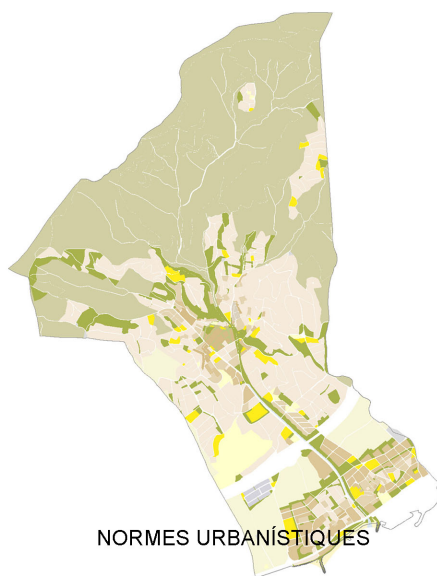


AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES. JUNY DE 2010



NORMES URBANÍSTIQUES

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES
DOCUMENT PER L'APROVACIÓ PROVISIONAL

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	1
CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA	1
article 1. Objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	1
article 2. Marc legal	1
article 3. Contingut	2
article 4. Vigència i publicitat del Pla	3
article 5. Revisió del POUM	3
article 6. Modificació del POUM	4
article 7. Interpretació.....	4
article 8. Obligatorietat	5
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA	6
article 9. Iniciativa i competències	6
article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.....	6
article 11. Normes generals de desenvolupament del POUM	6
article 12. Plans parcials urbanístics	7
article 13. Plans de millora urbana	8
article 14. Plans especials urbanístics.....	9
article 15. Projectes d'urbanització.....	10
article 16. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat.....	10
article 17. Catàleg de béns a protegir.....	15
article 18. Intervencions en els elements del Catàleg	17
article 19. Precisió dels límits	17
CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM	18
article 20. Execució del planejament	18
article 21. Execució dels sistemes urbanístics	18
article 22. Polígons d'actuació urbanística	19
article 23. Aplicació de contribucions especials.....	19
article 24. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel POUM	19
article 25. Sistemes d'actuació	20
article 26. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl	20
article 27. Pla d'etapes	21
article 28. Estudis d'impacte ambiental	21
article 29. Convenis urbanístics.....	21
article 30. Concessions per a equipaments.....	21
CAPÍTOL QUART INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....	22
SECCIÓ PRIMERA. L·LICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS.....	22
article 31. Actes subjectes a llicència municipal	22
article 32. Actuacions d'altres entitats públiques	22
article 33. Procediment per a la concessió de llicències	22
article 34. Contingut de les llicències	23
article 35. Innecessarietat de l'obtenció de llicència.....	23
article 36. Responsabilitats	23
article 37. Tipus de llicències	23
article 38. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà	24
article 39. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat	25
article 40. Llicències en sòl no urbanitzable	25
article 41. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics	25
article 42. Llicències de parcel·lació	26
article 43. Certificats d'aprofitament urbanístic.....	26

article 44. Documents per a la sol·licitud de la llicència.....	27
article 45. Obligacions del titular de la llicència	27
article 46. Caducitat de les llicències.....	28
article 47. Terminis i pròrrogues de les llicències	28
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ	28
article 48. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	29
article 49. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	29
article 50. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	30
article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.	30
article 52. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució	31
article 53. Règim transitori.....	31
SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	31
article 54. Infracció urbanística.....	31
TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	33
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	33
article 55. Funció i contingut social de la propietat	33
article 56. Exercici del dret de la propietat.....	33
CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	34
article 57. Règim urbanístic del sòl.....	34
article 58. Classificació del sòl.....	34
article 59. Qualificació del sòl	34
article 59 bis. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació.....	34
TÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE	36
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	36
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	36
article 60. Definició	36
article 61. Delimitació i ordenació del sòl urbà	36
article 62. Categories de sòl urbà.....	36
article 63. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat.....	37
article 64. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat	37
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ.....	38
article 65. Desenvolupament del Pla en sòl urbà	38
article 66. Tipus i continguts dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.....	38
article 67. Determinacions dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.....	39
SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ	40
article 68. Execució del Pla en sòl urbà.....	40
article 69. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat	41
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.....	42
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	42
article 70. Definició i tipus. Categories	42
article 71. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable	42
article 72. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat	43
article 73. Determinació de l'aprofitament urbanístic.....	44
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	44
article 74. Definició.....	44
article 75. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics	44

article 76. Regulació general dels plans parcials urbanístics	45
article 77. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat	45
article 78. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat	47
TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES	48
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	48
article 79. Qualificació del sòl	48
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES	49
article 80. Definició i regulació general	49
article 81. Tipus de sistemes: sistemes i sistemes indicatius	49
article 82. Identificació dels sistemes	49
article 83. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	50
article 84. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	50
article 85. Gestió i execució dels sistemes	50
article 86. Valor urbanístic dels sistemes	51
article 87. Protecció dels sistemes	51
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA PER LA MOBILITAT	53
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS	53
article 88. Definició	53
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI	53
article 89. Definició i identificació	53
article 90. Identificació de subsistemes per la mobilitat	53
article 91. Titularitat	54
article 92. Règim general	54
article 93. Condicions d'ús	55
article 94. Protecció, precisió i condicions per l'obertura i millores del sistema viari	56
article 95. Publicitat	58
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI	58
article 96. Definició i identificació	59
article 97. Titularitat	59
article 98. Règim general	59
article 99. Condicions d'ús	59
article 100. Protecció del sistema ferroviari	59
article 101. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell	60
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA PORTUARI	60
article 102. Definició i identificació	60
article 103. Titularitat	61
article 104. Règim general	61
article 105. Condicions de desenvolupament del Pla Especial del Port Esportiu Balís	61
CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES	63
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS	63
article 106. Definició i tipus	63
article 107. Regulació	63
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	63
article 108. Definició i identificació	63
Article 109. Identificació de subsistemes del sistema de parcs i jardins urbans	63
article 110 Titularitat	64
article 111. Règim general	64
article 112. Condicions generals d'ús	65
article 113. Condicions d'ordenació i edificació	65

article 114. Elements singulars del verd urbà.....	69
article 115. Condicions pels espais lliures que es deriven del planejament derivat.....	70
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA HIDROLÒGIC	70
article 116. Definició i identificació.....	70
article 117. Titularitat.....	71
article 118. Règim general	71
article 119. Condicions d'ús.....	71
article 120. Condicions d'ordenació.....	71
article 121. Condicions de protecció i millora del sistema hidrològic	73
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA MARÍTIM.....	74
article 122. Definició i identificació.....	74
article 123 Titularitat.....	74
article 124. Règim general	74
article 125. Condicions d'ús	75
article 126. Ordenació mitjançant Plans Especials.....	75
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS	77
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	77
article 127. Definició i tipus. Identificació.....	77
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS.....	77
article 128. Definició i identificació.....	77
article 129. Titularitat.....	77
article 130. Règim general	78
article 131. Condicions d'ús.....	78
article 132. Condicions d'ordenació i edificació.....	78
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS.....	79
article 133. Definició i identificació.....	79
article 134. Titularitat.....	79
article 135. Règim general	79
article 136. Condicions d'ús.....	80
article 137. Condicions d'ordenació i edificació.....	80
CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL.....	82
SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL.....	82
article 138. Definició i identificació.....	82
article 139. Titularitat.....	82
article 140. Règim general	82
article 141. Condicions d'ús.....	83
article 142. Condicions d'ordenació i edificació.....	83
TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES	84
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES.....	84
article 143. Qualificació del sòl en zones	84
article 144. Zones i zones preferents a detallar.....	84
article 145. Identificació de les zones.....	84
article 146. Condicions dominants de les zones.....	85
article 147. Paràmetres bàsics i complementaris	86
article 148. Precisió de les zones preferents a detallar	86
article 149. Regulació general de les subzones	87
CAPÍTOL SEGON. ÀREA DE NUCLI ANTIC. CLAU 1	88
article 150. Definició i zones.....	88
SECCIÓ PRIMERA. NUCLI ANTIC.....	89

article 151. Nucli antic. Clau 1a.....	89
SECCIÓ SEGONA. EXTENSIONS DEL NUCLI ANTIC.....	94
article 152. Extensions del nucli antic Clau 1b	94
CAPÍTOL TERCER. ÀREA D'EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CLAU 3.....	98
article 153. Definició i zones.....	98
SECCIÓ PRIMERA. BLOCS AÏLLATS.....	99
article 154. Blocs aïllats. Clau 3a	99
SECCIÓ SEGONA. CONJUNTS D'EDIFICIS DE PLURIHABITATGE.....	104
article 155. Conjunts d'edificis de plurihabitatge Clau 3b.	104
CAPÍTOL QUART. ÀREA D'HABITATGE AGRUPAT. CLAU 4	110
article 156. Definició i zones.....	110
SECCIÓ PRIMERA. FILERA AMB FRONT A CARRER	111
article 157. Filera amb front a carrer. Clau 4a	111
SECCIÓ SEGONA. FILERA ENRETIRADA.....	114
article 158. Filera enretirada. Clau 4b	114
SECCIÓ TERCERA. FILERA AMB ESPAIS COMUNS	119
article 159. Filera amb espais comuns. Clau 4c.....	119
CAPÍTOL CINQUÈ. ÀREA D'HABITATGE AÏLLAT. CLAU 5	124
article 160. Definició i zones.....	124
SECCIÓ PRIMERA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA PETITA.....	125
article 161. Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a	125
SECCIÓ SEGONA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA MITJANA	129
article 162. Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.....	129
SECCIÓ TERCERA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA GRAN	133
article 163. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c	133
SECCIÓ QUARTA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA TRADICIONAL.....	138
article 164. Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.....	138
CAPÍTOL SISÈ. ÀREA D'INDÚSTRIA AGRUPADA. CLAU 6.....	142
article 165. Definició i zones.....	142
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA AGRUPADA.....	143
article 166. Zona d'indústria agrupada. Clau 6.....	143
CAPÍTOL VUITÈ. ÀREA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES. CLAU 8	149
article 167. Definició i zones.....	149
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES	150
article 168. Zona de terciari i dotacions privades. Clau 8	150
CAPÍTOL NOVÈ. ÀREA RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 9.....	158
article 169. Definició i zones.....	158
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS	159
article 170. Zona de conjunts unitaris. Clau 9.....	159
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	162
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	162
article 171. Definició, funció i objectius.....	162
article 172. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable	163
article 173. Desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl no urbanitzable.....	164
CAPÍTOL SEGÓN. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	165
article 174. Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable.....	165

article 175. Protecció de les aigües.....	166
article 176. Normes relatives als residus.....	167
article 177. Protecció de la biodiversitat.....	168
article 178. Protecció dels sòls i el relleu.....	170
article 179. Protecció del paisatge.....	170
article 180. Altres normes relatives a la protecció ambiental.....	171
CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	172
article 181. Categories del sòl no urbanitzable.....	172
article 182. Plana agrícola de la costa, clau 10.....	172
article 183. Serralada de Llavaneres, clau 11.....	172
article 184. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable.....	173
article 185. Estructura de la propietat del sòl.....	173
article 186. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes.....	174
article 187. Elements naturals de la topografia: carenes i turons.....	174
article 188. Xarxa viària rural.....	174
article 189. Xarxa hidrològica i hidràulica: torrents i desguassos.....	176
article 190. Masses forestals i bosc interior.....	176
article 191. Elements i edificacions d'interès històric, tradicional o paisatgístic.....	176
article 192. Registre de masies i cases rurals.....	177
CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	178
SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS.....	178
article 193. Disposicions generals.....	178
article 194. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o d'explotació de recursos naturals.....	178
article 195. Condicions de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural.....	182
article 196. Condicions de la rehabilitació de masies i cases rurals no destinades a habitatge rural.....	183
article 197. Condicions de les edificacions a incloure a l'inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable.....	184
article 198. Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.....	184
article 199. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	184
article 200. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària.....	185
article 201. Construccions de turisme rural o de càmping.....	186
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	186
article 202. Criteris generals.....	186
article 203. Condicions de les infraestructures viàries i lineals.....	186
article 204. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia.....	187
article 205. Condicions de les instal·lacions de subministrament d'aigua, gas i tractament d'aigües.....	188
article 206. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu.....	188
article 207. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil.....	189
CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....	190
article 208. Regulació general dels usos.....	190
article 209. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.....	190
article 210. Regulació de l'ús extractiu.....	192
CAPÍTOL SISÈ REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	193
SECCIÓ PRIMERA. PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA. CLAU 10.....	193
article 211. Plana agrícola de la costa.....	193

article 211 bis 1. Pla Especial golf de Llanereres	197
article 211 bis 2. Pla Especial tenis Mora	197
SECCIÓ SEGONA. SERRALADA DE LLAVANERES. CLAU 11	199
article 212. Serralada de Llanereres	199
article 212 bis. Pla Especial del centro eqüestre Llanereres SA	204
TITOL VII. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS.....	205
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS.....	205
article 213. Regulació paramètrica general	205
article 214. Criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.....	205
article 215. Criteris respecte l'estalvi d'aigua.....	206
article 216. Criteris respecte la gestió dels residus	207
CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.....	208
article 217. Parcel·lació i reparcel·lació	208
article 218. Parcel·la.....	208
article 219. Parcel·la mínima	208
article 220. Front de parcel·la	208
article 221. Fons de parcel·la	208
article 222. Fondària de parcel·la	208
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	209
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR.....	209
Article 223. Superfície total del sector	209
Article 224. Superfície computable de sector	209
article 225. Coeficient d'edificabilitat bruta	209
article 226. Densitat màxima d'habitatges bruta.....	209
article 227. Edificabilitat màxima de sector	210
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER.....	210
article 228. Alineació del carrer o vial.....	210
article 229. Rasant de l'alineació de carrer o vial	210
article 230. Rasant de carrer o vial.....	211
article 231. Amplada de carrer o vial	211
article 232. Alineació de l'edificació.....	211
article 233. Alçada reguladora referida al carrer.....	211
article 234. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.....	212
article 235. Nombre de plantes referit al carrer	213
article 236. Planta baixa referida al carrer	213
article 237. Front principal i front secundari.....	213
SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA.....	214
article 238. Fondària edificable.....	214
article 239. Pati d'illa	214
SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA	215
article 240. Solar	215
article 241. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la	216
article 242. Edificabilitat màxima de parcel·la.....	216
article 243. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la	216
article 244. Densitat màxima d'habitatges neta	216
article 245. Ocupació màxima de la parcel·la.....	217
article 246. Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat.....	217
article 247. Pati davanter i posterior de parcel·la.....	218
article 248. Alçada reguladora referida a la parcel·la	219

article 249. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.....	219
article 250. Nombre de plantes referit a la parcel·la	219
article 251. Planta baixa referida a la parcel·la.....	220
article 252. Separacions mínimes	220
article 253. Tanques.....	220
article 254. Adaptació topogràfica del terreny	221
article 255. Unitat mínima de projecte	222
SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.....	222
article 256. Posició de l'edificació.....	222
article 257. Edificació principal i edificació auxiliar	223
article 258. Planta baixa	223
article 259. Planta soterrani.....	224
article 260. Plantes pis	225
article 261. Planta terminal de l'edifici o planta àtic	225
article 262. Coberta	225
article 263. Planta sotacoberta	225
article 264. Volum màxim d'un edifici	226
article 265. Regles sobre mitgeres.....	226
article 266. Cossos sortints	227
article 267. Elements sortints	228
article 268. Patis de llum o celoberts.....	228
article 269. Composició de la façana.....	229
CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	230
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS.....	230
article 270. Classificació dels usos.....	230
article 271. Classificació segons la funció urbanística: usos generals	230
article 272. Classificació segons la funció urbanística: usos específics	231
article 273. Classificació d'usos segons la permissibilitat.....	233
article 274. Classificació dels usos segons la seva activitat	233
article 275. Classificació d'usos segons el domini.....	233
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.....	234
article 276. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl	234
article 277. Desenvolupament de la regulació dels usos.....	234
article 278. Usos provisionals.....	235
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	236
article 279. Classificació d'usos segons la seva activitat.....	236
article 280. Situacions relatives.....	236
article 281. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.....	236
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	240
article 282. Reserva d'espais públics per aparcaments	240
article 283. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	240
article 284. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries	240
article 285. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	241
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA.....	243
DISPOSICIONS ADDICIONALS	243
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA	243
DISPOSICIONS FINALS.....	243
DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA.....	243
DISPOSICIÓ FINAL SEGONA.....	245

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA

article 1. Objecte del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1. Aquestes Normes Urbanístiques, juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 i concordants del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, constitueixen el Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres, el qual té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. Aquest Pla d'ordenació Urbanística Municipal (d'ara en endavant "POUM") revisa l'expedient de *la Revisió-adaptació de les Normes Subsidiàries de planejament de Sant Andreu de Llavaneres*, aprovat definitivament el 31 de maig de 1995.

article 2. Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la "legislació urbanística vigent" feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
3. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes Urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació autonòmica:

Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme. (TRLU)

Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. (RLU)

Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.

Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge.

Legislació estatal:

Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei del sòl.

Llei 9/2006 de 28 de abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

4. La referència a la "legislació sectorial vigent" que es faci en les presents Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment. En aquest cas, les referències a cadascuna de les disposicions sectorials es realitzarà amb la denominació completa.

5. El Pla és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

article 3. Contingut

1. El POUM de Sant Andreu de Llavaneres està integrat pels documents següents:

a. Memòria de la ordenació.

b. Plànols d'ordenació i urbanística.

1. Règim urbanístic del sòl. Classificació del sòl (1 plànol 1/8.000).

2a. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable (1 plànol 1/8.000).

2b. Regulació dels components de qualificació del sòl no urbanitzable (1 plànol 1/8.000).

3. Qualificació i gestió del sòl (2 plànol 1/4.000).

4. Qualificació detallada del sòl (15 plànols 1/2.000)

5. Directori dels sectors de planejament aprovat (1 plànol 1/8.000)

6. Topografia del Territori. Límit de pendent del 20% i 50% (1 plànol 1/8.000).

7. Proteccions de sistemes (viari, ferroviari, hidrològic i marítim) en SU i SUB (1 plànol 1/8.000).

8.1. Infraestructures de serveis - Xarxa d'aigua. (1 plànol 1/8.000).

8.2a. Infraestructures de serveis - Xarxa de clavegueram- aigües negres (1 plànol 1/8.000).

8.2b. Infraestructures de serveis- Xarxa de clavegueram- aigües pluvials. (1 plànol 1/8.000).

8.3. Infraestructures de serveis- Xarxa de electricitat d'alta i mitja tensió. (1 plànol 1/8.000).

8.4. Infraestructures de serveis- Xarxa de gas. (1 plànol 1/8.000).

9. Catàleg de béns a protegir (1 plànol 1/8.000).

c.1. Normes urbanístiques.

c.2. Annex normatiu

- Fitxes normatives dels plans de millora del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

- Fitxes normatives dels plans parcials urbanístics del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

- Fitxes normatives dels polígons d'actuació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

d. Agenda i avaluació econòmica i financera.

e. Informe de sostenibilitat ambiental

f. Memòria ambiental.

g. Catàleg de béns a protegir.

- h. Registre de masies i cases rurals.
- i. Memòria social
- j. Memòria i plànols de la informació urbanística.

2. Les presents Normes, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i prevalen sobre els restants documents del Pla. En allò no previst per aquestes Normes s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

3. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla d'ordenació que contempla els preceptes bàsics d'aquestes Normes. La modificació dels preceptes d'aquestes ordenances seguiran el procediment previst en la legislació local vigent.

4. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.

5. La memòria, els annexes i els plànols de la informació urbanística, relacionats en la Memòria d'ordenació, tenen caràcter informatiu i justificatiu.

article 4. Vigència i publicitat del Pla

1. Aquest POUM entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes Urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.

2. Aquest Pla, les seves Normes Urbanístiques i els altres documents que l'integren són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'ajuntament. Són també públics els plans, Estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament i execució del present POUM.

article 5. Revisió del POUM

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:

- a). Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
- b). Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
- c). Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.

2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del POUM, prèvia audiència a l'ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, o acordar-la a instància d'aquest.

3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del POUM, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

article 6. Modificació del POUM

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.
2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla se subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.
4. En cas que la modificació proposada comporti un increment de la densitat i del sostre edificable, s'hauran d'incrementar proporcionalment les reserves per a espais lliures públics, així com per a dotacions i equipaments de titularitat pública, d'acord amb les previsions de l'article 65.3 i 65.4 del TRLU 1/05.
5. En cas que la modificació proposada comporti una diferent zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 95.1 del TRLU 1/05, amb l'excepció prevista a l'apartat 3, del propi article.
No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 95 del TRLU 1/05 la concreció de la localització dels espais lliures que se situïn en un lloc diferent de l'assenyalat en la documentació gràfica indicativa del Pla, sempre i quan es respectin les seves dimensions i qualitat.
6. Les propostes de modificació regulades pels apartats 1 i 3 de l'article 95 del TRLU 1/05 han de justificar en la memòria pertinent, i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que no es perjudiquen els aspectes qualitius ni quantitius dels espais afectats.
7. La previsió mitjançant planejament parcial o especial de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest POUM, no requerirà la seva modificació.

article 7. Interpretació

1. Les determinacions del POUM i, més concretament, aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han d'ésser aplicats.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

article 8. Obligatorietat

1. Tant l'administració, Organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i especialment aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 100 del TRLU 1/05.

2. No obstant, i amb caràcter excepcional, l'ajuntament podrà, previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, autoritzar usos o obres justificats de caràcter provisional, que estiguessin en desacord amb el Pla, però que no dificultin la seva execució i quina ocupació sigui justificada per una necessitat pública de caràcter transitori, d'acord amb el que es preveu en la legislació urbanística vigent.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

article 9. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, a l'ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en la seva qualitat d'administració actuant. Poden ser també administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran també, les diferents administracions públiques en el marc de les respectives competències específiques.
2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística vigent i, concretament, en els articles 96 i 97 del TRLU 1/05.
3. L'Ajuntament, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, realitza en el seu conjunt la reserva de sòl destinat a habitatges en règim de protecció, en una proporció mínima pel nou planejament del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, d'acord amb el que disposa l'article 57.3 del TRLU, del qual com a mínim un 20% es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial i un mínim d'un 10% a habitatges de protecció oficial de preu concertat.
2. El repartiment de la reserva de sòl destinat a habitatge protegit, es realitza segons els criteris i raonaments especificats a la memòria i la memòria social d'aquest POUM. En les diferents fitxes dels polígons d'actuació i sectors de planejament derivat en sòl urbà i urbanitzable, s'estableixen les determinacions pel que fa a les reserves de sòl que corresponen a l'habitatge protegit ja sigui en la modalitat de règim general o d'habitatge protegit de preu concertat.
3. L'aprofitament urbanístic dels sectors i polígons residencials, que obtingui l'administració urbanística actuant en concepte de cessió segons els termes establerts en el TRLU 1/05, es destinarà a la promoció d'habitatges de protecció pública, i es comptabilitzarà dintre de les reserves assenyalades anteriorment. A tal efecte l'ajuntament crearà i gestionarà el Patrimoni Municipal de Sòl I habitatge, tant en relació a les cessions obligatòries del 10% de aprofitament urbanístic en sectors de sòl urbanitzable i de sòl urbà consolidat, com respecte a la resta de bens que l'integren.

article 11. Normes generals de desenvolupament del POUM

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, Catàlegs i Ordenances, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 68 del TRLU 1/05 i en els termes previstos en aquestes Normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.
2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes Urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. En tots aquells casos en què, quan es redacti, el Programa d'actuació Urbanística Municipal (des d'ara "PAUM") del POUM ho contempli, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que aquest fixa.

3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts per la legislació vigent en matèria de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques.
4. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.
5. Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que haurà de ser sotmès a informació pública conjuntament amb el Pla.
6. Per tal de protegir jaciments arqueològics documentats i no documentats, s'ha de realitzar una prospecció arqueològica de les àrees de expectativa arqueològiques que hi pugui haver. .

article 12. Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU 1/05 i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent:
 - l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat;
 - la qualificació del sòl;
 - la regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament-; la regulació dels usos;
 - la determinació detallada de l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme competent conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda;
 - l'estimació de la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat;
 - la concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització;
 - l'establiment de les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments per a executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ésser modificats pel PAUM; i

- la localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en que s'han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
3. Tanmateix els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons i definir el sistema i la modalitat d'actuació aplicable a cadascun i establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació, sense perjudici de que aquests puguin ser modificats pel PAUM.
 4. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució. En tot cas s'haurà de justificar l'adequació del pla parcial al PAUM, si el mateix ha esta aprovat i tramitat per l'ajuntament.
 5. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions requerides en els articles 96 i 97 del TRLU 1/05.
 6. Els plans parcials destinats, total o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de la Direcció General del Patrimoni Natural del Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.
 7. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les
 8. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el pagament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.
 9. El criteri general respecte la delimitació d'un pla parcial quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del pla parcial, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 13. Plans de millora urbana

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.
2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU 1/05, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.
3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució

integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

4. L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del TRLU 1/05.

5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

6. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU 1/05 a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.

7. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector-.

8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

9. El criteri general respecte la delimitació d'un Pla de millora quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 14. Plans especials urbanístics

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 67 del TRLU 1/05 sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.

2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

3. D'acord amb el que preveu l'art. 67.2.e) del TRLU 1/05, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, sanejament, subministrament d'energia elèctrica i resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues d'acord amb les previsions d'aquest POUM, amb la col·laboració de les Administracions competents en la matèria i de les Entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl.

article 15. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del planejament derivat en els àmbits d'actuació.

2. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.

5. Tal com està establert en el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures dels sistema global de sanejament.

6. Altrament i pel que fa al compliment de la Directiva marc d'aigües, els projectes constructius que desenvolupin aquest planejament, hauran d'adaptar-se a les disposicions que es derivin de l'aplicació de la Directiva, i en particular, el futur Pla de Gestió del Districte de la Conca Fluvial de Catalunya.

article 16. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat

En sòl urbà consolidat i no consolidat, i en sòl urbanitzable delimitat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

1. Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.

1.1. Moviment de terres i adaptació a la morfologia del terreny

Caldrà garantir la màxima adaptació a la morfologia natural del terreny de les construccions i del viari previst, així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar

1.2. Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres, i espais lliures.

a). L'explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i les condicions del tràfic previst que s'hauran de determinar en base a l'informe de mobilitat que serà vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament derivat.

- b). La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.
- c). Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.
- d). El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En general s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.
- e). Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.
- f). La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en els trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i vèrtexs exteriors sobre l'àmbit de la calçada.
- g). La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.
- h). En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.
- i). La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, ordenació funcional, durabilitat, fàcil reposició i mínim manteniment.
- j) Caldrà afavorir al màxim la infiltració de l'aigua de pluja mitjançant superfícies o paviments permeables, pous d'infiltració-retenció-laminació, o altres sistemes.

1.3. Implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

a) El projecte d'urbanització, haurà d'incloure el disseny de totes les infraestructures del sistema de sanejament, col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, etc. Tal com està establert en el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional, d'inversió per a totes les infraestructures dels sistema global de sanejament

b). Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües de Sant Andreu de Llavaneres. En el desenvolupament de cada àmbit caldrà que el gestor de subministrament municipal disposi de les dotacions suficients per poder satisfer la demanda que es generarà

Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'emprarà canonades de polietilè, polipropilè o, preferentment, de fosa dúctil. Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable com la instal·lació de canonades i hidrants contraïncendis amb la disposició que es determini segons la vigent normativa sobre protecció d'incendis. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de reg de l'arbrat i resta d'elements de jardineria que puguin disposar-se en el sector.

c). Les xarxes de sanejament, a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent,

contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.

d) Les xarxes de sanejament de nova construcció seran separatives, i disposaran de sobreexidor (pou culvert). L'aigua retinguda de primera pluja haurà de ser enviada a depuradora per al seu tractament ja que arrossega una elevada càrrega contaminant. Caldrà dissenyar els drenatges de manera adequada a aquesta finalitat.

e) El promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament: col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submarí.

f) Els polígons industrials preveuran la construcció d'una EDAR pròpia, per la qual cosa disposaran d'una superfície per a la seva construcció, independentment de si la depuradora pública actualment té capacitat suficient

1.4. Subministrament d'energia elèctrica.

a). Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades. Així mateix en el sòl no urbanitzable, es procurarà que les noves implantacions de xarxa elèctrica siguin soterrades.

b). Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics i es donin les condicions següents:

- que la major part de la seva potència vagi destinada a cobrir necessitats derivades dels usos públics del sector; i
- que la seva implantació es faci soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

1.5. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

a). Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà la corresponent ordenança.

b). Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs, corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.6. Enllumenat públic.

a). Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i uniformitat dels espais urbans, d'acord amb la seva funció, característiques i afluència de vianants, en base a les recomanacions tècniques vigents. Les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients per tal de donar compliment a Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Així mateix es vetllarà per aconseguir la minimització del seu consum energètic.

b). La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se en els carrers de nova implantació la instal·lació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres. De la condició

anterior, se n'exceptuen els carrers preexistents on l'amplada del carrer sigui insuficient pel compliment d'aquesta prescripció.

c). En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 m, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discorre vistes en façana.

d) S'estarà al que es determina en el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves "Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07"

1.7. Arbrat i jardineria.

a). Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures que per la seva dimensió i característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa de carrers verds pel Pla, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quant les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer. Els carrers verds del Pla ho seran tots aquells amb amplades superiors a 10 mts. En la resta, l'ajuntament establirà els criteris per formalitzar una xarxa d'eixos verds, amb el criteri bàsic de que, a una distància no superior a 200 mts de cada punt del sòl urbà, tothom tingui un carrer arbrat pel que circular.

b). La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 m en el cas d'escossells d'1,00 m, o de 2,80 m en el cas d'escossells d'1,20 m.

c). Les espècies arbòries, arbustives i les plantes es disposaran en funció del tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assoleïment, la facilitat de manteniment, i altres factors que s'hauran de raonar expressament.

d). Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones o naturalitzades i de baix consum d'aigua. S'evitarà la utilització d'espècies al·lòctones invasores. La determinació de les característiques concretes, dimensions i desenvolupament mínim de les plantes, i terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions, s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plec de condicions municipals de jardineria.

e). Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de reg per goteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.

f). En les noves implantacions d'arbres es recomana remoure la terra corresponent a un volum de 2x2x1 m i, si s'escau, renovar el 50% de la mateixa incorporant una barreja de terres capaç de suportar la implantació corresponent dels arbres previstos.

g) El conjunt dels arbres existents en els sòls d'aprofitament privat es consideren un patrimoni col·lectiu del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, i en conseqüència resta prohibida la seva tala o desaparició substancial, entenent-se per substancial en aquesta cas, la pèrdua de un nombre d'unitats d'arbre superior al 20% dels actuals, comptats sempre en grups de mides similars. No tindrà la consideració de pèrdua el transplantament de les espècies actuals. La tala o desaparició de les espècies actuals haurà de ser justificada per raons de malaltia de l'arbre, de seguretat de la propietat o les persones o de requeriments funcionals mínims de la parcel·la (construcció de l'aprofitament i accessibilitat de la parcel·la. Les noves edificacions respectaran els arbres singulars existents entenent per singulars els de major capçada i diàmetre

1.8. Mobiliari urbà i senyalització.

a). Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta

implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentalitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i manteniment.

b). Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la total implantació dels elements de senyalització viària, tant per vehicles com per vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i el seu entorn. La senyalització viària inclourà els senyals verticals, horitzontals i lluminosos que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

1.9. Gestió de residus.

Les actuacions de nova urbanització preveure, en els edificis d'habitatges i oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments, d'espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva de residus i, en general, les operacions de gestió descrites en la Llei 15/2003, de 13 de juny, de modificació de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus i aquelles altres disposicions legals que la desenvolupin o substitueixin

Així mateix caldrà preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per a optimitzar les operacions de recollida i transport de residus.

2. Condicions particulars comunes als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.1. Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

a). Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat en el moment en que es prevegi el funcionament del nou sector.

b). Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complert dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les referides obres.

c) A tots els efectes, els costos de connexió a la xarxa general del municipi tindran la consideració de despeses del sector.

2.2. Sanejament.

a). Les xarxes de sanejament de nova construcció seran separatives i disposaran de sobreeixidor (pou coulbert). L'aigua retinguda, la de primera pluja, haurà de ser enviada a depuradora per al seu tractament ja que arrossega una forta càrrega contaminant.

b). Prèviament a l'abocament a la llera de les aigües pluvials, serà preceptiva la instal·lació d'un pou del tipus coulbert o qualsevol altre sistema de decantació similar, que permeti la retenció de les primeres aigües i, especialment, del materials transportats pel sistema. Aquest pou haurà de ser visitable de registre.

c). En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives, es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i depuració de les aigües residuals. Caldrà dimensionar, projectar i finançar les infraestructures necessàries per a la depuració de les aigües residuals i caldrà preveure la concessió d'abocament a llera pública. S'instal·laran arquetes de registre, lliures de qualsevol mena d'obstacle i accessibles en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres, en totes i cadascuna de les connexions que realitzin les indústries al sistema.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

a). Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quant la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

b). Les xarxes i línies de subministrament elèctric a l'interior del sector seran totalment soterrades. Les línies aèries existents també hauran de soterrar-se.

2.4. Abastament d'aigua.

Caldrà determinar detalladament l'increment de demanda que originarà el seu desenvolupament i justificar la disponibilitat de recursos hídrics suficients per tal de donar cobertura a les noves demandes que generi el sector. Aquesta justificació vindrà acreditada mitjançant un certificat emès per part de l'empresa subministradora del servei, acreditatiu de la viabilitat tècnica, jurídica i administrativa del referit subministre.

2.5 Hidrologia _Hidràulica Inundabilitat.

L'ordenació haurà de ser compatible amb els criteris de inundabilitat, "hidroubanístics" aprovats pel Consell d'administració del ACA i amb les determinacions del article 6 del TRLU, Decret 305/2006, respectant el règim d'usos i les restriccions a l'edificació en funció de cada zona definida en l'àrea d'influència del curs de l'aigua que determinen les diferents zones,;Zona fluvial(ZF) Sistema hídric(SH) y Zona inundable (ZI)

3. Condicions particulars per als sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives.

En la definició dels elements d'urbanització els serveis urbanístics d'aquests sectors, caldrà incorporar les instal·lacions centrals al servei del conjunt del sector, o sectoritzades en àmbits parcials, que integrin els punts de recollida, emmagatzematge i tractament dels residus sòlids.

article 17. Catàleg de béns a protegir

1. D'acord amb la Llei vigent, aquest POUM incorpora el "Catàleg de béns protegits del municipi de Sant Andreu de Llavaneres" (d'ara en endavant "Catàleg"), en el qual s'hi relacionen aquells elements que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual, tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o teixits urbans que permeten entendre i llegir de forma més completa el conjunt de la ciutat, entenent també com a tal, el sòl classificat com a no urbanitzable.

2. L'objecte del Catàleg, és protegir els edificis, conjunts i ambients, elements arquitectònics i espais urbans que siguin mereixedors d'aquesta protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. El Catàleg, alhora, té la voluntat d'ordenar, mantenir i recuperar en el possible la qualitat del paisatge urbà.

3. El Catàleg està constituït pels següents documents:

a. Memòria. Descriu l'objecte, contingut i metodologia del document.

b. Normativa. Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció.

c. Fitxes. Conté la descripció de tots els edificis, elements arquitectònics, àrees urbanes d'interès ambiental i zones arqueològiques, que són objecte de protecció del Catàleg. Cadascun dels elements disposa d'una fitxa, amb les següents dades:

- Identificació (denominació, codi, adreça, altitud, coordenades UTM, referència cadastral, referència a altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original i ús actual).

- Descripció (descripció de l'element, època, estil i estat de conservació).

- Protecció (categoria de protecció, àmbit, actuacions proposades, qualificació urbanística, consideracions d'actuació i restriccions)
- Documentació gràfica (fotografies i plànol de situació).

d. Plànols. Els elements del Catàleg estan localitzats en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres amb els codis que figuren a les llegendes corresponents.

4. En virtut de la normativa que s'ha d'aplicar per al desenvolupament de la protecció del patrimoni immobiliari municipal, els elements del Catàleg es divideixen en 3 apartats tipològics:

a. Edificis i elements arquitectònics d'interès històric-artístic del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

Es refereix a aquells edificis o conjunts d'edificis que cal protegir, total o parcialment, de forma directa. És a dir, evitar-ne la desaparició i mantenir-ne un bon estat d'ús i conservació en la mesura que sigui possible. També fa referència a aquells elements que, per les seves característiques tipològiques, no es poden considerar com a edificis i cal protegir-los íntegrament, de forma directa.

b. Conjunts i entorns urbans d'interès del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

Es refereix a les àrees urbanes que per les seves característiques tipològiques, parcel·làries i formals conformen la imatge urbana, i que cal protegir íntegrament, de forma directa. Els conjunts urbans d'interès estan definits per àrees homogènies que s'han generat espontàniament per addició a través del segle, per un conjunt específic de normatives o pel desenvolupament d'una acció de projecte.

c. Àrees d'expectativa arqueològica i jaciments arqueològics del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

Fa referència a aquells conjunts naturals existents i jaciments arqueològics o restes d'antigues construccions, situades en el subsòl. Alguns jaciments han estat comprovats i d'altres no, però representen una fita important del paisatge o un important document per a l'estudi de la història.

5. En base a les determinacions del Catàleg i en relació i per establir la concordança amb les disposicions de la Llei 9/1993, s'estableixen les següents categories de protecció:

Béns catalogats:

Nivell de protecció A. Béns Culturals d'interès Nacional.

Són els elements que ja tenen consideració de Béns Culturals d'interès Nacional (BCIN) segons el que disposa la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

Nivell de protecció B. Elements d'interès Històric-Artístic i Arquitectònic.

Són aquells elements del Catàleg que mantenen un valor històric-artístic arquitectònic en sí mateixos i que no tenen consideració de BCIN. Segons la Llei 9/1993 aquests béns poden ser declarats Béns Culturals d'interès Local (BCIL) prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent.

Béns inventariats:

Nivell de protecció C. Béns culturals locals inventariats (BIPCC).

Correspon a aquells elements que tenen un especial valor cultural, històric i documental, sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre

aquests béns prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició.

article 18. Intervencions en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements que formen part del Catàleg hauran de donar compliment a allò que es disposa a la Normativa i a les Fitxes del Catàleg.
2. En els casos en els que l'edificabilitat potencial determinada en el POUM no s'ajusti a l'edificabilitat de l'edifici catalogat, es podrà esgotar l'edificabilitat del Pla, únicament, amb la justificació expressa de la integració de la nova volumetria que es proposi, sempre i quan:
 - a. no s'indiqui el contrari a la Fitxa corresponent del Catàleg;
 - b. la nova edificabilitat no desvirtuï l'edificació preexistent; i
 - c. compti amb l'informe favorable de la Comissió municipal del patrimoni, o dels Serveis tècnics municipals, en cas que aquesta no hagi estat constituïda.

article 19. Precisió dels límits

1. Tenint en compte les toleràncies de tot aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents elements de planejament que desenvolupin el POUM (plans parcials urbanístics, plans de millora urbana o plans especials urbanístics) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.
2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:
 - a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.
 - b. No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quan la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.
 - Límits físics i partions de propietat.
 - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
 - c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.
3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el POUM, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

article 20. Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon a l'Ajuntament com a Administració actuant; també hi participaran, en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix, els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstes pel TRLU 1/05.
2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió integrada, per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures establerts a l'article 42 del TRLU 1/05.

article 21. Execució dels sistemes urbanístics

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici del que estableix l'article 150 del TRLU 1/05. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no fos suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació, subrogant-se en aquest cas l'administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitzarà mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
3. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic, amb l'excepció establerta a l'apartat 5 d'aquest article.
4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla o bé el PAUM inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, resten classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons correspongui i, en conseqüència, és part del sector.
5. L'índex d'edificabilitat bruta al que es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del TRLU 1/05 s'apliquen a la superfície computable de cada sector. A aquest efecte s'entendrà per superfície computable, els sòls amb dret a aprofitament segons l'establert en el TRLU 1/05, excloent de la superfície total del sector els sòls de domini públic que per mandat de llei o per raó de la seva procedència (cessió obligatòria de planejaments anteriors) no computin a afectes de generació d'edificabilitat. Amb independència del valor assignat pel POUM al sòl computable del sector, haurà de ser el planejament derivat i el posterior projecte de reparcel·lació els documents que confirmen la superfície de sòl computable.

article 22. Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en els articles corresponents.
2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats per aquest Pla o pel planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, d'acord amb el procediment establert a l'article 113 del TRLU 1/05.
3. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació, no inclosos en Sectors de Planejament derivat, s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla o pel PAUM. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 113 del TRLU 1/05.
4. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
5. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

article 23. Aplicació de contribucions especials

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar la realització en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.
2. Si d'aquesta execució se'n deriven beneficis per als sectors col·lidants o propers, es podrà repercutir les despeses, inclosa la indemnització expropiatòria, en la mesura del benefici, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea per l'obra, amb la relació de propietaris afectats, es farà al pla o al projecte d'urbanització o d'obres.

article 24. Precisió de límits dels polígons d'actuació delimitats pel POUM

1. S'entendrà per precisió de límits dels polígons d'actuació la concreció en la seva delimitació i superfície quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.
2. D'acord amb el que determina l'article 19 d'aquestes Normes, la precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes similars.
3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del polígon d'actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 113 del TRLU 1/05.

article 25. Sistemes d'actuació

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 115 del TRLU 1/05, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 149 del TRLU 1/05, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'ajuntament.
2. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 113 del TRLU 1/05.
3. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competències expropiatòries, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 141.2 del TRLU 1/05.
6. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no-discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
7. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'actuació Municipal o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat.

article 26. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 151 del TRLU 1/05, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 153.4 del TRLU 1/05.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 146 del TRLU 1/05.
3. El Projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'actuació Urbanística.

article 27. Pla d'etapes

1. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla hauran de fixar un pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del POUM i les del PAUM, en el cas que aquest estigui aprovat.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà a l'administració actuant per adoptar alguna o algunes de les mesures previstes a la legislació urbanística vigent.

article 28. Estudis d'impacte ambiental

Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, hauran de sotmetre's a una avaluació d'impacte ambiental (des d'ara, "AIA"), d'acord amb la legislació vigent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental en projectes.

article 29. Convenis urbanístics

1. Sense perjudici del que estableixen els articles 129 a 132 del TRLU 1/05, l'ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.
Aquests convenis podran establir, d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.
2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
3. Els convenis urbanístics requeriran l'aprovació pel Ple Municipal per tal de tenir plena validesa, i han de seguir la tramitació establerta a l'article 113 del TRLU 1/05. Això, sense perjudici de la tramitació i l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni.
4. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

article 30. Concessions per a equipaments

Sobre el sòl destinat a equipaments, que en execució del POUM sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

CAPÍTOL QUART INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

article 31. Actes subjectes a llicència municipal

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes referits a l'article 179 del TRLU 1/05. Tanmateix, és precís obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i corriols, inclosos els rurals i d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, modificació o ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i hivernacles i, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o a la imatge del territori.

