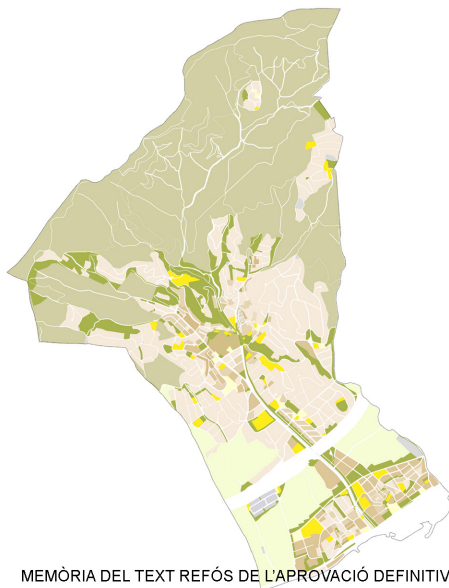


AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES. MARÇ DE 2011



MEMÒRIA DEL TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES
TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA

MEMÒRIA DEL TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL POUM DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

ÍNDEX

1. Estructura i contingut del present document.	3
2. Prescripcions que emanen dels informes sectorials	5
3. Prescripcions de l'acord de l'aprovació definitiva	11
4. Prescripcions relacionades a l'informe tècnic i jurídic	21
5. Prescripcions no incorporades en el text refós i les bases tècniques que avalen el requeriment previ presentat per l'Ajuntament de Llavaneres	65

MEMÒRIA DEL TEXT REFÓS DE L'APROVACIÓ DEFINITIVA DEL POUM DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

1. Estructura i contingut del present document.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (CTUB), en la seva sessió de 27 de gener de 2011 va acordar aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres, promogut i tramès per aquest Ajuntament, i supeditant-ne la publicació al DOGC i conseqüent executivitat, a l'aprovació d'un Text Refós verificat per l'òrgan que va atorgar l'aprovació provisional que, incorpori un seguit de prescripcions que es detallen en el propi acord.

El present document conté la justificació del compliment de les esmentades prescripcions

Les prescripcions acordades per la CTUB es recullen en dos documents:

- a. En el propi acord de la CTUB
- b. En l'informe tècnic i jurídic (ITJ)

El propi acord de la CTUB i al respecte al seu contingut, conté dues parts, en primer lloc relaciona el conjunt d'informes sectorials, quines prescripcions han de ser incorporades en el document del text refós de l'aprovació definitiva i en la segona part, estructurat per diferents apartats, el conjunt de prescripcions que caldrà incorporar en el document del text refós

D'acord amb l'anterior, aquest document s'estructura en quatre parts:

- 1) Inclou les prescripcions que emanen dels informes sectorials
- 2) Inclou les prescripcions de l'acord de l'aprovació definitiva
- 3) Inclou les prescripcions relacionades a l'informe tècnic i jurídic
- 4) Inclou les prescripcions no incorporades en el text refós i les bases tècniques que avalen el requeriment previ presentat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i que sustenten de forma justificada, el perquè de la no incorporació d'aquestes prescripcions en el document del text refós

2. Prescripcions que emanen dels informes sectorials

Al respecte dels informes sectorials l'acord de la CTUB, prescriu que cal incorporar les prescripcions que emanen dels següents informes:

- Secretaria per la Planificació Territorial de data 30 de novembre de 2010

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les prescripcions de la Secretaria per la Planificació Territorial, varen ser rebudes per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en una data posterior a la de l'aprovació provisional, celebrada pel plenari del mateix ajuntament en data de 28 de juliol de 2010. Al respecte d'aquestes prescripcions, cal dir que han estat incorporades totes les prescripcions de l'informe de la Secretaria de Planificació Territorial en el document del text refós de l'aprovació definitiva, excepte la que fa referència a l'edificabilitat dels sectors de ponent i llevant per les següents raons: Aquesta prescripció forma part del conjunt de prescripcions per les que l'Ajuntament, ha presentat el requeriment previ i de la que es justifica el seu contingut en l'apartat corresponent d'aquest document.

Altrament i respecte les prescripcions realitzades en aquest informe cal esmentar el següent:

- S'incorpora un plànol informatiu a la documentació del POUM en el que es superposa la delimitació de les àrees del PDUSC i PDUSC 2, amb el règim de sòl del POUM, en el que es pot comprovar la coherència de les determinacions del POUM respecte les del dos plans directores, amb el ajustos, precisions i marges de tolerància que assenyala el mateix document del PDUSC i PDUSC 2 ja sigui per l'acord de la delimitació a l'estructura de la propietat del sòl existent o per errors del PDUSC respecte el règim urbanístic del sòl, que categoritzava sòls urbans, establerts així per una sentència judicial i que venen ser inclosos com a no urbanitzables en la delimitació del PDUSC. En qualsevol cas la superfície de sòl de sistema costaner es major que la que es delimitava en el PDUSC, en incorporar part de sòls del sector del Camí del Molí, que ara el POUM ha fet de menor dimensió, i integrant els sòls exclosos, al règim establert pel sistema costaner.
- Respecte la documentació dels plànols d'informació del POUM i al respecte dels plànols dels sectors desclassificats en l'àmbit de la Serralada de Llavaneres, es significatiu de manifestar que l'atlas de plànols d'informació que acompanyen el POUM porten en la seva caràtula la data en la que varen ser elaborats, maig de 2005, i a aquella situació, són fidels i reflexen aquella realitat tant pel que fa als esmentats sectors com a la resta d'instruments de planejament, essent una imatge fixa de la realitat en el moment de redacció del document de l'aprovació inicial, Introduir canvis en aquest atlas d'informació, comportaria no respectar la integritat documental de la documentació que va servir d'informació urbanística en aquell moment i per tant una distorsió respecte la comparació entre el que proposa el POUM i la situació existent en el municipi en el moment de l'inici dels treballs de la seva redacció.
- Respecte els vials complementaris a la C-32, el POUM en fa la reserva necessària per que puguin ser executables tal com determina el PTMB. No obstant això, el dibuix precís a escala 1/2000 en els documents del POUM d'una infraestructura d'aquesta naturalesa, sense els corresponent estudis tècnics d'implantació, que no corresponen al POUM, podria portar a confusió i manca de claredat respecte aquest projecte. Es per aquesta raó que es creu convenient que aquesta via, que no es competència del POUM en el seu traçat, tingui la reserva de sòl necessària pel seu traçat i

per tant sigui factible en el futur. Igualment en el sentit favorable s'expressa, per altra part l'informe sectorial de la Direcció General de Carreteres de la Generalitat de Catalunya.

- Direcció General de Promoció de l'Habitatge de data 13 de desembre de 2007

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Totes les prescripcions de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, ja varen ser incorporades en el document de l'aprovació provisional aprovat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en data de 28 de juliol de 2010 i explicitada la incorporació d'aquestes prescripcions en el corresponent informe d'al·legacions, que incorporava la resposta de les al·legacions presentades al tràmit de la informació pública de l'aprovació inicial, així com la corresponent incorporació del les prescripcions del organismes sectorials rebuts per part de l'Ajuntament en el tràmit de l'aprovació inicial.

De forma resumida el contingut de les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge establia el següent:

- Cal justificar la reserva de sostre destinat a habitatge protegit que exigeix la legislació vigent (com a mínim el 20% per hpo règim general i especial i el 10% per hpo de preu concertat), diferenciant el sostre de nova implantació residencial que proposa el nou POUM, i no admetent l'exempció d'aquesta reserva en els sectors, de nova implantació residencial, de densitat inferior a 25 hbtg/Ha.
- Cal fixar a les fitxes els terminis per la construcció dels habitatges protegits
- Cal fer reserves per l'habitatge dotacional
- En els polígons d'actuació, cal que el POUM qualifiqui específicament els sòls d'habitatges protegit
- Cal que la normativa urbanística contempli la creació i gestió del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge
- En el cas d'existir convenis, cal que s'incloguin en la documentació del planejament

Totes les determinacions varen ser incorporades en els diferents documents del POUM per la seva aprovació provisional, ja sigui en la memòria d'ordenació, en la memòria social, en les normes i les fitxes de planejament del Pla, ja sigui en el seu redactat prescriptiu, de recomanació o recordatori de disposicions legals vigents. Pel que respecta als sostres de nova implantació, la memòria del POUM, ja deixa explícita la forma del seu càlcul, no considerant com sostres de nova implantació, aquells que provenen d'instruments de planejament derivats aprovats definitivament amb anterioritat a l'aprovació del POUM, ni aquells sectors o sòls d'ordenació directa, en els que el present planejament tant sòls presenta petits ajustos respecte l'ordenació vigent i adequant les determinacions a una major qualitat urbana dels espais delimitats. Altrament, si que es consideren sostres de nova implantació la totalitat dels sectors que aquest POUM en determina, acumulant el sostre dels sectors de baixa densitat, en els sectors que per tipologia i suport topogràfic poden acollir de millor forma i més eficient aquesta tipologia de l'habitatge protegit. Igualment s'ha considerat sostre de nova implantació, els increments de sostres respecte l'ordenació vigent en el sector C, en el PA del Passeig de l'Església i en el PA de Can Tamis (que són els referenciats

anteriorment, en els que es fan petits ajustos de l'ordenació vigent i amb acords de conveni en la major part dels mateixos signats amb la propietat d'aquests sòls) i el sostre que el POUM atorga als terrenys de la finca de La Llarga, de propietat municipal, i que han de garantir el compliment dels convenis signats i vinculats a aquests aprofitaments urbanístics per l'obtenció de dues peces de sòl situades en una posició central del municipi.

- Consell Català de l'Esport de data 25 d'abril de 2007

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Totes les prescripcions del Consell Català de l'Esport, ja varen ser incorporades en el document de l'aprovació provisional aprovat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en data de 28 de juliol de 2010 i explicitada la incorporació d'aquestes prescripcions en el corresponent informe d'al·legacions, que incorporava la resposta de les al·legacions presentades al tràmit de la informació pública de l'aprovació inicial, així com la corresponent incorporació del les prescripcions del organismes sectorials rebuts per part de l'Ajuntament en el tràmit de l'aprovació inicial.

Es transcriu a continuació, el contingut esmentat ja inclòs en el document de l'aprovació provisional i en el document d'informe d'al·legacions del POUM

En data de 25 d'abril de 2007, la Secretaria General de l'Esport, va emetre un nou informe, després de la documentació més detallada facilitada en dates de 8 de febrer i 26 de març de 2007, per l'Ajuntament de Llavaneres. Aquest nou informe va ser favorable, condicionat a incrementar la reserva de sòl d'equipament esportiu en la superfície que avui ocupen les pistes del poliesportiu Sant Pere i amb recomanació de que cal que l'Ajuntament iniciï la redacció del Mapa d'instal·lacions i equipaments esportius del municipi (MIEM).

En el nou document d'aprovació provisional es mantingué la qualificació d'equipament a les pistes del Tennis Parc Can Sans, havent-se eliminat el PMU Torrent del Sot amb el que s'augmenta la superfície d'equipament d'aquesta part baixa de la vila de Llavaneres i per tant acomplint amb el condicionat de l'informe de la secretaria d'esport

- Departament d'Educació, de data 13 de desembre de 2006

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Totes les prescripcions del Departament d'Educació, ja varen ser incorporades en el document de l'aprovació provisional aprovat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en data de 28 de juliol de 2010 i explicitada la incorporació d'aquestes prescripcions en el corresponent informe d'al·legacions, que incorporava la resposta de les al·legacions presentades al tràmit de la informació pública de l'aprovació inicial, així com la corresponent incorporació del les prescripcions del organismes sectorials rebuts per part de l'Ajuntament en el tràmit de l'aprovació inicial.

Es transcriu a continuació, el contingut esmentat ja inclòs en el document de l'aprovació provisional i en el document d'informe d'al·legacions del POUM

En data 13 de desembre de 2006, el Departament de Educació i Universitats, emet informe favorable amb les següents condicions:

- Concretar les reserves d'equipaments d'un solar de 7.000/8.000 m2 per una nova construcció d'un CEIP, en el futur de 2 línies i altre solar a proper de l'anterior per un futur centre de secundària a construir en un termini de 10 anys

El document de l'aprovació provisional, incorporà i concretà les reserves i va fer els ajustos apuntats en l'informe.

- Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, de data 31 d'agost de 2006

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Totes les prescripcions de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, ja varen ser incorporades en el document de l'aprovació provisional aprovat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en data de 28 de juliol de 2010 i explicitada la incorporació d'aquestes prescripcions en el corresponent informe d'al·legacions, que incorporava la resposta de les al·legacions presentades al tràmit de la informació pública de l'aprovació inicial, així com la corresponent incorporació del les prescripcions del organismes sectorials rebuts per part de l'Ajuntament en el tràmit de l'aprovació inicial.

Es transcriu a continuació el contingut esmentat ja inclòs en el document de l'aprovació provisional i en el document d'informe d'al·legacions del POUM

La Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, va emetre un informe relatiu al POUM de Sant Andreu de Llavaneres en el que conclou que s'hauran de grafiar als plànols totes la línies de delimitació del domini públic viari i les zones de protecció: la línia d'edificació, definida des de l'aresta exterior de la calçada, (50 m), zona de servitud definida des de l'aresta exterior de l'explanació, (25m); la zona de domini públic, definida des de l'aresta exterior de l'explanació, (8m); la zona de afectació, definida des de l'aresta exterior de l'explanació, (100m).

- Incloure en els condicions d'ordenació dels planejaments derivats del POUM la obligació del compliment de la llei 6/2001, d'ordenació ambiental d'enllumenat, de protecció contra la contaminació acústica.

- Modificar les articles 89 al 95 per establir de manera clara les zones de protecció establertes i la legislació específica en matèria de carreteres i autopistes. I en particular els articles 90 i 94.2 respecta a la definició de les zones de afectació

El document de l'aprovació provisional, incorporà la representació de les línies indicades i incorpora les correccions i ajustos apuntats en l'informe.

- ADIF de 13 de gener de 2011

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les prescripcions de l'ADIF, varen ser rebudes per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en una data posterior a la de l'aprovació provisional, celebrada pel plenari del mateix ajuntament en data de 28 de juliol de 2010. Al respecte d'aquestes prescripcions, cal dir que han estat incorporades totes les prescripcions de l'informe de l'ADIF en el document del text refós de l'aprovació definitiva.

De forma resumida l'informe d'ADIF, sol·licita que es qualifiqui de sistema ferroviari els terrenys de l'estació ferroviària i això és el que s'ha fet en el document del text refós.

