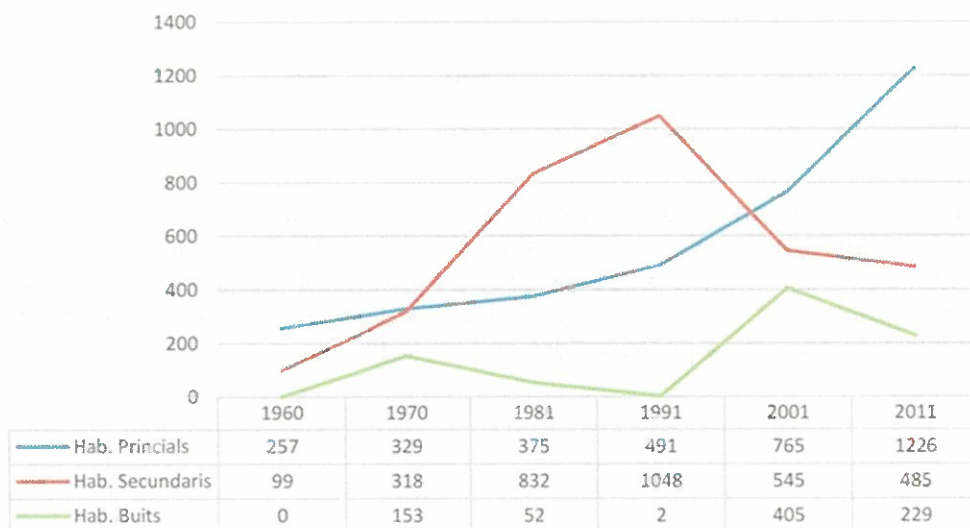
Així doncs el dimensionament que es preveu és un horitzó per l'any 2035 de 3230 habitants, corresponent a un creixement sostingut i lent, d'acord amb el que ha anat succeint al municipi. Així mateix aquesta previsió permetrà contenir les reserves excessives de creixement i considerar l'obtenció de sistemes, especialment d'equipament o interrelació viària per la millora del municipi.

1.3.2. Habitatge

Actualment no hi ha xifra exacte sobre el parc d'habitatges de Caldes. Les dades que proporciona l'IDESCAT a data de 2011 és de 1.940 habitatges dels quals un 62% són principals.

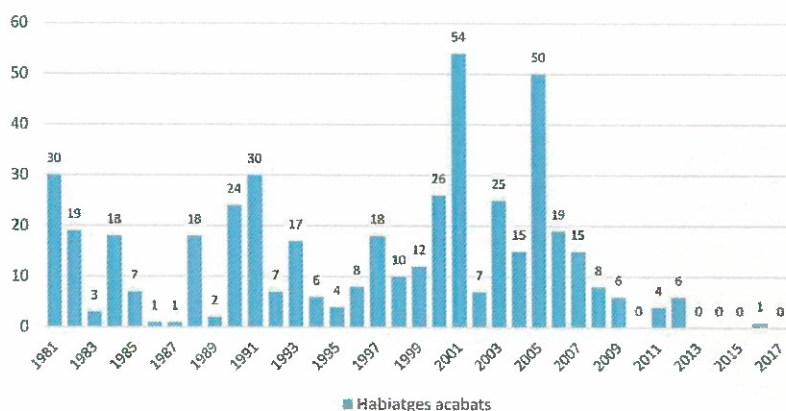
Viviendas y hogares	Caldes d'Estrac	Maresme	Catalunya
Viviendas familiares. Por tipo. 2011			
Principales	1.226	165.198	2.944.944
Secundarias	485	24.500	470.081
Vacias	229	22.704	448.356
Total	1.940	213.402	3.863.381
Viviendas familiares principales. Por régimen de tenencia. 2011			
De propiedad	862	125.511	2.189.657
De alquiler	225	23.580	582.701
Otra forma	:	11.107	173.586
Total	1.226	166.198	2.944.944
Viviendas familiares principales. Por superficie útil. 2011			
Hasta 60 m ²	:	23.442	536.066
De 61 a 90 m ²	471	79.516	1.476.187
De 91 a 120 m ²	:	32.592	560.379
De 121 y más m ²	:	29.649	369.412
Total	1.226	166.198	2.944.944

L'evolució ens mostra com molta segona residència s'ha anat convertint en primer habitatge.



Evolució de la tipologia dels habitatges a Caldes d'Estrac

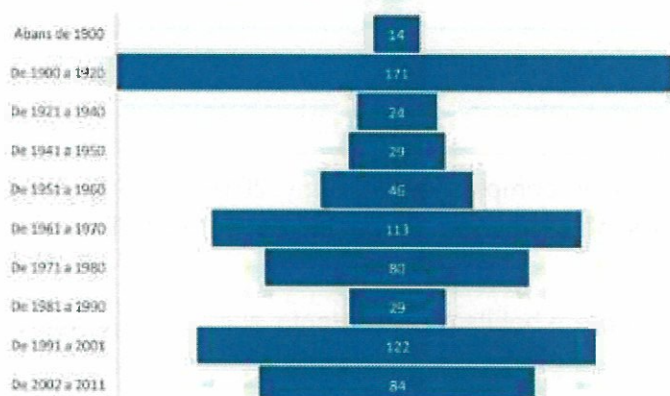
En el gràfic es pot apreciar el canvi de tendència dels darrers 20 anys on paulatinament moltes segones residències s'han transformat en principals. També hi ha tendència a haver-hi cada cop menys habitatges buits. En quant a la construcció d'habitatges nous, clarament amb l'arribada de la crisi no s'ha construït gairebé cap, tot i que es percep com recentment l'activitat immobiliària ha tornat amb força.



Evolució dels habitatges acabats a Caldes d'Estrac

Tot i que hi ha hagut períodes en els que s'ha construït mes i d'altres en els que per diferents motius s'ha reduït l'activitat, el municipi ha mantingut un ritme de construcció força uniforme des de 1981 fins a 2017. Aquesta es una dada molt positiva ja que això fa que no hi ha hagi una gran quantitat d'edificis vells tal i com es pot veure en el següent gràfic:

Figura 2.21 Antiguitat dels edificis principalment dedicats a l'habitatge de Caldes d'Estrac, 2011

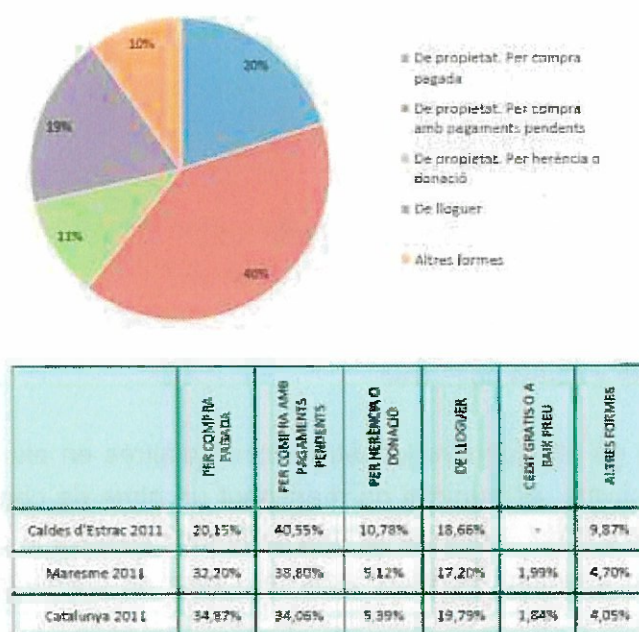


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

El règim de tenença del municipi es, en general, en règim de propietat per compra, que està aproximadament en un 60%. El lloguer representa gairebé un 20%, aquest és el percentatge més elevat de la comarca però mes baix que a la resta de Catalunya.

Segons dades del Departament de Territori i Sostenibilitat només hi consten tres promocions d'habitatge de protecció oficial al municipi: el 1984 i el 1985 es van finalitzar 34 i 22 habitatges i en 2005 es va finalitzar un de sol. No es mostres mes habitatges de protecció oficial construïts a Caldes d'Estrac.

Figura 2.22 Règim de tenença dels habitatges a Caldes d'Estrac, 2011



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

1.3.3. Habitatge social

La Diputació de Barcelona va redactar un complet estudi l'any 2018 sobre la situació de l'habitatge al municipi de Caldes d'Estrac amb l'objectiu de detectar l'existència d'habitatges desocupats.

En aquest estudi es determina el nombre d'habitatges existents al municipi a partir de diverses fonts:

- El Cens de Població i Habitatges de l'any 2011, amb una estimació dels habitatges a través de mostres, no a través d'un cens complet.
- El Cadastre, que ofereix el nombre d'habitatges registrats com a ús residencial a l'any 2018.
- El Padró municipal d'habitants, que ofereix el nombre d'habitatges que en algun moment han tingut persones empadronades a l'any 2018

Del que resulten a l'estudi els quadres següents:

8. RESUM DE DADES.

Fonts de dades						
	Cens d'habitatges de 2011	Padró d'habitants a 2018	Direcció General del Cadastre de 2018	Companyia d'aigües a 2017	Impost de plusvàlues entre 2007 i 2018	Agència d'Habitatge de Catalunya a 2018
Nombre d'habitatges	Habitatges familiars 1940	Total d'habitatges 1733	Bens immobles amb us residencial 1755			
Índexs generals d'habitatges desocupats	Habitatges vacants i secundaris 930	Habitatges sense empadronament vigent 574				
Índexs puntuals de desocupació d'habitatges				Habitatges amb consum anormalment baix d'aigua 116	Transmissions d'habitatges de persones físiques a jurídiques 58	Habitatges buits de les entitats financeres 5

Complementàriament es disposa actualment del document d'aprovació inicial del *Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya* on es contempen diverses variables al voltant de l'habitatge. En aquest Pla, Caldes queda ubicat entre els municipis de demanda forta i sota l'obligació de destinar un 5,8% del parc d'habitatges total al lloguer social.

En el *Pla Territorial Metropolità de Barcelona*, Caldes queda situat dins el sistema urbà de Mataró on es proposa un reforç de les funcions urbanes.

La manca de nous sectors de planejament dificulta la formació de reserves d'habitatge protegit, que el planejament derivat podria abastar. La proposta que es prevegi desenvolupar haurà d'incloure el màxim de reserves permeses per la legislació urbanística per aquestes tipologies, però necessàriament haurien de conjuminar-se amb polítiques actives d'habitatge que possessin en mercat habitatges buits o de grans tenidors, possibles convenis amb aquests, en especial amb la Sareb que permetria obtenir determinats bosses d'habitatge amb aquesta destinació o fins i tot plantejant àrees de tempteig i retracte per a l'obtenció d'habitatges i complir la seva funció social.

Vistes les piràmides de població, orientar i fomentar la creació d'habitatge protegit cap a una població jove que garanteixi la seva emancipació i que equilibri una població que en breu restarà amb paràmetres d'envelliment molt acusats.

També es pot plantejar la densificació de determinats equipaments mitjançant la creació d'habitatges dotacionals que compleixin aquesta funció.

1.3.4. Aspectes de la planificació urbana relacionats amb la salut

En paral·lel a la redacció del present POUM de Caldes d'Estrac s'està analitzant com incorporar la perspectiva de salut al citat document.

En fases preliminars Marta Rofin, de la Universitat de Vic com a responsable d'aquest anàlisi va explicar en presentació pública la incidència fonamental que l'estructura urbana té en els hàbits de vida saludable. Per això des de la Universitat de Vic a través de la Diputació, s'han definit una sèrie d'indicadors de salut que incideixen directament en la configuració del planejament.

El present avanç incorpora de manera transversal uns anàlisi previs que incideixen directament en els vectors de salut i que en la fase d'aprovació inicial caldrà relacionar amb la diagnosi efectuada i amb l'enquesta ciutadana que a tal efecte s'està desenvolupant.

Entre els diferents elements tractats els més importants son els que segueixen:

- Sistemes urbanístics, en especial els d'espais lliures, la seva proporció, forma, accés, relació amb els entorns urbans, la seva accessibilitat i els usos possibles així com els potencials usuaris.
- La mobilitat, la capacitat d'efectuar aquesta de forma no motoritzada i contemplar recorreguts accessibles, atractius a la ciutadania i que fomentin l'ús de l'espai públic de forma segura a amplis sectors de la població.
- Els serveis, la facilitat d'accés, la proximitat, la qualitat del comerç amb un espectre ampli i de proximitat.
- La qualitat de l'entorn ambiental, amb correctes proporcions d'espais naturals i rica diversitat biològica.
- Les singularitats i potencialitats del municipi, destacant les aigües termals i les platges que varen donar rellevància al municipi.

La correcta interpretació i aplicació d'aquests i altres paràmetres incideixen directament sobre aspectes de salut com ara les malalties cardiovasculars o respiratòries, la depressió o el benestar emocional.

L'evidència científica reconeix, de manera clara, la influència de la qualitat ambiental sobre la nostra salut. Factors com la qualitat de l'aire, la qualitat acústica i lumínica o el verd i el blau de les ciutats condicionen la salut física i emocional.

Especialment en aquests moments en que la pandèmia per Covid-19 ha obligat a un llarg període de confinament s'han reafirmat amb total crueta com determinats entorns urbans fomenten estils de vida sedentaris i dificulten la pràctica esportiva a l'aire lliure, el passeig o el contacte amb la natura. A la vegada s'ha pogut gaudir d'un entorn lliure de contaminació, amb qualitat acústica i un ressorgiment de la natura per l'ausència d'activitat humana.

La pandèmia ha fet palesa com la degradació ambiental i la pèrdua de biodiversitat augmenta el risc i la incidència d'algunes malalties infeccioses.

Davant la evidència de que molts d'aquests criteris es refereixen a propostes i actuacions referides al moment del planejament derivat i/o dels projectes executius, i altres corresponen a polítiques municipals generals, situades al marge del planejament urbanístic, l'equip redactor el POUM haurà de preveure i seleccionar accions a introduir en el Pla com:

- Determinacions de caràcter normatiu en el POUM
- Determinacions del POUM pel planejament derivat i projectes executius
- Polítiques municipals generals
- Recomanacions

1.4. ACTIVITAT I CAPACITAT ECONÒMICA

1.4.1. Anàlisi econòmica de la població

En la memòria social s'analitzen els perfils de població del municipi. Els gràfics que consten en aquesta síntesi pertanyen a aquest document quan no s'indica expressament.

Els perfils de població Caldes d'Estrac acrediten el pes que ha tingut el sector serveis i la construcció els darrers 20 anys, el primer fruit de la tendència d'un municipi costaner i el segon per la forta empenta que va tenir el sector immobiliari entre l'any 2000 al 2007 en que va esclatar la bombolla immobiliària.

Així doncs queda plasmada la nul·la existència de sòl agrícola i la forta dependència, encara avui del turisme dins del municipi.

Figura 2.11 Població ocupada a Caldes d'Estrac per grans sectors

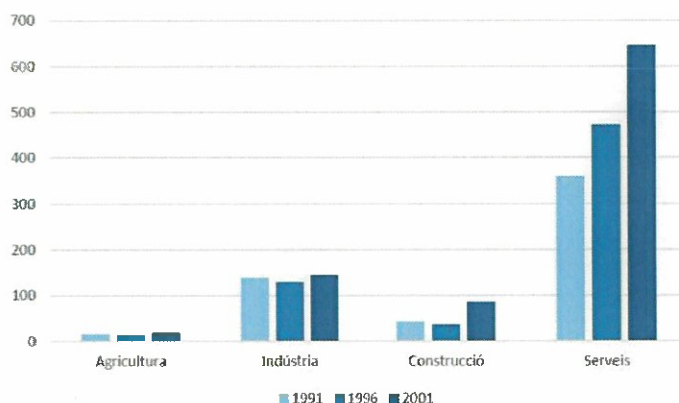
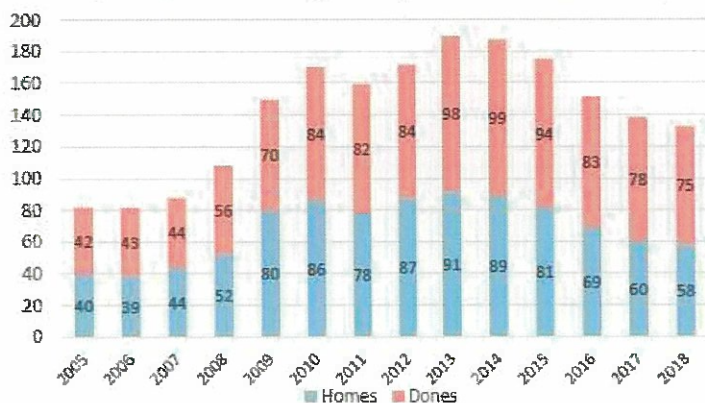


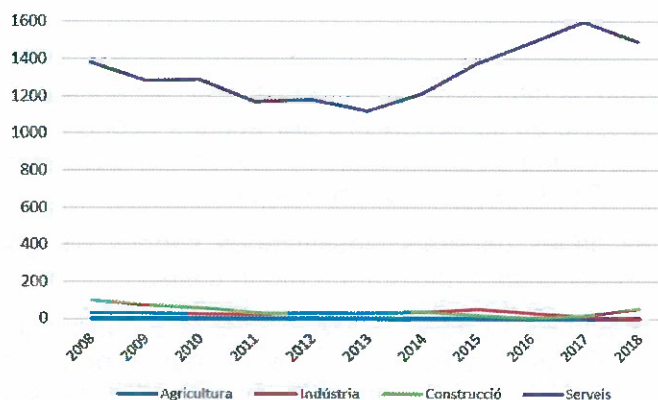
Figura 2.13 Evolució de l'atur registrat en el període 2005 – 2018 a Caldes d'Estrac



Població ocupada a Caldes d'Estrac per grans sectors

Per tenir una major idea de l'evolució de l'activitat econòmica ens hem de fixar en l'evolució de les afiliacions a la seguretat social en els darrers 10 anys.

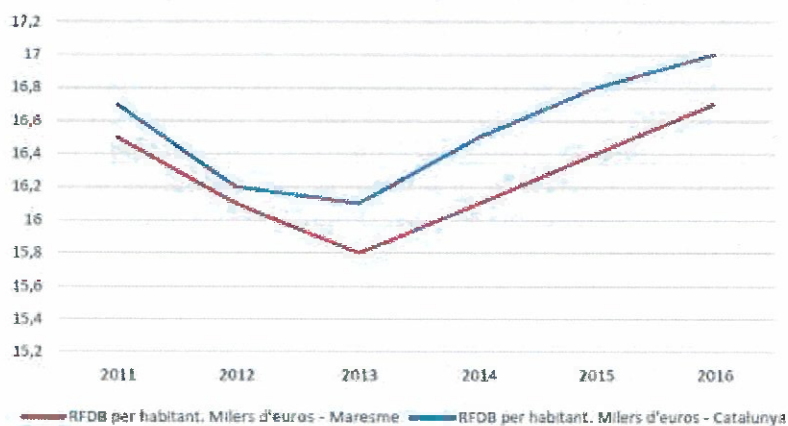
Figura 2.12 Evolució de les afiliacions a la seguretat social a Caldes d'Estrac durant el període 2008 - 2018



Segons dades obtingudes per IDESCAT i tal i com consta a la memòria social, s'observa un increment considerable de l'atur des de 2005, en que s'ha passat de 82 persones a l'atur fins als 133 a l'actualitat. Les pitjors dades es van registrar en el període de 2009 – 2014, coincidint amb el període de caiguda econòmica general.

Per sexes, l'atur afecta sempre més a les dones que no als homes, tot i que ambdós sexes mostres resultats similars.

Figura 2.14 Renda Familiar Disponible Bruta per habitant al Maresme i a Catalunya



En quant a la renda familiar bruta per habitant, l'IDESCAT calcula tots aquells municipis de més de 5.000 habitants i per capitals comarcals, deixant fora el municipi de Caldes d'Estrac.

Però si tenim en compte que l'evolució del municipi va en paral·lel amb la del Maresme es poden prendre com a referència les seves dades, que mostren una evolució des de 2013 i fins el 2016 (última dada disponible), el que mostra una recuperació després dels anys de crisi.

1.4.2. Teixit productiu

L'estudi de l'estructura econòmica del municipi, es podria realitzar a través del cens de població, analitzant la classificació de les empreses per sectors econòmics. Per aquest motiu l'anàlisi de l'estructura econòmica del municipi la fem a partir de les dades facilitades pel programa HERMES de la Diputació de Barcelona.

En primer lloc observem les dades generals classificades segons els grans sectors d'activitat, i en els apartats següents aprofundirem en algun d'ells.

A la taula següent es poden veure les dades facilitades per la Diputació de Barcelona per el municipi de Caldes d'Estrac, on es pot veure la inexistència d'agricultura i indústria en l'economia del municipi. En els darrers anys el sector de la indústria ha anar decreixent fins a la seva extinció i l'agricultura, així com altres sectors de l'economia tradicional com la pesca també han desaparegut.

Període	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total
2019	Nd	Nd	90	559	652
2014	4	9	12	455	480
2009	Nd	14	25	322	362
2006	Nd	5	49	326	380

Centres de cotització per sectors d'activitat, 2006-2019

Font. Diputació de Barcelona (DIBA). Programa HERMES

En segon lloc observem com el sector de la construcció té una tendència positiva des de l'any 2015, on es va arribar a mínims històrics. Per últim ens queda el sector dels serveis, que com es pot veure a la taula, és el sector principal del municipi.

Serveis, sector predominant amb el turisme encapçalant la llista. La capacitat d'acollida del municipi via allotjaments hotelers és de 284 places repartits en dos hotels i 4 pensions/hostals, essent els mesos d'estiu els més forts, especialment el mes de juliol segons dades de contractació registrada al programa Hermes, apartat del que també podem extreure l'evolució ocupacional de les empreses, dades que mostren una estabilitat econòmica al municipi.

Període	1-10	11-50	51-500	501-5000	>5000	Total
2018	296	272	83	5	0	656
2014	268	166	40	6	0	480
2010	220	75	108	5	0	408

Contractació registrada. Evolució per grandària d'empresa, 2010-2019

Font. Diputació de Barcelona (DIBA). Programa HERMES

També es disposa d'informació del Gestor d'Informació d'activitats de la Diputació de Barcelona quines dades apunten a magre teixit d'activitat amb 89 entrades d'activitats.

D'aquestes 29 son aparcaments i garatges amb activitat declarada.

La restauració ocupa a 15 activitats, preferentment bars i alguns restaurants de referència.

Figuren 5 hotels i una residència geriàtrica. El que havia estat un element de referència en la caracterització del municipi s'ha vist substituït per les segones residències o els apartaments turístics, reduint de forma important la presència en el municipi.

La meitat de les activitats registrades pertanyen al sector serveis, dominant el comerç de petit detall, especialment l'alimentari, i despatxos professionals, que abasten serveis immobiliaris, assessories, serveis sanitaris o de veterinària.

La resta es correspon amb activitats municipals o administratives, museus o productores d'energia renovable.

Com es pot comprovar el teixit comercial és relativament feble i de caràcter molt tradicional. Les característiques singulars del municipi no han propiciat l'aparició de grans superfícies alimentaries, ni àmbits comercials que han quedat vinculats a l'àrea concreta de Mataró.

L'agrupament del comerç a l'entorn de la riera i l'eixample vertebrava un cert eix cívic que atorga un cert potencial a les activitats com a pol més dens de població.

El passeig marítim focalitza els espais de restauració i activitats de platja, com un segon àmbit de referència d'activitat.

Un altre puntal d'activitat ha estat el binomi construcció – immobiliària, que transcorregut el període de crisi de 2008 a 2018 semblava tornar-se a reactivar tot i la manca d'espais edificables.

El POUM ha de preveure com a eix fonamental el manteniment d'aquestes activitats fent més atractiu els dos pols de concentració comercial i incorporant en la mesura del possible el nucli històric.

Garantir recorreguts accessibles i mobilitat no motoritzada, i potenciar els elements singulars del municipi per relançar l'activitat.

1.5. PLANEJAMENT URBANÍSTIC

1.5.1. Evolució històrica

Les primeres dades documentals relatives al poblament del territori es remunta als segles IV i III, junt al turó dels Encantats o Puig Castellar amb un emplaçament ibèric de certa importància. Tot i trobar-se emplaçat en el terme d'Arenys sembla factible arrel de les troballes arqueològiques que s'estengués fins la vessant de la riera de Caldes. Segurament pertanyent als Laietans viurien de l'agricultura i la pesca i aprofitarien el fort desnivell del turó per a la seva protecció.

No consten referències a assentaments romans, tot i el seu interès per els llocs amb aigües termals, que podria haver estat significatiu amb la proximitat d'Iluro.

És al llarg del segle XI a XIII que es troben notícies de la formació de Caldes, amb el nom de Aquas Calidas Dextarag, en concret en un document de 1218 del Bisbat de Barcelona.

Per tant es constata amb fermesa que el segle XIII el topònim de Caldes ja s'utilitza, reconeixent el que serà el futur municipi, així com l'existència de les primeres construccions que cal considerar s'emplacen al voltant del petit turó on s'emplaça l'església i la riera forma un petit meandre protegint aquest punt. Així consta d'aquest temps l'existència d'un temple i un petit hospital, segurament relacionat amb l'aigua termal.

El 9 de juliol de 1219 els senyors del castell de Mataró, Guillema de Castellvell i el seu fill Guillem de Montcada, cedeixen part del territori a aquest hospital (tot el puig oturó de Caldes) fet que dona condició jurídica al territori i que suposa el primer creixement al voltant de les construccions originals.

El segle XIV Caldes passa a constituir-se com a quadra, de forma que disposa de la seva autonomia depenent del Prior de l'Hospital. En el el cens de 1358, consten a Caldes 3 llars que porta a pensar en una població estable a l'entorn de la vintena de persones, tot i que amb l'existència de l'hospital deuria existir una població fluctuant entre els quals el propi Jaume II que va fer estada a la "casa del Rei", que avui no es pot identificar.

Al llarg d'aquest segle es passa a dependre de la ciutat de Barcelona fins que a finals del segle XIV, es nomena el batlle entre els seus habitants. L'àmbit manté la seva vinculació a la ciutat fins que amb el decret de Nova Planta el 1715, amb la pèrdua de drets de la ciutat de Barcelona, passa a ser municipi independent.

L'església actual fou bastida sobre l'anterior entre 1805 i 1830, d'estil barroc, destacant l'escalinata d'accés.



17 Font: web municipal. Església de Santa Maria

1958. Panoràmica església.

Foto cedida per Arrels Cultura

Un altre element indicatiu del paisatge són les torres de guaita per tal de defensar-se de les incursions pirates que assolaven al llarg del segle XV i XVI les costes del Maresme. La configuració de municipis situats a les vessants muntanyoses de la serralada litoral amb petits nuclis pesquers a la costa donaven un cert recorregut per a la protecció. En canvi a Caldes d'Estrac la petita distància al nucli, marcat per el brollador requeria d'un potent sistema defensiu, amb torres de planta circular i sòlides, amb seccions de fins 1 metre d'ample.

Han arribat fins a dia d'avui la Torre Verda o de la Guardia (1549), Torre de Can Busquets o de l'Olivera (1586), junt a la masia del mateix nom amb origen al segle XVII i la Torres dels Encantats, que pertany a Arenys de Mar.



18 Font: web municipal. Església de Santa Maria. 1940. Torre dels Encantats. Foto cedida per Arrels Cultura

Al llarg del segle XVIII, ja com a municipi independent Caldes d'Estrac té un creixement important de la població, que passa dels 203 habitants el 1718 a 397 el 1787, i 437 al 1842, potenciant l'agricultura, la pesca i les puntes de coixí.

En aquest període es desenvolupen les zones costeres amb l'activitat pesquera, formant-se el que s'anomena Caldes de baix o Caldetes. Ja entrats al segle XIX la indústria pesquera abasta la fabricació de nanses i estris de pesca, mentre que les masies treballen el camp. El 1818 es construeix el nou balneari al peu de la riera, l'eixample mariner (1848), can Cabanyes (1860) i s'urbanitza la riera (1879).

Aquests creixements consoliden el municipi "clàssic", compactant-se al llarg de la riera i el front de mar, mentre es mantenen el nucli antic força estables per les dificultats topogràfiques.

Cal entendre que dels dos barris, el mariner pertanyia a Arenys de Mar, i el fet que físicament es reconegui com un nucli continu fa reconsiderar la divisió administrativa, agregant el nucli mariner i configurant la divisió administrativa actual.

Un altre fet transcendent és l'arribada el 1857 del ferrocarril fins Arenys de Mar, que en canvia la fisonomia de la façana marítima i produeix un tall que perviu fins avui dia, però per altre banda atorga al municipi un pol de comunicació extraordinari amb Mataró i la capital, donant una empenta definitiva al turisme.



19 Font: Estació Caldetes del FC MZA. 1911. Família Cuyàs. ICGC

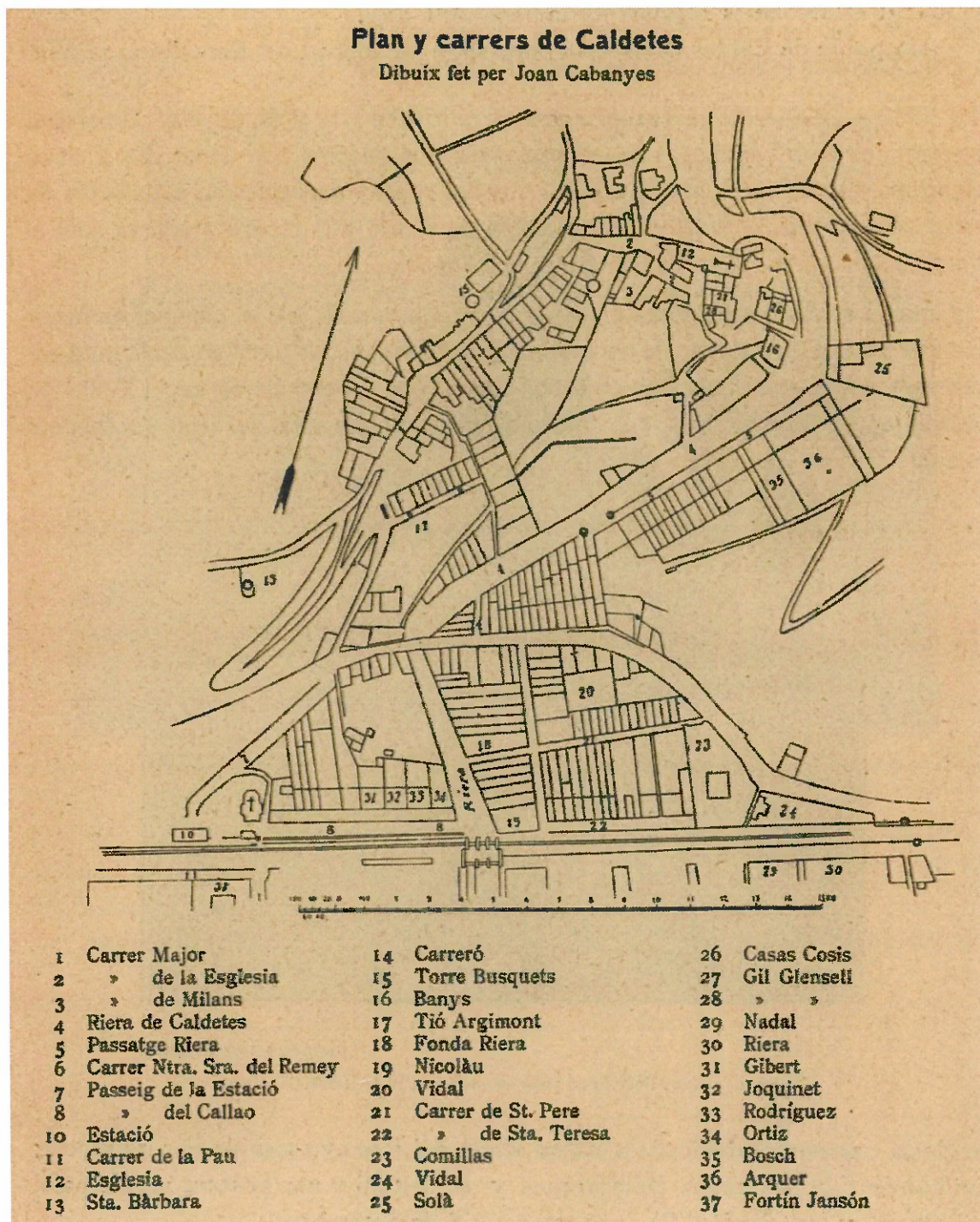
Així la conjunció del termalisme, el microclima que genera l'entorn de Caldetes, l'interès per el mar i el fàcil accés amb el ferrocarril aboquen el municipi al sector del turisme i dels serveis, incorporant fondes, hotels i restaurants. Comencen a produir-se fenòmens d'estacionalitat a l'estiu, amb increments importants de la població i les segones residències de caràcter luxós i alt nivell adquisitiu.

A més cal afegir que en bona part es tracta de prohoms de la burgesia i la cultura catalana, destacant el Marquès de Comillas, Josep Oriol Mestres, pare d'Apel·les Mestres i l'arquitecte director de les obres del Liceu entre d'altres situant els seus masos sobre la via de ferrocarril als carrers Santa Teresa i El Callao.

Altres noms il·lustres donen preminència al municipi com Mossèn Cinto Verdaguer, Francesc Carreras i Candi, Joan Maragall i Víctor Balaguer.

Entre 1910 i 1920 s'ocupa l'espai entre el ferrocarril i la línia de mar, urbanitzat posteriorment, amb nombroses cases senyoriales que després han donat pas a altres edificacions intensives de menor qualitat. Aquest conjunt realitzat amb arquitectes de prestigi com Sagnier o Rubió i Tudurí afegia presència a la façana marítima, junt al balneari Colon que passa a convertir-se en hotel-casino.

En la imatge següent s'observa tot aquest recorregut històric fins el moment de major esplendor de Caldes d'Estrac, la riera que configura l'eix estructurant en sentit nord-est a sud-oest. Sobre aquest eix, el barri antic i sota ell els creixements del segle XVIII-XIX, de forma regular fins l'eixample que abasta el ferrocarril i als inicis del segle XX l'estreta línia sobre el mar.



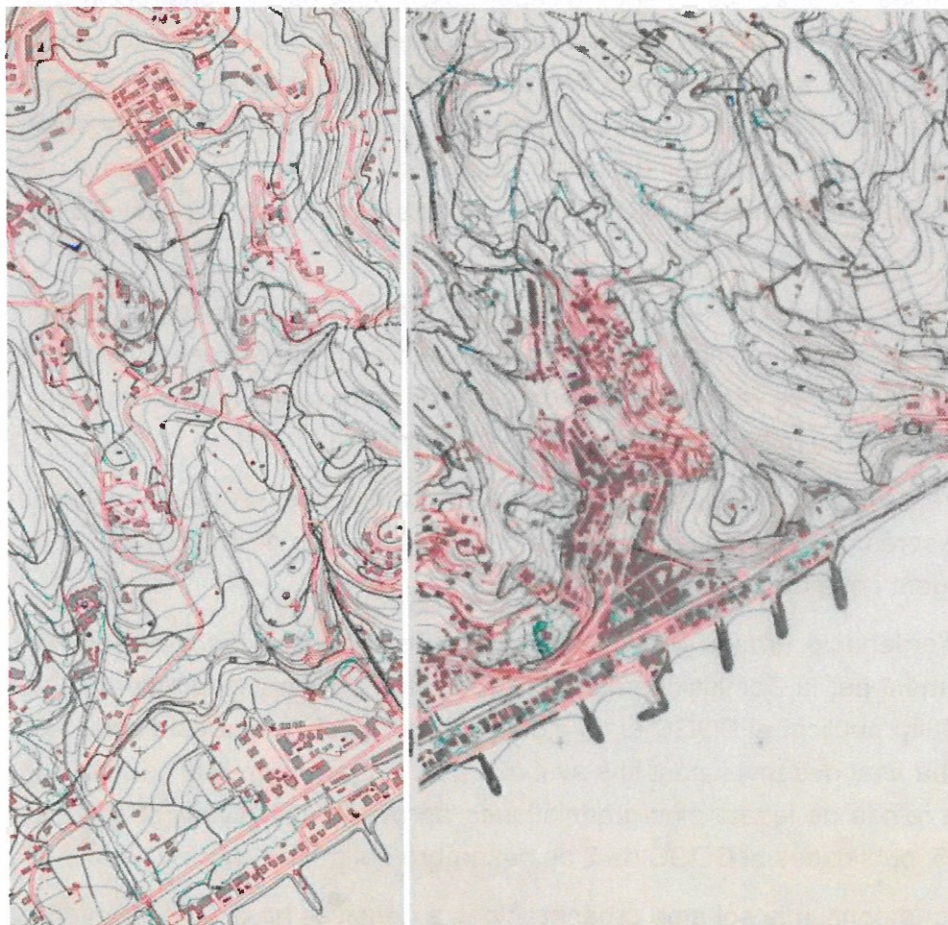
ix Font: ICGC. web Pobles de Catalunya. Foto Josep Salvany 1921

Amb l'arribada de la guerra civil es produeix un fort estancament en el creixement del municipi, que a mitjans de segle té un cert despertar amb el turisme de platja i les urbanitzacions amb edificacions aïllades que s'accentuen primerament als anys 60' i 70'

fins la redacció del planejament general vigent, de perfil expansionista, que ocupa la pràctica totalitat del territori.