També restaran subjectes a llicència, autorització o permís municipal les activitats que així ho requereixin, en aplicació de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, d'intervenció Integral de l'administració Ambiental, tant per a ser implantades com per a qualsevol canvi substancial que s'hi pretengui introduir un cop autoritzades, en els termes previstos per la pròpia Llei i la normativa de desenvolupament.

2. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte assenyalat per aquest POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, i per les ordenances reguladores corresponents.

3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques, no eximeix de l'obligació d'obtenir la llicència municipal.

4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que, en cada cas, correspongui.

5. Quan els actes d'edificació i ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic, s'exigirà també llicència, sens perjudici de les autoritzacions o concessions que sigui pertinent atorgar per part dels ens titulars del domini públic.

article 32. Actuacions d'altres entitats públiques

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres Entitats de Dret Públic que administrin béns estatals o autonòmics, estaran també subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes a la legislació sectorial.

La mateixa subjecció abasta als actes de les entitats locals que no tinguin competència per a l'atorgament de llicència.

2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 182.2 del TRLU 1/05.

article 33. Procediment per a la concessió de llicències

El procediment per a tramitar les sol·licituds de llicència serà el regulat en Capítol 3 *Llicències i altres actes de control preventiu* del ROAS (Decret 179/1995), i demás legislació d'aplicació.

article 34. Contingut de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran seguint les previsions del TRLU 1/05, les prescripcions d'aquest POUM - especialment les particulars per cada sector, zona o sistema i en relació als diferents tipus de projectes que contenen aquestes Normes- i les condicions que estableixi l'ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
2. Les precisions d'aquestes Normes sobre condicions d'edificabilitat, ús, edificació, estètiques, higièniques o d'altre caràcter s'entendran contingudes en l'acte d'atorgament de la llicència. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut explícit que és el definit en aquestes Normes, segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i ús. No podran justificar-se les vulneracions d'aquestes Normes o d'altres que siguin d'aplicació (Codi Tècnic de l'Edificació CTE, normativa d'habitabilitat, etc.) en el silenci o insuficiència de la llicència.
3. L'interessat presentarà la seva sol·licitud acompanyada del corresponent projecte tècnic quan la naturalesa de l'objecte de la llicència ho requereixi.
4. El procediment d'atorgament de llicències s'ajustarà al que disposa la legislació local sense perjudici de les precisions previstes en aquestes Normes, i en les ordenances corresponents.

article 35. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització i/o planejament urbanístic derivat degudament aprovat per l'ajuntament, les que s'executin en compliment d'una ordre municipal i sota la direcció de l'ajuntament, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran llicència municipal. En aquest últim cas es requerirà la declaració de la innecessarietat de la llicència de parcel·lació per part de l'ajuntament.

article 36. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels titulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. En tot cas, el seu atorgament no implicarà per a l'ajuntament cap responsabilitat pels danys o perjudicis que es puguin produir en motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

article 37. Tipus de llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicència :
 - a. llicència d'obres majors.
 - b. llicència d'obres menors.
 - b. llicència d'enderroc.
 - c. llicència de parcel·lació.
 - d. llicència de primera ocupació.
 - e. llicència de modificació d'ús.
 - f. llicència d'ocupació de la via pública.

f. Llicència d'obres de qual.

h. Llicència ambiental.

i. Llicència per a la instal·lació i funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació.

2. Aquest llistat que es merament enunciatiu no exclou que l'ordenança municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.

3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent ordenança municipal i d'acord amb el Decret 179/1995, excepte en el cas de les llicències ambientals, que es regiran, a més, per l'ordenança municipal sobre activitats i per la normativa sectorial d'aplicació (Llei 3/1998 i normativa de desenvolupament). Tot això sens perjudici de la sol·licitud d'informe o autorització d'altres administracions quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

article 38. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà

1. Els terrenys situats en sòl urbà on es sol·liciti edificar-hi, hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.

2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb el que s'estableix a la legislació vigent. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als que es refereix aquest article s'estendran a tots els carrers als que el terreny hi tingui façana.

3. El propietari que, amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen a l'apartat primer, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no atorgui llicència d'obres en aquestes darreres, ni autoritzi la connexió a la xarxa de serveis, sempre i quan no acreditin haver-li abonat la part proporcional d'aquestes despeses, la qual cosa evitaria un enriquiment injust, disconforme amb els deures que imposa l'art. 42.2 del TRLU 1/2005 als propietaris de sòl urbà. Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades, no hagin exhaurit la seva edificabilitat o vulguin connectar a la xarxa de serveis

4. Per poder-se formular la sol·licitud a què es refereix l'apartat anterior d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti projecte de l'obra a realitzar, acompanyat d'una memòria on es relacionin totes les finques que puguin resultar afectades per aquestes obres: nom, cognoms i adreça dels seus propietaris, edificabilitats màximes, segons aquestes normes, de cadascuna de les finques i proposta de repartició de les despeses de la urbanització. L'Ajuntament, prèvia audiència per termini de 15 dies dels propietaris afectats, procedirà a aprovar aquesta repartició si es dona el cas.

5. Podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

- Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.
- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres

d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.

- Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es poden fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

En qualsevol cas, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

6. En el sòl urbà no consolidat, no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades d'acord amb el planejament, procedint a la distribució equitativa de beneficis i càrregues entre els propietaris del sector i executant o assegurant l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització conforme al planejament aprovat i/o projecte d'urbanització.

7. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en l'article podran ésser presentats per entitats bancàries o d'assegurances d'acord amb la legislació vigent.

article 39. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

En el sòl urbanitzable delimitat, només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el corresponent pla parcial urbanístic, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits establerts als articles 44 i 45 del TRLU 1/05.

article 40. Llicències en sòl no urbanitzable

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable, s'haurà de subjectar a les condicions, documents i procediments establerts en el TRLU 1/05 i al RLU i en aquest POUM per a cada cas. Tot això sens perjudici de les autoritzacions de les altres Administracions competents per raó de la matèria que es tracti.

2. Per a l'obtenció de llicència en el sòl no urbanitzable, a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLU 1/05, i en preceptes concordants del RLU.

article 41. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics

1. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

2. L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents prèviament a l'atorgament de la llicència, el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica, determinaran la denegació de la llicència municipal.

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.
4. Les instal·lacions, obres o usos pels quals es sol·licita llicència hauran d'adaptar-se a més de als plans d'ordenació i/o usos, a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'ajuntament.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi avaluar-ne els seus efectes, i en el seu cas, establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els possibles efectes negatius.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte als efectes nocius o deterioradors del medi ambient. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i característiques tècniques d'aquestes mesures.

article 42. Llicències de parcel·lació

1. Tots els actes de parcel·lació urbanística previstos en l'art. 183 del TRLU 1/05 i les divisions o segregacions de terrenys són objecte de llicència municipal, llevat de les contingudes en el projecte de reparcel·lació i aquelles altres excepcions regulades reglamentàriament.
2. En les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística caldrà justificar jurídicament i tècnica l'operació i acreditar, en cas de terrenys ocupats per edificacions i/o instal·lacions, que aquestes compleixen amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació en relació a les noves finques resultants de la segregació proposada.
3. Això no obstant, podran admetre's les parcel·lacions urbanístiques de finques edificades que es trobin en situació de volum disconforme, quan el sostre de l'edificació que resti en cadascuna de les noves finques resultants de la parcel·lació no sigui superior al permès per a la zona. S'exclouen d'aquest supòsit les parcel·lacions que es plantegin sobre edificacions realitzades per fases a l'empara d'una llicència d'obres, quan la seva segregació contravingui les condicions sota les quals es va concedir la llicència d'obres.

article 43. Certificats d'aprofitament urbanístic

1. Amb independència de les altres mesures de publicitat dels plans previstes per la normativa vigent, els particulars poden demanar informes d'aprofitament urbanístic, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.
2. L'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.
3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmencables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial.

La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 71 del TRLU 1/05.

4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent.
5. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

article 44. Documents per a la sol·licitud de la llicència

1. Els diferents documents a presentar per a cadascuna de les llicències enumerades anteriorment quedaran especificats a l'ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
2. Quan sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autoritzacions d'altres administracions, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud el document o documents acreditatius de la seva concessió. L'Ajuntament podrà requerir al sol·licitant la presentació de la documentació del projecte autoritzat per a les altres administracions, per tal de comprovar la perfecta adequació del projecte presentat davant l'ajuntament per a l'obtenció de la llicència municipal, amb aquells altres projectes autoritzats per a les altres administracions.

article 45. Obligacions del titular de la llicència

1. La llicència d'obres obliga el seu titular, sense perjudici del que disposen aquestes Normes i de l'ordenança municipal corresponent, al següent:
 - a. Satisfer totes les despeses ocasionades a l'administració Municipal com a conseqüència de les activitats autoritzades per ella.
 - b. Construir o restituir la vorera frontera a la finca dins del termini de conclusió de l'obra.
 - c. Fiançar, restituir o indemnitzar els danys que s'ocasionin en els elements urbanístics del sòl i subsòl de la via pública, tals com voreres, paviments, bordons, bàculs i punts de llum, plaques de carrer i números de policia, arbres, plantacions, escossells, parterres, bancs, marquesines, baranes, escales, embornals, clavegueres, galeries de serveis, cambres subterrànies, mines d'aigua, canalitzacions i d'altres elements anàlegs.
 - d. Instal·lar la tanca de seguretat i mantenir-la en bon estat fins a l'acabament de l'obra. Si per necessitats de la construcció, aquesta s'ha de col·locar més enllà dels límits del solar, caldrà sol·licitar la corresponent llicència d'ocupació d'espai públic. Caldrà deixar sempre una vorera d'un metre d'amplada pel pas dels vianants, construint, si fos necessari, una vorera suplementària.
 - e. Assumir les despeses d'obertura de rases per a les connexions als serveis d'aigua, electricitat, clavegueram i gas.
 - f. Sol·licitar l'autorització temporal de gual o reserva d'estacionament, i la grua o aparell elevador, si és el cas.
 - g. Cas d'actuar en les línies elèctriques i altres serveis, caldrà actuar d'acord amb les prescripcions tècniques municipals.
2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades anteriorment, serà obligatori per part de l'interessat la sol·licitud dels corresponents permisos municipals, fer efectives les taxes corresponents, i dipositar una garantia suficient en qualsevol de les formes previstes legalment, si així ho requerís específicament l'ajuntament.

article 46. Caducitat de les llicències

1. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs del termini fixat per a començar les obres projectades i/o del termini per acabar-les sense haver-les començat o acabat dins d'aquests terminis o, en el seu cas, de les pròrrogues atorgades, un cop advertit el titular per part de l'ajuntament abans d'un o de tres mesos del finiment dels terminis esmentats, respectivament, llevat que la llicència ja contingui explícitament aquest advertiment, de conformitat al que preveu l'article 47^o del POUM.
2. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent de l'ajuntament que va atorgar la llicència i determinarà l'arxivament de les actuacions, excepte en aquells suposat en que hagi estat atorgada "ope legis" una pròrroga per la realització de les obres en que la llicència caducarà sense necessitat d'advertiment previ.
3. Havent caducat la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament.

article 47. Terminis i pròrrogues de les llicències

1. Totes les llicències han de preveure un termini per a començar les obres projectades i un altre per acabar-les.
2. Els terminis per a l'execució de les obres qualificades com majors seran els següents:
 - un any per a començar les obres, i
 - tres anys per a acabar-les.
3. Els terminis per a l'execució de les obres qualificades com menors seran els següents:
 - un mes per a començar les obres, i
 - sis mesos per a acabar-les.
4. En ambdós casos els terminis s'han de comptar des de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta. En el cas previst a l'article 41 del TRLU, ambdós terminis s'han de comptar des de la data de pagament de les taxes preceptives.
5. Les pròrrogues d'ambdós terminis (de començament i d'acabament de les obres), amb sol·licitud prèvia del titular de la llicència abans de dos o de cinc mesos per les obres majors i de quinze dies per les obres menors del finiment dels terminis previstos per al començament i per a l'acabament de les obres, respectivament, s'entén que són concedides "ope legis" per la meitat del termini de què es tracti, i serà vàlida l'ordenació vigent en el moment que la llicència fou atorgada, encara que s'hagués acordat la suspensió de l'atorgament de llicències en casos de pròrroga del termini de l'acabament de les obres. La pròrroga de les llicències no pot ésser vàlidament demanada si no ha passat almenys la meitat del termini a què es refereix la sol·licitud. La sol·licitud i la consegüent obtenció de la pròrroga del termini per a començar les obres no comporten, per elles mateixes, la pròrroga del termini per a acabar-les. La pròrroga per a acabar les obres, en el suposat de les llicències d'obra major de construcció d'edificacions o ampliació d'edificacions existents, tant sols pot ésser sol·licitada i obtinguda si s'ha fet la cobertura d'aigües de l'edifici.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

article 48. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, cessament o enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte als quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II del Títol setè del TRLU 1/05.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases. En la resta de casos, les tanques hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyalava l'alineació d'aquest POUM

article 49. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació de construccions i instal·lacions comportarà el següent règim jurídic, d'acord amb el que estableix l'article 102 del TRLU 1/05 i el 181 i següents del RMOU:

1. Obres prohibides i obres autoritzables:**a. Obres prohibides:**

- obres de consolidació;
- obres d'augment de volum;
- obres de modernització; i
- obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions.

b. Obres autoritzables:

- amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble i
- amb caràcter excepcional, obres parcials o circumstancials de consolidació, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca.

c. El valor de les obres que s'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes previstos per l'article 76 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc, sempre i quan l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.

b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució

del planejament, podrà autoritzar-se mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.

c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.

d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

3. Els arrendataris, titulars de drets de superfície, usuaris o explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant de l'ajuntament, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per a poder exercitar llurs drets, igualment sense dret a percebre indemnització.

article 50. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o ús disconforme.

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres autoritzables:

S'autoritzaran obres de reforma, rehabilitació, consolidació i obres d'augment de volum de l'edifici sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar.

2. Usos i activitats autoritzables:

a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adaptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que, per a cada zona, estableixi aquest POUM i les ordenances reguladores corresponents.

b. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

c. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

article 52. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'una àrea de planejament o d'execució definida pel present POUM, o planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'una àrea o sector de planejament:

- a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, donat que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
- b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme segons el cas, que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un polígon d'actuació:

- a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors, excepte si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
- b. Durant la tramitació dels instruments d'execució, caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.
- c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

article 53. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes Normes Urbanístiques, en les fitxes normatives dels Sectors d'aquest POUM així com en les Disposicions transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS**article 54. Infracció urbanística**

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, Normes urbanístiques i Ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el TRLU 1/05 i el RLU, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix el TRLU 1/05, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos

procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 55. Funció i contingut social de la propietat

La funció social de la propietat establerta a l'article 33.2 de la Constitució Espanyola delimita el contingut de les facultats urbanístiques susceptibles d'adquisició i en condiciona l'exercici.

article 56. Exercici del dret de la propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent, per aquest Pla, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableix l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril i l'article 5 del TRLU 1/05.

2. És requisit d'inexcusable observança per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures imposats per aquest POUM, així com pel planejament i Ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut del TRLU 1/05, ni d'aquest POUM, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest Pla no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions i pel TRLU 1/05.

5. D'acord amb l'establert a l'article 39 del TRLU 1/05 el subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de riscs i també a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, si fos el cas.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 57. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu el Títol Segon del TRLU 1/05, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl en zones i sistemes i la inclusió en Sectors de planejament derivat o en Polígon d'Actuació urbanística.

article 58. Classificació del sòl

1. El POUM classifica el sòl del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, conforme al que estableix l'article 24 i següents del TRLU 1/05, en sòl urbà (des d'ara, "SU"), sòl urbanitzable (des d'ara, "SUB") i sòl no urbanitzable (des d'ara, "SNU").
2. Dintre del sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 del TRLU 1/05, el Pla estableix una diferenciació entre el sòl urbà consolidat (des d'ara, "SUC") i el sòl urbà no consolidat (des d'ara, "SUnc").
3. Altrament dintre del sòl urbanitzable el Pla preveu una única categoria de sòl que correspon a la del sòl urbanitzable delimitat (SUBd). No obstant l'anterior i dins del sòl urbanitzable, aquest POUM identifica aquell sòl que ja ha tramitat el seu planejament derivat corresponent, però que encara resten pendents d'acabar obres d'urbanització i les corresponents cessions del sòl urbanitzat. Aquest sòl s'identifica en els plànols d'ordenació coma sòl urbanitzable amb planejament aprovat amb la clau SUBpa
4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol 1 -Classificació del Sòl- a escala 1/8.000.
5. La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina als Capítols II, III i IV d'aquest Títol.

article 59. Qualificació del sòl

1. El POUM qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en els articles corresponents a cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la ciutat.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols de la sèrie 4 - Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/2.000.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i sistemes s'estableix al Títol IV -Qualificació del sòl- d'aquestes Normes urbanístiques.

article 59 bis. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació

1. El règim urbanístic del sòl inclòs en sectors de planejament derivat o polígons d'actuació urbanística que delimita aquest POUM, mentre no tingui la condició de sòl urbà consolidat, es determina d'acord amb el que estableix l'article 68.3 i 4 del RLU, segons els paràmetres d'ordenació dels sectors i usos generals,

els estàndards mínims de sistemes i màxims de l'aprofitament privat, i altres condicions d'ordenació en relació al conjunt de l'àmbit delimitat, afectant per igual a tot el sòl del sector o polígon.

2. En els sectors de planejament derivat, a efectes del model d'ordenació general del POUM i en coherència amb els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa, i en determinats casos, a la fitxa corresponent del sector, concreta elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics i altres elements d'ordenació vinculants pel planejament derivat.

El planejament derivat s'ha de projectar i elaborar amb la mateixa codificació bàsica de la qualificació urbanística de sistemes i zones del sòl urbà, amb les subzones pròpies que es considerin, segons el projecte urbanístic de cada sector, ja que una vegada executat tindrà la condició de sòl urbà, d'acord amb l'article 26.b del TRLU

3. En els àmbits de polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, el POUM concreta la qualificació urbanística i les condicions d'ordenació corresponents, essent àmbits propis de gestió urbanística amb ordenació urbanística detallada amb sistemes i zones o subzones, si s'escau.

TÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 60. Definició

1. Aquest POUM classifica com a sòl urbà el que ja ho era en el planejament anterior que es revisa, així com el que ja ha estat sotmès al procés d'integració al teixit urbà i que, en conseqüència, o bé compta amb tots els serveis urbanístics bàsics, una xarxa viària que permet l'accés rodat i amb abastament d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, o bé està comprès en àrees consolidades per l'edificació almenys en dues terceres parts de llur superfície edificable.

Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els previstos a l'article 26 del TRLU 1/05 i han de tenir les característiques adequades per a l'ús previst per aquest POUM.

Així mateix aquest Pla classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assolixin el grau d'urbanització previst en el mateix.

article 61. Delimitació i ordenació del sòl urbà

1. Els límits del sòl urbà, les seves zones i subzones, els sistemes, polígons d'actuació i sectors delimitats pel seu posterior desenvolupament, es defineixen en els plànols de la sèrie 4. -Qualificació i gestió del sòl-, a escales 1/2.000.

2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, edificació i ús.

3. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol IV -Qualificació del sòl- per a l'execució i el desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació. Les seves condicions d'ordenació i gestió es detallen en els articles corresponents.

4. Per una millor identificació de les regulacions establertes en aquest POUM, es poden fer servir escales gràfiques de major dimensió amb la corresponent tramitació i verificació per part de l'administració competent.

article 62. Categories de sòl urbà

El sòl urbà es categoritza en: sòl urbà consolidat i en sòl urbà no consolidat.

- Té la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny que tingui la condició de solar d'acord amb la definició prevista als articles 29 i 30 del TRLU 1/05, així com als terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els temes assenyalats per l'article 29.a) del TRLU 1/05, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

- Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior. El sòl urbà consolidat esdevé no

consolidat quan el planejament general l'incorpora en un sector de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions establertes en els paràgrafs b i d de l'article 29 del TRLU 1/05 com a conseqüència de la nova ordenació.

article 63. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions establertes pel TRLU 1/05 i per aquest POUM i pel planejament derivat aprovat conforme a aquest Pla.

Hauran d'acabar o de completar a llur càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagi fixat aquest Pla, el planejament derivat o, si existeix, d'acord amb les determinacions del PAUM.

2. La simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin.

3. En el sòl urbà consolidat els propietaris no podran ser objecte de noves càrregues urbanístiques, amb l'excepció dels serveis que falten efectivament per adquirir la condició de solar segons la Llei.

4. Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

article 64. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. Té la consideració de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat d'acord amb la definició prevista a l'article 31 del TRLU 1/05. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat hauran de cedir obligatòriament i gratuïta a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les que fa referència l'article 68.2.a del TRLU 1/05.

2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran també els següents deures:

a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.

b. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos. L'àmbit és el del polígon d'actuació o bé el sector de millora urbana, els quals poden ser físicament discontinus.

c. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.

d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas –si escau– i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.

e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.

- f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui.
 - g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
 4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.
 5. En sòl urbà no consolidat, tant per als polígons industrials com residencials, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o bé l'ampliació de les ja existents corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització bàsiques.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 65. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. Les determinacions sobre el sòl urbà contingudes en aquest POUM són d'aplicació immediata.
2. Les determinacions relatives a les condicions d'ús, edificació o elements determinants del desenvolupament urbà fixats en aquest POUM, podran modificar-se mitjançant la tramitació de plans de millora urbana per a sectors no previstos en el propi Pla, sempre que no modifiquin la seva estructura general i orgànica i que no contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
3. Els plans de millora urbana respectaran les determinacions establertes per aquest Pla per a cada cas, i hauran de contenir les determinacions i documentació prevista a l'article 68 del TRLU 1/05 i als articles 65.1, 65.2, 65.5 i 66 del TRLU 1/05.
4. En desenvolupament de les determinacions contingudes en aquest POUM es podran redactar també, si fos necessari, plans especials urbanístics per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics per a la recuperació i millora del paisatge urbà, protecció addicional del paisatge, de les vies de comunicació i qualsevol altres finalitats anàlogues, com també els previstos en la legislació sectorial.
5. Els plans especials urbanístics contindran les determinacions previstes en el planejament territorial, i en aquest Pla i, en el seu defecte les pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents.

article 66. Tipus i continguts dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament. Els plans de millora urbana que tinguin

per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.

2. Altrament, en el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU 1/05, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

3. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU 1/05 a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.

4. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector-.

5. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.

6. El criteri general respecte la delimitació d'un Pla de millora quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.

7. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

8. La formulació i tramitació dels plans de millora urbana s'ajustarà a les determinacions del Capítol II.- "Formulació i tramitació de figures de planejament", del Títol Tercer del TRLU 1/05.

9. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 91 del TRLU 1/05.

10. La relació dels diferents plans de millora urbana s'adjunta en l'annex normatiu d'aquest POUM en el que es detallen, en forma de fitxa.

article 67. Determinacions dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat

Les determinacions que s'estableixen en les fitxes corresponents dels Plans de Millora Urbana que s'adjunten en aquest POUM són les que segueixen a continuació:

- L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant el corresponent Pla de Millora Urbana, amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie 4 –Qualificació del sòl-, a escala 1/2.000.
- Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
- Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m²sostre/m²sòl. Altrament es podrà expressar l'edificabilitat màxima en termes de sostre absolut, sense indicar el coeficient d'edificabilitat brut, ja que aquest sempre ha de correspondre amb el sòl computable i no amb la totalitat del sòl del sector
 - b. La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/Ha, en els sectors residencials.
 - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix, i respecte a la posició de l'arquitectura, quan així es considera adequat.
 - e. La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols de la sèrie 4 - Qualificació del sòl-, a escala 1/2.000, i grafats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.
 - f. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafats també entre parèntesi (N).
- Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 68. Execució del Pla en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del POUM i dels plans de millora urbana que el desenvolupin es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació (concepte de gestió urbanística integrada segons el TRLU 1/05). Altrament, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada (concepte de gestió urbanística aïllada segons el TRLU 1/05).
2. La delimitació dels polígons d'actuació previstos en aquest Pla, siguin continus o discontinus, s'efectua atenent als següents requisits:
 - què per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl previstes pel planejament.
 - què quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
 - què tinguin entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
3. La delimitació de polígons s'efectua directament per aquest POUM, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla preveu, -be d'ofici o a petició dels particulars interessats- per l'administració actuant, mitjançant la tramitació prevista als articles 112 i 113 del TRLU 1/05.

4. En els polígons d'actuació delimitats per aquest POUM es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquests polígons d'actuació és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit previst a l'article 116.4 del TRLU 1/05, o bé quan aquest Pla expressament ho determini.

5. L'obertura i ampliació de vials sobre solars o edificis en sòl urbà comportarà la cessió obligatòria i gratuïta del sòl prèvia a l'atorgament de la llicència, sense necessitat de la delimitació d'un polígon d'actuació, quan aquesta cessió sigui compensada bé pel fet d'originar nous solars, o bé per les condicions diferencials d'edificació previstes pel Pla. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació. El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per a l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitada prèviament l'àrea urbana beneficiària de la millora.

article 69. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.

2. Aquests polígons d'actuació vénen grafiats en els plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/2.500 i 1/2.000 i, més detalladament, en els plànols de la sèrie 5 -Ordenació detallada del sòl urbà- a escala 1/1.000.

3. Cadascun dels polígons d'actuació definits per aquest POUM vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest POUM en el que es detallen, en forma de fitxa, les següents característiques:

a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.

b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada polígon d'actuació i els usos compatibles. També es detallen en aquest apartat les reserves de sòl necessàries per la localització de l'habitatge protegit (en règim general i concertat) que aquest POUM estableix, excepte que per la tipologia resultant de l'ordenació aquesta no sigui adequada per tal finalitat.

d. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el POUM determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.

e. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.

4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

5. L'àmbit de la reparcel·lació serà el del polígon d'actuació, d'acord amb allò establert en l'article 112 del TRLU 1/05 i les finques compreses no en poden ésser excloses, llevat dels supòsits previstos per l'apartat 2 de l'article 23 del Reglament parcial del TRLU 1/05.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 70. Definició i tipus. Categories

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU 1/05 i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Sant Andreu de Llavaneres és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

2. Aquest POUM classifica una única categoria de sòl urbanitzable, que es correspon amb el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió. No obstant l'anterior, i dins del sòl urbanitzable, aquest POUM identifica aquell sòl que ja ha tramitat el seu planejament derivat corresponent, però que encara resten pendents d'acabar obres d'urbanització i les corresponents cessions del sòl urbanitzat. Aquest sòl s'identifica en els plànols d'ordenació coma sòl urbanitzable amb planejament aprovat amb la clau SUBpa. La relació de sectors inclosos dins del sòl urbanitzable amb planejament aprovat és la que segueix a continuació:

- Pla Parcial Pla de Marc	residencial
- Pla Parcial els Eucaliptus	residencial
- Pla Parcial Le Monier	residencial
- Pla Parcial El Llarenc	residencial
- Pla Parcial Llac Caralt	residencial
- Pla Parcial Els Ametllers	residencial
- Pla Parcial Pla de Sant Pere	residencial

article 71. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. Aquest POUM grafia els sectors de sòl urbanitzable delimitat en el plànol 1 -Classificació del sòl- a escala 1/8.000.

2. Les determinacions d'aquests tipus de sòl es fa al plànols de la sèrie 4 -Qualificació i gestió del sòl- a escala 1/2.000, mitjançant la delimitació de sectors.

3. La relació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat s'adjunta en l'annex normatiu d'aquest POUM en el que es detallen, en forma de fitxa.

4. El Pla descriu, per a cada sector, els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

article 72. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable delimitat

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els següents deures:

- a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
- b. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- c. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas -si escau- i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui i tal com ho preveu els articles 68.2h i 83.2e ha de fixar els terminis obligatoris per el inici i per l'acabament de la construcció del habitatges protegits.
- g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- h. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins del sector, el sòl necessari on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió de sòl, pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector, si es pretén millorar la política d'habitatge o bé si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
- i. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte, incloent-hi, d'acord amb la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada i tal com està establert en el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el promotor haurà de assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures dels sistema global de sanejament.
- j) En sòl urbanitzable, tant per als polígons industrials com residencials, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o bé l'ampliació de les ja existents corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització bàsiques..

3. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.

4. L'administració actuant participa en les càrregues d'urbanització que pertoquin al sòl amb aprofitament que rebí en compliment dels deures de cessió dels propietaris, llevat del supòsit que aquest sòl sigui expressament reservat, i així consti degudament al Registre de la Propietat, per atendre necessitats

d'habitatge, mitjançant promoció pública d'habitatges en règim de lloguer o de cessió temporal d'ús i que, en aquest cas, es mantingui la titularitat dominical del sòl per l'administració al llarg d'un termini mínim de trenta anys.

A aquests efectes, s'admeten també les fórmules jurídiques que comporten la dissociació del domini. La reserva de sòl per atendre les necessitats d'habitatge descrites anteriorment, es podrà realitzar en el Programa d'actuació Municipal, en el que s'establirà el marc de referència respecte la política d'habitatge dels propers anys.

En el supòsit de reserva parcial, la participació de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en les càrregues d'urbanització serà proporcional al percentatge de sòl no reservat.

article 73. Determinació de l'aprofitament urbanístic

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament urbanístic, el POUM estableix, en la regulació concreta de cada sector del sòl urbanitzable, l'aprofitament urbanístic que li correspon.
2. L'aprofitament urbanístic de cada sector s'establirà en el corresponent projecte de reparcel·lació, ja que és en aquest document i en el seu temps concret en el que correspon establir les regles de ponderació de dit aprofitament, en funció del que s'estableix a l'article 37 del TRLU 1/05.
3. Correspondrà a l'administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic. El pla parcial determinarà aquest aprofitament urbanístic d'acord amb la legislació vigent.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

article 74. Definició

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i aprovació dels plans parcials corresponents.

article 75. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons o subsectors, sempre que compleixin les condicions establertes en l'article 91 del TRLU 1/05 i la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
2. En ocasió de la tramitació dels plans parcials i als efectes de possibilitar la seva valoració i l'ulterior costejament pels propietaris afectats, l'ajuntament concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.
3. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 65 i 66 del TRLU 1/05, els compliment dels requisits i la documentació previstos a l'article 97 del TRLU 1/05.
4. Els plans parcials poden precisar les característiques i traçat de les obres bàsiques d'urbanització a les que fa referència l'apartat 2 de l'article 70 del TRLU 1/05. En aquest cas, s'ajustaran al contingut

d'aquestes Normes i es definiran amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada polígon d'actuació urbanística i han d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsica es poden concretar en un document separat, mitjançant un projecte d'urbanització.

article 76. Regulació general dels plans parcials urbanístics

En el sòl urbanitzable delimitat, aquest POUM conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie 4 –Qualificació i gestió del sòl-, a escala 1/2.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m²sostre/m²sòl.
 - b. La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hab/Ha, en els sectors residencials.
 - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
 - e. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols de la sèrie 4 - Qualificació i gestió del sòl-, a escala 1/2.500 i 1/2.000, i grafiats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.
 - f. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafiats també entre parèntesi (N).
4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació i modalitats d'actuació preferents i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

article 77. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els diferents sectors, així com els usos principals dels mateixos, que aquest Pla d'ordenació urbanística Municipal delimita en el sòl urbanitzable són els següents:

-SUBd-1 Riera de Sant Andreu	residencial
-SUBd-2 Ponent	residencial
-SUBd-3 Llevant	residencial
3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.
4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.

5. Els plans parcials tenen per objecte, en sòl classificat com a urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i hauran de:

- contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
- qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques establertes en aquest Pla per a cada sector.
- assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat.
- definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- establiran les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel programa d'actuació urbanística municipal.
- determinaran detalladament l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme de conca competent conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda.
- podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 70 del TRLU 1/05, i avaluar-ne el cost.
- podran dividir, si s'escau, l'execució en etapes i polígons, amb el grau suficient de detall per a permetre'n l'execució immediata.
- podran establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització.

Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.

6. Les reserves mínimes de sòl de cada sector i per cada sistema així com el destí preferencial dels equipaments, si escau, es realitza en els corresponents articles d'aquestes normes. Aquestes reserves de sòl compleixen amb les determinacions establertes en el TRLU 1/05:

En els sectors residencials, tant si aquest és l'ús principal, com si és mixt amb altres usos, es requeriran:

- per a zones verdes i espais lliures públics, un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre edificable, amb un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit.
- per equipaments de titularitat pública la reserva serà, també d'un mínim de 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre, amb un mínim del 5% de la superfície total de l'àmbit, a més del sòl destinat a d'infraestructures, si s'escau.

En els sectors íntegrament destinats a usos diferents dels residencials, es requerirà:

- un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit per a zona verda i
- un mínim del 5% de la superfície per equipaments i per a àrees de protecció de sistemes amb finalitats de separació d'usos, a més del sòl destinat a infraestructures, si s'escau.

7. En les fitxes corresponents de cada sector del sòl urbanitzable, s'estableixen els percentatges mínims de cessió de cada sistema destinat a espais lliures i equipaments que hauran de ser respectats en qualsevol cas en el desenvolupament del pla parcial urbanístic. Altrament es determina la reserva de sòl públic mínim que s'haurà de concretar en el desenvolupament del Pla.

8. D'acord amb el que estableix l'article 64 del TRLU 1/05, la totalitat del sòl de cessió obligatòria i gratuïta per a sistemes urbanístics locals en cada sector de planejament parcial, podrà ser aplicada a una o més d'una de les destinacions possibles, mantenint però que:

- La superfície mínima de sòl destinada a cada sistema urbanístic d'equipaments i espais lliures respectarà els percentatges mínims assenyalats en la fitxa normativa.
- El sumatori de les superfícies de sòl destinades conjuntament a equipaments i espais lliures en el pla parcial, no serà inferior a la mateixa suma que resulta de l'aplicació dels estàndards assenyalats en l'apartat 6 d'aquest article.

article 78. Execució del Pla en sòl urbanitzable delimitat

1. En el sòl urbanitzable delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Conseqüentment, les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.
2. Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats previstes legalment.

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 79. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel Pla, mitjançant la classificació del sòl.
2. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
3. Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes. En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen.

CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

article 80. Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, d'infraestructures i d'espais lliures en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 81. Tipus de sistemes: sistemes i sistemes indicatius

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu. Les determinacions corresponents a la posició, tamany i destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest Pla.

article 82. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest POUM i les claus identificatives dels mateixos són els següents:

SISTEMA PER LA MOBILITAT

Sistema viari, clau X

Sistema ferroviari, clau F

Sistema portuari, clau P

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Sistema de parcs i jardins urbans, clau V

Sistema hidrològic, clau H

Sistema marítim, clau M

SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments, clau E

Sistema de serveis tècnics, clau S
SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL
Sistema d'habitatge dotacional, clau Hd

article 83. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - quan ho determini aquest POUM o planejament dervat que el desenvolupi.
 - quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada o mixta del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla.

article 84. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable o per mitjà d'un Pla especial en qualsevol classificació del sòl. En sòl urbà es podran delimitar Plans de Millora Urbana
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, sia temàtics, sia per àmbits territorials concrets.

article 85. Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
5. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les

edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

article 86. Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb el que estableix el R.D.L. 2/2008, i supletòriament per la legislació urbanística catalana vigent.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament urbanístic del sector acumulat a les zones edificables.

article 87. Protecció dels sistemes

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:

a. Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'estat i el seu Reglament; i la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres de Catalunya i Decret 293/2003 de 18 de novembre, pel que fa al règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b. Protecció del sistema ferroviari. S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, de forma que les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit l'edificació que s'estableix en la Llei 39/2003, de 17 de novembre de, Sector Ferroviario i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario.

c. Protecció del sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest POUM i la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat per Reial Decret 849/1986, de 11 d'abril, i la legislació concordant en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

Altrament, s'estarà als criteris de inundabilitat, "Criteris hidroubanístics" aprovats pel Consell d'administració del ACA de data 28 de juny de 2001, i modificats el 17 de juliol de 2003 i amb les determinacions del article 6 del Reglament TRLU, Decret 305/2006, respectant el règim d'usos i les restriccions a l'edificació en funció de cada zona definida en l'àrea d'influència del curso de l'aigua que determinen les diferents zones i els usos permesos en cadascuna d'elles i en particular, en les autoritzacions d'usos que se acordin en les zones inundables, d'acord amb l'article 11 del text refós de la Llei d'Aigües.

d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest POUM a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial

vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.

e. Protecció dels serveis tècnics: S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix en el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants.

3. La legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.

5. No podran autoritzar-se en aquests espais edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA PER LA MOBILITAT

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 88. Definició

1. El sistema per la mobilitat inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori. Els sòls destinats per aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal a sistema de per la mobilitat s'inclouen en una de les següents categories: el sistema viari, el sistema ferroviari i el sistema portuari
2. Aquest Pla estableix les determinacions generals del sistema per la mobilitat, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial que afecti a aquests sistemes.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

article 89. Definició i identificació

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau X.

article 90. Identificació de subsistemes per la mobilitat

Aquest POUM estableix els següents subsistemes:

1. La xarxa viària bàsica, clau X. Està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
2. La xarxa viària territorial, clau Xt. Són les vies que creuen el terme municipal.
 - A les carreteres de titularitat autonòmica s'estarà al que es disposa a la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres i el seu Reglament General, aprovat segons el Decret 293/2003, de 18 de novembre
 - A les carreteres de titularitat estatal s'estarà al que es disposa a la Llei 25/88, de 29 de juliol, de Carreteres i el seu Reial Decret 1812/94, de 2 de setembre, del Reglament General de Carreteres
 - Altrament i pel que fa a l'autopista C-32, s'estarà igualment al que es disposa en la Llei 8/1972, de 10 de maig, sobre construcció, conservació i explotació de les autopistes en règim de peatge.

Així mateix caldrà respectar el Pla de Carreteres, en tant de Pla territorial Sectorial i el Decret 310/2006 de 25 de juliol, pel qual s'aprova el Pla d'Infraestructures Terrestres, xarxa viària, ferroviària i logística.

Dins de la xarxa viària territorial, clau Xt, d'aquest POUM, en el plànol d'ordenació es delimita l'espai de protecció de la xarxa viària territorial, que s'identifica amb la clau Xtp, i que correspon a l'espai de sòl reserva que aquest POUM en determina, per tal que es puguin implantar els

projectes dels traçats viaris que corresponen als estudis respecte el traçat alternatiu de la carretera N-II.

3. La xarxa de carrers de prioritat invertida, clau Xi. Està formada pel conjunt de carrers en els que es considera prioritària la mobilitat peatonal respecte la rodada. Es concentra majoritàriament sobre el nucli antic de Llavaneres.

4. Aparcaments, clau Xa. Comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat de l'aparcament.

5. La xarxa viària dels camins rurals, Clau Xr. Està integrada per aquells camins rurals i forestals i pistes forestals que configuren l'estructura bàsica global del sòl no urbanitzable, que respon als objectius fonamentals de permetre l'accessibilitat general al territori, facilitar les tasques de vigilància, prevenció i extinció d'incendis forestals i l'accés directe a edificis i equipaments.

article 91. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que es citen a continuació.

2. Els camins rurals, clau Xr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant pla especial. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest POUM, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

article 92. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.

2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

4. Els plans derivats o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel Pla.

5. En el sòl urbanitzable, els plans parcials urbanístics, i en el sòl urbà, els plans de millora urbana i en qualsevol classe de sòl, els plans especials, ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació a escala 1/2.000.

6. En sòl no urbanitzable s'estarà al que s'estableix al Capítol Tercer del Títol Sisè d'aquestes Normes, i concretament a l'article 173^{er}, i al que determinin els plans especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest POUM.

7. S'admetrà la potencial ocupació de sòl destinat a sistema viari per l'emplaçament de nuclis d'ascensors pels blocs preexistents en els que no es possible encabir-los dins del volum edificat, sempre i quan aquesta ocupació no afecti substancialment la funcionalitat de l'espai públic. Aquesta condició potencial serà també d'aplicació per la resta de sistemes d'aquest POUM. L'ocupació no comportarà modificació de planejament ja que es considera que es tracta d'un ajust de les alineacions determinades en el POUM,

que ha de millorar la qualitat de vida dels veïns beneficiaris de l'actuació i en general del parc immobiliari del municipi de Llavanes.

8. D'acord amb l'informe de la secretaria per la mobilitat es recomana que cal dotar als vianants d'una amplada útil de 1,5 mts i en els carrers on això no sigui possible s'haurien de dissenyar com a carrers de convivència entre vianants i vehicles.

9. L'Ajuntament de Llavanes en el desplegament d'aquest Pla definirà la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en la projecció de la qual cal donar-los prioritat sobre la resta de modes de transport. Aquesta itineraris hauran d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu i com a mínim els següents:

- Estacions de ferrocarril, parades d'autobusos urbans i interurbans i altres nodes del transport col·lectiu.
- Equipaments comunitaris com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.
- Mercats, zones i centres comercials.
- Instal·lacions recreatives i esportives.
- Espais lliures amb una forta freqüentació com zones verdes, parcs urbans, franja costanera i vores de les rieres.
- Àrees d'activitat laboral.