- Serveis tècnics de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes de 24 de gener de 2011

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les prescripcions dels serveis tècnics de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes, varen ser rebudes per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en una data posterior a la de l'aprovació provisional, celebrada pel plenari del mateix ajuntament en data de 28 de juliol de 2010. Al respecte d'aquestes prescripcions, cal dir que han estat incorporades totes les prescripcions de l'informe dels serveis tècnics de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes en el document del text refós de l'aprovació definitiva.

En l'apartat 6 de les conclusions l'informe dels serveis tècnics de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes prescriu la necessitat de que el document del POUM transcrigui les línies de la zona de servitud de trànsit, de la servitud de protecció i de la zona d'influència així com grafiar el domini públic marítim terrestre (DPMT) enlloc de la línia marítim terrestre (LMT). Igualment fa referència a esmenar un conjunt d'articles i algun apartat de la memòria. Totes les prescripcions són qüestions de la seva competència i que el document del text refós ha incorporat esmenant tant la memòria, com les fitxes, la normativa i els plànols d'ordenació que afectaven a aquesta prescripció.

- Direcció General de Patrimoni del Departament de Cultura de data 21 de gener de 2011

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les prescripcions de la Direcció General de Patrimoni del Departament de Cultura, varen ser rebudes per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en una data posterior a la de l'aprovació provisional, celebrada pel plenari del mateix ajuntament en data de 28 de juliol de 2010. Al respecte d'aquestes prescripcions, cal dir que han estat incorporades totes les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Patrimoni del Departament de Cultura, en el document del text refós de l'aprovació definitiva.

La major part de les prescripcions fan referència a qüestions de l'articulat i la memòria del Catàleg de béns a protegir, així com a les NNUU del POUM, que han estat incorporades en la seva totalitat.

Altrament s'han esmenat les fitxes respecte diferents nivells de protecció d'algunes de les construccions incloses en el catàleg, tal com es refereix el mateix informe de la Direcció General de Patrimoni del Departament de Cultura.

Finalment, en coherència amb el contingut de l'informe tècnic i jurídic, annex a l'acord de la CTUB, s'han clarificats els nivells, tipus i categories dels edificis inclosos en el catàleg, a fi i efecte d'evitar contradiccions i incerteses que podien haver, en el document del POUM aprovat provisionalment

- Direcció General de Comerç de 24 de gener de 2011

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les prescripcions de la Direcció General de Comerç, varen ser rebudes per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en una data posterior a la de l'aprovació provisional, celebrada pel plenari del mateix ajuntament en data de 28 de juliol de 2010. Al respecte d'aquestes prescripcions, cal dir que han estat incorporades totes les prescripcions de l'informe dels serveis tècnics de la Direcció General de Comerç, en el document del text refós de l'aprovació definitiva.

Les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Comerç en la seva major part fan referència a citar el vigent Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o la normativa sectorial que la substitueixi esmenant diferents articles de les NNU del POUM i recordant els diferents tipus d'establiments comercials establerts en l'esmentat decret legislatiu.

Altrament l'informe de la Direcció General de Comerç, recorda la necessitat d'establir la trama urbana consolidada (TUC) pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres, no obstant això, aquesta determinació no es competència del planejament que ara es tramita, ja que ha de seguir un procés específic i ha de ser informada pel Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya

Totes les prescripcions, que fonamentalment afecten a qüestions de caire normatiu i sectorial de la Direcció General de Comerç, han estat incorporades en el text refós del POUM..

- Direcció General de Carreteres, de data 30 de desembre de 2010

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les prescripcions dels serveis tècnics de la Direcció General de Carreteres, varen ser rebudes per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en una data posterior a la de l'aprovació provisional, celebrada pel plenari del mateix ajuntament en data de 28 de juliol de 2010. Aquest informe no es cita en l'acord de l'aprovació definitiva de la CTUB, no obstant això i pel seu contingut sectorial i al respecte d'aquestes prescripcions, cal dir que han estat incorporades totes les prescripcions de l'informe dels serveis tècnics de la Direcció General de Carreteres en el document del text refós de l'aprovació definitiva.

Totes les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Carreteres són de caire sectorial i afecten al tractament de les vies que són de la seva competència i transcorren pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres i totes elles han estat incorporades en el text refós ja sigui perquè ja estaven així incorporades en el document de l'aprovació provisional, perquè explícitament s'han incorporat en aquest moment o perquè el seu redactat es reiteratiu respecte la legislació a la que s'ha de sotmetre el document, que ara es tramita i la seva incorporació, no aporta cap regulació que no estigui ja contemplada en la legislació sectorial en matèria de carreteres.

- Direcció General de Turisme

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les prescripcions de la Direcció General de Turisme, varen ser rebudes per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en una data posterior a la de l'aprovació provisional, celebrada pel plenari del mateix ajuntament en data de 28 de juliol de 2010. Aquest informe no es cita en l'acord de l'aprovació definitiva de la CTUB, ja que el seu resultat es favorable i la seva inclusió en aquest document es tant sols als efectes de deixar constància de la seva tramitació

3. Prescripcions de l'acord de l'aprovació definitiva

Es relaciona a continuació el conjunt de les prescripcions incloses en el document de l'aprovació definitiva i el seu tractament en el document del text refós de l'aprovació definitiva (les prescripcions es relacionen seguint l'estructura de l'acord de l'aprovació definitiva i incloent el seu corresponent tractament):

1.2 Sistemes urbanístics.

1.2.1 Cal garantir la prolongació del camí de la Torreta més enllà del sector dels Ametllers sud, tal i com es dibuixa de forma indicativa als plànols del POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporat en els plànols i en les condicions de desenvolupament del PE del Golf

1.2.2 Cal qualificar com a sistema viari aquells trams de carrer transversals a la Riera de Sant Andreu de Llavaneres, que són d'especial rellevància en l'estructura viària.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporat en els plànols

1.2.3 Cal justificar la titularitat privada dels àmbits que són qualificats de sistema d'equipaments pel planejament vigent, i que arran de l'entrada en vigència del present POUM passen a ser àrees de dotacions, clau 8.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'adjunta a continuació la informació que justifica la titularitat privada dels sòls qualificats de àrees de dotacions, clau 8 del POUM i que en el planejament anterior de les NNSS estaven qualificades d'equipament.

POUM DOTACIONS PRIVADES. CLAU 8 QUALIFICADES COMA A EQUIPAMENT PEL PLANEJAMENT ANTERIOR.

Clau	Subzona	Nom	Referència Cadastral	Propietat
8b1	Hotels i allotjaments col·lectius	Hotel del Parc	7024601	MARISTAS HERMANOS PROVINCIA L'HERMITAGE
8b3	Hotels i allotjaments col·lectius	Aparthotel Castell de Mar	8309007	CENTROS TURISTICOS HISPANO-DOMINICANO
8c1	Comercial	L'Ametllareda	7621701-1	OLLER RIERA ANTONIO
			7621701-2	OLLER RIERA ANTONIO
			7621701-3	CS BROKERS CONSULTORES ASOCIADOS SL
			7621701-4	ALTEMIR CABRERO, MARIA CLARA
			7621701-5	BUENAVIDA SOCIAL CLUB SL
			7621701-6	BURNIOL GARCIA MARTA
8c2	Comercial	L'Ametllareda 2	7719513	TOPOPAPPEL SA
8e1	Esportiu	L'Ametllareda	7522502	LLAVANERES PADEL SA
8e2	Esportiu	El Balís	8812801	VIVIENDAS JARDIN SA

8g1	Cultural - social - religiós	Casal de Llavanes	6826502	EL CASAL DE LLAVANERES
8g2	Cultural - social - religiós	Llar els germans Franciscans de la Creu Blanca	6927712	FRANCISCANOS DE CRUZ BLANCA CURIA GENERA
8h1	Sanitari assistencial	Residència geriàtric L'Estada	7820004	RESIDENCIA GERIATRICA L ESTADA SA

1.2.4 Cal destinar una zona específica a la generació d'habitatge dotacional en coherència amb les determinacions de la memòria del document i de l'informe de la Direcció General d'Habitatge.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporat en totes les fitxes dels sectors en els que havia reserva de sòl per habitatge dotacional

1.3 Sòl urbà.

1.3.1 Cal refundre al POUM els paràmetres urbanístics que regulen les qualificacions que provenen de planejament derivat aprovat definitivament, amb l'excepció d'aquells Plans que restin vigents amb l'entrada en vigor del document a tràmit, és a dir, a excepció dels àmbits que tenen la consideració de sòl urbà o urbanitzable amb planejament aprovat, per no haver finalitzat la seva gestió urbanística.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporat en les normes i els plànols d'ordenació. Es relaciona en les disposicions finals del POUM els instruments de planejament derogats i que es mantenen vigents. En els instruments derogats, el POUM estableix la regulació directa del sòl inclosos en els mateixos.

1.3.2 Es recomana reduir la superfície de sòl d'aprofitament de l'àmbit de l'antic PP-25 "El Mirador" mitjançant la supressió d'aquelles àrees en les que la implantació de noves edificacions comportarà un major impacte sobre el paisatge i que es detallen en el plànol annex a aquest acord.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: aquesta recomanació no pot ser incorporada per les indemnitzacions potencials derivades del mateixa ja que el Pla parcial va ser aprovat definitivament (07/03/90) i amb posterioritat es tramità una Modificació del pla parcial aprovada definitivament (21/01/03). Finalment el Projecte de reparcel·lació fou aprovat definitivament (08/11/2004) i el projecte d'urbanització també està provat definitivament (14/02/05) amb les obres d'urbanització executades

1.3.3 A l'àmbit de la Llarga,

1.3.3.1 Cal justificar la suficiència d'equipaments o bé la innecessarietat d'aquest tipus de dotacions a la zona, així com acreditar que la classificació d'aquest àmbit no comporta en cap cas una minva del còmput global d'equipaments del municipi.

1.3.3.2 Cal ajustar el paràmetre d'edificabilitat per tal que no excedeixi de mitja dels sectors adjacents.

1.3.3.3 Cal garantir l'aportació dels estàndards de cessions del sòl urbanitzable, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i la preceptiva reserva d'habitatge protegit, mitjançant la inclusió dels sòls en un sector de sòl urbà no consolidat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Parcialment d'aquesta prescripció forma part del conjunt de prescripcions per les que l'Ajuntament, ha presentat el requeriment previ i de la

que es justifica el seu contingut en l'apartat corresponent d'aquest document. Pel que fa a la suficiència dels equipaments en el text refós s'incorpora un nou sector el PMU carretera Sant Vicenç quin destí principal de les seves cessions és el sistema d'equipaments. Altrament i ple que fa a l'edificabilitat en el text refós s'ha reduït l'edificabilitat del document de l'aprovació provisional de 7.740 m2 de sostre i 64 habitatges fins a 5.702 m2 de sostre i 46 habitatges en el document del text refós, amb una edificabilitat neta resultant sobre parcel·la de 0,41 m2st/m2 sòl, que si es calcula sobre la totalitat del sol propietat de l'ajuntament incloent aquesta peça i l'espai lliure del seu costat, en dona una intensitat bruta d'arquitectura sobre la totalitat del sòl propietat de l'ajuntament molt similar als terrenys i sectors del seu voltant

1.3.4 A l'àmbit nord del Llarenc, cal garantir l'aportació de les cessions de sistemes que provenen de la classificació del sòl mitjançant la delimitació d'un sector en sòl urbà que s'ha de vincular a la proposta de transformació urbanística de la Llarga.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha delimitat un nou Pla de Millora Urbana PMU Carretera de Sant Vicenç, com un sector d'activitat econòmica a desenvolupar segons les determinacions d'aquests POUM i en el que s'han incorporat amb una única finalitat (excepte la vialitat) la totalitat dels sòls destinats a sistema d'equipaments.

1.3.5 A Rocaferrera oest, cal mantenir la tipologia vigent mitjançant la qualificació dels sòls esmentats com a zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 5c.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporada la prescripció. La prescripció de la CTUB, ha comportat que es deixés sense efecte el conveni signat amb la propietat i per tant s'han retornat a les qualificacions que s'establien en les NNSS a la resta dels acords inclosos en el conveni i que afectaven a terrenys de la mateixa propietat

1.3.6 A l'àmbit de l'antic PP-1 "Eucaliptus", es recomana replantejar la posició de les edificacions aparellades que confronten el torrent en coherència amb el plànol annex, amb l'objecte de garantir la materialització del corredor verd que prové del sector Onze pins dalt.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporat en plànols i adjuntada una nova fitxa normativa respecte aquest sector de planejament dins de les fitxes normatives del POUM

1.3.7 Es recomana l'extinció de l'àmbit del Pla parcial "Pla de Marc" o bé, en coherència amb el PTMB mantenir-ne el seu caràcter rural.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta recomanació no pot ser incorporada en el text refós per les seves indemnitzacions potencials, ja que es tracta d'un sector de planejament aprovat definitivament en data de 27 de març de 1985, amb el projecte d'urbanització aprovat, així com el projecte de reparcel·lació i inscrites les finques resultants al registre de la propietat i tant sols pendents d'executar les obres d'urbanització.

1.3.8 Cal excloure la possibilitat atorgada per l'article 163.4 de doblar la densitat a les zones qualificades de zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 5c.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporat a les normes

1.3.9 Cal tenir en consideració les determinacions que es realitzen l'informe annex a aquest acord pel que fa al refós de les zones urbanístiques que provenen de les Normes subsidiàries vigents, així com de les successives modificacions puntuals i figures de planejament derivat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Realitzat el refós del planejament derivat pel que fa a la qualificació del sòl en els instruments de planejament que el POUM deroga.

Pel que fa els Pla de millora urbana.

1.4.1 PMU-1 Onze Pins Dalt i PMU-2 Onze Pins Baix

1.4.1.1. Per tal d'ajustar-se a les determinacions del sector, el coeficient d'edificabilitat neta de les claus 5b i 5c ha de reduir-se fins a 0,25 i 0,20m²st/m²s respectivament.

1.4.1.2. Atesa la topografia existent, cal introduir una esmena normativa a les fitxes d'ambdós sectors que, d'igual mode que a l'àmbit del PMU-4 "La Cornisa", consideri no edificables aquelles parcel·les amb pendents superiors al 50%. Així mateix, a les esmentades fitxes cal considerar els paràmetres de densitat residencial i sostre com a paràmetres màxims, els quals no podran ser materialitzats en supòsits d'incompatibilitat amb les determinacions normatives de caire general d'implantació topogràfica del POUM.