En aquestes dates el municipi va tenir un primer document de planejament en un pla aprovat en data 1969, però que segons es diu, no estava adaptat a la Llei del Sòl, entenent que es fa referència al moment de la nova redacció. Les dificultats interpretatives del document original susciten la iniciativa per part de la Comissió d'urbanisme de Barcelona de redactar un planejament plurimunicipal que abastés els municipis de Caldes d'Estrac, Sant Andreu de Llavaneres i Sant Vicenç de Montalt.

Vist que els dos darrers ja havien iniciat la formulació del seu propi planejament la Comissió va optar per redactar una Delimitació de sòl urbà per Caldes d'Estrac, mentre el municipi redactava el seu propi planejament.



Plànol cartogràfic Caldes d'Estrac de la Diputació de Barcelona 1976

Al llarg dels anys 70' eren comunes la congestió viària i la manca d'aparcaments que persisteix fins a dia d'avui. Caldes d'Estrac es popularitza, com també ho fan altres municipis de la costa (Calella, Arenys), amb l'arribada de diferents perfils turístics, des de l'estranger de platja a gran nombre de treballadors amb segones residències a les

que acudeixen cada cap de setmana. Era prou comú veure com els diumenges el servei de transit afegia un carril de tornada cap a Barcelona per disminuir l'impacte de la tornada a la ciutat. Així el ràpid creixement de la població estacional carrega les infraestructures viàries i les col·lapsa amb dificultats per travessar la N-II i el ferrocarril.

A més es produeix un important nivell d'inseguretat ja que la N-II travessa nombroses poblacions del Maresme per el seu interior, essent en algunes el carrer principal, de forma que s'accentua una nova barrera física a la ja existent del ferrocarril. Tot i que encara no hi ha consciència, en aquell temps es creen el primers problemes de soroll i contaminació, així com una sobrecàrrega dels serveis públics. Caldetes manté però un cert prestigi i el perfil del seu habitant es manté amb un alt poder adquisitiu i cultural.

Diferents actuacions per mitigar la congestió i la seguretat viària se succeeixen al llarg de la N-II, i a Caldes d'Estrac, per manca d'espai físic s'opta per la construcció d'un viaducte sobre la via de ferrocarril. Aquesta actuació resol el problema alliberant el municipi de la càrrega de pas de vehicles des d'un punt exclusiu de la mobilitat, però comporta una infraestructura agressiva paisatgísticament i que deixa en ombra el carrer del Callao i Santa Teresa. Un carrer d'alt valor arquitectònic que resta deprimat i es converteix en un espai especialment brutalista, quan fins al moment disposava d'una important notorietat.

El mateix impacte es manifesta vers la façana litoral, però mitigat pel fet de que no genera ombra. Els espais intersticials resultants s'ocupen amb aparcaments i plaques fotovoltaïques, tot i que no es resolen adequadament les connexions amb el municipi i la platja, conformant un "no espai" desolador i desestructurat.

El 7 de desembre de 1982, la Delimitació de sòl urbà va substituir el planejament de 1969, 13 anys després, però al mateix temps es publicava l'avanç de Pla del que seria el planejament vigent i que ha subsistit fins avui dia.

El Pla general d'ordenació urbana (PGOU) que ha subsistit fins a dia d'avui va ser aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona amb data de 11 de juliol de 1984 i publicat al DOGC el 19 d'octubre del mateix any. Des d'aleshores el planejament s'ha anat desenvolupant fins avui dia, amb una única revisió general que va consistir en la refosa de les normes urbanístiques aprovada definitivament el 22 de setembre de 2005; publicades al DOGC de 2 de desembre del mateix any.

L'esperit del Pla que consumia sòl amb urbanitzacions extensives ha ocupat la pràctica totalitat del territori sense consolidar espais de centralitat o interconnexions vàlides entre els diferents espais del municipi.

La construcció de la C-32 culmina el procés urbanitzador i atorga una via interior, ràpida i efectiva que multiplica el creixement del municipis del Maresme al voltant d'aquesta connexió. El seu èxit genera un pol de connectivitat amb aquests municipis, però manté

la N-II amb el seu traçat vigent com a mitja de comunicació amb els municipis veïns de perfil estructurant.

1.5.2. Planejament territorial

A. Pla Territorial Metropolità de Barcelona

Caldes d'Estrac està inclòs dins del Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament per el Govern de Catalunya el 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC número 5627 de 12 de maig.

El Pla territorial abasta els criteris en relació a tres sistemes bàsics del territori:

- a. El sistema d'espais oberts.
- b. El sistema d'assentaments urbans.
- c. El sistema general d'infraestructures de mobilitat

L'apartat 1.4 del PTMB contempla els criteris generals en la formació del planejament territorial d'aplicació a tot Catalunya, que emanen del Programa de Planejament Territorial:

- a) En relació al sistema d'espais oberts:
 1. Afavorir la diversitat del territori, mantenint la referència de la seva matriu biofísica.
 2. Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori.
 3. Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic del territori
 4. Moderar el consum de sòl.
- b) En relació al sistema d'assentaments:
 5. Afavorir la cohesió social del territori i evitar la segregació espacial de les àrees urbanes.
 6. Protegir i potenciar el patrimoni urbanístic que vertebrava el territori.
 7. Facilitar una política d'habitatge eficaç i urbanísticament integrada.
 8. Propiciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes i racionalitzar la implantació de polígons industrials o terciaris.
 9. Aportar mesures de regulació i orientació espacial de la segona residència
 10. Vetllar pel caràcter compacte i continu dels creixements.
 11. Reforçar l'estructura nodal del territori a través del creixement urbà.
- c) En relació al sistema de mobilitat:
 12. Fer de la mobilitat un dret i no una obligació.
 13. Facilitar el transport públic mitjançant la polarització i la compactació dels sistemes d'assentaments.
 14. Atendre especialment la vialitat que estructura territorialment els desenvolupaments urbans.
 15. Integar Catalunya en el sistema de xarxes urbanes i de transport europees mitjançant infraestructures concordants amb la matriu territorial.

Atenent a la seva dimensió en la definició supramunicipal Caldes d'Estrac com a tal té implicacions mínimes sobre el territori. S'integra en el subàmbit corresponent al sistema urbà de Mataró que inclou els municipis d'Argentona, Cabrera de Mar, Caldes d'Estrac, Dosrius, Mataró, Òrrius, Sant Andreu de Llavaneres i Sant Vicenç de Montalt que caldria desenvolupar mitjançant plans directores urbanístics (PDU).

Els objectius fixats per aquests PDU que s'han de coordinar amb el planejament urbanístic municipal tenen clares implicacions supramunicipals i transversal, concretant les següents línies de projectes comuns:

- A la muntanya, desenvolupar la continuïtat entre els espais naturals existents: Conreria, Sant Mateu, Céllecs i Montnegre, Corredor, amb les operacions d'ordenació, fixació de projectes i normes concretes per tal de fer possible una gestió unificada d'aquests espais.
- Al litoral, el tractament conjunt dels diferents trams de la façana marítima urbana i agrícola de la comarca del Maresme un cop alliberada de les servituds infraestructurals, N-II i ferrocarril, tal com el Pla territorial estableix.
- A les vores urbanes, les ordenacions d'acabament de la ciutat i espais de transició a la muntanya a la plana agrícola i al litoral amb la localització dels usos més pertinents a establir.
- Pel que fa a les infraestructures de transport les condicions dels projectes de viari comarcal complementari a l'actual autopista, accessos viaris a les xarxes urbanes de carrers, reconversions de l'actual N-II i plataformes ferroviàries a alliberar i nou traçat ferroviari, especialment pel que fa a les noves estacions i els seus entorns urbans.
- A les àrees de "nova centralitat" les ordenacions, els usos, les intensitats i els equipaments d'interès general a localitzar, recolzats sobre la nova "accessibilitat" ferroviària que les noves estacions generin.

En relació al sistema d'espais oberts el PTMB fa un reconeixement clar a la morfologia del Maresme i significa l'interès per la protecció de a gran barrera que suposa la serralada litoral i com a través de les seves carenes i torrents els espais lliures conformen els seus corredors verds cap el mar, dels quals malauradament Caldes d'Estrac no en participa, malgrat la proximitat.



P1. Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB). Plànols informatius de valors del sòl no urbanitzable. Full Maresme.

Tal i com s'observa en el plànol la carena té un perfil compacte i continu mentre que les poblacions s'han anat assentant i emplenant les petites plataformes que

com a miradors dominaven el litoral. Els municipis històrics del Maresme s'emplaçaven en aquestes vessants, mentre que els assentaments del litoral eren construccions i barris de pescadors, exposats al llarg de l'alta i baixa edat mitjana a contínues incursions de pirateria. Finalment aquests municipis amb l'arribada del ferrocarril i l'aparició del turisme van tenir les seves rèpliques en la franja litoral (Premià de Dalt i de Mar, Vilassar de Dalt i de Mar, Arenys, etc...).

Caldes d'Estrac per la seva proximitat al mar no va viure aquest procés i simplement es va estendre configurant el nucli compacte que és avui dia, resseguint la riera i emplenant els espais planers amb una eixample de baixa densitat que ha mantingut el caràcter fins a dia d'avui.

Un cop esgotats aquest espais i donant l'alt valor paisatgístic es varen urbanitzar els turons, exhaurint d'aquesta manera els espais naturals que li serien propis i participant d'aquells dels municipis veïns, que si han sabut conservar els espais que conformen el territori i dels quals Caldes d'Estrac en participa n que sigui visualment.



P2. Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB). Plànols informatius de valors del sòl no urbanitzable. Entorn de Caldes d'Estrac.

Com a valors paisatgístics de l'entorn significa el front litoral com a ciutat vora mar, amb característiques similars a les d'Arenys i Canet de Mar, i destaca els dos turons com a fons escènic, atenent a les seves qualitats fortament reconeixibles.

Caldes d'Estrac es preveu envoltat juntament amb el sistema de Sant Andreu de Llavaneres, Sant Vicenç de Montalt i Arenys de Munt a nivell territorial pel Parc del Montnegre i el Corredor amb connectors naturals a la banda de Mataró i Canet de Mar.

Es fa menció específica del aquífers protegits de l'Alt Maresme, tot i que no hi ha un anàlisi qualitatiu de l'element diferenciador que suposen les aigües termals del municipi.

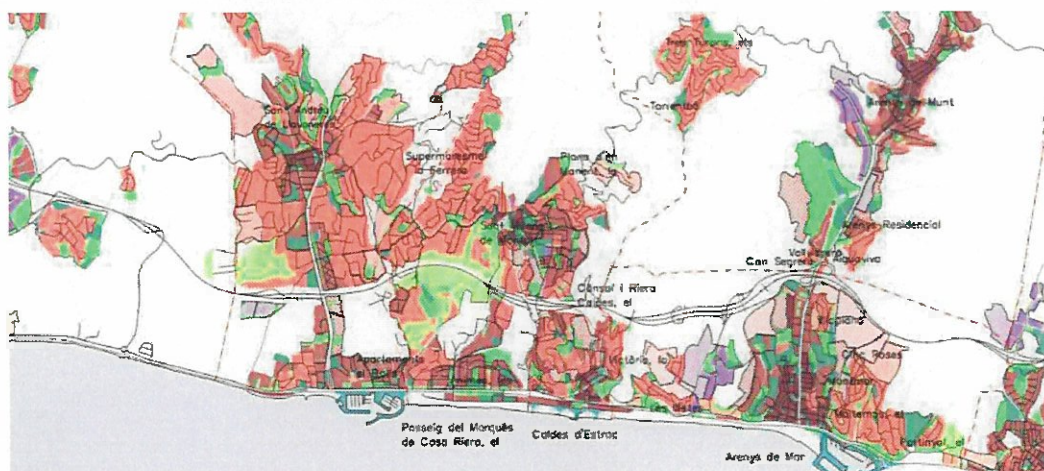
En quant al sistema de rieres figura la riera de Caldetes amb risc d'inundabilitat geomorfològica.



P3. Mapa de protecció de riscos de Catalunya. Àmbits inundables i cons de dejecció. Entorn de Caldes d'Estrac.

En relació al sistema d'assentaments:

El PTMB recull les especificacions de classificació del planejament vigent dels sòls urbans i urbanitzables i els transposa a l'organització territorial.

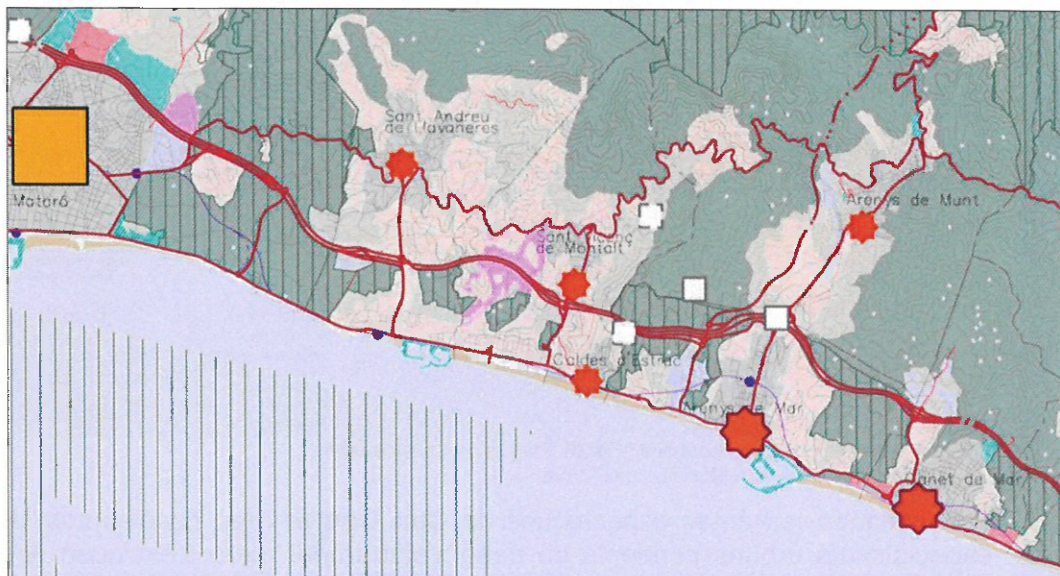


P4. Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB). Plànols de Sistema urbà. Municipis de l'entorn. Planejament vigent

Preveu les indicacions relatives a les estratègies de creixement per als nuclis urbans existents, variant entre les estratègies de creixement potenciat o estratègic, de creixement moderat i mitjà, de creixement de reequilibri, de canvi d'ús i reforma, o de millora urbana i compleció, en funció de la naturalesa i dinàmica dels nuclis urbans i dels objectius de planejament que reserva als assentaments localitzats a la muntanya.

Pel que fa als assentaments en l'espai del litoral i al peu de mont, on l'ocupació de la façana marítima ha donat com a resultat un continu urbà, es proposen estratègies de continus urbans intermunicipals a desenvolupar mitjançant plans directores urbanístics, i que en la majoria de casos comportaran la creació de

noves centralitats, per tal de respondre a la realitat urbana actual i a les noves oportunitats obertes pels traçats ferroviaris proposats en el Pla.



P5. Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB). Sistema urbà.
Estructura nodal del territori.

La configuració del PTMB interpreta aquest àmbit com una regió metropolitana de caràcter polinodal, amb un sistema de petites ciutats. Caldes d'Estrac s'emmarca en el sub-àmbit a desenvolupar mitjançant Plans directores urbanístics (PDU) del sistema urbà de Mataró que inclou Argentona, Cabrera de Mar, Dosrius, Òrrius, Sant Andreu de Llavaneres i Sant Vicenç de Montalt.

El PTMB reconeix el centre urbà del municipi, com a subcentre del continu urbà metropolità amb una població de menys de 10.000 habitants.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

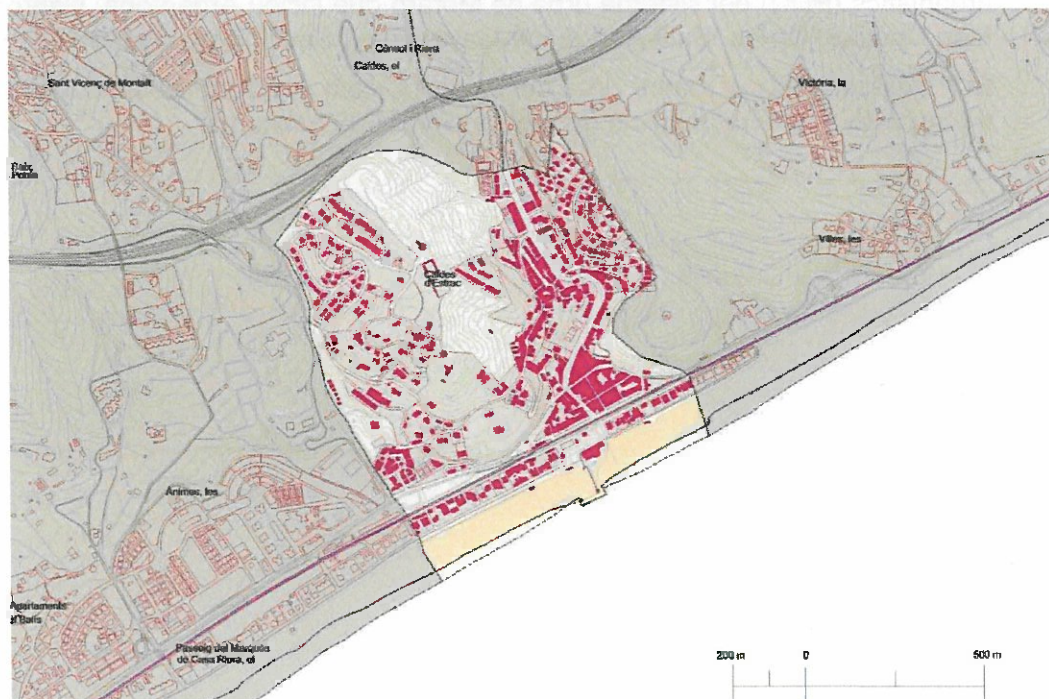
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC



P6 Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB). Plànols de Sistema urbà. Entorn de Caldes d'Estrac. / Municipis de l'entorn

S'identifiquen les àrees específiques de Can Comes i les Escoles com àmbits especialitzats urbans pendents de desenvolupament, però s'exclouen aquelles unitats d'actuació amb caràcter similar atenent a la seva naturalesa urbana.

En quant als teixits identificats la practica totalitat de Caldetes al voltant de la riera, el seu eixample i el litoral com un sistema urbà consolidat, tradicional i d'eixample, amb combinació de tipologies urbanes i les àrees especialitzades residencials d'altre, que abasten les vessants del turó de Caldes.



P7 Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB). Municipi de Caldes. Àrees edificades

Sistema d'assentaments i estratègies urbanes

El planejament territorial inclou a títol indicatiu els sòls urbans i urbanitzables segons el planejament urbanístic municipal vigent. També es contenen les indicacions relatives a les estratègies de creixement per a cada un dels nuclis urbans existents, que varien entre les estratègies de creixement potenciat o estratègic, de creixement moderat i mitjà, de creixement de reequilibri, de canvi d'ús i reforma, o de millora urbana i compleció, en funció de la naturalesa i dinàmica dels nuclis urbans i dels objectius de planejament

D'acord amb el Pla territorial metropolità de Barcelona, per al municipi de Caldes d'Estrac no es preveu una estratègia específica limitant-se a reconèixer el seu centre urbà. Les característiques esgotades de sòl i el territori limitat no permeten replantejaments en aquest sentit i el present avanç contempla l'alternativa del seu manteniment i en proposa un cert decreixement.

Les normes territorials regulen la estratègia de centres urbans en l'article 3.6, que es reproduïx a continuació:

"Article 3.6 Centres urbans

1. El Pla assenyala regulacions per a les àrees centrals de les ciutats metropolitanques incloses en continus urbans intermunicipals dels quals són referents urbans i prestadores de serveis.

2. Els Plans urbanístics han de preservar el caràcter i les funcions urbanes d'aquestes àrees i els han de potenciar, especialment en aquells casos en què siguin referents urbans d'àrees especialitzades de caràcter residencial i/o d'activitat econòmica, d'acord amb els següents objectius:

- o Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.*
- o Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.*
- o Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.*
- o Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.*
- o Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.*
- o Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.*
- o Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.*

3. En els casos en què sigui necessària l'ampliació física d'aquests espais de centralitat urbana per tal d'incrementar el seu nivell de servei i les limitacions dimensionals o morfològiques de la trama urbana existent no ho permetin, els plans urbanístics establiran els mecanismes d'aquesta ampliació optant per les següents estratègies segons aquest ordre de preferència:

- o Requalificació dels teixits obsolets perimetrals al centre.*
- o Extensions urbanes sobre nou sòl urbanitzable, veïnes a l'àrea central.*
- o Establiment d'àrees de nova centralitat connectades amb els teixits urbans existents mitjançant espais públics d'articulació."*

En relació al sistema de mobilitat:

Un dels eixos centrals en relació als aspectes de mobilitat per la subzona és la millora del transport col·lectiu, especialment pel que fa al transport ferroviari, que ha significat una peça cabdal pel desenvolupament del Maresme.

El PTMB davant aquest territori molt urbanitzat on les comunicacions perpendiculars a la costa estan en general resoltes, identifica la problemàtica de les connexions que es produeixen en paral·lel. En aquest àmbit es proposa la creació d'un eix longitudinal que millori aquestes comunicacions i faci de via distribuïdora dels trànsits de l'autopista C-32 entre Montgat i Pineda de Mar. Aquesta via en alguns trams es pot substituir per una actuació sobre l'autopista C-32 seguint als condicionants d'implantació establerts per les vies complementàries d'eixos viaris existents dins de les vies estructurants primàries. El Pla preveu una connexió d'aquesta nova via amb la xarxa local mitjançant la carretera BV-5034 a Sant Vicenç de Montalt, i una altra connexió mitjançant el c/ Joan Draper i Fossas a Arenys de Mar.

Per altre banda hi ha la problemàtica relativa a l'antiga carretera N-II o el camí Ral que han esdevingut carrers i que, sense alternativa, segueixen suportant trànsits impropis a la seva naturalesa.



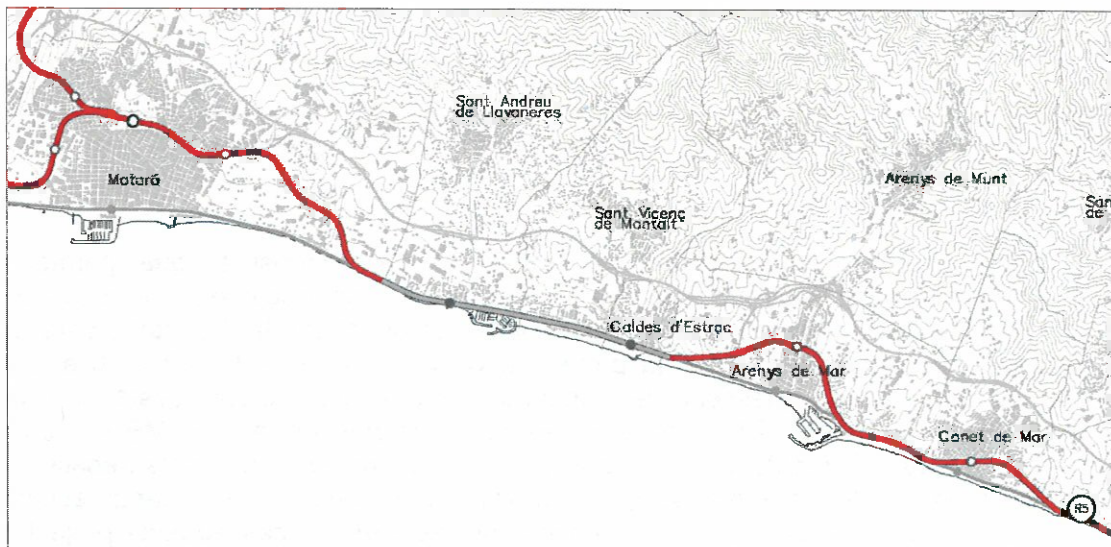
P8 Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB).
Proposta d'integració dels trams urbans de l'antiga N-II

Així el PTMB preveu la integració dels seus trams urbans, des de Mataró fins a Calella (Actuació 3.11), amb l'objectiu d'alliberar aquesta via d'una part dels trànsits que encara suporta. D'aquesta manera aquesta via es limitaria al transit local i de connexió amb les xarxes principals. Ara bé, no es pot oblidar la dificultat afegida que suposa la manca d'espai per efectuar aquesta travessia urbana i l'obstacle visual i funcional que suposa el viaducte amb la N-II actual.

Tot i la dificultat topogràfica d'aquesta actuació s'identifica com una oportunitat que té per objecte la correcció dels efectes del peatge sobre la funcionalitat de la resta de vies, incrementar la capacitat en aquell corredor o segregat els trànsits locals dels de pas en aquestes vies.

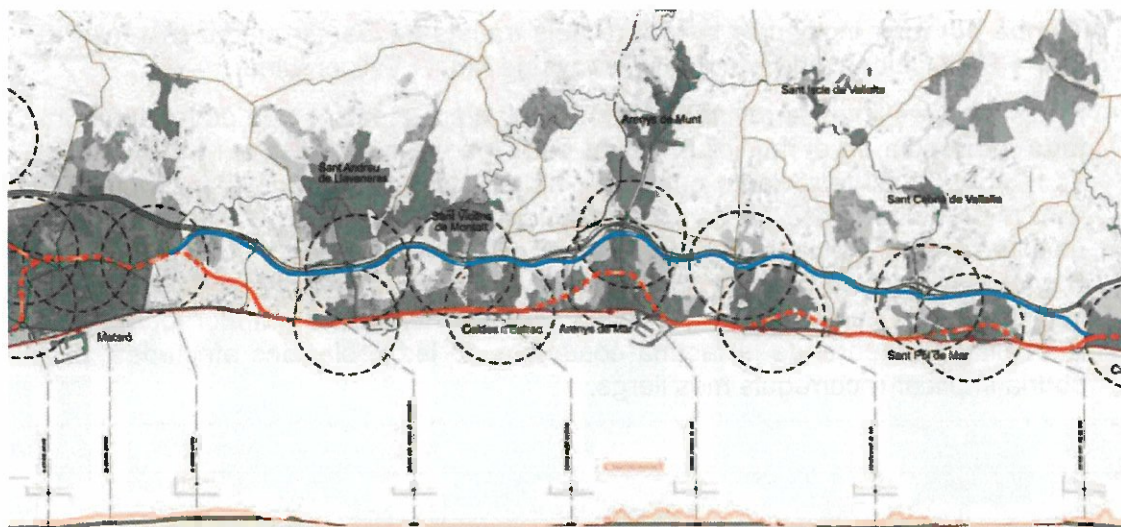
També pot tenir incidència la millora dels traçats de les carreteres d'Arenys de Mar a Sant Celoni, amb variants a Arenys de Munt i Vallgorguina.

En quant a les línies ferroviàries el PTMB planteja aspectes que poden tenir una forta incidència en el municipi tot i no participar-ne geogràficament. Una d'elles és la línia orbital ferroviària, que uneix Mataró amb la resta de grans ciutats de l'arc metropolità sense passar per Barcelona i que apropiaria Caldes d'Estrac a una àrea d'influència important. L'altre és el trasllat de la línia de rodalia Barcelona-Mataró a l'interior, que incrementaria la cobertura territorial d'aquesta línia sobre uns nuclis urbans que s'han anat estenent cap a l'interior tot millorant la qualitat ambiental de la façana costanera de les poblacions afectades, però podria implicar recorreguts més llargs.



P.9. Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB). Infraestructures de mobilitat: xarxa ferroviària. Actuacions en la xarxa ferroviària.

En quant a la part que afectaria directament al municipi es preveu actuar entre Mataró i Calella sobre la línia costanera per tal de superar l'impacte que aquesta línia genera sobre la façana litoral amb operacions de millora ambiental i variants ferroviàries locals o mitjançant un desplaçament de l'actual traçat que possibiliti una variant intermunicipal de més llarg abast amb canvis de localització de les estacions.



P.10. Pla territorial metropolità de Barcelona (PTMB). Infraestructures de mobilitat: xarxa ferroviària. Línia de l'alt Maresme. proposta

L'altre proposta és una línia de rodalia a l'alt Maresme, que permetria incrementar les freqüències de pas i disposaria d'un doble pivot tant per els municipis costaners com per els d'interior. No es pot obviar la dificultat orogràfica i que s'accentua el tall que ja preveu la C-32, i a més el PTMB amb el seu desenvolupament qüestiona la implantació de l'actual traçat costaner i en planteja alternatives. El traçat ferroviari costaner que figura al PTMB respon a diversos estudis realitzats abans o al llarg del desenvolupament dels treballs del Pla i haurà de concretar-se amb la tramitació dels corresponents estudis informatius sobre projectes a desenvolupar, però en tot cas aquests projectes hauran de considerar a més dels aspectes relatius a la funcionalitat de la infraestructura, els relatius a l'impacte ambiental en el medi natural, agrícola i urbà i la situació de les noves estacions com a llocs clau per la localització de les àrees de nova centralitat referides.

B. Pla Territorial Sectorial d'infraestructures de gestió de residus municipals de Catalunya 2020

A la memòria ambiental del Pla territorial metropolità de Barcelona de abril de 2010 es marquen les directrius específiques pel que fa al cicle de l'aigua i la gestió de residus.

Dissenyar el desenvolupament urbà de forma que es faciliti la implementació de sistemes encarats a incrementar l'eficiència dels fluxos referents a aigua i residus com la implementació de xarxes separatives que permetin la recollida d'aigües pluvials i la reutilització de fluxos o sistemes de recollida separativa de residus (contenidors soterrats, recollida pneumàtica, punts verds de barri, etc), si es demostra que aquestes mesures són viables. O, en general, preveure l'aprofitament de la configuració del teixit urbà (tipologies i densitats) per tal de plantejar mesures i directrius que permetin la millora i racionalització del cicle de l'aigua i la minimització de residus.

Més endavant es fan recomanacions específiques pels vectors ambientals:

Per tal d'assegurar la consecució del model territorial sostenible que planteja el PTMB serà necessari prestar especial atenció als següents punts detectats a escala territorial, i que afecten a la planificació sectorial dels vectors ambientals:

Caldrà estimular les polítiques de prevenció de residus i increment de les recollides selectives, d'acord amb els plans de gestió de residus vigents, per tal d'evitar col·lapsar les infraestructures de gestió; evitar incrementar ampliar-ne les necessitats de tractament; minimitzar el transport dels residus des dels centres de generació a les plantes de transvasament, tractament primari i tractament finalista; reduir les emissions generades a l'atmosfera derivades del transport i tractament dels residus; i reduir la necessitat de destinar nou sòl on disposar el rebuig final de la gestió dels residus.

Caldrà incrementar la capacitat de tractament de les fraccions envasos, FORM, RESTA i rebuig a la RMB més enllà de les millores i noves instal·lacions previstes per al 2012 en el PTSIRM, per tal de poder fer front a les necessitats de tractament de residus municipals que es preveuen de cara al 2026, seguint el criteri de màxima proximitat als principals nuclis generadors per així reduir els impactes associats a la recollida i transports dels residus, i plantejant els increments de capacitat de les fraccions d'envasos i FORM en l'àmbit central de la RMB, ja que és on es preveu que hi hagi més demanda. Caldrà ampliar la capacitat de tractament de la fracció RESTA i rebuig a la RMB ubicant les noves plantes o les millores i ampliacions de les existents en els subàmbits on hi hagi demanda, ja que el nou model de gestió de residus municipals de Catalunya estableix que els subàmbits han de ser autosuficients en les fraccions de RESTA i rebuig. Per a la fracció RESTA, s'identifica un dèficit de capacitat en el subàmbit de l'Alt Penedès i Garraf. En el tractament dels residus de la construcció, caldria tendir a decantar la balança cap a l'augment del reciclatge i disminuir per tant la quantitat de residus de la construcció i demolició que es destinen a abocador controlat. D'aquesta manera també es redueixen les necessitats de consum de sòl per a futurs abocaments de residus de la construcció. Caldrà incentivar o legislar l'ús d'energies renovables amb major intensitat de la que marquen les actuals lleis o ordenances estatals, comunitàries

o locals. Caldrà estudiar la viabilitat de la instal·lació de xarxes separatives per a usos no potables que permeti la recollida d'aigües pluvials i la reutilització de fluxos, i si resulta viable, dissenyar el desenvolupament urbà de forma que es faciliti la seva implementació. Caldrà estudiar la viabilitat del tractament integrat de fluxos en nous desenvolupaments, per augmentar l'eficiència del seu tractament (Codi gestió anaeròbia, aprofitament energètic local de residus, etc). Caldrà estudiar la possibilitat d'implantar en les zones de creixement urbà o transformació urbana la interiorització de la generació "in situ" d'electricitat i/o de calor residual aprofitable, en aquest sentit caldria establir normes i aplicar models d'eficiència energètica des de la mateixa concepció del disseny de nous sistemes urbans de creixement compacte per afavorir els sistemes de calefacció/climatització centralitzada (DHC) ja sigui en barris d'ús mixt (comercial/terciari) com en zones industrials. El suport d'aquests sistemes pot anar associat a actuals plantes que tinguin calor residual o a futures plantes de cogeneració amb una gestió vinculada a l'eficiència energètica.

En el Pla Territorial Sectorial d'Infraestructures de Gestió de Residus Municipals de Catalunya (PINFRECAT20) s'estableixen les bases de gestió de residus, les infraestructures existents i els dèficits actuals i futurs. Aquestes bases adapten el recollit en el model de gestió establert al Programa general de prevenció i gestió de residus i recursos de Catalunya 2020 (PRECAT20).

Caldes d'Estrac es troba emplaçat dins de l'agrupació territorial 1 en el que el Centre integral de valorització de residus de Mataró és la instal·lació en funcionament més propera per al tractament de la fracció Resta i d'incineració de residus no perillosos.

Canyadell, del Camí del Remei i de la Victòria de forma que n'atorga un alt nivell de protecció.

En quant a Sant Vicenç de Montalt qualifica l'espai entre la riera del Gorg i el sot de can Marial de sud a nord amb els codis CE, 119c Ca l'Arqué; C2 UTR-C2 i C3, 120, Montalt Parc Nord; i envolta la part oest UTR-CE 120b Sot del Camp en el que és la Plana d'en Pol, just sota de l'autopista.