10. Altrament caldria establir itineraris per bicicletes i es recomana reservar espai per aparcament de bicicletes en sòl públic a raó dels paràmetres següents:

- Equipaments esportius, culturals i recreatius: 5 places / 100 places d'aforament.
- Altres equipaments públics: 1 plaça / 100 m² de sostre o fracció
- Zones verdes: 1 plaça / 100 m² de sòl

article 93. Condicions d'ús

1. La xarxa viària territorial, clau X_t

a. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.

b. Usos compatibles: d'infraestructures vinculats al viari i de suport al transport rodat.

-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària bàsica, claus X.

a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, peatonal i aparcament en superfície.

b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.

-Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

-Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

3. La xarxa de carrers de prioritat invertida, clau Xi.

a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit peatonal. L'ajuntament acordarà sobre aquestes vies l'ús preferent de vianants, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari. Altrament aquesta determinació es podrà ampliar a més vies del municipi de Llavanes mitjançant modificació del planejament general o pel desenvolupament del planejament derivat

4. La xarxa viària rural, clau X_r

a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat i peatonal. També ramats i cavalcadures

b. Usos compatibles: aparcament, espais lliures.

L'Administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Tanmateix, es podrà establir la restricció de pas als vehicles no destinats a l'activitat agrícola. Els projectes d'urbanització i conservació dels camins hauran de respondre a aquestes necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola, ramader o forestal amb aquells usos orientats al lleure i el passeig.

L'amplada màxima dels camins rurals es fixa, per categories, a l'article 188- d'aquestes Normes. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

Això no obstant, els plans especials que es desenvolupin en el sòl no urbanitzable, determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals en atenció a la seva funció.

5. Aparcaments, clau X_a

a. Ús dominant: comunicacions. Aparcament vehicles.

b. Usos compatibles: espais lliures.

article 94. Protecció, precisió i condicions per l'obertura i millores del sistema viari

1. En el sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb el que s'estableix en la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'estat. La línia d'edificació es situarà, des de la línia exterior de la calçada de la via, a les distàncies següents:

50 metres en les autopistes, vies preferents i variants:

- la C-32, competència de la Generalitat de Catalunya, autopista Montgat – Mataró . Palafolls. Aquesta línia serà de 50 mts de l'aresta exterior de la calçada en els accessos, el tronc i els elements funcionals de l'autopista, segons l'article 20.1.c de la Llei 8/1972, de 10 de maig, sobre construcció, conservació i explotació d'autopistes en règim de peatge; l'article 30 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de carreteres i l'article 86 del Reglament General de carreteres, aprovat segons el decret 293/2003, de 18 de novembre, en totes les instal·lacions edificacions que es construeixin en l'àmbit de l'afectació de l'autopista C-32. Aquesta línia en cap cas serà interior a la zona deservida, marcada per la via i els seus accessos, es a dir 25 mts de l'aresta exterior de l'explanació, segons els articles 26 i 27 de la Llei 7/1993 de 30 de setembre de carreteres i els articles 80.3 i 88.1 del reglament General de Carreteres, aprovat segons el Decret 293/2003, de 18 de novembre

25 metres en la resta de les carreteres:

- la N-II, competència del govern central, carretera Nacional II de Madrid a La Jonquera
- la BV-5031, competència de la Diputació de Barcelona, Carretera de Cornellà de Llobregat a Fogars de la Selva, secció 4a(de Mataró a Arenys de Munt)

- la BV-5033, competència de la Diputació de Barcelona, C.V. de Sant Andreu de Llavaneres a la carretera de Madrid a França

2. La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 metres d'amplada en les autopistes i les vies preferents i de 3 metres en les carreteres convencionals.

- En els supòsits especials de ponts, de viaductes i d'altres estructures o obres similars, es pot fixar com a aresta exterior de l'esplanació la línia de projecció ortogonal dels extrems de les obres sobre el terreny i, en tot cas, es considera de domini públic el terreny ocupat pels suports de l'estructura. En el cas dels túnels, la determinació de la zona de domini públic s'efectua de conformitat amb les característiques geomètriques i geològiques del terreny i amb l'alçada d'aquest sobre el túnel.

- Si la definició de la zona de domini públic en una carretera ja existent a l'entrada en vigor d'aquesta Llei comporta que hi resultin compresos béns de titularitat privada, es pot acordar, si és convenient o necessària, l'expropiació d'aquests béns. La declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació s'entenen implícites en l'aprovació d'un projecte per a la determinació de la zona de domini públic.

- La zona de domini públic es pot ampliar a cada costat de la carretera per tal d'incloure una o dues vies de serveis per a vianants, bicicletes, ciclomotors o maquinària agrícola.

En la zona de domini públic s'estarà al que es determina en l'article 25 de la llei 7/1993. Aquesta restricció inclou la instal·lació de serveis, plantacions i/o proteccions acústiques.

3. La zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 25 metres en les autopistes i vies preferents i de 8 metres en la resta de carreteres, mesurats des de les arestes esmentades.

S'hauran de respectar totes les restriccions en els usos segons els articles 26 i 27 de la Llei 7/1993 de 30 de setembre, de Carreteres, i els articles 77, 78, 79 i 80, del reglament General de carreteres, aprovat segons el Decret 293/2003, de 18 de novembre, en la zona de servitud. En aquesta zona no serà permesa cap construcció, de cap vial i zones d'estacionament.

4. La zona d'afectació consisteix en dues franges de terreny a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de servitud i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de 100 metres en les autopistes i vies preferents, de 50 metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 metres en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les esmentades arestes

En la zona d'afectació s'estarà al que es determina en l'article 28 de la llei 7/1993 i l'article 81 del Reglament de Carreteres, D 293/2003. En aquesta zona s'haurà de demanar autorització per qualsevol tipus d'activitat que es realitzi.

5. S'haurà de respectar l'article 32 de la Llei 7/1993, de 30 de setembre, de Carreteres i els articles 91 i 92, del Reglament General de Carreteres, aprovat segons el Decret 293/2003, de 18 de novembre, en totes les restriccions que estableix respecte a la publicitat.

6. El planejament derivat que desenvolupi aquest POUM haurà de contemplar el següent:

- La obligació per part del promotor, del compliment de la llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. El sistema d'il·luminació definit en el projecte d'urbanització no afectarà negativament als usuaris de l'autopista C-32. Si es produís enlluernament en la via, el promotor haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització

-La obligació per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 del 3 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. Si es produís contaminació acústica de la via, el promotor haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització

- S'haurà de donar compliment, en les Normes Urbanístiques, a tot allò que estableix la Llei 9/2003, de 13 de juny, de mobilitat, respecte a la mobilitat urbana.

- S'haurà de donar compliment al que es determina en el Reial Decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves "Instruccions tècniques complementaries EA-01 a EA-07"

7. Els nous vials o millores o condicionaments de vials ja existents hauran de projectar-se i construir-se de manera que:

- No afectin els elements identificats com d'interès per al medi natural i el paisatge a l'informe ambiental, i en concret els alocars, i els arbres i arbredes d'interès i singulars, i qualsevol altre element que es consideri enclavament d'interès.

- Respectin al màxim els cursos d'aigua, i en qualsevol cas, s'atenguin al que disposen els articles corresponents al sistema hidrològic

- Incorporin les mesures adequades per prevenir problemàtiques relacionades amb l'atropellament d'animals o la fragmentació dels hàbitats. Això darrer es farà intentant mantenir la integritat de les zones de vegetació natural que el nou vial pogués interceptar, evitant afectar elements amb potencial valor com a connector ecològic i, en cas que s'afectin, aplicant mesures de permeabilització del vial en aquells punts que interceptin possibles connectors

- Redueixin l'impacte paisatgístic. Les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" o altres documents posteriors d'aplicació.

8. Els corresponents projectes tècnics d'intervencions a la xarxa rodada principal hauran d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposta i, a més, un estudi de l'eventual impacte ambiental que pugui provocar aquesta intervenció, sens perjudici d'allò que s'estableix en la legislació urbanística i sectorial vigent. El projecte haurà de prendre, quan escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades.

9. En els projectes de nous vials de la xarxa rodada principal o en les millores o condicionaments de vials de la xarxa bàsica ja existent cal fer els acabats dels espais fronterers amb espais naturals com a zones de transició de qualitat, evitant el seu tractament com a espai marginal. El tractament d'aquests espais haurà de ser, en la mesura que sigui possible, amb elements naturals i vegetació autòctona, entre altres aspectes, per tal d'assegurar aquesta transició amb l'entorn natural.

article 95. Publicitat

La col·locació de rètols o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecte a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI

article 96. Definició i identificació

1. Sense perjudici de la competència estatal i autonòmica, aquest Pla conté la previsió que correspon al sistema ferroviari en el que s'inclou la línia de ferrocarril de la costa de Barcelona a Girona.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau F.

article 97. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

article 98. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial ferroviària.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

article 99. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions, ferroviari
2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que es declarin compatibles amb la normativa sectorial.
3. Les obres i instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
4. Les construccions, instal·lacions, usos i edificacions i altres activitats necessitades d'obtenció de llicència que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmeses a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques., sempre d'acord amb les determinacions contingudes a l'art 7.4 de la Llei 39/2003, de 17 de novembre de, Sector Ferroviario , en relació a l'art 182 del DL 1/05.

article 100. Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit l'edificació que s'estableix en la Llei 39/2003, de 17 de novembre de, Sector Ferroviario i el Real Decreto 2387/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova el Reglamento del Sector Ferroviario.
2. Amb caràcter general, la Llei i el reglament estableixen per la zona de domini públic, 8 metres; per la zona de protecció, 70 metres i per la línia límit de l'edificació 50 metres, tots ells comptats de la que es defineix com aresta d'explanació. D'acord amb els esmentats cossos normatius, s'estableixen normes especials per al sòl urbà consolidat, en el que la distància de domini públic serà de 5 metres i la distància de protecció serà de 8 metres, podent ser reduïdes pel Ministerio de Fomento, en determinades circumstàncies, però en cap cas la distància de domini públic podrà ser inferior a 2 metres

3. D'acord amb l'article 16 de la Llei 39/2003 i amb l'article 35 del R.D. 2387/2004 l'administrador de Infraestructuras Ferroviarias, pot proposar a la Dirección General de Ferrocarriles, la determinació d'una distància límit de l'edificació, diferent a l'establerta en caràcter general, i a tal efecte aquest POUM proposa, que donades les característiques de la línia del ferrocarril al municipi de Sant Andreu de Llavaneres, la línia d'edificació se situï a la assenyalada en les condicions urbanístiques que regulen el sòl urbà consolidat i no consolidat; en el sòl urbanitzable es situï a una distància de 25 metres; en el sòl no urbanitzable la línia límit d'edificació es situï a 50 metres.

4. Fins que no es resolguin les previsions establertes l'apartat anterior, les diferents línies de projecció del sistema ferroviari, seran les que estableixi la Llei 39/2003 i el R.D. 2387/2004. Es a dir:

- En sòl urbà:
 - Zona de domini públic: 5 metres des de l'aresta exterior de la explanació ferroviària
 - Zona de protecció: 8 metres des de l'aresta exterior de la explanació ferroviària
 - Línia límit d'edificació: 20 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària
- En la resta de sòls:
 - Zona de domini públic: 8 metres des de l'aresta exterior de la explanació ferroviària
 - Zona de protecció: 70 metres des de l'aresta exterior de la explanació ferroviària
 - Línia límit d'edificació: 50 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària

5. Les edificacions existents situades a una distància inferior a la que s'estableix per la línia d'edificació quedaran en règim de volum disconforme, podent atorgar-se autorització, únicament per a obres de reforma, millora i rehabilitació però no d'augment de volum. Les edificacions incloses dins de la zona de domini públic quedaran en règim de fora d'ordenació, admetent-se tan sols aquelles actuacions previstes en aquest POUM i el DL 1/05.

article 101. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell

1. La transformació de sòl urbanitzable a sòl urbà requerirà el tancat de las línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.

2. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris d'aquest sector.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA PORTUARI

article 102. Definició i identificació

1. Comprèn l'àmbit que avarca el Sector del Pla Especial del Port Esportiu del Balís que haurà de desenvolupar-se conforme al que preveu l'article 105 d'aquestes normes

2. S'identifica els plànols d'ordenació amb la clau P.

article 103. Titularitat

El sòl qualificat com a sistema portuari serà de titularitat pública, podent-se constituir concessions administratives d'acord amb aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i el que estableix la legislació sectorial vigent en la matèria.

article 104. Règim general.

1. El seu règim és l'establert a la legislació sectorial vigent i a les determinacions que es continguin en el Pla Especial abans esmentat.
2. El règim d'aquest espai s'ha d'ajustar al que disposa la legislació especial en la matèria i concretament al que estableix la Llei 22/88 de 28 de juliol, de Costes, i el Reglament que la desenvolupa, aprovat per R.D. 1471/89 d'1 de desembre, modificat per R.D. 1112/92 de 18 de setembre. Altrament, els terrenys colindants amb el domini públic marítim terrestre estan subjectes a determinades limitacions en el dret de propietat i a una sèrie de servituds que venen determinades específicament en el Títol II de l'esmentada llei de Costes.
3. Cal respectar, a més, tot el que en funció de les competències atribuïdes per la legislació urbanística vigent, estableix aquest POUM i el Planejament derivat que el desenvolupi.
4. No s'atorgaran noves llicències per a la construcció d'edificis dins l'àmbit del Pla Especial del Port esportiu del Balís, fins que s'hagi aprovat el corresponent Pla Especial.

article 105. Condicions de desenvolupament del Pla Especial del Port Esportiu Balís

1. El Sector que abasta el Port Esportiu de Balís, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM es desenvoluparà mitjançant la formulació d'un Pla Especial d'acord amb les condicions que s'especifiquen a l'apartat següent.
2. El Pla Especial del Port esportiu del Balís s'ajustarà a les següents condicions:
 - L'edificabilitat màxima serà la que resulti d'aplicar el coeficient de 0,10 m²st/m² sòl sobre la totalitat de la superfície qualificada de sistema portuari, inclosa la làmina d'aigua. Aquest paràmetre suposarà la potencial edificació d'una quantitat de sostre no superior a 17.500 m² de sostre
 - El Pla especial delimitarà les corresponents zonificacions: Vialitat, zona pesquera, la zona náutico-pesquera, zona turística, zona industrial, zona de serveis del port etc...
 - L'alçada majoritària de les edificacions serà de planta baixa més una planta pis. Sobre aquesta alçada s'admetrà una alçada superior en un nombre no superior al 20% de la superfície total ocupada per edificació dins del port.
 - L'ordenació del port procurarà per la integració paisatgística dels edificis i per la minimització de l'efecte pantalla visual des de la part de la vila de Sant Andreu, a tal efecte es minimitzaran les alçades de les edificacions noves i es reduiran les longituds màximes dels edificis.
 - Es reservaran de forma raonada les places d'aparcament adequades per les necessitats del funcionament del port i pel conjunt de totes les activitats que en el mateix es donen. A aquest efecte el pla especial incorporarà una avaluació de la mobilitat generada i les mesures adoptades per la mateixa.
 - Les superfícies comercials es limitaran a allò que es determina en el Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre dels equipaments comercials.

- En el desenvolupament i execució del Pla especial del port esportiu del Balís, previst en el present POUM, caldrà evitar l'afectació de l'alguer de posidònia delimitat en front de la costa del municipi, el qual es troba inclòs a l'espai marí Costes del Maresme (ES5110017) de la Xarxa Natura 2000-

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 106. Definició i tipus

1. El Sistema d'espais lliures de Sant Andreu de Llavaneres inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers peatonals, itineraris paisatgístics i recorreguts peatonals. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, el sistema hidrològic i el sistema marítim en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.

3. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

- | | |
|-------------------------------------|--------|
| - Sistema de parcs i jardins urbans | Clau V |
| - Sistema hidrològic | Clau H |
| - Sistema marítim | Clau M |

article 107. Regulació

El present Pla estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquests sistemes.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

article 108. Definició i identificació

1. Formen el sistema de parcs i jardins urbans tots els parcs, jardins, places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V.

Article 109. Identificació de subsistemes del sistema de parcs i jardins urbans

Aquest POUM identifica els següents subsistemes:

- Places i jardins, clau Vj. Correspon a espais verds urbans de dimensions mitjanes (inferiors a 10.000 m²) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissants, arbusts, gespes, arbres, etc.) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Espais

pensats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja constants.

- Parcs urbans, clau Vp. Inclou espais oberts urbans de grans dimensions (majors a 10.000m²), destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més o menys complexos: a part de l'arbrat hi podem trobar entapissants, arbusts, gespes, etc. Normalment compten amb graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitja.

- Espais forestals de transició, clau Vf. Corresponen a aquells sòls de característiques forestals que es troben en contacte amb la zona urbana, bé amb el sistema hidrològic que travessa sòls no urbanitzables, bé amb els espais forestals de la Serralada de Llanerers. Alguns d'ells compten amb graus d'utilització mitjana o baixa. La funció d'aquests sòls és la d'espais de transició que, d'una banda, minorin els impactes negatius que els espais urbans puguin exportar cap als espais forestals i, de l'altra, permetin gestionar des de criteris de millora dels hàbitats, aquests espais de transició.

- Espais de transició amb el sòl agrícola, clau Va. Inclou aquells espais públics situats al límit del sòl urbà, normalment a tocar del sòl agrícola de la plana. La principal funció d'aquests espais és facilitar la transició entre la plana agrícola de la costa i els sòls residencials i industrials, de manera que es minorin els impactes negatius que els primers puguin exportar cap als segons i a l'inrevés. Es preveu que tinguin graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o baixa.

- Espais verds de complement, clau Vc. Són espais públics que configuren franges o àmbits de contacte entre parts del sistema urbà i parts dels sistemes d'infraestructures o del sistema hidrològic. L'objectiu d'aquests espais públics és el de complement del sistema al qual enllacen i no l'ús per part de la població de característiques heterogènies que no compleixen cap de les funcions dels altres elements del sistema i que complementen les funcions d'altres sòls. Normalment tenen característiques d'espais verds d'altres grups, però la seva morfologia lineal o allargassada els fa característics.

Dins dels espais verds de complement es diferencien:

- Espais verds d'interès per a la connectivitat ecològica (Vc1): formen part d'aquests espais lliures, aquelles superfícies integrades dins un espai de potencial interès connector. El seu objectiu és reforçar la funció connectora de l'espai del que formen part quan són espais vinculats a l'enllaç amb el sistema hidrològic o els altres sistemes naturals

Espais verds de protecció viària (Vc2): Són aquells espais lliures vinculats a infraestructures viàries (rotondes, mitjanes enjardinades, o altres espais associats a la vialitat).

article 110 Titularitat

El sòl qualificat com a parc i jardí urbà serà de titularitat pública.

article 111. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació dels parcs i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial o pla especial.

article 112. Condicions generals d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb la regulació d'usos que s'estableixen en aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, sòcio-cultural o esportiu. S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa.

article 113. Condicions d'ordenació i edificació

1. Els parcs i jardins urbans en general s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat i jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. Aquells elements del sistema de parcs i jardins que mantinguin una coberta de vegetació autòctona s'ordenaran de manera que es preservi aquesta coberta, sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
3. Caldrà mantenir el sentit natural de la vegetació dels hàbitats d'interès comunitari inclosos dins del sistema de parcs i jardins urbans en sòl urbà i urbanitzable amb planejament aprovat, així com la morfologia natural del terreny.
4. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - a. No s'admeten, amb excepció en el cas que es justifiqui, les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7,00 metres
 - b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i jardins urbans sempre que es defineixin les zones de pas i accés a les edificacions al corresponent projecte d'urbanització ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.
6. De forma particular el tractament i ordenació dels diferents subsistemes inclosos en el sistema de parcs i jardins urbans s'ajustaran al següent:
 - 6a. Places i jardins, clau Vj. L'ordenació dels espais verds respondrà als objectius generals següents:
 - a) satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans
 - b) permetre la conservació, recuperació i millora del paisatge urbà
 - c) adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc

El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest subsistema. L'ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

Aquests espais, s'ordenaran preferentment amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.

L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i no podrà ser superior al 30% de la superfície total de cada espai, sent recomanable que no superi el 20%.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

Les zones d'estacionament a l'aire lliure dins dels espais verds no excediran el 5% de la superfície qualificada.

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais verds en superfície qualificada com a sistema viari.

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els següents criteris:

- a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
- b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
- f) No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones.

Comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat. Sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic.

6b. Parcs urbans, clau Vp. L'ordenació dels elements d'aquest subsistema de parcs i jardins urbans respondrà als objectius generals següents:

- a) Permetre la conservació, recuperació i millora d'espais naturals i del paisatge urbà
- b) Satisfer les necessitats de lleure, descans i gaudi dels ciutadans
- c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc

El potencial accés a les parcel·les i edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i quantitat de sòl qualificat dins d'aquest subsistema. L'ajuntament podrà establir en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

Aquests espais, s'ordenaran, en la major part de la seva extensió, amb superfícies toves de paviments naturals i amb plantacions d'espècies arbustives, entapissants i arbres.

L'ús de paviments durs no permeables en aquests serà limitat i no podrà ser superior al 5% de la superfície total de cada espai.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estètica i paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

Les zones d'estacionament a l'aire lliure, no excedirà el 5% de la superfície qualificada.

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat en superfície qualificada com a sistema viari.

Tots els elements d'aquest subsistema de parcs i jardins urbans, així com els serveis i/o equipaments que en ells s'hi trobin seran adaptats, segons les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els següents criteris:

- a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
- b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
- f) No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones.

6c. Espais forestals de transició, clau Vf. Aquests espais hauran de ser ordenats d'acord amb les següents condicions:

Els camins que formin part de la xarxa de camins rurals o bé siguin camins públics han de trobar-se en bones condicions de sòl i amb els marges estabilitzats.

La superfície ocupada per camins existents actualment i que no formin part de la xarxa de camins rurals ni siguin camins públics ha de ser restaurada amb la restitució del perfil del terreny i la implantació de vegetació natural pròpia de la zona.

Els espais actualment erosionats o amb risc d'erosió han de ser tractats per aturar l'erosió o bé per prevenir-la respectivament.

En els sectors annexos a urbanitzacions sense continuïtat amb el nucli urbà caldrà efectuar la franja de protecció front a incendis forestals segons estableix la legislació vigent.

Podran ser gestionats per l'ajuntament d'acord amb tres criteris:

- a) Recuperació de les masses d'alzinar o de sureda, d'acord amb el que s'indica per a la component del sòl no urbanitzable d'alzinars o de sureda de la Serralada. El fet d'optar per alzinar o per sureda vindrà determinat per les condicions edàfiques, d'insolació, i d'humitat de la zona en concret, de manera que s'afavoreixi la comunitat, les preferències ecològiques de la qual encaixin millor amb les condicions del lloc. Aquest criteri s'aplicarà preferentment a les àrees amb pendents mitjans i elevats, a les que es trobin properes o en contacte amb els boscos inclosos a la zona de Serralada, i a les que presentin ja actualment suredes o alzinars en bon estat.
- b) Creació o manteniment d'espais oberts, d'acord amb el que s'exposa per a la component d'espais oberts en la massa forestal de la Serralada. Aquest criteri s'aplicarà preferentment en les àrees de menor pendent, sempre i quan no hi existeixin suredes o alzinars en bon estat.
- c) Disposició d'espais per a l'ús social i de lleure. Correspondran a aquells sectors més propers a les àrees urbanes o especialment accessibles, o que presentin algun element del patrimoni històric, arquitectònic o cultural que actualment sigui un factor d'atracció o del qual es vulgui potenciar aquest atractiu. Caldrà redactar un projecte tècnic de la proposta i intervencions a efectuar. Aquests indrets s'adequaran amb elements discrets de senyalització

o altre equipament mínim que es consideri convenient ateses les característiques del lloc. En qualsevol cas les intervencions han de ser respectuoses amb els sistemes naturals de l'indret, en cap cas han d'afavorir l'erosió, i han de corregir possibles impactes negatius que actualment puguin existir (com abocament de deixalles o indrets erosionats).

Es potenciarà l'aplicació de criteris de gestió forestal amb el desenvolupament d'instruments d'Ordenació Forestal.

Es minimitzaran els moviments de terres i s'evitaran intervencions agressives amb el paisatge.

No s'admetran noves construccions ni instal·lacions esportives.

No es permetrà la pavimentació impermeable de cap superfície d'aquests espais.

Es permetran instal·lacions d'observació i estudi del medi, d'ocupació màxima del 2% de la superfície del total de cada unitat, amb integració visual tant de materials com dels elements de composició i volums. S'entén com a unitat l'àmbit continu que apareix grafiat i que inclou una determinada superfície concreta d'espai lliure d'aquestes característiques.

Les possibles zones d'estacionament no superaran el 5% del total de cada unitat.

6d. Espais de transició amb el sòl agrícola, clau Va. Aquests espais podran acollir activitats relacionades amb finalitats socials, del lleure, o d'educació, com horts socials o itineraris educatius.

Només es permetrà la cobertura d'aquest espais amb hivernacles o túnels amb finalitats educatives o associades als horts socials. En cap cas es podrà superar el 10% d'ocupació del terreny.

Es permetran instal·lacions complementàries, l'ocupació màxima de les quals serà menor al 2%, amb integració visual tant de materials com dels elements de composició i volums.

No s'admetran noves construccions ni instal·lacions esportives de cap mena.

S'hi minimitzaran els moviments de terres i s'evitaran intervencions agressives amb el paisatge.

Les possibles zones d'estacionament no superaran el 5% d'ocupació.

No s'admetrà la pavimentació impermeable.

6e. Espais verds d'interès per a la connectivitat ecològica (Vc1)

Hauran de conservar la seva integritat i característiques de naturalitat.

L'ajuntament haurà d'impulsar les actuacions necessàries per evitar l'alteració o degradació com a ecosistema i per potenciar la funció connectora, si l'estat actual en aquest sentit és deficient, impulsar les actuacions necessàries per millorar-ne la qualitat.

6f. Espais verds de protecció viària (Vc2). Seguiran pautes i condicions d'ordenació similars a les Vj, i respecte la tria d'espècies vegetals caldrà tenir en compte:

- a) Ser ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment seran espècies autòctones.
- b) Ser ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- c) Ser ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- d) Afavorir l'augment de la biodiversitat de l'espai urbà.
- e) Tenir requeriments de manteniment mínims.
- f) No es podran usar espècies invasores, sobretot les al·lòctones

Els espais verds de protecció viària (Vc2), comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat, i sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents provinents del freàtic.

article 114. Elements singulars del verd urbà

1. L'ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres elaborarà un catàleg que identifiqui aquells arbres i arbredes d'interès local per motius biològics, d'edat, de raresa de l'espècie o de port i mida, o per motius socials, culturals o històrics, i que identifiqui també les seves àrees de protecció, definides com a tal. L'àrea de protecció es definirà amb l'objectiu de garantir el manteniment de l'arbre o arbreda d'interès local que contenen. Aquesta àrea es definirà de la manera següent:

- Arbres amb forma esfèrica (l'altura és similar a l'amplada de la capçada): l'àrea de protecció és la projecció de la capçada més 3 metres per banda.
- Arbres amb forma piramidal (l'altura és superior a l'amplada de la capçada): l'àrea de protecció és un cercle de radi igual a 2/3 de l'altura més 1 metre.
- Conjunt d'arbres: l'àrea de protecció serà definida pel perímetre exterior que inclogui el conjunt de les àrees de protecció de cada arbre del conjunt.

En qualsevol cas caldrà considerar l'àrea més gran resultant d'aplicar un dels dos mètodes descrits.

2. Les condicions d'ordenació de l'element catalogat s'ajustaran al següent:

- a. No es pot tallar ni malmetre sota cap concepte.
- b. No es poden realitzar les actuacions següents dins les àrees de protecció dels arbres d'interès local:
 - Realització de rases
 - Moviments de terres (canvis de nivells del terreny per augment o disminució de la cota)
 - Modificacions en les característiques físiques, químiques i estructurals del sòl.
 - Compactació del sòl.
 - Canvis en el sistema de reg o introducció o eliminació del sistema de reg existent en el moment de la declaració.
 - Acumulació de materials d'obra, vehicles, etc.
 - Plantació de nous exemplars
 - Canalitzacions de serveis soterrats ni esteses de serveis aeris.

3. A les actuacions següents entorn dels arbres singulars caldrà demanar autorització municipal sempre que es realitzin a menys de 5 m de la zona de protecció:

- Deposició de substàncies tòxiques pels arbres
- Moviments de terres
- Construcció d'edificis
- Obres de pavimentació i altres construccions
- Activitats socioculturals
- Activitats agrícoles i/o ramaderes
- Ampliació de camins i/o voreres

- Activitats forestals

article 115. Condicions pels espais lliures que es deriven del planejament derivat

1. Els espais lliures que es deriven del desenvolupament del planejament derivat s'adscriuran a algun dels subsistemes assenyalats en aquest POUM i s'ajustaran a les condicions que es detallen a continuació:

Els espais definits com a places i jardins (Vj) no es podran situar en terrenys amb pendent superior al 20%.

Els espais lliures que es situen sota les línies d'alta tensió no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures, excepte els verds de complement (Vc).

Els verds de complement (Vc) no computaran com a sòls de cessió pel compliment dels estàndards assenyalats en els sectors de planejament. sempre que en el sector a desenvolupar es trobin espais naturals, boscos o arbres catalogats, que els espais definits com a elements del sistema de parcs i jardins urbans s'adaptin a la seva delimitació física per tal que es pugui assolir l'objectiu de conservació, recuperació i millora dels mateixos i les comunitats vegetals que en ells s'hi troben.

L'ordenació dels espais que resultin del cas d'aplicar el punt anterior, haurà de vetllar per tot allò que reguli aquests elements catalogats, minimitzant els moviments de terres previstos i evitant intervencions agressives amb el paisatge.

Els nous espais que en resultin del sistema de parcs i jardins urbans definits com a places i jardins (Vj) hauran de comptar amb tots els elements d'urbanització i equipament necessaris per a garantir la seva funcionalitat: mobiliari, jocs infantils, enllumenat, sistemes de reg localitzat automatitzats.

L'ordenació dels nous espais que en resultin del sistema de parcs i jardins urbans també haurà de respectar i integrar adequadament la vegetació arbòria existent.

Tots els nous espais que en resultin del sistema de parcs i jardins urbans, comptaran amb abastament d'aigua, preferentment del freàtic, com a servei propi del sector, o bé fer les prolongacions necessàries de la xarxa existent.

2. Per tal d'ordenar els nous espais verds amb criteris de sostenibilitat eficients es procurarà que la concentració de la superfície d'elements del sistema de parcs i jardins urbans de cada sector sigui d'un 50% com a mínim en una sola peça. La resta no es podrà fraccionar en porcions sense sentit.

3. Els elements del sistema de parcs i jardins urbans que es generin de superfície total inferior a 500 m² no es consideraran, ni podran computar a efectes de compliment dels estàndards assenyalats en els diferents sectors de planejament. De la condició anterior s'exceptuen els polígons i sectors de superfície inferior a 10.000 m² de sòl que desvirtuen la naturalesa de l'espai lliure.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA HIDROLÒGIC

article 116. Definició i identificació

1. 1. Constitueix el sistema hidrològic la zona que s'identifica amb la clau H als plànols d'ordenació. A part de la seva funció pròpiament hidrològica presenta interès en relació al paisatge del municipi, el potencial com a connectors biològics, i en el manteniment de la biodiversitat. Cal contemplar la xarxa hidrogràfica des del punt de vista sistèmic a nivell de conca i en relació amb els recursos hídrics i l'aqüífer

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau H.

article 117. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema hidrològic serà preferentment de titularitat pública. Són de domini públic els elements i espais que així ho determina la legislació d'aigües vigent.

article 118. Règim general

1. Aquest POUM contempla el sistema hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 95 del TRLU 1/05.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius, canals i barrancs, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

article 119. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb la regulació d'usos que s'estableixen en aquestes Normes.

2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les canalitzacions oportunes i també les funcions de conservació com a sistema natural. En qualsevol cas s'estarà a les limitacions establertes en cadascuna de les zones dels espais fluvials que estan incloses en les zones inundables i els usos admissibles en cadascuna d'elles.

article 120. Condicions d'ordenació

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.

2. D'acord amb l'article 6 del Reial Decret 849/1986 (RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:

a) a una zona de servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic, mesurada a partir del començament dels marges. Aquesta zona té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH. Aquesta zona ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en qualsevol moment. Qualsevol actuació en ella estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2. del RDPH. Les autoritzacions per a les plantacions d'espècies arbòries en aquesta zona, requerirà autorització administrativa prèvia per part de l'administració sectorial competent..

b) a una zona de policia de 100 metres d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin, segons allò establert en l'article 9 del RDPH. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia (instruint-se l'expedient davant l'Agència Catalana de l'Aigua, obtenint-se la corresponent autorització per part de l'organisme hidràulic competent), a menys que el POUM o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats per l'organisme hidràulic competent i hagueren recollit en el seu cas, les oportunes prescripcions.

3. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua, fora dels casos en què l'informe exclougi expressament aquesta necessitat.
4. Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte l'establert als "Criteris d'intervenció en Espais Fluvials" redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua, o d'altres directrius posteriors d'aplicació. En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" o altres documents posteriors d'aplicació.
5. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
6. L'abocament o conduccions de residus domèstics, industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Es consideraran infraccions d'especial gravetat els abocaments que puguin contribuir a la contaminació de les aigües subàlvies
7. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
8. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal no formaran part del sistema hidrològic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció
9. Pel que fa a la delimitació de les zones d'inundabilitat, es tindrà en compte que:
 - a) En el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i en concret en el seu article 6 "Directriu de preservació front els riscos d'inundacions", es defineixen les zones dels espais fluvials que estan incloses en les zones inundables i els usos admissibles en cada una d'elles.
 - b) El Decret 380/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de la planificació hidrològica estableix que un dels objectius del programa de mesures previst per la Directiva Marc de l'Aigua, és "La delimitació de les zones inundables, d'acord amb els estudis aprovats, establint-hi les següents àrees: la zona fluvial, la zona del sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris"
10. D'acord amb l'indicat en el punt precedent, el règim d'usos admissibles, limitats i prohibits en les diferents zones en què es divideix l'espai fluvial o zona inundable, és:
 - a) Règim d'usos a la zona fluvial (definida per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorno de retorn 10 anys). D'acord amb l'article 6.2. del Reglament de la Llei d'urbanisme, no es podrà admetre cap ús tret d'operacions per a millorar-ne la funcionalitat hidràulica i ambiental i la instal·lació d'infraestructures transversals. Queda prohibit qualsevol tipus d'urbanització d'aquests terrenys, així com les instal·lacions dedicades al transport de matèries perilloses que suposin un risc de contaminació del medi ambient.

b) Règim d'usos al sistema hídric (definida per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període retorn 100 anys). D'acord amb l'article 6.3. del Reglament no s'admeten en el sistema hídric, cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux d'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Els usos admesos són:

- Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les
- Els parcs, espais lliures, zones enjardinades i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
- Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
- L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents

c) Règim d'usos a la zona inundable per episodis extraordinaris (definida per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de retorn 500 anys). D'acord amb l'article 6.4. del Reglament de la Llei d'urbanisme els usos admesos estaran supeditats a si els terrenys es troben en una de les tres categories en funció dels paràmetres hidràulics disponibles de calat i velocitat de l'avinguda: Zona d'inundació greu, zona d'inundació moderada o zona d'inundació lleu.

article 121. Condicions de protecció i millora del sistema hidrològic

1. El sistema hídric i la zona inundable definides com la franja delimitada per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 i de 500 anys respectivament, es tractaran d'acord amb el que especifica l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

2. La funció fonamental del sistema hidrològic és el de desguàs de pluges i d'avingudes. Les rieres i torrents són considerats elements naturals d'interès a protegir, en concordança amb allò que disposa la legislació vigent el matèria de protecció del domini públic hidràulic i de la qualitat de les aigües continentals; en aquest sentit resten prohibides totes aquelles actuacions que puguin comportar alteracions o deterioraments substancials dels ecosistemes i de les característiques paisatgístiques, geològiques i hídriques d'aquests elements.

3. Queden exclosos d'aquesta prohibició els trams urbans dels cursos d'aigua i aquells indrets on calgui intervenir per motius de risc hidrològic. En qualsevol cas les intervencions a efectuar aplicaran fins on sigui possible criteris de respecte a la dinàmica i morfologia del sistema.

4. A més dels objectius relatius a mantenir la seva funcionalitat des del punt de vista hidràulic, la regulació i en general tot el tractament que s'efectui d'aquest sistema té també objectius de conservació i restauració dels hàbitats aquàtics i de ribera, incloent per tant la millora de la qualitat i recuperació de cabals, la recuperació del valor paisatgístic dels cursos, la restauració de la vegetació de ribera autòctona i la de la fauna que s'associa a les lleres i les riberes de les planes de la costa catalana central.

5. Les intervencions en aquest sistema han d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.

6. S'evitarà sempre que sigui possible el traçat d'infraestructures canalitzades. Si per raons degudes a condicions justificables, no es pogués respectar l'anterior criteri, es construiran adequadament les defenses necessàries de l'obra tenint en compte el règim d'avingudes, l'erosió potencial total, la naturalesa del fons de la llera i la seva capacitat de desguàs, així com es regenerarà tota la flora i fauna afectada.

7. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar la redacció de projectes específics de determinats trams del sistema hidrològic per a la millora de la seva qualitat ambiental, i d'acord amb els procediments requerits pels organismes autonòmics competents.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA MARÍTIM

article 122. Definició i identificació

1. Formen part del sistema marítim, les platges, les costes i en general tots els sòls inclosos en la zona marítim- terrestre.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau M

article 123 Titularitat

El sòl qualificat com a sistema marítim és de titularitat i domini públics.

article 124. Règim general

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla el Sistema Marítim dins el sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix en el TRLU 1/05.

2. El règim d'aquests espais s'han d'ajustar al que disposa la legislació sectorial en la matèria i concretament pel que estableix la Llei 22/88 de 28 de juliol, de Costes, i el Reglament que la desenvolupa, aprovat per R.D. 1471/89 d'1 de desembre, modificat per R.D. 1112/92 de 18 de setembre. Altrament, els terrenys colindants amb el domini públic marítim terrestre estan subjectes a determinades limitacions en el dret de propietat i a una sèrie de servituds que venen generades específicament en el Títol II de l'esmentada llei de Costes.

3. No obstant, cal respectar també totes aquelles determinacions, que per raons urbanístiques i en exercici de les competències atribuïdes per la legislació urbanística vigent, s'estableix en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i en aquells Plans Especials que es desenvolupin.

4. En els plànols d'ordenació s'assenyala el desllindament que delimita els béns de domini públic marítim-terrestre i la línia sobre la que recau la servitud de protecció, tal i com disposa l'article 210.4 a) del Reglament de la Llei de Costes.

5 Les construccions localitzades dins de la franja de la servitud de protecció quedaran sotmeses al que es disposen a les Disposicions Transitòries de la Llei de Costes 22/88 que estableixen el següent:

Disposició Transitòria 4ª:

1.-Les obres i instal·lacions construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la present Llei, sense l'autorització o concessió exigible conforme a la legislació de costes llavors vigent, seran demolides quan no procedeixi la seva legalització per raons d'interès públic.

2. En les obres i instal·lacions legalitzades conforme al previst en l'apartat anterior, així com en les construïdes o que puguin construir-se a l'empara de llicència municipal i, quan fos exigible, autorització de l'Administració de l'Estat atorgada amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, que resultin contràries a l'establert en la mateixa, s'aplicaran les següents regles:

a) Si ocupen terrenys de domini públic marítimo-terrestre, seran demolides a l'extingir-se la concessió.

b) Si s'emplacen en la zona de servitud de trànsit, no es permetran obres de consolidació, augment de volum, modernització o increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixi la higiene, ornat i conservació prèvia autorització de l'Administració de l'Estat. Aquesta no s'atorgarà si no es garanteix quan sigui necessari la localització alternativa de la servitud.

c) En la resta de la zona de servitud de protecció i en els termes que la mateixa s'aplica a les diferents classes de sòl conforme a l'establert en la disposició transitòria tercera, podran realitzar-se, prèvia autorització de l'Administració de l'Estat, obres de reparació i millora, sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i sense que l'increment de valor que aquelles comportin pugui ser tingut en compte a efectes expropiatoris. En cas de demolició total o parcial, les noves construccions haurien d'ajustar-se íntegrament a les disposicions d'aquesta Llei.

Disposició Transitòria 3ª:3.

Els terrenys classificats com sòl urbà a l'entrada en vigor de la present Llei estaran subjectes a les servituds establertes en ella, amb l'excepció que l'amplària de la servitud de protecció serà de 20 metres. No obstant això, es respectaran els usos i construccions existents, així com les autoritzacions ja atorgades, en els termes previstos en la disposició transitòria quarta. Així mateix, es podran autoritzar nous usos i construccions de conformitat amb els plans d'ordenació en vigor, sempre que es garanteixi l'efectivitat de la servitud i no es perjudiqui el domini públic marítimo-terrestre, segons s'estableixi reglamentàriament. L'assenyalament d'alineacions i rasants, l'adaptació o reajustaments dels existents, l'ordenació dels volums i el desenvolupament de la xarxa viària es portarà a terme mitjançant Estudis de Detall i altres instruments urbanístics adequats, que haurien de respectar les disposicions d'aquesta Llei i les determinacions de les normes que s'aprovin conforme a la mateixa.

6. Així mateix aquests terrenys queden sotmesos a les determinacions del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC), aprovat definitivament

article 125. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 271- d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic destinats a esbarjo, oci lleure i repòs dels ciutadans que siguin compatibles amb les funcions pròpies dels sistema marítim.
3. En tant no es redactin els plans d'ordenació de les platges o instrument de regulació similar o en el supòsit que aquests no regulessin els usos de temporada per a l'explotació de serveis i instal·lacions en les platges, l'ajuntament elaborarà, si és el cas, aquells Plans d'Usos de temporada que considerin necessaris de conformitat amb el que preveu el Títol 2 del Decret 248/1993, i d'acord amb aquest article, així com d'acord amb les determinacions del PDUSC aprovat definitivament.

article 126. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Per tal de regular l'ús, la protecció i l'ordenació dels sòls que abarquen el sistema marítim es podran desenvolupar plans d'ordenació de les platges, de conformitat amb el que estableix el Decret 248/1993 de 28 de setembre sobre la redacció i l'aprovació dels plans d'ordenació de platges i dels plans d'usos de temporada, els quals hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquest POUM.