1.4.1.3. Cal que s'estableixi normativament la necessitat d'ubicar les zones verdes del PMU-1 "Onze pins dalt" a l'entorn del torrent que travessa el sector.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'han modificat les fitxes dels sectors referenciats dels PMU d'Onze Pins dalt i Onze Pins baixa, així com del PMU de La Cornisa. Altrament s'han esmenat els coeficients de les claus 5b i 5c que fan referència als sectors d'Onze Pins dalt i Onze Pins baix.

1.4.2 PMU-4 La Cornisa. Cal reduir la zona d'aprofitament del sector als àmbits delimitats pel POUM, tot exclouent aquells terrenys que presenten un desnivell topogràfic que impedeix una implantació harmònica de nous habitatges. Aquesta ordenació ha de ser fixada gràficament d'acord amb els criteris expressats en el plànol annex a aquest acord.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporada una condició en la fitxa corresponent del PMU, respecte el sòl privat amb pendent superior al 50%.

1.4.3 PMU-5 El Vendrell. Cal garantir el manteniment de la cessió d'equipaments a l'àmbit, en coherència amb les previsions de les Normes subsidiàries, sens perjudici que, amb l'objecte de garantir una peça de major entitat i superfície, aquestes es concentrin únicament en el sector del Vendrell o bé en el sector de Canafort Nord.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporada la prescripció en els plànols i en la fitxa del sector del PMU El Vendrell i del PMU de Canafort Nord

1.4.4 PMU-6 Canafort Nord. Cal mantenir la parcel·la mínima de 800m² en tot el sector, i en conseqüència reduir el nombre d'habitatges fins ajustar-lo, en base a aquesta ràtio, a la superfície destinada a zona d'aprofitament urbanístic.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporada la prescripció en la fitxa del PMU de Canafort Nord

1.4.5 PMU-7 Massorrà. Cal mantenir les condicions del sector en coherència amb les de les Normes subsidiàries, consolidant en aquest àmbit únicament un teixit residencial unifamiliar.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció forma part del conjunt de prescripcions per les que l'Ajuntament, ha presentat el requeriment previ i de la que es justifica el seu contingut en l'apartat corresponent d'aquest document

1.4.6 PMU-8 Les Palmes. Cal justificar que la proposta no suposa la disminució del còmput de sistemes d'espais lliures del municipi, així mateix cal replantejar la proposició d'aquest àmbit dins una reflexió de conjunt que abasti també el PMU-11 "El Sorral" tot incloent-los en únic sector de sòl urbà que garanteixi el manteniment íntegre de l'àmbit de Les Palmes, i les parcel·les adjacents no consolidades, com a sistema d'espais lliures.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció forma part del conjunt de prescripcions per les que l'Ajuntament, ha presentat el requeriment previ i de la que es justifica el seu contingut en l'apartat corresponent d'aquest document. Altrament i al respecte d'aquesta prescripció s'ha augmentat en un 66% la superfície de sòl destinat a espai lliure, de forma que el sòl lliure en el que es podran construir els 4 habitatge previstos, suposa en aquests moments tant sols un lleuger increment del sòl privat i par tant, complint substancialment el contingut de l'aprescripció.

1.4.7 PMU-9 Can Sans Dalt. Cal estendre la delimitació del PMU-9 cap el nord, amb l'objecte d'incloure dues parcel·les qualificades de sòl privat, clau A2, pel Pla parcial de Surray Oest que s'ubiquen en el talús arbrat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporada la prescripció en els plànols i en la fitxa del sector del PMU Can Sans Dalt

1.4.8 PMU-10 Can Marpera. Cal delimitar aquest àmbit com a Polígon d'actuació urbanística, en comptes de traslladar-ne la seva futura ordenació a un futur Pla de millora urbana.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció forma part del conjunt de prescripcions per les que l'Ajuntament, ha presentat el requeriment previ i de la que es justifica el seu contingut en l'apartat corresponent d'aquest document

1.4.9 PMU-12 Front Litoral.

1.4.9.1 Cal que el document reculli la previsió d'equipaments públics que es feien constar en la modificació del PERI de Can Sans. Així mateix, cal justificar la inclusió dels sòls no computables de la carretera N-II en el tram que s'estén des de l'avinguda de Can Sans fins a la desembocadura de la Riera de Sant Andreu de Llavaneres.

1.4.9.2 Cal ajustar l'ordenació del PMU per tal de no contravenir les determinacions de la fitxa normativa, amb l'objecte de garantir la dotació d'espais lliures en el front urbà de Can Sans, segons criteris del plànol annex al present acord.

1.4.9.3 En coherència amb les determinacions normatives del PERI 17 "Can Sans", en el qual s'insereix aquest àmbit, caldrà fixar normativament que l'alçada màxima de les edificacions proposades no podran excedir una alçada de PB+3.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporades les prescripcions anteriors en els plànols i en la fitxa del sector del PMU Front Litoral.

1.4.10. PMU-13 Can Sans Interior.

1.4.10.1 Cal mantenir el còmput de cessions fixat pel PERI de Can Sans, tot augmentant el percentatge de sistemes de l'àmbit.

1.4.10.2 Cal que en els supòsits de substitució de la volumetria preexistent no es superessin els paràmetres establerts pel PERI, i que resten explicitats a la part valorativa de la present proposta. Així mateix, cal fer extensiva la determinació dels susdits paràmetres a la zona d'habitatge agrupat, clau 4 i a la zona d'habitatge aïllat, clau 5.

1.4.10.3 Cal aportar fitxes del planejament anteriorment aprovat o les llicències concedides amb els paràmetres bàsics o bé completar el contingut dels plànols d'ordenació de manera que a més del gàlib en planta i el nombre màxim de plantes també s'hi determini la densitat i usos, així com altres paràmetres d'ordenació que s'escaiguin per la tipologia edificatòria.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporades les prescripcions anteriors en els plànols i en la fitxa del sector del PMU Can Sans interior. Altrament i pel que al manteniment de les superfícies del còmput de cessions fixat pel PERI de Can Sans s'adjunta a continuació la taula en la que s comprova el manteniment global d'aquestes superfícies dins de l'àmbit delimitat pel PERI de Can Sans i que el POUM ha incrementat en la seva ordenació general

<u>PERI Can Sans</u>	<u>Espais lliures</u>
Verde público. Parques y jardines	16.235,00
Verde público. Recreo y juegos niños	2.310,00
Total	18.545,00

<u>POUM Aprovació provisional-2010</u>	<u>Espais lliures</u>
Can Sans - Fàbrica Mora	8.658,00
PMU-Front Litoral	3.951,84
PMU-Can Sans Interior	3.254,10
Espais lliures en SUC	3.839,00
Total	19.702,94

<u>POUM Text refós-2011</u>	<u>Espais lliures</u>
Can Sans - Fàbrica Mora	8.658,00
PMU-Front Litoral	4.273,15
PMU-Can Sans Interior	3.254,10
Espais lliures en SUC	3.839,00
Total	20.024,25

Finalment i pel que fa a la garantia dels supòsits respecte la substitució edificatòria no superessin els paràmetres establerts en el PERI, es recullen un conjunt de disposicions normatives, pel que fa a la qualificació del sòl, que així ho garanteixen.

1.4.11 PMU-14 Camí del Molí. Cal que en la prefiguració de l'ordenació dels plànols de zonificació es dibuixi una àrea d'equipaments, ja que en els plànols aportats, aquesta cessió no hi consta expressament. Així mateix cal valorar la viabilitat econòmica del sector, atesa la determinació d'uns estàndards de cessió singularment elevats en comparació amb l'aprofitament expectant.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporades les prescripcions anteriors en els plànols i en la fitxa del sector del PMU Camí del Molí. Altrament s'han incrementat en el sector l'edificabilitat i la densitat i modificant les cessions a sòls que no generen despesa d'urbanització, a fi i efecte de garantir la viabilitat econòmica del sector, tal i com es justifica en el document de l'Agenda i avaluació econòmica que forma part del POUM.

1.4.12 Cal que a l'article 224 s'estableixi que la determinació del sòl computable en les figures de planejament derivat no podrà alterar les previsions d'edificabilitat de cadascun dels sectors, la qual haurà de considerar-se com a màxima.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporat així a les normes del POUM.

1.5 Pel que fa els Polígons d'actuació urbanística.

1.5.1 PA-SC Modificació del PERI del sector C. Cal suprimir de la fitxa del sector qualsevol referència al conveni urbanístic subscrit per l'Ajuntament del municipi i les persones propietàries del sector.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha modificat la fitxa del sector

1.5.2 PA-PE1 L'Església. Cal augmentar l'àmbit del PA fins ajustar-lo al que fou objecte de valoració per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el qual inclou el tram confrontant del carrer Clòsens. D'altra banda, cal incorporar el deure de cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic. Finalment, i atesa la centralitat d'aquest àmbit, cal garantir un percentatge mínim del 10% del sostre del polígon per a destinar-lo a usos no residencials, principalment comercials.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporades les prescripcions anteriors en els plànols i en la fitxa del sector del PA Passeig de l'Església.

1.5.3 PA-CT2 Camí de Can Tamis. Cal justificar la necessitat de transformació urbanística de l'àmbit mitjançant l'increment de les cessions de sistemes. En aquest sentit, es recomana l'alliberament de l'extrem del polígon que afronta a la Riera, amb una superfície de 618m² de sòl, per tal de qualificar-la com a sistema d'espais lliures que complementi aquest eix cívic estructurant. Finalment, i al tractar-se de sostre residencial de nova implantació, cal que el sector prevegi la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporades les prescripcions anteriors en els plànols i en la fitxa del sector del PA Camí de Can Tamis. Al respecte de la recomanació, el sòl de cessió s'ha ubicat en un espai de major relació i posició dins de l'ordenació del PA delimitat.

1.6 Pel que fa als sectors de sòl urbanitzable.

1.6.1 SUBd-1 Turó de Sant Sebastià – La Riera.

1.6.1.1 Cal augmentar la dotació de sostre comercial i terciari de l'àmbit equiparant-lo a la resta de sectors en sòl urbanitzable, és a dir, a l'entorn del 20% del sostre total.

1.6.1.2 Cal reduir la ràtio de sostre construït per habitatge a l'entorn dels 100m² construïts per habitatge de renda lliure i dels 80m² per habitatge protegit.

1.6.1.3 Cal estendre la delimitació del sector, segons plànol annex al present acord, fins a incloure els terrenys ubicats en el front del sector del Surray oest, de forma que es possibiliti la connexió viària del carrer Mestral amb la rotonda de la Riera de Sant Andreu. Així mateix, a la fitxa normativa del sector cal incloure explícitament aquest deure de connexió així com l'assumpció dels costos d'urbanització associats per part de les persones propietàries de l'àmbit.

1.6.1.4 Cal que la fitxa del sector reculli l'obligació de garantir la connexió viària a través de la Riera de Sant Andreu de la prolongació del camí del Mig procedent de Sant Vicenç de Montalt, tal i com es dibuixa a la prefiguració de l'ordenació.

1.6.1.5 Cal que la fitxa de sector faci referència explícita al PDUSC-2 a l'hora d'establir la necessitat d'ubicar una àrea d'espais lliures que garanteixi la connectivitat transversal de l'àmbit de la Riera. D'altra banda, cal suprimir qualsevol referència al conveni urbanístic signat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i les persones propietàries del sòl del sector.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les prescripcions 1.6.1.1 i 1.6.1.2 formen part del conjunt de prescripcions per les que l'Ajuntament, ha presentat el requeriment previ i de les que es justifica el seu contingut en l'apartat corresponent d'aquest document. Pel que fa a la resta de prescripcions 1.6.1.3, 1.6.1.4 i 1.6.1.5, han estat introduïdes en la fitxa corresponent del SUBd-1 Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu i en els plànols d'ordenació del POUM.

1.6.2 Cal considerar com a àmbits de sòl urbanitzable no delimitat els sectors SUBd-2 Ponent – La Torre i SUBd-3 Llevant – Cogoll per tal de garantir un creixement ordenat del municipi.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció forma part del conjunt de prescripcions per les que l'Ajuntament, ha presentat el requeriment previ i de la que es justifica el seu contingut en l'apartat corresponent d'aquest document

1.7 Pel que fa el sòl no urbanitzable.

1.7.1 Cal que el POUM inclogui específicament una clau de sòl no urbanitzable costaner en coherència amb les Disposicions addicionals primera i tercera del PDUSC.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Les qualificacions regulades explícitament en les Normes Urbanístiques del POUM estableixen que la Clau c1, Plana Agrícola de la costa, tipus 1 es correspon amb la zona C1 (PDUSC) així com la Clau c3, Plana Agrícola de la costa, tipus 3 es correspon amb la zona C3 (PDUSC) i donant així compliment al que estableix la prescripció.

1.7.2 Cal excloure de la delimitació del sòl urbà les parcel·les classificades com a sòl no urbanitzable costaner, clau NU-C1, ubicades a ponent de l'antic Pla parcial PP-22 "El Molí".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporada la prescripció en els plànols d'ordenació del POUM.

1.7.3 Pel que fa els Plans especials en sòl no urbanitzable, cal recollir les directrius fixades a la part valorativa del present acord.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporada la prescripció en els plànols d'ordenació i en les Normes urbanístiques del POUM article 173 respecte el desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl no urbanitzable.

1.7.4 Pel que fa el Pla especial del centre eqüestre:

1.7.4.1 Cal limitar l'àmbit del Pla especial al sòl que, segons el plànol normatiu 2.b del POUM, té un component d'espais oberts en la massa forestal, clau eo.

1.7.4.2 Pel que fa als usos, cal considerar adequat l'ús d'hípica existent. En canvi, atès que l'ús de restaurant només serà admès en tant que servei complementari de l'activitat hípica i, per tant, limitat als usuaris d'aquesta, exclouent qualsevol possibilitat d'ampliació, ni amb construccions lleugeres, de tipus carpa.

1.7.4.3 Quant a la possibilitat atorgada de consolidar un pavelló o pista coberta, cal que el Pla especial es limiti al reconeixement de l'edificació actualment existent, preveient, si s'escau, les mesures correctores que siguin necessàries per a corregir-ne l'eventual impacte paisatgístic.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporades les prescripcions anteriors en els plànols d'ordenació del POUM i en la regulació normativa del POUM.

1.8 Pel que fa als catàlegs.

1.8.1 Cal considerar el Registre de masies i cases rurals com a un inventari que no podrà substituir la necessària redacció del Catàleg previst per la Llei d'urbanisme.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Modificat a les normes urbanístiques i en el registre de masies de forma que el registre és considerat com un inventari

1.8.2 Quant al Catàleg de protecció del Patrimoni aportat, s'escau remetre'n les consideracions a les determinacions contingudes a l'informe de normativa annex al present proposta.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Veure la inclusió d'aquestes determinacions en la part en la que s'incorporen les prescripcions de l'informe tècnic i jurídic d'aquest document.