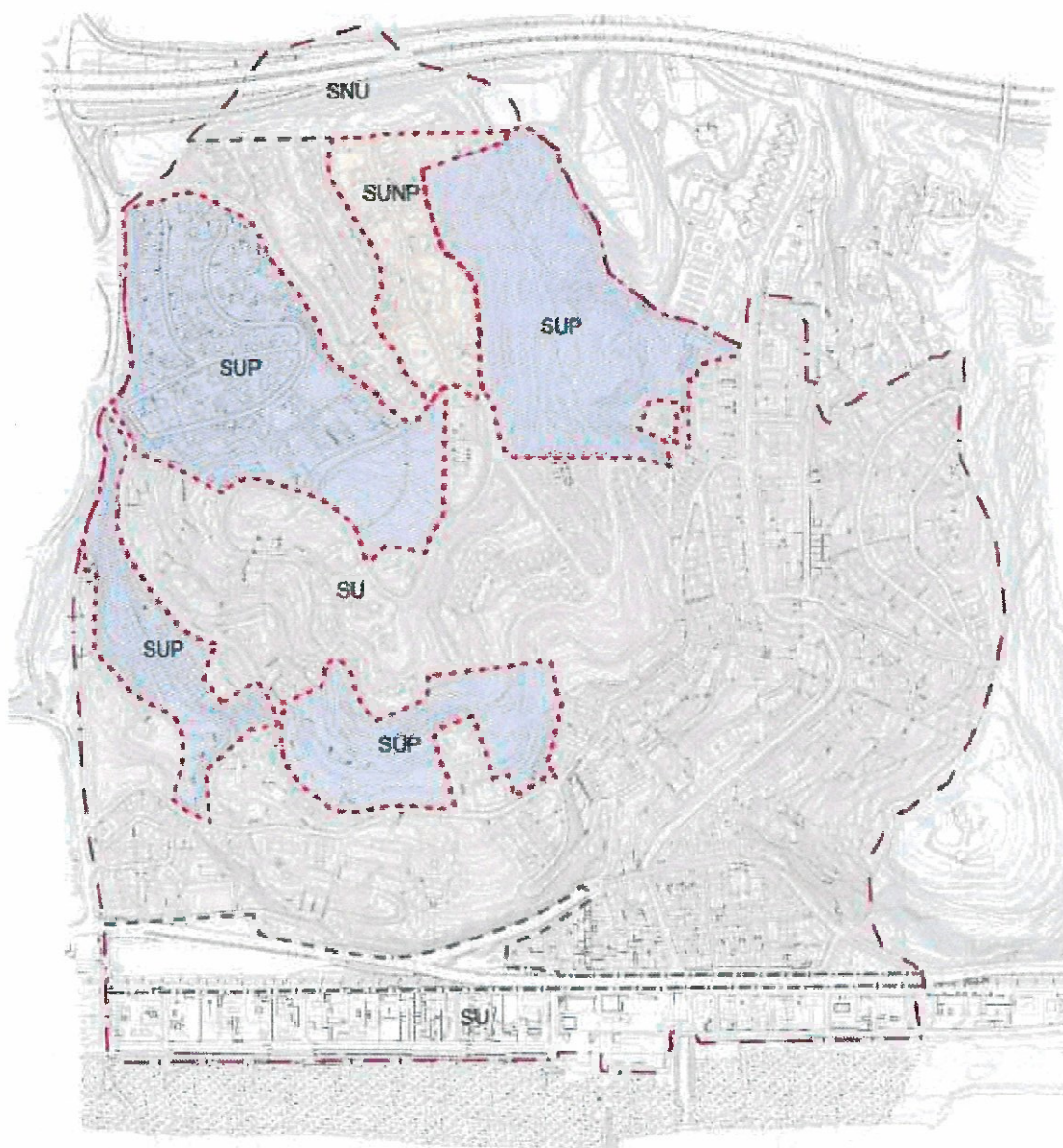
El PDUSC identifica la petita porció de sòl no urbanitzable junt a l'autopista així com el sector de can Comas UD*, i les Escoles UD i la Ratlla (UD).

La resta del territori com ja s'ha explicat l'identifica com a sòl urbà.

1.5.3. Desenvolupament del planejament vigent

S'ha efectuat un complert estudi de la situació en que es trobava el planejament vigent, amb una descripció detallada de cadascuna de les modificacions de planejament introduïdes i el desenvolupament de determinats sectors.

Podem comparar en aquests dos planells la foto que teníem dels sectors previstos l'any 1984 i l'estat actual, tenint en compte que la peça central corresponent a "les Escoles" té el pla parcial aprovat i per tant podria significar la completa execució del planejament original.



Planejament 1984 (sectors)

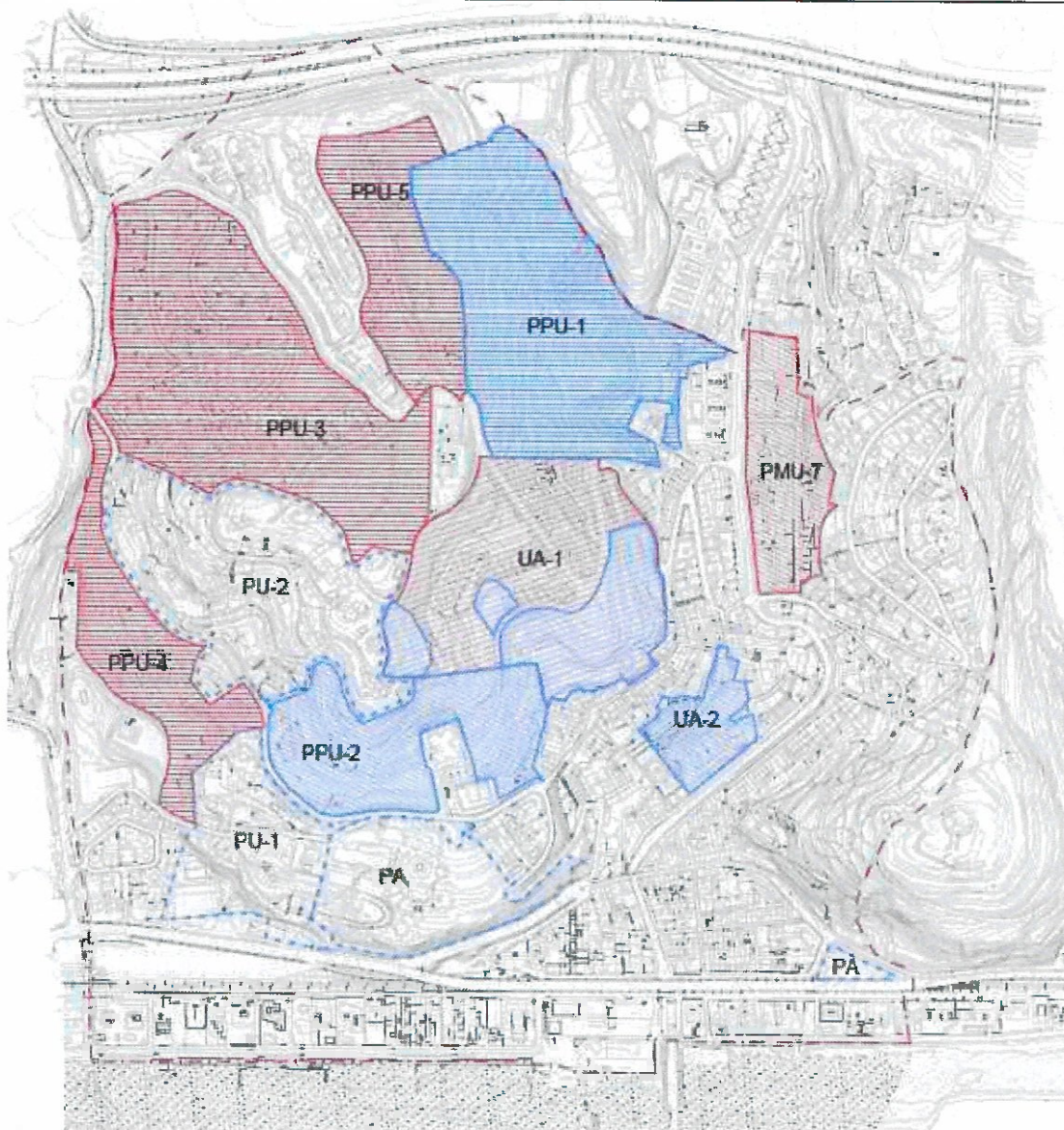


Sector pendents 2019

En quant als àmbits ja planificats, considerats urbans però pendents d'executar o construir la situació és pràcticament la mateixa, amb les zones en blau com a únics punts d'intervenció. La treva donada per la crisi immobiliària ha despertat recentment amb un repunt de l'activitat en la zona del Maresme, en l'òrbita de la demanada zona de Sant Vicenç de Montalt o Llavaneres.

Restant per tant el sector de can Comas i les Escoles com àmbits de planificació. Aquest darrer ha aportat alguns aspectes positius en quant a la posició de les zones verdes i l'ampliació d'equipaments escolars. La seva baixa densitat i la correcta implantació mitiguen la presència que per comparació ha tingut la UA del turó de Caldes del qual només queden per desenvolupar tres sub-àmbits. La resta d'àmbits on es pot incidir des del POUM són elements urbans a resoldre encertadament com can Muntanyà, can Vidal, can Solé de Baix, desenvolupat parcialment i la baixada del Sergent, dels quals aquests dos darrers tenen bona part de l'aprofitament executat i manca la resolució de determinades càrregues pendents.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC



Àmbits pendents de desenvolupaments

La Taula U-1 conté les superfícies corresponents als règims de sòl, que s'ha comparat amb la situació actual en base a les superfícies especificades en el planejament de 1984.

S'observa l'elevada superfície que representa el sòl urbà en el planejament general vigent i que representava un 61,47 % del total l'any de la seva aprovació, i fruit dels desenvolupaments al llarg dels darrers anys ha arribat a situar-se en el 78,82% del territori, fet molt significatiu per la quantitat de sòl ocupat en aquesta categoria.

Es significat que el sistema ferroviari no queda computat dins de cap de les categories de sòl previstes a la legislació vigent, i que atenent a la seva inserció en la trama urbana caldria considerar com urbà.

	CLASSIFICACIÓ DE SÒL			
	PGOU 1984		PGOU 2019	
Sòl urbà	454.904,00	61,47%	583.302,90	78,82%
Sòl urbanitzable programat	201.080,00	27,17%	98.181,10	13,27%
Sòl urbanitzable no programat	25.500,00	3,45%	0,00	0,00%
Sòl no urbanitzable	24.020,00	3,25%	24.020,00	3,25%
Sistema ferroviari	34.496,00	4,66%	34.496,00	4,66%
total	740.000,00	100%	740.000,00	100%

Taula U1. Superfícies segons classe de sòl

Font: Pròpia a partir de la Memòria del PGOU de 1984 i la documentació del RPUC.

Com es comprova la totalitat del sòl urbanitzable programat s'ha consumit al desenvolupar-se el sector de la Fornaca que ha passat a ser sòl urbà i la practica totalitat del sòl programat ha passat també a tenir aquesta condició o disposa d'actuacions o figures de planejament que en comprometen el seu desenvolupament.

El sòl urbanitzable total, tant el programat com el no programat, suma 22,66 ha (el 30,62% del territori municipal) en el Pla de 1984 i 9,82 ha (4,53%) en l'actualitat. Si mes no, no s'ha produït cap procés de reclassificació de sòl no urbanitzable, atenent a que la seva superfície representa una part exigua i testimonial del municipi (un 3,25% en el planejament vigent), amb una situació residual i sense el caràcter que correspon a aquest tipus de sòl, tot i això en les comprovacions per illes es posa de manifest la reducció d'aquesta, molt probablement a resultes de la construcció de la C-32.

En quant a la qualificació zonal del planejament vigent se signifiquen les diferents tipologies a la taula U2. En aquesta comparada amb el planejament vigent es pot comprovar que la superfície del municipi és lleugerament superior, atribuïble a la delimitació del sistema costaner, que amb la nova configuració dels espigons ha guanyat terreny al mar. Encara s'observa una lleugera diferència amb la superfície que indica l'IDECAT per al municipi, que un adequat desllindament hauria de resoldre.

Cal notar que el quadre ha seguit la quantificació contemplada en el PGOU per una millor comprensió del que ha succeït durant la vigència del pla, i per tant no hi ha concordança en la superfície de sols classificats per desenvolupar, ja que extreu els sistemes d'aquets i els comptabilitza apart.

Aquesta tècnica però, permet també detectar que el sector de la Fornaca ha reservat menys espais lliures dels previstos en el planejament, subjectant-se a la legislació vigent, però no les previsions del Pla.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

També ha calgut segregar algunes illes per quantificar-les adequadament, per les mutacions que s'han produït en l'habitatge unifamiliar a plurifamiliar, com per exemple a can Solé d'abaix.

QUALIFICACIÓ DE SÒL				
	PGOU 1984		PGOU 2019	
1a Sistema Costaner	26.100,00	3,47%	80.140,00	9,15%
1b Protecció de cursos d'aigua	3.200,00	0,43%	2.558,52	0,29%
2 Sistema ferroviari	4.440,00	0,59%	12.126,28	1,38%
3 Sistema viari	73.867,00	9,83%	187.583,54	21,41%
<i>en sòl urbà</i>	46.327,00	6,17%	182.717,54	20,86%
<i>en sòl urbanitzable</i>	5.880,00	0,78%	4.866,00	0,56%
<i>no inclòs</i>	21.660,00	2,88%	0,00	0,00%
4 Infraestructures de serveis tècnics	710,00	0,09%	4.450,94	0,51%
5 Zones verdes	68.472,00	9,12%	80.756,58	9,22%
<i>en sòl urbà</i>	40.112,00	5,34%	69.943,26	7,98%
<i>en sòl urbanitzable programat</i>	19.360,00	2,58%	10.813,32	1,23%
<i>en sòl urbanitzable no programat</i>	9.000,00	1,20%	0,00	0,00%
6 Equipaments	27.400,00	3,65%	32.862,12	3,75%
<i>en sòl urbà</i>	23.016,00	3,06%	29.156,50	3,33%
<i>en sòl urbanitzable programat</i>	4.384,00	0,58%	3.705,62	0,42%
7 Ordenació contínua tradicional	61.352,00	8,17%	57.533,92	6,57%
8 Cases unifamiliars en filera alineades	3.467,00	0,46%	3.692,25	0,42%
9 Cases unifamiliars en filera no alineades	40.170,00	5,35%	17.204,08	1,96%
			6.223,39	0,71%
9b A definir per ED	4.336,00	0,58%	11.352,39	1,30%
			37.719,38	4,31%
10 Cases plurifamiliars en filera	45.360,00	6,04%	4.667,53	0,53%
11 Aïllada plurifamiliar I	22.848,00	3,04%	20.954,47	2,39%
12 Aïllada plurifamiliar II	14.448,00	1,92%	13.257,28	1,51%
13 Aïllada unifamiliar I	2.606,00	0,35%	2.786,64	0,32%
14 Aïllada unifamiliar II	42.439,00	5,65%	65.783,40	7,51%
15 Aïllada unifamiliar III	67.840,00	9,03%	75.029,47	8,56%
16 Passeig marítim	23.647,00	3,15%	24.029,61	2,74%
17 Hoteler	4.019,00	0,54%	22.289,66	2,54%
18 Verd privat	15.218,00	2,03%	15.996,44	1,83%
19 Renovació urbana en transformació d'ús	2.205,00	0,29%	2.095,36	0,24%
20 Sòl urbanitzable programat	171.456,00	22,83%	74.378,47	8,49%
21 Sòl urbanitzable no programat	25.500,00	3,40%	0	0,00%
22 Sòl no urbanitzable	24.020,00	3,20%	20.564,00	2,35%
total	751.100,00	100%	876.035,72	100,00%

Taula U2. Superfícies segons qualificació de sòl

Font: Pròpia a partir de la Memòria del PGOU de 1984 i la documentació del RPUC.

Al llarg de la vigència del present PGOU s'han anat desenvolupant els diferents instruments de planejament bé amb modificacions puntuals de planejament o en desenvolupament derivat de figures ja previstes.

En resum s'han tramitat els següents documents segons consta en el RPUC:

Modificacions puntuals de planejament

Consultat el registre de planejament urbanístic es disposa dels següents instruments que s'han aprovat definitivament:

Modificació del PGO a l'àmbit de l'edifici de Can Montanyà i de la Casa de les Monges, Riera Caldes, 54-56 i carrer Santema, 1

Aprovada definitivament en data 27 de novembre de 1996 i publicada al DOGC de 29 de gener de 1997.

Modificació puntual del PGO zona central del Litoral, tram comprès entre vies Renfe i línia platja i Riera Caldes i carrer Estació

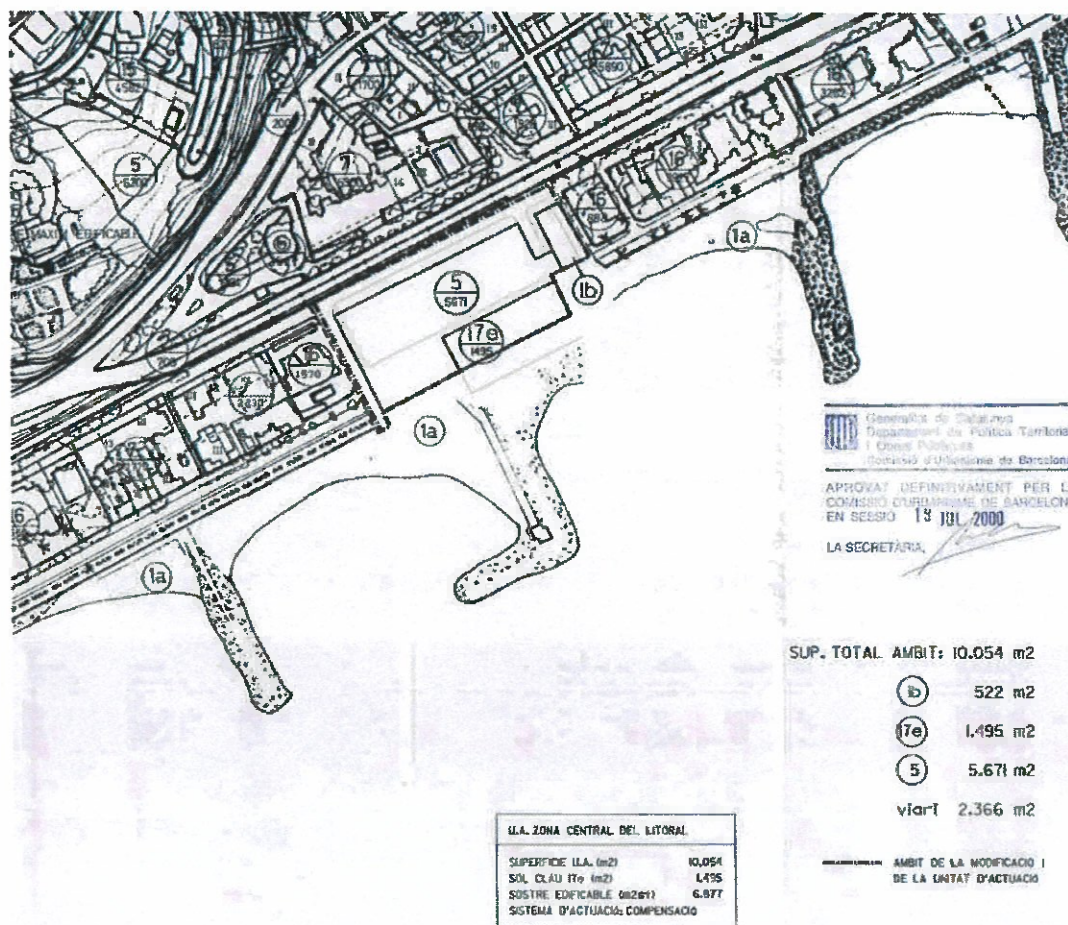
Aprovada definitivament en data 19 de juliol de 2000 i publicada al DOGC de 23 de novembre de 2000.

Aquesta modificació preveia conciliar la delimitació de la zona marítima terrestre amb el conjunt hotelier històric existent, que restava afectat per aquesta delimitació. La modificació va suposar "de facto" l'enderroc de l'hotel Colon i preveia la seva substitució per un altre que adaptava les seves alineacions a la Llei de Costes.

Així mateix crea una subclau hotelera que recull la modalitat de balneari reordena les circulacions i espais lliures que queden a l'entorn d'aquesta peça hotelera.

La modificació té relació també amb la descatalogació de l'hotel Colon del PEPPA de forma que va permetre la construcció del nou equipament en el lloc que ocupava l'anterior casino.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC



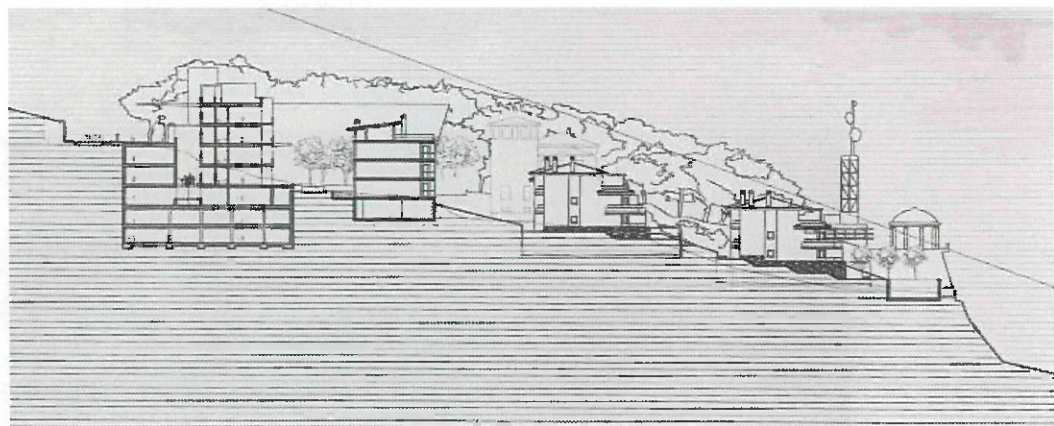
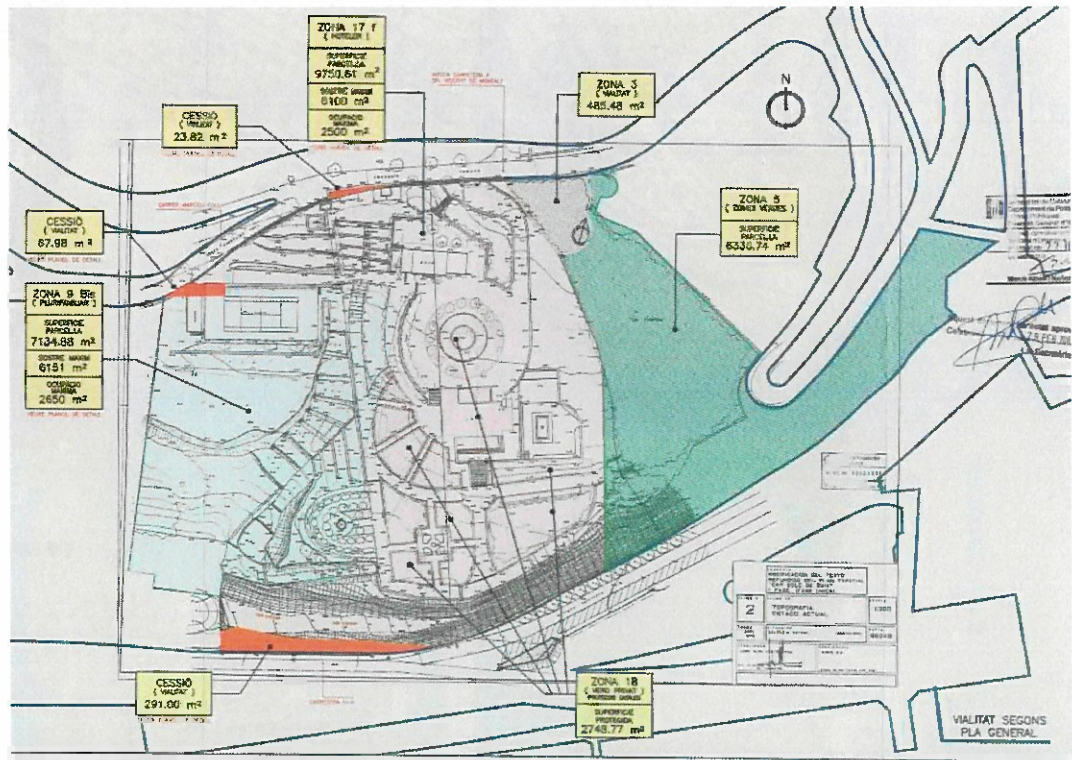
Imatge de l'hotel històric (Font: portal todo colección)

Modificació puntual del Pla general d'ordenació a l'àmbit de les finques can Solé de Baix -la Pineda i l'Escorxador

Aprovada definitivament en data 22 de juliol de 2003 i publicada al DOGC de 23 de desembre de 2003. (disposa de conveni urbanístic)

La modificació reordena la finca de can Solé i l'escorxador, així com la Pineda de titularitat municipal, reubicant les edificacions amb la voluntat de desenvolupar un

hotel de 5 * a la banda nord i un conjunt d'habitatges en filera a la banda oest de la finca.



Modificació del Pla general d'ordenació de delimitació de la unitat d'actuació de les finques can Solé de Baix, la Pineda i l'Escorxador

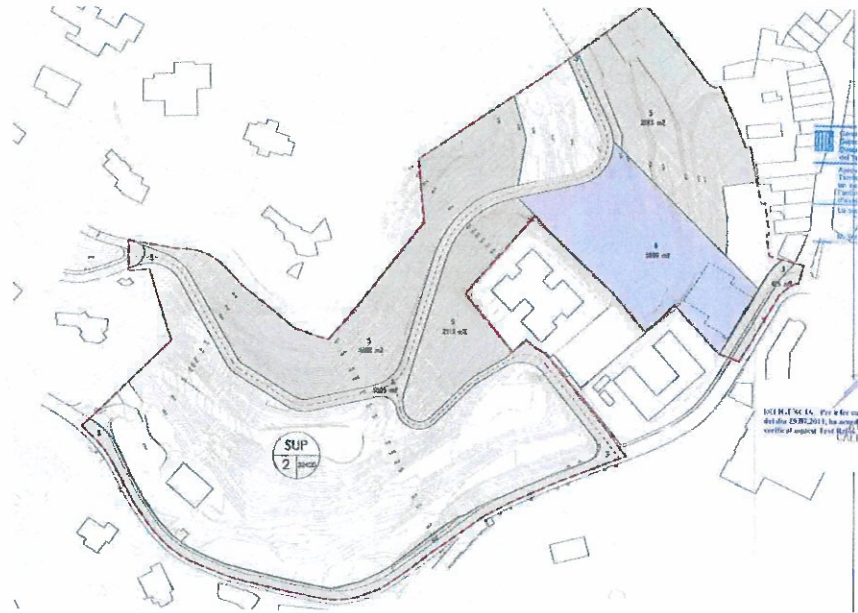
Aprovada definitivament en data 20 de setembre de 2007 i publicada al DOGC 4998 de 30 d'octubre de 2007.

Vinculada a l'anterior modificació crea una Unitat d'actuació sobre la totalitat de l'àmbit reordenat, atenent a la situació controvertida d'una finca ja cedida a l'Ajuntament en la que es posa en qüestió la seva titularitat. La unitat d'actuació ve a preservar els drets i deures que es generen de la modificació anterior.

Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit de Les Escoles

Aprovada definitivament en data 12 de maig de 2011 i publicada al DOGC 6078 d'1 de març de 2012.

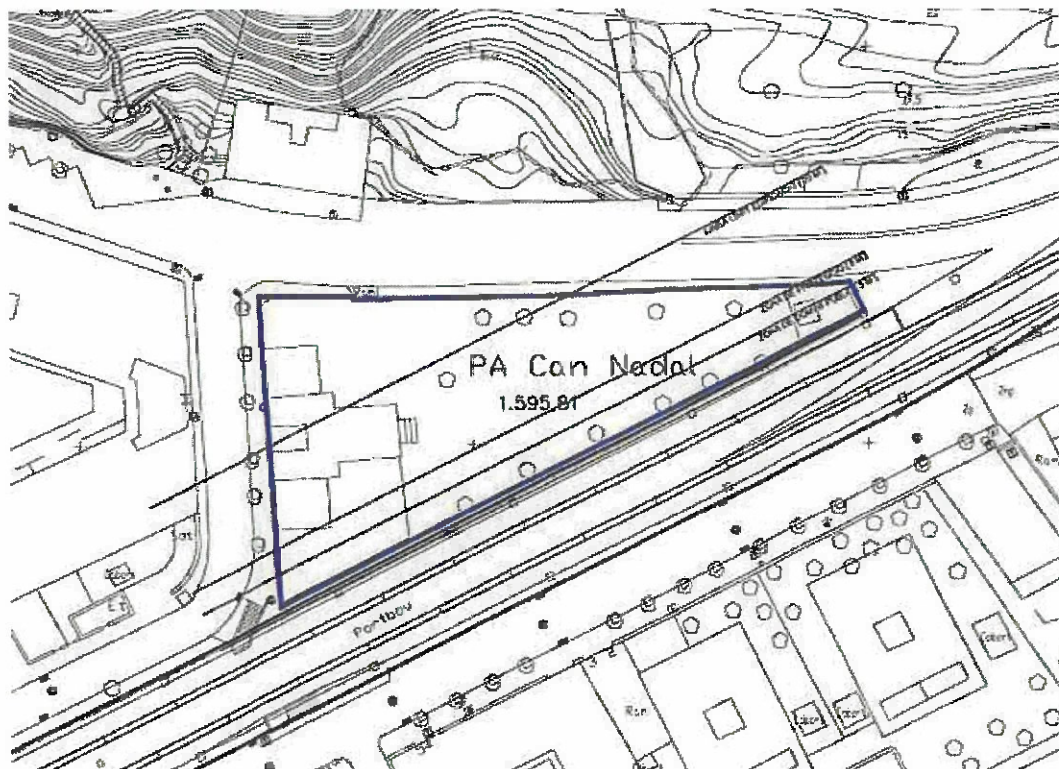
Ajusta les vialitats de la part nord de la finca, configura específicament l'espai destinat a equipaments junt a les escoles existents, ajusta la zona delimitada com a zona verda i millora la mobilitat de l'àmbit.



Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana corresponent a la finca can Nadal

Aprovada definitivament en data 3 de febrer de 2012 i publicada al DOGC 6129 de 16 de maig de 2012.

La modificació crea una nova clau específica per la finca objecte de modificació de forma que compatibilitza el nivell de protecció de l'edificació singular existent amb la seva rehabilitació.

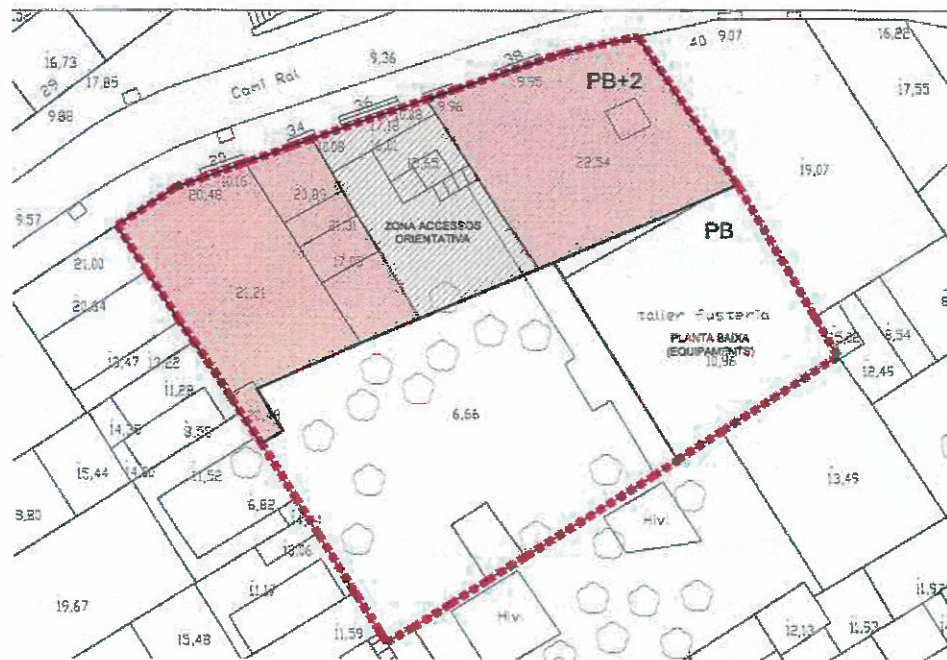


Modificació del Pla general d'ordenació urbana, a la zona de can Comas que inclourà també de manera vinculada la requalificació i ordenació de l'àmbit de la finca en sòl urbà del Camí Ral, 34, 36 i 38

Aprovada definitivament en data 7 d'abril de 2011 i publicada al DOGC 5930 de 28 de juliol de 2011.

La modificació incideix sobre un àmbit de naturalesa urbana i un altre de sòl urbanitzable sense desenvolupar. Entre els objectius de la modificació està l'adequació del sector a les noves prescripcions dels canvis legislatius en referència als sistemes i en matèria d'habitatge protegit i la reordenació en usos plurifamiliars de forma que es concentrava l'àmbit edificatori en les parts baixes del sector i s'alliberava aquells espais amb pendents excessives.

Paral·lelament es cercava un mecanisme d'obtenció d'una finca en el nucli urbà que finalment ha quedat desvinculada per sentència judicial.



Modificació en l'àmbit de can Vidal



Proposta d'ordenació en l'àmbit de can Comas

Modificació del Pla general d'ordenació urbana dels articles 13, 18, 23 i 31

Aprovada definitivament en data 15 d'abril de 2010 i publicada al DOGC 5669 de 13 de juliol de 2010.

Modifica aspectes molt concrets de l'articulat normatiu: modifica el termini d'execució de les llicències concedides; establir la densitat d'habitatges per cada zona concreta; establir una regulació específica per l'ús hotel·ler; i delimitar els casos en que es poden substituir els locals de planta baixa en habitatges.

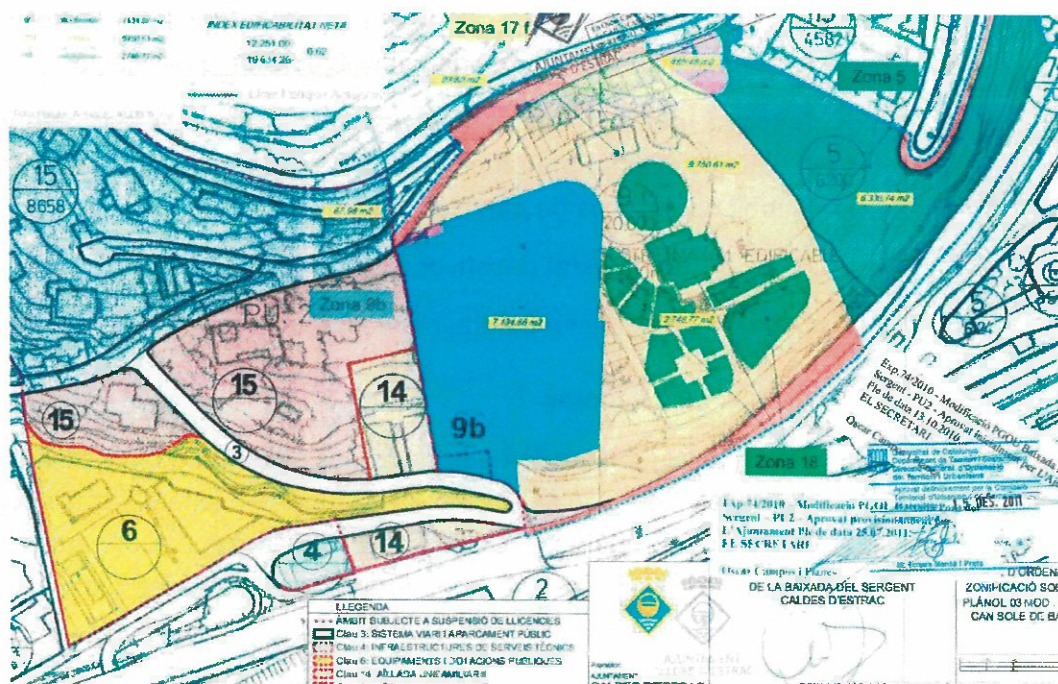
Modificació del Pla general d'ordenació a l'àmbit de la baixada del Sergent

Aprovada definitivament en data 15 de desembre de 2012 i publicada al DOGC 6060 de 6 de febrer de 2012.

Defineix i concreta el traçat del sistema viari del carrer Baixada del Sergent, situat dins del PU-2 i modifica la qualificació urbanística d'una finca de titularitat municipal.

Originalment el citat vial no estava identificat al planejament i la MPPGOUM en reconeix la seva existència als efectes de garantir l'accés a les construccions existents.

La modificació també qualifica com equipament i dotació pública un sistema qualificat com a privat però del qual n'ostentava la titularitat.



Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de l'article 23 de les Normes urbanístiques pel que fa a les definicions dels usos segons la funció urbanística

Aprovada definitivament en data 8 de juny de 2017 i publicada al DOGC 7413 de 17 de juliol de 2017.

Modifica els articles 23.4 i 23.5, efectuant una reestructuració completa de la seva descripció i condicionants per actualitzar-se als efectes de millorar la seva interpretació en relació al redactat original del PGOUM.