2. Aquests Plans podran abarcar la totalitat o part del sòls que comprenen el sistema marítim
3. La iniciativa i elaboració d'aquests Plans serà Municipal, sense perjudici de que puguin promoure'ls també l'administració Autonòmica i comarcal segons el que preveu l'article 9 del Decret 248/1993. La seva tramitació i s'ajustarà al que disposa el Capítol 3 del Títol 1 de l'esmentat Decret.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I SERVEIS TÈCNICS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 127. Definició i tipus. Identificació

1. Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments públics i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'equipaments públics i de serveis tècnics, s'inclouen en una de les categories següents:

- Sistema d'equipaments públics Clau E
- Sistema de serveis tècnics Clau S

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS

article 128. Definició i identificació

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

article 129. Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, siguin generals o locals, conservaran la seva titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que venen realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant la formulació d'un pla especial.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de que la seva gestió sigui privada mitjançant concessió administrativa quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla.

article 130. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.

article 131. Condicions d'ús

1. Usos dominants: equipaments d'acord amb el que estableix l'article 271^h d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. De manera excepcional s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació.
4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent i en concret el que s'assenyala en els Decrets de la Generalitat 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol i altre legislació concordant per raó de la matèria.
5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació
 - Equipament esportiu, clau Ee
 - Equipament cultural – social – religiós, clau Ec
 - Equipament docent, clau Ed
 - Equipament sanitari – assistencial, clau Es
 - Equipament administratiu, clau Ea
 - Equipament de residència, clau Er
 - Equipament funerari, clau Ef
 - Equipament de mercat, clau Em
 - Equipament relacionat amb el transport, clau Et
6. El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments requerirà el corresponent Pla Especial de d'assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de tal modificació

article 132. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables per els equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable.

3. Les dotacions localitzades en sòl urbà hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant i donat el paper i funció d'aquestes peces s'admetrà una configuració especial justificada en el mateix projecte de l'equipament públic.
4. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per la seva assignació d'usos i per la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat.
5. En el sistema d'equipament funerari es mantindrà una franja lliure d'edificació de 25 metres lliures d'edificació que no estiguin vinculades al mateix equipament funerari.
6. En el conjunts dels sòls destinats a sistemes d'equipaments es recomana realitzar un Pla Director del Sistema d'Equipaments que serveixi de marc general d'atorgament dels diferents usos establerts en el present POUM. Aquest Pla director es recomana incloure els diferents plans o programes pel que fa a les funcions i usos específics del planejament : el Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius del Municipi (MIEM), l'aplicació del mapa escolar del municipi

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

article 133. Definició i identificació

1. El sistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids, deixalleria i altres possibles serveis de caràcter afí. Inclou també els serveis públics vinculats al sistema viari i de suport al transport rodat com són les estacions de servei, les benzineres, els serveis ITV, les bàscules, etc...
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau S.

article 134. Titularitat

El sòl destinat a sistema d'infraestructures podrà ser de titularitat pública o privada.

article 135. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin els sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema de serveis tècnics el sòl necessari seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.
4. Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics abans referenciats s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors,

tot allò previst als articles que regulen el sòl no urbanitzable en aquestes Normes, i la legislació urbanística que li es d'aplicació.

article 136. Condicions d'ús

1. Ús dominant: serveis tècnics o infraestructures.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància i manteniment de la instal·lació.
4. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que es defineixen en aquest Capítol, els serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precisades consten grafiades als plànols d'ordenació de les sèries a escala, 1/2.000 d'aquest POUM.

article 137. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.
2. Tanmateix es respectaran les següents condicions:
 - a. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,80 m²sostre/m²sòl en general.
 - b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - c. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - d. Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes de serveis tècnics per aquest POUM, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.
 - e. L'espai de protecció dels serveis tècnics i en particular de les línies aèries i subterrànies compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 87- d'aquestes Normes, referent a protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.
3. D'acord amb l'informe de la Direcció general d'Energia i Mines respecte les línies elèctriques s'haurà d'ajustar al següent:
 - a. Infraestructures elèctriques existents:
 - S'hauran de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica reglamentàriament establertes Si cal modificar-les caldrà atendre's al RD 1955/00 arts 153 o 154, en cas de manca d'acords particulars que són prevalents.
 - No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, llevat que se'n prevegi el trasllat, d'acord amb la legislació vigent.
 - No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que pugui afectar una línia aèria sense informe previ del Servei d'Energia Elèctrica.
 - Quans es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència i d'afectació de les línies ja en servei caldrà atendre's prèviament a la resolució del 4-11-88 (DGOC núm 1075 del 30-11-88).
 - b. Trasllat o implantació de noves línies d'AT:

- Qualsevol trasllat o implantació de noves línies d'alta tensió en indret urbà hauria de ser soterrat, tenint en consideració els requeriments de seguretat establerts a l'apartat c

c. Línies soterrades

No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament a la normativa vigent. Quan l'actualització a realitzar pugui afectar les canalitzacions esmentades, caldrà atendre's al decret 120/92 del 28 d'abril, i la modificació de l'anterior prevista al decret 196/92, del 4 d'agost (DOGC del 12-6-92 i del 25-9-92), respectivament, o posterior legislació que els substitueixi.

A més, caldrà tenir present prèviament a l'obertura de rases, la possible existència de conduccions d'aquesta mena per a la prevenció d'incidents i/o accidents. Per això caldrà seguir les prescripcions de l'ordre TIC 341/03, del 22 de juliol, (DOGC 3937 del 31/7/03), o legislació que la substitueixi.

d. Infraestructures elèctriques en sòl no urbanitzable

L'establiment de les infraestructures elèctriques serà un ús compatible en sòl no urbanitzable; tanmateix, caldrà l'elaboració d'un estudi d'impacte ambiental en els casos que determini la normativa d'aplicació, en concret: el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural i la Llei 8/2005 de Protecció, gestió i ordenació del paisatge i el Decret 343/2006 de 19 de setembre que la desenvolupa.

e. Prevenció d'incendis forestals

Pel que fa en aquest aspecte i la tala i esporgada en relació a línies aèries, caldrà atendre's a l'art.5 del decret 64/95, del 7 de març (DOGC del 10/3/95) i del decret 268/96, del 23 de juliol (DOGC del 29/7/96) que acota l'anterior, i demés legislació concordant.

CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

article 138. Definició i identificació

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Hd.

article 139. Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional, seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la seva gestió mitjançant concessió administrativa quan aquesta forma de gestió sigui compatible la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius d'aquest Pla.
3. L'ús privatiu dels habitatges, no comportarà en cap cas la transmissió de la seva propietat, la qual serà sempre de domini públic.

article 140. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
2. D'acord amb el s'estableix en el TRLU 1/05, tan sòls es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals públics que estableix l'article 34.3 del TRLU 1/05, quan les reserves d'aquest sistema s'emplantin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.
3. D'acord amb el s'estableix en el TRLU 1/05, aquest planejament general o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de 20 m² per cada 100 m² de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g del TRLU i les limitacions detallades en l'apartat anterior.
4. L'habitatge dotacional, segons estableix el TRLU 1/05, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i execució dels sectors o polígons d'actuació als que s'assigni aquest sistema.
5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran als que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

article 141. Condicions d'ús

1. Usos dominants: habitatge plurifamiliar d'acord amb el que estableix l'article 271^a d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge, així com qualsevol dels usos per a equipaments públics previstos en aquestes normes

article 142. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'ordenació del sistema d'habitatge dotacional s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable.
3. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació del seu entorn.

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 143. Qualificació del sòl en zones

1. Aquest POUM qualifica el sòl susceptible d'aprofitament privat en zones i subzones.
2. Les zones es distingeixen fonamentalment en base a dos components: els usos generals i la forma tipològica o ordenació bàsica de l'edificació. En cadascuna d'elles aquest POUM regula, de forma detallada, les condicions de parcel·lació, edificació i ús. Altrament el POUM agrupa les zones en "àrees urbanístiques" que es corresponen amb la tipologia urbanística bàsica que identifica les zones que conté, de tal manera que les àrees venen a identificar les diferents "formes de creixement" del conjunt urbà de Llavanes.
3. Les zones es subdivideixen en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.

article 144. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures de la propietat establerts al TRLU 1/05, s'estableixen zones d'execució directa o "zones" i les "zones preferents a detallar".
2. Aquest POUM estableix la subdivisió del sòl d'execució directa, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb una clau alfanumèrica (clau Nn).
4. Aquest POUM estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior, les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels plans parcials i en el sòl urbà no consolidat, pendent de la redacció dels plans de millora corresponents.
5. Les "zones preferents a detallar" s'identifiquen amb la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, però entre parèntesi (clau (Nn)).

article 145. Identificació de les zones

1. La relació de les àrees i les zones, i les seves claus identificatives d'aquest POUM, es corresponen amb les tipologies urbanístiques bàsiques que es poden trobar en un municipi, de tal forma que la relació numèrica de les claus identificatives, presenta algun dígit sense adscripció (per exemple la clau 2 de zona d'eixample urbà o de creixements en ciutat continua) per no trobar-se en aquest municipi cap tipus de sòl que pertanyi a aquesta tipologia urbanística.
2. La identificació dels sòls qualificats d'habitatge protegit en desenvolupament dels sectors delimitats en aquest POUM incorporaran la clau alfabètica "hp" a la clau numèrica que la identifica.
3. Les zones, i les claus alfanumèriques identificatives que estableix aquest POUM són els següents:

ZONES DEL SÒL URBÀ I ZONES PREFERENTS A DETALLAR EN SÒL URBANITZABLE**SÒL RESIDENCIAL**

ÀREA DE NUCLI ANTIC	CLAU 1
- Nucli antic	clau 1a
- Extensions del nucli antic	clau 1b
ÀREA D'EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA .	CLAU 3
- Blocs aïllats	clau 3a
- Conjunt d'edificis de plurihabitatge	clau 3b
ÀREA D'HABITATGE AGRUPAT	CLAU 4
- Filera amb front a carrer	clau 4a
- Filera enretirada	clau 4b
- Filera amb espais comuns	clau 4c
ÀREA D'HABITATGE AÏLLAT	CLAU 5
- Habitatge aïllat en parcel·la petita	clau 5a
- Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	clau 5b
- Habitatge aïllat en parcel·la gran	clau 5c
- Habitatge aïllat en parcel·la tradicional	clau 5d

SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA I DE SERVEIS

ÀREA D'INDÚSTRIA AGRUPADA .	CLAU 6
- Indústria agrupada urbana	clau 6a
- Indústria agrupada no urbana	clau 6b
ÀREA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES	CLAU 8
- Oficines	clau 8a
- Hotels i allotjaments col·lectius	clau 8b
- Comercial	clau 8c
- Recreatiu - lúdic	clau 8d
- Esportiu	clau 8e
- Docent	clau 8f
- Cultural – social -religiós	clau 8g
- Sanitari assistencial	clau 8h
- Altres	clau 8i
ÀREA DE CONJUNTS UNITARIS. CLAU 9	
- Conjunt de cases Grup Betlem	clau 9a

TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA	CLAU 10
Sòl costaner 1	clau 10a
Sòl costaner 3	clau 10b
SERRALADA DE LLAVANERES	CLAU 11
Sòl de la serralada de Llavaneres	clau 11

article 146. Condicions dominants de les zones

1. Les condicions dominants de les zones són aquelles que les identifiquen i diferencien. Cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 270→ (classificació dels usos), 271→ (classificació segons la

funció urbanística, usos generals i 272→ (segons la funció urbanística, usos específics) d'aquestes Normes, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

2. Els usos generals són:

- residencial (habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar);
- terciari (hoteler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu);
- industrial (magatzems i industrial); i
- agrari (habitatge rural, agrícola, ramader i forestal).

3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:

- residencial (nucli antic, ordenació oberta, habitatge agrupat, habitatge aïllat i conjunts unitaris);
- terciari (urbans sobre alineació de vial, parcel·la amb edificació entre mitgeres i separació a carrer, edificis singulars aïllats);
- industrial (agrupada, urbana i no urbana, aïllada urbana i no urbana)
- agrari (habitatge rural, magatzems agrícoles, granges i estabulacions).

article 147. Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/2.000.

2. Tindran caràcter de bàsic, els paràmetres que tinguin una relació directa amb:

- condicions de parcel·la mínima.
- alçada reguladora màxima.
- ocupacions de parcel·la (sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o parcel·les).
- edificabilitat de les parcel·les.
- tipologia de l'edificació respecte als espais públics urbans.
- alineacions o separacions respecte a carrer.
- nombre de plantes.
- composició de façanes (en el cas que es condicioni).
- usos dominants i incompatibles.

3. La resta de paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.

4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes d'aquest POUM.

article 148. Precisió de les zones preferents a detallar

1. A fi d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejament derivat, aquest POUM estableix les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.

2. Els documents de planejament derivat (plans parcials, plans de millora, plans especials) que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que, amb caràcter vinculant, es puguin establir en els articles referents als sectors de planejament.
3. Tanmateix, i sobre les "zones preferents a detallar", el planejament derivat complirà amb les següents condicions:
 - la delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" es indicativa però es grafia en línia discontinua en els plànols, a fi de representar el model urbà proposat.
 - les alçades definides en l'ordenació indicativa de les zones preferents a detallar en sòl urbà són vinculants, sempre i quan quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector.
4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors, el planejament derivat podrà, o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al pla parcial i de millora urbana en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordància amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.
5. A efectes de la coherència del document del Pla i amb precisió a documents refosos posteriorment és tan vàlid (encara que preferent) adaptar-se a subzones establertes per aquest Pla com crear de noves subzones en el marc de les zones definides pel Pla.

article 149. Regulació general de les subzones

1. Pel que fa a la definició de les subzones aquest POUM incorpora, dins de la matriu general de la qualificació del sòl, aquells sòls que han estat ordenats de forma detallada per algun planejament derivat aprovat en desenvolupament de les anteriors Normes Subsidiàries, identificant-les amb un subíndex específic que les permet identificar en els plànols d'ordenació. La seva adscripció a una definició general respon a la voluntat de sistematitzar i sintetitzar el conjunt de zones actualment existents.
2. No obstant l'anterior, i en cas de contradicció entre la regulació general o particular establerta en aquest POUM i la regulació establerta en el planejament derivat aprovat, prevaldrà aquella normativa que garanteixi una millor integració arquitectònica i una construcció del paisatge més d'acord amb el conjunt de municipi de Llavanes i de l'entorn en el que s'hauran de realitzar les noves construccions.
3. La interpretació establerta en l'apartat anterior no suposarà pèrdua de l'aprofitament urbanístic atorgat en el planejament aprovat i el seu corresponent projecte de parcel·lació que s'hagi tramitat.
4. La regulació de les subzones, s'estableix en les normes del POUM, a partir de les determinacions establertes en els paràmetres i condicions definides en general per la zona a la que pertany la subzona, excepte en allò que específicament s'assenyala per cada subzona.

CAPÍTOL SEGON. ÀREA DE NUCLI ANTIC. CLAU 1

article 150. Definició i zones

1. L'àrea del nucli antic, comprèn les edificacions que conformen el nucli més antic del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i que inclou la gran part de les edificacions incloses en el catàleg de les edificacions patrimonials. Es preveu una ordenació genèrica en base a edificació sobre alineació de vial, amb la determinació de la necessitat d'integració d'aquestes en el conjunt edificat del nucli antic. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

La regulació de la major part de les construccions de l'àrea del nucli antic es realitza de manera concurrent amb les determinacions del catàleg del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, que s'inclou en la documentació d'aquest POUM.

2. L'ús general d'aquesta àrea és el residencial.

3. Inclou les següents zones.

- | | |
|------------------------------|---------|
| - Nucli antic | clau 1a |
| - Extensions del nucli antic | clau 1b |

SECCIÓ PRIMERA. NUCLI ANTIC

article 151. Nucli antic. Clau 1a

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen el nucli més antic de la vil·la que inclou la gran part de les edificacions incloses en el catàleg de les edificacions patrimonials.
2. Subzones. Aquest POUM no estableix subzones.
3. Condicions de parcel·lació de la zona nucli antic. Clau 1a.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari històric actual, de tal manera que seran denegades aquelles intervencions en el parcel·lari que, sense forma justificada, modifiquin substancialment l'actual estructura de la propietat del sòl. Es procurarà que les noves parcel·lacions donin lloc, en general, a parcel·les superiors a 60m ² , per tal de poder garantir unes mínimes condicions objectives d'habitabilitat
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art.220	5,00 mts.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima

4. Condicions de l'edificació de la zona nucli antic. Clau 1a

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona nucli antic. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Excepte en els casos en què s'assenyala expressament, es conserven les alineacions actuals amb les seves irregularitats i reculades que hauran de respectar els nous edificis. Les alineacions interiors dels porxos existents tenen també la consideració d'alineació i s'hauran de respectar en qualsevol cas de nova edificació. L'alineació tan sols es podrà modificar mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana. Tan sols s'admetran lleugeres enretirades de l'alineació en el cas que suposin un millorament de les condicions funcionals actuals del carrer

Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	L'edificació se situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p(pb+1) 06,50 mts 3p(pb+2) 09,50 mts 4p(pb+3) 12,50 mts L'alçada reguladora es podrà incrementar fins un màxim de 1,00 mts per sobre la permesa, per ajustar-se a l'alçada de les edificacions veïnes, i amb la única finalitat d'aconseguir una millor integració i harmonia del conjunt
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona nucli antic. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	Aquesta regulació es grafia en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. A l'espai del pati d'illa es podrà edificar segons el que s'especifica al sòl de parcel·la lliure d'edificació

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona nucli antic. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica, venen supeditats a l'informe i estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer. Dins dels límits de l'àrea de protecció arqueològica el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa d'acord amb la Llei del patrimoni català (3/1993 de 30 de setembre).
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es poden edificar construccions auxiliars a la planta baixa adossades al cos principal, destinades a serveis de l'habitatge com cuines, safareigs i habitacions de bany, amb una superfície màxima equivalent al 15% de la parcel·la i que ocupin com a màxim el 50% de l'espai comprés entre l'edificació principal i el fons del solar. La coberta de les edificacions auxiliars serà plana i no transitable. El sòl lliure de parcel·la estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art.247	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.

Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona nucli antic. Clau 1a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, on la posició que es grafia en els plànols d'ordenació
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	<p>Les cobertes es construïran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana, acabada en aquest cas en forma de terrat sempre i quan aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes.</p> <p>Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material ceràmic.</p> <p>En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals no permetent-se llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars. La forma de la coberta i l'acabat de l'edificació en general en la seva part superior, s'adaptaran al conjunt del seu entorn i a les normes bàsiques de la composició tradicional d'aquest teixit urbanístic, no admeten-se cap solució que no es pugui justificar per la forma de fer i construir tradicionals del nucli antic de Llaveneres.</p> <p>En els edificis catalogats se seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.</p>
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals. S'admetrà sempre i quan es respecti l'establert a l'apartat anterior sobre la coberta
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	<p>Amb les condicions generals caldrà també complir el següent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En els carrers d'amplada inferior a 6mts s'admet tan sols el vol de cossos sortints no superiors a 20 cms. En la resta dels carrers, el vol màxim dels cossos sortints serà de 45 cms - Els cossos sortints tancats i semitancats tan sols s'admeten en els carrers de més de 10mts d'amplada. - En tots els casos els balcons no podran tenir una dimensió superior a dos terços de la longitud de la façana, amidada a cada planta per separat, i s'hauran de separar 1mts de les mitgeres - En els espais interior d'illa tan sols s'admetrà un vol màxim de 20cms respectant les condicions assenyalades en la

		regulació general dels paràmetres. La seva longitud màxima serà la mateixa que pels vols al front del carrer
Elements sortints	art.267	No es permet el trencament de la continuïtat dels ràfecs existents. El seu vol podrà igualar el dels existents en el front d'illa respectiu i si en n'hi ha, no serà superior a 40 cms. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	<p>Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la tipologia amb la disposició de buits com a resultat del sistema constructiu tradicional i mantenint el ritme de les edificacions contigües o pròximes.</p> <p>Les façanes seran essencialment planes, amb predomini del massís sobre el buit.</p> <p>Els acabats de la façana hauran de ser els comuns de la zona, amb parets arrebossades i pintades amb els colors tradicionals del nucli antic. No s'admeten els aplacats de pedra irregular, les gelosies, els murs cortina, la pissarra, l'obra vista i en general tots aquells altres materials que no es corresponguin amb el caràcter general del nucli antic.</p> <p>El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà en general al que es determina en el catàleg d'aquest POUM per les edificacions catalogades</p>

5. Condicions d'ús de la zona nucli antic. Clau 1a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Amb caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un Programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Sant Andreu de Llavaneres i adopti les mesures de foment pertinents.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
- (5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona nucli antic. Clau 1a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU. En els carrers de prioritat invertida o preferència peatonal es podrà dispensar l'obligació del compliment del nombre de places d'aparcament a fi i efecte de no augmentar el trànsit rodat en aquests carrers
---	--

SECCIÓ SEGONA. EXTENSIONS DEL NUCLI ANTIC

article 152. Extensions del nucli antic Clau 1b

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen l'espai sobre el que es localitzaren les primeres extensions del nucli antic de Llaveneres, majoritàriament formant carrers de tipologia continua i alternant espais amb jardins o patis sobre l'espai carrer. Es caracteritza per tractar-se d'un conjunt força homogeni, de parcel·lari petit sobre carrers estrets, amb edificacions de baixa alçada, composició essencialment plana i materials de factura senzilla, dominant els acabats en arrebossats de tonalitats clares.

2. Subzones. Aquest POUM no estableix subzones.

3. Condicions de parcel·lació de la zona extensions del nucli antic. Clau 1b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	La transformació de l'estructura parcel·laria ja sigui per procés de parcel·lació o reparcel·lació es realitzarà de forma coherent amb el parcel·lari actual.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima
Front mínim de parcel·la	art.220	5,00 mts.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	Donades les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima

4. Condicions de l'edificació de la zona extensions del nucli antic. Clau 1b.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona extensions del nucli antic. Clau 1b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	L'edificació se situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p(pb+1) 06,50 mts 3p(pb+2) 09,50 mts 4p(pb+3) 12,50 mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona extensions del nucli antic. Clau 1b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona extensions del nucli antic. Clau 1b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es poden edificar construccions auxiliars a la planta baixa adossades al cos principal, destinades a serveis de l'habitatge com cuines, safareigs i habitacions de bany, amb una superfície màxima equivalent al 15% de la parcel·la i que ocupin com a màxim el 50% de l'espai comprès entre l'edificació principal i el fons del solar. La coberta de les edificacions auxiliars serà plana i no transitable. El sòl lliure de parcel·la estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i post. de parcel·la	art.247	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona extensions del nucli antic. Clau 1b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, on la posició que es grafia en els plànols d'ordenació
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana, acabada en aquest cas en forma de terrat sempre i quan aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes. Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material ceràmic. En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals no permetent-se llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars. La forma de la coberta i l'acabat de l'edificació en general en la seva part

		superior, s'adaptaran al conjunt del seu entorn i a les normes bàsiques de la composició tradicional d'aquest teixit urbanístic, no admetent-se cap solució que no es pugui justificar per la forma de fer i construir tradicionals del nucli antic de Llavanes.
		En els edificis catalogats es seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals S'admetrà sempre i quan es respecti l'establert a l'apartat anterior sobre la coberta
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - En els carrers d'amplada inferior a 6mts s'admet tan sols el vol de cossos sortints no superiors a 20 cms. En la resta dels carrers, el vol màxim dels cossos sortints serà de 45 cms - Els cossos sortints tancats i semitancats tan sols s'admeten en els carrers de més de 10mts d'amplada. - En tots els casos els balcons no podran tenir una dimensió superior a dos terços de la longitud de la façana, amidada a cada planta per separat, i s'hauran de separar 1mts de les mitgeres - En els espais interior d'illa tan sols s'admetrà un vol de màxim de 20cms respectant les condicions assenyalades en la regulació general dels paràmetres. La seva longitud màxima serà la mateixa que pels vols al front del carrer
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la tipologia amb la disposició de buits com a resultat del sistema constructiu tradicional i mantenint el ritme de les edificacions contigües o pròximes. Les façanes seran essencialment planes, amb predomini del massís sobre el buit i els materials en consonància amb l'entorn en el que estan ubicades les construccions

5. Condicions d'ús de la zona extensions del nucli antic. Clau 1b.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Condic. (3)	Condic. (4)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Amb caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'equipaments Comercials.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
- (5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona extensions del nucli antic. Clau 1b.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

CAPÍTOL TERCER. ÀREA D'EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CLAU 3

article 153. Definició i zones

1. L'àrea d'edificació en ordenació oberta, comprèn aquells sòls ocupats per construccions de volumetria específica i singular, generalment de caràcter plurifamiliar, que configura un model de vila oberta o discontinua. En aquest model de formació, l'edifici i espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva clara que aquest POUM regula com a "zona" amb unes determinades condicions particulars tant per la construcció com pel sòl lliure.

2. L'ús general d'aquesta àrea és el residencial.

3. Inclou les següents zones:

- Blocs aïllats clau 3a
- Conjunt d'edificis de plurihabitatges clau 3b

SECCIÓ PRIMERA. BLOCS AÏLLATS

article 154. Blocs aïllats. Clau 3a

1. Definició. Correspon al tipus edificatori de bloc o torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures entre ells. Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació edifici-carrer.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3a.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. S'inclouen aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejament derivats tramitats anteriorment i que per la seva especificitat no es poden refundre amb el conjunt de les altres zones. En general es tracta d'una subzona de la zona de blocs aïllats detallada anteriorment a la que s'ha precisat amb detall l'ordenació de l'edificació

Relació de subzones del POUM	Clau
Les Alzines	Clau 3a1

3. Condicions de parcel·lació de la zona de blocs aïllats. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	400 m ² En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora
Front mínim de parcel·la	art.220	10,00 mts
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	10 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona de blocs aïllats. Clau 3a

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 5.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona de blocs aïllats. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer en aquest cas normalment no coincideix amb l'alineació de l'edificació
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà

Alç. reguladora referida al carrer	art.233	<p>2p(pb+1) 06,50mts</p> <p>3p(pb+2) 09,50mts</p> <p>4p(pb+3) 12,50mts</p> <p>5p(pb+4) 15,50mts</p> <p>En la resta d'alçades s'estarà al que s'estableix en les condicions generals.</p> <p>En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora</p>
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona de blocs aïllats. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	No s'aplica aquest paràmetre
Pati d'illa	art.239	No s'aplica aquest paràmetre

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de blocs aïllats. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	<p>L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes</p> <p>Únicament en les edificacions existents amb la planta palafítica en la planta baixa, en la que no hi ha usos principals de l'habitatge, aquest sostre no computarà a efectes d'edificabilitat general. Estarà prohibit tancar aquestes tanques més enllà del necessari per les escales i petits quartos d'instal·lacions</p> <p>En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora</p>
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	<p>Segons NNUU generals</p> <p>En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora</p>
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	<p>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació</p> <p>En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	<p>Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn</p> <p>Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246 del POUM</p> <p>En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora</p>

Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	Segons NNUU generals En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	Segons NNUU generals
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. Les noves edificacions, en els sòls no subjectes a planejament derivat anterior, se separaran de les partions veïnes una distància no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació
Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de blocs aïllats. Clau 3a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Respecte els límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació. Mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums, es podrà ajustar la posició de l'edificació sempre i quan es justifiqui que la nova posició comporta una millor integració al conjunt i en especial a les edificacions veïnes de l'entorn. El PMUOV no serà necessari si l'ajust comporta mínimes modificacions (fins un màxim de 2 mts de desplaçament del lloc actual i igualment garantint que es tracta d'una millor integració a l'entorn i a les edificacions veïnes) En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals

Planta coberta	art.262	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals En la subzona 3a1 serà l'establerta en el planejament aprovat que s'incorpora
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Segons NNUU generals

5. Condicions particulars de les parcel·les amb edificacions existents anteriors a 1995

La clau 3a conté un conjunt de parcel·les amb edificis consolidats derivats de llicències concedides abans de les Normes Subsidiàries que aquest POUM revisa i que malgrat la seva volumetria, interessa establir les condicions necessàries pel seu manteniment, rehabilitació i reforma. En aquestes edificacions, que apareixen en la cartografia base i que el plànol de condicions d'edificació no reflexa, es poden realitzar les obres de millora i conservació necessàries, sempre que no es modifiqui el volum actual.

La modificació del volum actual es podrà realitzar mitjançant un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les següents condicions:

- En àmbits amb un entorn d'edificació en nucli urbà consolidat:

- Edificabilitat 1m²st/m² sòl
- Ocupació 40%
- Nombre de plantes Pb + 2
- Alçada 9,50
- Densitat d'habitatges 80hbtg/ha
- Separacions a vial 5mts de promig i mínim 3,5 mts
- Separacions a la resta de límits 3 mts
- Separacions entre edificis 5 mts

- En els solars dels entorns de ciutat jardí amb edificis aïllats unifamiliars

- Edificabilitat 0,35m²st/m² sòl
- Ocupació 25%

- Nombre de plantes Pb + 1
- Alçada 6,50
- Densitat d'habitatges 18hbtg/ha
- Separacions a vial 8mts de promig i mínim 5 mts
- Separacions a la resta de límits 5 mts
- Separacions entre edificis 8 mts

6. Condicions d'ús de la zona de blocs aïllats. Clau 3a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compat.	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Pel que fa a la regulació dels usos de les subzones, s'estarà a l'establert de forma particular en el planejament derivat que ha generat la subzona.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'equipaments Comercials.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de blocs aïllats. Clau 3a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

SECCIÓ SEGONA. CONJUNTS D'EDIFICIS DE PLURIHABITATGE

article 155. Conjunts d'edificis de plurihabitatge Clau 3b.

1. Definició. Correspon al conjunt de sòls que inclouen en una mateixa parcel·la dos o més edificis de caràcter majoritàriament plurifamiliar amb espais lliures i comuns entre ells. Entre els diferents edificis es disposen en el seu entorn uns espais lliures d'edificació al servei d'aquestes construccions i a la vegada els diferents blocs es situen de forma separada de l'alineació de carrer establint un espai de transició entre l'arquitectura i el carrer.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la Clau 3.b.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. S'inclouen aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejament derivats tramitats anteriorment i que per la seva especificitat no es poden refundre amb el conjunt de les altres zones. En general es tracta d'una subzona de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge detallada anteriorment a la que s'ha precisat amb detall l'ordenació de l'edificació. S'inclou també una subzona 3b5 sobre la que serà necessària la redacció d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que detallarà les condicions generals fixades en aquestes Normes.

Relació de subzones del POUM	Clau
Sant Pere polígon 1	Clau 3b1
Sant Pere polígon 2	Clau 3b2
Sant Pere polígon 3	Clau 3b3
El Balís	Clau 3b4
Avinguda Sant Andreu	Clau 3b5
Can Rivière	Clau 3b6
Els Ametllers	Clau 3b7

3. Condicions de parcel·lació de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	400 m ² En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b6 i 3b7 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat 3b5: 600 m ²
Front mínim de parcel·la	art.220	20,00 mts
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 5.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a

les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona residencial amb ordenació oberta. Clau 3 b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 3b5: Segons el que s'estableixi al PMUOV.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p(pb+1) 06,50mts 3p(pb+2) 09,50mts 4p(pb+3) 12,50mts 5p(pb+4) 15,50mts En la resta d'alçades s'estarà al que s'estableix en les condicions generals. En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b6 i 3b7 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat. 3b5: Segons el que s'estableixi al PMUOV.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 3b5:B+2
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	No s'aplica aquest paràmetre
Pati d'illa	art.239	No s'aplica aquest paràmetre

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes Únicament en les edificacions existents amb la planta palafítica en la planta baixa, en la que no hi ha usos principals de l'habitatge, aquest sostre no computarà a efectes d'edificabilitat general. Estarà prohibit tancar aquestes tanques més enllà del necessari per les escales i petits quartos d'instal·lacions En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b6 i 3b7 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat 3b5: 0,65 m ² st / m ² sòl

Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	Segons NNUU generals En les subzones 3b1, 3b2, 3b3 , 3b4, 3b5 i 3b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat 3b5: Segons NNUU generals
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b6 i 3b7 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat 3b5: la que s'estableixi al PMUOV en funció de l'edificabilitat màxima, l'alçada màxima, les separacions als límits i el manteniment dels arbres existents segons les normes generals del POUM
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment ajardinat al servei de les construccions del seu entorn Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM. Altrament i respecte els sòls qualificats de zona 3b emplaçant a l'àmbit de La Llarga, l'ordenació de l'espai lliure procurarà per la preservació dels hàbitats d'interès comunitari existents, de tal forma que es permetran ajustos justificats de l'ordenació amb aquesta finalitat. Els potencials ajustaments de l'emplaçament de l'edificació, no comportaran modificació de l'edificabilitat que es determina en aquest POUM. En les subzones 3b1, 3b2 3b3 i 3b4 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat 3b5: Segons el que s'estableixi al PMUOV
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	Segons NNUU generals En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b6 i 3b7 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat 3b5: B+2, segons s'assenyala en els plànols d'ordenació
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	Segons NNUU generals
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. Les noves edificacions, en els sòls no subjectes a planejament derivat anterior, se separaran de les partions veïnes una distància no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació. En general les noves edificacions respectaran entre elles una relació que garanteixi l'asseïllament dels edificis, mantenint entre ells una separació, entre els fronts principals de les construccions, no inferior a l'alçada de l'edificació més alta 3b5: segons s'assenyala en els plànols d'ordenació. Les edificacions de pb+2 o major nombre de plantes, es separaran un mínim de 6 m respecte les partions veïnes
Tanques	art.253	Segons NNUU generals

Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat 3b5: es detallarà en el PMUOV

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. La posició relativa dels edificis a l'interior d'una mateixa parcel·la respectaran les distàncies que garanteixin un bon aïllament de totes les construccions de tal manera que en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt. Respecte els límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació. En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b6 i 3b7 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat 3b5: s'establirà al PMUOV. En el cas d'existència d'edificis catalogats, l'ordenació que s'estableixi respectarà el valor patrimonial d'aquestes construccions Mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums, es podrà ajustar la posició de l'edificació sempre i quan es justifiqui que la nova posició comporta una millor integració al conjunt i en especial a les edificacions veïnes de l'entorn. El PMUOV no serà necessari si l'ajust comporta mínimes modificacions (fins un màxim de 2 mts de desplaçament del lloc actual i igualment garantint que es tracta d'una millor integració a l'entorn i a les edificacions veïnes)
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals. L'ocupació de la planta soterrani no sobrepassarà de l'ocupació màxima permesa en cada zona, excepte en els que explícitament s'admeti una ocupació superior
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b5 i 3b6, serà l'establerta en el planejament derivat aprovat

		3b5: s'admetrà una ocupació del 50% sempre i quan es compleixin les condicions respecte el manteniment de l'arbrat establert en el POUM
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b6 i 3b7 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la En les subzones 3b1, 3b2, 3b3, 3b4, 3b6 i 3b7 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Segons NNUU generals

5. Condicions particulars de les parcel·les amb edificacions existents anteriors a 1995

La clau 3b també conté un conjunt de parcel·les amb edificis consolidats derivats de llicències concedides abans de les Normes Subsidiàries que aquest POUM revisa i que malgrat la seva volumetria interessa establir les condicions necessàries pel seu manteniment, rehabilitació i reforma. En aquestes edificacions, que apareixen en la cartografia base i que el plànol de condicions d'edificació no reflexa, es poden realitzar les obres de millora i conservació necessàries, sempre que no es modifiqui el volum actual.

La modificació del volum actual es podrà realitzar mitjançant un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les següents condicions:

- En àmbits amb un entorn d'edificació en nucli urbà consoli dat:

- Edificabilitat 1m²st/m² sòl
- Ocupació 40%
- Nombre de plantes Pb + 2
- Alçada 9,50
- Densitat d'habitatges 80hbtg/ha
- Separacions a vial 5mts de promig i mínim 3,5 mts
- Separacions a la resta de límits 3 mts
- Separacions entre edificis 5 mts

- En els solars dels entorns de ciutat jardí amb edificis aïllats unifamiliars

- Edificabilitat 0,35m²st/m² sòl
- Ocupació 25%
- Nombre de plantes Pb + 1
- Alçada 6,50
- Densitat d'habitatges 18hbtg/ha
- Separacions a vial 8mts de promig i mínim 5 mts
- Separacions a la resta de límits 5 mts

- Separacions entre edificis

8 mts

6. Condicions d'ús de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurfamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible.	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
300m2	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Pel que fa a la regulació dels usos de les subzones, s'estarà a l'establert de forma particular en el planejament derivat que ha generat la subzona.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'equipaments Comercials.

(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal.