1.9 Cal completar els documents d'agenda, estudi de viabilitat econòmica i financera, així com l'estudi de sostenibilitat econòmica d'acord amb les observacions realitzades a la part de valoració del present proposta.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha completat l'agenda i l'avaluació econòmica i financera així com s'ha incorporat en el mateix document, l'informe de sostenibilitat econòmica del POUM

1.10 Pel que fa la normativa urbanística així com el refós del POUM, cal incorporar les consideracions incloses en l'informe annex al present acord.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Veure la inclusió d'aquestes determinacions en la part en la que s'incorporen les prescripcions de l'informe tècnic i jurídic d'aquest document.

4. Prescripcions relacionades a l'informe tècnic i jurídic

Pel que fa a les prescripcions relacionades a l'informe tècnic i jurídic, les mateixes tenen valor de diferent naturalesa, essent la major part d'elles prescripcions que milloren el document del POUM. No obstant això, en alguns casos molt puntuals, es refereixen a qüestions que o be ja estan incorporades d'una altra manera en el document tramitat per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, o es tracta d'errors tècnics de la mateixa prescripció o el seu contingut no es sustenta sota cap principi de racionalitat, legalitat urbanística o supramunicipalitat. En qualsevol cas són prescripcions de caràcter menor que no incideixen de forma substancial en el document del text refós que es porta a tràmit.

Les prescripcions de l'informe tècnic i jurídic s'han estructurat agrupades tal i com apareixen al mateix informe, relacionant a continuació el seu tractament en el document del text refós.

1. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL POUM

Amb caràcter general, es recomana substituir les referències a la legislació urbanística per les corresponents al DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat la recomanació en els diferents documents del POUM

Es recomana de forma genèrica excloure de la normativa urbanística del POUM tot allò que sigui transcripció de la legislació vigent ja que en casos que es tracti de reproduccions parcials podria induir a errades.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat la recomanació en els diferents documents del POUM

Cal adaptar la denominació dels departaments de la Generalitat a la nova nomenclatura aprovada pel Decret 200/2010, de 27 de desembre, de creació, denominació i determinació de l'àmbit de competències dels departaments de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, o bé substituir-ho a referències genèriques als departaments competents en cada matèria.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat la prescripció en els diferents documents del POUM

Art.2 Cal adaptar la normativa i fer referència a la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM de la Llei 26/2009, de 23 de desembre, de mesures fiscals, financeres i administratives, refosa en el TRLU 1/2010

Cal substituir la referència al Decret 244/2005, de 8 de novembre, pel Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.3.2 Cal afegir com a cos normatiu del POUM l'Agenda, el Catàleg de bens a protegir i el Llistat o inventari de masies i cases rurals.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 6.4. Cal afegir al final del precepte que les actuacions preparatòries del planejament regulades als apartats a i b de l'article 101 del Decret 305/2006 tenen caràcter potestatiu en el cas de modificació d'instruments de planejament general o tramitació de planejament derivat, d'acord amb l'article 101.2 del Decret 305/2006.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.6.5 Cal corregir el segon paràgraf ja que les seves disposicions només poden ser d'aplicació en el cas d'espais lliures i equipaments esportius inclosos en àmbits sectors i que sigui el planejament derivat el que en modifiqui la seva posició prèviament prevista de forma indicativa pel POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.7 Cal afegir que en cas de contradicció entre plànols i normativa preval la normativa, d'acord amb l'article 10.1 *in fine* DL 1/2005.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 8.2. Conforme a l'article 53 DL 1/2005 només es poden autoritzar amb caràcter provisional usos "que no siguin expressament prohibits (...) pel planejament territorial, urbanístic o sectorial", per tant cal suprimir l'expressió "que estiguin en desacord amb el pla". A banda, es recomana ubicar aquest precepte en les disposicions transitòries.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.10 Es recomana suprimir la necessitat que la cessió d'aprofitament preceptiva hagi de correspondre amb el sòl corresponent a l'habitatge de protecció.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.11.2 Cal corregir el redactat i especificar que mentre no es redacti un PAUM, que és potestatiu pel que fa a la programació caldrà atènyer-se a l'agenda del POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.11.3 i .4 Es recomana, pel cas que es consideri necessari mantenir la regulació d'aquests apartats, situar-la en els preceptes corresponents a les característiques dels planejament derivat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Es tracta d'una recomanació sens e majors arguments i per tant es mantenen en aquest apartat, ja que el valor normatiu en un lloc o altre és el mateix.

Art.11.5 i 11.6 Cal suprimir aquest apartat ja que fa esment només a un dels requisits que calen per a la tramitació del planejament derivat i pot induir a errades.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.12 Cal suprimir la referència al PAUM, ja que en cas que es tramiti serà d'aplicació en el planejament derivat que no estigui aprovat en el moment de la seva entrada en vigor. Es recomana establir criteris de compacitat en la delimitació dels espais lliures i equipaments i, també, criteris pel dimensionat dels vials.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 12.2. Cal excloure la referència als paràmetres bàsics ja que els plans parcials han de definir tots els paràmetres d'ordenació necessaris per garantir el caràcter reglat de l'atorgament de llicències.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 12.3 Cal suprimir la referència al PAUM i suprimir l'expressió "si s'escau" en la referència a la delimitació dels polígons d'actuació, ja que el planejament derivat ha de delimitar com a mínim un polígon d'actuació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.12.4 Cal suprimir la referència al PAUM. Es recomana excloure el termini màxim de 6 anys.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 12.6. Es recomana substituir la referència a l'extinta Direcció General del Patrimoni Natural per la de òrgan competent en matèria de protecció del medi natural o similar.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.12.8 Cal suprimir la part final del precepte.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha suprimit la part final del precepte a la normativa del POUM

Art. 13.7. Cal excloure la referència als paràmetres bàsics ja que els PU han de definir tots els paràmetres d'ordenació. Es recomana afegir la referència al precepte legal que determina les condicions en l'ordenació de volums ja que tota la normativa conté les referències legals.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 13.8. S'estableix expressament que la ubicació dels sistemes locals en les fitxes dels sectors de PMU són indicatives. Això pot contradir les determinacions de les pròpies fitxes. Si realment existeix tal contradicció, es recomana establir que la localització serà indicativa sempre que la fitxa corresponent no estableixi el contrari amb caràcter exprés. D'altra banda, cal corregir el redactat tot considerant que la superfície de sistemes consignada en les fitxes del POUM és l'única que té caràcter obligatori a l'hora de desenvolupar el planejament derivat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art 14.3. Cal afegir que en aquest cas la tramitació és supramunicipal.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 16.1.2. Caldria substituir l'expressió "informe de mobilitat" per la de "estudi de mobilitat generada", si és aquesta la intenció del precepte. En tot cas, l'informe de l'autoritat territorial de la

mobilitat no pot tenir caràcter vinculant en la mesura que no està previst en el Decret 344/2006, de 19 de setembre, d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 19. Es recomana ubicar aquest precepte justament abans o després del bloc sistemàtic que formen els articles 12 a 15 del POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.19.2. Es recomana limitar les toleràncies al 3% ja que el POUM té una precisió que no justifica toleràncies superiors, en tot cas cal limitar al 3% en cas de polígons d'actuació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Es tracta d'una recomanació justificada tant sols per un criteri d'interpretació respecte la precisió del POUM. El percentatge del 5% ha de permetre un major marge de flexibilitat en un instrument com el POUM, que malgrat el seu nivell de precisió tècnica i de dibuix, es tracta d'un document d'ordenació general del municipi, i en aquest sentit es considera més adequat el marge del 5% respecte el del 3%, que tal vegada podria ser més propi del planejament derivat que del planejament general.

Art. 20. Cal afegir l'execució directa en sòl urbà consolidat, en els termes previstos a l'article 110.4 DL 1/2005.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 21. Cal corregir el redactat per tal de clarificar que l'ocupació directe només es pot produir en el cas dels polígons d'actuació o quan el planejament derivat ja està aprovat, o en el cas de sectors sense planejament derivat, quan la definició en plànols del sistema a ocupar es vinculant.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.21.5. Es recomana situar en aquest apartat en el precepte que regula la gestió dels sectors i no en la dels sistemes.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 22.2. D'acord amb l'article 112 DL 1/2005, la modificació dels polígons d'actuació previstos pel POUM només es pot instrumentar a través d'una modificació puntual del POUM, tret de l'excepció determinada en el punt 6 de dit precepte.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 24. Donada la precisió del POUM cal reduir la possible correcció de límits a un 3% en el cas dels polígons d'actuació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: (Recomanació no incorporada en coherència amb l'art 19.2 d'abans)

Art.26. El POUM no ha previst reserves de sòl per a patrimoni públic de sòl. Pel que caldrà prèviament establir la reserva amb una modificació puntual del POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: El POUM, art 10.3 ja preveu la creació i gestió del Patrimoni Públic de sòl i habitatge

Capítol IV Es recomana excloure de la normativa urbanística tot el que ja estigui regulat per la normativa sectorial.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta és una recomanació que en molts casos es producte o el resultat dels informes sectorials emesos pels organismes competents. S'ha incorporat a la normativa del POUM. No obstant això en el document de les Normes Urbanístiques del POUM, s'han deixat tant sols les referències a la legislació sectorial en els casos que aportaven una major claredat a la determinació que es pretenia

Art. 37.3. Cal actualitzar la referència legislativa amb la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 41. Les llicències han de ser reglades pel que cal establir que les condicions estètiques o constructives cal que les determini l'Ajuntament en una ordenança o en la normativa urbanística.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 43.3. Cal aclarir que la suspensió de llicències que no afecta a les llicències sol·licitades a l'empara d'un certificat d'aprofitament urbanístic és la regulada amb caràcter potestatiu a l'article 71.2 DL 1/2005.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.47. Es recomana no fixar terminis en la normativa urbanística ja que els fixa la legislació de règim local.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 48 a 53. Es recomana ubicar-los en les disposicions transitòries del POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Es tracta d'una recomanació, sense més arguments i que suposarien modificar l'ordre de tots els articles del POUM, amb la corresponent confusió respecte les referències d'aquest mateix apartat i altres documents del mateix POUM al que van vinculades.

Art.48 Cal reduir el supòsit de manteniment de les tanques a aquelles que no suposen un estretament del vial superior al 10% de l'amplada establerta el POUM, i preveure per les que afectin en major mesura l'espai públic la seva regularització en qualsevol llicència.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 51.1. Cal suprimir la possibilitat d'ampliació en edificis en volum disconforme, sens perjudici d'establir una tolerància del 10% pel que fa a la consideració de volum disconforme pel que respecta als paràmetres de fondària, alçada, nombre de plantes i separacions a partions previstos pel POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 51.2.a. Cal incloure altres usos que siguin susceptibles de generar molèsties i incompatibilitats en l'entorn a més de l'industrial, com poden ser els recreatius etc.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 52.1.a. Tenint en compte el lapse de temps que pot existir entre l'aprovació del POUM i la de determinats planejaments derivats en ell previstos, i atenent a un principi de proporcionalitat, es recomana preveure en aquest precepte la possibilitat d'atorgar llicències per a usos i obres provisionals.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 52.2. En la mesura que els polígons d'actuació urbanística del POUM estableixen l'ordenació detallada de l'àmbit, resulta desproporcionada l'aplicació del règim de fora d'ordenació per a totes les edificacions i instal·lacions afectades. Es recomana preveure la possibilitat d'atorgar llicències per a obres i usos provisionals del sòl.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.58. Cal corregir el precepte per tal d'incloure el sòl urbanitzable no delimitat d'acord amb acord de la CTUB.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció forma part del conjunt de prescripcions per les que l'Ajuntament, ha presentat el requeriment previ i de la que es justifica el seu contingut en l'apartat corresponent d'aquest document

Art.61.4. Es recomana suprimir aquest precepte i en tot cas aportar els plànols a escala 1/1000 tal i com determina l'article 73.2 del Decret 305/2006..

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.62. Cal afegir en la definició de sòl urbà consolidat que es refereix a tot terreny "classificat de sòl urbà".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.64.3. Cal afegir el deure d'urbanitzar la vialitat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció ja s'inclou al punt 2.c del mateix article

Art.67. Cal corregir l'apartat a. En el sentit que el coeficient d'edificabilitat bruta es refereix a la superfície de l'àmbit que es considera computable pel POUM com un sostre màxim, sens perjudici que si en la fase de redacció del planejament derivat la superfície de sostre computable resulta menor resultarà disminuït el sostre resultant, però que si el la superfície de sostre computable resulta major no es podrà superar el sostre previst pel POUM, ja que es considera que aquest s'ha determinat en funció de la capacitat del territori per a suportar el sostre i els sistemes locals i generals s'han dimensionat en aquest sentit. D'igual manera cal limitar el nombre d'habitatges màxims resultants.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.68. Es recomana suprimir el precepte que es mera repetició de la llei, però, en concret, cal suprimir l'apartat 5 ja que se suposa que en aquests casos el propi POUM ja ha establert les compensacions necessàries.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 69.2. Cal corregir la referència als plànols i les escales gràfiques ja que és errònia.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.69.3. Donat que es tracta de polígons d'actuació cal definir el sostre màxim en lloc de l'edificabilitat bruta. Cal afegir el nombre màxim d'habitatges i la delimitació de la intensitat dels altres usos.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.72.1.h. Donat que el precepte es mera repetició de la llei es recomana suprimir-lo, tot i així en cas de no suprimir aquesta referència cal completar-la amb les determinacions de l'article 43 del Decret 305/2006. En cas de mantenir aquesta possibilitat cal afegir que el POUM no preveu en aquest moment sòls amb la qualificació adequada per a fer aquestes cessions fora els sectors i que caldrà una modificació puntual del POUM per qualificar sòls residencials destinats a habitatges de protecció pública.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.72.4. Cal adaptar la regulació a allò previst a la disposició transitòria setena DL 1/2010.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.73. El POUM és l'instrument de planejament que assigna l'aprofitament urbanístic, el planejament derivat el distribueix sobre el territori i els instruments de gestió el distribueixen entre els propietaris.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: L'aprofitament assignat pel POUM, es concreta pel que fa als seus coeficients de ponderació en el moment de l'inici de l'instrument de gestió, per tant i a tots els efectes, l'aprofitament assignat pel POUM es materialitza i concreta amb l'instrument de gestió, per la qual cosa es considera que no s'ha d'incorporar aquesta prescripció i per tant no hi ha cap raó de legalitat en la prescripció

Art.73.3. El pla parcial no ha definir la ubicació del 10% de cessió d'aprofitament, ja que l'adjudicació de l'aprofitament es distribueix en el projecte de parcel·lació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.77.2. Cal adaptar el precepte a allò que es derivi de l'acord de la CTUB. Cal llistar els sectors amb planejament aprovat que mantenen el règim del sòl urbanitzable.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM en les disposicions finals de les NNUU del POUM

Art.77.6. Es recomana excloure el redactat ja que el POUM ja ha establert les reserves que són majors i pot generar contradicció.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.77.7. Donat que el POUM no ha justificat aquesta possibilitat cal excloure el precepte.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.79. Aquest precepte sembla genèric per a zones i sistemes i en canvi el títol regula només els sistemes.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha modificat la normativa en el sentit de poder incorporar el contingut de la prescripció, però mantenint l'estructura normativa del mateix.