Sectors de sòl urbanitzable

El Pla general d'ordenació urbana municipal de 1984 preveu 4 sectors de sòl urbanitzable programat i 1 àmbit de sòl urbanitzable no programat, tots ells de caràcter residencial.

La pràctica totalitat d'aquests sectors s'ha desenvolupat, amb la única excepció del Sector 1 i 2, per raons de la seva complexa orografia.

L'estat actual de cada un dels sectors del planejament vigent està en la situació següent:

a) Sectors de sòl urbanitzable programat (SUP):

SUP-1. Can Comas

Sector situat al nord del municipi en la seva part central, en el punt més alt. Limita amb l'autopista i configura en aquest moments l'única peça boscosa de consideració, atenent a les pendents molt fortes del sector que d'acord amb la normativa vigent no podrien ser objecte de qualificació.

Disposa d'una modificació puntual de planejament, (veure apartat xxxx d'aquesta Memòria) i un conveni urbanístic, existint a més relació pròpia amb l'àmbit de sòl urbà de can Comas.

El sector no ha estat desenvolupat.

Situació actual: sòl urbanitzable delimitat.

SUP-2. Les Escoles

Situat al mig del territori a la banda oest del casc antic, al nord de la carretera de Sant Vicenç, en un entorn forestal que envolta els sòls ocupats per l'escola bressol municipal i pel CEIP Sagrada Família. Aquest àmbit té una edificació singular de fusta amb un jardí botànic de notable interès.

En el PGOU de Caldes d'Estrac el sector SUP-2 "Les Escoles" es delimita i regula mitjançant l'article 42.1 de les seves normes.

El 12 de Maig de 2011 va ser aprovada la modificació puntual del PGOU a l'àmbit de les Escoles i publicada l'1 de març del 2012.

El pla parcial es va aprovar recentment, en data 10 d'octubre de 2019 i publicat al DOGC de 31 d'octubre amb una ordenació que respecta aquesta darrera.



Zona 15 A.1

Superfície de 2.381,80 m²

Edificabilitat màxima sobre parcel·la neta: existent (361,04 m²st)

Edificació protegida.

Zona 15 A.2:

Superfície de 4.019,1 m²

Edificabilitat màxima sobre parcel·la neta: 0,24 m²st/m²s

Ocupació màxima de parcel·la neta: gàlib

Altura reguladora màxima: 7m (PB+1PP)

Zona 15 A.3:

Superfície de 2.317 m²

Edificabilitat màxima sobre parcel·la neta: 0,31 m²st/m²s

Ocupació màxima de parcel·la neta: gàlib

Altura reguladora màxima: 7m (PB+1PP)

Zona 12 A:

Superfície de 4.209,25 m²

Edificabilitat màxima sobre parcel·la neta: 0,765 m²st/m²s

Ocupació màxima de parcel·la neta: gàlib

Altura reguladora màxima: 7m (PB+2PP)

SUP-3. Torre Vella

Sector situat al nord-oest del municipi, a la vessant oriental del turó de Caldes entre el cementiri i la riera del Gorg que limita amb Sant Vicenç de Montalt.

El sector està executat i consolidat amb un desenvolupament propi de ciutat jardí, amb habitatges unifamiliars aïllats segons tres tipologies:

Sector residencial 1

Superfície de 17.005,25 m²

Edificabilitat màxima sobre parcel·la neta: 0,27 m²/m²s

Ocupació màxima de parcel·la neta: 25%

Longitud mínima de façana: 20m

Altura reguladora màxima: 7m (PB+1PP)

Separació de llindes: 5m del carrer i 3 del lateral i de fons.

Sector residencial 2:

Superfície de 20.583,50 m²

Edificabilitat màxima sobre parcel·la neta: 0,30 m²/m²s

Ocupació màxima de parcel·la neta: 25%

Longitud mínima de façana: 20m

Altura reguladora màxima: 7m (PB+1PP)

Separació de llindes: 5m del carrer i 3 del lateral i de fons.

Sector residencial 3:

Coefficient d'edificabilitat: 0,50 m²/m²s

Ocupació màxima de parcel·la: 35%

Longitud mínima de façana: 20m

Altura reguladora màxima: 7m (PB+1PP)

SUP-4. La Ratlla

Sector situat a continuació de l'anterior, a la banda de mar, remuntant des del torrent fins al sector de les Escoles.

Sector amb pla parcial aprovat definitivament amb data de 20 d'abril de 1990 i executat. No es troba documentació a les dependències municipals. Cal considerar els instruments de gestió aprovats.

Situació actual: sòl urbà. Sector executat i consolidat.

Sectors de sòl urbanitzable no programat (SUNP):

SUNP-1. La Fornaca

Sector situat sota la carena del Turó de Caldes cap a la vessant oest del municipi, en una franja estreta de creixement.

Programa d'actuació urbanística aprovat definitivament el 22 de març de 2000 (DOGC 5016 de 26 de novembre de 2007). Pla parcial aprovat definitivament el 18 d'octubre de 2001 i publicat al DOGC de 13 de febrer de 2001.

Respecte dels instruments de gestió urbanística consta segons resum de documentació urbanística en dependències municipals proporcionat per l'Ajuntament el Projecte de compensació i decret de recepció definitiva de les obres el 29 de maig de 2006.

Situació actual: sòl urbà.

Unifamiliar aïllada o aparellada

Tipus d'ordenació: aïllada per cada finca o agrupada 2 a 2 segons plànol d'ordenació nº 8.

lineació segons alineació de vial, formant grups d'habitatges aïllats

Parcel·la mínima: 500 m²

Façana mínima: 15 m.

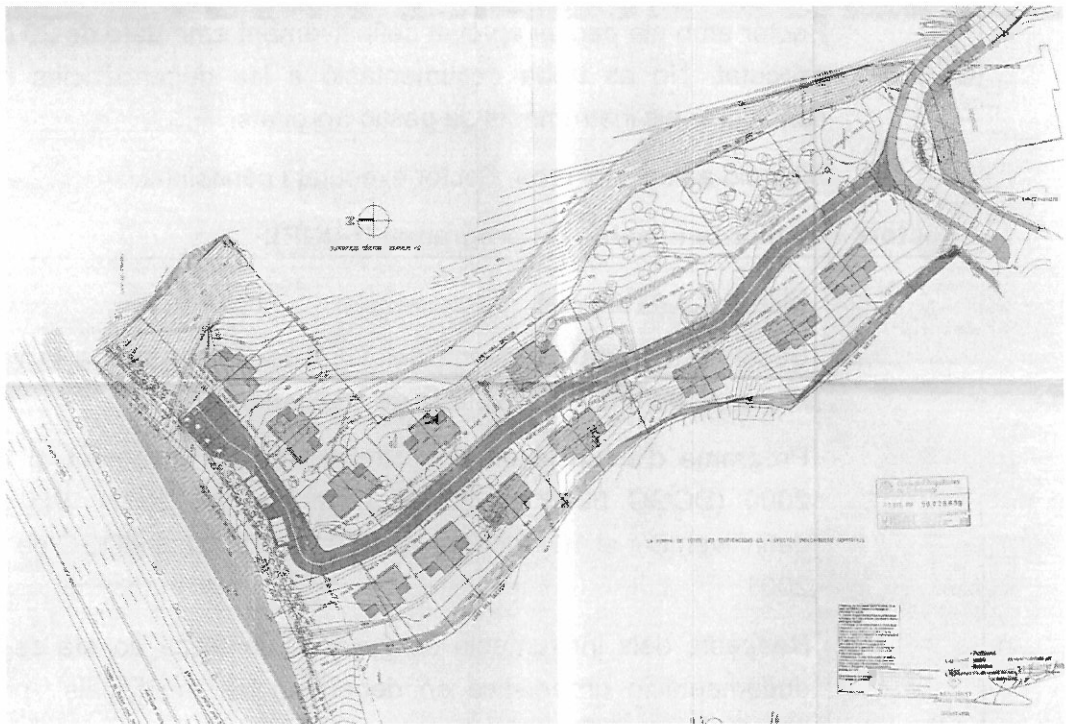
Edificabilitat neta: fixa de 184,11 m² per cada parcel·la.

Ocupació màxima: 30%

Altura màxima: 6,50 m (PB+1P)

Reculades: 5 metres a vial i 3 a veïns.

Coberta: inclinada de teules (30%) de color vermell o marrons, o bé planes.



Unifamiliar aïllada o aparellada

Unitats d'actuació i PERIs

El Pla general d'ordenació urbana de 1984 va delimitar dues Unitats d'actuació, però que en la documentació consultada no disposen d'una fitxa pròpia. Queden identificades en els plànols de sectors de planejament i etapes d'actuació i a la normativa del Pla.

Bona part d'aquestes Unitats ja han estat ja executades i han passat a integrar-se en el sòl urbà consolidat:

UA1-TURÓ DE CALDES

Unitat d'actuació situada a la vessant sud-est del turó de Caldes, entre el cementiri i el nucli antic. Desenvolupada parcialment mitjançant figures inconnexes que no han garantit la correcta distribució de beneficis i càrregues.

Està desenvolupada parcialment mitjançant subàmbits definits per lots. No s'ha localitzat cap document que efectuï la corresponent delimitació poligonal i a la vegada en aquest àmbit no s'han produït cessions acordades amb les densitats resultants per l'aplicació normativa.

D'acord amb l'article 33 bis de la zona 9b, ordenació específica, preveient el desenvolupament mitjançant estudis de detall adaptant-se a les zones 8, 9, 10, 14 i 15 del PGOU. En relació al present àmbit es contempla un màxim de 60 habitatges i un sostre màxim de 8.951 m².

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Es distingeixen dos àmbits gràficament. Un marcat amb ratlles inclinades i un altre amb elements de quadricula. Els àmbits s'han desenvolupat per les illes especificades en el planejament que n'indicava la seva superfície.

L'any 1986 es va aprovar el projecte de reparcel·lació, fet que dificulta la intervenció en aquest àmbit que per la seva densitat i consideració de sòl urbà ha comportat dèficits importants de sistemes en el conjunt de la població, ja que no aporta cap mena de càrrega urbanística sobre l'àmbit.



Clau	Superfície (m ²)	(%)	Edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre (m ² st)	Habitatges (hab)	
9b.01	unifamiliar ED	2.920,00	5,88%	0,77	2.244,00	14
9b.03	unifamiliar ED	1.435,00	2,89%	0,77	1.103,00	7
9b.04	unifamiliar ED	7.293,00	14,68%	0,77	5.604,00	36
9b.02	unifamiliar ED	17.588,00	35,41%	0,72	12.601,00	87
9b.05	unifamiliar ED	20.427,00	41,13%	0,72	14.635,00	102
Total zones	49.663	100,00%		36.187	246	

Els subàmbits s'han desenvolupat generalment amb conjunt d'ordenació en filera i resta un romanent potencial de 182 habitatges, dels quals alguns han començat recentment la seva execució.

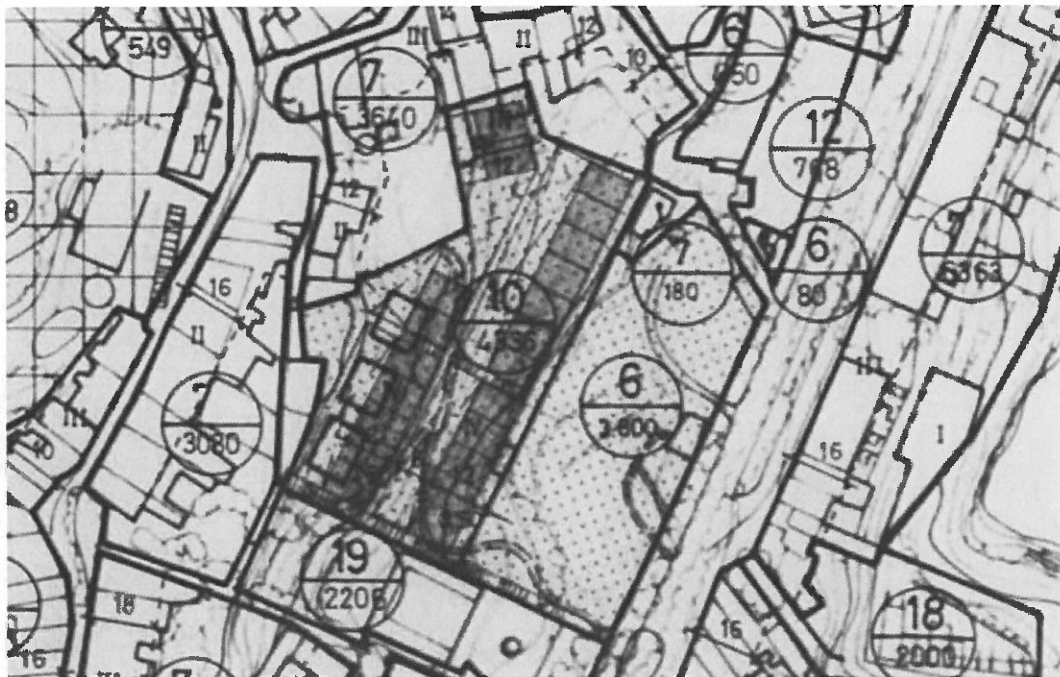
Unitat executada parcialment

UA2-CAN MUNTANYÀ

Unitat d'actuació situada entre la riera i el carrer Major del municipi. Consisteix en un espai planer entès com a sistema públic per la seva centralitat i ús que finalitza en un talús en forta pendent que salva el desnivell fins el raval del carrer Major i que preveu edificació en alçada.

L'àmbit es troba pendent de desenvolupar, amb un PERI aprovat en data 28 de setembre de 1988 i una modificació puntual de planejament el 24 d'abril de 2014 amb l'objectiu d'incorporar un mercat dins de l'àmbit.

Disposa de reparcel·lació inscrita el 1989 i les cessions d'equipaments i viari es troben realitzades, raó per la qual la seva reconsideració s'ha de valorar en mesura per les repercussions que pot tenir.



En l'actualitat l'espai està ocupat per una pista esportiva, un aparcament en zona blava i les edificacions incloses dins de l'àmbit.

La centralitat i relació amb la riera com espai vertebrador del municipi li atorga una importància cabdal i es fa necessari resoldre aquest àmbit com un espai d'oportunitat i que permeti un conjunt de relacions entre les diferents trames existents i l'entorn. Plantejar millores de connectivitat i la possibilitat, pràcticament única de disposar d'un aparcament adequat a les necessitats del municipi.

Cal valorar la incorporació d'usos terciaris que potenciïn el consum intern i l'activitat.

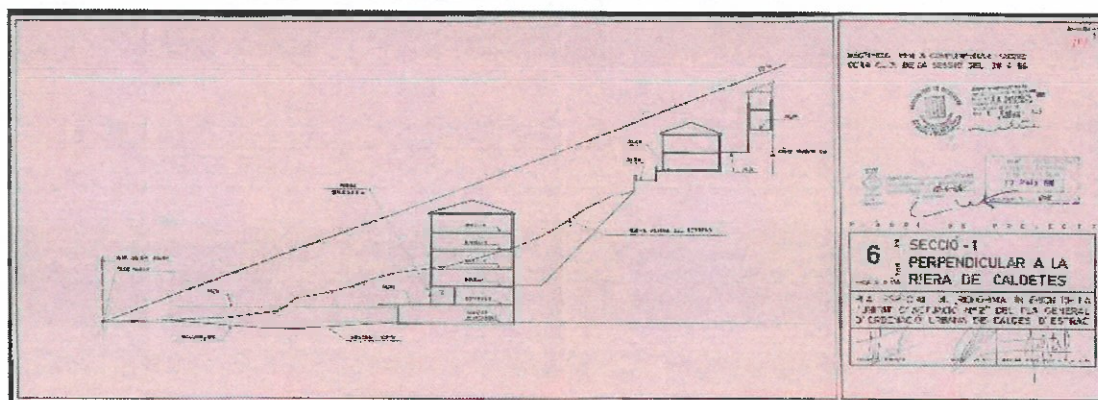
El P.E.R.I. de la U.A. 2 "Can Muntanyà" va ser aprovat l' 1 de Febrer de 1989 i publicat el 5 de Maig de 1989. L'àmbit es troba zonificat en tres àrees:

- Zona 7- Ordenació contínua tradicional
- Zona 10- Cases Plurifamiliars en filera
- Zona 6- Equipaments i Dotacions Públiques

Els plànols i normativa del P.G. defineixen detalladament les possibilitats edificadores de la zona 7. D'acord amb el que està establert a l'art.34-4 de la normativa del P.G. les zones 6 i 10 han de desenvolupar-se mitjançant un Pla Especial de reforma interior.

Els objectius del Pla especial de reforma interior són:

- Aconseguir que la nova àrea que es projecta quedi consolidada implantant la seva edificabilitat de manera respectuosa amb les característiques de l'existent entorn urbà, i a la vegada que el nou espai d'ús públic quedi degudament incorporat a la Riera de Caldetes, que és el suport viari principal del sector que es pretén ordenar.
- Fixar els límits i concretar condicions tant per l'àrea d'edificació com per l'àrea de dotacions públiques de manera que no resultin dues parcel·les aïllades que es puguin desenvolupar independent, sinó que formin un conjunt urbà interrelacionat, amb usos que siguin compatibles i amb accessos.
- Establir una xarxa de comunicacions, tant per a cotxes com per a vianants, que solucioni els recorreguts necessaris dins l'àrea de nova formació i que a la vegada quedi enllaçada amb els carrers existents de forma que serveixi per a millorar i completar l'actual trama viària.

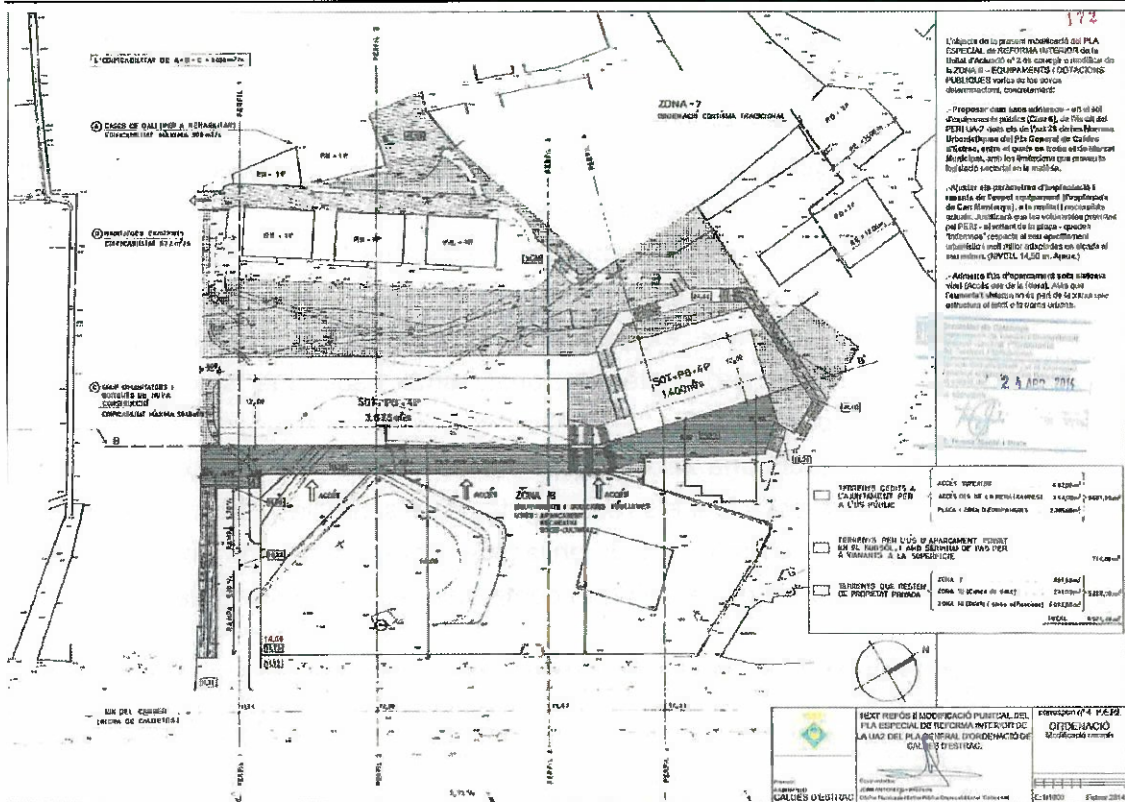


En data 24 d'abril de 2014 s'aprova definitivament la modificació puntual del PERI de la UA2, publicada el 16 de juny de 2014 modifica l'anterior.

Aquesta té com a objectiu corregir o modificar de la zona 6-EQUIPAMENTS I DOTACIONS PÚBLIQUES varies de les seves determinacions, concretament:

- Proposar com usos admesos, en el sòl d'equipaments públics (clau 6), tots els usos permesos a l'art.29 del PGO, entre els quals es troba el Mercat Municipal.
- Ajustar els paràmetres d'implantació i rasants de l'espai equipament (l'esplanada Can Muntanya) a la realitat i necessitats actuals. Fet que justificarà que les volumetries previstes pel PERI al volant de la plaça, definides com a zones 7 i 10, quedin "indemnes" respecte al seu aprofitament urbanístic i molt millor adaptades en alçada al seu entorn.
- Admetre l'ús d'aparcament sota el sistema viari (Accés des de la Riera). Atès que l'esmentat sistema no és part de la xarxa que estructura el teixit o la trama urbana, simplement dona accés a les construccions del darrere.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC



Clau		Superfície (m ²)	(%)	Edificabilitat (m ² st/p)	Sostre (m ² st)	Habitatges (hab)
7	Ordenació continua tradicional	891,00	10,09%	0,34	300	6
10	Plurifamiliar en filera	241,00	2,73%	2,79	672	6
10	Plurifamiliar en filera (nova)	4.094,00	46,38%	1,23	5.028	40
Total zones		5.226,00	59,20%		6.000	52
3	Viarí	816,00	9,24%			
5	Zones verdes	0,00	0,00%			
	Sistema hidrologic	0,00	0,00%			
6	Equipaments	2.785,00	31,55%			
Total sistemes		3.601,00	40,80%			
TOTAL SECTOR		8.827,00	100%	0,3	6.000,00	52

PAU Can Solé de Baix.

Tot i que el planejament general en definia directament l'ordenació, modificacions posteriors de planejament van definir aquest polígon d'actuació que comportava determinades cessions per espais lliures i la connectivitat entre diferents cotes del municipi.

Entre les diferents figures derivades que es localitzen a l'àmbit el Pla especial aprovat definitivament el 19 de Maig de 1993 i publicat 08 de setembre de 1993.

La finca Can Soler de Baix està situada al sud-oest del municipi de Caldes d'Estrac, en una posició privilegiada orogràficament com a contrafort del Turó de Caldetes.

Pel nord limita amb el carretera de Sant Vicenç, per l'oest amb la Baixada del Pont del Sergent, pel sud amb la N-II, i per l'est per una zona coneguda com "la Pineda". La seva posició es pot resumir com una plataforma natural sobre el mar, de suau pendent que constitueix un genuí mirador natural.



El Pla general classifica la finca de Can Soler de Baix, com a sol urbà, qualificant la part edificable amb clau 9c (cases unifamiliars en filera no alineades) i grafia l'ordenació dels habitatges a desenvolupar mitjançant un estudi de detall, establint que en el cas de canviar l'ordenació projectada, s'haurà de redactar un Pla Especial amb els paràmetres bàsics màxims de 12.000 m2t y 50 habitatges.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Per tant, l'objectiu del Pla Especial és el de desenvolupar el PGO, en el sentit de dissenyar una nova proposta d'ordenació que respecti i potencii les preexistències d'aquesta, seguint les directrius ja establertes al PGO, respecte al tipus d'ordenació, condicions i usos d'edificació.

Previ a aquest Pla Especial, la propietat va subscriure un conveni urbanístic, on es posava en manifest les directrius d'aprofitament, usos i ordenació de la finca i es pactaven cessions com les del parc urbà de la pineda com a part de la finca.



Clau		Superfície (m ²)	(%)	Edificabilitat (m ² st/p)	Sostre (m ² st)	Habitatges (hab)
9b	Habitatge plurifamiliar	7.134,88	23,59%	0,86	6.151,00	51
17f	Hoteler	9.750,61	32,24%	0,63	6.100,00	0
18	Casa can Solé (PEPPA)	2.748,77	9,09%	0,38	1.040,00	1
Total zones		19.634,26	64,93%	0,68	13.291,00	52
3	Viarí	4.268,00	14,11%			
5	Zones verdes	6.337,00	20,96%			
	Sistema hidrologic	0,00	0,00%			
6	Equipaments	0,00	0,00%			
Total sistemes		10.605,00	35,07%			
TOTAL SECTOR		30.239,26	100%	0,6	13.291,00	52

P.E.R.I El Molí

Aprovat definitivament el 21 de Març de 1986 i publicat 04 d'agost de 1986.

El PERI del Molí se situa al marge esquerra de la riera de Caldes, just quan aquesta penetra en el territori municipal a la seva banda nord.

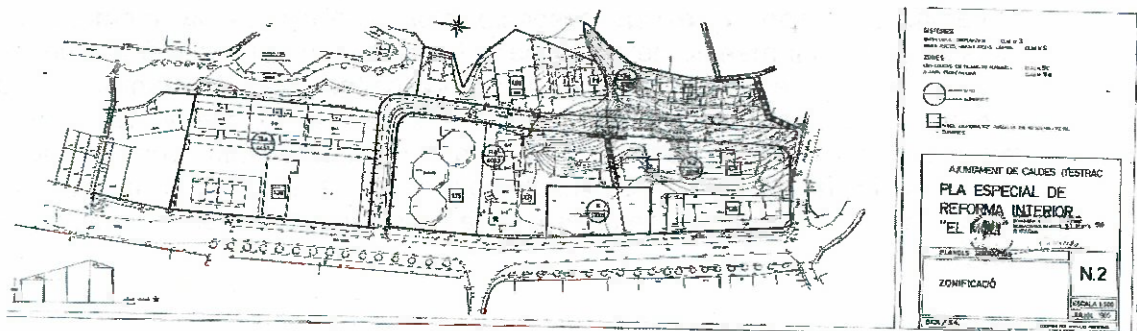
La gran majoria del sòl és actualment de propietat particular, només una part del camí interior es propietat de l'ajuntament. El sòl s'ordena mitjançant una zona verda junt a la riera i un vial interior que distribueix els habitatges de la part superior.

Existeixen 6 finques, totes elles en diferent situació edificatòria.

El Pla General, fixa per el sector la necessitat de realitzar un PERI, grafiat un vial interior, una àrea de 1.012 m² destinats a jardins urbans, i considerant la resta com a zona aïllada plurifamiliar, clau 11.

Els objectius d'aquest P.E.R.I són:

- Definir les bases per a l'edificació del sòl urbà interior al sector i encara no desenvolupat
- fixar les condicions urbanístiques que permetin que no quedi cap edifici fora d'ordenació.
- Obtenir el sòl destinat a vialitat i jardins urbans
- Definir els criteris de contribució dels propietaris a les obres d'urbanització dels vials i jardins.
- Evitar la reparcel·lació física entre les propietats, atès el grau de consolidació de l'edificació i l'edificació i l'existència



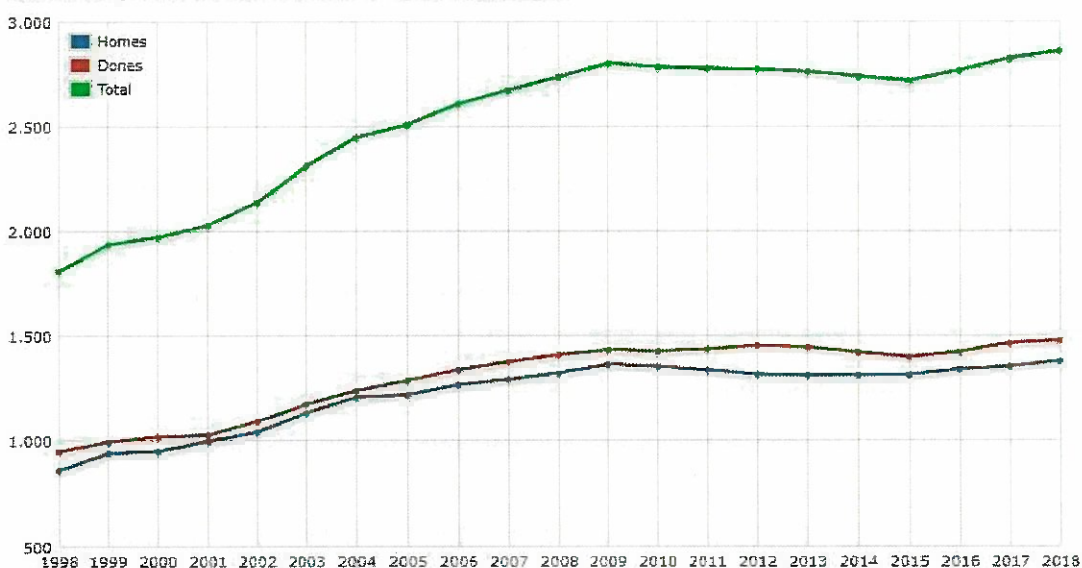
1.5.4. Potencialitat del planejament vigent

El Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de 1984 evidencia el sobredimensionament del Pla de 1967 en relació a les previsions de creixement de població. Mentre es plantejava que l'any 1982, aquesta hagués arribat als 10.000 / 13.000 habitants, la realitat era que l'any 1982 la població estable era de 1.162 habitants, que en èpoques turístiques disposava de 4.800 habitants en segona residència i 471 possibles en places hoteleres. Fins i tot aquestes dades semblen distorsionades, atenent que es fa un càlcul de 6 persones per habitatge, que ja no es trobava en els paràmetres familiars de l'any 1982.

En l'apartat 3 es detallen els potencials de creixement en nombre d'habitatges i població. Arribant a una capacitat màxima en sòl urbà de 5.896 habitants i 964 en sòl urbanitzable, totalitzant 6.860 habitants. Altre cop la realitat porta a una població molt inferior de 2.859 habitants l'any 2018.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Padró municipal d'habitants. Per sexe. Caldes d'Estrac. 1998-2018



Font: Iodescat, a partir del Padró censu de l'INE.

S'han comptabilitzat els potencials urbanístics romanents en els àmbits desenvolupats o pendents d'execució i que podrien encara completar-se amb nous habitatges.

Resta pendent de desenvolupar en les condicions actuals del PGOU, 449 habitatges distribuïts en 64.187,5 m² de sostre, dels quals 286 estarien en sòl urbà, amb 46.063 m² de sostre i els restants 163 en sòl urbanitzable, tot i que alguns ja es troben desenvolupats, amb condició de solar i per tant es podien edificar amb immediatesa.

Aquest potencial en relativa a les expectatives d'habitatge futur i que correspondrien a l'alternativa 0 son excessius respecte dels anàlisis de la memòria social, amb perspectives molt menors de creixement. Certament una restricció d'aquests potencials sembla necessària per acomodar-se a les necessitats reals del municipi. Per altre banda renunciar als possibles sectors pendents comporta no obtenir les obligacions dels propietaris en forma de percentatge d'aprofitament urbanístic i cessions per dotacions i per tant dificultar les polítiques d'habitatge en especial en un municipi que no disposa de parc públic ni musculatura financera per adquirir finques urbanes i actius per a la seva reconversió.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

						romanent	
		Superfície (m2s)	Edif bruta (m2st/m2s)	Sostre (m2st)	Habitatges (nombre)	Sostre (m2st)	Habitatges (nombre)
UA-1	Turó de Caldes	49.663,00	0,73	36.187,00	246	26.772,50	182
UA-2	Can Muntanyà	8.827,00	0,68	6.000,00	52	6.000,00	52
PERI 1	El Molí	18.313,00	1,38	25.190,45	181	0,00	0
PAU	Can Solé de Baix	30.239,26	0,44	13.291,00	52	13.291,00	52
Total		107.042,26	0,75	80.668,45	531	46.063	286

Taula U12. Avaluació de potencials romanents en Unitats d'actuació i Plans especials residencials

Font: Elaboració pròpia

						potencial romanent	
		Superfície (m2s)	Edif bruta (m2st/m2s)	Sostre (m2st)	Habitatges (nombre)	Sostre	habitatge
SUP-1	Can Comas	62.263,00	0,16	9.940,00	107	9.940,00	107
SUP-2	Les Escoles	32.420,00	0,16	5.327,00	39	5.327,00	39
SUP-3	Torre Vella	79.887,90	0,19	15.520,47	87	1200	8
SUP-4	La Ratlla	25.200,00	0,20	5.040,00	30	0	0
Total		199.771		35.827	2.062	16.467	154

						potencial romanent	
		Superfície (m2s)	Edif bruta (m2st/m2s)	Sostre (m2st)	Habitatges (nombre)	Sostre	habitatge
SUNP-1	La Fornaca	29.458,15	0,15	4.418,64	24	1.656,99	9
Total		29.458		4.419	24	1.657	9

Taula U13. Avaluació de potencials romanents en sòl urbanitzable

Font: Elaboració pròpia

	Potencial romanent	
	Sostre (m2st)	Habitatges (nombre)
Unitats d'actuació i plans especials	46.063,50	286
Sectors de sòl urbanitzable programat	16.467,00	154
Sectors de sòl urbanitzable no programat	1.656,99	9
Total	64.187,49	449

Taula U14. Avaluació de potencials residencials romanents

Font: Elaboració pròpia

1.6. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT I MOBILITAT

1.6.1. Infraestructures territorials

Caldes d'Estrac es troba excel·lentment comunicada gràcies a la seva posició central en el Maresme essent travessat per el corredor de comunicacions que suposa la franja existent entre la Serralada Litoral i el mar. Únic pas franc de la costa i que el llarg dels anys ha anat dotant d'infraestructures de comunicació el territori.

El ferrocarril de la línia Barcelona-Mataró-Maçanet, anomenada R1 actualment va arribar a Caldetes amb l'ampliació de la primera línia del país fins a Arenys de Mar, inaugurant-se l'any 1857. Com a totes les poblacions del Maresme, el tren suposa un tall físic en relació a la façana litoral que ha condicionat el desenvolupament de nombrosos municipis costaners de la comarca i especialment a Caldes d'Estrac com a destinació turística i amb una estreta franja d'espai entre els costers del turó de Caldes i

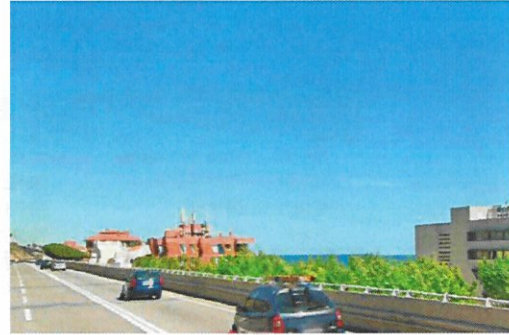
AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

el front marítim. Aquest eix suposa a la vegada oportunitat i barrera, essent una de les causes indiscutibles al llarg del segle XIX de la seva realització com a municipi turístic.