6. Condicions de l'ús d'aparcament zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282-i següents de les NNUU.
---	---

CAPÍTOL QUART. ÀREA D'HABITATGE AGRUPAT. CLAU 4

article 156. Definició i zones

1. L'àrea d'habitatge agrupat comprèn aquells creixements del municipi de Llavaneres en base a la tipologia de cases de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

2. L'ús general d'aquesta àrea és el residencial.

3. Inclou les següents zones:

- | | |
|-----------------------------|---------|
| - Filera amb front a carrer | clau 4a |
| - Filera enretirada | clau 4b |
| - Filera amb espais comuns | clau 4c |

SECCIÓ PRIMERA. FILERA AMB FRONT A CARRER

article 157. Filera amb front a carrer. Clau 4a

1. Definició. Comprèn genèricament un determinat creixement de la vila en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen uns fronts continus característics del creixement en filera amb la façana emplaçada normalment sobre l'alineació de carrer o vial

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la Clau 4a

2. Subzones. Aquest POUM no estableix subzones.

3. Condicions de parcel·lació de la zona de filera amb front a carrer. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	100 m².
Front mínim de parcel·la	art.220	5,00 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	15 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona de filera amb front a carrer. Clau 4a

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edificació en filera amb front a carrer. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p(pb+1) 06,50mts 3p(pb+2) 09,50mts
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals
Front principal i secundari	art.237	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona de filera amb front a carrer. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de filera amb front a carrer. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	El nombre d'habitatges màxim per parcel·la serà de tres
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de filera amb front a carrer. Clau 4a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. El material d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Les edificacions s'integraran en quant a materials, colors i forma i disposició de les obertures als entorns en els que s'edifiquen Les construccions que formen part d'un conjunt més ampli,

		mantindran la seva composició volumètrica, de materials i colors que la resta de les edificacions del conjunt al que pertanyen. Mitjançant projecte conjunt de la filera es podran canviar aquestes condicions mantenint l'edificabilitat bàsica definida en aquest POUM
--	--	--

5. Condicions d'ús de la zona de filera amb front a carrer. Clau 4a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Condicionat al nombre màxim establert en aquesta zona

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(3) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'edificació de filera amb front a carrer Clau 4a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

SECCIÓ SEGONA. FILERA ENRETIRADA

article 158. Filera enretirada. Clau 4b

1. Definició. Comprèn genèricament un determinat creixement de la vila en base a la tipologia de cases de baixa alçada que defineixen uns fronts continus característics del creixement en filera que es diferencien de les anteriors per la condició d'establir un espai de separació respecte a la alineació de carrer o vial que constitueix un pati davanter de la casa de dimensions variables

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la Clau 4b.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. S'inclouen aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejament derivats tramitats anteriorment i que per la seva especificitat no es poden refundre amb el conjunt de les altres zones. En general es tracta d'una subzona de la zona de filera enretirada a la que s'ha precisat amb detall l'ordenació de l'edificació

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
Sector C	Clau 4b1
Sant Pere polígon 1	Clau 4b2
San Pere polígon 2	Clau 4b3
El Balís	Clau 4b4
Sant Pere polígon 3	Clau 4b5

3. Condicions de parcel·lació de la zona de filera enretirada. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	300 m ² . En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Front mínim de parcel·la	art.220	15,00 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona de filera enretirada. Clau 4b

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona de filera enretirada. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p(pb+1) 06,50mts 3p(pb+2) 09,50mts En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona de filera enretirada. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de filera enretirada. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	S'admet 1 habitatge per parcel·la. En les promocions que comparteixin espais comuns en una parcel·la, la densitat no serà superior a la que resultaria d'aplicar sobre la longitud de la filera la divisió per mòduls de 5mts d'amplada En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM
Pati davanter i posterior de parcel·la	art.247	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. El pati davanter tan sols podrà ser ocupat per edificacions auxiliars destinades a garatge de l'edificació. Es mantindrà

		preferentment enjardinat. En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	Segons NNUU generals. Les fileres enretirades situades en terrenys de fort pendent ajustaran les seves alçades segons les determinacions d'aquest POUM En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art.250	Segons NNUU generals
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte. No obstant l'anterior totes les edificacions que formen part d'un conjunt d'una mateixa promoció, hauran de mantenir les condicions generals d'ordenació amb les que varen ser edificades. L'ordenació tan sols es podrà modificar amb la tramitació d'un PMU del conjunt de la filera

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de filera enretirada. Clau 4b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Les noves promocions no tindran una longitud superior a 50mts de front de façana. En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat

Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals. La longitud màxima del front de façana no sobrepassarà del 50mts
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals En les subzones 4b1, 4b2, 4b3, 4b4 i 4b5 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Les edificacions s'integraran en quant a materials, colors i forma i disposició de les obertures als entorns en els que s'edifiquen Les construccions que formen part d'un conjunt més ampli, mantindran la seva composició volumètrica, de materials i colors que la resta de les edificacions del conjunt al que pertanyen. Mitjançant projecte conjunt de la filera es podran canviar aquetes condicions mantenint l'edificabilitat bàsica definida en aquest POUM

5. Condicions d'ús de la zona de filera enretirada. Clau 4b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Pel que fa a la regulació dels usos de les subzones, s'estarà a l'establert de forma particular en el planejament derivat que ha generat la subzona.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Condicionat al nombre màxim establert en aquesta zona

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(3) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de filera enretirada. Clau 4b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

SECCIÓ TERCERA. FILERA AMB ESPAIS COMUNS

article 159. Filera amb espais comuns. Clau 4c

1. Definició: Comprèn un determinat creixement de la vila en base a condomini d'habitatges amb tipologia de cases de baixa alçada en fileres i o adossats amb espais comuns, jardins, i piscines col·lectives, desenvolupades en promoció única o sota una volumetria prefixada. L'ordenació es realitza de forma conjunta

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la Clau 4c.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. s'inclouen aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejaments derivats tramitats anteriorment i que per la seva especificitat no es poden refundre amb el conjunt de les altres zones.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
L'Ametllareda	Clau 4c1
PERI de la parcel·la 28 del Turó d'en Llull	Clau 4c2
Els Ametllers	Clau 4c3

3. Condicions de parcel·lació de la zona de filera amb espais comuns. Clau 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	400 m ² En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Front mínim de parcel·la	art.220	20,00 mts
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20 mts

4. Condicions de l'edificació de la zona de filera amb espais comuns. Clau 4c

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona de filera amb espais comuns. Clau 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals

Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada cas, podrà coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p(pb+1) 06,50mts 3p(pb+2) 09,50mts En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona de filera amb espais comuns. Clau 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de filera amb espais comuns. Clau 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	S'admet 1 habitatge per parcel·la. En les promocions que comparteixin espais comuns en una parcel·la, la densitat no serà superior a la que resultaria d'aplicar sobre la longitud de la filera la divisió per mòduls de 5mts d'amplada En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM
Pati davanter i posterior de parcel·la	art.247	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. El pati davanter tan sols podrà ser ocupat per edificacions auxiliars destinades a garatge de l'edificació. Es mantindrà preferentment enjardinat.. En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat

Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	Segons NNUU generals. Les fileres enretirades situades en terrenys de fort pendent ajustaran les seves alçades segons les determinacions d'aquest POUM En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art.250	Segons NNUU generals
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. Les separacions entre les edificions a l'interior d'una mateixa parcel·la respectaran les condicions de llum i vistes entre elles, de forma que la separació entre façanes principals de l'edificació no serà inferior a l'alçada de l'edificació més alta. En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de filera amb espais comuns. Clau 4c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Les noves promocions no tindran una longitud superior a 50mts de front de façana. En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals. La longitud màxima del front de façana no sobrepassarà dels 50mts

Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals En la subzona 4c1, 4c2 i 4c3 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Les edificacions s'integraran en quant a materials, colors i forma i disposició de les obertures als entorns en els que s'edifiquen Les construccions que formen part d'un conjunt més ampli, mantindran la seva composició volumètrica, de materials i colors que la resta de les edificacions del conjunt al que pertanyen. Mitjançant projecte conjunt de la filera es podran canviar aquestes condicions mantenint l'edificabilitat bàsica definida en aquest POUM

5. Condicions d'ús de la zona de filera amb espais comuns. Clau 4c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurfamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Pel que fa a la regulació dels usos de les subzones, s'estarà a l'establert de forma particular en el planejament derivat que ha generat la subzona.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Condicionat al nombre màxim establert en aquesta zona

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(3) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona de filera amb espais comuns. Clau 4c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

CAPÍTOL CINQUÈ. ÀREA D'HABITATGE AÏLLAT. CLAU 5

article 160. Definició i zones

1. L'àrea d'habitatge aïllat comprèn la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. En funció de la mida de la parcel·la, s'estableixen les diferents zones a regular pel POUM. Altrament i per la seva significació en el paisatge del conjunt de Llavaneres s'estableix una subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional, que té per objecte protegir la casa i el seu entorn, pel seu valor paisatgístic i patrimonial que representen

2. L'ús general d'aquesta àrea és el residencial unifamiliar.

3. Inclou les següents zones:

- | | |
|--|---------|
| - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita | clau 5a |
| - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana | clau 5b |
| - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran | clau 5c |
| - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional | clau 5d |

SECCIÓ PRIMERA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA PETITA

article 161. Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la vila de Sant Andreu de Llavaneres i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de reduïdes dimensions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5a

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon a ordenacions amb parcel·les de dimensió diferent a la general i també aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejament derivats tramitats anteriorment i que per la seva especificitat no es poden refundre amb el conjunt de les altres subzones.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
Habitatge aïllat en parcel·la petita 1	Clau 5a1
Morera	Clau 5a2

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	5a: 400 m ² - 600 m ² 5a1: 200 m ² 5a2: 200 m ² . Es defineixen unívocament en el plànol d'ordenació del PMU
Front mínim de parcel·la	art.220	15m. 5a1: 12 m 5a2: La definida en el plànol d'ordenació del PMU
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20 m. 5a1: 15 m 5a2 :La definida en el plànol d'ordenació del PMU

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edif. d'habitatge aïllada en parcel·la petita. Clau 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	5a: 0,60 m ² sostre/m ² sòl. 5a1: 0,80 m ² sostre/m ² sòl 5a2: 0,80 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 150 m ² (inclosa la planta sota coberta), amb les següents limitacions: la separació, en cada planta no serà inferior al 50% de l'alçada (en pb no inferior a 1,5mts i en la planta primera no inferior a 3mts) 5a2: s'estableix a cada parcel·la l'edificabilitat màxima segons el que assenyala el PMU
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	1 hab/parcel·la. S'admeten els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixin les condicions de parcel·la mínima.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	40 %. L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns. 5a2: 104,97, m ² segons s'estableix al plànol d'ordenació del PMU
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 60% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246 del POUM
Alç. reguladora referida al carrer	art.248	1p(pb) 03,50mts 2p(pb+1) 06,50mts 5a2: 2p +golfes, segons el que s'estableix al PMU
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	2p (pb+1pp) 5a2: La definida en el PMU

Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art.252	carrer	3,00 mts 5a2: La definida en el PMU
		lateral	3,00 mts En la zona 5a1 s'admetrà la construcció d'habitatges aparellats de forma mancomunada entre dues parcel·les. 5a2: La definida en el PMU
		fons	3,00 mts 5a2: La definida en el PMU
Tanques	art.253	Segons NNUU generals	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	Segons NNUU generals	
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edif.d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. La separació al carrer i als canvis de qualificació s'assenyala en els plànols d'ordenació S'hi admetran els edificis d'habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima. 5a2: La definida en el PMU
Edificació principal i auxiliar	art.257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,00 mts. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 m. 5a2: 5% del que en resulten 13,12 m ² per parcel·la segons s'estableix al PMU
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals En els edificis existents de caràcter de doble habitatge unifamiliar aparellat, la creació de la planta sota coberta només s'autoritzarà en resposta d'una sol·licitud de llicència conjunta dels dos habitatges i a realitzar amb una solució arquitectònica unitària, dels dos habitatges simultàniament.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals

Composició de la façana	art.269	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.
-------------------------	---------	---

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.

(3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

SECCIÓ SEGONA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA MITJANA

article 162. Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la vila de Sant Andreu de Llavaneres i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de dimensions mitjanes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon a ordenacions amb parcel·les de dimensió diferent a la general i també aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejament derivats tramitats anteriorment i que per la seva especificitat no es poden refundre amb el conjunt de les altres subzones.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
EL Llarenc	Clau 5b1
Can Amat	Clau 5b2
L'Ametllareda	Clau 5b3
La Masia	Clau 5b4
El Surray Oest	Clau 5b5
Els Ametllers	Clau 5b6

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	800 m ² En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Front mínim de parcel·la	art.220	20 mts.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20 mts.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 5.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art.240	Segons NNUU generals	
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	0,30 m ² st/m ² sòl En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 200 m ² (inclosa la planta sota coberta) que mantindrà les separacions a carrer i veïns assenyalades en aquest POUM	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	1 hab/parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	20% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246 del POUM	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	6,50 mts En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	2p (pb+1pp) En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art.252	carrer	5,00 mts
		lateral	3,00 mts
		fons	3,00 mts

			En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Tanques	art.253	Segons NNUU generals	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	Segons NNUU generals	
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	art.257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,00 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 m En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals En les subzones 5b1, 5b2, 5b3, 5b4, 5b5 i 5b6 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Cossos sortints	art.266	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. En els àmbits de promoció unitària es procurarà respectar la integració de les noves edificacions amb l'entorn, de forma que la nova construcció s'ajusti i no desentoni amb les existents

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Pel que fa a la regulació dels usos de les subzones, s'estarà a l'establert de forma particular en el planejament derivat que ha generat la subzona.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

SECCIÓ TERCERA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA GRAN

article 163. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen per la vila de Sant Andreu de Llavaneres i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de grans dimensions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5c

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon a ordenacions amb parcel·les de dimensió diferent a la general i també aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejament derivats tramitats anteriorment i que per la seva especificitat no es poden refondre amb el conjunt de les altres subzones.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
Els Eucaliptus	Clau 5c1
Can Bacardi	Clau 5c2
Le Monnier	Clau 5c3
Turó d'en Llull	Clau 5c4
Pla de Marc	Clau 5c5
Roca de la Nao	Clau 5c6
El Turó	Clau 5c7
El Mirador	Clau 5c8
El Molí	Clau 5c9
Llac Caralt	Clau 5c10

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	2.000 m ² En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Front mínim de parcel·la	art.220	30 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	30 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 8.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a

les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	0,25 m ² sostre/m ² sòl En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	Segons la superfície de la parcel·la i el seu coeficient d'edificabilitat
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	1 habitatge per parcel·la Pel major sostre d'aquestes parcel·les, s'admetran 2 habitatges per parcel·la, únicament quan es realitzin sota un únic volum aparent exterior, que a tots els efectes haurà de semblar una única casa gran, podent subdividir el seu interior de forma que s'emplacin dos habitatges. En aquesta opció l'espai lliure serà mancomunat, no podent-se construir cap tipus de tanca ni divisió que evidencii l'existència dels dos habitatges. Sobre aquesta parcel·la no s'admetrà cap subdivisió registral, ni en la modalitat de propietat horitzontal. En les situacions preexistents es reconeixerà la condició de multi-habitatge havent de mantenir la condició d'espais mancomunats al servei de les diferents edificacions i sempre i quan això no suposi major densitat que la que resultaria de la divisió del sòl en parcel·les independents
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	10% L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat De forma justificada per una correcta i millor implantació paisatgística de les edificacions i sempre i quan es justifiqui que l'actuació no comporta una major pèrdua significativa dels arbres existents, s'admetrà una ocupació superior fins un 15% del total de la parcel·la, sempre i quan l'alçada màxima de l'edificació es limiti a una sola planta. La major ocupació requerirà la tramitació prèvia d'un PMUOV que justifiqui aquestes condicions. En aquest PMUOV, en cas s'admetrà, que pel desnivell de la parcel·la i pel

		desplegament del programa funcional de l'edificació, pugui donar lloc a un alçada aparent a l'exterior de planta baixa i una planta pis.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterrossaments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	6,50 mts En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	2p (pb+1pp) En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art.252	carrer	8,00 mts
		lateral	5,00 mts
		fons	5,00 mts
		En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Tanques	art.253	Segons NNUU generals	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	Segons NNUU generals	
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	art.257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 3,00% i una alçada màxima de 3,00 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 mts En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals

Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima. En les subzones 5c1, 5c2, 5c3, 5c4, 5c5, 5c6, 5c7, 5c8, 5c9 i 5c10 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Pel que fa a la regulació dels usos de les subzones, s'estarà a l'establert de forma particular en el planejament derivat que ha generat la subzona.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (2) Es condicionarà l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

SECCIÓ QUARTA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA TRADICIONAL

article 164. Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres i que constitueixen elements significatius del paisatge urbà de Llavaneres i que aquest POUM proposa de mantenir com un patrimoni del paisatge urbà del conjunt de la vila.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5d.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon un tipus de parcel·les i construccions en les que el valor tradicional respon principalment a la relació habitatge i parcel·la, no essent prioritària la conservació de l'edificació en aquests casos, ja que el valor de l'edificació no és la principal condició d'aquesta subzona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
Habitatge en parcel·la tradicional, tipus 1	Clau 5d1
Masia de Can Graupera	Clau 5d2

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Es considera una condició bàsica de l'ordenació d'aquest teixit el parcel·lari actual de forma que no es podrà subdividir.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	L'existent
Front mínim de parcel·la	art.220	L'existent
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	L'existent

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional Clau 5d

En caràcter general s'haurà de mantenir l'edificació actual, sobre tot en allò que fa referència a la volumetria exterior, podent-se modificar interiorment, sempre i quan per les condicions de la seva inclusió en el catàleg no s'assenyali el contrari. Totes les actuacions, excepte que es tracti de restauracions i rehabilitacions interiors, que es realitzin en solars qualificats de zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional, clau 5d requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

En el cas de la subzona 5d1, no serà obligatòria la conservació de l'edificació sempre i quan la nova ordenació proposada justifiqui que no produirà alteracions significatives en el paisatge urbà actual havent d'ajustar la nova ordenació als paràmetres quantitius establertes en aquesta normativa

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	El que resulti de l'edificació actual i la seva potencial ampliació
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima serà l'existent Es podrà ampliar fins un 20% més, sempre i quan el sostre actual i l'ampliació tingui per límit els següent coeficients: Per parcel·les de fins a 400m ² : 0,6m ² st/m ² sòl Per parcel·les de fins a 800m ² : 0,30m ² st/m ² sòl Per parcel·les de fins a 1.200m ² : 0,25m ² st/m ² sòl Per parcel·les de fins a 2.000m ² : 0,20m ² st/m ² sòl Per parcel·les de fins a 4.000m ² : 0,15m ² st/m ² sòl Per parcel·les de superiors a 4.000m ² : 0,13m ² st/m ² sòl En qualsevol cas es respectarà el que s'estableix en el catàleg
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	1 habitatge per parcel·la S'acceptarà un major nombre d'habitatges únicament quan aquesta situació ja hi sigui i es comparteixin els espais lliures d'edificació A la subzona 5d2 s'admetran un nombre màxim de 6 habitatges
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	L'ocupació màxima serà d'existent Es podrà ampliar fins un 20% més de l'actual sempre i quan el sostre actual i l'ampliació tingui per límit els següent percentatges: Per parcel·les de fins a 400m ² : 40% Per parcel·les de fins a 800m ² : 30% Per parcel·les de fins a 1.200m ² : 20% Per parcel·les de superiors a 1.200m ² : 10% En qualsevol cas es respectarà el que s'estableix en el catàleg
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat actuals essent considerats aquests elements vegetals part del conjunt a protegir. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM

Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	L'existent. Totes les ampliacions no tindran una alçada superior de 3,00mts	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	L'existent. Totes les ampliacions no tindran un nombre de plantes superior a una planta baixa	
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art.252	carrer	L'existent
		lateral	L'existent
		fons	L'existent
		Les ampliacions respectaran les separacions de les edificacions de l'entorn	
Tanques	art.253	Segons NNUU generals	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	Segons NNUU generals	
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	La posició de l'edificació ve determinada per l'actual edificació En la subzona 5d1 s'admetrà una nova posició sempre i quan es justifiqui que la proposta no suposa modificacions substancials del paisatge urbà actual
Edificació principal i auxiliar	art.257	Les úniques construccions auxiliars seran les que es pugui construir derivades de les ampliacions regulades anteriorment
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals. L'existent
Planta soterrani	art.259	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals. Les existents
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals. L'existent
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals. L'existent
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals. Els existents.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Qualsevol intervenció serà respectuosa i mantindrà la composició i materials de l'edificació tradicional que es vol protegir En el cas de la subzona 5d1 es justificarà la integració en el paisatge urbà de l'entorn

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Incompatible *	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condic. (2)	Condic. (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

5d2 A la masia de Can Graupera, inclosa en el Polígon d'Actuació PA Sector C d'aquest POUM, s'admetrà, segons l'establert al conveni entre la propietat i l'Ajuntament l'ús de plurihabitatge amb un nombre màxim de 6 habitatges

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU. Se'n podrà eximir del seu compliment, si la seva ubicació suposa distorsions a l'edificació patrimonial que es vol mantenir
---	---

CAPÍTOL SISÈ. ÀREA D'INDÚSTRIA AGRUPADA. CLAU 6

article 165. Definició i zones

1. L'àrea d'indústria agrupada inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials en naus de tamany reduït i amb tipologia entremetgeres o aparellades. Les zones industrials agrupades establertes en aquest POUM es diferencien entre sí segons un criteri fonamental: la proximitat o distància llunyana a teixits residencials, que establirà un règim d'usos més o menys limitat, en funció de la compatibilitat o no respecte els usos residencials. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

2. L'ús general d'aquesta àrea és l'industrial-terciari.

3. Inclou les següents zones:

- Zona d'indústria agrupada

clau 6

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA AGRUPADA

article 166. Zona d'indústria agrupada. Clau 6

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials de reduïdes dimensions i que no tenen possibilitat d'instal·lar-se en l'interior de la vila interior per les molèsties que ocasionen a les edificacions residencials veïnes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

2. Subzones. Atenent a la posició de la zona respecte el conjunt del sòl urbà consolidat es diferencien dues subzones: la indústria agrupada urbana i la indústria agrupada separada. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Subzona d'indústria agrupada urbana	Clau 6a
Subzona d'indústria agrupada separada	Clau 6b
PP. Petita Indústria 1 PP13	Clau 6b1
PP. Petita Indústria 2 PP14	Clau 6b2

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	500 m ² S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Front mínim de parcel·la	art.220	20 mts
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	25 mts En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat

4. Condicions de l'edificació de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 5.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals

Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	L'alineació de l'edificació se situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	7,5 mts L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 10 mts d'alçada. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	2p (pb+1pp). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Planta baixa referida al carrer	art.236	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art.240	Segons NNUU generals	
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	0,80 m ² sostre/m ² sòl En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	Segons NNUU generals	
Coef. de volum edificable net	art.243	Segons NNUU generals	
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	50%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament. No serà d'aplicació el referent a la conservació de l'arbrat En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Separacions mínimes	art.252	carrer	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 5,00 m.
		lateral	0,00 m.

		fons	5,00 m.
		En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Tanques	art.253	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40mts d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat	
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mímines de Projecte	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació se situarà respectant la localització assenyalada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	art.257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 mts, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Planta baixa	art.258	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Planta soterrani	art.259	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Plantes pis	art.260	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Planta sotacoberta	art.263	No s'admet
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals

Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic. En les subzones 6b1, 6b2 serà l'establerta en el planejament derivat aprovat
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Segons NNUU generals

5.2. Condicions d'ús de la zona d'indústria agrupada urbana. Clau 6a

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Condic. (5)	Incompatible	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Pel que fa a la regulació dels usos de les subzones, s'estarà a l'establert de forma particular en el planejament derivat que ha generat la subzona.

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge.

(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'equipaments Comercials.

(3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un

amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(5) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

5.1. Condicions d'ús de la zona d'indústria agrupada separada. Clau 6b

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (4)	Compatible	Dominant

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Dominant	Dominant	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condic. (3)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

(1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, limitant-se a un habitatge per parcel·la.

(2) Es consideren compatibles únicament els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (automòbils i d'altres vehicles; mobiliari; piscines; materials de construcció i articles de sanejament; articles de ferreteria i jardineria; bricolatge...). Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'equipaments Comercials.

(3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.

(4) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(5) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU. Es reservarà una plaça d'aparcament per cada 100 m ² de sostre. Així mateix es reservarà espai per la càrrega i descarrega de l'activitat industrial
---	---

CAPÍTOL VUITÈ. ÀREA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES. CLAU 8**article 167. Definició i zones**

1. L'àrea de terciari i dotacions privades comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciari-logístic existents actualment a la vila i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments públics.

2. L'ús general d'aquesta àrea és el de serveis, terciari i equipaments.

3. Inclou les següents zones:

- Zona de terciari i dotacions privades clau 8

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES

article 168. Zona de terciari i dotacions privades. Clau 8

1. Definició. Comprèn els sòls que acullen en l'actualitat usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats al interior de la vila i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest POUM. Per l'ampli ventall d'edificacions que aquesta zona inclou serà necessària la tramitació per cada nova edificació o ampliació de les existents d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les determinacions contingudes en aquestes Normes

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. Atenent a la diferent funció dels diferents serveis, aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Oficines	clau 8a
Hotels i allotjaments col·lectius	clau 8b
Comercial	clau 8c
Recreatiu - lúdic	clau 8d
Esportiu	clau 8e
Docent	clau 8f
Cultural – social -religiós	clau 8g
Sanitari assistencial	clau 8h
Altres o sense ús assignat	clau 8i
Serveis tècnics	Clau 8j

Dintre de les diferents subzones s'inclouen un conjunt de serveis i edificacions de diferent naturalesa, que per la seva funció anterior o per l'assignació més concreta en desenvolupament del pla anterior tenen assignats usos i condicions concretes que aquest Pla considera oportú mantenir per la funció que fan dintre del teixit consolidat. El llistat dels diferents sòls destinats a terciari i dotacions privades que el Pla qualifica són els següents:

- Terciari i dotacions privades en oficines:

Can Mandri 8a1

- Terciari i dotacions privades en hotels i allotjaments col·lectius:

Hostal Santa Gema 8b1

Restaurant Las Palmeras 8b2

Hotel Las Palmeras 8b3

Hotel del Parc 8b4

Can Graupera 8b5

Aparthotel Castell de Mar (s'accepta l'ús d'aparthotel) 8b6

- Terciari i dotacions privades en comercial:

L'Ametllareda	8c1
L'Ametllareda 2	8c2
Garden Passi	8c3
- Terciari i dotacions privades en recreatiu i lúdic:	
- Terciari i dotacions privades en esportiu:	
L'Ametllareda	8e1
Pla de Marc	8e2
El Balís	8e3
- Terciari i dotacions privades en docent:	
- Terciari i dotacions privades en cultural – social -religiós:	
Casal de Llavaneres	8g1
Llar els germans Franciscans de la Creu Blanca	8g2
- Terciari i dotacions privades en sanitari assistencial:	
Residència geriàtric L'Estada	8h1
Residència geriàtric La Trobada	8h2
Residència geriàtric La Torre Gran	8h3
Residencial l'Oval	8h4
- Terciari i dotacions privades en altres usos:	
Serveis sector petita indústria	8i1
- Terciari i dotacions privades en serveis tècnics:	
Pla d'en Marc tipus 1	8j1
Pla d'en Marc tipus 2	8j2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals 8a1: 2.163,00 m ² sòl 8b1:1.301,00 m ² sòl 8b2: 5.426,00 m ² sòl 8b3: 2.810,49m ² sòl 8b4: 12.642,00 m ² sòl 8b5: 2.136,00 m ² sòl 8b6: 4.034,39 m ² sòl 8c1:1.265,00 m ² sòl 8c2: 680,50 m ² sòl 8c3: 5.583,34 m ² sòl

		8e1: 8.643,76 m ² sòl 8e2: 3.552,00 m ² sòl 8e3: 2.868,00 m ² sòl 8g1: 1.951,60 m ² sòl 8g2: 1.091,95 m ² sòl 8h1: 4.609,12 m ² sòl 8h2: 1.038,02 m ² sòl 8h3: 1.143,52 m ² sòl 8h4: 1.620,00 m ² sòl 8i1: 1.651,93 m ² sòl 8j1: 100,61 m ² sòl 8j2: 45,97 m ² sòl
Parcel·la mínima	art.219	Es consideraran parcel·les indivisibles les existents.
Front mínim de parcel·la	art.220	Els existents.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals
Fondària mínima de parcel·la	art.222	Les existents.

4. Condicions de l'edificació de la zona 8

Totes les actuacions que es realitzin en solars qualificats de zona de terciari i dotacions privades clau 8 requerirà la tramitació prèvia d'un Pla de Millora Urbana d'Ordenació de Volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

El PMUOV de forma específica s'ajustarà al que es determina al que s'estableix en aquestes Normes a l'article 246 sobre sòl lliure de parcel·la i protecció de l'arbrat.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	En els serveis privats sobre teixits en edificació contínua l'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona colindant
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona adjacent. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals

Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Com a norma general l'alçada màxima sera de planta baixa més dues plantes pis. No obstant això, l'alçada s'haurà d'ajustar a les condicions de l'entorn havent de justificar una major alçada en el cas que l'entorn tingui unes alçades inferior a l'assenyalada com a norma general.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació sol en els serveis privats sobre teixits d'edificació contínua i compacta.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació sol en els serveis privats sobre teixits d'edificació contínua i compacta.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	<p>En els teixits d'edificació continua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons s'ajustarà a les condicions de l'entorn o al planejament derivat que originà aquesta qualificació</p> <p>8a1: 0,87 m²st/m²sòl. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8b1: 0,45 m²st/m²sòl</p> <p>8b2: 0,274 m²st/m²sòl</p> <p>8b3: 1,113 m²st/m²sòl</p> <p>8b4: 0,35 m²st/m²sòl. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8b5: 0,60 m²st/m²sòl</p> <p>8b6: 0,611 m²st/m²sòl</p> <p>8c1: 0,30 m²st/m²sòl</p> <p>8c2: 0,7858 m²st/m²sòl</p> <p>8c3: 0,10 m²st/m²sòl</p> <p>8e1: 0,20 m²st/m²sòl</p> <p>8e2: 0,25 m²st/m²sòl</p> <p>8e3: 0,40 m²st/m²sòl</p> <p>8g1: 1,00 m²st/m²sòl. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8g2: 0,70 m²st/m²sòl. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p>

		<p>8h1: 0,60 m²st/m²sòl</p> <p>8h2: 0,35 m²st/m²sòl</p> <p>8h3: 0,45 m²st/m²sòl</p> <p>8h4: 0,65 m²st/m²sòl. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8i1: 0,33 m²st/m²sòl</p> <p>8j1: 0,00 m²st/m²sòl</p> <p>8j2: 0,00 m²st/m²sòl</p>
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	<p>En els teixits d'edificació continua serà el resultant de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables i en la resta de casos segons que resulti de l'aplicació de l'edificabilitat neta, excepte si a continuació s'assenyala el contrari:</p> <p>8a1: 1.880,41 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8b1: 1.232,66 m² sostre</p> <p>8b2: 1.488,68 m² sostre</p> <p>8b3: 1.488,68 m² sostre</p> <p>8b4: 4.159,77 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8b5: 1.405,82 m² sostre</p> <p>8b6: 1.464,00 m² sostre</p> <p>8c1: 379,50 m² sostre</p> <p>8c2: 434,75 m² sostre</p> <p>8c3: 558,33 m² sostre</p> <p>8e1: 127,68 m² sostre</p> <p>8e2: 398,61 m² sostre</p> <p>8e3: 1.147,20 m² sostre</p> <p>8g1: 942,77 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8g2: 735,69 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8h1: 1.623,55 m² sostre</p> <p>8h2: 368,14 m² sostre</p> <p>8h3: 501,86 m² sostre</p> <p>8h4: 1.066,00 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que</p>

		<p>estableix el catàleg.</p> <p>8i1: 551,00 m² sostre</p> <p>8j1: 00,00 m² sostre</p> <p>8j2: 00,00 m² sostre</p>
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	<p>En els teixits d'edificació continua serà el resultant de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons s'ajustarà a les condicions de l'entorn o al planejament derivat que originà aquesta qualificació:</p> <p>8a1: 35%. L'ocupació respectarà la vegetació singular i principal de la parcel·la que conforma una unitat amb l'edifici catalogat.</p> <p>8b1: 30%</p> <p>8b2: 30%</p> <p>8b3: Segons gàlils assenyalats en el plànol d'ordenació</p> <p>8b4: 20%. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8b5: 50%</p> <p>8b6: 33,44%</p> <p>8c1: 30%</p> <p>8c2: 63,89%</p> <p>8c3: 10%. S'admetrà un 20% addicional en estructures desmontables</p> <p>8e1: 10%</p> <p>8e2: 20%</p> <p>8e3: 30%</p> <p>8g1: 30%. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8g2: 35%. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p> <p>8h1: 40%</p> <p>8h2: 20%</p> <p>8h3: 30%</p> <p>8h4: 30%. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg.</p>

		8i1: 21% 8j1: 0% 8j2: 0%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona confrontant. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	Com a norma general l'alçada màxima sera de planta baixa més dues plantes pis. No obstant això, l'alçada s'haurà d'ajustar a les condicions de l'entorn havent de justificar una major alçada en el cas que l'entorn tingui unes alçades inferior a l'assenyalada com a norma general.
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals
Separacions mínimes	art.252	En els teixits en edificació discontinua, s'aplicaran les condicions de la zona confrontant
Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	Segons NNUU generals
Unitat mínima de projecte	art.255	Segons NNUU generals

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	En els serveis privats sobre teixits en edificació contínua l'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona colindant
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.269	Segons NNUU generals

5. Condicions d'ús de la zona 8

En cada cas dels serveis es considera obligatori l'ús i l'activitat actual assenyalat anteriorment i que identifica al servei en concret. La modificació o implantació d'usos o activitats, diferents dels assenyalats

en el nom de subzona, comportarà la modificació puntual d'aquest POUM havent-se de justificar que els mateixos no comportaran distorsions al teixit edificat del seu entorn. (mobilitat, accessibilitat, paisatge, sostenibilitat...etc.)

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Compatible	Compatible

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Condicionat als actualment instal·lat i a aquells que determini el POEC (Programa d'orientació d'equipaments Comercials de la Vila de Sant Andreu de Llavaneres)

(2) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que es preveu un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; es prevegi l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 8

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

CAPÍTOL NOVÈ. ÀREA RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 9**article 169. Definició i zones**

1. L'àrea residencial en conjunts unitaris inclou una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte la resta de les construccions, que van ser construïdes de forma unitària en algun moment de la formació de la vila. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. Inclou les següents zones:

- Zona de conjunts unitaris

clau 9

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS

article 170. Zona de conjunts unitaris. Clau 9

1. Definició. Comprèn una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte la resta de les construccions, que van ser construïdes de forma unitària en algun moment de la formació de la vila. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Conjunt de cases del grup Betlem	Clau 9a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	-
Parcel·la	art.218	-
Parcel·la mínima	art.219	L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.220	L'existent.
Fons de parcel·la	art.221	-
Fondària mínima de parcel·la	art.222	L'existent.

4. Condicions de l'edificació de la zona 9 i la subzona 9a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	Segons les edificacions actuals
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà que coincideix amb les edificacions actuals
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	Segons fondària edificable i tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.246	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació segons els criteris establerts en l'art.246- ¹ . Estarà preferentment enjardinat
Pati davanter i post. de parcel·la	art.247	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adapt. togràf. i mov de terres	art.254	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	La unitat mínima de projecte es correspon amb la totalitat del conjunt unitari de forma que sols s'admetran modificacions en el cas que hi hagi una nova ordenació prevista pel conjunt unitari edificat

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.261	Les cobertes s'adaptaran a les condicions actuals existents de forma que en els projectes de remodelació o reforma no s'admetran variacions respecte la volumetria envoltant i la coberta actual
Planta sotacoberta	art.262	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art.263	Es mantindran les volumetries actuals
Regles sobre mitgeres	art.264	Segons NNUU generals
Cossos sortints	art.265	Es respectaran els actuals
Elements sortints	art.266	Es respectaran els actuals
Patis de llum	art.267	Segons NNUU generals
Composició de la façana	art.268	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, coberta, obertures i composició i en general tots els aspectes exteriors de l'edificació, s'ajustaran als projectes originals que els varen originar, amb les corresponents millores tècniques del moment actual. No s'admetran altres intervencions en la façana i en l'aspecte exterior de l'edificació, que aquelles destinades a homogeneïtzar el conjunt edificat. Aquestes

		actuacions no cal que siguin executades per la totalitat del bloc sinó que s'admeten intervencions individuals a les construccions però sempre sota aquest principi general
--	--	---

5. Condicions d'ús de la zona 9 i la subzona 9a

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condic. (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (4)

Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condic. (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que determini el Pla Territorial Sectorial d'equipaments Comercials. No s'admet el comerç alimentari en tant no es tramiti un programa d'orientació de l'equipament comercial (POEC) que estableixi les necessitats de consum de Sant Andreu de Llavaneres i adopti les mesures de foment pertinents.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers peatonals.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 9.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU.
---	--

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 171. Definició, funció i objectius

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

a. Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

- Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
- Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del TRLU 1/05.
- Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b. Aquells terrenys que el present POUM considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU 1/05.

c. Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.

2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl no urbanitzable són:

a. Preservar el medi natural de Sant Andreu de Llavaneres amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

b. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

c. Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.

d. Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configuren corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.

e. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel TRLU 1/05, la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

f. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.

g. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLU 1/05.

3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiciona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

- a. funció productiva: en aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- b. funció ambiental: aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
- c. funció cultural: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.
- d. funció lúdica: aquest sòl és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica també, com a sòl no urbanitzable, els hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la trasposa, així com les modificacions posteriors.

article 172. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/12.000.

2. L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant llur inclusió en zones i sistemes i en base a les proteccions ambientals i la definició dels seus elements bàsics, que són referents en la regulació d'aquest sòl que s'estableix en el present POUM. Pel que fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable aquest Pla defineix les següents:

CLAU	DENOMINACIÓ O NOM DE LA ZONA
10	Plana agrícola de la costa
11	Serralada de Llavaneres

4. Pel que fa referència a l'establiment i regulació dels sistemes en el sòl no urbanitzable, s'estarà a les condicions que es determinen de forma general en el Títol II, Capítol V d'aquestes Normes.

5. Altrament en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla s'identifiquen els denominats "components de qualificació" que, suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general establerta en la qualificació del sòl no urbanitzable. Els components de qualificació es corresponen amb la cobertura vegetal del sòl i s'entenen com una regulació dinàmica del sòl no urbanitzable, precisament pel seu caràcter variable i evolutiu al llarg del temps. Les limitacions que s'imposen als diferents components de qualificació s'estableixen a cada zona concreta de les detallades en aquest POUM. Els diferents

components de qualificació en les diferents àrees dels sòl no urbanitzable són les que segueixen a continuació:

CLAU	DENOMINACIÓ O NOM DEL COMPONENT DE QUALIFICACIÓ
	Components de qualificació de la plana agrícola de la costa
co	Conreus
ea	Espais arbrats
al	Alocars
sd	Serveis i dotacions privades
	Components de qualificació de la serralada de Llavanes
eo	Espais oberts en la massa forestal
ve	Verneda
av	Avellanosa
al	Alzinars
su	Suredes
pi	Pinedes

article 173. Desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl no urbanitzable

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.
2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.
4. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla.
5. Tot plegat, sens perjudici d'obtenir les autoritzacions preceptives per part d'altres administracions competents per raó de la matèria.

CAPÍTOL SEGÓN. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 174. Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable

Als efectes de la regulació del sòl no urbanitzable i l'aplicació de les determinacions establertes per aquestes Normes per aquesta classe de sòl, caldrà interpretar els següents conceptes de conformitat amb les definicions que s'hi estableixen en cada cas:

1. Sòl natural:

S'entén per sòl natural aquell que s'ha desenvolupat a partir de la meteorització de la roca mare local i de la seva interacció amb els processos biològics. Inclou així materials minerals, matèria orgànica i éssers vius.

El sòl es caracteritza per les característiques següents:

- Textura del sòl: Es defineix segons la relació proporcional dels diferents diàmetres de les partícules minerals que componen el sòl.
- Estructura del sòl: Originada per la combinació de l'arranjament de les partícules minerals del sòl i compostos originats per la matèria orgànica formant agregats que tenen un caràcter persistent.
- Roca mare local: Material mineral o roca aflorant que té les mateixes característiques i origen geològic que el què es troba en profunditat en el mateix lloc o que ha arribat transportat per processos naturals, ja sigui per transport fluvial, o per moviment lateral gravitacional i els processos deposicionals que es deriven, així com per transport eòlic.

2. Conreu sobre sòl natural:

S'entén com conreu sobre sòl natural aquells on el cultiu de la planta es verifica directament sobre la capa de sòl natural sense haver cap separació entre la planta i la capa de sòl. No es considera conreu sobre sòl natural aquells realitzats en hivernacles, sota malles d'ombreig, en contenidors o en taules.

3. Vegetació potencial:

S'entén per vegetació potencial el conjunt d'espècies vegetals autòctones que de manera espontània es poden desenvolupar en un indret determinat de manera estable i en funció dels factors ecològics locals com són el clima i les propietats físiques i químiques del sòl.

4. Bosc:

Superfície de terreny ocupada per vegetació dominada per arbres segons es defineixen en l'article 2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, Forestal de Catalunya

5. Bosc interior:

Porció de bosc situada com a mínim a cent metres del seu perímetre extern.

6. Diàmetre normal:

Diàmetre del tronc d'un arbre mesurat a 1,30 m (a l'altura del pit) per sobre del terra.

7. Base agrícola:

Superfície de sòls agrícoles (terres de conreu, prats, pastures i plantacions d'arbres de fusta en terres de conreu) susceptible de rebre aplicacions de dejeccions ramaderes en profit de l'agricultura.

8. Densitat (peus/ha):

Nombre de peus (arbres) d'almenys 5 cm de diàmetre normal per unitat de superfície.

article 175. Protecció de les aigües

L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la Llei 29/85 de 2 d'agost, d'aigües i la legislació concordant en la matèria.

1. Aigües residuals

Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials (rius, torrents, sèquies..)

Les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.
- depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
- quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant sistemes de tractament biològic amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent. Les activitats i edificacions disseminades en el sòl no urbanitzable, independentment de llurs característiques, han de resoldre el tractament de les d'aigües residuals que s'aboquen mitjançant sistemes que garanteixin, almenys, el compliment dels paràmetres de qualitat establerts al Reglament de domini públic hidràulic. Altrament es recomana que els nivells màxims s'adaptin als establerts en la directiva marc europea:

	Reglament Domini Públic Hidràulic	Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües
DBO ₅	40 ppm	25 ppm
Sòlids en suspensió	80 ppm	35 ppm
Nitrogen total	15 ppm	15 ppm

Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'administració que correspongui dels tractaments previs a l'abocament necessaris per a descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent .

Totes les activitats ubicades al terme municipal, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament del Consell Comarcal, l'ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

2. Regulació d'obres hidràuliques de reg:

La construcció d'un embassament de reg requerirà la sol·licitud de llicència municipal i, quan ho determini la llei, l'informe favorable de l'administració competent; molt especialment pel que fa a la prevenció de ruptura. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el

disseny de la sortida d'aigües amb filtres de grava o qualsevol altre sistema filtrant, que assegurï la sortida d'aigua sense materials en suspensió que puguin provocar obturacions dels sistemes de reg. A més a més s'hauran de dissenyar sistemes de protecció dels amfibis com rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubetes a una cota inferior a la cota de sortida de l'aigua, que assegurin la persistència d'aigua un cop l'embassament és buit.

Es prohibeix l'addició de productes químics (fertilitzants o fitosanitaris) a l'aigua de l'embassament, que puguin suposar un perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en cas d'immersió en l'aigua de l'embassament.

Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, etc.).

article 176. Normes relatives als residus

1. Residus agraris i ramaders

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent (Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes. Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer), que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, del afluent de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i en aquelles on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació es prohibeix específicament.

Per tal d'evitar que una mateixa parcel·la rebi dejeccions ramaderes de més d'una explotació, cada Pla de Gestió haurà de demostrar que les terres agrícoles incloses com a base agrícola del Pla no formen part de cap altre Pla de Gestió de dejeccions ramaderes.

2. Productes agroquímics

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubetes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

3. Residus de la construcció

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de qualsevol tipologia de residuo hauran d'obtenir autorització ambiental en base a la Llei d'intervenció integral de l'administració ambiental (Llei 3/1998). Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat i se sotmetran al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'administració que correspongui, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Les instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un Pla Especial urbanístic on es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí final dels residus tractats.

article 177. Protecció de la biodiversitat

1. Protecció de la flora, la fauna i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a hàbitats d'interès comunitari.

Es consideraran objecte d'especial protecció els enclavaments existents de vegetació singular formats per alocs, verneda sigui quin sigui el seu estat de conservació, avellanoses i arbres i arbredes d'interès local o comarcal. Podran tenir aquesta mateixa consideració altres enclavaments que es defineixin en el futur, arrel de l'ampliació del coneixement sobre el territori o de l'aplicació de nous criteris de definició de la singularitat.

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà establir mesures de protecció de sectors territorials concrets on es trobin els enclavaments de vegetació singular i afavorir-ne la conservació i desenvolupament, si escau.

2. Manteniment dels marges dels conreus

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es procurarà pel manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal.

Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació per afectar la productivitat del conreu es prioritzaran les actuacions de control selectiu mitjançant desbroçament manual o sega

3. Protecció de l'arbrat

Concepte d'arbre singular: L'ajuntament elaborarà el catàleg d'arbres singulars de la vila de Llavaneres. Fins la redacció d'aquest document, i sense ser exhaustius els criteris que es podran fer servir per la identificació d'arbres singulars són els que segueixen a continuació:

Diàmetres normals en centímetres a partir dels quals un arbre d'una espècie determinada assoleix la categoria d'arbre singular:

Espècie	Diàmetre
Pinus halepensis	40
Pinus pinea	50
Quercus humilis	25
Quercus ilex	25
Altres espècies	60

*Taula provisional mentre l'Ajuntament no disposi de catàleg d'arbres singulars

Els arbres singulars, obligatòriament s'han de trasplantar o de realitzar plantació de restitució.

S'ha de mantenir viu en cas d'obres a menys de 4m de distància del tronc. En cas de mort com a conseqüència de les obres o d'altres actuacions dutes a terme, cal realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie, en el lloc indicat pels serveis tècnics de l'ajuntament. La quantitat d'unitats d'arbres de la plantació de restitució s'ajustarà a la fórmula següent:

$$N = X - D$$

Essent:

N = nº d'arbres que s'han de plantar en concepte de restitució.

X = diàmetre normal de l'arbre singular en centímetres.

D = diàmetre normal de l'arbre a plantar en concepte de restitució.

Únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm. d'alçada des de la superfície del medi de conreu.

4. Permeabilitat biològica de les infraestructures i els tancaments

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de las ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin dues àrees d'interès natural.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 ° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escollera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de fauna terrestre. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1m² de secció.

5. Control de la introducció d'espècies invasores

Amb l'objectiu d'evitar nous impactes derivats de l'alliberament d'espècies potencialment invasores, queden prohibides les activitats econòmiques de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc respecte a les espècies autòctones..

article 178. Protecció dels sòls i el relleu

1. Queden prohibides les activitats que comportin l'erosió o l'alteració de la textura natural del sòl més enllà dels percentatges i condicions establerts en la regulació específica de cada zona de sòl no urbanitzable. Els moviments de terra que suposin alterar la cota del terreny més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 179 TRLU 1/05.