Art.82.1. i art.106. Es recomana modificar la denominació del sistema per la de sistema d'espais oberts, per tal d'evitar confusions als efectes de determinar l'aplicació o no del règim de l'article 95 DL 1/2005.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Es tracta d'una recomanació i es criteri de qui redacta aquest document que no hi ha confusió, amb la lectura de les disposicions normatives de quins són els sòls subjectes al règim establert a l'at 95 del TRLU 1/2010

Art.83.2. Caldria aclarir que el planejament derivat ha de mantenir la superfície de sistemes de cessió determinat en cada fitxa sens perjudici de poder qualificar majors superfície de sòl amb destí a sistemes públics o privats.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.84. Cal afegir la tramitació sectorial com a possibilitat de desenvolupament de sistemes generals.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.87.1.a), 90.2 i 94.1. Cal actualitzar la referència legal pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.90.3. Manca el reconeixement sobre plànols d'aquests vials

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'han incorporat la prescripció en els plànols d'ordenació del POUM

Art.91. Cal corregir el redactat ja que és contradictori que s'estableixi la possibilitat de titularitat privada i la legitimació de l'expropiació pel propi POUM. Es recomana establir un pla especial que legítimi i justifiqui la necessitat d'expropiació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 92.7. Cal concretar el concepte de no afectació de forma substancial de la funcionalitat de la vialitat en cas d'instal·lació d'ascensors donada la dimensió dels vials de Llavaneres.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: El concepte "substancial" és un adjectiu que s'utilitza de forma comuna i extensa en la regulació de l'urbanisme i per tant explicita clarament el que significa, en referir-se a la mobilitat i la potencial introducció d'elements a la via pública.

Art.92.8. Cal afegir que en tot cas s'haurà de donar compliment a la normativa aplicable en matèria d'accessibilitat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.93.3. Cal suprimir la part final del redactat ja que el tipus d'urbanització de les vies no ha de ser objecte de modificació puntual del POUM. Es recomana excloure la distinció de les vies cíviques ja que no comporta canvis urbanístics de regulació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.93.4. Cal suprimir l'ús d'aparcament en els camins rurals.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 94 i 100. Es recomana limitar la regulació d'aquests articles a una remissió a la normativa sectorial aplicable.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Es tracta d'una recomanació i la inclusió en les normes del POUM en gran part prové dels informes sectorials rebuts en la seva tramitació. No obstant això, s'ha fet una reordenació general d'aquests preceptes, deixant la referència a la normativa sectorial quan aquesta suposa un major aclariment de la determinació normativa.

Art. 105. Sens perjudici de les consideracions realitzades a l'apartat de refós del present informe, caldrà fixar un índex d'edificabilitat bruta aplicable estrictament a l'àmbit de terra ferma del Port, i per tant, excloure la làmina d'aigua d'aquest còmput.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Veure tractament del Port Balís a l'apartat2. Aspectes a considerar respecte al planejament vigent anterior al POUM, subapartat: Pel que fa l port del Balís

Art.109. Cal distingir els espais lliures que d'acord amb la llei tenen aquest destí d'altres espais no edificats que no hagin d'estar inclosos en el sistema d'espais lliures i no hagin de tenir les limitacions de quantitat i qualitat legals, a aquest efecte cal fer constar que no sembla que els subtipus definits tinguin una regulació diferenciada i que no tots puguin estar inclosos en aquest sistema pel que es recomana simplificar la definició.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que els subtipus de tractament del verd, formen part de l'estratègia ambiental del POUM i afecten a les condicions específiques d'urbanització i el seu tractament. Pel que fa a les limitacions respecte de quantitat i qualitat establertes per la legislació vigent, aquestes ja queden recollides en la normativa del POUM

Art. 113.6. Cal suprimir la possibilitat d'ubicar zones d'aparcament en terrenys qualificats de parcs i jardins de superfície inferior als 10.000m². Es recomana excloure la limitació dels paviments durs que entren en contradicció amb les condicions d'algunes de les places existents al municipi.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Respecte a la qualificació 6d, Espais de transició amb el sòl agrícola, donat que només es preveuen en els sectors de sòl urbanitzable cal garantir que la superfície mínima legal d'espais lliures no estigui vinculada a aquest espai de transició.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que els subtipus de tractament del verd, formen part de l'estratègia ambiental del POUM i afecten a les condicions específiques d'urbanització i el seu tractament. Pel que fa a les limitacions respecte de quantitat i qualitat establertes per la legislació vigent, aquestes ja queden recollides en la normativa del POUM

En general pel que fa al sistema de parcs i jardins urbans, caldria afegir l'especial protecció que deriva de l'article 95 DL 1/2005. No obstant, es recomana excloure de l'aplicació del règim de l'article 95 DL 1/2005 els espais verds de protecció viària (clau Vc2), si bé només pel cas que l'alteració de la qualificació consisteixi en la destinació dels mateixos al sistema al que estan vinculats.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que els subtipus de tractament del verd, formen part de l'estratègia ambiental del POUM i afecten a les condicions específiques d'urbanització i el seu tractament. Pel que fa a les limitacions respecte de quantitat i qualitat establertes per la legislació vigent, aquestes ja queden recollides en la normativa del POUM. Altrament els Vc2 en algun cas provenen de planejament derivat tramitat i per tant formen part de les reserves dels sectors de planejament)

Art. 115. Cal o bé suprimir la referència als verds de complement o bé regular la seva qualificació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Ja estan regulats en la normativa del POUM i es tracta de les claus Vc1 i Vc2 del POUM)

Art.131. Es recomana limitar l'excepcionalitat de l'ús d'habitatge per a la guarda i custòdia de la instal·lació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 132. Cal limitar l'edificabilitat dels equipaments privats, que no només ha de ser la de l'entorn que ha vegades és heterogeni o les necessitats de l'equipament, sinó amb un sostre màxim, pel que fa als equipaments públics cal establir la necessitat de tramitar un pla especial si les necessitats de l'equipament superen les condicions d'edificabilitat de l'entorn per tal de determinar les possibles afectacions sobre les parcel·les veïnes.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que l'edificabilitat dels equipaments privats ja ve perfectament regulada a la zona 8 del POUM

Art. 132.2. Caldria afegir un incís final en el sentit que els paràmetres previstos per als equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable s'interpretaran d'acord amb allò previst als articles del POUM que regulen aquesta classe de sòl, així com la legislació urbanística que li és d'aplicació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que es es redundant amb el ja regula el mateix POUM i la legislació vigent i no aporta res de nou al document que es tramita

Art.132.5. Cal remetre a la regulació sectorial, que estableix distàncies superiors en alguns casos.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 135.3. Caldria aclarir que la redacció d'un pla especial només serà admissible en cas que els terrenys afectats pertanyin al sistema d'equipaments. En cas contrari, caldrà dur a terme una modificació puntual del POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no s'incorpora ja que l'article 135.3 regula el sistema de serveis tècnics, diferent del sistema dels equipaments regulats en uns altres articles en el POUM

Art.137. Cal no confondre el sistema de serveis tècnics amb qualificació específica de les línies i xarxes de distribució de serveis que no precisen de qualificació urbanística diferenciada, en aquest sentit es recomana establir la possibilitat del pas de xarxes pels sistemes viaris i d'espai lliures si és necessari.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 140.2. Caldria aclarir que el DL 1/2005 no impedeix la qualificació de sòl amb destí a habitatges dotacionals a partir de qualsevol mena de qualificació urbanística (amb les limitacions que la pròpia llei estableix per a les modificacions puntuals de planejament i les alteracions d'espais lliures). La limitació del 5% esmentada només opera en cas que els sòls afectats provinguin del sistema d'equipaments comunitaris en sòl urbà, o es prevegin en substitució de l'estàndard d'equipaments d'un sector.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.141. En el sistema públic d'habitatge dotacional cal concretar quins poden ser els usos compatibles amb el residencial.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que tal com està regulat en el POUM l'habitatge dotacional no requereix més concreció. L'habitatge dotacional sempre serà una actuació tutelada i promoguda per l'administració pública.

Art.146.2. Cal separar els usos comercials dels terciaris per tal de poder regular millor els usos comercials d'acord amb la legislació sectorial.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta determinació no ha estat incorporada ja que la regulació comercial, quan sigui admesa dins dels diferents sectors de planejament derivat, ja tindran la seva corresponent regulació sectorial.

Art.147. Cal distingir els paràmetres bàsics segons els tipus d'ordenació d'alineació a vial, edificació aïllada i volumetria específica.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que en el POUM de Llavanes no hi ha sistemes d'ordenació. El sistema de regulació de l'edificació es matricial amb paràmetres ordenats segons parcel·lació, edificació i ús.

Art.149. Cal corregir el redactat d'acord amb els planejament derivats que es mantenen vigents i els que es deroguen, ja que aquests últims no poden tenir referència al perdre la seva vigència.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM a les disposicions finals de les NNUU

Art.150. Cal especificar que es tracta d'una zona d'ordenació en alineació a vial i cal afegir el paràmetre bàsic de nombre de plantes.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que en el POUM de Llavanes no hi ha sistemes d'ordenació. El sistema de regulació de l'edificació es matricial amb paràmetres ordenats segons parcel·lació, edificació i ús.

Art.151. Cal que, en coherència amb la clau 1a del planejament vigent, es mantingui l'estructura parcel·lària històrica, motiu pel qual, la parcel·la mínima definida haurà de ser la preexistent. Puntualment es podria admetre la fragmentació de la parcel·lació, sempre que es restringeixi de forma exclusiva a parcel·les amb superfície significativament superior a les del teixit de l'entorn – *la qual caldrà predeterminar* –, i es mantinguin els paràmetre de façana mínima de 5m i superfície de parcel·la no inferior a 170m² (paràmetres que prevalen en l'entorn edificat).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que la prescripció no justifica amb cap estudi, la superfície mínima establerta a la prescripció, limitant-se a citar genèricament que la mitjana de l'entorn és de 170 m². En el seu lloc, en el text refós, s'ha considerat una parcel·la mínima de 120 m² que es correspon amb una parcel·la tipus de 5 mts d'amplada per 24 mts de fondària, el que dona espai suficient per la implantació d'un habitatge amb un part d'espai lliure a la part posterior.

A l'apartat que fa referència a l'alçada reguladora referida al carrer, caldrà que la possibilitat atorgada d'incrementar un metre el susdit paràmetre als efectes d'igualar les cornises amb els edificis adjacents no suposi en cap cas l'increment del nombre de plantes assignat. Així mateix, aquests casos no podran constituir exempció en l'aplicació de l'apartat 2 de l'article 263 del POUM, per a incrementar l'alçada lliure interior de la planta sotacoberta.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que en cap cas l'increment de l'alçada reguladora, pot donar peu a l'aparició d'una planta més, ja que les edificacions també han de complir amb el paràmetre establert pel POUM respecte el nombre màxim de plantes.

Art.153. Cal especificar que es tracta d'una zona ordenada segons la volumetria específica amb els paràmetres bàsics de sostre, alçada i nombre de plantes i el gàlib edificatori d'acord amb els plànols d'ordenació. Cal definir condicions en la regulació genèrica del tipus de zona per a la determinació de noves zones i subzones en planejament derivat com són alçades de les plantes separacions entre blocs moviments de terres etc.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que en el POUM de Llavanes no hi ha sistemes d'ordenació. El sistema de regulació de l'edificació es matricial amb paràmetres ordenats segons parcel·lació, edificació i ús.

Art.156. Cal definir el tipus d'ordenació ja que els paràmetres bàsics semblen respondre a ordenació segons alineació a vial però hauria de ser volumetria específica. Amb gàlib dibuixat sobre plànols

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que en el POUM de Llavanes no hi ha sistemes d'ordenació. El sistema de regulació de l'edificació es matricial amb paràmetres ordenats segons parcel·lació, edificació i ús.

Art.160. Cal definir que es tracta del tipus d'ordenació d'edificació aïllada, i per tant els paràmetres bàsics són la superfície de la parcel·la, la façana, l'índex d'edificabilitat neta, l'alçada i el nombre de plantes i l'ocupació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que en el POUM de Llavanes no hi ha sistemes d'ordenació. El sistema de regulació de l'edificació es matricial amb paràmetres ordenats segons parcel·lació, edificació i ús.

Art.163. A l'apartat 4.2 es permet la duplicació del programa residencial admès per assolir un màxim de dos habitatges per parcel·la. Cal assenyalar que aquesta possibilitat s'incorpora de nou al present document, ja que no prové de l'aplicació del planejament vigent, ja sigui les Normes subsidiàries en els PAM i sòls urbans consolidats o bé les diverses figures de planejament derivat que regulen els Plans parcials o PERI.

No obstant això, s'escau considerar que aquest augment de densitat és viable si atenem exclusivament als paràmetres atorgats pel POUM – *en especial pel que fa la parcel·la mínima de 2.000m² i l'edificabilitat màxima a l'entorn del 0,25m²/m²* – ja que permeten l'assoliment d'una ràtio de superfície per habitatge de, com a mínim 250m² construïts, suficient per encabir un programa residencial dins el volum màxim edificable.

Malgrat aquest fet, cal indicar que l'augment de densitat proposat afavoreix l'exhauriment del sostre permès pel planejament vigent, atesa la intensificació del programa residencial. Respecte aquest fet s'escau recordar que la majoria d'àmbits on es proposa la susdita densificació – *Eucaliptus, Mirador, Le Monnier, Turó d'en Llull, etc.* – presenten un règim de pendents significativament pronunciades que, segons es fa constar en els documents de planejament derivat que els regulen urbanísticament, assoleixen en alguns casos el 100%.