Carrer Santa Teresa (ferrocarril)

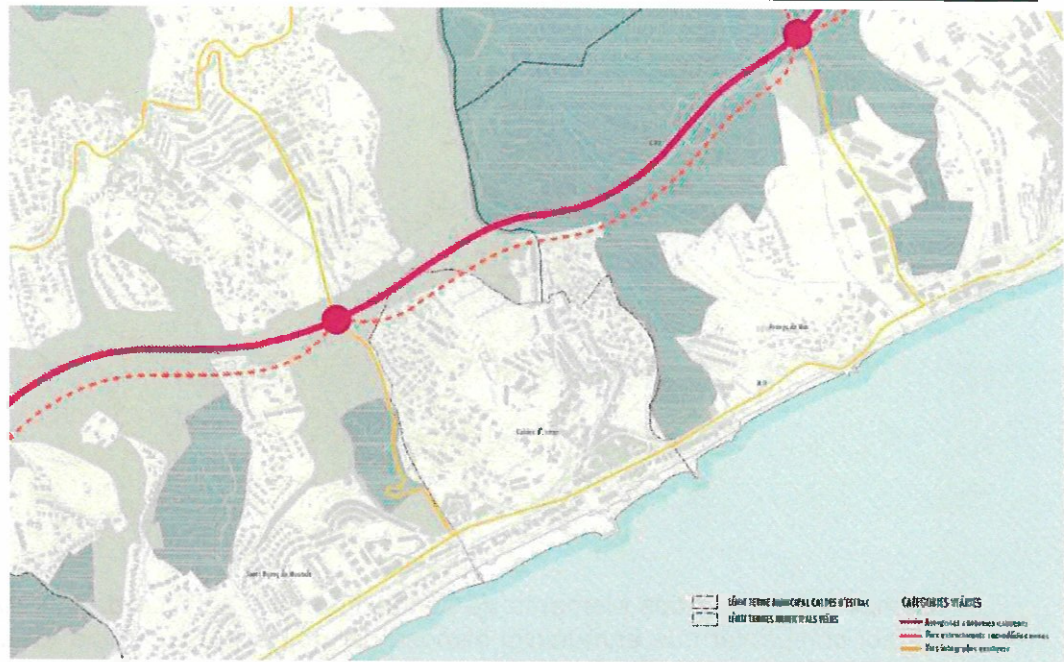


N-II, dalt del viaducte

L'altre element fonamental és la carretera N-II. El seu traçat discorre en paral·lel a la mateixa línia de ferrocarril per la facilitat topogràfica que conformava seguir la línia de la costa. Son molts els municipis del Maresme que disposen d'una autèntica façana sobre aquesta infraestructura, però a Caldes d'Estrac per la necessitat de salvar la riera es separava just a l'estació de ferrocarril fins un viaducte que va delimitar l'actual eixample, ja que les construccions es varen recolzar sobre aquest vial fins la línia del ferrocarril. Ara bé la progressiva densificació i creixement del total dels municipis que comunicaven amb Barcelona, Mataró i Arenys, a més d'esser via comunicació a les segones residències al nord de la primera, amb conegudes retencions els caps de setmana, va propiciar el seu desviament amb una estructura d'enginyeria que desviava la carretera sobre la línia de ferrocarril en tota la façana del municipi, recuperant la traça original en el límit amb Arenys.

La darrera infraestructura que tanca el municipi pel nord es l'autopista del litoral, C-32. Aquest eix viari conegut com autopista del Mediterrani que comunica totes les poblacions del Maresme entre Montgat i Tordera i que amb l'ampliació de l'any 1994 fins a Palafolls, va suposar un revulsiu en els creixements dels municipis millorant seva capacitat de comunicació amb vehicle privat i que va propiciar abundants creixements urbanístics al llarg de finals de la dècada dels anys 90' fins l'esclat de la bombolla immobiliària de l'any 2007. Tot i ser tangencial al municipi, la seva importància és definitiva, no sols com a línia franca de comunicació sinó també com a possible alternativa futura a resoldre la relació entre el mar i els municipis del Maresme, reconvertint tota la N-II com una autèntica travessia urbana.





Així a nivell territorial Caldes d'Estrac queda emmarcat entre la carretera, que baixa de Sant Vicenç fins a la costa, desplaçant l'antiga carretera que comunicava amb el nucli i que ara es llegeix en termes de vialitat interior, la citada C-32 que la delimita a nord amb sengles viaductes, la línia del ferrocarril al que s'afegeix la carretera nacional i el mar.

Aquests dos darrers elements han de mutar definitivament cap a una travessa urbana, ja que el municipi ha quedat afectat de forma impròpia en un dels seus eixos principals.

En aquesta línia s'expressa el PTMB quan dona especial prioritat a la C-32 i contempla per un futur un recorregut de caràcter intern amb limitacions de velocitat a 50 o 30 Km/h combinat amb carrils bici i vianants.

Assolir suprimir l'efecte barrera a mig termini és una necessitat no sols per el municipi de Caldes d'Estrac sinó també per la totalitat del Maresme.

1.6.2. Infraestructures municipals

La petita dimensió del municipi i la seva complexa orografia li han atorgat una forta compacitat. Les vies de comunicació territorials han esdevingut a la vegada barrera i component estructural i manifesten les greus dificultats per relacionar diferents àmbits.

La complexa i abrupta orografia que presenta suposa dificultats en la comunicació, que depèn quasi exclusivament del vehicle privat i que en bona mesura queda agreujada per la manca d'aparcament que apareix com l'element més reivindicat per la població.

Caldes d'Estrac disposa d'un estudi de mobilitat de l'any 2016 amb horitzó 2021 i per tant vigent, redactat per la Diputació de Barcelona, des de l'Oficina Tècnica de Mobilitat i Seguretat Viària Local i la Gerència de Serveis d'Infraestructures Viàries i Mobilitat, encarregat a la consultoria Euro Geotècnica, S.A. sota la direcció de Xavier Irigoyen on s'analitzen i proposen els aspectes relatius a la circulació de vehicles i vianants.

Es pot llegir el municipi entre àrees diferenciades: la Vila Vella, corresponent al nucli primigeni, la Vila Nova que abasta els eixamples i la zona litoral i la zona d'urbanitzacions, que guarda continuïtat amb la trama urbana.

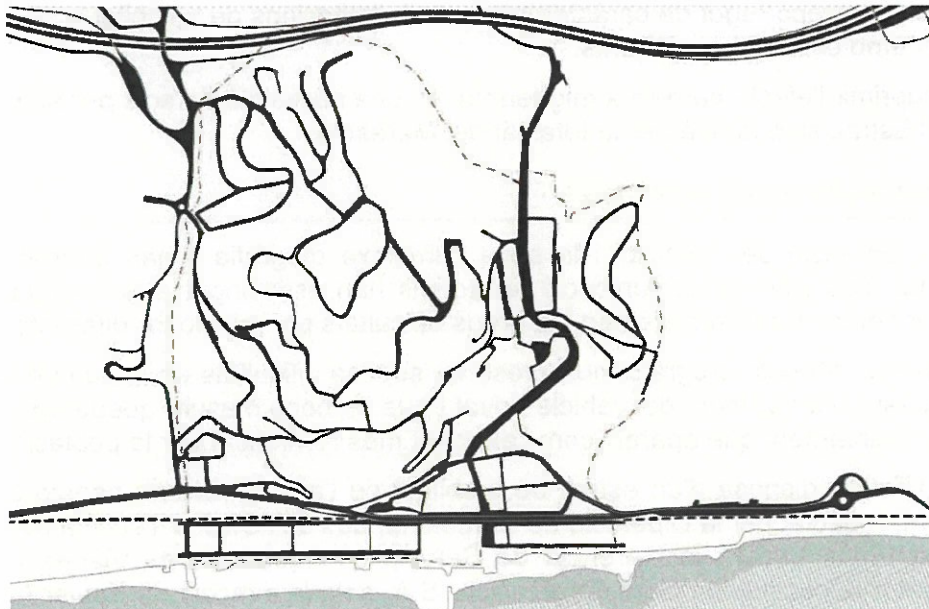
Els dos eixos principals de comunicació que travessen el municipi són l'eix dels carrers Fornaca – Lluís Companys – de la Mercè (1) , i l'eix de la Riera (2).



Comparant aquest dos elements de connexió amb la totalitat de la xarxa viària existent es pot comprovar que el municipi disposa de molt poca superfície viària i que s'ha anat recolzant sobre els diferents eixos naturals preexistents. La carretera vella de Sant Vicenç o la Riera, però aquests eixos no tenen lògica interna i han comportat que no disposin de les voreres i infraestructures pròpies d'un carrer urbà.

En el mapa en negatiu dels carrers veiem que la proporció viària respecte a les zones urbanes es relativament petita i conforma anelles situades a determinada cota amb trams sinuosos per baixar a la cota inferior.

Els carrers son estrets per la dificultat en la secció dels desmunts de la muntanya i han primat la circulació del vehicle respecte dels vianants.

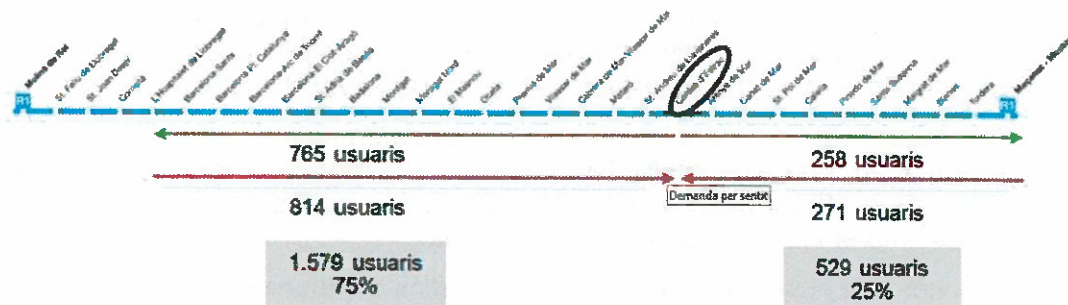


1.6.3. Mobilitat en transport públic

El transport públic de referència intermunicipal és el tren R1, corresponent a la zona tarifaria 3E. Pel que fa el transport públic municipal alguns serveis de la línia C21 fan servei de bus urbà a Caldes. El grau d'accessibilitat de les parades de transport públic es bo. Més del 90% de la població del municipi està coberta per una parada de transport públic diürn.

El servei de transport públic forma part del servei tarifari integrat.

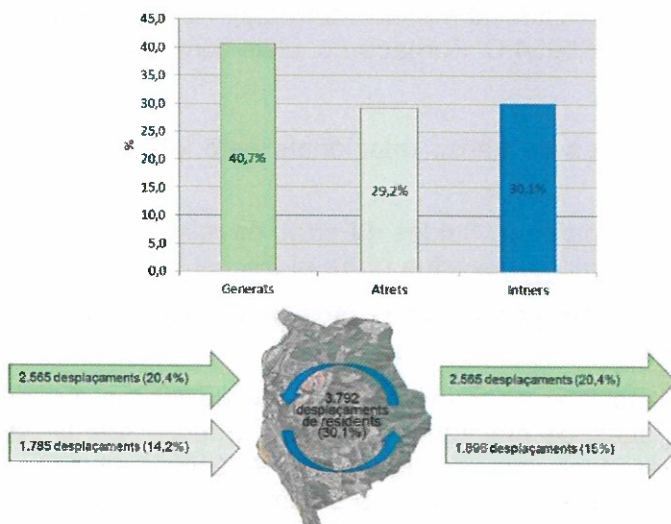
El principal dels desplaçaments és en direcció Barcelona amb un 75% dels desplaçaments en tren.



1.6.4. Mobilitat en vehicle

En general la circulació al municipi es bona exceptuant les hores puntes que es donen tres cops al dia, essent la de la tarda la que concentra un major nombre de vehicles.

Un 58% dels desplaçaments de connexió són els generats pels residents de Caldes que entren o surten del municipi, el 42% restant són viatges que atrau els dies feiners el municipi.



Segons l'estudi de mobilitat realitzat durant el període estival, la ocupació de les places d'aparcament del municipi no supera el 75% de la seva ocupació. En total hi ha 537 places d'aparcament de les que 279 són places lliures o no regulades.

Tot i això és una demanda detectada en els plans de participació ciutadana.

Aquesta contradicció pot tenir referència al fet de la dispersió i la relació amb els equipaments. Per un costat l'aparcament fotovoltaic està rodejat d'infraestructures que el fan abrupte i poc relacionat amb l'entorn a pesar de la proximitat amb l'estació de tren

i la platja. A més el seu plantejament com aparcament en rotació el fa poc viable per les estades turístiques o per dies.

Un segon aparcament és l'anomenat "dels Eucaliptus" punt de sortida a la N-II i per tant la seva sortida provoca un trànsit "de soroll" en cas de tractar-se d'un desplaçament intern. El tercer és el de can Muntanyà, una petita porció destinada a zona blava i que serveix al balneari i l'Ajuntament.

La resta d'aparcaments és petit, dispers, marginal o en línia allunyat dels punts d'interès.

En general la connectivitat amb la resta de municipis del Maresme és molt bona amb relació directa amb Arenys de Mar i propera amb Mataró.

En els darrers anys s'han realitzat actuacions a la xarxa viària que van en la línia de garantir la fluïdesa del trànsit, la seguretat vial i un major equilibri entre el vehicle privat i la mobilitat a peu centrats bàsicament en la xarxa veïnal .

S'observen tres períodes de màxima demanda en relació a l'evolució horària del trànsit; una al matí, una altre al migdia i finalment una altre a la tarda. La tarda és el període que concentra un major nombre de vehicles, sent l'hora punta el període de 18,00 a 19,00 amb el 7,9% del total de trànsit del dia.

Les vies que suporten una major intensitat dins del municipi són:

Des de la BV-5034

-Itinerari C/ Fornaca – C/Lluis Companys – C/ Mercè

- Carretera de Sant Vicenç de Montalt a Caldes

Des de la N-II

-Camí Rai – c/ de l'Estació – c/ Callao – c/ Santa

Nord – Sud

-Aquest itinerari permet la connexió nord-sud donant accés als principals pols a tractors interns de la vila (Ajuntament, policia local mercat i termals). Alhora permet la connexió fins a l'itinerari provinent de la BV-5034 C/ Fornaca / c. Lluis companys / C/ Mercè.

- C/ la Riera

Únicament és detecten problemes de trànsit relacionats amb la congestió a les hores punta (mobilitat ocupacional).

El percentatge de pesants al municipi de Caldes d'Estrac és relativament baix, similar al de la resta de municipis de la Comarca: es situa entre el 3% i el 8%.

La majoria de vehicles que circulen per la xarxa viària de Caldes d'Estrac, no superen els límits permesos de velocitat.

Sorprenentment l'estudi de mobilitat no revela una manca de places d'aparcament, ja que aquestes no es troben quasi be mai saturades. Es pot deduir que la percepció en relació a aquest aspecte, és o bé que les places no es troben situades en àmbits estratègics per el municipi, bé que es tracta de problemes puntuals a l'estiu o que la relació entre els aparcaments i les àrees de centralitat no és adequada, decantant-nos per aquesta darrera.

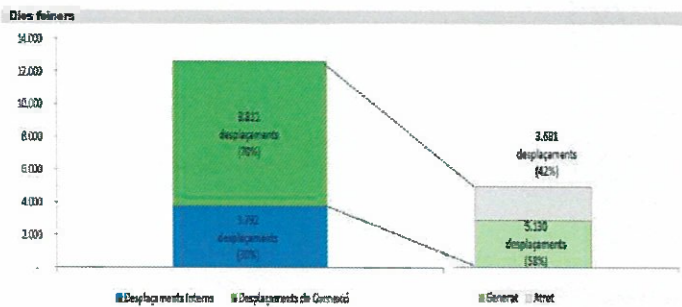
El grau d'il·legalitat en l'ús de la zona blava es baixa , entre el 5 i el 8% , excepte en el cas de l'àmbit de l'hotel Colon-Platja de la Riera, on arriba al 20%. En aquest àmbit es on es troba l'ocupació mes alta de places , al voltant del 61% amb puntes del 75%.

Pel que fa a les durades d'estacionament aquestes són força diverses amb predominança de motius relacionats amb la mobilitat no obligada (platja i restauració).

A l'àmbit de l'hotel Colon-Platja de la Riera i l'àmbit de la Platja dels Tres Micos, entre un 9-10% dels vehicles estaciona per períodes superiors a 8h (residents que no mouen el vehicle).

Pel que fa a l'aparcament fotovoltaic el pes específic dels aparcaments de llarga durada es veu incrementat degut a que alhora fa de park&ride de l'estació de ferrocarril i absorbeix una mobilitat obligada de llarga durada com a intercanviador modal.

Caracterització de la mobilitat a Caldes d'Estrac en dia feiner



En quant al vehicle elèctric el municipi disposa d'un estudi base d'implantació de l'any 2013, sense major concreció.

1.6.5. Mobilitat a peu

Els desplaçaments interns del municipi es fan a peu en la seva majoria, atenent a qüestions de feina o estudis. Bona part de la xarxa viària no reuneix condicions d'accessibilitat, bé per la manca de voreres o insuficiència de la seva secció, bé per les pendents pronunciades. A aquest respecte cal descartar que degut a les diferències de cota entre vials, existeixen diversos trams, escales i rampes que no sempre estan ben dissenyats, fent que la meitat del municipi no sigui accessible.



En l'estudi de mobilitat es proposen diferents actuacions per millorar la mobilitat del municipi, centrats en la millora en l'accessibilitat dels vianants. Destaquen la supressió de barreres arquitectòniques, la millora i adequació dels itineraris existents i la peatonalització del Carrer Major.

1.6.6. Mobilitat en bicicleta

En quant a la mobilitat en bicicleta, no es disposa d'una xarxa viària de carrils bici tot i tenir accés a nombroses rutes ciclables d'àmbit supramunicipal, com tampoc disposa de punts destinats a l'estacionament per a bicicletes.



1.7. XARXES I INFRAESTRUCTURES BÀSIQUES DE SERVEIS

1.7.1. Abastament d'aigua

L'abastament d'aigua potable és a càrrec de l'empresa especialitzada SOREA, que s'ocupa de la totalitat del cicle de l'aigua.

Es disposa de tres dipòsits d'aigua. Dos d'ells a la banda més alta del municipi (cota 105 metres) junt al cementiri, amb una capacitat de 1500 m³ i 270 m³ que garanteixen la pressió adequada a la xarxa, essent el més petit d'ells propietat d'aigües del Ter-Llobregat (ATLL). En una cota inferior (42 m) hi ha el dipòsit de l'escorxador de 600 m³ en la part més alta del municipi.

La xarxa d'hidrants es troba focalitzada en el turó de Caldes, essent pràcticament inexistent en el front marítim i l'eix de la riera a banda i banda. En canvi la xarxa de rec és més extensa abasta els parcs i jardins i les noves urbanitzacions.

1.7.2. Energia elèctrica

Es troben sol·licitats els plànols de serveis d'aquestes instal·lacions i la seva xarxa de servei. El municipi es troba dotat en tota la zona urbana de servei i no s'ha manifestat problemàtica especial al respecte.

1.7.3. Clavegueram

La xarxa de clavegueram es troba perfectament documentada. Bona part d'ella té caràcter unitari i les escorrenties del carrer per la pendent i capacitat d'absorció van directament a la riera.

Les aigües residuals del municipi de Caldes d'Estrac estan connectades al sistema Sant Andreu de Llavaneres, format per una estació depuradora (EDAR) de tractament biològic. L'efluent de l'EDAR s'aboca mar endins, a través de l'emissari principal (P) localitzat a la platja de Sant Vicenç de Montalt.

Agència Catalana de l'Aigua (ACA) és l'organisme responsable dels col·lectors, interceptors i estacions depuradores d'aigües residuals (EDAR), mentre que la xarxa urbana de clavegueram està a càrrec de SOREA. Tota la xarxa de clavegueram de Caldes d'Estrac aboca a l'EDAR mitjançant bombament en alta.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC



No consta previsió de la seva capacitat.

Existeix un Pla Director de de la xarxa de clavegueram de Caldes d'Estrac de l'any 2006 del qual es desconeix l'estat d'execució.

En les previsions d'aquest es contemplava com actuacions prioritàries les següents:

- C/ de la Ratlla (pluvial): Connexió de la xarxa pluvial d'aquest carrer, que abans abocava directament a la zona del poliesportiu a l'alçada del c. Pont del Sergent, amb la xarxa de pluvials que baixa pel costat del poliesportiu fins a la Nacional, mitjançant un col·lector circular de diàmetre D600 mm.
- Carrer de la Riera (unitària): Modificació del sobreeixidor de la claveguera de diàmetre D350 mm al costat Barcelona a l'alçada del c. del Callao, substituint-lo per dos col·lectors circulars de diàmetre D800 mm i D600 mm, per desguassar cap a l'endegament de la riera les aigües que queden embassades.
- Nacional N-2 (alçada Baixada del Pont del Sergent)(pluvial): Modificació de la secció del col·lector tubular de diàmetre D400 mm, per una secció circular de diàmetre D600 mm.
- C/ Santa Teresa (residual): Eliminació del punt baix de la xarxa de diàmetre D400 mm, mitjançant la substitució d'aquest tram per altre amb la mateixa secció.
- C/Torrenova-C/Lluís Companys (residual): Connexió de la xarxa del carrer Terranova (unitària), que aboca amb la xarxa pluvial del c/ Lluís Companys, amb la xarxa residual del c. Lluís Companys, mitjançant un tub de diàmetre D200 mm.
- C/ de la Mercè (alçada Ptge. Lluís Companys) (pluvial): Modificació de la secció del col·lector tubular de diàmetre D400 mm, per una secció circular de diàmetre D600 mm, des del C. Lluís Companys fins al Ptge. Lluís Companys, i de D800 mm des del Ptge Lluís Companys fins connectar amb la claveguera de secció T119.
- C/ Terranova – Carretera de Sant Vicenç de Montalt a Caldes (pluvial):
- Modificació de la secció del col·lector tubular des de l'última corba del c. Terranova fins a on connecta amb la claveguera existent de diàmetre D450 mm, que actualment és de diàmetre D350 mm, per una secció circular de diàmetre D500 mm.

El Pla Director preveu altres actuacions de caràcter secundari i de manteniment.

1.7.4. Xarxa de telecomunicacions

La cobertura de banda ampla, així com la de ADSL arriba a tot el territori municipal, així com la de 112.

La xarxa de telefonia es troba soterrada en les noves urbanitzacions i distribuïda en el centre per façana i cables aeris.



El municipi compta amb cobertura completa de TDT, amb tots els canals públics i privats. El centre d'emissió més proper es troba junt als dipòsits d'aigua en el punt més alt del municipi, raó per la qual la cobertura és idònia per a tots els serveis.

Mapa de cobertures de TDT

1.7.5. Xarxa de gas

La gestió de la distribució i subministrament de gas als habitatges és a càrrec de la empresa Gas Natural Fenosa SA.

S'està pendent d'obtenir la xarxa de distribució existent en el municipi.

1.8. PATRIMONI

S'ha efectuat una exhaustiva enumeració dels elements reconeguts patrimonialment i que es consideren amb valor arquitectònic. En paral·lel al present treball l'arquitecta Silvia Compta ha elaborat un anàlisi específic de data octubre del 2019, en relació a la modificació i actualització del Pla de protecció del patrimoni arquitectònic amb un complet anàlisi en relació a les edificacions del centre històric i les possibilitats d'interconnexió a diferents cotes i entre àmbits consolidats d'edificació, reforçant la relació entre zones i barris i potenciant per tant la riquesa d'aquests ambients.



Geoportal de patrimoni

Béns culturals d'interès nacional (BCIN) al municipi de Caldes d'Estrac

Can Busquets
Torre Verda o Torre de la Guàrdia
Casa Ugalde

Béns culturals d'interès local (BCIL)

Banys Termals
Can Milans, o Can Milans Perdejordi
Can Cabanyes
Església Parroquial de Santa Maria
Can Gili
Ajuntament
Can Milans
Ca n'Arboix (Carrer Major, 8 i 10)
Can Bastos
Can Boada
Can Casases
Hotel Estrac
Antiga Rosa d'Or (Ateneu Popular). Actualment el Mercat
La Santema
Ca la Cristina (Carrer de Sant Josep, 7)
Capella del Carme
Can Nadal
Carrer major 27-29-31

La proposta concreta del citat estudi proposa la següent distinció:

ELEMENTS DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Nivell 1. BCIN:

Torre Busquets	A1
Torre Verda	A2
Casa Ugalde	B4

Nivell 2. Singulars:

Banys termals	B1
Can Cabanyes	B3
Església Parroquial de Santa Maria	C1
Can Gili	C2
Ajuntament	C3
Can Casases	C16
Hotel Estrac	C17
Antiga Rosa d'Or. El Mercat	C18

Elements singulars integrats en ambients urbans:

Can Milans	C6
Can Bastos	C11
Can Vidal, Antic Casal Català	C21

Nivell 3. Ambients urbans:

Nucli urbà E1. Nucli antic i E2. Entorn Carrer Major

Baix de Vila	E3
Carrers de Callao i Santa Teresa	E4
Front marítim	E5
La Santema	C19
Grup de cases de la Mercè	E6

Nivell 4. Protecció parcial

Can Nadal	C33
Estació RENFE	C22
Capella del Carme	C23
Escola Sagrada Família	C14
Can Solé	C53
La Maranosa. Casa de Fusta	C54
Can Marcelino Coll	C55
Xalet Zobel	C56

Elements integrats en ambients urbans:

Can Milans, o Can Milans Perdejordi	B2
Carrer de l'Església, 14	C7
Ca n'Arboix (Carrer Major, 8 i 10)	C10
Can Boada	C12
Carrer major 7-9-11	IP1
Carrer major 27-29-31	IP2
Can Bonis	DB1
Casa del Rei	IN1
Hostal de la Pau / Cal Arqué	C8
Fundació Palau i Fabre	DB3
Ca la Cristina (Carrer de Sant Josep, 7)	C20
Carrer del Callao, 9	C24
Carrer del Callao, 10	C25
Carrer del Callao, 12	C26
Patronat Mercedes Torras	C27
Carrer de Sant Josep, 26	C28
Carrer de Sant Josep, 15 (La Caldetense) i	
Carrer de Santa Teresa, 1	C29
Carrer de Santa Teresa 5	C30

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Carrer de Santa Teresa, 10	C31
Carrer de Santa Teresa, 12	C32
Ca l'Argimon	IP3
Hotel Kalima	C34
Passeig de les Moreres, 8	C35
Passeig de les Moreres, 10	C36
Can Baya	C37
Passeig del Mar, 2	C38
Passeig dels Anglesos, 3	C40
Passeig dels Anglesos 4	C41
Casa Nomen	C42
Passeig del Anglesos, 8	C43
Carrer de la Ciutat de la Pau, 24	C44
Can Carol	C45
Can Humet	C46
Passeig del Anglesos, 22	C47
La Vilana (24). Armonia (23)	C48
La Granadina	C49
Can Rieras	C50
Torre Seldwyla	C51
Can Garriga	C52

Altres elements:

Capelleta del Sant Crist	C9
Monument a Santa Bàrbara	C15
Safareig municipal	DB2

ELEMENTS VEGETALS. PARCS, JARDINS I PLANTACIONS

Jardins de Can Busquets	D1
Jardins de Can Bonis	D2
Jardins de Can Marcelino Coll	D3
Parc i jardins de Can Solé	D5
Parc de Can Muntanya	D7

Per a l'inventari d'elements vegetals s'han incorporat els del PEPPA vigent amb l'exclusió dels que o bé han estat edificats o bé es troben dins d'un pla parcial aprovat definitivament pendent d'urbanització. Cal un estudi més acurat de la vegetació, l'arbrat i els jardins del municipi per a determinar la protecció dels elements vegetals.

JACIMENTS ARQUEOLÒGICS

Jaciment costat Nord-Oest del Cementiri	F1
Jaciment forn de les escaletes	IP4
Jaciment subaquàtic de Caldes d'Estrac	IP5
Jaciment subaquàtics de Caldetes	IP6
Jaciment subaquàtic de la Roca Nova	IP7

El Títol VII del PGOU vigent, relatiu a les Condicions específiques de la Protecció d'elements històrics, artístics o naturals inventaria i cataloga en el plànol d'ordenació N-5 el conjunt d'edificacions amb interès del municipi. El propi articulat preveu el seu llistat com a provisional fins a l'aprovació del Pla Especial de Defensa del Patrimoni a redactar en un termini de 2 anys des de l'aprovació del PGOU.

El Pla Especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic (PEPPA) va ser aprovat definitivament per la CUB en data 24 de gener de 1996 i publicat l'1 de març del mateix any.

Té com objecte protegir el conjunt d'edificacions i ambients urbans de qualitat que caracteritzen el municipi. Es centra principalment en dos períodes significatius del municipi:

El període que abasta des del segle XIII fins al segle XVI, que constitueix els elements medievals permanents encara en el nucli antic de Caldes d'Estrac i que inclou les torres de defensa (la Torre Verda i la Torre de Can Busquets) amb les seves corresponents masies i església.

El segon període es correspon amb l'esclat de l'estiueig al municipi coincidint amb el modernisme que incorpora una petita però molt pròspera etapa de construcció de cases de temporada.

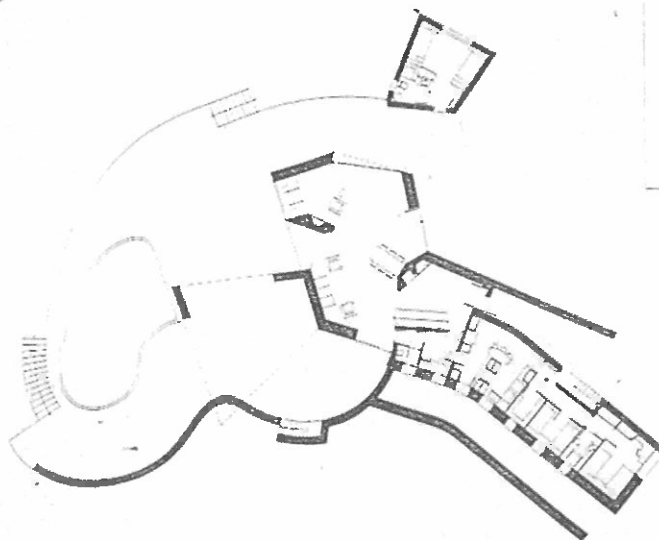
També incorpora elements significatius de l'etapa contemporània en la que destaca, La Casa Ugalde 1951, projectada per J.A Coderch i referent de modernitat i arquitectura adaptada i respectuosa amb l'entorn. .

Els objectius i criteris que el pla especial fixa son el manteniment dels aprofitaments urbanístics del PGOU, possibilitar la intervenció sobre el patrimoni i identificar els elements a protegir.

S'estableixen els següents nivells de protecció:

- categories d'edificis (A,B i C):
 - A: Monuments
 - B: edificis singulars
 - C: edificis i/o elements de caràcter arquitectònic
- d'elements vegetals (D),
- d'ambients urbans (E)
- de restes arqueològiques (F)

Té vigència indefinida, i es correlaciona amb l'apartat 3er de l'article 56 de les normes urbanístiques de la Revisió del PGOU.



Planta Casa Ugalde

El PEPPA protegeix un conjunt de setanta-cinc elements amb valor arquitectònic amb la següent estructura:

- Categoria A. Monuments.
- Categoria B. Edificis singulars.
- Categoria C. Edificis i/o elements de valor arquitectònic.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

- Categoria D. Elements vegetals: parcs, jardins i plantacions.
- Categoria E. Ambients urbans.
- Categoria F. Restes arqueològiques.

En l'inventari es disposa una fitxa que descriu l'edifici o elements d'aquests amb interès així com la seva ubicació, ús i estat de conservació.

El document es exhaustiu i molt complet per la data en que es va redactar. Disposa de normativa específica i justificació del pla de protecció.

S'acompanya d'un conjunt de fitxes amb les dades característiques de localització, descripció, qualificació urbanística, usos, estat de conservació i criteris d'intervenció.

El llistat vigent és el següent:

FITXA	Nom	Localització
A. Monuments		
A1	Can Busquets	c/ Major 6
A2	Torre Verda (Torre de les Heures o de la Guàrdia)	c/ Església 4
B. Edificis singulars		
B1	Banys termals	c/ Riera 20
B2	Can Milans Perejordi	c/ Església 6
B3	Can Cabanyes	c/ Riera 21
B4	Casa Ugalde	c/ Torrenova 16
C. Edificis i/o elements de valor arquitectònic		
C1	Església Parroquial de Santa Maria	c/ Església 27
C2	Can Gili (Can Bellavista)	c/ Església 29-33
C3	Ajuntament	Pl. de la Vila 1
C4	Casa del c/ Església 39	c/ Església 39
C5	Can Gibert	c/ Església 21
C6	Can Milans	c/ Església 8-10
C7	Casa del c/ Església 14	c/ Església 14
C8	Hostal de la Pau (Hostal Santema / Ca l'Arqué)	c/ Santema 15
C9	Capelleta del Sant Crist	c/ Església
C10	Casa del c/ Major 8-10	c/ Major 8-10
C11	Can Bastos (Can Figueras)	c/ Major 31-35
C12	Can Boada	c/ Major 38
C13	Casa del c/ Major 40	c/ Major 40
C14	Escola Sagrada Família	Ctra. Sant Vicenç 10
C15	Monument Santa Bàrbara	Ctra. Sant Vicenç
C16	Can Cassases	Ctra. Sant Vicenç 1
C17	Hotel Estrach	Camí Ral 5
Codi	Nom	Localització
PEPPA		
C18	Antiga Rosa d'Or, Ateneu Popular (Mercat)	c/ Riera 17
C19	Conjunt d'habitatges La Santema	c/ Santema 1-17 (excepte 15)
C20	Casa del c/ Sant Josep 7	c/ Sant Josep 7-8
C21	Can Vidal (Antic Casal Català)	Camí Ral 34-36-38
C22	Estació Renfe	Pl. de l'Estació s/n
C23	Capella del Carme	c/ Callao 2
C24	Casa del c/ Callao 9	c/ Callao 9
C25	Casa del c/ Callao 10	c/ Callao 10
C26	Casa del c/ Callao 12	c/ Callao 12
C27	Patronat Mercedes Torras	c/ Callao 13
C28	Casa del c/ Sant Josep 26	c/ Sant Josep 26
C29	"La Caldetense" (seu de l'antiga cooperativa)	c/ Sant Josep 15
C30	Casa del c/ Santa Teresa 5	c/ Santa Teresa 5
C31	Casa del c/ Santa Teresa 10	c/ Santa Teresa 10
C32	Casa del c/ Santa Teresa 12	c/ Santa Teresa 12
C33	Can Nadal	Camí Ral 50
C34	Hotel Kalima	Pg. Moreres 7

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

C35	Casa del Pg. Moreres 8	Pg. Moreres 8
C36	Casa del Pg. Moreres 10	Pg. Moreres 10
C37	Can Baya	Pg. Moreres 12
C38	Casa del Pg. Mar 2	Pg. Mar 2
C39	<i>Hotel Colon * DESCATALOGAT</i>	<i>Pl. Barques s/n</i>
C40	Casa del Pg. Anglesos 3	Pg. Anglesos 3
C41	Casa del Pg. Anglesos 4	Pg. Anglesos 4
C42	Casa Nomen	Pg. Anglesos 5
C43	Casa del Pg. Anglesos 8	Pg. Anglesos 8
C44	Casa del c/ Ciutat de la Pau 24	c/ Ciutat de la Pau 24
C45	Can Carol	Pg. Anglesos 19
C46	Can Humet	Pg. Anglesos 21
C47	Casa del Pg. Anglesos 22	Pg. Anglesos 22
C48	La Vilana / Armonia	Pg. Anglesos 23-24
C49	La Granadina	Pg. Anglesos 25
C50	Can Rieras	Pg. Anglesos 26
C51	Torre Seldwyla	c/ Ciutat de la Pau 41-42
C52	Can Garriga	Pg. Anglesos 31
C53	Can Soler	Ctra. Sant Vicenç 11
C54	La Maranosa (Casa de Fusta)	Ctra. Sant Vicenç 22-28
C55	Can Marcelino Coll	c/ Pont del Sergent 1
C56	Xalet Zobel	c/ Torrenova 28-34

D. Elements vegetals: parcs, jardins i plantacions

D1	Jardins de Can Busquets	c/ Major 6
D2	Elements vegetals del c/ Major 44	c/ Major 44
D3	Elements vegetals de la Crta. Sant Vicenç 14-20	Ctra. Sant Vicenç 14-20
D4	Jardins de la Maranosa (Casa de Fusta)	Ctra. Sant Vicenç 22-28
D5	Parc i jardins de Can Soler	Ctra. Sant Vicenç 11-15
D6	Elements vegetals del c/ Pont del Sergent 20-24	c/ Pont del Sergent 20-24
D7	Parc del Turó dels Encantats	-

E. Ambients urbans

E1	Nucli Antic	-
E2	Entorn del c/ Major	-
E3	Baix de vila	-
E4	c/ Callao i c/ Santa Teresa	-
E5	Front marítim	-
E6	Grup de la Mercè	c/ Mercè 2-36 (parells)

F. Restes arqueològiques

F1	Costat Nord-oest del Cementiri municipal	Nord-oest del Cementiri
----	--	-------------------------

Vist l'anterior llistat d'elements arquitectònics patrimonials, trobem els següents elements que, tot i ser reconeguts al Departament de Cultura de la Generalitat, no s'han incorporat al PEPPA:

B. Edificis singulars

B5	Fundació Palau Centre d'Art	c/ Riera 54
----	-----------------------------	-------------

C. Edificis i/o elements de valor arquitectònic

C57	Casa del Carrer Major 7-9-11	c/ Major 7-9-11
C58	Casa del Carrer Major 27-29-31	c/ Major 27-29-31
C59	Cal Argimon	Camí Ral 20-22
C60	Ca la Cristina	c/ Sant Josep 9

E. Ambients urbans

E7	La Riera	La Riera
----	----------	----------

Cal indicar la rellevància que ha tingut el citat document, ja que ha vingut a esmenar el criteri d'ampli desenvolupament del PGOU vigent amb un alt nombre de peces catalogades que han fet que el municipi mantingui bona part dels seus valors patrimonials intacte, amb una morfologia del paisatge urbà que s'ha sostingut en el temps.