2. En cas de realitzar moviments de terres i actuacions de millora de les propietats del sòl, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

3. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de 3 metres d'alçada. En cas de ser d'escollera, la cara vista de les pedres no podrà superar la dimensió d'1 m², tanmateix, la dimensió de les pedres podrà ser superior sempre i quan es cobreixi amb vegetació. En cas de no utilitzar escollera o mur de pedra seca, sempre serà obligatori revegetar la superfície que separa les esplanades conreades. Tret dels moviments de terra amb finalitat agrícola, caldrà plantar i hidrosembrar la superfície que separa les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb pedra seca o escollera.

4. No podrà modificar-se la geometria de les vores ni eliminar-ne les franges de vegetació quan la finca es beneficiï d'ajudes vinculades a la preservació de la fauna i els hàbitats o a la restauració del paisatge tradicional.

5. En l'àmbit de tot el municipi es prohibeix qualsevol activitat que pugui comportar de forma directa o indirecta alteració o deteriorament substancial dels elements geològics i, en especial, de cursos d'aigua, de fonts, i de formes erosives del granit, i no es permet la recol·lecció de microformes del relleu granític, com són boles, cassoletes i altres morfologies granítiques similars

article 179. Protecció del paisatge

1. Qualsevol activitat o implantació d'usos al territori o a l'edificació haurà de realitzar-se de manera que se'n minimitzi l'impacte negatiu sobre el paisatge.

2. Es prohibeix tota implantació de nous elements que, per la situació, alçada i volum, puguin limitar els camps visuals generals, alterin l'harmonia del paisatge i en desfigurin les perspectives. En aquest sentit, es prohibeix la localització de qualsevol construcció o instal·lació l'alçada de la qual ultrapassi el punt culminant de turons, colls i carenes

3. Es tindrà especial cura amb la implantació de les tanques de forma que les tanques requerides per les pràctiques agrícoles i ramaderes, la protecció d'instal·lacions i equipaments i la preservació de la intimitat dels habitatges, adequades a la naturalesa del bé a preservar, es realitzaran d'acord amb les tipologies i materials tradicionals o mitjançant alternatives i disposicions que garanteixin un impacte visual mínim.

article 180. Altres normes relatives a la protecció ambiental.

1. A més del compliment de les condicions de protecció ambiental establertes en els articles anteriors, caldrà a més que es compleixin totes aquelles determinacions establertes en la legislació sectorial relativa a:

- la contaminació lumínica
- contaminació atmosfèrica (emissió de fums, pols etc...)
- contaminació acústica que siguin d'aplicació en el sòl no urbanitzable
- contaminació d'olors
- radiacions electromagnètiques.

2. Pel que fa a les àrees establertes en la Llei d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn, 6/2001 de 31 de maig i la Llei de protecció contra la contaminació acústica, 16/2002 de 28 de juny, en els sòls no urbanitzables del municipi de Sant Andreu de Llavaneres s'estableixen les següents àrees:

Afecció		
Acústica	A. Zona de sensibilitat acústica alta	Serralada de Llavaneres
	A. Zona de sensibilitat acústica alta	Plana agrícola de la costa
Lumínica	E1. àrees en les quals només es pot admetre una brillantor mínima	Serralada de Llavaneres
	E2. àrees en les quals només es pot admetre una brillantor reduïda	Plana agrícola de la costa

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 181. Categories del sòl no urbanitzable

A partir de l'anàlisi i reconeixement de les àrees homogènies reconegudes en aquest POUM i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen les següents categories de sòl no urbanitzable, reflectides en els corresponents plànols d'ordenació

- Plana agrícola de la costa, clau 10.
- Serralada de Llavanes, clau 11.

article 182. Plana agrícola de la costa, clau 10

1. Comprèn els terrenys del municipi situats en la part baixa del terme municipal, propera a la costa i majoritàriament destinats al conreu agrícola. Aquests sòls constitueixen un espai obert d'una gran importància territorial tant pel seu valor agrari, econòmic com ambiental per constituir separadors de la taca urbana dels teixits residencials que històricament s'han situat sobre la primera línia de mar.
2. Els sòls de la plana agrícola de la costa, venen regulats de forma concordant i en la seva major part, pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC) i les actuacions que s'hi realitzin s'hauran d'ajustar al que es regula en aquest POUM i en aquell document urbanístic.
3. Els sòls inclosos en la plana agrícola de la costa, es regularan, de forma més especial i particular amb el conjunt dels sòls inclosos en aquesta categoria agrícola en el municipi de Mataró, mitjançant tramitació conjunta del Pla Especial de desenvolupament i millora agrícola de les Cinc Sènies i /o la redacció de un Pla Especial Específic Agrícola.

article 183. Serralada de Llavanes, clau 11

1. Comprèn el sector del municipi format pels vessants de la serralada Litoral, ocupats majoritàriament per boscos que allotgen bona part de la biodiversitat present al municipi i els hàbitats d'interès comunitari, definits d'acord amb la Directiva Hàbitats, així com algunes espècies animals de major interès. El seu valor radica en l'extensió de la massa boscosa continua que, a més, manté continuïtat amb els boscos de la serra del Corredor
2. Per la seva posició territorial i per la seva especial significació en el conjunt del territori, es promourà la inclusió d'aquests terrenys dins de l'àmbit del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre i el Corredor. El règim de protecció que s'estableixi amb el Pla especial indicat no podrà suposar disminució del grau de protecció establert per aquest POUM. Mentre no es produeixi la inclusió d'aquest sector en el Pla especial, regiran les determinacions indicades en aquest POUM.
3. Aquest terrenys que s'inclouen a l'espai Serres del Litoral Septentrional (codi ES5110011) de la Xarxa natura 2000 seran d'aplicació les directrius per a la gestió dels espais de xarxa natura 2000, aprovades per l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC)

article 184. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable de Sant Andreu de Llavaneres, que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el SNU, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a. Estructura de la propietat del sòl.
- b. Camps de conreu i geometria de marges i ribes.
- c. Elements naturals de la topografia: carenes i turons.
- d. Xarxa viària rural.
- e. Xarxa hidrològica i hidràulica: torrents i desguassos
- f. Masses forestals i bosc interior.
- g. Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
- h. Masies i cases rurals.

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

article 185. Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 TRLU 1/05.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya, Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínims Forestals. Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 Ha.
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu: 1 Ha.
- Unitat mínima de producció forestal: 25 Ha.

3. A les diferents zones del sòl no urbanitzable, aquest POUM estableix urbanísticament que les noves parcel·les resultants de processos de parcel·lació no seran en cap cas inferiors a 2 ha en els sòls de la plana agrícola de la costa i de 25 has en els sòls de la serralada de Llavaneres. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 188 del TRLU 1/05 respecte la indivisibilitat de finques i parcel·les.

4. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, i tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona.

5. En qualsevol cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a un vial públic.

6. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà inedificable a tots els efectes.

7. Les segregacions i agregacions en el sòl no urbanitzable, en tot cas, estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal.

article 186. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes

1. Aquest Pla d'Ordenació estableix dintre dels seus objectius, la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. El Pla procurarà per que la mecanització del camp, en aquells espais més rics paisatgísticament assenyalats anteriorment, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.

2. D'acord amb l'apartat anterior, els conreus tradicionals en feixes que encara resten, són elements d'especial protecció en general i de forma particular en les zones de major interès paisatgístic, de forma que estan prohibides aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels camps de conreu i de la geometria del seus marges i feixes.

article 187. Elements naturals de la topografia: carenes i turons

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn i en general, totes aquelles parcel·les amb un pendent superior al 50% que també configuren el paisatge del terme municipal.

2. Els elements naturals de la topografia, es consideren inedificables a tots els efectes.

3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós. Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable se situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny

article 188. Xarxa viària rural

1. La definició de la xarxa viària rural i llurs condicions d'ordenació, vénen regulats com a sistema viari i queden explícitament reflectits en el plànol de Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/8.000.

2. L'amplada dels camins rurals serà en general de 5 mts mínims/ màxima 7 mts de amplada, excepte si en el plànol d'ordenació s'assenyala una distància major. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

3. Respecte l'eix dels camins s'estableixen les següents línies:

	Plana agrícola de la costa	Serralada de Llaveneres
Línia de posició de tanques de finques	4,00 m	5,00 m
Línia de distància mínima de les edificacions	9,00 m	15,00 m

4. L'ajuntament procurarà pel manteniment en bon estat de la base dels vials i tenir convenientment senyalitzats els camins de la xarxa bàsica i secundària, per regla general de caràcter públic, si no es demostra el contrari.
5. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els Plans Especials Urbanístics que en Sòl No Urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.
6. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 3 d'aquest article hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.
7. En el ferm de les vies rurals i itineraris paisatgístics situades en indrets de marcat significat paisatgístic o territorial es procurarà que la capa de rodadura de les vies on s'admeti la circulació de vehicles podrà ser estabilitzada amb additius, però es procurarà evitar que estigui constituïda per aglomerats bituminosos, formigó o tractaments superficials amb lligants asfàltics.
8. L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 3 d'aquest article, serà competència de l'Administració Forestal, qui establirà les condicions tècniques que s'han de complir. prèvia a l'obtenció de la llicència Municipal a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

En aquest supòsit, i per tal que l'ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o si fos el cas, les mesures correctores que els pal·liïn.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i pel seu futur desenvolupament.

9. En aquells sectors, on aquest Pla d'Ordenació preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un Pla Especial urbanístic, serà aquest instrument, el que definirà exactament la jerarquia de la xarxa viària i dels camins rurals del sector que es desenvolupi, així com el traçat, amplada i característiques dels camins amb criteris objectius i de servei a les explotacions agràries o forestals de l'àmbit de planejament que es desenvolupi, respectant, però, la xarxa viària bàsica, que tindrà la condició d'indicativa.

Així mateix, el Pla Especial urbanístic corresponent haurà de garantir la compatibilització de l'ús per al qual es destinen els camins, amb la seva integració paisatgística.

En aquests Sectors, en tant no s'aprovin els Plans Especials corresponents, qualsevol actuació relativa a la xarxa viària i camins rurals solament podrà portar-se a terme, sempre i quan es respecti la xarxa viària bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament. Aquestes actuacions requeriran llicència

municipal prèvia, la qual tindrà caràcter discrecional. En aquests casos les determinacions previstes per aquest Pla d'Ordenació en aquesta matèria, tindran caràcter indicatiu.

article 189. Xarxa hidrològica i hidràulica: torrents i desguassos

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes normes, relatiu al Sistema Hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació.
2. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel RD Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei 29/85, d'aigües i legislació concordant. Això no obstant qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de llicència municipal i autorització de l'organisme de conca.
3. D'acord a la legislació sectorial, no pot realitzar-se cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5 m de l'aresta exterior de la llera dels torrents i rieres reconeguts als plànols d'ordenació i en tot cas, segons l'art. 9.2 TRLU 1/05, és prohibeix expressament urbanitzar i edificar en zones inundables. Així mateix, serà preceptiu el permís de l'organisme de conca per a qualsevol actuació en la zona de policia, és a dir, dins els 100 metres següents a banda i banda de la llera segons es regulen en el article 120 i 121 d'aquestes Normes.

article 190. Masses forestals i bosc interior

1. Les masses forestals consolidades i, especialment, les de bosc interior, es consideren elements naturals que cal protegir.
2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes masses forestals i bosc interior, és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.
3. En les àrees forestals, s'admetrà l'explotació forestal si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal i compleix el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari l'autorització de l'Administració forestal. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.
4. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

article 191. Elements i edificacions d'interès històric, tradicional o paisatgístic

1. Es referencien en els plànols d'ordenació, aquells elements o edificacions que cal preservar o recuperar, per llur especial interès històric, tradicional i/o paisatgístic.
2. D'acord a l'apartat anterior, l'anomenat "Catàleg de béns protegits" testimonia l'existència en sòl urbà o no urbanitzable d'elements valuosos del patrimoni que cal preservar per raons històriques, tradicionals i/o paisatgístiques. Sens perjudici del compliment de les condicions de protecció que en tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determini en la legislació sectorial i si s'escau, en el pla especial que ho desenvolupi, la rehabilitació d'aquests edificis o elements ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinada al Catàleg de béns protegits.

3. El conjunt d'elements inclosos al Catàleg de béns protegits en sòl no urbanitzable, són els següents:

01	CB_S01	Can Montalt del Bosch
02	CB_S02	Can Tintoré o Can Casals del Torrent
03	CB_S03	Can Cabotí
04	CB_S04	Can Solà
05	CB_S05	Can Cabot de Munt
06	CB_S06	Can Rogent
07	CB_S07	Can Lloreda
08	CB_S08	Capella de la Lorita
09	CB_S09	Can Cabot de Vall
10	CB_S10	Can Negoci
11	CB_S11	Can Catà de la Vall
12	CB_S12	Masoveria de Can Catà de la Vall
13	CB_S13	Pdró de Can Catà
14	CB_S14	El Molí d'en Cabot
15	CB_S15	Can Berenguer
16	CB_S16	Can Dalmau
17	CB_S17	Can Grauperó Vell
18	CB_S18	Can Xifré

article 192. Registre de masies i cases rurals

1. A tots el efectes el Registre de masies constitueix el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable establert en el TRLU 1/05 i inclou el conjunt d'edificacions que cal preservar o recuperar per llur interès arquitectònic, històric i/o paisatgístic i per correspondre a una estructura correcta de colonització del territori, d'acord amb el que preveu l'article 50 i 47.2 del TRLU 1/05.

2. El conjunt d'edificacions incloses al Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM són les següents:

Codi	Nom	Codi	Nom	Codi	Nom	Codi	Nom
1	Can Montalt	7	Can Rogent	13	Can Berenguer	19	Can Graupera
2	Can Montalt_2	8	Can Lloreda	14	Cal Tit	20	Can Vivern
3	Can Tintoré	9	Can Cabot de la Vall	15	Can Dalmau	21	Can Graupera_Mora
4	Can Cabotí	10	Can Negoci	16	Can Grauperó Vell	22	Can Torrent
5	Ca dels Anglesos	11	Can Catà de la Vall	17	Can Regadiu	23	Can Aliberas
6	Can Cabot de Munt	12	Masoveria Can Catà de la Vall	18	Can Marco	24	

3. En la potencial ampliació dels elements catalogats, prevista en l'article 196, es minimitzarà l'afectació sobre la vegetació arbòria preexistent i els terrenys de pendent elevat, tot garantint el compliment de la normativa vigent sobre riscos naturals (inundabilitat, incendi forestal, etc.)

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

article 193. Disposicions generals

1. Les intervencions en el sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest POUM, i les determinacions específiques per a cada zona.

2. D'acord a l'art. 47 TRLU 1/05, en el sòl no urbanitzable únicament es poden autoritzar:

- Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
- Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin directament i justificada associades a una de les activitats a que fa referència el punt anterior.
- La rehabilitació de masies i cases rurals incloses en el Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM, d'acord a l'art. 47.3. del TRLU 1/05
- La reforma d'edificacions existents incloses en l'inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable que incorpora aquest POUM.
- Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques.
- Actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural en els supòsits previstos a l'art. 47.4 TRLU 1/05.
- Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària.
- Les construccions destinades a les activitats de turisme rural o de càmping autoritzades per aquest POUM, mitjançant la redacció prèvia d'un pla especial.

3. Les edificacions, existents o de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu de denegació de la llicència.

4. L'autorització d'obres i usos d'interès públic, s'ajustarà als procediments previstos en els arts. 48, 49 i 50 TRLU 1/05.

article 194. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o d'explotació de recursos naturals

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles

construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a. Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Inclou també les basses de reg i els pous de captació d'aigua. Els paràmetres i condicions generals d'aquestes edificacions s'estableixen a continuació. En cada zona del Sòl No Urbanitzable, es poden precisar o ajustar aquestes condicions generals. Tots els magatzems, als efectes d'una correcta integració en el territori, en el cas de disposar de finestres per ventilació i il·luminació, les disposaran a una alçada superior a 2 mts, mesurats en la part baixa de l'ampit de la finestra.

Principalment es diferencien dos tipus de construccions de magatzem:

- Magatzem d'eines i màquines: El destí d'aquesta construcció ha de ser la guarda i custòdia de les eines i maquinària necessària per l'explotació de l'activitat agrícola. El seu dimensionat màxim serà de 25m², excepte en el cas de les grans produccions agràries que es justificarà en funció de les necessitats funcionals de la mateixa producció i segons el dimensionat que es detalla posteriorment. En cap cas s'admetran aquestes construccions en parcel·les inferiors a 5.000m². Excepcionalment s'admetran construccions fins a 40m², si es demostra documentalment la titularitat de maquinària agrària (tractor, cuba, remolc....) i la necessitat de la guarda i custòdia d'aquest material, que vagi a nom del titular de la propietat.

- Magatzem de productes agraris: El destí d'aquestes construccions serà l'emmagatzematge de la producció agrícola i per tant el seu dimensionat anirà associat directament al tipus de producció agrària i a l'extensió de la unitat productiva associada al mateix magatzem. La dimensió màxima de la construcció es limitarà al següent:

- En parcel·les fins a 10.000 m², un màxim de 50 m² de magatzem

- En parcel·les a partir de 10.000 m², s'afegiran, als 50 m² anteriors, 25 m² més de magatzem per cada hectàrea de terreny que passi dels 10.000 m² inicials.

En cap cas s'admetran aquestes construccions en parcel·les inferiors a 5.000 m². Els magatzems de productes agraris tan sols s'admetran en el cas de que es justifiqui el conreu de la terra, i a aquest efecte, amb la sol·licitud de la llicència, s'acompanyarà un informe sobre les característiques productives de la finca, que serà emès pel Departament d'Agricultura Ramaderia i Pesca (DARP) de la Generalitat de Catalunya.

L'alçada habitual serà sols de planta baixa amb una dimensió no superior a 5,00 mts, mesurats en el punt més alt de la coberta. No obstant l'anterior s'admetran edificacions de planta baixa i una planta pis amb una alçada inferior a 7,50 m sempre que es demostrï que no genera distorsions en el paisatge en el que s'ubiqui i que es troba en situacions poc exposades visualment des de les carreteres, punts elevats i d'altres espais de domini visual. (aportaran fotografies a l'efecte de justificar aquest emplaçament).

b. Construccions pecuàries o ramaderes: Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i l'engreix de bestiar. Les construccions pecuàries o ramaderes en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- Les granges industrials s'admeten en el terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres a una distància no inferior a 1.000 mts de qualsevol sòl urbà o urbanitzable que es delimita en aquest POUM. En el municipi de Sant Andreu de Llavaneres tan sols es permet l'activitat pecuària quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola.
- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
- S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.
- En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, a més de les edificacions principals, totes les altres auxiliars i complementàries, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de cent metres (100 mts.) de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150 mts.).
- Condicions de superfície de les noves construccions destinades a granges d'explotació: La superfície màxima serà de 200m² de sostre. En cap cas s'admetran edificacions en parcel·les inferiors a 5.000 m². L'alçada habitual serà sols de planta baixa amb una dimensió no superior a 5,00 mts, mesurats en el punt més lat de la coberta. Respecte les granges actuals incloses dintre d'aquest àmbit tan sols s'admetran obres de reforma o rehabilitació del sostre actual, i les possibles ampliacions vindran condicionades a la millora substancial de les condicions mediambientals de les actuals instal·lacions. En cas contrari no s'admetran ampliacions.
- Les possibles ampliacions (que facin referència a la part de la granja que puguin ser considerades molestes o nocives per i l'ús residencial o d'habitatge) de les granges actualment existents, s'admetran tan sols en els terrenys situats a una distància superior a 500 mts de qualsevol sòl classificat d'urbà o urbanitzable per aquest POUM. Les ampliacions i l'edificació existent, compliran amb les limitacions màximes de separacions, ocupació, parcel·la mínima i demés condicions establertes anteriorment. Les ampliacions que se sol·licitin en la franja entre els 500 i 1.000 mts respecte el sòl urbà o urbanitzable, vindran condicionades a la millora substancial de les condicions mediambientals de les actuals instal·lacions.

c. Instal·lacions pel conreu protegit: D'acord amb l'ordre de 25 d'octubre de 1988, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, s'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçària superior a un metre.

Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 i de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- Ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.
- Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.

- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

La intensitat o percentatge màxim d'activitat destinada al conreu protegit no s'estableix per finca o unitat productiva, sinó que s'estableix per àmbits territorials superiors, ja que així es contempla el principi de diversitat agrícola existent dintre de les diferents finques i al mateix temps perquè l'impacte i incidència dels hivernacles ve directament relacionat amb el control general sobre l'explotació de determinats territoris.

La intensitat de conreu protegit per unitat territorial s'estableix com el percentatge màxim de superfície d'hivernacle que es pot localitzar dintre de cadascuna de les unitats territorials en les que se subdivideix el sòl inclòs en la plana agrícola de la costa. L'ocupació màxima del conreu protegit per unitat territorial respecte el conjunt del sòl no serà superior al un 10% de la superfície total de la unitat territorial. A aquest efecte s'entén per unitat territorial els dos territoris de la plana agrícola de la costa a llevant i a ponent de la riera, entenent que la superfície de la unitat territorial correspon a la superfície classificada de no urbanitzable i aplicada de forma individual per cada peça de sòl de llevant i de ponent

Pel que fa referència a ocupació màxima a l'interior de la finca i separacions a veïns, la instal·lació dels hivernacles, se situaran sempre amb la lògica de la producció agrària, no generant servituds de sombra sobre les finques veïnes. D'aquesta forma no s'estableixen separacions a l'interior de finques d'una mateixa propietat, ni entre finques d'una mateixa explotació productiva. La separació dels hivernacles respecte altres propietats o altres explotacions productives garantirà una separació no inferior a la mateixa alçada de l'hivernacle ni en cap cas inferior a 3 mts.

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, o en el seu cas l'òrgan que es constitueixi per a la gestió d'aquest territori, mitjançant els sistemes d'informació geogràfica, SIG, mantindran actualitzada la presència del conreu protegit, en el que s'inclouran les altes i les baixes, portant així un "registre d'hivernacles" en el que reflexar les altes i les baixes que es puguin introduir en el període de vigència d'aquest POUM.

Per tal de realitzar una correcta gestió de les aigües de desguàs, serà necessari:

- Les aigües de pluja que caiguin sobre les cobertes dels hivernacles, hauran de ser conduïdes a la capa freàtica, bé directament per filtracions en el terreny, bé artificialment, mitjançant un pou, o hauran d'ésser utilitzades pel reg, mitjançant dipòsits, cisternes o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua en finques veïnes o en camins i rieres, ja que aquest comporta un desaigüat ràpid al mar. En les noves instal·lacions pel conreu protegit, en cap cas s'admetran instal·lacions que no disposin d'algun sistema de gestió racional d'aigua de pluja.
- En cas de cultiu hidropònic es prohibeix el drenatge obert a les rieres degut a l'alta concentració de contaminants. Les solucions nutritives sobrants s'han de recollir en dipòsits i a la vegada optar per alguna de les dues solucions següents:
 - Establir un circuit tancat i bombejar-ho cap al dipòsit amb la solució mare per la seva reutilització. Quan ja no es pugui reutilitzar (cada 10 regs) s'ha d'utilitzar per cultius a l'aire lliure.
 - Utilitzar-ho per cultius a l'aire lliure tolerant a les concentracions de sodi i clorur

4. Condicions de localització:

- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció del tipus de camí rural de que es tracti.
- respecte elements inventariats al Catàleg de béns protegits se separaran 100 m en general.

- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m (aquesta condició no s'aplica als hivernacles)
- respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m i en tot cas, fora de la zona inundable d'acord a l'art. 9.2 TRLU 1/05.
- separació mínima respecte altres l·lindars: 5 m a les partions de la finca (aquesta condició no s'aplica als hivernacles si es demostra que les altres finques formen part d'una mateixa unitat d'explotació productiva).
- la pavimentació exterior serà majoritàriament permeable i en general no ocuparà una superfície superior al 50% de la superfície ocupada per l'edificació.
- les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.

5. Adequació paisatgística

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o bloc de formigó, d'acord a l'art. 51.1 del TRLU 1/05. En el cas de coberts d'eines i magatzems agrícoles, no s'utilitzaran colors estranys al paisatge (blancs, grocs, vermellors, ...) i en el cas dels primers s'utilitzaran preferentment tonalitats no estridents i coherents amb el paisatge del lloc. En ambdós casos, caldrà incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional que caracteritzava el territori del Maresme.

6. El procediment per l'aprovació dels projectes d'edificacions destinades a usos agrícoles (magatzems) i pecuaris (granges) es resoldrà per la pròpia llicència municipal, entenent-se a tal efecte que aquest POUM no estableix cap l·lindar particular perquè es donin les condicions establertes a l'article 49.1 del TRLU 1/05. La resta d'edificacions de naturalesa agrícola, ramadera o en general rústica, que no es conceptuïn dins del tipus de granges o magatzems (agrocenter, espai de manipulació i tractament de productes agraris, deixalleries agràries etc...) i que no tenen lògica d'emplaçament en el sòl urbà o urbanitzable es tramitaran d'acord amb el que estableix l'article 48 del TRLU 1/05, atenent-se pel que fa a sostre i condicions d'edificació similars a les establertes a l'article següent pels projectes d'actuacions específiques d'interès públic en el sòl no urbanitzable.

article 195. Condicions de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admès en el sòl no urbanitzable, amb la única excepció de masies i construccions incloses en el catàleg d'edificacions patrimonials, subjectes a la seva recuperació i rehabilitació

2. Els habitatges en el sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions:

- a) La consolidació, ampliació o construcció ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o ramadera.
- b) La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.
- c) En les finques que compleixin la condició de *finca mínima* i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregat la finca original, sempre que es justifiqui per estrictes necessitats de l'explotació agrícola o ramadera i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb

l'edificació preexistent, bé reformant cossos d'edificació annexes, o bé conformant un nou volum junt a l'actual.

3. Condicions de l'edificació:

- superfície edificable: 200 m² per habitatge (incloent preexistent). No es compten els magatzems i altres construccions auxiliars.
- alçada màxima: 7,50 mts mesurats en el punt més alt de la coberta,
- nombre de plantes: baixa i una planta pis
- límit d'habitatges per explotació i parcel·la: 2 habitatges

4. Condicions de localització:

- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m,
- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció del tipus de camí rural de que es tracti.
- respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m, i en tot cas, fora de la zona inundable, d'acord a l'art. 9.2 del TRLU 1/05,
- separació mínima respecte altres llinars: 5 m a les partions de la finca i altres,
- les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.

5. Adequació paisatgística:

- La tipologia constructiva, materials han de ser coherents amb la zona on s'ubicarà l'edificació, d'acord a l'art. 51.1 TRLU 1/05 i no s'utilitzaran colors estranys al paisatge (blancs, grocs, vermellorsos, ...).
- Cal incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional que caracteritza el Maresme. El projecte constructiu, d'ampliació o reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

6. Les transmissions patrimonials d'habitatges rurals a terceres persones que no estiguin directament i justificadament associades a l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals que justifiqui la seva existència, es consideraran fora d'ordenació, excepte les transmissions per herència.

article 196. Condicions de la rehabilitació de masies i cases rurals no destinades a habitatge rural

1. Les edificacions identificades al Registre de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable que incorpora aquest POUM i reconegudes en l'article 192- d'aquestes Normes, podran destinar-se a habitatge familiar, a un establiment hotel·ler -amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament-, a un establiment de turisme rural o a activitats d'educació en el lleure, tal i com preveu l'article 47.3 TRLU 1/05., excepte en els casos en que la fitxa corresponent restringeixi algun d'aquests usos.

2. La rehabilitació d'aquestes edificacions ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, prèviament determinats al Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM, d'acord a l'art. 50.3 TRLU 1/05.

3. Els projectes de rehabilitació d'edificacions incloses al Registre de masies i cases rurals, han de ser sotmesos a informació pública per l'ajuntament, per un termini de 20 dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, que s'ha d'emetre en un termini de 2 mesos. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per aquest POUM, resten únicament subjectes a llicència municipal.

4. Pel que fa a l'ampliació en edificacions incloses al Registre de masies i cases rurals, per a activitats existents o per a la localització de nous usos admesos:

- S'admetrà una ampliació si aquesta s'integra en el conjunt preexistent, formant un sol conjunt arquitectònic i no trenca el domini visual de l'actual masia o casa rural.
- L'ampliació no ha de superar els percentatges que es fixen, en relació al sostre preexistent (cal tenir present que a les fitxes del Registre de masies i cases rurals es fa constar la superfície de la subparcel·la edificada, segons dades del cadastre de rústega):

Sostre preexistent (en m ²)	Ampliació màxima (en %)
< 400	30
> 400	15

article 197. Condicions de les edificacions a incloure a l'inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable

1. L'Ajuntament de Llaveneres, elaborarà l'inventari de construccions en sòl no urbanitzable on estaran identificades les edificacions que no estiguin incloses en el Catàleg del patrimoni ni en el Catàleg o registre de masies i cases rurals que s'incorporen en aquest Pla.
2. Les edificacions d'ús d'habitatge que s'incloguin a l'inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable, podran mantenir el seu ús, i en tot cas, realitzar reformes, en les condicions que preveu la disposició transitòria sisena del Reglament del TRLU 1/05, segons els apartats 1 i 2.
3. Les instal·lacions d'ús diferent al d'habitatge que es puguin identificar a l'inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable, podran mantenir el seu ús, i en tot cas, realitzar reformes, en les condicions que preveu la disposició transitòria setena del Reglament.
4. El respecte al volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, es faran en base a les determinacions que s'estableixi a l'inventari.

article 198. Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. Es podran autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord al que preveu l'article 47.6 d) TRLU 1/05.
2. En la sol·licitud de llicència cal justificar-ne la necessitat, la inexistència de riscos i indicar la localització i les mesures correctores previstes per tal de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. L'ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

article 199. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1. Sols es podran autoritzar les edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades en els apartats a, b, c i d de l'art. 47.4 TRLU 1/05, segons el procediment previst a l'art. 48 TRLU 1/05, i sempre que es compleixin les disposicions generals per al sòl no urbanitzable i les específiques de cada zona.

2. Les edificacions i instal·lacions d'interès públic es poden tramitar a través d'un pla especial o amb la presentació de la documentació següent, exposada durant 1 mes a informació pública:

a. Una memòria justificativa sobre:

- l'interès públic de l'actuació, la coherència i adequació a les determinacions de la zona,
- la inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics,
- la necessitat de l'emplaçament en relació a l'inexistència de sòl urbà en les proximitats, on seria admès l'ús sol·licitat,

b. les condicions formals, tècniques i volumètriques de la edificació,

c. les mesures correctores dels impactes derivats i la integració ambiental de les instal·lacions,

d. les condicions d'ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries i serveis,

e. les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis,

f. el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si s'escau, d'acord a la legislació sectorial,

g. altres requeriments establerts a l'art. 48 TRLU 1/05.

3. Condicions d'edificabilitat:

- superfície edificable: 400 m² (incloent preexistent, si n'hi hagués). La major dimensió es justificarà pel programa funcional i la justificació de la integració en el paisatge del territori de l'entorn.

- alçada màxima: 7 mts mesurats al punt més alt de la coberta

- nombre de plantes: baixa i una planta pis

- en tot cas, d'acord a l'art. 47.4 a) TRLU 1/05, les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús referit.

4. Condicions de localització:

- parcel·les superiors a 1 Ha,

- respecte l'aresta exterior del camí: se separaran 10 m,

- respecte torrents i rieres: se separaran 25 m i en tot cas, fora de la zona inundable,

- respecte veïns: se separaran 10 m a les partions de la finca,

- ubicació no dominant en el paisatge.

5. En el supòsit que s'exhaurís l'interès públic, l'ajuntament en el marc de la Llei 3/1998 pot no renovar la llicència d'activitat i incoar la restitució a l'estat previ del sòl afectat per l'actuació.

article 200. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària

1. S'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària dins de l'àrea d'afecció de les carreteres incloses en el terme municipal de Llanerers.

2. El projecte constructiu ha de contemplar específicament les mesures de prevenció de la contaminació lumínica en horari nocturn així com d'adequació paisatgística per les parts posterior i lateral de l'activitat, amb pantalla vegetal arbrada de fulla perenne.

article 201. Construccions de turisme rural o de càmping

1. Les construccions destinades a turisme rural s'adaptaran al que s'estableix en la legislació sectorial vigent, i més concretament al decret 247/1995 de 27 de juny o normativa que el substitueixi. Les construccions pel turisme rural tan sols seran admeses en les edificacions incloses en el Catàleg de bens que acompanya aquest POUM o en el registre de masies i edificacions rurals en sòl no urbanitzable que acompanya aquest POUM.
2. En tant que l'ús de càmping no es admès en aquest POUM, les construccions al servei del mateix tampoc es poden edificar.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE**article 202. Criteris generals**

1. La implantació o la reforma d'infraestructures lineals al territori (carreteres, línies de transport d'energia, etc.) i serveis tècnics que consolidin o suposin l'aparició d'una barrera física o travessin la xarxa hidrològica, hauran de tenir en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica.
2. Les línies de subministrament i xarxes de transport de matèria i energia, qualsevol que sigui el règim jurídic de la seva prestació, s'han d'establir preferentment en les immediacions de la zona d'afecció de les carreteres que transcorrin pel terme municipal.
3. En tot cas, el promotor del Projecte ha d'aportar a l'ajuntament còpia del Projecte constructiu, plànols adjunts i estudi d'impacte ambiental.
4. Per a obra civil no especificada que inclogui moviments de terra, seran d'aplicació els criteris de restauració i adequació esmentats a l'art. 203- per a les infraestructures viàries i lineals.

article 203. Condicions de les infraestructures viàries i lineals

1. A la fase prèvia del projecte (exposició pública) cal determinar els indrets que seran destinats a abocador de terres en base a la proximitat d'activitats extractives inactives o en desús, o altres intervencions sobre el medi físic que puguin ser objecte de restauració.
2. Els abocadors, préstecs de terres i parcs de maquinària s'han de situar en els espais de menor valor ambiental i d'una qualitat i fragilitat visual més baixa.
3. Les obres de drenatge, si n'hi ha, s'han d'adaptar a la protecció de la fauna de forma que la inclinació de les parets no superi els 30° de pendent. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda vertical, cal tancar l'entrada amb reixa horitzontal de llum inferior a 15 mm.
4. Determinacions a les que s'hauran de subjectar, de forma indicativa els projectes respecte les infraestructures viàries i lineals. Les determinacions tenen en general caràcter indicatiu i seran preceptives en els llocs i en els projectes de major impacte i que afectin als espais de major sensibilitat paisatgística del municipi de Sant Andreu de Llavaneres:
 - 4.1 Condicions d'execució i restauració (terraplens, desmunts, abocador de terres i préstecs):
 - Delimitació estricta dels perímetres afectats per l'obra (traça, abocadors, préstecs, camins, parc de maquinària, etc.): amb tanca plàstica visible.

- Terra vegetal: Retirada prèvia per a ús posterior en els treballs de restauració; Abassegaments de 1,5 m d'alçada màxima, i 12 mesos de durada màxima; Evitar el trànsit de maquinària pesada per sobre els abassegaments; Una sembra i un adobat semestral; Extensió mínima de 30 cm sobre les noves morfologies.

4.2. Adequació paisatgística:

- No deixar arestes vives a la coronació dels talussos i desmunts.
- Els abocadors no poden destacar per damunt la lineal de l'horitzó i els talussos han de ser amb baix pendent i sense vèrtexs i escalonats.

4.3. Integració vegetal:

- Es farà d'acord amb les següents Normes Tecnològiques de jardineria i paisatgisme, del Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Perits Agrícoles de Catalunya
- NTJ 01P: 2001. Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals.
- NTJ 01O: 2004. Plantacions en obres lineals viàries: recomanacions per a la seva integració ambiental.

4.5. Projecte constructiu ha de detallar:

- Pressupost detallat de les mesures de restauració, plànols i Plec de Prescripcions de les mesures correctores i Programa de Vigilància Ambiental,
- Localització dels abocadors,
- La instal·lació de pantalles acústiques d'almenys 2,5 m d'alçada en tots els trams de la traça amb habitatges o altres edificacions d'ús permanent a distància inferior a 100 m,
- La restitució a l'estat natural previ dels trams de via o carretera que eventualment quedessin fora d'ús per alteracions del traçat.

4.6. A la fi de les obres, cal preveure:

- Neteja general.
- Restauració de les zones colindants per a l'ús anterior.
- Restauració dels camins utilitzats.

article 204. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats.

2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus

3. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes en què es recull a la Llei 6/2001, així com l'Estudi d'Impacte i integració paisatgística previst al Decret 343/2006 que desenvolupa la Llei 8/2005.

4. En qualsevol cas hauran de respectar-se les condicions tècniques següents:

- Pintat del suport de les línies amb color d'emascarament.
- Tractament de la vegetació, respectant l'estrat arbustiu d'alçada no superior a 1,50 metres, i les espècies arbòries que no suposin un perill per a la necessària - seguretat de la línia.
- Instal·lació i manteniment de les línies elèctriques amb l'adopció de mesures per a la disminució del perill per a l'avifauna.
- Incorporació a suports i línies dels medis de balissament necessaris per garantir el tràfic dels mitjans de transport aeri en cas d'incendi.
- Incorporació a les proteccions de línies, tant fusibles com disparadors, dels corresponents mecanismes o enfundats que evitin la caiguda de materials fosos incandescents sobre el sòl.

5. Totes les línies de transport d'energia elèctrica que travessen el sòl no urbanitzable, s'adequaran al seu entorn paisatgístic, per tal de minorar l'eventual impacte negatiu que puguin produir al paisatge i s'aplicaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte sobre l'avifauna. Els treballs de manteniment i conservació de les instal·lacions existents hauran de rebre l'informe previ de l'ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i es duran a terme de forma que es disminueixi el seu impacte negatiu, amb les condicions tècniques a què es feia referència a l'apartat anterior

article 205. Condicions de les instal·lacions de subministrament d'aigua, gas i tractament d'aigües

1. Les instal·lacions de dipòsit, retenció o elevació de líquids o gasos i les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració ambiental i arquitectònica mitjançant soterrament o pantalla vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte igualment criteris adequats d'integració paisatgística i restauració.

2. El desenvolupament d'instal·lacions o la legalització de les existents, es farà mitjançant pla especial o Projecte d'Urbanització, on es contempli la necessitat, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d'almenys tres alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar i la restauració del medi afectat.

article 206. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu

1. La construcció d'un embassament de reg requereix l'obtenció de llicència municipal, sens perjudici de l'informe favorable d'altres organismes competents en la matèria.

2. La sol·licitud s'ha d'acompanyar d'un plànol de localització, seccions i alçat, amb indicació de la sortida d'aigües amb filtre de graves o altre sistema que assegurï la sortida d'aigua sense materials en suspensió i preveure un sistema de protecció dels amfibis (rampes de fusta o pedres amb pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubeta a cota inferior a la de sortida) que assegurï la persistència d'aigua en el buidatge.

article 207. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, radioemissors i estacions de telefonia mòbil s'atendrà als criteris establerts al Decret 148/2001, la jurisprudència apareguda fins al moment i la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.
2. Les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil poden instal·lar-se en les zones amb qualificació urbana o industrial.
3. La instal·lació d'una estació de telefonia fora dels espais específicament previstos, requerirà la tramitació d'un pla especial.
4. L'ajuntament procurarà expressament per la compartició d'estacions entre companyies.
5. Qualsevol instal·lació nova o modificació substancial de l'actual s'haurà d'atenir a les millors tecnologies disponibles (MTD) existents, d'acord amb la normativa europea vigent i la Llei 3/1998.
6. Mentrestant no es tramiti el pla especial i abans de l'obtenció de la llicència ambiental, només s'admetran instal·lacions autònomes amb caràcter provisional, i prèvia presentació d'un projecte tècnic.

CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 208. Regulació general dels usos

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.

2. Independentment d'allò previst per a cada zona del sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl, o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per a cada zona.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les comunitats naturals i vegetació autòctona.

article 209. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable

1. El règim general d'ús del sòl no urbanitzable que de forma general es regula a l'article 47 del TRLU 1/05, es precisa en el present POUM establint en cada grup d'usos admesos, una major concreció i detall, especificant en cada cas el grau de compatibilitat, condicionant o incompatibilitat de l'ús referenciat. En el cas dels usos condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula corresponent que segueix a continuació:

- Usos i activitat propis de l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanereres clau 11
Granja/ nucli zoològic/ Granja cinegètica	incompatible	incompatible
Hivernacle	(1)	(2) i (1)
Caça	incompatible	compatible
Rompuda	incompatible	compatible
Préstecs de terres	(1)	(1)
Centre de jardineria	(6)	(3)
Elaboració i comercialització de productes agraris, naturals i artesanía	(6)	(3)

- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanereres clau 11
Piscina col·lectiva a l'aire lliure	incompatible	incompatible
Camp de vol	incompatible	incompatible
Camp de golf, pitch & put	(6)	incompatible
Club de tennis, esportius especialitzats	(6)	incompatible

Hípiques, equitació i quadres	incompatible	(2)
-------------------------------	--------------	-----

- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanereres clau 11
Gosseres (guarda i cria)	(2)	(2)
Abocador de residus sòlids urbans	incompatible	incompatible
Abocador de runes	incompatible	incompatible
Descontaminació/ desballestament	incompatible	incompatible
Planta de compostatge	incompatible	incompatible
Centre aparcament/ venda de caravanes	incompatible	incompatible

- Instal·lacions de serveis tècnics i infraestructures i energia:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanereres clau 11
EDAR, ETAP i infraestructures sanejament	compatible	compatible
Embassament de retenció o regulació	(1)	(1)
Parcs de maquinària per obres públiques	incompatible	incompatible

- Activitats de turisme rural o de càmping:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanereres clau 11
Alberg de joventut, casa de colònies, ...	(3)	(3)
Desmuntables per a festa a l'aire lliure	incompatible	(4)
Residència casa pagès, allotjament rurals	(3)	(3)
Restaurant/ cafè/ bar	(3)	(3)
Hotel, hostal, apart-hotel, fonda rural	(7)	(7)
Càmping	incompatible	incompatible
Parc temàtic	incompatible	incompatible
Punt d'inf., venda records i prod locals,...	(3)	(3)
Centre d'interpretació i similars	(3)	(3)

(1) Condicionat a la redacció d'un estudi paisatgístic que haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la correcta gestió dels accessos.