En aquest context, la intensificació dels usos que es proposa – *que tal i com s'ha dit, comportaria subsidiàriament un augment del sostre materialitzat de l'àmbit* – suposarà un major grau de transformació física de les parcel·les, les quals hauran de garantir una major compartimentació del sòl per la necessària duplicació d'accessos, espais de lleure i elements auxiliars. Altrament es considera que l'augment de la intensitat dels usos proposada no ve avalada per una suficiència dels serveis existents ni, tampoc, dels sistemes vigents, així com no es proposa la participació de l'administració en les plusvàlues generades. Per tots aquests motius, caldrà suprimir la possibilitat atorgada per l'apartat 4.2. de duplicar el nombre d'habitatges a les àrees qualificades amb la clau 5c.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 164. Cal que a l'apartat 4.2, es fixi una ràtio de sostre construït per habitatge a l'hora de definir la densitat màxima d'aplicació en la zona 5d. En qualsevol cas, i amb l'objecte de no generar cap distorsió del model urbà, caldrà supeditar la determinació d'aquesta ràtio, a la densitat mitja de les edificacions de l'entorn.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM establint la possibilitat de la subdivisió dels habitatges qualificats de 5d amb limitacions i criteris de coherència i integració en l'entorn.

Art.165 Cal veure si el Pla parcial vigent admet de forma genèrica el terciari. En qualsevol cas donat que el Pla parcial no ha completat el seu desenvolupament cal remetre a la seva ordenació i normativa, que s'han de mantenir vigents. Per a noves possibles zones industrials de futur cal separar els usos industrials dels terciaris. Cal establir el nombre màxim d'establiments agrupats en una única edificació així com la condició d'accés des de la via pública a tots els establiments. Cal suprimir l'ús d'habitatges per parcel·la donada la petita dimensió dels establiments i limitar els usos comercials d'acord amb la nova legislació sectorial.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.168. A l'apartat 3 cal suprimir la superfície concreta de cada parcel·la i limitar la regulació al manteniment de la parcel·lació existent. Cal suprimir el sostre màxim admès o bé l'edificabilitat neta. Cal limitar l'ús d'habitatge vinculat a un màxim del 15% del sostre admès. Cal limitar els usos principals al primer soterrani o a l'edificació sobre rasant. Cal limitar el nombre d'establiments per parcel·la.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Prescripció no incorporada en el POUM ja que la regulació de la zona 8 està molt detallada parcel·la per parcel·la i coincideix el sostre màxim amb la multiplicació del coeficient per la superfície de la parcel·la.

Art.169. Cal especificar que es tracta d'una zona amb ordenació de volumetria específica i, en conseqüència establir el sostre màxim, el nombre màxim d'habitatges i d'activitats i el gàlib edificatori en cada cas. En aquest sentit es recomana suprimir part de la regulació normativa i fer referència als plànols.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que en el POUM de Llavanes no hi ha sistemes d'ordenació. El sistema de regulació de l'edificació es matricial amb paràmetres ordenats segons parcel·lació, edificació i ús. Els paràmetres normatius són coherents amb la regulació establerta als plànols d'ordenació

Art. 178. A l'apartat 3, i per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic dels moviments de terres i dels sistemes de contenció a què poden donar lloc, cal limitar l'alçada dels marges tractats amb murs de pedra seca o amb escullera a una alçada màxima d'1,50 m, de manera que no constitueixi una barrera visual.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Per a desmunts o terraplens que donin lloc a salts topogràfics de més d'1,50 m i fins al màxim permès de 3 m, cal preveure forçosament una solució en talús. Els talussos generats tindran un pendent màxim del 60% i caldrà mantenir una distància mínima de 5m entre talussos. Així mateix s'hi realitzarà la plantació d'arbrat i d'altra vegetació arbustiva en tota la seva extensió, la qual serà exclusivament d'espècies autòctones. No s'admetrà en cap cas, la construcció de murs de contenció de formigó vist.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 179. A l'apartat 3, cal establir la condició que les tanques en sòl no urbanitzable no constitueixin un obstacle visual, ni comportin cap alteració en la percepció del paisatge preexistent, a més d'haver de complir les condicions establertes en l'article 177.4 d'aquesta normativa quant a la permeabilitat biològica. En aquest sentit, les activitats que requereixin una barrera visual més compacta al seu entorn, prèvia justificació de la necessitat funcional d'aquest requeriment, hauran de resoldre-ho amb la plantació d'arbrat, evitant la formació de fileres o d'altres ordenacions regulars, o la disposició de tanques opaques.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 185. A l'apartat 3, cal substituir les expressions "parcel·les" i "parcel·lació" per "finques" i "segregació", en coherència amb la prohibició de parcel·lacions urbanístiques en SNU recollida en l'article 185.1 de la normativa.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Cal esmenar aquest apartat en el sentit que la parcel·la mínima de 2 ha dels sòls de la plana agrícola de la costa ha de ser d'aplicació únicament en les finques agrícoles de conreu de regadiu, mentre que en les finques agrícoles de conreu de secà, o en les finques ermes, caldrà aplicar una superfície mínima de 3 ha, d'acord amb el Decret sobre unitats mínimes de conreu.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 187. Cal esmenar l'apartat 3 en el sentit que cal prohibir la col·locació de cartells o d'altres elements publicitaris en tot el sòl no urbanitzable del municipi, la qual cosa sens perjudici de la possibilitat d'instal·lar els rètols indicadors que siguin necessaris en la xarxa viària. D'altra banda caldrà vincular la prohibició de les construccions sobre careners a les determinacions de preservació del paisatge definides a l'article 179.2

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 188. Al punt 3, per tal de clarificar la regulació proposada, que admet una amplada variable dels camins rurals d'entre 5 i 7 m, cal regular la situació de les tanques de finques i de les edificacions mitjançant una distància mínima respecte el marge del camí, i no respecte el seu eix.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja està ben regulat d'aquesta manera, ja que l'eix del camí es una única referència i el límits o marges poden ser molt variables

En un altre ordre de coses, i atesa la topografia complexa de la Serralada de Llavanes, es recomana possibilitar en aquest àmbit la reducció excepcional de la distància entre les edificacions i els camins en aquells casos en els que justifiqui que aquesta reducció suposa un menor impacte paisatgístic pel fet de comportar menors moviments de terres a l'hora de garantir els accessos a l'edificació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Per altra banda, al primer paràgraf de l'apartat 8 cal substituir "l'apartat 3" per "l'apartat 5", ja que aquest és l'apartat on es relacionen els instruments de planejament que poden preveure l'obertura de nous camins rurals. Així mateix, cal esmenar el susdit paràgraf en el sentit que, d'acord amb

l'establert en l'article 54 del Decret 305/2006, si l'actuació no està prevista en un projecte d'actuació tramitat d'acord amb la legislació sectorial, requereix, prèviament a l'obtenció de la llicència municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del projecte mitjançant el procediment previst en els articles 48 del DL 1/2005 i 57 del Decret 305/2006, la qual cosa sens perjudici de les autoritzacions de l'Administració Forestal que siguin preceptives.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM considerant el registre de masies com un inventari

Art. 192. Caldria aclarir que el Registre de masies i cases rurals constitueix un inventari o precatàleg, i que als efectes d'allò establert en l'article 47.3 DL 1/2005 i 55 del Decret 305/2006 es tramitarà un pla especial urbanístic. Mentrestant, l'autorització d'obres i usos en edificacions incloses en el precatàleg ha de regir-se per allò establert a la disposició addicional dotzena DL 1/2005.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

D'altra banda, les masies determinades a l'apartat 2 només podran ser considerades com a elements potencialment inclosos en el futur Catàleg de masies i cases rurals, a expenses que el corresponent Pla especial urbanístic les inclogui de forma definitiva. Així mateix, caldrà esmenar les diferències observades en la numeració i la nomenclatura de les masies, entre el llistat inclòs en aquest apartat, les fitxes del Registre de masies i el llistat de l'article 191.3.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: (S'han esmenat les contradiccions de llistats

Art. 194. A l'apartat 2.a cal excloure de la consideració de magatzems aquells elements que no tinguin la consideració de volums edificats, és a dir, les basses de reg i els pous de captació. D'altra banda, cal precisar que les dimensions màximes indicades fan referència a la superfície construïda i no a l'ocupació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Pel que fa a la categoria de magatzems d'eines i màquines, cal limitar l'edificabilitat de les construccions a 25m², i suprimir la possibilitat d'assolir els 40m². Així mateix, cal clarificar el criteri de proporcionalitat entre finca i magatzem tot impedit la implantació de magatzems de productes agraris en finques amb superfícies inferiors a 10.000m² de sòl. D'altra banda, cal afegir a l'actual regulació la condició que els magatzems i altres construccions agrícoles no superin en cap cas els 200 m² de superfície construïda i una alçada de 7m.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no s'ha incorporat ja que no hi ha cap supòsit de legalitat, supramunicipalitat o racionalitat que justifiqui aquesta determinació

Finalment, cal afegir la condició d'enderroc dels magatzems en el cas de cessament de l'activitat agrícola, llevat que estiguin sotmesos a algun règim de protecció del patrimoni. Aquest aspecte haurà de ser recollit de forma explícita als apartats 2a) i 2b) de l'article 194.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que es tracta d'una obligació excessiva que comporta l'obligació de l'enderroc del magatzem, i l'activitat es pot reprendre en qualsevol moment. El concepte cessament de l'activitat,

es tracta d'una determinació urbanística imprecisa respecte al temps, al responsable de la seva execució i comporta una obligació a l'administració de complexa aplicació. Altrament l'edificació d'aquestes construccions en un espai productiu com és el cas del Maresme és una inversió que pot millorar l'explotació agrària de la finca

Pel que fa l'apartat 6 de l'article, i d'acord amb l'article 68.8 del Decret 305/2006, és preceptiu l'establiment en el POUM dels llindars a partir dels quals l'autorització de construccions agropecuàries requereix la tramitació segons el procediment establert en l'article 48 DL 1/2005. Per tant, cal esmenar l'article 194.6 en el sentit que, si el conjunt d'edificacions agropecuàries existents en la finca, més les noves edificacions projectades, supera algun dels llindars establerts en l'article 68.8 del Decret 305/2006, caldrà seguir el procediment previst en els articles 48 DL 1/2005 i 57 del Decret 305/2006.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Pel que fa a la resta d'edificacions (agrocenter, espai de manipulació i tractament de productes agraris, deixalleries agràries, etc) cal establir que, si bé poden ser considerades construccions i instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, d'acord amb l'article 48.1 del Decret 305/2006, caldrà que s'ajustin als paràmetres de l'edificació establerts en relació amb els magatzems i altres construccions agrícoles en l'article 194.2 d'aquesta normativa, mentre que el procediment que correspondrà seguir per a la seva autorització estarà en funció de l'eventual superació dels llindars que cal establir, segons s'ha assenyalat anteriorment.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

En sentit contrari, cal recordar que si l'edificació no pogués considerar-se pròpia d'una activitat agrícola, ramadera o forestal, només serà autoritzable si s'ajusta a algun dels altres usos admesos en sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 47 DL 1/2005, i els paràmetres d'aplicació seran els que s'estableixin en aquest POUM en relació amb el supòsit de què es tracti. En aquest cas, el procediment per a la seva autorització serà l'establert en l'article 48 d'aquesta Llei o bé, la tramitació d'un pla especial urbanístic, prèviament a la concessió de la llicència urbanística municipal.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 195. Caldrà excloure de la regulació d'aquest article la rehabilitació de masies i cases rurals i les seves potencials ampliacions, doncs aquesta es fixarà a través de la normativa del Pla especial urbanístic del Catàleg de Masies i Cases rurals. En conseqüència, l'article 195 només podrà fer referència a edificacions fora de l'esmentat Catàleg.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que l'habitatge rural és un tipus d'habitatge vinculat a l'explotació agrícola o forestal (veure article 272.c i aquest ha de ser un dret del qui viu, treballa i custòdia la terra i aquest és un dret a les masies i cases rurals o en un altre indret. Per altra part, l'habitatge no rural si que ha de formar part del que s'estableixi al Catàleg de masies

A l'apartat 2c, d'acord amb l'establert en l'article 50.3 del Decret 305/2006, per a l'autorització d'un segon habitatge en una finca caldrà acreditar documentalment que algun dels residents en cada un dels dos habitatges resultants exerceix les funcions de vigilància, assistència, gestió o control de l'explotació agropecuària existent en la finca i, en conseqüència, en percebi unes rendes.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Respecte a l'apartat 6, com sigui que el règim de fora d'ordenació només és predicable de les edificacions, instal·lacions i usos, cal regular el supòsit en el sentit de condicionar l'autorització de l'ús d'habitatge familiar de l'edificació a l'existència d'una explotació agrícola associada, circumstància que caldrà acreditar en les escriptures de transmissió patrimonial corresponents, excepte en cas de transmissions per herència.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 196. A l'apartat 1, cal substituir la part d'aquest apartat on diu "*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*" pel següent: "*que s'identifiquin en el futur Catàleg de masies i cases rurals*". D'altra banda, cal incloure-hi l'ús de restauració, d'acord amb l'establert en l'article 55.1 del Decret 305/2006.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

A l'apartat 2, cal substituir la part d'aquest apartat on diu "prèviament determinats al Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM" pel següent: "que es determinin en el catàleg de masies i cases rurals". D'altra banda, caldria incloure la prohibició d'utilitzar materials aparents i colors no adequats a l'entorn rural on se situa l'edifici. Així mateix, a l'apartat 3, cal substituir la part d'aquest apartat on diu "*incloses al Registre de masies i cases rurals*" pel següent: "*que s'incloguin en el futur Catàleg de masies i cases rurals*". D'altra banda, cal precisar que el procediment descrit, que correspon al previst en els articles 50 DL 1/2005 i 58 del Decret 305/2006, també és d'aplicació en l'autorització d'obres d'ampliació de les edificacions existents.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

De la mateixa manera que en l'apartat anterior, a l'apartat 4 cal substituir la part d'aquest apartat on diu "*incloses al Registre de masies i cases rurals*" pel següent: "*que s'incloguin en el futur Catàleg de masies i cases rurals*". D'altra banda, cal esmenar el text inclòs entre parèntesi del darrer paràgraf d'aquest apartat en el sentit que serà en el Catàleg de masies i cases rurals on es farà constar la superfície de les subparcel·les edificades. En aquest sentit, cal assenyalar que, malgrat que en les fitxes de l'actual Registre de masies i cases rurals hi ha un camp reservat per a informar la superfície de la subparcel·la edificada, segons dades del cadastre, aquesta dada no està informada en cap d'aquestes fitxes.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

En un altre ordre de coses, s'escau considerar que l'objectiu general del Catàleg de masies i cases rurals és la rehabilitació i la recuperació de les volumetries preexistents. En conseqüència cal establir que, en general, no s'admeten ampliacions de les edificacions catalogades.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que li correspondrà al Pla Especial l'establiment de les condicions essent la legislació vigent la que ja estableix les limitacions respecte aquest tipus de construccions.