En paral·lel a aquest avanç de Pla, s'estan efectuant estudis analítics per a determinar els criteris inicials per a la revisió del PEPPA.

Els principis rectors, exposats als redactors de l'Avanç, preveuen una catalogació més ajustada per aquelles edificacions que realment presenten una singularitat específica i en canvi efectuar una protegir protecció per criteris d'ambient establint normativa i pautes d'actuació en façanes, cobertes, cartes de color, materials d'acabat etc...

La filosofia pretén mantenir l'aspecte però possibilitar la recuperació i el canvi d'ús per evitar un deteriorament sistèmic.

Així mateix es planteja la possibilitat de compatibilitzar usos en els jardins que puguin incorporar peces d'aparcament integrades que no alterin els valors reconeguts.

Podríem dir que el POUM i l'actualització del PEPPA té com a funció envers el primer dictar ordenacions clares i unívokes i el segon marcar criteris amb un cert nivell de flexibilització, però identificant acuradament els valors específics a protegir.

Val a dir que l'altíssim nivell i estàndard de qualitat dels Plans de protecció que es redacten en l'actualitat amb informació detallada i completíssima de cada element protegit permet assolir la protecció d'elements que van més enllà de les façanes o l'aspecte exterior, posant en valor elements morfològics específics per a cada element concret.

El PEPP ha estat modificat quatre vegades en el sentit següent:

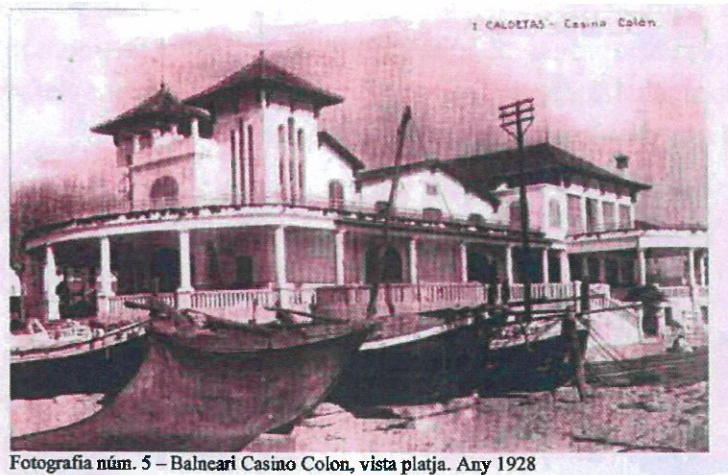
Modificació del Pla especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic nº1 per excloure l'edifici Hotel Colon

Aprovada el 21 de desembre de 1999 i publicada el 17 de Febrer del 2000.

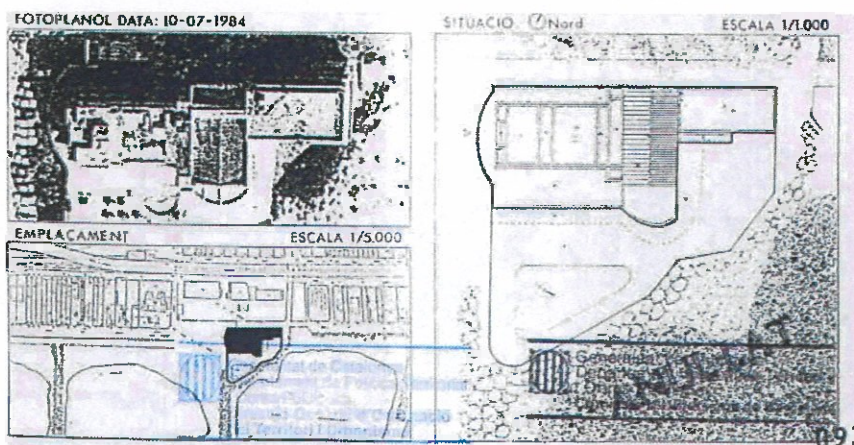
Proposa la modificació a fi d'excloure l'Hotel Colon de llista d'edificis d'interès artístic, Es justifica atenent a que la valoració patrimonial tenia sentit per la seva posició urbana, íntimament lligada a l'ús hotelier.

Altrament, veient la contradicció amb el marc legal establert per l'aplicació de la Legislació de Costes, que impedeix l'ús hotelier, la manca de valors intrínsecament arquitectònics, com podrien ser el valor artístic de la composició de les façanes i de les seves plantes o per la seva qualitat constructiva, es proposa la desqualificació de la citada finca.

Íntimament lligada a la MPPGOU que preveia la constitució d'un nou equipament hotelier en el citat àmbit, compatible amb la Llei de Costes i que permetés l'ús hotelier relacionat amb el mar i recollint la tradició de balnearis del municipi, la modificació justifica la manca de valors específicament artístics-arquitectònics per a la catalogació de l'edificació de l'Hotel Colon, que deixa sense efecte. Altres consideracions relatives a la memòria popular del lloc i la història de l'establiment no son considerades, de manera que l'edifici resta descatalogat.



Fotografia núm. 5 – Balneari Casino Colón, vista platja. Any 1928



Fotografia núm. 19. Aspecte actual de l'edifici on s'evidencia el caràcter residual de les façanes que s'ofereixen a la banda est i al parc, havent-se perdut la funció urbana que l'antic edifici dels anys 30 aconseguia amb la porxada correguda que connectava la platja, el parc i el passeig dels Anglesos. Any 1998.

Generalitat de Catalunya
 Departament de Política
 i Obres Públiques
 Comitè d'Urbanisme de Ba

Modificació puntual del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic de la finca del Camí Ral, 40-42-44

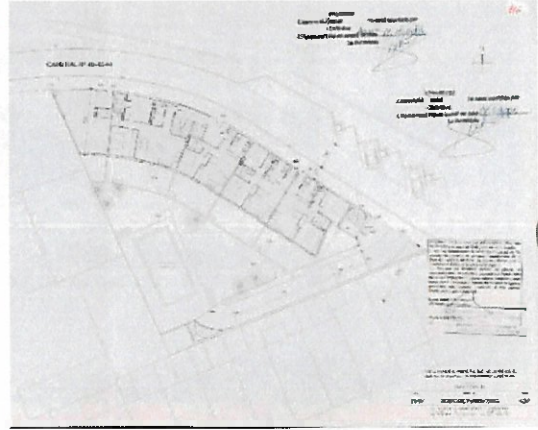
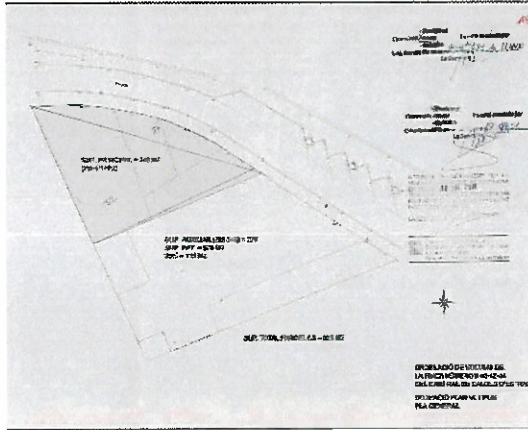
Aprovada el 18 de Juliol de 2001 i publicat el 16 d'Octubre de 2001.

La modificació puntual fa referència a l'ordenació urbana de l'illa del casc urbà de Caldes d'Estrac definida pels Carrers Sant Pere, Sant Josep i Camí Ral, i en particular a la parcel·la corresponent als números 40,42 i 44 del Camí Ral, als

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

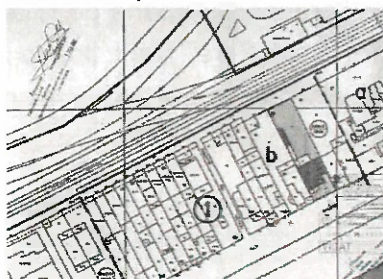
efectes de corregir diferents interpretacions que existien entre la Revisió del PGOU Municipal aprovat definitivament el 11/7/84 i l'esmentat PEPPA aprovat definitivament el 1/3/95, a la vegada de definir l'ordenació volumètrica de la parcel·la, d'acord amb els criteris municipals.



Modificació fitxa 41 del Pla especial de protecció del Patrimoni Arquitectònic, de la finca del passeig dels Anglesos, 4

Aprovada el 16 d'octubre del 2002 i publicada el 27 de novembre del 2002.

La modificació considera que s'hauria de catalogar la totalitat de l'edificació de la finca ubicada en el n°4 del Passeig dels Anglesos i en el n° 19 del carrer ciutat de la Paz, amb expressa inclusió dels cossos auxiliars que en aquell moment no gaudien de protecció.



Modificació puntual del Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic a la fitxa C-55, corresponent a la finca situada al carrer Pont del Sergent, número 1

Aprovada el 15 d'octubre del 2003 i publicada el 5 de desembre del 2003.

El PEPA cataloga, l'edificació de la finca nº1 i l'entorn de la mateixa, amb els criteris de protecció que es desprenen de l'art 14 de les seves Normes Urbanístiques,

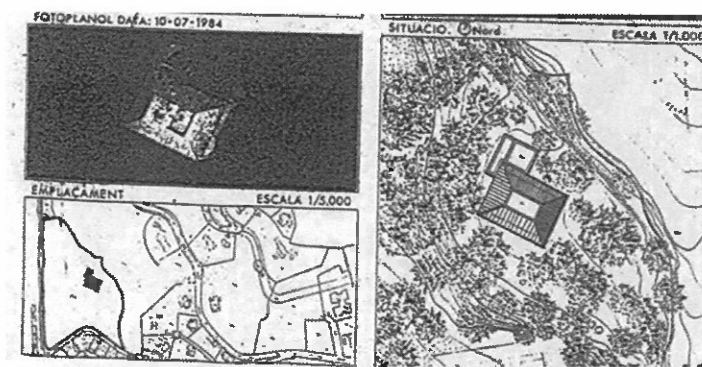
La modificació dona compliment a aquest article, en tant que l'actuació de rehabilitació de l'edifici principal es preveu realitzar mantenint les seves característiques fonamentals en quant a façana i coberta. En quant al jardí, es mantenen les seves parts més interessants; l'entorn de l'edificació s'integra en la seva pròpia parcel·la, i tot el front del C/ Pont del Sergent es cedeix a l'Ajuntament com a espai lliure d'ús públic, sent aquesta la part que conté l'arbrat més interessant.

La part que s'ocupa per a edificació en filera és, precisament, la menys relacionada en l'edificació, per situar-se en un plataforma molt més baixa, i amb el carrer actual, en tant que no hi té contacte.

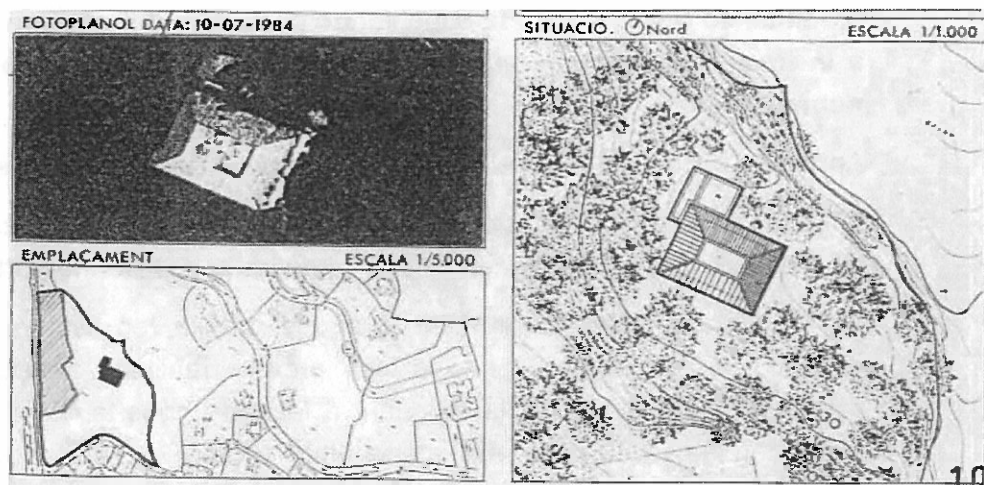
En el document de modificació puntual es modifiquen els criteris de protecció que, per a la finca COLL (fitxa C55), en el sentit que es considera catalogada tota l'edificació i l'entorn de la mateixa situats a l'interior de la parcel·la del carrer Pont de Sergent, 1, amb el nou límit definit per la modificació puntual del pla general d'ordenació urbana de Caldes d'Estrac en l'àmbit de la riera del Gorg, conservant els mateixos criteris de protecció.

Aquesta proposta de modificació resol els problemes de vialitat i accés als habitatges ja existents que donen front a la riera del Gorg i les zones verdes que es proposen s'integren en un únic conjunt amb la zona verda del Pla parcial la Ratlla, i l'edificabilitat i nombre d'habitatges ja s'ajusta al propi dels entorn en que situa la finca.

Fitxa C55



Proposta



També es disposa de l'Inventari del Patrimoni Cultural de Caldes d'Estrac, redactat per la Diputació de Barcelona l'any 2006 que té l'interès d'incloure aspectes immaterials de la cultura i el patrimoni del municipi.

En aquest han estat inclosos dins de l'inventari un total de 110 elements considerats dignes de ser catalogats com a patrimoni cultural, havent relacionat en aquest avanç tots aquells que tenen una component urbanística.

Aquest document complementa la resta d'antecedents relacionats per incorporar dades arqueològiques, tradicions i singularitats distintives del municipi.

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'AVANÇ

2.1. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DEL PLA

Tal i com s'ha anat recollint al llarg dels anàlisi plantejats, l'avanç de Pla no pot suposar un canvi radical en la morfologia d'un municipi que es troba en un avançat estat de definició i consolidació, essent per tant difícil modificar una tendència que s'ha mantingut amb una visió planificada fa 35 anys. No obstant això el futur POUM hauria d'assumir uns nous criteris per mitigar en la mesura possible els dèficits provocats de forma que es tendeixi a un desenvolupament sostenible que acompanyin en la reforma i millor del seu entorn. Els eixos a que fem referència son:

- Reducció de la superfície urbanitzada, equilibrant-se a les necessitats pròpies del municipi i un creixement poblacional d'acord amb una perspectiva moderada.
- Millora de la connectivitat dels vianants, relacionant espais de centralitat i d'interès, així com les zones verdes i equipaments.
- Pacificació de la mobilitat interurbana, amb la supressió del viaducte i trasllat de la connectivitat a l'eix de la C-32, d'acord amb les directrius del PTMB.
- Millora paisatgística amb la preservació d'ambients relacionats amb edificacions o espais singulars.
- Nous criteris de preservació de patrimoni arquitectònic que tendeixi a una protecció ambiental però que flexibilitzi els usos per evitar la degradació de les edificacions. Reordenació i especial atenció a aquells àmbits que poden aportar un valor paisatgístic o relacional amb el seu entorn immediat.
- Millora de l'accessibilitat del municipi, preveient l'envelliment de la població i garantint especialment una correcta connectivitat amb la franja marítima i la zona del pavelló, així com planteja mesures per afavorir la connexió entre diferents alçades de cada zona.
- Afavorir la relació amb els entorns naturals, efectuant recorreguts que enllacin amb els municipis veïns des del propi nucli fins a trobar recorreguts preexistents.
- Reducció de la mobilitat amb vehicle, amb circulacions alternatives que descarreguin aquells vials preferents o principals.
- Millora dels parcs existent com elements singulars a potenciar tant de cara a la ciutadania com al turisme en general.
- Homogeneïtzació del front marítim amb una normativa coherent amb l'entorn emblemàtic que suposa, evitant futures distorsions.
- Creació d'un nou focus de centralitat junt al nucli històric amb un espai lliure de trobada i relació acompanyat d'un reforç de l'activitat comercial i de restauració, amb possibilitat de disposar d'un espai d'aparcament en aquest àmbit, diferencial del de la platja.
- Resoldre els paràmetres indicatius de perillositat per inundabilitat de les rieres i la línia marítima.

2.2. ALTERNATIVES VALORADES

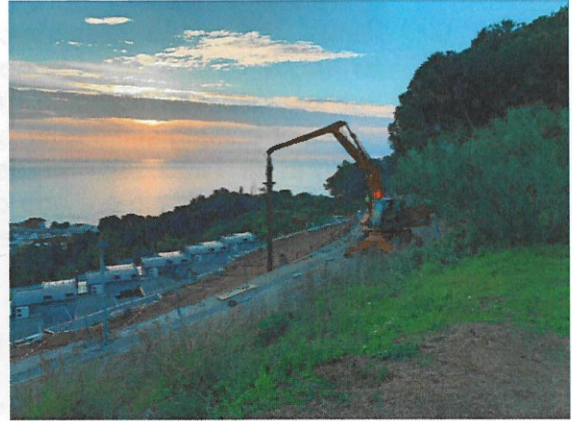
Com ha quedat acreditat en els anàlisis previs al present avanç, Caldes d'Estrac va culminar amb quasi plena compleció el seu planejament anterior, conceptualitzat per una ocupació plena i extensiva del territori, orientat exclusivament a l'àmbit de segona residència de caràcter turístic.

Aquest forma d'entendre l'urbanisme es troba molt allunyada de les directrius que regeixen l'actual legislació que es fonamenten en dels articles 3 i 9 del TRLUC sota els principis de sostenibilitat i racionalitat.

La pràctica total ocupació del territori no es troba equilibrada per la correlació de sistemes adequats en relació a l'espai públic, les dotacions i la vertebració del territori que fan inviable una reversió de la situació actual. El PGOU vigent, va interpretar la naturalesa urbana de determinades finques emblemàtiques que anaven acompanyades de grans espais lliures d'edificació. Sobre aquests darrers el PGOU va atorgar edificabilitats excessives, que en ser reconegudes, es relacionaven amb dificultat amb l'edificació històrica. Cal afegir aquí els problemes de topografia, d'accessibilitat i supressió de masses arbòries que han alterat significativament la imatge general del municipi.



Impacte de la UA Turó de Caldes



Treball en desmunts de més del 20%

Aquests fets consumats tenen molt difícil remei avui dia donat el grau de consolidació i la manca d'una idea vertebradora del conjunt del municipi.

Sorprenentment aquest èxit en el desenvolupament urbanístic del municipi ha superat les dificultats i despeses addicionals derivades d'una orografia amb pendents acusades i extremadament complexa, amb la única excepció de can Comas, probablement no desenvolupat per el context de crisi immobiliària. No obstant aquesta excepció la resta de sectors i unitats d'actuació s'han anat consolidant, fet que ha retornat amb força en els darrers temps ocupant els darrers espais disponibles.

El municipi té com a valors les notables vistes sobre el mar, l'accés als serveis i les comunicacions i molt especialment una població bastant homogènia amb fort nivell adquisitiu, així com una bona qualificació educativa. Així el conjunt de municipis que conformen Llavaneres, Sant Vicenç de Montalt i el propi Caldes d'Estrac ha constituït per el Maresme la zona de residència de prestigi i amb un cert estatus social per una classe mitjana alta que ha permès absorbir aquests sobrecost en la construcció i la urbanització que s'han repercutit en el preu final de venda de l'habitatge que avui dia encara es mantenen amb un ressorgiment de l'activitat immobiliària.

Així doncs el futur POUM només entreveu dues possibles alternatives: un manteniment dels aprofitaments vigents endreçant en allò que sigui possible les mancances detectades en els anàlisis previs, o una reducció dels creixements previstos per tal de

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

no empitjorar les prestacions i qualitat de vida dels habitants de Caldes d'Estrac, davant la impossibilitat d'obtenir millores estructurals a través dels nous teixits.

Per altre banda la millora necessària en el municipi ha de provenir d'actuacions que requeriran una forta inversió pública i que depenen en bona mesura d'intervencions de caràcter supramunicipal integrades en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

Aquestes actuacions amb caràcter extern han de reconèixer la C-32 com l'eix estructurant i relacional del territori, mentre que la C-31 s'ha de convertir en una travessia urbana amb la restricció natural de la intensitat de la circulació i la velocitat. L'objectiu final, ha de ser per tant el desmuntatge del viaducte sobre la línia de ferrocarril i recuperar la imatge primigènia de Caldes en que la riera s'obre al mar sense obstacles visuals o físics.



Aquí sí, l'avanç de POUM proposa alternatives de desmuntatge parcial que millorarien sensiblement l'assolellament del carrer Callao i Santa Teresa, recuperant el seu caràcter emblemàtic.

En un horitzó molt més llunyà, la previsió d'una nova línia de ferrocarril junt a la C-32 hauria de permetre que el ferrocarril de rodalies es traslladés a aquesta infraestructura i preveure una remodelació de la línia actual en un tramvia que permetés una transició urbana entre el nucli urbà i la platja, sense les restriccions i barreres que suposa el ferrocarril.

2.3. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

Atenent a la petita dimensió territorial i les característiques físiques i d'ocupació del municipi, es proposa tot seguit establir unes propostes i alternatives per àmbits concrets que han de permetre reorientar l'urbanisme al municipi amb diferents alternatives a desenvolupar, essent inviable una actuació de caràcter general donat el nivell de consolidació.

2.3.1. El sistema d'espais lliures

- **El Parc de can Muntanyà com a referència visual i històrica.**

Aquest parc situat en el límit sud-est del municipi, amb una extensió notable configura un sistema general del municipi que presta servei a la població, però a la vegada pot tenir un potencial de caràcter turístic. La seva relació amb les proteccions territorials atorgades per el PTMB i el PDUSC conviden a la relació o fins i tot inclusió d'aquest espai com a ròtula urbana de relació amb el sòl urbà i la seva connexió directa amb l'eix principal que és la riera de Caldes.

El parc té una extensió de 2,2 ha i es proposa completar-lo amb la inclusió de la pèrgola triangular sobre la fundació Palau i l'accés enjardinat, que avui ja compleix aquesta funció.

D'altre banda l'avanç proposa com una autèntica oportunitat per el municipi l'adquisició de la torre dels Encantats ja que a pesar de trobar-se dins del terme municipal d'Arenys de Mar la seva relació visual i la capacitat de protecció sobre la totalitat del turó atorgaria un potencial encara més gran sobre aquest espai i permetria generar itineraris al llarg de la carena fins a la zona verda sobre el carrer de Sant Pere Abanto i que ara és inaccessible, aconseguint un accés adequat i d'aquí permetre connectar i estructurar amb senders ja existents i circuits de BTT. Òbviament caldrà una figura de planificació supramunicipal, d'acord amb el municipi d'Arenys de Mar, com per exemple un Pla Especial, però seria un element territorial de gran interès al servei dels dos municipis.

En l'avanç veiem sobre aquest àmbit la possibilitat de connectar la Fundació Palau i la Riera amb la Torre dels Encantats, d'aquí completar els circuits per la resta del turó permetent recorreguts de menor pendent i majors visuals, d'aquí fins la connexió a cota amb el camí vell i també al punt de Sant Pere Abanto que connectarien amb el sender del camí del Remei que ens porta fins l'ermita del mateix nom.

- **El Parc de les Ginestes.**

Constitueix l'altre gran espai lliure del municipi, ubicat a la cota més alta del Turó de Caldes, junt al cementiri i constitueix un dels pocs espais lliures d'entitat que el planejament ha assolit generar de qualitat. L'única dificultat que presenta és la relació amb el centre urbà, del qual es troba allunyat i difícil condició de relació per la manca d'accessibilitat i les fortes pendents per arribar-hi. El parc està urbanitzat naturalitzadament i s'integra perfectament amb l'entorn i l'equipament del cementiri. Un habitatge situat a la seva banda sud no permet que la totalitat de la illa sigui un sistema integral que formalitzaria una veritable rèplica al turó de la Torre dels Encantats. No obstant, en relació a les previsions del pla general vigent, la formalització dels espais lliures resultant ha millorat significativament, no tant en superfície, com en la seva forma i funcionalitat.

El pla ha de preveure que la relació d'aquest parc com a pulmó verd públic i comunitari assoleixi un grau important d'accessibilitat amb el centre i que a pesar de les pendents disposi de recorreguts agradables i correctament urbanitzats, com un eix cívic de referència.

En aquest sentit la connexió prevista en el PPU de les Escoles entre el Carrer de Lluís Companys i el carrer de la Torrenova que disposa de pendents més suaus que el primer fins el carrer de la Ginesta sembla apropiat per conformar un recorregut saludable.

Junt a aquest es poden preveure alguns instruments que n'incrementin l'interès com una petita guingueta amb terrassa, un petit parc d'activitats a l'aire lliure. També per afavorir la mobilitat es pot preveure un aparcament segur per a bicicletes elèctriques que ajudarien a accedir a aquest espai per la gent més gran i que volguessin gaudir d'aquest espai.

- **Sistema general de parcs i jardins**

Constitueix el conjunt d'espais lliures, existents o projectats, que donen servei a tot el municipi, quina distinció correspondrà al document d'aprovació provisional.

La petita dimensió territorial de Caldes d'Estrac fa que quasi bé la totalitat dels espais lliures públics sigui participat per el conjunt de la població.

No obstant cal distingir l'existència de zones qualificades com a tal i que no son accessibles, bé per la forta pendent que presenten, amb una consideració més pròpia d'un talús verd o per la manca d'urbanització i accessibilitat.

Consten a la vegada espais ja cedits i que en canvi la població no gaudeix per manca d'accés.

Els mecanismes per obtenir els espais futurs d'acord amb la legislació vigent passen per l'expropiació o, quan forma part d'un sector o polígon, per cessió compensada a l'interior del propi àmbit, i les seves superfícies computen a efectes del compliment dels estàndards urbanístic mínims d'obligat compliment d'acord amb la legislació vigent de 20 m²s/100 m²st residencial, aplicat a la totalitat del sòl urbà.

El parc de can Muntanyà citat anteriorment i el de les Ginestes forma part del sistema general de parcs que cal mantenir i potenciar tal i com s'ha explicat anteriorment.

Davant la dificultat de conformar cap altre gran parc en el municipi per la manca d'espai i veient que l'estàndard de sistemes s'acompleix per les baixes edificabilitats de les zones més residencials, es planteja una estratègia que preservi les masses de pinedes que té el turó de Caldes, per tal de mantenir-ne la imatge actual i compensar l'excés d'edificacions que van esquitxant els diferents pendents existents.

Junt a la previsió del PPU les Escoles que disposa una franja verda sota la casa Ugalde a la banda nord del sector, s'estima necessari reordenar les unitats d'actuació no edificades, de forma que seguint el mateix criteri queda salvaguardada la coïta superior de determinats espais i conformar franges verdes que passen a constituir-se com a nous espais públics, interrelacionats, tot i que de forma dèbil, amb uns eixos de caràcter més cívic. D'aquesta manera es llegiria en el turó de Caldes una seqüència que començaria a can Solé de Baix, connectaria amb la zona verda de les Escoles, una nova reserva sobre la torre d'en Busquets i d'aquí fins el Parc de les Ginestes i la zona verda de la Fornaca, que a pesar de trobar-se rere el dipòsit d'aigua està correctament urbanitzada. Es proposa requalificar la peça d'equipaments a espai lliure per assolir una major dimensió de tot l'àmbit i reconvertir la zona verda situada a sud com equipament públic, amb una destinació que podria ser esportiva o sòcio-sanitària.

En la proposta de l'avanç es contempla la reordenació de l'aparcament fotovoltaic i de can Busquets (zv 19 i 24) de forma que s'assoleixin unes superfícies estratègiques per completar el sistema d'espais lliures i millori substantivament el paisatge del municipi o el darrer cas en mantingui la fisonomia en la mesura del possible.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC



• El mar i el passeig marítim

Tot i no considerar-se espai lliure configura un àmbit d'especial atenció, ja que és un dels valors del municipi. La possible reordenació d'aquest àmbit ha de preveure una millor i agradable relació entre el nucli urbà i la platja, preveure recorreguts circulars, previsió d'espai per bicicletes segregades. No es pot oblidar la dotació turística, vetllar per l'adequat funcionament de l'hotel Colón per la seva relació amb el balneari i que pot ser un punt de centralitat per la platja acumulant serveis esportius o de relació amb el mar.

El POUM ha d'analitzar la vigència i impacte del Projecte per a la Millora Integral de les Platges de Caldes d'Estrac redactat el novembre de 2014 i la possible integració en la pròpia normativa d'aquest.

Zones verdes

Codi	Zona	PGOU	Proposta		
Zv1	La Ratlla sud	3.086,00	3.086,00	Urbanitzat	funcional
Zv2	La Ratlla nord	2.352,00	2.352,00	Urbanitzat	passeig
Zv3	Solè de baix	6.549,00	6.549,00	No urbanitzat	no funcional
Zv4	Cr. Sant Vicenç	1.687,00	753,00	Urbanitzat	no funcional
Zv5	Estació	464,00	464,00	Urbanitzat	funcional
Zv6	Parc Maragall	4.724,00	4.724,00	Urbanitzat	funcional
Zv7	Parc de la Bassa	1.444,00	1.444,00	Urbanitzat	funcional
Zv8	Parc Can Muntanyà	22.050,00	22.050,00	Urbanitzat	funcional
Zv9	Bassa del Molí	755,00	755,00	Urbanitzat	funcional
Zv10	Plaça de la Vila	1.470,00	1.470,00	Urbanitzat	plaja
Zv11	St Pere Abanto	2.818,00	2.818,00	No urbanitzat	no funcional
Zv12	Parc de la Molina	1.011,00	1.011,00	Urbanitzat	funcional
Zv13	Parc de les Ginestes	12.990,00	12.990,00	Urbanitzat	funcional
Zv14	Torre Vella	2.524,00	2.524,00	Urbanitzat	passeig
Zv15	Fornaca nord	2.980,00	4.623,00	Urbanitzat	funcional
Zv16	Cases Mediterrànies	1.138,00	1.138,00	No urbanitzat	no funcional
Zv17	Escoles	10.315,00	10.306,00	No urbanitzat	no funcional
Zv18	Fornaca sud	1.196,00	1.560,00	No urbanitzat	no funcional
Zv19	Can Busquets		8.000,00		
Zv20	Plaça de can Muntanyà		1.397,00	Urbanitzat	funcional
Zv21	Ampliació parc Muntanyà		690,00	Urbanitzat	funcional
Zv22	Cna Nadal		2.013,00		
Zv23	Can Soler		1.600,00		
Zv24	N-II		7.500,00		
Zv	Total	79.553,00	101.817,00		

Quadre proposta d'espais lliure avanç de POUM

2.3.2. El sistema d'equipaments

2.1. Sistema general d'equipaments comunitaris

Constitueix el conjunt d'equipaments comunitaris, existents o projectats, que donen servei a la ciutadania, quina distinció correspondrà al document d'aprovació provisional, tenint també en consideració la seva titularitat i adequació als estàndards en relació a la demanda pública.

Tot i que el sistema d'equipaments públics de Caldes d'Estrac no és sobrer, certament existeixen un conjunt de serveis que per la seva funció i caràcter son assimilables a sistemes i que convé protegir. En aquest sentit es proposa qualificar d'equipaments tots aquells espais amb una destinació específica pública, podent mantenir l'activitat en el seu estadi actual. També cal indicar que el municipi participa també d'equipaments que pertanyen al municipi de Sant Vicenç, de forma que es complementa amb ell.

En el quadre següent veiem que els estàndards d'equipaments son adequats als normalment adoptats per l'horitzó de població previst. Altre cosa és que a les èpoques estivals aquestes dotacions puguin restar col·lapsades al triplicar-se la població.

EQUIPAMENTS EXISTENTS				AVANÇ		HORITZO 2035		3.230 habitants	
Codi	Superfície m ² s	estàndar m ² /hab	minim m ² s	def/sup m ² s	exist		propietat	altres	
Administratiu / seguretat									
	4.483	0,1	323	120	5.911				
A1						Ajuntament de Caldes d'Estrac - Oficines	Municipal		
A2	443	0,1	323	120	443	Jutjat de Pau (A l'edifici consistorial) (14)	Municipal		
A3						Polícia Local (A l'edifici consistorial) (14)	Municipal		
S	62				62	Safareig municipal de Caldes (11)	Municipal		
C	3.800				5.228	Cementiri	Municipal		
F	178				178	Estació Ferrocarril	Adif		
Docent									
	5.583		7.623	-3.000	10.451				
E1	2.784	0,7	2.261	-523	2.784	Escola Bressol Municipal	Municipal		
E2	2.885	1,65	5.362	-2.357	6.471	Escola Sagrada Família	Municipal		
E3					1.196	Fornaca	Municipal		
Esportiu									
	6.560		3.392	969	7.837				
E13	3.060	0,7	2.261	799	5.770	Complex esportiu municipal (1)	Municipal		
E14	1.200	0,35	1.331	70	0	Pista esportiva de l'Esplanada de Can Muntanyà (9)	Municipal		
E16	2.300				2.057	Complex esportiu urbanització Casas mediterrànies (23)	Privat		
Sanitaris									
	1.025		1.777	-752	2.205				
E19						Consultiu mèdic Caldes d'Estrac (A l'edifici consistorial) (1)	Municipal		
E20	0	0,55	1.777	-752	1.115	Residència i Centre de dia per a la gent gran Santa Berta (1)	Privada		
E21	641				641	Residència Bellavista (15)	Fundació privada		
E22	384				449	Banys termals (13)	Municipal		
Sociocultural i religiosos									
	1.198		0	-959	4.354				
	0	5,1	323	-323	203	Biblioteca Pública Can Milans (17)	Municipal		
	0	0,06	194	-194	1.323	Casal d'entitats de l'Escorxador (18)	Municipal		
	0	0,3	969	-969	1.640	Fundació Palau - Punt d'Informació Turística (10)	Privat		
	352	0,05	161,5	1.027	352	Església del Carme (5)	Privat		
	836				836	Parròquia de Santa Maria (16)	Privat		
Proveïment									
	306	0,04	0,04	120	186				
	306				388	Mercat Municipal (8)	Municipal		
Medi ambientals									
	1.382		0,06	180	2.705				
	1.382				2.705	Magatzem de la brigada (19)	Municipal		
						Deixalleria fixa de "Les 3 Viles" (Mancomunada entre Caldes, Llanereres i			
						Deixalleria mòbil (Diumenge al matí a l'Esplanada de Can Muntanyà) (9)			

Com a sistema viari i aparcament, el pàrquing del parc Joan Maragall, el pàrquing de les escales del Fondo i el pàrquing de les fotovoltaïques.

Com a equipaments culturals: Sala Cultural i l'Espai Jove a la Fabriqueta.

Com a equipament religiós l'església de Santa Maria, la rectoria i la Capella del Carme.

Com a zones verdes de lleure: Parc de la Bassa, pèrgola del Parc Joan Maragall i pèrgola de Can Muntanyà.

Com a equipament mediambiental el dipòsit d'aigua i el magatzem de la Brigada.

Com es pot observar Caldes d'Estrac es troba correctament dotada d'equipaments tot i els lleugers dèficits en matèria escolar, sanitari i sociocultural.

En els darrers dos aquest dèficit és relativament fictici, ja que resten coberts per equipaments que ja tenen la seva funció pública o privada, però que avui dia no es troben qualificats com a tal.

Així el POUM simplement haurà de fer un reconeixement de qualificació d'aquestes peces, com pot ser la fundació Palau o la Biblioteca i de la mateixa manera desqualificar una petita peça d'habitatge a nord de l'església que per la seva tipologia no podria assumir una funció d'aquest tipus.

En canvi en relació als equipaments educatius la ubicació en el pla parcial de les Escoles d'una reserva junt als equipaments existents permetrà equilibrar aquest dèficit.

Els anàlisi d'estàndard s'ha pres amb l'horitzó de 3.230 habitants. Certament en els períodes estivals es pot produir una disfunció en especial en matèria sanitària i atenent a l'envelliment de la població i que bona part d'aquesta atenció son residències de titularitat privada. Per això es proposa ubicar un equipament sanitari junt al parc de les Ginestes, tot i la seva manca de centralitat, té bon accés i facilitat d'aparcament idoni per un equipament sanitari adient a les necessitats d'una població que en els propers anys tindrà una edat avançada i necessitat de seguiment específic.