(2) Condicionat al manteniment de les instal·lacions i usos preexistents, amb una potencial ampliació del 20% actuals i sempre dins de la component de qualificació de "espais oberts en la massa forestal"

(3) Condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM, excepte que allí s'estableixi el contrari

(4) Condicionat per la seva pròpia temporalitat, en cap cas superior a 1 any. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.

(5) Condicionat al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i a la promoció i ús racional d'energies.

(6) Condicionat a les instal·lacions i construccions existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, i en el seu cas del Pla Director del Sistema Costaner

(7) Condicionat al que determinen les fitxes del Registre de Masies i Cases Rurals

article 210. Regulació de l'ús extractiu

1. Es considera ús extractiu les activitats d'aprofitament d'aigua i minerals superficials i profunds.
2. Les activitats d'explotació d'àrids i terres tindran sempre caràcter temporal.
3. L'ús extractiu de qualsevol tipus està subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a la prèvia obtenció de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent i en el cas d'àrids i terres, al Programa de Restauració aprovat que ha de garantir el principi de restauració integrada, i el dipòsit de la fiança.
4. Les activitats extractives han d'obtenir l'autorització o la llicència ambiental, d'acord amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la Intervenció integral de l'administració ambiental i del seu Reglament (Decret 136/1999, de 18 de maig, modificat pel Decret 143/2003, de 20 de juny). Donat que, d'acord amb la Llei 6/2001 que modifica el Decreto legislativo 1302/1986, d'avaluació impacte ambiental, aquestes activitats s'han de sotmetre, en la majoria dels casos, al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, tant per la llicència ambiental com per la llicència urbanística
5. Sens perjudici dels anteriors articles, l'ús extractiu se sotmet a l'article 50.1 del TRLU 1/05, de forma que el projecte d'activitat s'ha de sotmetre a informació pública per l'ajuntament i a informe de la comissió territorial d'urbanisme que s'ha d'emetre en dos mesos.

CAPÍTOL SISÈ REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA. CLAU 10

article 211. Plana agrícola de la costa

1. Definició, identificació i tipus

Comprèn els terrenys del municipi situats en la part baixa del terme municipal, propera a la costa i majoritàriament destinats al conreu agrícola. Aquests sòls constitueixen un espai obert d'una gran importància territorial tant pel seu valor agrari, com mediambiental per constituir separadors de la taca urbana dels teixits residencials que històricament s'han situat sobre la primera línia de mar.

L'ús general majoritari d'aquests espais és l'agrícola.

D'acord amb les regulacions establertes en el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC) en el sòl agrícola de la costa es distingeixen les següents subcategories de sòl:

- Plana agrícola de la costa, tipus 1 clau 10c1 es correspon amb la zona C1 del PDUSC
- Plana agrícola de la costa, tipus 3 clau 10c3 es correspon amb la zona C3 del PDUSC
- Plana agrícola de la costa, tipus 5 clau 10d es correspon amb el terrenys del Golf.

La classificació i la categoria d'aquest sòls serà la del sòl no urbanitzable costaner.

2. Objectius:

- Els objectius de l'ordenació, en coherència amb el PDUSC, són mantenir la superfície agrícola existent que alhora té un alt valor mediambiental des del punt de vista de la sostenibilitat. Per tal de protegir i mantenir l'actual destinació es prohibeix tot ús contradictori amb aquesta finalitat.
- El sòl de l'àrea agrícola de la costa, s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, econòmics, ecològics i agrícoles.
- El POUM determina, protegir i potenciar aquesta activitat agrícola donada la riquesa agrònoma d'aquests terrenys de clara vocació totalment agrícola de regadiu. Per la riquesa del sòl, en aquest àmbit es protegeix l'activitat agrícola per sobre de qualsevol altre ús.

3. Usos compatibles

La utilització dels terrenys compresos en aquest sòl ha d'obeir a una finalitat agrícola, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, conforme amb el que estableix la legislació sectorial que els reguli.

En aquest sentit, el sòl no urbanitzable inclòs en el sòl no urbanitzable costaner es subjecta al regim de ús establert als corresponents articles normatius del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC)

- La Clau c1, que correspon amb la zona C1 (PDUSC)
- La Clau c3 que correspon amb la zona C3 (PDUSC)

S'admeten els usos rurals vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració dels conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera, i es podrà admetre, l'ús d'habitatge rural únicament quan estigui directament i justificat associat a aquestes explotacions, segons el que determina l'article 47.6 del TRLU 1/05.

Igualment, es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per dotar els àmbits rurals de les prestacions que demana l'organització social actual, i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agrícola i pecuari.

Són incompatibles els usos que suposin la incorporació a una lògica urbana i els que impliquin transformació de la destinació agrària. També ho són els que lesionin el valor productiu de les terres des del punt de vista agrícola i ambiental ja que són estrictament protegits pel PDUSC i per aquest POUM.

Els usos admesos seran, a més dels esmentats, els assenyalats en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

4. Condicions d'edificació

a. Edificacions agropecuàries

a.1. Sobre els terrenys qualificats de plana agrícola de la costa, es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agràries que tinguin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

A l'efecte d'aquest article s'entén per explotacions agràries les agrícoles que obtinguin directament productes naturals, dels seus conreus o explotacions.

Les construccions pecuàries (granges), que segons l'article 209.1^h d'aquestes normes són incompatibles amb el SNU en aquesta àrea agrícola, queden restringides a les de tipus familiar i que en qualsevol cas siguin un complement de l'activitat principal agrària d'aquesta zona

a.2. Les edificacions emparades en aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agrària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

Així, es poden considerar construccions agràries les dedicades a magatzems per a eines, maquinària i productes utilitzats en l'explotació de la finca on estiguin ubicats, com també a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construccions destinades a l'explotació agrària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió de ser complets, les que comportin una activitat industrial, entenent per tal la transformació dels productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva, o escorxador.

a.3. Les construccions s'ajustaran a les condicions generals que es defineixen a l'article 193^h i següents d'aquestes Normes.

En tots els casos els paraments de les edificacions s'han de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista.

Les construccions no tindran aspecte d'edificis propis de zones urbanes ni d'habitatges.

a.4. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides és la que s'estableix en l'article 194^h d'aquestes Normes sobre condicions generals de les edificacions agropecuàries, en l'apartat 4 sobre condicions de localització.

b. Edificacions d'habitatge rural

b.1. Sobre els terrenys qualificats com a plana agrícola de la costa, es podran construir edificis aïllats destinats a habitatge rural només com a ús complementari o secundari de l'activitat agrària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor o empresari de l'explotació.

b.2. A l'efecte de valorar si existeix o no la possibilitat de formació de nucli de població, s'han de prendre en consideració els criteris següents:

b.2.1. Superfície de la finca

La finca sobre la qual es vulgui edificar haurà de tenir una superfície mínima de 7.500 m².

S'admetrà l'agrupació de finques de regadiu discontinües per tal d'assolir la superfície mínima establerta de 7.500 m² amb la condició que la parcel·la sobre la qual es pretén edificar tingui un mínim de 2.500 m².

Si la finca amb la superfície indicada procedeix de la segregació o divisió de la finca matriu major, serà necessari que hagi transcorregut un termini de cinc anys, com a mínim, des de l'atorgament de l'escriptura corresponent fins a la data de la sol·licitud d'autorització per a la construcció de l'habitatge. Aquest requisit s'exigeix com a garantia que no es tracta d'un procés de parcel·lació urbanística encobert.

Per tal d'acreditar els conceptes anteriors, caldrà aportar el corresponent certificat del registre.

b.2.2. Condicions d'edificació

Pel que fa a les condicions de superfície i de localització s'estarà al que es defineix en les condicions generals de l'article 195^o d'aquestes Normes.

Respecte la possibilitat de la formació de nucli de població, es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació destinada a l'habitatge i traçant un cercle de radi 100 m, hi queden compreses més de tres edificacions destinades a habitatge rural.

b.2.3. Accés

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura. La condició de camí públic comportarà el reconeixement en el planejament d'aquesta condició encara que no estigui així contemplat en els actuals plànols del POUM

b.3. Les edificacions residencials objecte d'aquest article hauran de subjectar-se a les consideracions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge en què se situïn i per tal de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

b.3.1. Els habitatges rurals han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori.

b.3.2. La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

b.3.3. Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona.

b.3.4. La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat serà la teula ceràmica amb un cromatisme característic de l'entorn.

Les cobertes planes tindran ampits massissos amb el mateix tractament que els murs de tancament de l'edificació i amb una alçària màxima d'1,20 m des del nivell de terra del terrat. Únicament podran sobrepassar el gàlib de coberta les xemeneies, les antenes i els elements tècnics que de forma justificada, s'hagin de situar en la coberta, però sense que cap element

construït pugui elevar-se per sobre un pla paral·lel a la rasant del terreny situat 8 m per damunt, comptats des de el terrenys de l'entorn de l'edificació.

b.3.5. La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals i han d'observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

Per a l'acabat de les façanes s'ha de fer servir la maçoneria de pedra natural, la tapiera o l'arrebossat dels murs. El color predominant en aquest ha de ser el blanc o colors terrosos.

b.4. Pel que fa a les edificacions tradicionals existents, es podran dur a terme obres de reforma, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

S'han de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.

S'ha de mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.

No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'admet l'ampliació de les edificacions residencials existents quan consisteixin en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres d'edificació (sostre edificable i alçària màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. També cal procurar que la nova construcció s'integri amb l'existent.

5. Regulació particular dels components de qualificació incloses en aquesta zona.

co	<p>Conreus</p> <p>Aquesta categoria està integrada per superfícies ocupades per conreus, zones en guaret i conreus abandonats.</p> <p>Caldrà conservar sempre que sigui possible els marges de vegetació natural que es troben a les vores dels camins o que separen finques i parcel·les de conreu, i mantenir-los preferentment evitant les cremes o l'aplicació d'herbicides, i utilitzant preferiblement el desbrossat manual o la sega.</p> <p>Els conreus abandonats són ocupats per comunitats herbàcies, que constitueixen la vegetació natural dominant a la plana. Aquestes comunitats són fenassars (<i>Brachypodium phoenicoides</i>) o bé prats sabanoides d'albellatge (<i>Hyparrhenietum hirtum-pubescentis lathyretosum articulatae</i>). Poden evolucionar cap a comunitats arbustives.</p>
ea	<p>Espais arbrats</p> <p>Els espais arbrats estan constituïts per arbredes heterogènies de diferent extensió que es localitzen a la plana.</p> <p>L'objectiu d'aquestes àrees és afavorir la biodiversitat a la plana i millorar-hi el paisatge. Per tant, caldrà conservar els espais arbrats en la seva extensió actual i impulsar-hi les actuacions necessàries perquè la vegetació que les forma es mantingui com a mínim amb la riquesa actual, potenciant-hi les espècies autòctones i una major complexitat dels estrats de vegetació, i evitant l'erosió o l'aparició d'altres impactes.</p>
al	<p>Alocars</p> <p>L'alocar amb vinca grossa (<i>Vinca viticetum agni-casti</i>) és una comunitat arbustiva que es localitza als trams de rieres de la part baixa del municipi. Es tracta d'una comunitat característica de les rambles mediterrànies que es troba en regressió a Catalunya. En aquest sentit és una de les comunitats més interessants de les que es troben al municipi. Es localitza en diferents trams de la riera de Llavaneres i de la del Balís.</p> <p>Es consideren enclavaments de vegetació singular.</p> <p>L'objectiu d'aquesta component és la conservació i millora de l'alocar. Amb aquesta finalitat l'ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar les actuacions que consideri</p>

	adequades
sd	<p>Serveis i dotacions privades</p> <p>Aquests sòls estan constituïts per serveis i dotacions privades de característiques heterogènies tals com les instal·lacions esportives del tennis i el camp de golf, i la gasolinera situada a la N-II.</p> <p>Les activitats, usos i instal·lacions en aquests sòls han de garantir que no es produeixen impactes negatius sobre el medi al seu entorn i que no contravenen els objectius i determinacions ambientals d'aquest POUM.</p>

article 211 bis 1. Pla Especial golf de Llavaneres

L'espai del Golf de Llavaneres, s'ordenarà mitjançant un Pla Especial Urbanístic ajustant-se en general a totes les determinacions establertes en aquest POUM respecte el sòl no urbanitzable i de forma més concreta a aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, moviment de terres, etc... especificades en el Títol VI d'aquest POUM

- L'àmbit del Pla Especial s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest POUM
- De forma particular el Pla Especial s'ajustarà al següent:
 - a) Tan sòls s'admetrà nova edificació, en l'espai entorn de les edificacions actuals, amb una potencial ampliació de fins al 20% de les construccions actuals. El 20% s'entendrà com a màxima a tots els efectes paramètrics: ocupació i edificabilitat.
 - b) Tan sòls s'admetrà nova edificació ja sigui per aparcament o serveis, en els llocs que es proposi restituir els forats actuals de la topografia de forma que la nova arquitectura restitueixi amb la seva volumetria les condicions inicials de la finca. Altrament s'autoritzaran les edificacions soterrades per la construcció de les infraestructures tècniques de la instal·lació.
 - c) El nombre màxim de plantes de les noves edificacions no serà superior a una planta baixa, amb una alçada no superior a 5 mts, mesurats en qualsevol punt de la coberta.
 - d) El pla especial realitzarà l'estudi i tractament necessari de les escorrenties d'aigua que transcorren pel seu interior. Es tindrà especial cura amb l'optimització dels recursos hídrics, així com a implementar mesures de minimització del consum de l'aigua i a la racionalització del cicle complet de l'aigua ja sigui de pluja o les grises i residuals
 - e) El pla especial establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona del golf (casa club, restaurant, magatzem, aparcament, vestidors, gimnàs...) així com el nombre màxim d'usuaris i vehicles de la instal·lació. El contingut del Pla Especial, respecte les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindran un nivell de definició no inferior a un d'avant-projecte d'arquitectura, per tal de poder avaluar la seva implantació territorial i la seva integració paisatgística
 - f) El pla especial establirà les condicions necessàries respecte l'aparcament de la instal·lació i les seves necessitats ordinàries en funció del programa funcional a desenvolupar
 - g) No s'admetran carpes ni elements desmuntables en els espais no edificats del pla especial

article 211 bis 2. Pla Especial tennis Mora

L'espai del tennis Mora, s'ordenarà mitjançant un Pla Especial Urbanístic ajustant-se en general a totes les determinacions establertes en aquest POUM respecte el sòl no urbanitzable i de forma més concreta a

aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, moviment de terres, etc... especificades en el Títol VI d'aquest POUM

- L'àmbit del Pla Especial s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest POUM

- De forma particular el Pla Especial s'ajustarà al següent:

a) Tan sols s'admetrà nova edificació, en l'espai entorn de les edificacions actuals, amb una potencial ampliació de fins al 20% de les construccions actuals. El 20% s'entendrà com a màxima tots els efectes paramètrics: ocupació i edificabilitat.

b) El nombre màxim de plantes de les noves edificacions no serà superior a una planta baixa, amb una alçada no superior a 5mts mesurats en qualsevol punt de la coberta.

c) El pla especial realitzarà l'estudi i tractament necessari de les escorrenties d'aigua que transcorren pel seu interior. Es tindrà especial cura amb l'optimització dels recursos hídrics, així com a implementar mesures de minimització del consum de l'aigua i a la racionalització del cicle complet de l'aigua ja sigui de pluja o les grises i residuals

d) El pla especial establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona del tennis (casa, magatzem, aparcament, vestidors, gimnàs...) així com el nombre màxim d'usuaris, vehicles i animals de la instal·lació. El contingut del Pla Especial, respecte les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindran un nivell de definició no inferior a un d'avant-projecte d'arquitectura, per tal de poder avaluar la seva implantació territorial i la seva integració paisatgística

f) El pla especial establirà les condicions necessàries respecte l'aparcament de la instal·lació i les seves necessitats ordinàries en funció del programa funcional a desenvolupar

g) No s'admetran carpes ni elements desmuntables en els espais no edificats del pla especial

SECCIÓ SEGONA. SERRALADA DE LLAVANERES. CLAU 11

article 212. Serralada de Llavanes

1. Definició.

Comprèn el sector del municipi format pels vessants de la serralada Litoral, ocupats majoritàriament per boscos que allotgen bona part de la biodiversitat present al municipi i els hàbitats d'interès comunitari, definits d'acord amb la directiva d'hàbitats, així com algunes espècies animals de major interès. El seu valor radica en l'extensió de la massa boscosa continua que, a més, manté continuïtat amb els boscos de la serra del Corredor

L'ús general majoritari d'aquests espais és el forestal. Els sòls de la serralada inclosos dins del Pla Director Urbanístic del Sòl Costaner PDUSC, s'ajustaran a les regulacions que s'estableixen en aquest document.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11

2. Objectius

Per la seva posició territorial i per la seva especial significació en el conjunt del territori, es promourà la inclusió d'una part d'aquests terrenys dins de l'àmbit del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre i el Corredor. El règim de protecció que s'estableixi amb el pla especial indicat no podrà suposar disminució del grau de protecció establert per aquest POUM. Mentre no es produeixi la inclusió d'aquest sector en el Pla especial, regiran les determinacions indicades en aquest POUM. La part que es proposa incorporar dins del Parc del Montnegre i el Corredor s'identifica en els plànols d'ordenació amb una línia vermella paral·lela a un camí que transcorre aproximadament per la cota topogràfica 275. Aquest terrenys que s'inclouen a l'espai Serres del Litoral Septentrional (codi ES5110011) de la Xarxa natura 2000 seran d'aplicació les directrius per a la gestió dels espais de xarxa natura 2000, aprovades per l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC)

3. Àmbits

Comprèn els espais de la part alta del municipi de Sant Andreu de Llavanes fins el límit del seu terme municipal:

4. Regulació general

Es limita la possibilitat d'implantar activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural als expressament admesos en el present text normatiu i prèvia justificació de la compatibilitat del projecte en concret amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

És absolutament prohibida la circulació mitjançant mitjans no motoritzats, com cavalls, bicicletes o similars fora de les pistes o en aquelles en les quals estigui expressament prohibida. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes podrà establir les mesures addicionals que estimi adients per regular i condicionar de forma temporal aquestes activitats, fins i tot les podrà prohibir temporalment per raons d'ordre excepcional

Els jocs i les pràctiques esportives a l'aire lliure són admeses sempre que no puguin suposar un perill o dany per al medi físic o les persones.

Es prohibeix tota mena d'activitats o actes que pugui significar contaminació o deteriorament del medi físic. Aquesta prevenció serà d'especial compliment pel que fa a les aigües superficials o subterrànies.

Es prohibeix l'abandonament o abocament de residus, runa, deixalles i escombraries.

Són admissibles els actes col·lectius de caire cultural, festiu o de lleure, prèvia obtenció de l'autorització municipal.

Regulació de la caça: Es potenciarà que els plans tècnics de gestió cinegètica estableixin mesures de millora d'hàbitats per a les espècies presents, i que estableixin la creació d'àrees de refugi que incloguin zones d'interès per a la fauna, com totes les lleres fluvials i els seus marges i sectors de prats, pastures o altres espais oberts.

No es realitzaran alliberaments i repoblacions d'espècies exòtiques que no siguin pròpies del medi natural de la zona

5. Usos compatibles

Només s'admeten els usos de naturalesa rural, vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració de conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera. Les úniques transformacions permeses són aquelles destinades a la millora de les condicions naturals i biològiques del lloc.

Els aprofitaments forestals han de respondre a un pla tècnic de gestió i millora forestal autoritzat pel Departament de Medi Ambient, redactat responent als principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.) i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes del Departament de Medi Ambient.

Es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.

Condició necessària per a admetre l'artigatge dels boscos per a retornar els terrenys forestals a fins agrícoles és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en freginals o terrasses, afaissats per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja, o els bussaments dels seus estrats i pels arrossegaments de l'aigua.

Sens perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, es poden admetre excepcionalment altres usos complementaris i accessoris establerts en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

6. Condicions d'edificació

En l'àrea de la serralada de Llavaneres, no s'admetrà cap tipus d'edificació destinada a habitatge rural que no sigui de la reutilització de les edificacions existents. Pel que fa a les construccions agràries i pecuàries s'estarà a allò que es determina en les condicions generals de la regulació d'edificacions del sòl no urbanitzable

7. Regulació de les tanques

Amb caràcter general no s'han de construir tanques de finques que no resultin justificades pels seus usos, necessitat i condicions de privacitat, de conformitat amb la legislació civil. En tots els casos, i en altres supòsits de l'indicat a l'article relatiu a tanques en SNU, aquestes tanques hauran de complir:

- Les tanques de les parcel·les es construiran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

- Les tanques no podran obstaculitzar el pas i els recorreguts dels camins rurals considerats de domini o interès públic.
- S'admeten tanques opaques construïdes amb carreus de pedra natural aparellats en sec, en una altura màxima d'un metre, sobre la qual s'hi pot col·locar una tanca de vegetació natural fins a una alçada màxima total de 2,5 metres. Si la vegetació requereix suports metàl·lics, aquests hauran de ser de ferro forjat envellit.
- Resten prohibides les tanques que no compleixin el que s'estableixi a l'apartat anterior i, en concret, les construïdes amb obra de totxo o de formigó, ja sigui aquest deixat vist, arrebossat o aplacat, o amb elements metàl·lics diferents del ferro forjat envellit.
- Es permetran les tanques amb elements seriatos d'arbrat natural fins a una altura de tres metres, sempre que no requereixi filats per al seu recolzament i siguin de creixement natural.

Qualsevol tanca que, per ella mateixa o conjuntament amb les tanques existents o previstes termeneres, tanquin una superfície superior a una hectàrea o puguin constituir una recta de més de dos-cents metres, hauran de deixar cada cinquanta metres lineals de tanca forats a ran de terra d'un mínim d'un metre quadrat de superfície útil i amplada o alçada mínima de cinquanta centímetres, per al pas lliure de la fauna.

Qualsevol tanca haurà de disposar, cada cent metres com a màxim i sempre que trobi un camí o encreuament de camins o accés o pas exterior, d'un sistema de porta que permeti, amb els mitjans habituals dels bombers, ser obert per a l'accés per a l'extinció d'incendis.

8. Aprofitaments forestals

a. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Llei 6/1988, del 30 de març, Forestal de Catalunya),

Els criteris tècnics pel que fa als aprofitaments forestals els establirà l'Administració Forestal en l'autorització en defecte del projecte aprovat o documentació que emeti.

b. Tant sols es podran dur a terme els aprofitaments forestals amb l'autorització de l'Administració Forestal, que compleixin els següents criteris:

- Hauran de garantir el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos del municipi.
- No es podrà dur a terme cap aprofitament que provoqui la transformació de la comunitat vegetal cap a estadis de menys valor ecològic.
- En cap cas es podran autoritzar aprofitaments forestals amb tallades arreu en les masses forestals de vegetació de ribera. En els àmbits de vegetació de ribera les actuacions aniran encaminades a l'eliminació de la vegetació al·lòctona invasora i la substitució per espècies autòctones.

c. Per a l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitaments forestals, que són competència de l'Administració Forestal, caldrà un informe favorable de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

d. En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes de l'administració de Medi Ambient i/o de la Diputació de Barcelona

e. En cap cas es podran talar arbres catalogats i/o inventariats d'interès o en procés d'estudi. Tampoc es podran talar arbres dins d'arbredes catalogades i/o inventariades d'interès o en procés d'estudi ni dins les àrees de protecció dels elements catalogats.

f. En els sectors afectats per incendis i en els de repoblació, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.

g. Es prohibeixen les tallades arreu, excepte quan concorrin determinades circumstàncies com plagues, malalties o altres que facin aconsellable emprar aquest mètode.

9. Regulació particular de les components de qualificació incloses en aquesta zona

eo	<p>Espais oberts de la massa forestal</p> <p>Els espais oberts en la massa forestal tenen un caràcter heterogeni i poden correspondre a conreus, pastures, prats secs naturals, etc. Són, així mateix, de dimensions diferents. Comparteixen la característica de ser extensions on s'ha eliminat la coberta forestal arbrada, i presenten coberta herbàcia, acompanyada o no de coberta arbustiva, i/o conreus. Els espais oberts es mantenen de forma artificial, ja sigui per conreu, pastura o estassada. Tenen interès per a la conservació de la flora i fauna pròpia d'espais oberts o que els utilitza per a desenvolupar-hi una part de les seves activitats. Com a conseqüència de les dinàmiques socio-econòmiques a les que es veu sotmès el sector agrari en les darreres dècades els espais oberts estan en regressió a la serralada Litoral. Al municipi es mantenen algunes extensions que estan associades a activitats econòmiques diverses i altres que es troben en procés de colonització pel bosc.</p> <p>L'objectiu d'aquestes zones és el seu manteniment com a espais oberts, i en aquest sentit són recomanables les actuacions de gestió que ho permetin i afavoreixin, així com aquelles activitats econòmiques vinculades al sector primari, sempre i quan siguin coherents amb els objectius i determinacions ambientals d'aquest POUM.</p> <p>Així mateix, es permet l'obertura de nous espais d'aquestes característiques en zones forestals arbrades, de forma acotada i sempre i quan es compleixin les següents condicions:</p> <ol style="list-style-type: none"> L'objectiu de l'actuació ha de ser la millora de l'hàbitat i aquest objectiu condiciona l'execució i les característiques de l'actuació. L'actuació ha de ser coherent amb els objectius i determinacions ambientals d'aquest POUM. Aquests aspectes caldrà que quedin explícits al projecte tècnic corresponent. El pendent del terreny ha de ser inferior al 20%. S'han d'adoptar mesures que garanteixin que no es produirà risc d'erosió. No s'han d'obrir nous camins, excepte en casos excepcionals que caldrà justificar de forma clara. Si cal efectuar intervencions sobre camins existents per millorar l'accés i els treballs a la zona, caldrà fer-ho d'acord amb les determinacions sobre camins de desembosc que regeixin segons la legislació vigent i caldrà incloure aquestes actuacions en el projecte tècnic corresponent. Si la transformació en espai obert suposa la implantació d'un conreu, caldrà que s'obtingui la corresponent autorització de canvi de terreny forestal en conreu agrícola davant l'administració competent.
ve	<p>Verneda</p> <p>La verneda (verneda amb consolda, <i>Lamio-Alnetum glutinosae</i>) és un bosc de ribera que deuria ser força extens al municipi, com ho testimonia la presència en diferents indrets d'espècies constitutives d'aquesta comunitat vegetal. Actualment, la manca de cabals a les rieres del municipi i alteracions diverses a les vores dels cursos d'aigua, han provocat que únicament apareguin restes de verneda de certa entitat al torrent de Can Cabot d'Amunt, a l'alçada del Molí d'en Cabot.</p> <p>Es considera enclavament de vegetació singular.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és la conservació i millora de la verneda. Amb aquesta finalitat l'ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar les actuacions que consideri adequades.</p>
av	<p>Avellanosa</p> <p>L'avellanosa amb falgueres (<i>Polysticho-Coryletum</i>) és una comunitat vegetal poc exigent quan</p>

	<p>a humitat del sòl, que es localitza en certs trams de les rieres del municipi. Es troba ben representada sobretot a la part alta del torrent de Can Cabot d'Amunt.</p> <p>Es considera enclavament de vegetació singular.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és la conservació i millora de l'avellanosa. Amb aquesta finalitat l'ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar les actuacions que consideri adequades</p>
al	<p>Alzinars</p> <p>Constituïts per l'alzinar litoral típic (<i>Quercetum illicis galloprovinciale pistacietosum</i>), corresponen a la vegetació potencial dominant de la zona. L'estat de conservació d'aquests alzinars no és homogeni, tot i que la presència de certes espècies herbàcies, com la viola boscana (<i>Viola alba</i>), i d'un conjunt de plantes enfiladisses com l'heura (<i>Hedera helix</i>), l'arítlol (<i>Smilax aspera</i>), la vidalba (<i>Clemmatis vitalba</i>) i el lligabosc mediterrani (<i>Lonicera implexa</i>), indiquen un bon estat. L'alzinar es troba especialment ben constituït a les cotes més elevades del municipi i en algunes fondalades, com al Molí d'en Cabot.</p> <p>En algunes àrees l'alzinar ha estat substituït per pinedes, afavorides aquestes per l'activitat forestal, tot i que actualment l'alzinar s'està recuperant i recolonitza naturalment les àrees de pineda, a la que substitueix de forma progressiva.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és la preservació dels alzinars ben conservats i la millora progressiva de la resta. Les intervencions a efectuar-hi han de tenir per finalitat la prevenció de l'erosió o la degradació de la massa forestal, així com l'aprofitament sostenible dels recursos forestals. En qualsevol cas, els aprofitaments forestals que s'hi efectuïn han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic.</p>
su	<p>Suredes</p> <p>Les suredes (<i>Quercetum illicis galloprovinciale suberetosum</i>), ocupen extensions reduïdes i apareixen en cotes elevades, al nord del municipi.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és el manteniment de la riquesa forestal que suposa l'existència de zones de sureda. Les intervencions a efectuar-hi ha de tenir per finalitat la prevenció de l'erosió o la degradació de la massa forestal, així com l'aprofitament sostenible dels recursos forestals. En qualsevol cas, els aprofitaments forestals que s'hi efectuïn han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic</p>
pi	<p>Pinedes</p> <p>Formades sobretot per pi pinyer (<i>Pinus pinea</i>), dominen el paisatge de la Serralada de Llavaneres. Han estat afavorides pels aprofitaments forestals, de manera que ocupen zones on hi hauria d'haver alzinar. Actualment, però, estarien en regressió, ja que l'activitat forestal que les havia potenciat està desapareixent, i l'alzinar torna a colonitzar naturalment aquests indrets. L'alzinar apareix ja clarament en algunes àrees de pineda, mentre que en altres es manté encara com un estrat de vegetació arbustiu o arbori baix sota les capçades dels pins.</p> <p>El sotabosc de les pinedes està format per les comunitats de degradació de l'alzinar, sobretot brolles. A les pinedes de la Serralada de Llavaneres apareix la brolla comuna d'estepes i bruc boal.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és mantenir una coberta boscosa en una extensió important del municipi. Malgrat això, es preveu l'evolució de les pinedes cap a alzinars mitjançant un procés natural a respectar. Cal preveure que s'hi puguin impulsar intervencions si es produeix risc d'erosió del sòl. Els aprofitaments forestals que s'hi efectuïn han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic.</p>

article 212 bis. Pla Especial del centro eqüestre Llavaneres SA

La hípica del centro eqüestre Llavaneres SA, s'ordenarà mitjançant un Pla Especial Urbanístic ajustant-se en general a totes les determinacions establertes en aquest POUM respecte el sòl no urbanitzable i de forma més concreta a aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, moviment de terres, etc... especificades en el Títol VI d'aquest POUM

- L'àmbit del Pla Especial s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest POUM
- De forma particular el Pla Especial s'ajustarà al següent:
 - a) Tan sols s'admetrà nova edificació, ja sigui per aparcament o serveis, en els llocs que es proposi restituir els forats actuals de la topografia de forma que la nova arquitectura restitueixi amb la seva volumetria les condicions inicials de la finca
 - b) Altrament s'autoritzaran les edificacions soterrades per la construcció de les infraestructures tècniques de la instal·lació i per aparcament de la instal·lació, la ubicació del qual es determinarà segons la previsió que en faci el Pla Especial esmentat.
 - c) El nombre màxim de plantes de les noves edificacions queda fixat per l'alçada que s'hagi de restituir dividint per 3 metres i restant-li 0,5 mts de recobriment de terres per tal de permetre la plantació d'espècies vegetals autòctones i poder integrar-se el nou perfil del terreny al paisatge circumdant, tal i com havia estat la finca en l'origen.
 - d) Tan sols s'admetrà una l'alçada superior en una única peça i destinada a pavelló o pista coberta, havent, en aquest cas de justificar la integració paisatgística de l'actuació.
 - e) El pla especial realitzarà l'estudi i tractament necessari de les escorrenties d'aigua que transcorren pel seu interior
 - f) El pla especial establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona de la hípica (quadres, picador, restaurant, magatzem, aparcament...) així com el nombre màxim d'usuaris, vehicles i animals de la instal·lació. L'ús de bar-restaurant exclusiu per a socis, es restringirà a l'edificació actual que es troba ubicat continu a les oficines en l'edifici annex a l'actual pista coberta. El restaurant per socis pel públic en general, es restringirà a l'edificació principal actual que es troba ubicat a la plataforma de cota superior del pla 93.90 mts.
 - g) El pla especial establirà les condicions necessàries respecte l'aparcament de la instal·lació i les seves necessitats ordinàries en funció del programa funcional a desenvolupar
 - h) El contingut del Pla Especial, respecte les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindran un nivell de definició no inferior a un d'avant-projecte d'arquitectura, per tal de poder avaluar la seva implantació territorial i la seva integració paisatgística
 - i) El pla especial es farà càrrec de l'arranjament dels camins inclosos dins del seu àmbit segons els criteris establerts en aquest POUM
 - j) En els espais no edificats del Pla Especial s'admetran la instal·lació de carpes i elements desmuntables de caràcter temporal, com elements coadjuvants de les dues activitats regulades en aquest espai - la de restaurant i la d'hípica, a fi de que les instal·lacions d'hípica resultin òptimes per acollir concursos de nivell internacional i nacional, així com per a complementar l'activitat de restaurant. Els usos de les esmentades carpes desmuntables i temporals es definiran segons les determinacions del Pla Especial.
 - k) En el desenvolupament i execució del Pla especial de l'hípica caldrà minimitzar l'afectació dels hàbitats catalogats d'interès comunitari no prioritari, corresponents a alzines i carrascars (codi 9340) i a pinedes mediterrànies (codi 9540)

TÍTOL VII. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 213. Regulació paramètrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada Capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:

a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.

b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

1. Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector.

2. Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.

3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.

4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.

5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la.

c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.

3. D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, aquest POUM estableix en el Capítol Quart d'aquest Títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

article 214. Criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

1. Els edificis de nova construcció, els procedents de reconversió d'antiga edificació i els resultants d'obres de gran rehabilitació atendran als criteris ambientals i d'ecoeficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

2. Altrament les construccions s'adaptaran als criteris establerts en la present normativa d'aquest POUM.
3. En general la nova construcció, la rehabilitació o renovació dels edificis s'ajustaran als següents criteris:
 - Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua
 - regulació sobre els xarxes de sanejament de pluvials i residuals
 - regulació sobre mecanismes economitadors d'aigua
 - Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'energia
 - regulació sobre els tancaments de les edificacions i el seu comportament climàtic
 - regulacions sobre la producció de l'energia en els edificis
 - regulacions sobre l'orientació de les edificacions
 - Paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius
 - regulacions sobre els sistemes constructius de les edificacions
 - regulacions sobre la ventilació i transmitància tèrmica dels edificis
 - regulacions sobre el tractament de les aigües pluvials
 - regulacions sobre els tancaments exteriors
 - regulacions generals sobre materials i sistemes constructius
 - Paràmetres d'ecoeficiència relatius als residus
 - regulacions la separació fraccionada del residu: Envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper-cartró i rebuig

article 215. Criteris respecte l'estalvi d'aigua

1. L'Ajuntament en el transcurs de un any, iniciarà les tràmits per desenvolupar una ordenança municipal per a l'estalvi en el consum d'aigua al municipi i en concret que detalli els paràmetres per a la quantificació de les necessitats d'aigua dels jardins privats.
2. Mentre no es disposi d'aquesta ordenança, en els nous habitatges o en les rehabilitacions s'haurà de justificar mitjançant projecte que la demanda hídrica per a reg del jardí no supera els 200 L/m². S'entén per jardí la superfície total de la parcel·la exclosa l'edificació, és a dir: la suma de superfície pavimentada, vegetada, o amb altres tipus de coberta del sòl. Així doncs, es podran reduir les necessitats d'aigua teòriques mitjançant la tria d'espècies resistents a la sequera, la reducció de la superfície vegetada, i/o la utilització de sistemes i programacions de reg eficients.
3. A més, mentre no es disposi de l'esmentada ordenança municipal per a l'estalvi en el consum d'aigua, en els nous habitatges o en les rehabilitacions s'haurà de justificar mitjançant projecte que es cobreix un percentatge determinat de les necessitats d'aigua per al reg del jardí. Aquest percentatge de cobertura es defineix com la capacitat d'emmagatzematge d'aigües de pluja respecte les necessitats de reg estimades. El projecte haurà d'incorporar el o els corresponents equips de captació d'aigües pluvials (canals de recollida, filtre, dipòsit, equip de bombament, i circuit fins als punts de consum). En les parcel·les d'entre 500 i 1000 m² aquest percentatge haurà de ser com a mínim del 25%, i en les superiors a 1000 m² com a mínim del 15%. Les parcel·les de menys de 500 m² no estan subjectes a aquest requisit.
4. Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin lo que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvis d'aigua de la Diputació de Barcelona. La aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvis d'aigua a les dutxes aixetes i cisternes etc, exigeix també la necessitat d'incorporar un o mes sistemes de reutilització d'aigua als edificis.

5. D'acord amb les recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzaran preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable.
6. El manteniment de les piscines es farà mitjançant tècniques que minimitzin les necessitats de buidat

article 216. Criteris respecte la gestió dels residus

En els projectes de nous habitatges o en les rehabilitacions es garantirà que es disposa d'un espai fàcilment accessible d'acord amb la normativa vigent, en el que poder realitzar la fracció següent: envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper - cartró i rebuig

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

article 217. Parcel·lació i reparcel·lació

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

article 218. Parcel·la

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

article 219. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima construïble definida a cada zona. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions de la parcel·la mínima fan referència tant a la superfície com al seu front i fondària.
3. Quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes que puguin justificar la seva preexistència al planejament d'aplicació. De la mateixa manera quedaran excloses les parcel·les que, per l'ordenació urbanística establerta, no poden assolir els mínims fixats.
4. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als quaranta cinc (45°) respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.

article 220. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

article 221. Fons de parcel·la

Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

article 222. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

Article 223. Superfície total del sector

Correspon a la superfície total delimitada per cada sector delimitat en aquest POUM i que inclou tant els sòls que generen edificabilitat com aquells altres que per naturalesa de la seva procedència no els hi correspon edificabilitat d'acord amb la legislació vigent.

Article 224. Superfície computable de sector

1. Correspon a la superfície total inclosa dintre del sector als que els hi correspon l'aplicació del coeficient d'edificabilitat bruta segons la legislació vigent delimitada per cada sector en aquest POUM i que inclou els sòls que generen edificabilitat dins del sector.

2. D'acord amb l'article 35.4 del Reglament de la Llei d'Urbanisme D 305/06 la superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic no comptabilitza com a superfície als efectes establerts a l'article 35.2 del DL 1/05. S'entendrà, doncs, per superfície computable, els sòls amb dret a aprofitament segons l'establert en el TRLU 1/05, excloent de la superfície total del sector els sòls de domini públic que per manat de llei o per raó de la seva procedència (cessió obligatòria de planejaments anteriors) no computin a afectes de generació d'edificabilitat. Amb independència del valor assignat pel POUM al sòl computable del sector, haurà de ser el planejament derivat i el posterior projecte de reparcel·lació els documents que confirmin la superfície de sòl computable.

3. La superfície computable del sector s'establirà en el Pla Parcial i en el corresponent projecte de reparcel·lació en funció de la procedència dels sòls als que és d'aplicació el coeficient d'edificabilitat bruta segons la legislació vigent. No obstant l'anterior i quan la presència de sòl no computable es significativa en un sector delimitat, en el aquest POUM ja es realitza una medició aproximada del sòl computable diferenciant-la de la superfície total del sector.

article 225. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació o aquells sòls que per la seva procedència no els hi és d'aplicació aquest coeficient. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

article 226. Densitat màxima d'habitatges bruta

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hbtg/Ha).

2. La densitat màxima es podrà establir de forma absoluta o de forma relativa per cadascuna de les modalitats previstes en la legislació vigent (habitatges protegits en règims especial, general, concertat en qualsevol de les seves modalitats o habitatges lliures).

3. A l'efecte de garantir una correcta densitat tant en els solars com en les actuacions de substitució del teixit edificat actuals, s'estableix pel conjunt del Pla una densitat, en nombre màxim d'habitatges per parcel·la, que no serà superior a la que resulti del següent:

- Pel sostre destinat a habitatge lliure: 120 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit de preu concertat: 100 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim general: 90 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim especial: 80 m² per unitat d'habitatge
- En el sostre destinat a habitatge dotacional no s'estableix densitat

4. La limitació anterior tan sols podrà ser superada, en les zones en les que es permet l'ús de d'habitatge plurifamiliar, quan de l'aplicació de la densitat d'un habitatge per planta en la parcel·la, doni un resultat superior al que en resulta de l'aplicació de l'establert a l'apartat 3 d'aquest article

article 227. Edificabilitat màxima de sector

1. És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc.) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona. El sostre en soterrani, si no s'indica el contrari en el planejament derivat, no computarà a efectes d'edificabilitat, sempre i quan es destini a usos de garatge, aparcament o magatzem

2. L'edificabilitat màxima assenyalada en aquest Pla per cada sector o polígon, té la condició de lliurar que no es pot sobrepassar en el planejament derivat, de tal manera que haurà de ser aquest document derivat, el que estableixi definitivament l'edificabilitat del sector aplicant el coeficient d'edificabilitat sobre els sòls computables o aquells que tenen dret a generar aprofitament urbanístic segons la legislació vigent

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

article 228. Alineació del carrer o vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació.

2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels tècnics municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. En aquell cas, la vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol.

article 229. Rasant de l'alineació de carrer o vial

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

article 230. Rasant de carrer o vial

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

article 231. Amplada de carrer o vial

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.
3. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura o ampliacions dels existents, l'amplada de vial serà la que, en virtut del pla i del projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

article 232. Alineació de l'edificació

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de major detall, per aquelles zones en les que la posició de l'edifici es situa respecte l'alineació de carrer o vial.

article 233. Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2p (pb+1pp)	6,50 m
3p (pb+2pp)	9,50 m

4. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres (3,00 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les que s'estableix de forma concreta una altra dimensió.
5. En els casos de solar amb pendent perpendicular sobre el carrer i en les que hi hagi una diferència entre la cota del carrer i la cota de la fondària edificable superior a metre, l'edificació en la part posterior s'haurà d'ajustar de forma que la alçada de la façana interior del pati d'illa no superi l'alçada màxima definida pel front de carrer incrementada en 1,5 metres.