Malgrat tot, l'article podrà fer constar que s'admet la possibilitat d'ampliació en alguns casos, prèvia justificació en el futur Catàleg de masies i cases rurals, quan la recuperació de l'element catalogat

només sigui possible a través de la introducció d'un ús col·lectiu concret que requereix alguna ampliació localitzada – *amb superfície i volum mínims estrictament imprescindibles per al nou ús previst* – i, simultàniament, enderrocs de volums no reutilitzables.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

En aquest sentit, i amb les limitacions amunt exposades, les excepcionals ampliacions que determini el futur Catàleg de masies i cases rurals s'hauran de limitar a un 20% de la superfície construïda en masies de superfície inferior o igual a 250 m², i a un 10% en masies amb una superfície superior a 250 m² i inferior o igual a 500 m². Les masies de més de 500 m² de superfície construïda s'han de considerar no ampliables en cap cas.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Així mateix, cal indicar en aquest article que la superfície construïda computable a l'efecte d'establir l'ampliació màxima admissible, serà exclusivament la de l'edifici efectivament catalogat i, en cap cas, es computarà la superfície de la resta d'edificacions existents en la finca.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 197. A l'apartat 2 cal especificar les edificacions destinades a habitatge només podran ser rehabilitades quan es sotmetin al règim de disconformitat fixat per l'article 119.2 del Decret 305/2006, és a dir, quan no hagin estat implantades il·legalment. La resta d'edificacions destinades a habitatge restaran en situació de fora d'ordenació, i per tant sota la regulació de l'article 108 de la Llei d'urbanisme. Així mateix, cal especificar que, en cap d'ambdós casos s'admetrà l'ampliació del volum preexistent.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Finalment cal establir, a més, l'obligació d'enderrocar aquestes edificacions, quan cessi l'ús per al qual es van autoritzar i sempre que no es destinin a altres usos admesos en el sòl no urbanitzable per la legislació i pel planejament urbanístic, llevat que estiguin sotmeses a algun règim de protecció del patrimoni.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 201. A l'apartat 1, cal substituir la part on diu "*registre de masies i edificacions rurals en sòl no urbanitzable que acompanya aquest POUM*" pel següent: "*catàleg de masies i cases rurals que es redacti*".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 207. Cal suprimir l'apartat 6, ja que no és admissible en sòl no urbanitzable l'autorització de cap tipus d'usos o instal·lacions provisionals, llevat que l'emplaçament estigui afectat per sistemes urbanístics generals o locals, d'acord amb l'establert en l'article 53.1 DL 1/2005.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Article 209. Respecte els usos admesos en sòl no urbanitzable, cal indicar el següent:

Els usos de club de tennis i esportius especialitzats no són admissibles en sòl no urbanitzable, per quant, en general, no requereixen emplaçar-se en el medi rural, tal com prescriu l'article 47.4 del DL

1/2005. Contràriament, el règim urbanístic adequat per a la major part de les instal·lacions esportives és el de sòl urbà, amb la qualificació de sistema d'equipaments.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Respecte les instal·lacions esportives existents cal indicar que els és d'aplicació la disposició transitòria setena del Decret 305/2006 i, per tant, poden mantenir-se en el seu emplaçament, si bé amb la consideració de fora d'ordenació o de volum disconforme, segons correspongui.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

No són admissibles, en cap cas, les instal·lacions desmuntables per a festa a l'aire lliure en sòl no urbanitzable, segons l'establert en l'article 47 DL 1/2005.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

No és admissible, en cap cas, l'activitat d'apart-hotel en el sòl no urbanitzable, d'acord amb l'establert en l'article 47 DL 1/2005.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

En els condicionants relacionats a continuació del quadre d'aquest article, cal substituir totes les referències que s'hi fan al Registre de masies i cases rurals per una referència al Catàleg de masies i cases rurals que s'ha de redactar.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 210. Cal esmenar l'apartat 5 en el sentit que, segons determina l'article 49.3 del Decret 305/2006, la implantació d'activitats extractives requereix, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del projecte d'acord amb el procediment previst en els articles 48 DL 1/2005 i 57 del seu Reglament.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 211. Cal recordar la prescripció realitzada en l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona pel que fa la necessitat de refondre de forma explícita les determinacions dels articles 13, 14 i 15 de la normativa del Pla director urbanístic del sistema costaner, i més concretament de les zones que s'estableixen al municipi de Sant Andreu de Llavaneres, és a dir, la zona NU-C1, i NU-C3.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

En aquest sentit, si bé el document fa referència explícita a aquesta figura de planejament mitjançant la zonificació expressa de les claus 10c1 i 10c3, s'escau indicar que la regulació normativa d'ambdues subclaus no s'ajusta al règim d'usos fixat pel PDUSC, el qual és sensiblement més restrictiu. Per tant, cal esmenar aquesta divergència.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Pel que fa a l'apartat 4.b.2.1., cal fer constar que la superfície de la finca sobre la qual es vulgui construir un nou habitatge rural ha de ser tal que permeti mantenir una superfície de conreu agrícola, exclòs el terreny ocupat per l'ús residencial, no inferior a la unitat mínima de conreu que correspongui, és a dir 10.000 m² de conreu de regadiu o 30.000 m² de conreu de secà.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

En el cas de finques discontinües, cal establir la prescripció que la parcel·la on se situï el nou habitatge rural tingui una superfície mínima de 10.000 m² i, d'altra banda, caldrà requerir, prèviament a la concessió de la llicència municipal, la inscripció en el registre de la propietat corresponent de l'agrupació de les finques discontinües i de la indivisibilitat de la finca resultant.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Finalment, cal suprimir la possibilitat que finques de 7.500 m² o de 2.500 m² puguin provenir de segregacions recents, atès que, en ambdós casos, es tracta de superfícies inferiors a les unitats mínimes de conreu i, per tant, contràries a l'establert en l'article 185 d'aquesta normativa. D'altra banda, cal considerar que es produeix una parcel·lació urbanística en sòl no urbanitzable, la qual és il·legal segons l'article 183 DL 1/2005, sempre que se segreguin finques de dimensió inferior a la mínima establerta pel planejament urbanístic o a les unitats mínimes de conreu o forestal que corresponguin.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 211 bis 2. Cal precisar que, en tractar-se d'un sòl no urbanitzable, no hi són admissibles les instal·lacions esportives que no hagin de situar-se, forçosament, en aquesta classe de sòl, d'acord amb allò establert a l'article 47.4 DL 1/2005. En aquest sentit, les instal·lacions esportives per a la pràctica del tennis, del pàdel, etc, no són incompatibles amb els usos urbans i, per tant, no compleixen aquest requeriment d'haver de situar-se necessàriament en sòl no urbanitzable.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que l'ús del Tennis Mora està implantat en el lloc actual, des de ja fa molt temps i amb coneixement per part de l'administració i per aquesta raó es considera que no pot entrar en la condició de fora d'ordenació i per tant resta en la situació d'ús disconforme

Per tant, cal que el POUM consideri les instal·lacions esportives existents en un règim de fora d'ordenació o ús disconforme segons correspongui als efectes de la disposició transitòria setena del Decret 305/2006.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada, ja que l'ús del Tennis Mora està implantat en el lloc actual, des de ja fa molt temps i amb coneixement per part de l'administració i per aquesta raó es considera que no pot entrar en la condició de fora d'ordenació i per tant resta en la situació d'ús disconforme

Art. 212. A l'apartat 4, relatiu a la possibilitat d'admetre actes col·lectius culturals, festius o de lleure en la zona de la serralada de Llavaneres, cal precisar que aquests actes hauran de tenir un caràcter temporalment puntual i que, en cap cas, podran donar lloc a activitats, instal·lacions o edificacions permanents. En un altre ordre de coses, a l'apartat 6 cal precisar que únicament s'admetrà la reutilització de les edificacions existents que estiguin incloses en el Catàleg de masies i cases rurals que es redacti.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Per altra banda, i pel que fa els usos admesos pel Pla especial del centre eqüestre Llavaneres, cal considerar adequat l'ús d'hípica existent. En canvi, atès que l'ús de restaurant no s'ha situat en una

masia inclosa en el Registre de masies i cases rurals, cal entendre'l, exclusivament, com a servei complementari de l'activitat hípica i, per tant, limitat als usuaris d'aquesta, excloent qualsevol possibilitat d'ampliació, ni amb construccions lleugeres, de tipus carpa. En qualsevol cas, cal precisar que el règim d'usos i d'edificació admissibles en l'àmbit d'aquest pla especial s'haurà d'ajustar estrictament a allò establert en l'article 47 DL 1/2005 i als articles 46 i següents del Decret 305/2006

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Pel que va a l'edificació, cal suprimir la possibilitat de construir noves edificacions emparades en la restitució d'una topografia eventualment alterada, ja que, tractant-se d'un sòl sotmès al règim del sòl no urbanitzable, no s'entén adequat aquest tipus d'intervencions per a cap restauració topogràfica.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

D'altra banda, atès que l'article 51 DL 1/2005 estableix que "els materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions en sòl no urbanitzable han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats", no pot es considerar admissible, en cap cas, la instal·lació permanent de carpes.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Tanmateix, es podria considerar admissible la instal·lació de carpes i elements desmuntables per a la realització de concursos hípics de nivell nacional o internacional i, exclusivament, durant els períodes de realització d'aquests concursos. Per a cada una de les ocasions en què es projecti la instal·lació de carpes i elements desmuntables, caldrà preveure l'obligació d'obtenir autorització municipal, la qual haurà d'establir la limitació temporal que correspongui.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Pel que fa al pavelló o pista coberta, cal que el pla especial es limiti al reconeixement de l'edificació actualment existent, preveient, si s'escau, les mesures correctores que siguin necessàries per a corregir-ne l'eventual impacte paisatgístic.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 216. Aquesta regulació és pròpia d'una ordenança municipal d'edificació. Es recomana la seva exclusió de la normativa del POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha exclòs de la normativa del POUM

Art. 219. Cal especificar que el concepte de "preexistència al planejament d'aplicació" comporta necessàriament que la parcel·la consta registrada al corresponent Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM. D'altra banda, cal suprimir l'última frase de l'apartat 3, relativa a les parcel·les que, segons ordenació establerta, no poden assolir la superfície mínima.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM.

No obstant això, cal aclarir que el concepte "preexistència al planejament d'aplicació" s'ha fixat en les NNUU en relació a l'aprovació definitiva del POUM, ja que la referència establerta al document de l'aprovació inicial, realitzada en la prescripció, no pot ser tinguda en consideració, ja que amb el

temps transcorregut des d'aquesta aprovació inicial del POUM (10 d'abril de 2006) i havent esgotat el temps màxim establert en la legislació vigent respecte la suspensió de llicències, ha passat un temps dilatat i llarg en el que l'únic document urbanístic per la regulació del municipi de Llavanes ha estat i continuarà essent fins la data de la publicació en el DOGC, el de les Normes Subsidiàries i per tant és aquest document el que ha establert, en aquest temps, el límits respecte la parcel·lació i el concepte de parcel·la mínima al que es referix la prescripció de l'acord de la CTUB

Art. 224. Cal establir que l'ajust de la superfície computable a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta en el planejament derivat no podrà comportar en cap cas l'increment del sostre màxim admès d'acord amb els paràmetres de la fitxa del POUM, ja que és amb aquest màxim que s'ha establert la capacitat del territori d'admetre el sostre proposat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.224.3 Cal afegir també els sectors en sòl urbà ja que així ho estableixen les fitxes normatives.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.227 Cal aclarir que també es fa referència a aquest concepte com a "sostre".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.228 Cal aclarir que la possibilitat d'accessos i de adscripció al sistema viari de la vorera o espai d'accés que es determina no poden suposar reducció de la superfície dels espais lliures previstos en el POUM.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.233. Cal afegir l'alçada pels edificis de només una planta i es recomana establir un increment major de 3 metres per planta ja que la normativa sectorial ja obliga a alçades lliures de 2,70 m.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa. Amb una alçada de 3,10 mts

Art.238. Es recomana establir que en cas d'ortogonalització de la fondària aquesta no suposi una major fondària de més del 10% en cap extrem per a garantir l'asseïllament i vistes de les finques veïnes.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.239.4. S'aconsella establir que l'ocupació dels patis d'illa amb soterrani hagin de garantir un enjardinament del pati com a mínim en una part del mateix.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta recomanació no ha estat incorporada ja que la diversitat de patis existents, recomanen no incloure aquesta recomanació)

Art.248.4. Cal afegir l'alçada pels edificis de només una planta i es recomana establir un increment major de 3 metres per planta ja que la normativa sectorial ja obliga a alçades lliures de 2,70 m. Cal corregir els subíndex que estan repetits.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa. Amb una alçada de 3,10 mts

Art.252. Cal establir una separació mínima entre edificis dins una mateixa parcel·la.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.260.2 S'aconsella establir alçades mínimes de les plantes pis adaptades a la normativa sectorial de mínims d'habitabilitat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art. 270. Cal regular l'ús residencial col·lectiu de forma diferenciada del terciari, tot incloent-hi l'ús hotel·ler, residències, i anàlegs. La distinció resulta necessària als efectes de l'aplicació dels estàndards urbanístics vinculats a l'ús residencial.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.271.2 Cal separar els usos comercials dels terciaris per a poder regular de forma diferenciada aquells en coherència amb la normativa sectorial. En aquest sentit es recomana establir limitacions pels mitjans i grans establiments comercials que haurien de tenir els aparcaments necessaris en la pròpia parcel·la, espais de càrrega i descàrrega i, també, tenir l'accés des d'un vial de mides adequades a la intensitat dels seu aforament de l'ordre de 15 metres d'amplada. Es recomana establir condicionants similars a altres activitats amb aforaments o superfícies de locals importants.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.272.1.f. Cal assimilar els apartaments turístics al plurifamiliar d'acord amb la llei de turisme.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.272.1.g. Cal adaptar a la legislació vigent en matèria de comerç.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.278 Cal distingir els usos temporals dels usos provisionals. Cal completar el precepte d'acord amb la llei.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Art.281 Cal establir paràmetres objectius i excloure de la normativa i les ordenances els paràmetres subjectius per a la permissivitat d'usos com són els establerts en el punt 4.2.e. d'aquest precepte.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que la millor objectivitat és que l'ordenança corresponent pugui establir aquesta permissivitat, incorporant, els VAS (vectors ambientals de seguretat), amb els que mitjançant mesures correctores es puguin emplaçar les activitats que els usos del POUM estableix amb aquesta definició respecte els usos residencials

Art.284 Cal completar la regulació amb les places d'aparcament necessàries per als usos d'equipaments.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Disposició final primera

Cal derogar els instruments de planejament que ja hagin completat la seva gestió i tinguin la reparcel·lació i les obres d'urbanització executades i cedides, refontent les seves normatives i llistar en una disposició derogatòria aquests i els instruments de planejament general que també s'han de derogar. Cal mantenir vigents com a planejament en execució la resta d'instruments de planejament derivat, indicar la seva situació en els plànols i afegir les fitxes corresponents.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Disposició final segona

Cal suprimir aquesta disposició.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Errades materials.