2.3.3. Les trames urbanes

- **Ordenació del nucli urbà i les zones residencials**

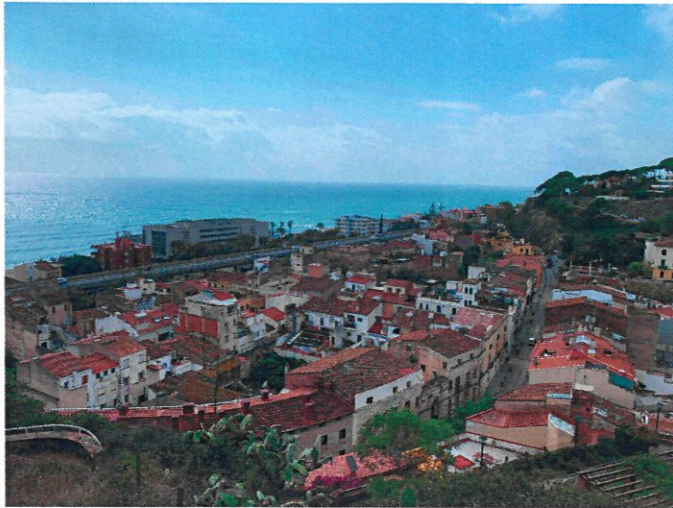
Caldes d'Estrac és un municipi molt compacte atenent a la petita dimensió del territori. Això permet que les distàncies entre qualsevol punt sigui petita i per tant la cohesió entre els diferents barris és, sobre el paper, senzilla. Altre cosa és que el traçat dels carrers i fonamentalment la seva orografia amb pendents acusades no contribueix a les relacions entre els diferents espais i nuclis.

Podem identificar algunes zones que morfològicament tenen caràcter unitari i relacionats amb moments històrics concrets.

Per un costat tenim el nucli històric junt al balneari, compacte amb edificacions de caràcter pràcticament fortificat i que segueixen el revolt de la riera que baixa de Sant Vicenç.

Després tenim el raval de carrer Major, que es recolza sobre el camí de la carretera vella de Sant Vicenç, amb una dinàmica molt pròpia del Maresme que es perllonga i relaciona els municipis de l'interior i els costaners. Aquest carrer de caràcter força unitari té una disposició amb alineació de vial amb una fondària edificable pràcticament homogènia fixada per els terrenys en pendent que es troben a banda i banda.

Posteriorment es desenvolupen els petits eixamples, en ple esplendor del municipi, distingint tres sub-àmbits: el front marítim, amb el Passeig dels Anglesos i el del Mar, la Riera, a banda i banda i l'espai entre el camí Ral i el ferrocarril.



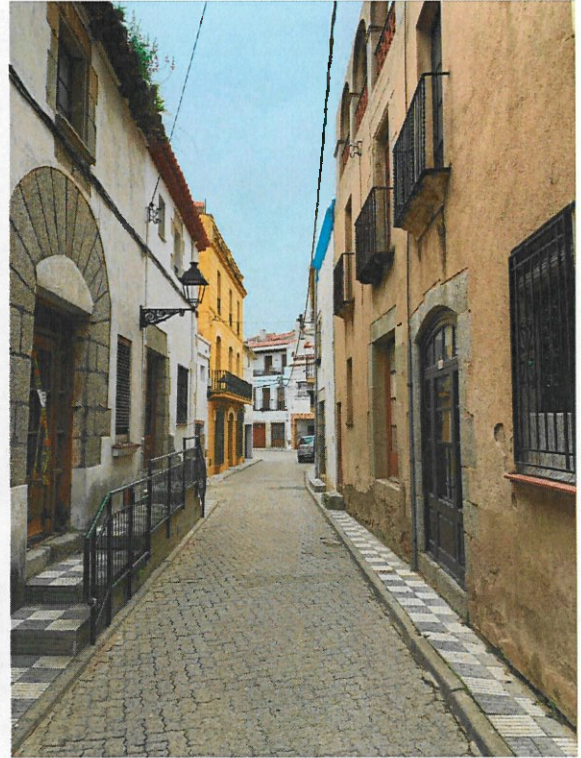
L'exemple des del parc de can Muntanyà

El Pla haurà d'atendre al reforçament d'aquests àmbits com a lloc de trobada i desenvolupament cívic i comercial. Caldrà un esforç molt important per a garantir l'accessibilitat, més enllà dels requeriments legals, assolint que els recorreguts siguin senzills i agradables. Distribuir guals adequadament i dotar de major importància als vianants i incorporar carrils per a bicicletes. Serà important en el POUM una reflexió sobre la qualitat de l'espai públic (paviments, il·luminació, verd, mobiliari urbà, etc., que reglamentàriament unifiqui els criteris d'intervenció en l'espai públic). A la vegada, i aquí és d'especial transcendència la unitat d'actuació de can Muntanyà, configurar un espai de centralitat que generi un espai públic, reconeixible on introduir nous usos comercials i terciaris. Les interrelacions amb el nucli antic, can Cabanyes, el carrer Major converteixen aquest espai en estratègic. Aquest aspecte convida a proposar un concurs d'arquitectura sobre aquest àmbit, una decidida impulsó municipal i una selecció de la formalització arquitectònica per la mateixa via com a rèplica del carrer Santema en una nova imatge en el moment vigent.

Més enllà del planejament cal estudiar intervencions coordinades i dirigides a fomentar l'arribada de noves activitats comercials, de restauració i de lleure, a fer atractius els espais per als vianants i crear una nova imatge d'intensitat urbana, posant en valor el nucli urbà i potenciant a la vegada la revitalització hotelera.



Nucli històric



Carrer Major

El casc antic és una peça important des d'un punt de vista històric i patrimonial, però a la vegada requereix una major integració amb el seu entorn immediat. Garantir normativament que no perdi el seu caràcter, generar la prioritat invertida per els vianants i restringir el transit als vehicles residents. A la fotografia s'observa la dificultat per assolir una accessibilitat adequada però en línia amb l'estudi de mobilitat donarà un major atractiu a aquest àmbit enriquit per el seu valor arquitectònic i la centralitat assolida.

L'eixample i el passeig per altre banda ha sofert l'impacte del viaducte de la nacional. Un espai abans de prestigi i ric en qualitat arquitectònica ha quedat restringit i malmès per les afeccions d'aquesta infraestructura i l'impacte que genera. Tot i que manté una certa força comercial per la proximitat a la platja i alguns restaurants de categoria la decadència de l'àmbit és palpable. Cal plantejar mesures de dinamització i propostes per la retirada progressiva del viaducte, primer amb una reducció parcial a dos única carrils que alliberin l'entrada de llum, incorporant fins i tot elements de mobilitat a tova, a peu o bicicleta i quan sigui possible la supressió d'aquesta circulació a nivell intermunicipal i quedant com un entorn exclusivament urbà, deixant el camí ral amb un únic sentit de circulació i retornant per la platja.

El polígon de can Vidal ha de crear una nova peça d'equipaments i espais lliures en un àmbit on no es disposen de moltes alternatives per l'obtenció de sistemes. En paral·lel la reordenació de l'aparcament fotovoltaic pot ser una important aportació, redefinint el recorregut de la carretera junt a la via i creant un gran espai relacionat amb la zona esportiva i que permetrà millors connexions amb l'estació de tren, els centre a través dels Eucaliptus i les Escoles per la baixada del Sergent.

Respecte de les urbanitzacions, aquestes es troben pràcticament executades s'interrelacionen de forma cohesionada amb el nucli, però les construccions es tanquen sobre ells mateixes sense participar de l'espai públic. Això s'ha manifestat amb accessos complexos, incompliment de la façana mínima de les parcel·les, manca de voreres als carrers i fins i tot carrers de caràcter privat poc propis dels municipis catalans. En determinades zones es contrasta l'elevada qualitat de l'arquitectura amb la

pobre urbanització de l'entorn o la incapacitat d'aparcar per manca d'amplada de les calçades.

Tot i això hi ha una certa uniformitat d'àmbits que han donat caràcter a aquests espais quasi be per sectors de desenvolupament que s'han executat de forma homogènia. Aquest criteri s'hauria de mantenir, no barrejant mesures d'edificació ni tipologies que afectin l'arbrat i mantinguin una certa alçada i criteris d'implantació. També sembla oportú, en contra del criteri plantejat per l'estudi de mobilitat que el vial sobre les escoles tingui un traçat també per vehicles amb voreres generoses. Això permetrà una redistribució del transit que ve del parc de les Ginestes establint direccions úniques amb la velocitat regulada i que ambdós carrers puguin millorar l'accessibilitat dels vianants.

2.3.4. Regulació normativa de l'edificació

El marc normatiu de les diferents zones es correspon amb el que regula el Pla general vigent (PGOU) d'octubre de 1984 que va ser actualitzat amb un text refós vigent des de desembre de 2005. Completen la normativa el conjunt de modificacions puntuals i els plans de desplegament que avui dia encara es troben en diferents estadis de tramitació.

A més el Pla preveia bona part del desenvolupament mitjançant estudis de detall, documents que no consten al RPUC i que defineixen bona part de les zones situades a les vessants del turó de Caldes.

També cal afegir aquells planejaments derivats posteriors al TR de les NNUU i que disposen de la seva pròpia normativa zonal i que requereixen per tant la consulta a aquests documents.

Així el nou POUM hauria de recollir de forma integral la totalitat de les zones intentant simplificar i aclarir el redactat per tal que el compliment normatiu de forma unívoca. Es proposa a més que no existeixen possibles variants de desenvolupament i que les zones pendents d'edificació tinguin característiques homogènies amb les del seu entorn immediat.

Finalment, gràcies a l'ORDRE TES/195/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic es podrà disposar amb el nou POUM d'una codificació estandarditzada, d'acord amb la regulació normativa.

2.3.5. Àmbits pendents de desenvolupament

SUD 1 Can Comas

Can Comas és junt amb les Escoles el darrer sector de planejament pendent de desenvolupar a Caldes d'Estrac. Però mentre el primer aporta certs aspectes de centralitat i connectivitat necessaris per a la millora del sistema viari del municipi, can Comas, per la seva ubicació, orientació i especialment l'excessiva pendent que presenta s'emmarca en el supòsit d'exclusió de l'article 9.4 del TRLUC.

S'ha analitzat amb cura la possibilitat de desenvolupament d'aquest sector en relació amb les zones ja urbanitzades i la seva possible aportació en la generació de sistemes urbanístics necessaris per la població. No obstant això, la seva ubicació perifèrica, l'impacte visual que generaria, així com els forts pendent desaconsellen les ordenacions plantejades a la MPPGOU de 28 de juliol de 2011.

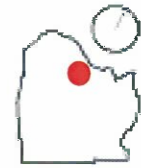
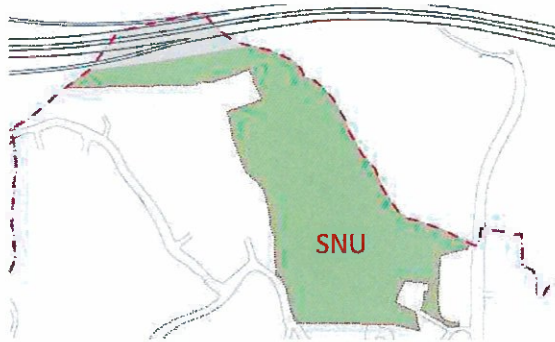
La inexistència de sòl no urbanitzable en el municipi, especialment amb la pèrdua de la seva pràctica totalitat amb el traçat de la C-32, convida a reservar aquest sector com una zona forestal que equilibra les classificacions existents i millora substancialment les condicions mediambientals del municipi, el drenatge de les escorrenties i el manteniment visual del turó lliure d'edificació, creant una certa rèplica del parc de can Muntanyà, tot i mantenir-ne la titularitat privada. D'aquesta manera es preserva un cert corredor biològic sota l'autopista que acosta la zona de protecció fins al Turó de Caldes.

En qualsevol cas el sector va avançar determinades cessions per completar vialitats i generar una petita zona d'equipaments. D'acord amb la legislació vigent aquestes cessions han d'estar convenientment compensades, podent reservar un petit àmbit junt a la peça d'equipament, hi haurà d'incorporar aquells traçats de xarxa viària que d'acord amb el PGOU es trobaven dins del sector i que s'han integrat a la xarxa urbana al completar-se les unitats d'actuació que hi ha a tocar d'aquest sector, per tal de compensar aquests àmbits convenientment valorats.

La dificultat topogràfica suposa altre cop un handicap ja que la mateixa peça d'equipament no té ben resolt l'accés i la urbanització, i caldrà per tant dimensionar des del POUM aquest petit polígon, si s'escau, comportant un escenari entremig que considerés l'expressat anteriorment i el que disposa la legislació vigent respecte els límits de classificació en zones amb pendents superiors al 20%, que permetés mantenir les zones arbòries com a espais de pulmó pel municipi

Han transcorregut 8 anys des de la darrera modificació de planejament essent per tant factible la reconsideració d'aquest àmbit vist els fets exposats.

Alternativa 0	Alternativa 0.5	Alternativa 1
Classificació: Sòl urbanitzable Delimitat (SUD) 9.940 m ² sostre 107 habitatges	Formació àmbit compensatori cessions anticipades.	Classificació: Sòl no urbanitzable (SNU) 0 m ² sostre 0 habitatges



SUD 2 Escoles

Aquest pla parcial de molt recent aprovació (el 2 d'octubre del 2019, publicat el 31 del mateix mes), es troba òbviament dins dels terminis previstos a la seva memòria per al seu desenvolupament, amb un horitzó de 3 anys, que preveu 1 per a l'aprovació del projecte d'urbanització i de dos addicionals per a la seva execució.

Aquest aspecte no és impediment per a la seva reorientació, modificació o supressió, ja que d'acord amb l'article 6 del TRLUC i atenent que els instruments del projecte d'urbanització, no consta estiguin aprovats, no es troba en els supòsits regulats a l'article 115.3 del TRLUC.

Ara bé aquest sector té determinades virtuts que n'aconsellen el seu manteniment. Per un costat regularitza la "Casa de Fusta", que es troba dins de l'àmbit, però principalment important és l'obtenció d'una important peça d'equipament que ha de permetre incrementar el sòl docent i per altre completa una connexió entre el carrer Torrenova i Lluís Companys en una cota amb pendent accessible i prou separada de la casa Ugalde mitjançant un coixí verd a nord del vial. L'aportació d'espais lliures tot i la seva poca funcionalitat vistes les pendents que presenten, conformen un cert coixí amb les noves edificacions previstes i que mitigarán l'impacte de les noves edificacions.

Així es proposa el manteniment d'aquest sector en les condicions actuals tot i que fora interessant que la zona de verd protegit s'integrés al sistema d'espais lliures i que la zona qualificada com R4a2 s'ajustés per tal de donar continuïtat amb els espais lliures que es proposen a can Busquets.

Alternativa 0	Alternativa 1
Classificació: Sòl urbanitzable Delimitat (SUD)	Classificació: Sòl urbanitzable Delimitat (SUD)
5.327 m ² sostre	5.327 m ² sostre
39 habitatges	39 habitatges



2.3.6. Àmbits d'intervenció

Can Muntanyà

Aquest àmbit els dels pocs que d'acord amb el PGOU vigent va preveure una certa reserva de cessió dotacional, ja efectuada i que en l'actualitat disposa d'una pista esportiva i part d'aparcament. Es tracta d'una esplanada regular junt als safarejts històrics i que disposa d'un front muntanyós pràcticament vertical que connecta amb el carrer Major a una cota molt superior i és on es concentra l'aprofitament urbanístic. La seva importància radica no tant en la seva dimensió sinó en la seva centralitat i forma regular que ha de reconvertir-se en punt de trobada del municipi.

Es tracta per tant d'un àmbit que de forma irrenunciable ha de posar en valor l'espai cedit i generar un pol d'activitat i vida que reforci el caràcter d'eix troncal que té la riera. De la mateixa manera aquest espai ha de permetre tot un conjunt de connectivitats necessàries amb les cotes superiors del centre històric tal i com es plantegen des dels estudis efectuats per l'Ajuntament que proposen recorreguts esgraonats i paral·lels al carrer Major i la Riera a través de la masia de can Cabanyes i d'aquesta fins l'Hotel Estrac, raó per la qual es pot plantejar una figura de Pla de Millora Urbana que vinculi tots aquests àmbits.

L'emplaçament és immillorable i confronta amb la Santema, una actuació urbanística homogenia i molt interessant que resol el desnivell amb la riera amb un bulevard aixecat i un conjunt d'edificacions de caire senyorial que s'aixequen en alçades regulars.

El planejament vigent conforma però un front amb una alçada notable de planta baixa i quatre plantes i coberta inclinada, efectuant un important desmunt sobre el terreny natural. A més preveu una planta semisoterrània per ubicar-hi un mercat i sota d'aquesta un aparcament d'unes 150 places per resoldre els dèficits d'aquestes reserves en el centre.

La proposta és en principi adequada sempre i quan es respectin els següents objectius:

- Conformar un espai públic de qualitat i accessible.
- Facilitar l'accessibilitat cap a les cotes del carrer Major i cap a la platja.
- Facilitar la generació d'un pol d'activitat econòmica a l'entorn a la plaça de nova creació.

Altrament aquest àmbit per al seu desenvolupament ha de resoldre els problemes indicats d'inundabilitat, ja que es plasmen nivells ja en retorn de 100 anys de prop de 2 metres, produint-se un efecte pantalla en el mur de can Cabanyes que agreuja la situació. Cal reprendre amb molta convicció el plantejament d'un endegament i molt especialment una laminació aigües amunt que també és necessari per el terme de Sant Vicenç de Montalt.

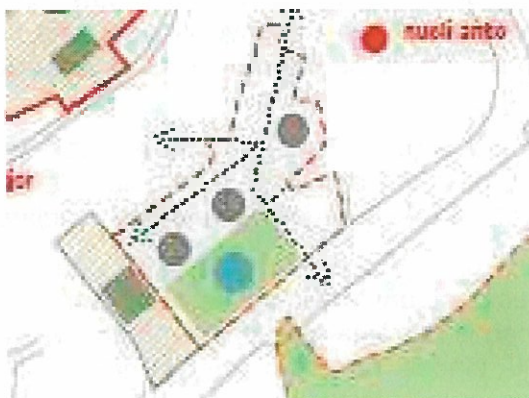
El POUM per tant ha de tenir un focus especial en aquest punt i de forma addicional als plantejaments vigents incorporar fites de control especial sobre els aspectes següents:

- Estudi i protecció específica de la veta d'aigua calenta que alimenta el balneari antic atenent a la seva proximitat.
- Resolució tècnica de les dificultats que revelen els modelatges hidràulics o en el seu cas plantejaments sense el soterrani en els termes actuals, tot i la manca evident d'aparcament a la zona que caldria resoldre als efectes de mobilitat.

En qualsevol cas la reconversió d'aquest àmbit cap a un reforçament de l'activitat comercial, bé a peu de carrer, bé a cota de plaça és essencial per a la dinamització de l'interior del municipi.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Alternativa 0	Alternativa proposada avanç
<p>Classificació Sòl urbà consolidat (SUC)</p> <p>6.000 m² sostre (972 existents)</p> <p>52 habitatges (12 existents)</p> <p>(mercat en semisoterrani)</p>	<p>Classificació: Sòl urbà consolidat (SUC)</p> <p>4.669 m² sostre (972 existents) residencial</p> <p>36 habitatges (12 existents)</p> <p>1.106 m² sostre comercial (privat, amb sostre públic)</p> <p>4.076 m² sostre activitat i espais lliures(públic)</p> <p><i>A valorar sostre resultant segons resolució dels problemes d'inundabilitat.</i></p>

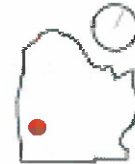


La Baixada del Sargent

Una de les claus del planejament futur de Caldes d'Estrac, passa necessàriament per una correcta relació entre els seus equipaments i els nuclis urbans.

La baixada del Sargent és en l'actualitat un pas amb traçat irregular i que no compleix criteris d'accessibilitat i seguretat viària suficient per les amplades del traçat, les pendents i la manca de proteccions. El fet que existeixin construccions (clau 14 del PGOU) sobre aquest és fins i tot qüestionable, atenent a que les condicions d'accessibilitat son poc idònies. La MPPGOU de l'any 2010 va esmenar aquests aspectes, però es troba a faltar un mecanisme de gestió que garanteixi l'execució d'aquest vial. El POUM hauria de crear un polígon d'actuació urbanística (PAU) que hauria de repercutir directament sobre les finques que milloren substancialment les seves condicions urbanes, comprovant en qualsevol cas la seva viabilitat econòmica, podent esser necessària l'aportació de recursos públics per assolir aquesta. En qualsevol cas la transcendència d'aquesta connexió ja prevista per el planejament vigent cal considerar-se com una actuació prioritària.

Alternativa 0	Alternativa proposada avanç
Classificació: Sòl urbà consolidat (SUC)	Classificació: Sòl urbà consolidat (SUC)
2.534 m ² sostre	2.700 m ² sostre (reconeixent existents)
19 habitatges (16 existents)	18 habitatges (12 existents)



Can Solé de Baix

Can Solé de Baix és una de les residències de referència del municipi, no sols per el seu caràcter patrimonial, sinó per la situació estratègica i la notòria visibilitat sobre el tallant de la carretera. El PGOU preveia en aquest àmbit una ordenació en llargues fileres amb una lògica aliena a les preexistències i la relació amb l'entorn enjardinat.

L'ordenació proposada es llegeix com un condomini en el qual cadascuna de les peces construïdes accedeix exclusivament des de vialitats privades i per tant no accessibles amb facilitat per als serveis de protecció o bombers, tenint en compte les pendents naturals dels terrenys.

El PGOU de 1982 qualificava tot l'àmbit com a cases unifamiliars en filera no alineades (zona 9) i defineix directament en el plànol d'ordenació N2 la posició de les edificacions amb un sostre total de 20.000 m² de sostre amb un total de 46 habitatges.

L'any 1989 mitjançant un Pla Especial es va concretar la peça de cessió a l'ajuntament com espai lliure públic, es fixa el nombre d'habitatges en 50 i es configuren les zones que romandran amb el seu aspecte rehabilitat i aquelles en que s'emplaçarà l'aprofitament. Es concreten 4 unitats de sòl VUH (unifamiliar) i un altre d'apartaments dúplex. Aquest PE va ser aprovat el 19 de maig de 1993.

L'any 1996 el Pla Especial de protecció del Patrimoni arquitectònic inclou la finca en el seu catàleg amb el número C53, que en preveu la protecció integral i la subjecció al Pla Especial.

El 22 de juliol de 2003 s'aprova una MPPGOU sobre el citat àmbit. Aquesta modificació altera de forma significativa la definició que fins al moment s'havia previst per aquesta finca. Els canvis més significatius son:

- Se substitueixen els habitatges unifamiliars per plurifamiliars
- Se substitueix part de l'edificabilitat per un complex hotelier.
- Es crea una rotonda enfront de les escoles.
- Les condicions d'urbanització de la zona verda i els espais de vialitat cedits.

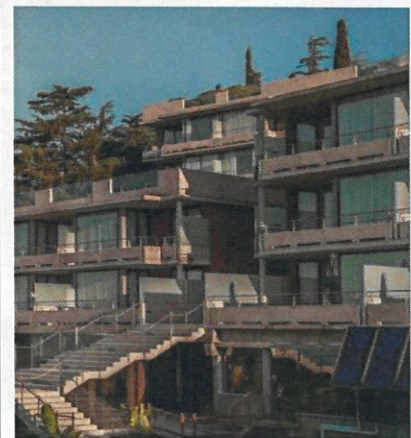
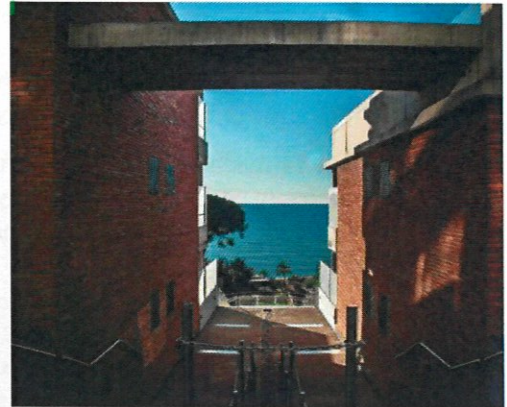
El 20 de setembre de 2007 s'aprova una nova MPPGOU, aquest cop per definir un polígon d'actuació urbanística en el sistema de reparcel·lació amb la modalitat de compensació.

Consta en la informació que se'ns ha proporcionat que el projecte d'urbanització va ser aprovat l'any 2008 i el de reparcel·lació el 2009, fet que els atorga de forma inherent uns drets concrets respecte dels aprofitaments previstos.

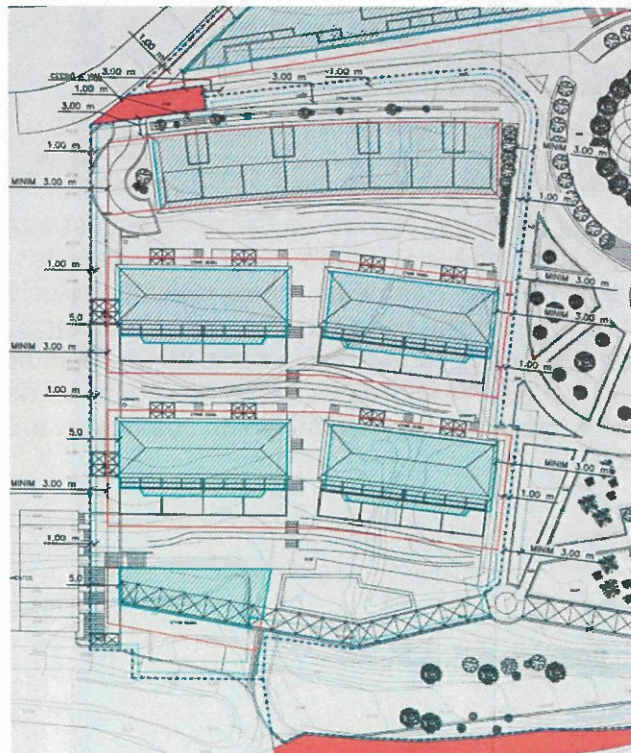
Sobre la citada finca s'ha construït i finalitzat l'any 2018 un conjunt de tres edificacions amb un sostre total segons cadastre de 6.249 m². L'ús de les citades edificacions en aquest moment és d'apartaments turístics.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

En les imatges següents s'observa l'aspecte general del conjunt. Segons l'aplicació de la normativa, aquest àmbit es troba qualificat com a zona 9bis, habitatges plurifamiliars que admet com a ús compatible l'hoteler.



**Font imatges: (portals internet Booking i Santa Romana)*



Segons informació obtinguda a diferents portals, les activitats permeten la possibilitat de desenvolupar actes i allotjament a la casa noucentista. Aquesta està qualificada com a zona 18 bis i admet els usos hotelers, recreatiu, termal, convencions i restauració.

Tot i que els usos de les construccions existents poden ser adequats d'acord amb la normativa vigent, és parer del redactor la necessària revisió i verificació de la materialització del sostre admès en el moment de fixar els aprofitaments en la redacció del POUM en fase d'aprovació inicial.

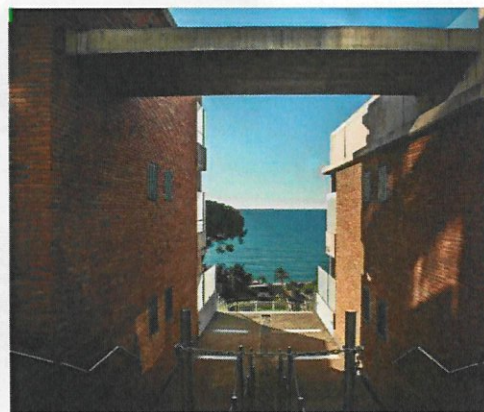
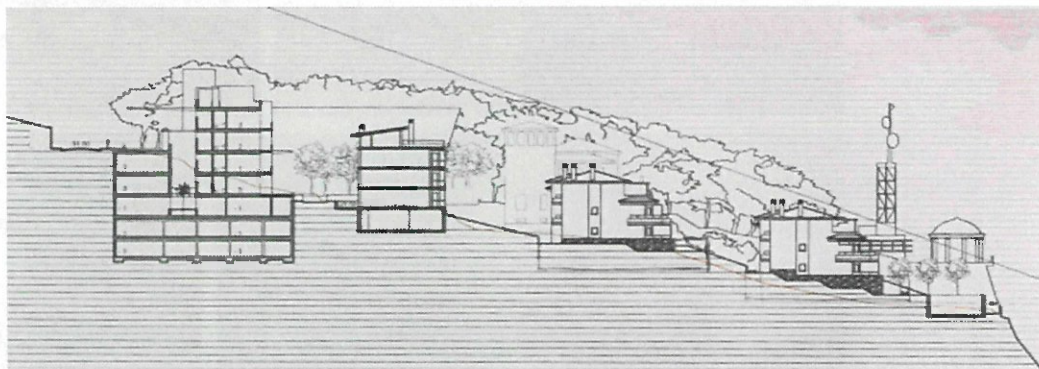
AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

Aquestes disfuncions poden venir en bona part per la tècnica de gàlils emprada en els documents normatius.

Com s'observa en el plànol normatiu de la pàgina anterior o en la secció següent es fa molt difícil determinar la seva situació relativa en planta de les edificacions per manca de cotes més enllà de les distàncies mínimes a complir en els llinars. Tanmateix a la secció no s'observen cotes de terreny original i definitives per poder controlar adequadament la implantació de les diferents peces.

Per tant s'afegeix a la confusió de l'actual PGOU en quant a la conceptualització de la tipologia una manca de concreció de volumetria, més enllà del que expressa en els dibuixos del Pla Especial però que s'han vist repercutits en una generosa urbanització de l'entorn.

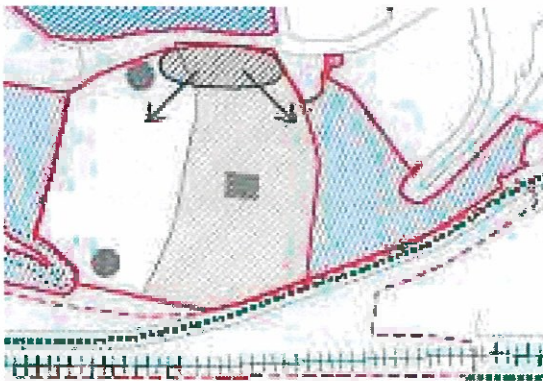


Així els criteris específics proposats per el Turó de Caldes d'aquest avanç, en qüestions com millores de l'accessibilitat, anàlisis visuals entre els diferents punts d'interès i coherència de tipologies amb l'entorn, han de permetre revisar la relació entre els espais públics i privats d'aquest polígon i millorar-ne sensiblement l'ordenació des d'una òptica territorial i no exclusivament des de la formalització edificatòria. De la mateixa manera el POUM ha de vetllar en aquest àmbit assolir que la zona verda cedida estigui correctament urbanitzada i accessible, necessitant en tot cas observar allò que estableix l'article 39 a 41 del RPLU.

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL
AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC



Alternativa 0	Alternativa proposada avanç
<p>Classificació: Sòl urbà consolidat (SUC)</p> <p>6.151 m² sostre (residencial existent)</p> <p>6.100 m² sostre (hoteler)</p> <p>672 m² sostre (habitatge històric existent)</p> <p>52 habitatges (materialitzats)</p>	<p>Classificació: Sòl urbà consolidat (SUC)</p> <p>6.151 m² sostre (residencial existent)</p> <p>772 m² sostre (habitatge històric existent)</p> <p>Reconsideració amb criteris ambientals i paisatgístics.</p>





Resta pendent en l'àmbit l'edificabilitat corresponent a la volumetria hotelera, més complexa que les ja materialitzades i amb un impacte visual considerable, amb alçades que figuren a la secció de fins a cinc plantes, que tanquen les visuals sobre l'habitatge catalogat i el mar des de l'antiga carretera de Sant Vicenç.

Cal considerar que l'accessibilitat a un hotel de les dimensions proposades no son les més adequades i poden significar greus problemes de mobilitat que no es resolen simplement amb la rotonda proposada.

Finalment tenir en compte que des de la darrera MPPGOU, l'any 2007, es preveia un any per al desenvolupament de l'àmbit, havent-ne transcorregut per tant 11 anys per la materialització de les edificacions.

Per tot això l'avanç de Pla proposa un replantejament dels aprofitaments de forma que es redueixi l'impacte vigent i s'assoleixi atorgar a l'edificació de can Solé la representativitat que mereix, havent de ser el criteri general a seguir en aquest nou planejament per al conjunt d'edificacions singulars que té el municipi, ja que d'altre manera ens trobaríem en una situació de dispensa de singularitat.

Can Busquets

Sobre el carrer Major se situa aquest mas emblemàtic que forma part de la Unitat d'actuació que ocupa bona part del turó de Caldes. Aquest és un dels darrers espais pendent d'urbanització de la Unitat d'actuació del turó de Caldes.

La masia està protegida amb la categoria de BCIN per la seva imponent torre que junt amb la torre Verda i els Encantats protegia la vall.

Aquesta finca d'importants dimensions disposa les seves edificacions històriques a la banda sud alliberant bona part de la seva superfície que manté una frondosa pineda que actua com a coixí amb la unitat d'actuació.

Seguint l'estratègia de protecció de determinats entorns i preservar l'eix nord sud que es planteja en el Turó de Caldes aquest àmbit ha de replantejar la seva integració dins de la UA i entendre's com un element de relació amb el mas, preservant les parts més altes de qualsevol edificació per protegir les visuals existents i els valors patrimonials de l'entorn.

La seva classificació com a sòl urbà consolidat o no consolidat dependrà de la voluntat de garantir aquests valors com un sistema d'espai lliure que s'integri amb la nova zona verda generada per les escoles a oest de la finca o el manteniment de la totalitat de la finca com a privada, però reconsiderant una alternativa que posi en valor exclusivament les edificacions existents.

Alternativa 0	Alternativa 1
Classificació: Sòl urbà consolidat (SUC)	Classificació: Sòl urbà no consolidat (SUNC)/(SUC)
12.990 m ² sostre (690 existents masia)	Reconsideració amb criteris ambientals i paisatgístics
65 habitatges	



Can Vidal

Aquesta finca emblemàtica dels números 34, 36 i 38 del camí Ral disposava en el pla de 1984 d'una reserva com equipament al seu espai central. El 28 de juliol de 2011 es va aprovar una MPPGOU, en principi vinculada al desenvolupament del sector de can Comas, que va requalificar el citat conjunt com a sistema d'habitatges dotacionals, creant una nova clau a la normativa 7hp.1

Aquesta modificació contemplava per aquest àmbit un total de 1.613 m²st, mantenint els aspectes patrimonials de l'edificació i preveient que la planta baixa es destinés a equipaments, 14 habitatges i la part no construïda com espai lliure públic.

Per la citada modificació es preveia que l'Ajuntament obtindria la totalitat de la citada finca mitjançant un conveni urbanístic que compensava la seva obtenció a compte del 10% d'aprofitament resultant de la reparcel·lació del sector de can Comas.

El conveni que regulava aquestes operacions decau per la sentència 117/2014 ja que aquesta, en el fonament segon, interpreta que al no aprovar-se la MPPGOU en els termes definits en el propi conveni, provoca una "denegació tàcita" d'una de les parts fonamentals del pacte. Així les coses el sòl d'aquesta finca resta qualificat com a sistema dotacional i equipaments, i sense disposar del conveni que resolvia la seva obtenció per a l'Ajuntament.

S'havia plantejat una nova modificació que allibera la condició d'habitatge dotacional d'aquesta finca, passant la part d'habitatge protegit a lliure, mantenint l'equipament en planta baixa i els espais lliures previstos a la finca de can Vidal.

Als efectes d'aquest avanç, el transcendent és que la privilegiada ubicació de la finca i el seu caràcter patrimonial, li atorga una important idoneïtat per la ubicació de nous sistemes d'equipaments, encara que només se situïn en planta baixa. El POUM ha de resoldre per tant el sistema d'obtenció i si s'escau l'abast i la conciliació dels usos públics i/o privats.