6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 264- d'aquestes Normes.
7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre respecte la cota de l'alçada reguladora mesurada des del carrer.
8. Les edificacions noves que es realitzin en el Nucli antic i, en general, en les zones incloses en el catàleg s'admetrà una flexibilitat fins a 1,00 m de les alçades màximes si amb la mateixa es millora la imatge del conjunt urbà i la integració de les noves edificacions amb les edificacions preexistents. En el cas de noves edificacions, veïnes a edificacions antigues amb les que es proposa una unitat funcional de major dimensió, s'admetrà que els forjats de la nova construcció s'ajustin al forjat de l'edificació que es conserva.
9. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.
10. En el cas que s'assenyali alçada reguladora mínima, es correspondrà amb l'alçada que haurà de superar l'últim forjat o la línia d'arrencada de la coberta dels edificis

article 234. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:

1. Edificis amb front a un sol carrer:

- a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
- b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
- c. Quan, per aplicació d'aquesta norma, resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial fora del límits de 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
- d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

2. Edificis amb front a dos o més carrers:

- a. Si fan cantonada o xamfrà, s'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal però operant amb el conjunt de les façanes com si fos una de sola. En el cas d'alçades diferents en els carrers que fan xamfrà, s'assenyala en els plànols d'ordenació la distància fins la que s'ha de córrer l'alçada del carrer de major dimensió.
- b. Si no fan cantonada o xamfrà, en cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun

d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable, si existeix pati d'illa, i fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació, en el cas d'illes compactes. En cap cas la diferència no serà superior a una planta.

3. Edificis amb front a un carrer situats sobre parcel·les amb fort desnivell:

a. Si estan situats entre un carrer al que donen front i un espai lliure -propi o veí- situat a més de tres metres per sota de la rasant del carrer, es procedirà de manera similar a l'establerta en el punt anterior, aplicant l'alçada reguladora màxima també des de la rasant d'aquest espai lliure com si fos un carrer més, per tal que l'alçada aparent de l'edifici des del sòl lliure veí o propi no sigui superior a la que té en la seva façana principal.

b. Les edificacions que fan front a carrers amb un fort pendent, mai tindran una edificabilitat superior a la que correspondria en un terreny pla.

article 235. Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de major detall.
3. En els llocs que no es defineixen alçades referides a carrer o en aquells possibles nous eixamples que es defineixen es respectaran, com a mínim, les següents relacions d'amplada de carrer, nombre de plantes i alçades d'edificació:

Amplada de carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
$C < 8\text{m}$	2p (pb+1pp)	6,50 m
$8 \leq C < 10\text{ m}$	3p (pb+2pp)	9,50 m
$10 \leq C$	4p (pb+3pp)	12,50 m

article 236. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.
2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació és compacta i dona front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant el retranqueig de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

article 237. Front principal i front secundari

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en els que el POUM estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.
2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i, a partir d'aquesta, l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).
3. Sobre el front secundari no es defineix cap fondària edificable.

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

article 238. Fondària edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de major escala i detall
3. La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.
4. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.
5. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa encara que, per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent a la del front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran, i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

article 239. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els següent tipus:
 - a. Pati d'illa lliure d'edificació, (clau 0p). És aquell en el que no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure el total del pati d'illa o una part del mateix, segons s'assenyali en els plànols d'ordenació. Altrament en aquest tipus de pati d'illa, la normativa específica de cada zona pot establir l'ocupació parcial d'un determinat percentatge d'ocupació del mateix. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, amb la clau 0p.
 - b. Pati d'illa amb ocupació total (clau 1p). És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, amb la clau 1p.
3. Les construccions a realitzar, en el cas que es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les següents condicions:
 - a. L'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la. La coberta serà obligatòriament plana, no transitable (se n'exceptua d'aquesta condició la part de l'edificació dins del pati d'illa que vagi destinada a la terrassa de la planta pis, que podrà ser acabada en terrat pla en els sis primers metres a comptar des de la fondària edificable). No es permeten les cobertes de fibrociment.

- b. La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades en aquestes NNUU) i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepasa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn.
- c. L'ús residencial serà admés, únicament, com a ampliació de l'habitatge situat dins la fondària edificable, sempre que la seva superfície no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que complementen.
4. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les següents condicions:
- En els patis d'illa lliures d'edificació (clau 0p) els soterranis podrà ocupar la totalitat del subsòl, si no s'assenyala el contrari.
 - En els patis d'illa amb ocupació total (clau 1p) es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

article 240. Solar

- És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.
- Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
 - accés rodat
 - encintat de voreres
 - pavimentació de calçada i voreres
 - xarxa d'abastament d'aigües
 - xarxa de sanejament
 - xarxa de subministrament d'energia elèctrica
- Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:
 - Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
 - Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en els termes previstos per l'article 38.3- d'aquestes Normes. En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

article 241. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

1. És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

article 242. Edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).

2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum, no comptabilitzant la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària.

3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m.

4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

5. En l'espai sotacoberta, per sobre de la última planta permesa, computaran a efectes d'edificabilitat els espais que tinguin una alçada superior a 1,50 metres

article 243. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

article 244. Densitat màxima d'habitatges neta

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

2. A l'efecte de garantir una correcta densitat tant en els solars com en les actuacions de substitució del teixit edificat actuals, s'estableix pel conjunt del Pla una densitat, en nombre màxim d'habitatges per parcel·la, que no serà superior a la que resulti del següent:

- Pel sostre destinat a habitatge lliure: 120 m^2 per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim concertat: 100 m^2 per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim general: 90 m^2 per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim especial: 80 m^2 per unitat d'habitatge
- En el sostre destinat a habitatge dotacional no s'estableix densitat

3. La limitació anterior tan sols podrà ser superada, en les zones en les que es permet l'ús de d'habitatge plurifamiliar, quan de l'aplicació de la densitat d'un habitatge per planta en la parcel·la, doni un resultat superior al que en resulta de l'aplicació de l'establert a l'apartat 3 d'aquest article

article 245. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.
3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
5. L'ocupació màxima és redueix en funció del pendent del terreny, segons el que s'estableix en l'article qu es refereix a continuació.

article 246. Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.
3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa en l'article 239– d'aquestes Normes, identificant-se amb la clau Op aquells sòls que han de restar lliures de qualsevol edificació (no inclou en aquesta consideració les potencials piscines sempre i quan la seva ubicació no produeixi un fort impacte visual ni suposi una pèrdua significativa –com a màxim un 20%- dels arbres existents
4. Les separacions assenyalades en els plànols d'ordenació en les zones d'habitatge aïllat, restaran lliures de qualsevol edificació principal i sobre les mateixes no s'admetrà altres construccions que les auxiliars establertes en les respectives zones i destinades únicament a les funcions d'accés a la parcel·la (persones, vehicles i aparcament) justificant de forma raonada, la integració del volum edificable amb la tanca i en el conjunt del seu entorn, per ser aquesta una solució preexistent en altres parcel·les veïnes.
5. En els terrenys en pendent es varia el percentatge màxim d'ocupació segons el següent:
 - Terrenys amb pendent inferior al 30%, s'aplica el paràmetre general d'ocupació
 - Terrenys amb pendent entre el 30 i el 50%, es disminueix l'ocupació màxima a la meitat
 - Terrenys amb pendent superior al 50%, seran terrenys inedificables
6. El conjunt dels arbres existents al municipi de Sant Andreu de Llavaneres es considera un element valor patrimonial i identitari d'un paisatge urbà que cal conservar i mantenir, de forma que amb la sol·licitud de la llicència d'obra nova o ampliació de les edificacions existents i qualsevol altra actuació que es pretengui realitzar en el sòl actualment ocupat per arbres s'adjuntarà la següent documentació
 - Sobre una ortoimatge ampliada a escala 1/1.000 (de les que existeixen a la xarxa d'internet per exemple al hipermapa de Catalunya de la Generalitat o altres disponibles a la xarxa d'igual precisió de sortida) es localitzarà i identificarà la totalitat de la intervenció proposada.

- Sobre un plànol topogràfic detallat a escala no inferior a 1/500 es grafiarà l'existència de l'arbrat existent, identificant la posició, la espècie, el diàmetre, l'alçada i la capçada de cada arbre.

7. L'arbrat existent que tingui la consideració d'element singular del verd urbà establerta a l'article 114- d'aquestes Normes s'ajustarà al que s'estableixi en el corresponent catàleg. En absència del catàleg tindran la consideració d'arbres singulars els que s'identifiquen a l'article 177.3- d'aquestes Normes respecte la protecció de l'arbrat dins de la protecció de la biodiversitat.

8. La resta d'arbres que no tinguin la consideració de singulars s'identificaran en grups en funció del seu diàmetre, alçada i capçada de forma que sobre els mateixos es respectarà el següent:

Grup A: Arbres que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 25cms, alçada superior a 8mts i capçada superior a 5mts: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 20% del total

Grup B: Arbres amb dimensions inferiors a les anterior, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 15cms, alçada superior a 5mts i capçada superior a 3mts: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 50% del total

Grup C: Arbres amb dimensions inferiors a les anterior, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 5cms, alçada superior a 3mts i capçada superior a 2mts: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 80% del total

Grup D: La resta d'arbres no inclosos en els anteriors. Sobre aquests no s'estableix cap limitació

9. De l'anterior condició se n'exceptuaran aquells que previ informe botànic detallat (amb descripció amplia de fotografies i si s'escau anàlisis) signat per tècnic competent (enginyer agrònom, biòleg, mediambientalista o similar) certifiqui alguna causa que aconselli la seva substitució per l'estat de l'arbre o per presentar risc pels bens i/o les persones. En aquest cas els arbres pels que es sol·licita la exempció, hauran de ser reposats (s'admetrà en un altre lloc proper de la finca) per un altre arbre de similars característiques al que es proposa eliminar.

article 247. Pati davanter i posterior de parcel·la

1. En aquelles zones en les que l'edificació s'edifica de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

a. Pati davanter de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte a la de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del que formen part.

b. Pati posterior de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació posterior, marcada per la fondària edificable, i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i mida del mateix, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.

2. Les condicions d'edificació del pati davanter i pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà segons la clau alfanumèrica corresponent. La clau alfanumèrica cal interpretar-la segons la definició establerta per als patis d'illa en l'article 239- d'aquestes Normes.

article 248. Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
2p (pb+1pp)	6,50 m
3p (pb+2pp)	9,50 m

4. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres (3,00 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les que s'estableix de forma concreta.
5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquestes normes.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 264- d'aquestes Normes.
7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.
8. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent la cunbrera de l'edifici.

article 249. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

article 250. Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una

d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

3. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

article 251. Planta baixa referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM.

2. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1,00 m del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

article 252. Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.

2. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos es grafien en el plànols d'ordenació del sòl urbà les separacions respecte el carrer o altres límits de qualificació

3. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre i quan no siguin superiors al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la.

article 253. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.

a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.

b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.

c. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.

- d. Aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00 m dels quals només 0,80 m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.
2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.
- a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
- b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m, dels quals 1,20 m podran ser opacs i la resta calats o amb materials vegetals.
3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
- a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
- b. L'alçada màxima s'estableix en 1,20 m i podran ésser opaques. Fins l'alçada de 2,00 m que garanteix la privacitat, la tanca haurà de ser vegetal.
- c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.

article 254. Adaptació topogràfica del terreny

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.
2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:
- a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre o 1,50 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
- b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.
- c. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, compliran amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a les següents limitacions:
- a. En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en l'article 239^o d'aquestes Normes.
- b. Quan per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,50 m s'escalonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.

4. Cad predi ha de recollir les seves aigües i en cap cas permetre que arribin a cap predi veí o al vial públic.

article 255. Unitat mínima de projecte

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat. La definició de la unitat mínima de projecte té una doble finalitat: per una part en els edificacions ja construïdes, garantir que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per un altra part, en els solars pendents d'edificar, garantir una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat. S'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb la clau UMP.

2. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una "unitat mínima d'edificació", per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.

4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti.

5. En el marc dels sectors de desenvolupament, els polígons d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel POUM o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent.

SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 256. Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.

2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:

a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.

b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.

c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

3. En les edificacions que se situen de forma lliure a l'interior d'una parcel·la o en les noves ordenacions volumètriques que es desenvolupin segons aquest POUM, la posició de les edificacions es realitzarà mantenint una distància suficient entre elles que garanteixi la preservació de la intimitat entre els diferents habitatges i assegurui uns convenients nivells d'assolellament i il·luminació de les seves estances principals.

article 257. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.
3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment es podran admetre les construccions auxiliars aparellades sobre una de les llindes de dues parcel·les veïnes. Tant mateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.
5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.
6. Les instal·lacions esportives: piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs no tindran la consideració d'edificacions auxiliars, no obstant s'atendran al següent:
 - L'alçada dels seus murs s'ajustarà a les determinacions generals establertes per les tanques o pels murs definits en aquest POUM
 - Els frontons hauran de complir les condicions establertes amb caràcter general per l'edificació principal sense superar en cap cas l'alçada màxima de 6 metres

article 258. Planta baixa

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
 - a. La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
 - b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari, serà de 2,70 m per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada i per les altres zones en les que l'ús dominant sigui l'unifamiliar, i de 3,50 m per la resta de les tipologies. Tanmateix s'admetrà una alçada lliure inferior a 3,50 metres i superior a 2,70 metres en aquells blocs plurifamiliars en els que la reducció d'aquesta alçada resti justificada per trobar-se envoltats d'espais sense gaire activitat econòmica o comercial en el carrer, i sempre i

quan aquesta alçada no comporti distorsions respecte la composició arquitectònica general del conjunt en el que estan localitzades aquestes construccions.

3. No s'admet la planta entresòl, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
4. En els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/2.000, s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest POUM i que s'han de mantenir o respectar. La identificació dels mateixos es defineix en la llegenda dels esmentats plànols.

article 259. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, regulada a l'article 258- d'aquestes Normes. La planta baixa referida a carrer o parcel·la es regulen als articles 236- i 251- respectivament d'aquestes Normes.
2. En les edificacions referides al carrer, tindrà la consideració de planta soterrani, tota planta situada per sota de la que té la consideració de la planta baixa. En les edificacions referides a la parcel·la, a més del regulat anteriorment, també tindrà la consideració de planta soterrani tota planta o part de planta enterrada o semienterrada que tingui el sostre a menys de 100 cms sobre el nivell de terra exterior definitiu en qualsevol perímetre de l'edificació.
3. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.
4. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.
5. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
 - a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.
 - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.
 - c. L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
 - d. Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.
6. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal, excepte si a la regulació de la zona s'estableix una regulació més restrictiva.
7. En cas que les condicions d'ús privat del subsòl establertes per aquestes Normes no sigui compatible amb alguna servitud administrativa, s'haurà de procedir a la seva expropiació, tal i com indica l'article 56.5- d'aquestes Normes.
8. Les plantes soterrani no computen en els índex d'edificabilitat, si l'ús es d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.

article 260. Plantes pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,50 m mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

article 261. Planta terminal de l'edifici o planta àtic

1. La planta terminal de l'edifici o planta àtic, quan es permeti, s'identifica com la planta que està per sobre de les plantes pis i està situada immediatament sota la coberta de l'edificació. La planta àtic té clarament l'aspecte d'una planta aparent més per sobre de les plantes pis i sempre té una ocupació inferior a les plantes pis, situant-se habitualment enretirada del pla de façana de l'edificació.
2. L'ocupació de la planta àtic en els edificis, en els que es permeti es regularà segons les següents condicions:
 - Una condició de superfície, establint un percentatge màxim en la planta àtic respecte la planta pis de l'edifici. Aquesta ocupació màxima en superfície de la planta àtic s'establirà de forma particular en les condicions de cada zona.
 - Una condició de linealitat de l'alineació de la planta àtic en respecte a les plantes pis, establint un percentatge màxim de coincidència del perímetre de l'alineació de la planta terminal, amb el perímetre de l'alineació de les plantes pis del mateix edifici. Aquesta condició s'haurà de complir en cada front de l'edifici.

article 262. Coberta

1. És la part terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. La coberta serà plana o inclinada, i en aquest cas, obligatòriament, acabada en teula ceràmica de colors marrons o rogencs i el seu pendent no serà superior al 30%.
3. El pla inferior de la coberta arrencarà, com a màxim, 0,40 m per sobre de la intersecció teòrica dels plans definits per la cara superior de l'últim forjat resistent i la cara interior del pla de la façana de l'edifici. El carener de la coberta no estarà mai a una alçada superior a 3,00 m d'aquest punt d'intersecció.

article 263. Planta sotacoberta

1. És la planta possible que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta, essent l'últim forjat real.
2. En cap cas, la distància entre la cara superior del forjat de la planta sotacoberta, mesurada en el pla de façana, i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà 0,40 m.
3. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.

- ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.

- les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta sense sobresortir-ne.

4. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m computaran a efectes d'edificabilitat.

5. Per poder practicar obertures amb tancaments verticals, es podrà seccionar la línia de coberta en aquell punt que formi un amplitud de 90 cms d'alçada com a mínim des de l'últim forjat. Aquest espai seccionat verticalment del diedre generat pels pendents, es separarà 1,50 metres de les mitgeres.

article 264. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.

3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.

4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:

a. La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora.

b. Les separacions entre terrasses quan no sobrepassin el pla de teulada.

c. Les baranes dels patis interiors, amb una altura màxima de 1,20 m.

d. Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats sota la coberta real, i les xemeneies situades per sobre de la teulada (S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació, antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció). Podrà disposar-se d'instal·lacions de captació de l'energia solar integrats en la coberta de l'edifici sempre que no produeixin molèsties als veïns.

e. Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt del nivell de l'últim forjat es col·locaran sota el diedre definit pel pendent màxim de la coberta i, sempre que sigui possible, sota la coberta real.

article 265. Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats etc... puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment s'eximirà de la condició anterior a aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre i quan estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any des de l'acabament de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'ajuntament podrà obligar al tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment.

article 266. Cossos sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos és de 3,50 m respecte la rasant de l'alineació de carrer, excepte en el cas en què l'edificació estigui reculada de l'alineació de carrer o vial. En aquest cas els cossos sortints es situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre i quan no sobresurtin de l'alineació de carrer o vial.

3. S'estableixen els següents tipus:

a. Oberts: Si tenen tres cares obertes.

b. Semitancats: si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

c. Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla perpendicular a la façana situat a 1,00 m de les mitgeres.

5. En les edificacions aïllades la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes d'edificabilitat, però si en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.

6. Excepte en la zona del Nucli antic i extensions del nucli antic, s'aplicaran els següents criteris en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:

a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:

- En carrers fins a 10 m d'amplada: 0,60 m.

- En els carrers de més de 10m i menys de 15m d'amplada: 0,80 m.

- En els carrers de més de 15m d'amplada o amb front a espais oberts: 1,00 m.

- En qualsevol cas no es podrà superar l'amplada de la vorera.

b. Longitud màxima de vol: no superarà el 50% de la llargària de la façana.

7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els oberts. Els cossos sortints dels patis s'ajustaran a les següents condicions:

- No sobrepassaran el vol màxim de 0,60 m.

- la seva longitud no superarà el 50% de la façana del pati.

- no s'admetran cossos sortints en aquells patis d'illa en els que no es pugui inscriure un cercle de 12 m de diàmetre.

article 267. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana (sòcols, pilastres, gàrgoles, ràfecs, cornises, barbacanes, etc.). Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.
2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.
3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:
 - a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6,00 m.
 - b. Es prohibeixen en voreres de menys de 0,80 m.
 - c. Poden ocupar una cinquena part de la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,15 m.
4. Les condicions de vol pels elements sortints de planta coberta són les següents:
 - a. 0,40 m en carrers de menys de 12 m.
 - a. 0,80 m en carrers de més de 12 m.

article 268. Patis de llum o celoberts

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exteriors si tenen una o més cares obertes a espais lliures. En aquest darrer cas es consideraran façanes a tots els efectes, particularment pel que es refereix a qualitat d'acabats, i hauran de formar una composició harmònica amb el seu conjunt.
2. La ventilació de les dependències definides en el decret d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.
3. En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part amplificada dels mínims que aquí s'estableixen.
4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminueixen les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de com a mínim 1/20 de la superfície del pati.
5. Les condicions mínimes per als patis de llum s'adaptaran al que estableixi el corresponent decret d'habitabilitat
6. Poden crear-se patis mancomunats entre dues finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.
7. Els patis de llum i ventilació es consideren volum edificat i computen als efectes d'edificabilitat màxima i d'ocupació màxima

article 269. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. En caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb l'entorn urbà, essent denegades aquelles construccions que atenen les normes generals del bon gust i els criteris de la bona arquitectura.
3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest o quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter individual.
4. En cas que les ordenances permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en façana, serà preceptiu demanar llicència i preveure la seva integració en el conjunt de l'edifici
5. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, s'admet qualsevol material de façana amb la limitació de no emprar acabats lluents o de colors vius. Els paraments de mitgeres vistes, ni que sigui provisionalment, edificis auxiliars i tanques tindran el mateix criteri de tractament.
6. En els altres elements arquitectònics, com fusteries, persianes, canaleres, etc. es prohibeix l'ús dels colors llampants.

CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

article 270. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- b. Segons la permissibilitat. El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat. El POUM, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'intervenció Integral de l'administració Ambiental (Llei 3/1998) i aquelles activitats per les que calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.
- d. Segons el domini. El POUM, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 271. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial etc...) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial especial, hotel, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.
3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzems i industrial.
4. Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.
5. Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.
6. Equipaments i d'infraestructures: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de d'infraestructures. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sòcio-cultural, esportiu, administratiu, d'infraestructures, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 272. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

1. Els usos específics són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

- a. Habitatge unifamiliar: es refereix a als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.
- b. Habitatge plurifamiliar: edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apart-hotels ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.
- c. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.
- d. Residencial especial. Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els hotelers.
- e. Residencial mòbil: comprèn fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquest ús.
- f. Hoteler: comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent. No s'admeten la modalitat d'apart hotel, amb les excepcions explícitament assenyalades en la regulació de les zones.
- g. Comercial: L'ús comercial al detall és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració i les activitats lúdiques. La regulació pel que fa a l'ús comercial, s'estarà al que es disposa a la Llei 18/2005 de 27 de desembre, d'equipaments comercials, i al que es regula al Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega l'esmentada Llei
- h. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.
- i. Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
- j. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.
- k. Magatzems: comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies, sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Comprèn, també, els establiments destinats al comerç a l'engròs. L'ús

de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinària de que disposi.

l. Industrial: comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el POUM, s'ajustarà al que estableixi la corresponent ordenança municipal pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte l'ús industrial. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el POUM estableix la següent diferenciació.

- Indústria tipus I: comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, en que no existeixin raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.

- Indústria tipus II: comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, però que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.

- Indústria tipus III: comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

De forma general les possibles molèsties sobre els teixits veïns es regularà d'acord amb els paràmetres establerts en la secció tercera del present capítol sobre la regulació específica dels usos i les activitats.

m. Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.

n. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.

o. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

p. Sòcio-cultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religió, no incloses en l'ús educatiu.

q. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

r. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.

s. Serveis tècnics: comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, estacions de servei, benzineres, etc).

t. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Quarta d'aquest mateix Capítol.

u. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

v. Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

- w. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què li és d'aplicació.
2. Aquesta nomenclatura és independent de la que pugui utilitzar la Generalitat de Catalunya en la seva normativa específica.
 3. Quan una activitat sigui englobable en dos o més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cada un d'ells.

article 273. Classificació d'usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:
 - a. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
 - b. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
 - c. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
 - d. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
2. Els usos dominants, compatibles i/o condicionats podran ocupar la totalitat o una part de l'edificació regulada per a cada zona, a menys que les condicions particulars indiquin el contrari.

article 274. Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El Pla, atenent a les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.
2. En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel POUM per a cada zona, subzona o sistema.

article 275. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 276. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el sòl urbanitzable, els plans parcials o especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable i d'acord amb l'establert en el vigent TRLU 1/05.

article 277. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un o diversos usos generals o dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
2. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - prohibir usos compatibles amb el POUM.
 - admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.
3. En caràcter general i pel que fa al potencial canvi d'ús del sòl o l'establiment d'alguna activitat diferent de les potencialment contaminants en els àmbits de gestió i planejament definits pel POUM que compreguin sòls en els quals s'hagi desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants recollides en l'annex I del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per la declaració de sòls contaminants, requerirà la presentació a l'Agència de Residus de Catalunya d'un informe de situació per part dels propietaris d'aquests sòls, de conformitat amb l'article 3.5 del Reial Decret esmentat.

article 278. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest Pla.
2. Aquests usos es poden autoritzar amb caràcter provisional d'acord amb el que preveu el TRLU 1/05. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article 279. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.
4. Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'intervenció Integral de l'administració Ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

article 280. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix per l'ordenança municipal corresponent.

article 281. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:
 - a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'ordenança municipal corresponent, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres, ordenats de major a menor conflictivitat respecte a quotidianeïtat i la convivència urbana diària:
 - Càrrega i descàrrega.
 - Sorolls i vibracions.
 - Risc d'incendi (càrrega de foc)
 - Olors
 - Contaminació atmosfèrica.
 - Aigües residuals.
 - Risc d'explosió

- Radiacions electromagnètiques.

3. Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de l'ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

4. L'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, establirà la classificació de les diferents situacions relatives i el seu grau de compatibilitat o admissibilitat, així com la regulació de les activitats en funció del seu nivell d'incidència sobre l'entorn, els altres usos i el mediambient. L'ordenança regularà com a mínim el següent:

4.1. La classificació de les situacions relatives

- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.

- La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

4.2. Càrrega, descàrrega i afectació a la circulació

- Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

a. Comerç de superfície total superior a 400 m²

b. Indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi

c. Indústria aïllada i separada

d. Magatzems de superfície superior a 200 m²

e. Els que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'ajuntament.

- Condicions de càrrega i descàrrega

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior de l'edificació o dins dels límits de la parcel·la i tindrà, amb caràcter general, com a mínim les dimensions d'un rectangle de 10 metres de llargada i tres metres d'amplada. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament dels vehicles habituals i es preveuran lliures de tot obstacle. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent des de la línia de façana. L'amplada mínima de l'accés serà de quatre metres en carrers d'amplada igual o inferior a set metres i de tres metres en carrers d'amplada superior a set metres. En cas d'emplaçament d'activitats en situacions existents que no s'adeqüin a les determinacions fixades, o en cas de que els vehicles que facin ús de la zona de càrrega i descàrrega tinguin unes dimensions superiors a 2x6 metres, caldrà justificar degudament l'adequada funcionalitat de l'accés amb la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats, per tal de que no dificultin el trànsit per la via pública.

- Càrrega i descàrrega a la via pública.

L'autorització de reserves a la via pública es condicionarà al tipus d'activitat i a l'horari.

4.3. Sobre els sorolls i vibracions

- Les molèsties per sorolls i vibracions produïdes per les diferents activitats vindran regulades per l'ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica i per les determinacions que la complementin, pel que fa a la regulació de les mateixes en horari nocturn.

4.4. Risc d'incendi

- Les activitats, en funció del risc d'incendi que presentin, es classificaran d'acord amb el nivell de risc intrínsec de les instal·lacions, els quals es fixen en funció de la càrrega de foc ponderada.
- La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la NBE-CPI-96 o normativa que la substitueixi o complementi. En aquelles activitats que no sigui d'aplicació aquesta norma, s'aplicarà la normativa sectorial específica. El valor de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament del sector serà en funció del nivell de risc intrínsec existent.

4.5. Olors

- S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte i s'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire manifestament molesta. Quan la concentració de la substància comporti un cert nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

4.6. Contaminació atmosfèrica

- Es defineix una activitat com a potencialment contaminadora de l'atmosfera aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència a l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones, flora i fauna i per als béns de qualsevol naturalesa.
- Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica: la relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o legislació que les substitueixi. Les activitats es classificaran d'acord amb el catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera relacionades a l'annex i del decret 322/87.

4.7. Aigües residuals.

- L'ordenança establirà les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, quant a les instal·lacions de pretractament, depuració, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc...
- Igualment l'ordenança establirà les condicions que hauran de complir per descarregar directa o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament els abocaments de característiques o concentració instantània de contaminants.

4.8. Risc d'explosió

- Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:
 - a. Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:
 - Processos endotèrmics
 - Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o que hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.) i a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge etc.)
 - Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.
 - b. Activitats que utilitzen explosius industrials:
 - No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la

compartimentació sigui com a mínim RF-120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

4.9. Sobre les radiacions electromagnètiques

- S'entén per radiació electromagnètica aquella emissió i propagació d'energia sense necessitat d'un suport material, creada per càrregues elèctriques en moviment respecte de l'observador.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

article 282. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, i els plans de millora i especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.

article 283. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

3. Les places d'aparcament i els seus accessos hauran de complir els requisits mínims següents:

- L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament serà de 2,20 m, en el cas que sigui en planta soterrani. Si són en planta baixa o en planta pis s'ajustaran a les condicions assenyalades en aquesta part de l'edificació. Tan sols s'admetran alçades interplantes inferiors en els edificis exclusivament destinats a aparcament i en els que de forma específica es justifiqui que els nous nivells dels forjats i en general tot el nou conjunt edificat s'integra en el paisatge urbà en el que s'insereix i de forma molt més específica si l'entorn està inclòs dintre d'alguna de les categories establertes en el catàleg d'edificis i conjunts
- Les dimensions mínimes de les places d'aparcament seran de 4,50 m x 2,20 m i, en conjunt, el projecte haurà de preveure 25 m² per cada plaça d'aparcament, inclosos els accessos dins de la parcel·la.
- En els habitatges unifamiliars es considerarà accés el tram que discorre entre el límit amb el carrer i la porta del garatge.
- La rampa d'accés als soterranis tindrà, en direcció al carrer, un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4%. La resta del seu trajecte tindrà un pendent màxim del 20%.
- L'amplada mínima de la rampa i l'accés serà de 3,00 m en tots els seus punts.
- Si hi ha més de 40 places d'aparcament amb un únic punt d'entrada i sortida de vehicles, l'amplada mínima serà de 5,40 m.

article 284. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

1. Habitatges: S'establirà la reserva segons el tipus d'habitatge que es realitzi

- Pels habitatges lliures: 2 places per cada nou habitatge lliure que es realitzi
- Pels habitatges protegits: 1,5 places per cada nou habitatge protegit

- Com a norma general, la condició anterior no serà d'aplicació en les actuacions de reforma, ampliació o millora que es realitzin en les edificacions existents i que no comportin un major nombre d'habitatges respecte els existents. No obstant això i en casos singulars de rehabilitacions o reforma integral de l'edificació, segons el volum de l'actuació que es pretengui realitzar (s'avaluarà cas a cas en les actuacions de més de 10 habitatges), es podrà exigir el compliment de l'anterior condició.
 - En les operacions de reforma, ampliació o millora de l'edificació existent que comportin augment de densitat, s'aplicarà l'anterior condició per tot els habitatges que es generin en l'actuació.
2. Comercial: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda, excepte que la legislació sectorial en matèria d'aquests equipaments comercials sigui més exigent.
 3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
 4. Hotels, residències i similars:
 - a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.
 - b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.
 - c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.
 5. Restauració: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
 6. Recreatiu: Una plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.
 7. Industrial: Una plaça per a cada 300 m² o fracció de superfície construïda.
 8. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda.
 9. En el supòsit de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.
 10. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.

article 285. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Excepcionalment, podran quedar exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament en els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:
 - a. Causes de mida.
 1. Quan l'aplicació dels mòduls de l'article anterior doni un nombre de places d'aparcament inferior a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament. Aquesta causa no s'aplicarà sobre les parcel·les i construccions destinades a habitatges unifamiliars aïllats
 2. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.
 3. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest POUM, el propietari o promotor haurà de demanar a l'ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.
 - b. Causes tècniques. Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

2. L'exempció de la condició anterior serà justificada i raonada expressament en la sol·licitud de la llicència i sempre i quan no concorrin singulars condicions urbanístiques que determini el manteniment de la prescripció.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes situades dins de sectors subjectes a Planejament derivat o dins de l'àmbit de Polígons d'Actuació, que aquest POUM delimita, hauran de les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'ajuntament haurà d'aprovar o adaptar, com a complement del POUM, les ordenances i instruments següents:

- Ordenança que regularà la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació, en base al criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn.
- Ordenança municipal de protecció mediambiental.
- Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats.
- Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
- Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- Ordenança municipal sobre aparcaments.
- Ordenança municipal reguladora d'activitats ramaderes.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació lumínica.
- Ordenança municipal per l'estalvi del consum d'aigua i de forma particular que detalli els paràmetres per a la quantificació de les necessitats d'aigua dels jardins privats.
- Catàleg general d'elements singulars del verd urbà i que de forma particular identifiqui aquelles arbredes i arbres d'interès local.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que el seu contingut continua vigent, en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

En aquest sentit, per qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, en el benentès que, en tot allò en que hi hagi contradiccions, prevaldrà el rang superior.

A continuació es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament o en tràmit que queden vigents en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM:

NORMES URBANÍSTIQUES
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, ADDICIONALS I FINALS

nom	Codi	aprov de tramitació	Data aprov def	DOGC
La Masia	PERI 08		28/09/2006	12/01/2007
Morera	PEM 10		28/09/2006	19/01/2007
Sector A. Can Bacardí	PERI 14		17/05/1989	08/09/1989
Sector C	PERI 15		05/04/1982	
Verge de Lourdes	PERI 16		07/12/1982 Mod. 25/01/2007	04/02/1983
Els Eucaliptus	PP 01		18/05/1905	31/08/2005
Can Bacardí	PP 04		20/10/1999	24/12/1999
Llac Caralt	PP 05	aprovació. provisional 22/06/2009	suspensió CTUB 23/09/2009	
El Llarenc	PP 08		12/02/2003	27/05/2004
Surray Oest	PP 11		12/03/2003	23/12/2003
Le Monnier	PP 12	Modif. Apr. inicial 26/05/2009	19/01/2005	11/03/2005
Petita indústria 1	PP 13		16/10/2002 Mod. 25/09/2008	30/11/2004 28/01/2009
Petita indústria 2	PP 14		25/01/2006 Mod. 25/09/2008	29/03/2006 28/01/2009
Turó d'en Llull	PP 15		20/10/1999	30/09/2002
Turó de Sant Sebastià	PP 16		22/09/2005	31/01/2006
Pla d'en Marc	PP17		27/03/1985	03/07/1985
Roca de la Nao	PP18		15/07/1981	09/09/1981
Pla de Sant Pere	PP19		08/06/1987 Mod. 25/01/2007	09/03/1988 Pendent publicació
El Balís	PP20		15/11/1989 Mod. 22/04/1998	09/06/1998 09/06/1998
El Balís-2	PP20-bis		12/12/2001	16/12/2003
L'Ametllareda	PP21		05/04/1982 Mod. 30/11/1988 Mod. 20/09/1999 Mod. 02/04/2009	28/05/1982 15/02/1989 24/12/1999 19/05/2009
El Molí	PP22		05/11/1986	18/12/1987
El Turó	PP23		05/11/1986 Mod. 19/09/1990 Mod. 09/12/1992 Mod. 18/10/2000	12/02/1987 29/03/1993 13/02/2001
Ca n'Amat	PP24		29/04/1981 Mod. 19/06/1991 Mod. 09/12/1992	05/08/1981 23/10/1991 29/03/1993

NORMES URBANÍSTIQUES
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, ADDICIONALS I FINALS

nom	Codi	aprov de tramitació	Data aprov def	DOGC
El Mirador	PP25		07/03/1990 Mod. 21/01/2003	11/06/1990 05/05/2003
Modificació puntual de les Normes subsidiàries en el sector PP-6 dels Atmellers i el sector d'equipament delimitat pel passeig de Joaquim Matas, el carrer dels Contrabandistes, el passeig de les Alzines i l'avinguda de can Amat.			21/04/2006	15/11/2006
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en els sectors la Fàbrica Mora i can Sans			30/04/2008	10/07/2008
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit definit per la finca can Rivière			15/06/2005	30/09/2005

Pla especial del sector can Castillo			21/04/2004	28/06/2004
Pla especial d'ordenació de la franja dreta del carrer Acatà, 10-28			12/05/2004	12/05/2004
Pla especial d'ordenació del sistema d'equipaments situat a les finques de can Caralt i el Perelló			21/03/2001 Mod. 13/11/2002	15/06/2001 18/22/2003
Pla especial de reforma interior del terreny situat al passeig de les Monges núms. 36-38			21/05/1997 Mod. 23/02/2000	15/07/1997 19/05/2000
Pla especial del sistema d'espais lliures equipats del Pla especial de reforma interior 16 Verge de Lourdes			17/04/2002	25/06/2002.
Pla especial de protecció de patrimoni de la finca el Monestir			15/12/2004	08/02/2005
Pla especial d'ordenació de protecció de patrimoni de la finca situada a l'avinguda Catalunya, 45-B			22/06/2006	15/12/2006
Pla especial de protecció de patrimoni de la masia can Rivière			25/01/2007	10/04/2007
Pla especial de protecció de patrimoni de la finca situada al passeig de les Monges, 48, coneguda com a can Cornell o can Graupera			14/05/2009	08/09/2009
Pla especial de protecció de la finca situada al carrer Pintors Masriera, 18-20, coneguda com a can Serra			29/01/2009	03/04/2009

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

Tots aquells altres instruments de planejament anteriors a l'aprovació del present POUM, que contradiguin o infringeixin el seu contingut queden derogats.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'ELABORACIÓ DEL POUM APROVACIÓ PROVISIONAL (2007-2011)

GRUP MUNICIPAL CIU (GOVERN MUNICIPAL)

- Bernat Graupera i Fàbregas	Alcalde
- Josep Molina Marchan	1r Tinent d'Alcalde
- Josep Molins i Puig	2n Tinent d'Alcalde
- Sandra Carreras i Ruiz	3r Tinent d'Alcalde i Regidora d'Urbanisme
- Juan Manuel Garcia i Concepción	4t Tinent d'Alcalde

GRUP MUNICIPAL PP

- Carlos Bartomeu i Castro
- Antoni Majó i Vives
- Susana Graciela Clerici

GRUP MUNICIPAL ERC

- Joan Mora i Buch

GRUP MUNICIPAL PSC

- Carme Bastida i Marco

GRUP MUNICIPAL GENT DE LLAVANERES

- Joan Rubal i Díaz

GRUP MUNICIPAL SOS LLAVANERES

- Josep Ruiz i Royo

REGIDOR NO ADSCRIT

- Víctor Ros i Casas

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

ÀREA DE SERVEIS TERRITORIALS

- Xavier Andreu i Barrera	Arquitecte Municipal
- Carlota Cristóbal Fröhlich	Arquitecte assessora municipal
- Eduard Cot i de Torres	Enginyer Municipal
- Ricard Alsina i Salicru	Enginyer Municipal
- Andreu Tornés i Noms	Aparellador Municipal
- Héctor Andino Pol	Tècnic Medi Ambient
- Jaume Raventós i Barrera	Inspector via pública
- Cristòfol Sánchez Galán	Delineant
- Isidre Ródenas i Casas	Administratiu
- Noèlia Moreno Arnal	Administrativa

EQUIP REDACTOR

JORNET-LLOP-PASTOR S.C.P.:

- Sebastià Jornet Forner	arquitecte
- Carles Llop Torné	doctor arquitecte
- Joan Enric Pastor Fernández	arquitecte
- Marcela Balliano Ghiglione	arquitecte
- Gabriel Jubete Andreu	arquitecte
- Albert Mampel i Cava	estudiant
- Xavier Matilla Ayala	arquitecte
- Anna Pastor Fernandez	arquitecte
- Mònica Beguer Jornet	arquitecte
- Núria García Soto	arquitecte
- Camila Acosta Amador	arquitecte
- Napoleón Guerrero Guerra	arquitecte
- Eduard Antorn Monseny	arquitecte
- Mireia Valls Gil-Vernet	arquitecte
- Arnau Bujons	arquitecte
- Claudia Peñaranda Fuentes	arquitecte
- Luca Mirandola	arquitecte
- María Ríos Carballeira	arquitecte
- Marcela Caldas Mantilla	estudiant

- Anat Chervinsky	arquitecte
- Daniele Caron	arquitecte
- Èlia Hernando Navarro	estudiant
- Josep Cullell Maynou	arquitecte
- Miriam Germeno	arquitecte
- Paula Sirvent Raga	arquitecte
- Joaquín Rodríguez Vilaró	arquitecte
- Montse Ferrés Soler	arquitecte
- Lorena Rius Verdaguer	arquitecte
- Isabel Lacasa Tíl	administrativa

ASSESSORIA JURÍDICA

Angels Gil-vernet	advocat
Neus Fontrodona	advocat

INFORME MEDIAMBIENTAL

- Minuartia	
- Roser Campeny	doctora en biologia
- Vicenç Planas	enginyer agrònom

MEMÒRIA SOCIAL

- Montserrat Mercadé Marimon	geògrafa
- Maria Bonet Esteve	geògrafa

CRÉDITS**PLA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA AL POU M (2003-2007)****COMISSIÓ POLÍTICA**

- Víctor Ros i Casas	President
- Antoni Jiménez i Gómez Vocal:	Regidor d'Urbanisme
- Antoni Majó i Vives Vocal:	Representant PP
- Pilar Arnau i Herrero Vocal:	Representant PSC
- Lluís Nogueras i Moulines	Vocal: Representant CiU
- Joan Mora i Buch Vocal:	Representant Gent de Llavaneres

COMISSIÓ D'EXPERTS

- Antoni Jiménez i Gómez	President: Regidor d'urbanisme
- Hugo Roldán i Villena	Director de l'Àrea de Serveis Tècnics
- Xavier Andreu i Barrera	Arquitecte Municipal
- Eduard Cot i de Torres	Enginyer assessor
- Andreu Tornés i Noms	Aparellador Municipal
- Juli Mauri i de los Ríos	Tècnic de Medi Ambient
- Josep Lluís Valentí i Martínez	Secretari Municipal
- Lluís Silva	Cap de la Policia Local
- Antoni Alarcón i Puerto	Biòleg
- Lluís Cantalops Valeri	Arquitecte
- Alfredo Jorge Juan Andrés	Aquitecte
- Albert Alumà Carreras	Tècnic

CONSELL CONSULTIU

- Víctor Ros i Casas	President
- Antoni Jiménez i Gómez	Regidor d'Urbanisme
- Representants de les associacions de veïns	
- Representants de les entitats civils i socials del municipi	

Sant Andreu de Llavaneres, maig 2010