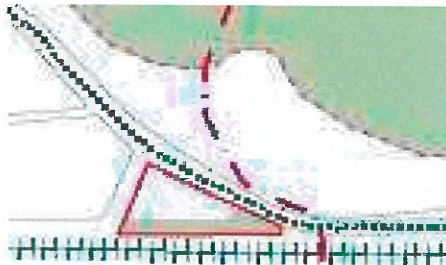


Can Nadal

Aquesta finca de caràcter protegit es troba encaixonada entre el viaducte de la N-II i la pujada del camí Ral fins a la connexió amb aquesta. La finca té una forma sensiblement rectangular i en el seu extrem oest se situa l'edificació. Una modificació puntual de PGOU va requalificar la finca que va ampliar els usos d'unifamiliar a plurifamiliar. La modificació de 16 de maig de 2012 preveia un nou polígon d'actuació en que contemplava la substitució econòmica per la impossibilitat d'obtenir els espais lliures requerits, així com el 10% d'aprofitament urbanístic.

Tot i així la finca permet una connexió fins el seu extrem oriental per poder habilitar un nou pas soterrat cap al front marítim, guanyant així els espais públics requerits per la modificació i donant un final més adequat al carrer de Santa Teresa.

Aquest pas i la finca en sí, guanyaria rellevància amb el desmuntatge del viaducte i que la tornaria a posar en valor, guanyant un espai públic a la banda est que permetria enllaçar directament del carrer Major a la platja, tot i l'estretor del passatge de Llevant, recuperant les antigues escales que encara s'entreveuen sota el propi viaducte, tot i la proximitat a uns 100 metres del passatge d'en Xenaica.



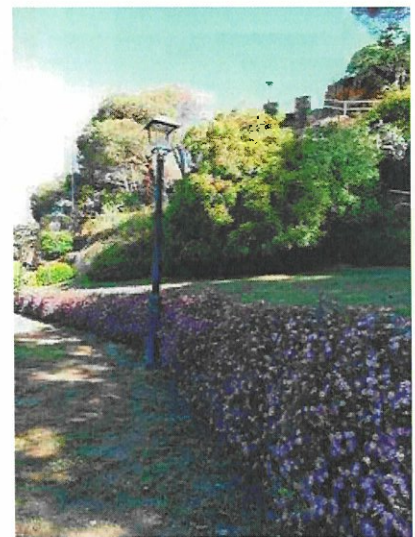
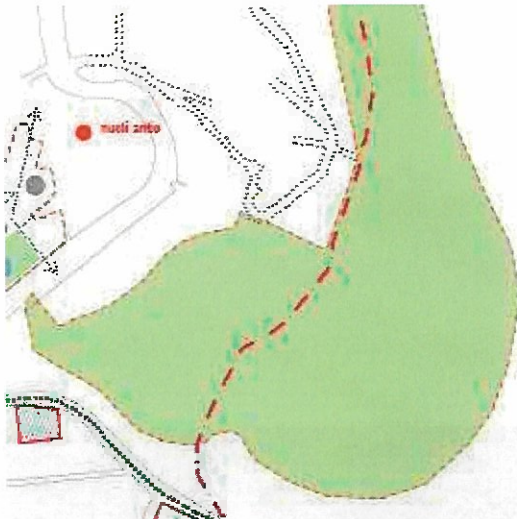
Antic accés que s'entreveu sota el viaducte. (google earth)

Els Encantats

El parc de can Muntanyà té un notable interès per la seva ubicació i la protecció que ha atorgat a aquest turó que tanca les visual de Caldetes per la seva banda de Llevant. La seva visibilitat i preeminència queden completades per l'aixecament de la Torre dels Encantats tot i la seva ubicació en terme d'Arenys de Mar.

La proposta de definir un àmbit supramunicipal sobre aquest àmbit ha de permetre el sanejament i restauració de la vegetació del Parc històric i dotar-lo si s'escau de nous elements d'interès que n'afegeixen valor i potenciïn, junt amb la Fundació Palau una visita completa a nivell cultural i natural.

Fora interessant fins i tot l'adquisició de la finca per part del municipi de Caldes d'Estrac, tot i trobar-se en un altre terme municipal, ja que permetria assolir un punt i final al recorregut per el parc, afegint a més el relat de les històries i llegendes que acompanyen la Torre. Així mateix permetria definir senders que sortint des de la riera de Caldes, podrien enllaçar amb una zona verda del municipi avui inaccessible i d'aquí seguir cap a nord ja en terme d'Arenys vers les diferents rutes existent d'innegable atractiu natural, de forma que sense pertànyer al municipi, convertiria aquest en un punt de sortida emblemàtic i atractiu, reforçant així un del actius fonamentals del poble amb el binomi de la Fundació Palau i la Torre dels Encantats.



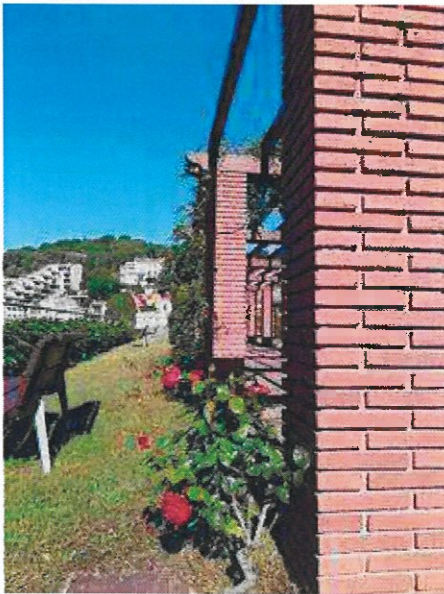
Imatges del Parc (web municipal)

AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

El propi Ajuntament ha promogut actuacions als efectes de recuperar i millorar el Parc en la seva extensió vigent mitjançant una zonificació d'àmbits per tal d'acotar l'abast de cada acció i una periodificació d'actuacions per tal de recuperar el parc, d'acord amb els recursos disponibles en cada moment, amb un Pla Director del Parc Muntanyà, aprovat el 28 de gener de 2019.

En la redacció del citat document es va establir una taula de treball multidisciplinari on van participar experts mediambientals com la biòloga Carme Buxalleu i la mestra de taller de jardineria de l'Ajuntament de Caldes, Àngels Fernández (encarregada de les recents actuacions de millora i arranjament del parc), Àlicia Núñez, Ferran Amat, que assessoren en els elements antròpics, i Sílvia Bures, enginyera agrònoma així com la resta d'actors implicats en la gestió i funcionament del parc, partits polítics i associacions.



El pla director es vol assolir la total restauració, recuperació i millora del Parc i l'abasta integralment, pel que fa a l'àmbit com els seus elements, tant antròpics com naturals.

El Pla preveu homogeneïtzar els criteris d'actuació aplegant majoritàriament les espècies foranes necessitades d'aigua a la zona de la pèrgola, on és més fàcil el seu reg i, a la resta del Parc, a excepció de l'anomenat enjardinament sec, potenciar les espècies autòctones però, sempre, respectant els seus requeriments ecològics.

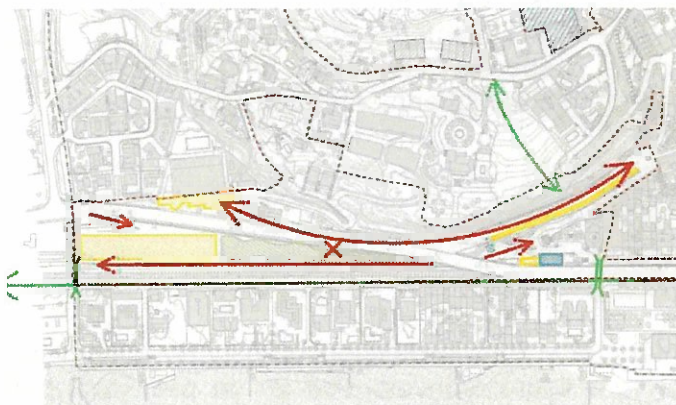
Per tant se significa la voluntat que el Parc esdevingui un punt de referència pels seus valors naturals, paisatgístics i de lleure, convertint-se en un petit jardí botànic amb cartells tant de les plantes i comunitats vegetals com dels animals existents, amb una clara vocació didàctica i turística.

L'entorn de l'aparcament i l'Estació

L'abast d'aquest àmbit per el qual es proposa una actuació urbanística és especialment singular. La solució actual amb la N-II sobre la via de ferrocarril ha afectat qualitativament de forma molt negativa el municipi. Les propostes d'ordenació plantejades per el PGOU del 1984 reflectien solucions pensades íntegrament a l'entorn de l'automòbil i donant per fet que el viaducte seria la solució definitiva. La història i experiència recent demostra que la mobilitat millora sensiblement amb solucions de caire més urbà i regulacions en la velocitat que obliguen a solucions alternatives a aquells trajectes de llarga distància, avui plausibles gràcies a la C-32.

L'àmbit triat té una dimensió important i engloba els següents espais i aspectes:

1. La zona esportiva municipal, que avui es troba aïllada i mal relacionada amb l'entorn proper, el centre del poble i el mar.
2. L'aparcament fotovoltaic, amb una complexa relació amb el seu accés i sortida i amb dificultats funcionals per no ser accessible amb el sistema de transport públic i la platja als quals ha de servir.
3. El traçat de l'antiga carretera que inclou l'aparcament d'Eucaliptus a una cota superior i la seva relació amb l'Estació, la ZEM i el nucli urbà.
4. L'Estació i el seu accés amb la platja.



Edificacions amb entorns singulars

Una de les característiques que han donat especial interès al municipi i a la seva història és l'època daurada que va significar quan la burgesia catalana el va fixar com a lloc emblemàtic de segona residència amb nombroses construccions significatives amb arquitectes de renom que els han valgut un grau de protecció per els seus valors arquitectònics.

El PEPPA vigent ha protegit molt directament aquestes edificacions, però el nou POUM ha d'entendre que aquests àmbits no es poden entendre sense el seu entorn. Aquets àmbits han de ser objecte d'especial atenció en el POUM per les seves potencialitats, per la seva funció paisatgística i per l'oportunitat d'afegir connectivitat entre espais focals del municipi.

La casuística tot i ser diversa disposa dels elements comuns citats i en concret planteja els següents supòsits que es podrien resoldre be des del mateix pla de protecció que s'actualitzi, bé des de la formació de plans de millora urbana que determinin els nous plantejaments i les cessions proposades per assolir els objectius plantejats.

Hotel Estrac

L'hotel Estrac se situa sobre una plataforma elevada a la cruïlla entre el camí Ral i la carretera vella a Sant Vicenç. La seva ubicació en un punt entremig de la pujada el converteix per la seva configuració en una magnífica ròtula entre diferents punts del municipi. L'hotel de planta quadrada amb un afegit sobre la carretera emula la casa de can Cabanyes en forma i dimensió com una atalaia sobre les construccions de la riera. En el seu front, l'espai d'acollida de l'Hotel, configura una plaça mixta de generoses dimensions amb un conjunt arbrat en la seva entrada i una plaça regular a la banda est. Aquest espai ja es manifesta per ell mateix com un punt d'interès per formalitzar un nou espai públic tal i com està contextualitzat. Però a més en la seva banda posterior una àmplia esplanada sota el carrer del Remei permet una connexió directa amb can Cabanyes per la part posterior del seu jardí. És indubtable que el manteniment de l'ús actual com hotel amb les seves característiques vigents ja de per sí aporta un plus al municipi, que es troba amb dificultats davant els nous models negoci hotelers que s'estan imposant arreu, o altres fórmules que utilitzen els habitatges de segona residència com a turístics, alternativa econòmica i més lliure a l'hotelera. El POUM haurà de valorar la possible transformació d'aquesta clau sempre i quan obtingui mitjançant un pla de millora urbana o un polígon d'actuació la conversió com a sistemes dels espais descrits, sense perjudici que es puguin reconvertir usos o fins i tot un petit increment de l'aprofitament a la zona d'aparcaments sempre i quan no excedeixi l'alçada del carrer del Remei o fins i tot el sostre d'aquest aprofitament pugui ampliar aquest tram de carrer fent-ne conversió cap a una plaça mirador, amb criteris similars als aplicats a can Muntanyà. Aquesta possibilitat hauria de contemplar també el pas per els jardins de can Cabanyes per a connectar amb el camí del mig, que cal entendre en el planejament vigent com una peça central de la qual es preveia la seva obtenció.

Amb caràcter més ambiciós el POUM pot contemplar una actuació integral com a Pla de Millora Urbana que integri aquestes comunicacions proposades i la generació de nous espais accessibles a la ciutadania, configurant un eix Hotel- Can Cabanyes- Carrer Major- can Muntanyà. Als efectes de no complicar la gestió el PMU ordenaria totes aquestes connexions i a la vegada es podrien generar diferents sub-àmbits de polígons d'actuació que haurien d'estar equilibrats entre ells, d'acorda amb la legislació vigent.

Estudi de Volums Carrer Torrenova

La junta de govern local va aprovar inicialment el 28 d'octubre de 2019 aquest estudi volumètric en una de les subzones previstes en el polígon d'actuació del turó de Caldes.

En data 13 de desembre de 2019 la Comissió Territorial de l'Arc Metropolità de Barcelona, acorda retornar l'expedient a l'Ajuntament de Caldes d'Estrac atenent a que el municipi no té competència per aprovar de forma definitiva el planejament urbanístic derivat. A pesar que considera el procediment improcedent la CTUAMB entra al fons de la proposta i entre altres qüestions observa que la tipologia escollida per desenvolupar aquest àmbit (codi 10) *"és totalment aliena a les qualificacions de l'entorn i comporta una alçada (PB+3) que no queda justificada en vistes a una òptima inserció del nou edifici en l'entorn del qual forma part"* (transcripció literal).

Coincideix amb la diagnosi explicada abans en aquest avanç respecte als problemes d'una clau que admet diversitat de tipologies i que en el turó de Caldes ha provocat una manca de continuïtat amb l'entorn, organitzat majoritàriament amb habitatges unifamiliars que va donar lloc a resultats arquitectònics molt interessants a efectes de la seva implantació i una obra mestra indiscutible com la casa Ugalde, catalogada com a BCIN per els seus valors intrínsecs que cal preservar.

Les consideracions que efectua la CTAMB son les següents:

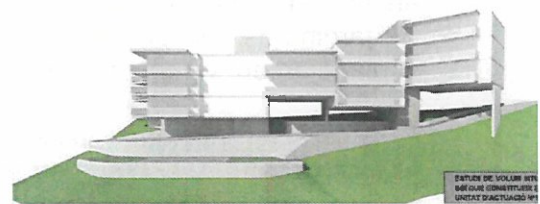
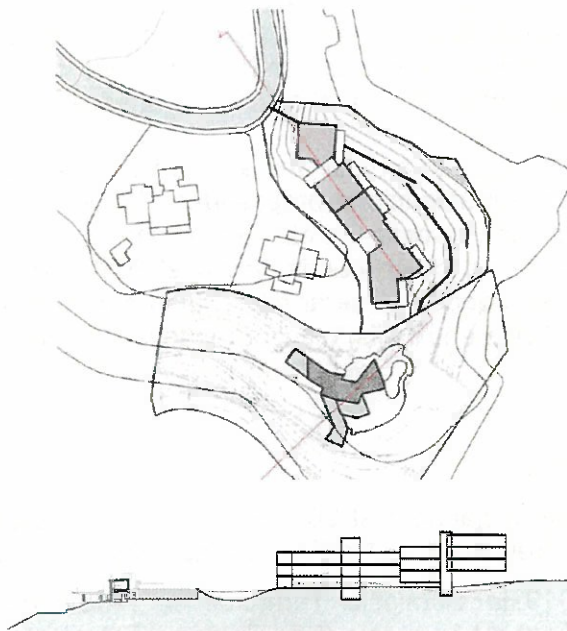
AVANÇ DE PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL AJUNTAMENT DE CALDES D'ESTRAC

- Pel fet de lliandar pel sud amb la Casa Ugalde requereix informe favorable del Departament de Cultura i estudi paisatgístic que integri tot l'entorn del turó.
- Incidència del Pla Director del sistema Costaner (PDUSC) en trobar-se dins la línia de 500 metres.
- Cal aplicar paràmetres de zona que s'assimilin més a l'entorn consolidat.
- No s'ha incorporat les edificacions preexistents a l'àmbit sense que es fes un pla de desenvolupament del conjunt.
- Informe del Departament de Salut per la proximitat del cementiri.

L'informe de la Comissió destaca en molts aspectes la problemàtica que ha generat la zona 9b i la indefinició que ha permès una forta heterogeneïtat en el turó de Caldes.

El nou POUM ha de procurar resoldre en general la problemàtica de la zona 9b i definir zones en els espais encara lliures d'edificació, coherents amb el seu entorn als efectes de preservar adequadament la imatge de ciutat jardí amb profusió d'arbrat i espais enjardinats que garanteixi la visualització amable que encara conserva el municipi.

L'exemple manifest d'aquesta alternativa és la pròpia casa Ugalde, que es manifesta quasi oculta e integrada entre els pins, gràcies a la seva poca alçada i l'exquisita adaptació a les corbes de nivell.



A dalt a l'esquerra planta i secció de la proposta amb un gra molt més gran que l'entorn que es manifesta especialment en la secció.

Sobre aquestes línies la volumetria proposada

El POUM, vista la importància de la topografia de tot el municipi, haurà de preveure uns criteris especialment curosos en relació a l'adaptació topogràfica dels terrenys, manteniment i/o substitució de les espècies arbòries existents i la relació entre els aparcaments de vehicles i els vials públics.

Can-Coll - Riera del Gorg

Com ja es cita en els estudis hidrològics, un altre punt sensible per causes d'inundabilitat és la riera del Gorg.

L'existència en aquest punt de 6 habitatges a la banda de Caldes i un setè al costat de Sant Vicenç de Montalt, en una situació en el fons de la riera darrera un espadat de 20 metres des de la cota superior. Aquests habitatges queden per tant incomunicats i en situació de risc en casos d'avingudes torrencials.

El POUM ha de plantejar alternatives, tot i la dificultat topogràfica per assolir unes relatives condicions alternatives ni que sigui a nivell de vianants, o bé mitjançant un eficaç sistema de comunicació i senyalització en previsions de fortes avingudes.

El problema principal és el cost que pot suposar aquesta actuació i que per les seves característiques topogràfiques i el nivell de consolidació de l'entorn que només pot plantejar alternatives per la finca privada de can Marcelino .



En aquest sentit cal valorar la modificació puntual del Pla General per l'àmbit Can Coll-Riera del Gorg, quina modificació puntual, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, va quedar suspesa fins incorporar-ne les prescripcions acordades a la Comissió mitjançant un text refós, el qual no van ser presentat.

2.3.7. Proposta de classificació

Amb les propostes apuntades els paràmetres de classificació suposarien un cert reequilibri entre els diferents tipus de sòl, ajustant adequadament les necessitats del municipi a la seva situació demogràfica, social i ambiental.

ALTERNATIVES CLASSIFICACIÓ DE SÒL						
	PGOU 1984		alternativa 0		alternativa proposada	
Sòl urbà	454.904,00	61,47%	797.183,81	89,36%	797.183,81	89,36%
20 Sòl urbanitzable programat	201.080,00	27,17%	74.378,47	8,34%	12.115,47	1,36%
21 Sòl urbanitzable no programat	25.500,00	3,45%	0,00	0,00%	0	0,00%
22 Sòl no urbanitzable	24.020,00	3,25%	20.564,00	2,31%	82.827,00	9,28%
SF Sistema ferroviari	34.496,00	4,66%		0,00%	0,00	0,00%
total	740.000,00	100%	892.126,28	100%	892.126,28	100%

2.3.8. Proposta de qualificacions urbanístiques

El Departament de Territori i Sostenibilitat per l'ordre TES/195/2019 va establir els criteris sobre normalitzades les claus urbanístiques i els requeriments de presentació dels instruments urbanístic, que en el cas del futur POUM de Caldes d'Estrac son de plena aplicació.

L'Avanç de Pla fa una primera proposta d'adequació de les claus zonals als codis d'identificació en el planejament urbanístic segons aquesta Ordre.

S'estableixen les equivalències de zones i sistemes i s'adopten les claus i subclaus corresponents (veure taula annexa).

El document per aprovació inicial haurà de incloure el detall, a escala com a mínim 1.2.000, de les qualificacions urbanístiques. Es considera que als efectes d'una correcta modernització normativa es fa imprescindible tractar els aspectes següents:

- **En sòl urbà:**

Ordenació antiga tradicional (zona 7)

Inclou tot l'àmbit de casc antic el seu raval i els eixamples històrics i correspondria amb la clau R1. Se situa al llarg del carrer Major, la totalitat de l'eixample entre el camí Ral i els de Callao i Santa Teresa i un petit tram davant la platja de les Barques.

Té la regulació clàssica d'alineació de vial i una fondària edificable amb una alçada màxima expressada en el plànol normatiu. Disposa a la vegada d'uns criteris compositius clàssics que regulen la proporció entre plens i buits, el cossos volats i el material de les cobertes.

Alguns aspectes a millorar son la relació d'usos en a les condicions de la parcel·la i el sostre edificable.

També cal regular amb major precisió la casuística relativa a enderrocs, rehabilitacions i canvis d'ús, amb l'objectiu de garantir la preservació del patrimoni urbanístic i arquitectònic, objectiu que ha de ser compatible amb el foment de les activitats comercials, terciàries i d'equipament, dotant al nucli de valors com àmbit de residència intensiva. En el mateix sentit establir unes condicions en planta baixa que aparentment s'han anat ocupant més enllà de la normativa amb construccions auxiliars.

La regulació ha d'anar combinada amb el desenvolupament del pla de patrimoni arquitectònic que ha d'incidir en determinats aspectes de caràcter ambiental, preveure una carta de colors i analitzar la casuística d'aparcaments que no ha de prevaldre respecte de la composició de les façanes.

També cal suprimir la dispensa de singularitat que permet determinats canvis d'alineació de la fondària edificable mitjançant estudi de detall, havent de quedar reservat amb caràcter genèric com a Pla de Millora Urbana a l'únic objecte de millora la relació i protegir construccions catalogades i el seu entorn, però en cap cas mitjançant estudis volumètrics que distorsionen la imatge de conjunt.

Unifamiliar en filera (zona 8)

Aquesta zona queda concentrada en l'àmbit triangular a la cruïlla entre el carrer de la Mercè i el carrer Major dels any 50'. Conformen un conjunt compacte i homogeni de cases blanques amb una certa reculada respecte de l'alineació de vial. Restringeix el seu ús al d'habitatge unifamiliar en relació a l'ús residencial. Té unes disposicions genèriques, quan en realitat tracta una ordenació de caire molt específic raó per la qual el seu tractament podria ser el de volumetria específica definida en els plànols d'ordenació amb unes condicions de protecció ambiental per el seu caràcter unitari propi d'aquells anys, com a cases blanques de reduïda dimensió amb petits jardins.

Unifamiliar en filera, no alineades (zona 9)

Fa referència altre cop a zones molt concretes que especifica en dos àmbits, les cases Mediterrànies i Can Solè de Baix, aquesta darrera amb modificacions molt substantives respecte del PGOU original. Altre cop ens trobem amb una normativa genèrica que fa referència a dos casos concrets, que a més venen significats per uns conjunts en condomini amb vials d'accés privat que en el cas de cases Mediterrànies està incorrectament imputat com a sistema de vial públic.

Per tant entenem que la regulació ha d'anar especificada com a volumetria específica assignant de forma unívoca el sostre, l'alineació, l'alçada i la densitat d'acord amb el planejament aprovat suprimint referències a variants o alternatives i fixant els desenvolupaments executats.

Ordenació específica (zona 9b)

Es correspon amb bona part del front del Turó de Caldes amb una superfície força extensa i una situació territorial central de gran interès. Es pot dir que ha estat la clau que més ha perjudicat la fisonomia del municipi, per un costat perquè el seu desenvolupament ha alterat profundament la topografia i vegetació del turó i per altre perquè la seva aportació a sistemes necessaris al nombre d'habitatges previstos ha estat nul·la, tant pel que fa a equipaments com espais lliures com a l'estructura viària, assolint l'accessibilitat a les finques per vials d'ús privat. De la mateixa manera ha anat creant variant (la normativa refosa preveu 3 subclaus) i la pròpia regulació contempla diferents alternatives, de forma que cal entendre que tot aquest àmbit era simplement "desplanificat".

Encara avui dia es troba en fase de construcció, en terrenys de pendent superior al 20%, i de forma inconnexa amb les ja executades, generant sub-àmbits poligonals quan la legislació urbanística específica que el polígon d'actuació és la unitat mínima de desenvolupament integrat.

La normativa preveu el desenvolupament mitjançant estudis de detall, avui derogats, que es poden adaptar a qualsevol de les zones de la 8 a la 15, i preveu dues intensitats definides en els plànols d'ordenació, segons si en el plànols està identificat amb una quadrícula o bé amb un ratllat.

Entenem per tant que el PGOU hauria d'haver definit en aquest cas una fitxa de desenvolupament. En qualsevol cas es proposa reconèixer amb el mateix criteri que les zones 8 i 9 les ordenacions com a volumetries definides mitjançant ED i refundre en el nou planejament aquells àmbits ja executats. Per als no definits caldria determinar i fixar una fitxa relativa al polígon i establir nous criteris d'ordenació d'acord amb els plantejats en l'avanç, és a dir protegint específicament determinades vistes i espais arbrats i generat un gran eix que va de nord a sud per el turó de Caldes alliberant espais lliures i visuals, generant nous recorreguts per a vianants i uns plantejaments que respectin les edificacions singulars amb les que es relacionen específicament, amb tres casos concrets: la casa Ugalde, la Torre d'en Busquets i Mas Solè de Baix que han de ser objecte de replantejament davant les amenaces que afronten per raó del planejament en vigor.

Plurifamiliar en filera (zona 10)

És un cas similar a l'anterior, però amb un ús d'habitatge plurifamiliar i inserit en el PMU de can Muntanyà. La transcendència d'aquest àmbit recau en la necessitat de definir un espai de centralitat i conformar una relació adequada de transició entre la riera i el carrer Major, així com circulacions a diferent cota que necessàriament tenen la seva repercussió en mas Cabanyes. La ordenació actual disposa un front mimètic amb les construccions tradicionals, però aquesta es troba fora d'escala i preveu un front en excés contundent i sense una bona adaptació al desnivell que presenta. Aquesta

ordenació s'hauria d'incloure en una fitxa, bé de PMU o PAU segons el grau amb que arribi de definició el POUM i a la vegada garantir un important grau d'excel·lència arquitectònica, més tenint en compte que confronta amb el carrer de Santema amb una magnífica resolució urbanística. La nova ordenació ha de compondre un espai modern i actual, reflex del seu temps, endreçat, amb volums adaptats a la transició entre els diferents nivells i amb una mixtura d'usos comercials i residencials que permetran revitalitzar el centre.

Aïllada plurifamiliar I i II (zona 11 i 12)

Es correspondria amb una única clau R4 equivalent a habitatges en ordenació oberta amb diferents dimensió de superfície de parcel·la e intensitats d'edificabilitat i ocupació. En l'actualitat es contemplen 2 zones que en realitat es corresponen a subclaus diferents. La configuració segons la normativa és la d'edificació aïllada, definint una parcel·la mínima, la seva ocupació i edificabilitat així com la separació a l'indar. Aquestes zones tenen caràcter pràcticament residual i es corresponen principalment als conjunts de la part alta de la riera (11 i 12) inclòs el PERI del Molí i la zona nord de la illa. Segons la definició de la parcel·la mínima la zona 11 seria de 900 m² i la 12 de 300 m² que ens sembla petita per la tipologia prevista.

Ara bé, caldria reconfigurar la totalitat d'aquests paràmetres i ajustar-los a una ordenació que en algun cas dimana d'edificacions anteriors al planejament vigent o bé desenvolupades durant la vigència d'aquest mitjançant un PERI com pot ser la zona del Molí. Es tractaria per tant en molts casos de volumetries específiques que amb la regulació actual es trobarien en situació de disconformitat i per tant caldria regular des de la seva volumetria unívoca i indicació de la seva edificabilitat. D'altre manera es fa difícil establir-ne una regulació clara. D'altre banda caldria suprimir les alternatives de noves operacions de reforma interior o subjectar-les a cessions per espais lliures.

Aïllada unifamiliar I, II i III (zona 13,14 i 15)

Es correspondria amb una única clau R6 equivalent a habitatges unifamiliars amb diferents dimensió de superfície de parcel·la e intensitats d'edificabilitat i ocupació. En l'actualitat es contemplen 3 zones que en realitat es corresponen a subclaus diferents segons la definició de la parcel·la mínima: zona 13 (160 m²st), zona 14 (400 m²s) i zona 15 (800 m²s). Aquestes claus del PGOU s'apliquen principalment als terrenys costeruts del carrer Sant Pere Abanto (13 i 14) i a un conjunt de petits habitatges en el fons de la riera Dinora i el front de la carretera de la zona de la illa. La zona 15 es concentra en l'entorn del Turó de Caldes al llarg del carrer Torrenova i el carrer del Pont del Sergent i la baixada del mateix nom, ja que aquests àmbits tenen pendents més acusades i requereixen superfícies de parcel·la majors.

Caldria incorporar a aquesta zonificació el conjunt del sector de Torre Vella amb les tres subzones i les seves peculiaritats (anteriorment zona 20 al tractar-se d'un sector), tot intentant una simplificació en funció de la seva superfície i igualant la resta de paràmetres.

De la mateixa manera el sector de la Fornaca (anteriorment zona 21 al tractar-se d'un sector no programat), tot i tenir l'alternativa d'edificació agrupada i que en aquest cas si caldria diferenciar.

El planejament vigent té un excés de variables en general per a les diferents zones i en aquest sentit el nou POUM hauria de reconèixer les tipologies per àmbit i mantenir-ne la imatge existent. Així seria coherent separar en zones o subzones diferents els àmbits que poden ésser aparellats dels que no (art.37, apartat C3), i mantenir en els primers la possibilitat que les parcel·les siguin independents, encara que a tocar per un dels seus l'indars. Altre cosa es mantenir la unitat de projecte, que entenem imprescindible, però sembla oportú efectuar aquesta distinció de forma que es produeix una lògica del paisatge homogènia. També caldria suprimir conceptualment el valor de densitat zonal

ja que les condicions d'edificació operen sobre parcel·la neta. De forma propositiva també caldria replantejar les edificabilitats auxiliars i la major ocupació que permet per a les zones 14 i 15, o almenys que resti clara la seva subjecció al paràmetre màxim d'edificabilitat.

Aïllada en Passeig Marítim (zona 16)

Es correspon al front de pràcticament tot el Passeig conformat per una alternança d'habitatges protegits i de valor històric patrimonial amb construccions dels anys 70' amb grans edificabilitats i possibilitat de quatre alçades que en algun cas s'han vist excedides. Això provoca una gran heterogeneïtat ja que per un costat la clau i el PEPPA pretenen protegir les construccions històriques i per altre va admetre a primera línia de mar unes ordenacions aïllades que relacionaven la màxima ocupació amb l'alçada contemplada amb una edificabilitat màxima d'1m²st/m²s. Així mateix preveu que mitjançant Plans Especials es puguin incrementar els aprofitaments als efectes de preservar i mantenir els edificis catalogats, quan aquesta ja es una previsió de la zona.

El grau de consolidació de l'àmbit convida a una discriminació entre els casos d'habitatge unifamiliar de principis de segle XX, d'aquells del anys 70' i garantir la prevalença del manteniment ambiental dels primers restringint la possibilitat de noves edificacions o adequant en qualsevol cas a la tipologia original de planta baixa i planta pis, excloent alternatives plurifamiliars.

Hotelera (zona 17)

El planejament preveu tres subzones hoteleres: 17, hotel especial 17e i 17f. La primera fa referència a l'Hotel Estrac, la segona a l'Hotel balneari emplaçat a primera línia de mar i la tercera que correspon a Can Solé. Son tres àmbits molt específics que recullen normativa procedent de modificacions de planejament. Correspondria a la clau A2 i convé el manteniment de les especificitats de mantenir les corresponents al 17e ja que resta subjecte a una concessió i l'ús de les aigües del mar i del balneari. Respecte a la primera cal replantejar la inclusió en alguna figura de gestió o de planificació per a l'obtenció de determinats sistemes i una certa connectivitat amb el nucli històric a través de can Cabanyes.

Respecte al darrer cal qüestionar tant la ubicació com l'edificabilitat, que talla les visuals des de la carretera de Sant Vicenç a Caldes i literalment oculta l'edificació històrica, amb un aprofitament excessiu atesa la dimensió de la finca i els objectius generals assenyalats en l'avanç.

Verd Privat (zona 18)

Es correspon amb finques històriques emplaçades en una gran finca i amb un entorn verd o enjardinat. Tendeix a coincidir amb elements protegits i amb un ús unifamiliar o bé recreatiu, amb manteniment del sostre existent. També en aquest cas incorpora una clau 18 bis amb especificitats sobre l'edificació històrica de Can Solé de Baix. La singularitat d'aquests habitatges convida per un costat a incorporar usos addicionals als d'habitatge unifamiliar relacionats amb els usos de serveis, però amb caràcter generalitzat i no exclusiu del darrer. Els usos turístics o hotelers poden ser especialment interessants per el seu manteniment. A la vegada un acurat estudi podria permetre en el POUM contemplar mesures addicionals per a l'obtenció de sistemes estratègics per la seva ubicació, connectivitat o participació en espais de singular valor, bé amb instruments de gestió o de planificació derivada. Seria el cas de l'hotel Estrac que permetria assolir determinats espais lliures en una situació de referència o bé mas Solé de Baix o la casa Ugalde que requeririen una certa protecció del seu entorn per evitar edificabilitats que possessin en risc els seus valors. Caldrà reconsiderar el nom com a clau ja que els verds privats s'haurien de regular conjuntament amb la clau que els origina, i no com a àmbits independents. En aquest sentit, constituïran zones de titularitat privada no edificables.

De renovació urbana amb transformació d'ús (zona 19)

Es correspon amb la finca de can Cabanes i es planteja la seva adquisició per part municipal per a la seva inclusió com a sistema d'equipaments i espais lliures. Caldria valorar la possibilitat d'adquisició amb aquest fi, o bé un tractament com el proposat per la zona 18 que garanteixi els objectius fixats.

- **En sòl no urbanitzable**

Es plantejarà una clau que inclogui els àmbits desclassificats amb caràcter forestal i paisatgístic, d'acord amb els valors que propugnen la seva desclassificació amb un intent de reequilibrar les tipologies de sòl i mantenir la banda de llevant del turó de Caldes amb una massa arbrada com passa en el costat d'Arenys amb el turó dels Encantats.

III. Plànols d'informació

- I01_Emmarcament territorial
- I02_Topogràfic clinomètric
- I03.01_ PTMB_ Espais oberts
- I03.02_ PTMB_ Sistema urbà
- I03.03_ Propostes PTMB_ Infraestructures ferroviàries
- I03.04_ Propostes PTMB_ Infraestructures viaries
- I04_Xarxa viària municipal
- I05.01_ Classificació del sòl 1984
- I05.02_ Classificació del sòl 2019
- I06_ Qualificacions i gestió vigent
- I07.01_ Creixement històric anys 30
- I07.02_ Creixement històric_1984 i 2019
- I08_ Estructura territorial
- I09_ Planejament urbanístic vigent. Àmbits de gestió
- I10.01_ Plànols de serveis. Sanejament
- I10.02_ Plànols de serveis. Enllumenat
- I10.03_ Plànols de serveis. Reg parcs i jardins
- I10.04_ Plànols de serveis. Telefonia
- I10.05_ Plànols de serveis. Hidrants
- I11.01_ Inventari de béns patrimonials
- I11.02_ Inventari de béns patrimonials

IV. Plànols de proposta

- P01_Connectivitat territorial_ Propostes
- P02_Encaix Espais oberts_ Propostes
- P03_Diagnosi urbanística_ Àmbits d'actuació
- P04.01_Proposta d'Estructura urbana_ Alternativa 0
- P04.02_Proposta d'Estructura urbana_ Alternativa 1
- P05_Classificació del sòl_ Proposta Alternativa 1
- P06.01_Sistemes d'espais lliures_ Planejament vigent
- P06.02_Sistemes d'espais lliures_ Proposta
- P07.01_Sistemes d'equipaments_ Planejament vigent
- P07.02_Sistemes d'equipaments_ Proposta
- P08.01_Estructura general del municipi_ Proposta
- P08.02_Proposta resum de l'avanç
- P09.01_Espais a protegir_ Béns patrimonials
- P09.02_Espais a protegir_ Béns patrimonials
- P10_Estudis centre urbà_ Can Muntanyà

V. Annexos

5.1 DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC, DIE

5.2 ESTUDI D' INUNDABILITAT

5.3 ESTUDI DE RISCOS GEOLÒGICS

5.4 MEMÒRIA SOCIAL

5.5 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