Art. 6.4: Allà on diu "l'article 65.3 i 65.4" ha de dir "l'article 94"..

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Esmenada l'errada material en el document del POUM

Art. 16.1.12: Allà on diu "tràfic" ha de dir "trànsit".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Esmenada l'errada material en el document del POUM

Art. 16.2.2, apartats a i b: Allà on diu "coulbert" ha de dir "culvert".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Esmenada l'errada material en el document del POUM

Art. 134: Allà on diu "sistema d'infraestructures" ha de dir "sistema de serveis tècnics".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Esmenada l'errada material en el document del POUM

Art. 139.2: Allà on diu "equipaments" ha de dir "habitatges dotacionals".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Esmenada l'errada material en el document del POUM

Art. 194.b, cinquè paràgraf: Allà on diu "lat" ha de dir "alt", i on diu "possible" ha de dir "possibles".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Esmenada l'errada material en el document del POUM

Art. 194.c: Allà on diu "sombra" ha de dir "ombra"

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Esmenada l'errada material en el document del POUM

Art. 270.6. Cal suprimir l'expressió repetida "d'infraestructures".

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Esmenada l'errada material en el document del POUM

2. ASPECTES A CONSIDERAR RESPECTE AL PLANEJAMENT VIGENT ANTERIOR AL POUM (REFÓS DE NORMATIVA)

Pel que fa els sectors amb planejament aprovat que no han finalitzat el seu procés de gestió urbanística.

El document recull un seguit d'àmbits de sòl que, malgrat disposar de figures de planejament aprovades definitivament, no han estat transformats urbanísticament o si ho han estat, no han finalitzat el procés de gestió urbanística.

En aquest sentit, el POUM recull gràficament tots els polígons i sectors que provenen del planejament vigent. No obstant això, el règim de sòl que s'atribueix a la majoria d'aquests àmbits és el que correspondria al sòl urbà, atès que la regulació urbanística de les zones que els integren es troba inclosa en els articles del POUM que regulen els sòls urbans.

Respecte aquest fet s'escau assenyalar que cal distingir entre els sectors o polígons que hagin finalitzat la seva gestió urbanística – *la qual finalitza amb la recepció per part de l'ajuntament dels sòls degudament urbanitzats* – i aquells que no hagin fet.

Pel que fa els primers, hauran de ser integrats en la regulació del sòl urbà, amb clau urbanística pròpia, la qual haurà de ser degudament refosa en el cos normatiu del POUM. En aquest sentit, no es considera adequat mantenir el criteri del document a tràmit, que trasllada les determinacions normatives d'aquestes zones a les figures de planejament urbanístic de les que provenen, sense considerar que aquestes resten derogades pel present POUM.

Quant als segons, aquests hauran de mantenir la seva condició de sòls urbans no consolidats – *ja siguin inclosos en Plans de millora, Plans especials o Polígons d'actuació* – o bé de sòls urbanitzables amb planejament aprovat, segons pertoqui, i remetre'n la seva regulació a les figures de planejament corresponents, les quals mantindran la seva vigència en paral·lel al POUM.

En qualsevol cas, el document haurà de justificar en la seva memòria, l'estat de finalització de cadascun dels sectors i àmbits, als efectes de considerar-los en el primer o en el segon grup

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'han introduït les corresponents disposicions finals establint els instruments de planejament que restaran derogats amb l'aprovació del POUM i els que es mantindran vigents. En el primer cas totes les regulacions normatives pel que fa al sòl es contemplen amb les NNUU d'aplicació directa sobre aquets sòl en el segon cas, el POUM manté una clau indicativa entre parèntesi que remet al document de planejament vigent ja aprovat definitivament o que encara s'ha de redactar en desenvolupament de les determinacions del present POUM. La clau que qualifica el sòl, en aquest cas té un valor indicatiu del model de ciutat que el planejament general estableix per aquest tipus de sòls.

Pel que fa el sector Le Monnier

En la línia d'allò esmentat amunt, cal indicar el cas propi d'aquest sector, el qual fou objecte d'una modificació puntual de les Normes subsidiàries, aprovada definitivament per la Comissió Territorial

d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 22 de juliol de 2010, que alterava els paràmetres urbanístics de l'àmbit i establia la obligació de redactar un nou Pla parcial.

A data d'avui, el susdit Pla parcial no ha estat aprovat definitivament, fet pel que caldrà considerar aquest sector com a sòl urbanitzable, i incorporar al POUM la fitxa normativa de l'àmbit, en tant que sector de sòl urbanitzable "Le Monnier" SUB-d4.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat una fitxa en l'apartat de les fitxes normatives de documents de planejament i/o gestió aprovats definitivament i que s'incorporen en aquest POUM i al que s'han d'ajustar

Pel que fa el SNU Costaner.

Cal que el document reculli de forma explícita la zonificació que prové del Pla director urbanístic del sistema costaner. En aquest sentit cal que l'àmbit que s'ubica al nord del sector del Molí i que el POUM considera com a sòl no urbanitzable de la Serralada de Llavanes, clau 11, es qualifiqui de Sòl no urbanitzable costaner, clau NU-C1. Aquesta àrea haurà de tenir la mateixa clau urbanística que els sòls de la plana agrícola que el PDUSC qualifica de NU-C1.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha introduït la prescripció en els plànols d'ordenació

Pel que fa l'àmbit del Mirador.

La modificació del Pla parcial del sector del Mirador (EXP.2002/5717), fixa la necessitat de redactar un Estudi de detall a les parcel·les qualificades zona residencial III, clau Re. Caldrà mantenir aquesta obligació, si bé s'haurà de substituir la redacció del susdit Estudi de detall per un Pla de millora urbana, que mantingui els mateixos paràmetres que aquells que foren establerts a la modificació del Pla parcial.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Es substituirà la redacció de l'Estudi de Detall per la redacció d'un Pla de Millora Urbana que mantingui els mateixos paràmetres que aquells que foren establerts a la modificació del Pla parcial

Pel que fa el PEU "Verge de Lourdes"

Caldrà mantenir de forma explícita la zonificació de verd privat de l'àmbit triangular que s'ubica a ponent de l'espai verd central. Per aquest motiu caldrà, o bé fixar una zona específica de verd privat, o bé recollir en els plànols d'ordenació la impossibilitat d'edificar qualsevol construcció mitjançant un indicador de 0p.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat en els plànols d'ordenació la zona de verd privat amb la clau 0p en el sòl situat a llevant (no de ponent, com diu la prescripció per error) de l'ordenació de la Mare de Deu de Lourdes.

Pel que fa la zonificació del sòl urbà.

En la zonificació del sòl urbà realitzada pel POUM s'han detectat algunes modificacions en relació al planejament vigent que comporten una debilitació del model urbanístic propugnat per document a tràmit. En conseqüència, caldrà esmenar les següents divergències:

- Cal mantenir la qualificació de zona de casc antic, clau 1a, la totalitat de les illes delimitades pels carrers Lleida, Girona i Castell, en coherència amb les Normes subsidiàries vigents. La transformació d'aquest àmbit en model unifamiliar contravé la voluntat del Pla de compactar el nucli urbà.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que el POUM ha realitzat un treball acurat de reconeixement respecte les edificacions i les tipologies urbanes existents en la zona del casc antic, incorporant com un valor la diversitat tipològica en el centre, la presència de construccions aïllades i altres tipologies que incorporen espais lliures i vegetació en el seu interior i per tant un valor del paisatge urbà del casc antic que s'ha integrat en l'ordenació normativa d'aquestes construccions. La consideració única de la zona 1a de la prescripció per tot el sòl delimitat en les illes delimitades pels carrers Lleida, Girona i Castell, comportaria una pèrdua de la diversitat i una menor coherència, amb el procés de construcció i formació d'aquest espai central de la ciutat de Llavanes

- Cal mantenir com a sistema viari l'extrem nord de la illa delimitada pels carrers Sant Antoni, Minerva i Castell, segons les determinacions de la modificació puntual de les Normes subsidiàries a l'àmbit de la Fàbrica Mora i Can Sans.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció ha estat incorporada de forma diferent en el text refós ja que es tracta d'una afectació viària sobre la finca del carrer de Sant Antoni, que amb la Modificació de les NSP de Can Sans Fàbrica Mora es va qualificar d'habitatge protegit i va rebre l'Ajuntament en concepte de part del 10% d'aprofitament urbanístic de dita modificació

- Cal mantenir l'afectació viària fixada per les Normes subsidiàries vigents a la parcel·la ubicada a ponent del PMU "Massorrà", al sud del passatge Massorrà, qualificada de clau 5b.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada ja que no s'ha localitzat l'afectació viària citada en la prescripció

Pel que fa la zonificació del sistema viari

Cal que el document mantingui la qualificació de sistema viari dels carrers que es troben al nucli urbà del municipi, els quals resten qualificats al POUM amb un codi gràfic que no resta explícitament regulat a la normativa.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha grafiat la clau específica del subsistema viari xarxa de carrers de prioritat invertida, clau Xi del POUM

Pel que fa els sectors PP-13 i PP-14

Atès que el planejament vigent només admet els usos industrials en ambdós sectors, caldrà restringir les activitats comercials admeses per a les claus 6b1 i 6b2, a aquelles que siguin complementàries i vinculades a l'ús principal industrial. En aquest sentit, caldrà excloure la resta d'activitats i usos comercials admesos per l'article 166.5.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Incorporat a les normes

Pel que fa el port del Balís.

Les Normes subsidiàries qualifiquen l'àmbit del port esportiu de sistema portuari, clau SP. A la normativa urbanística no es defineixen paràmetres relatius a l'àmbit del port, mentre que l'article 41 .

El port del Balís fou construït a l'empara d'una autorització concedida al Club nàutic de mateix nom pel Consell de Ministres de 5 de maig de 1.972. Finalitzades les obres l'any 1.975, el port va entrar en servei amb una capacitat per a 361 atracaments.

Posteriorment, la manca d'espais per a embarcacions de vela lleugera, així com la necessitat de generar un espai de marina seca per a embarcacions de motor de petites dimensions, van portar a la redacció d'un projecte l'any 1.982, que situava ambdues previsions dins l'àmbit comprès per la concessió de l'any 1.972. Amb tot, aquest projecte fou autoritzat per la Conselleria de Política Territorial i Obres Públiques en data 3 de juliol de 1.985.

Posteriorment, i com a conseqüència de la voluntat d'ampliar el port original, es va realitzar una sol·licitud d'informe referent a l'ampliació del port esportiu del Balís, que fou objecte de valoració favorable per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 5 de novembre de 1986. En el susdit acord, es fixaven no obstant les següents prescripcions:

- S'ha de connectar el vial d'accés amb el port amb el que discorre pel marge esquerra de la riera de Llavanes mitjançant un pas adequat per sota de la línia del ferrocarril.
- L'esmentat vial ha de tenir una amplada mínima de 10m que permeti l'existència de dos carrils de circulació i una vorera per a vianants, llevat en els punts en que existeixen edificacions que impedeixin obtenir aquesta amplada.

Pel que fa l'abast de la proposta, el document establia un seguit d'actuacions en la làmina d'aigua del port. Més concretament, es plantejava la prolongació del dic de Llevant en un tram de 150m de longitud, la construcció d'un contradic que arrencava de forma esbiaixada de l'espigó que limita amb la platja de Sant Andreu de Llavanes i la creació de dàrsenes i molls. En total es preveia l'ampliació del mirall d'aigua en 44.466m².

Així mateix, es dotava aquesta infraestructura amb un seguit d'edificacions complementàries a l'àrea de terra ferma, que s'incrementava en 13.252m² de superfície de sòl:

- 23 locals destinats a usos comercials o d'emmagatzematge al nou moll de ribera, amb una superfície construïda segons memòria de 1.027m², i una alçada de 3,80m.
- Magatzem de 360m² de sostre construït i una alçada de 5,00m, adjacent a l'espigó de Llavanes.
- Vestidors i panyols, amb una superfície construïda de 294m² i una alçada de 3,55m a l'àrea de vela lleugera.
- 2 edificacions destinades a serveis sanitaris, amb una superfície total de 70m² i una alçada de 3,60m cadascuna.
- Una torre de control, de planta circular, superfície construïda aproximada de 190m² i una alçada de 18,25m equivalent a PB+4.

Aquestes edificacions, amb una edificabilitat estimada de 2.011m²st, s'afegien a les edificacions preexistents ubicades al port primigeni, és a dir, un magatzem taller, a l'extrem de ponent de l'antic port, i el club nàutic amb restaurant i piscina descoberta a la banda de llevant.

Respecte aquest fet el POUM de Sant Andreu preveu la formulació d'un Pla especial urbanístic a l'àmbit del port per al seu desenvolupament. Més concretament, a l'article 105 de la normativa urbanística es fixa un paràmetre d'edificabilitat màxima de 17.500m² de sostre, equivalent a un coeficient de 0,10m²st/m²s.

En aquest sentit, i observats els antecedents, es comprova que el POUM admet la consolidació d'un sostre a l'àmbit del port que excedeix de forma sensible l'ampliació que fou informada favorablement per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona l'any 1.986. D'altra banda, no es justifica quina és l'edificabilitat actualment autoritzada, ni quin percentatge d'ampliació comporta l'assoliment del paràmetre de sostre proposat a l'article 105 del POUM, en relació a les edificacions autoritzades.

En conseqüència, i sens perjudici de les determinacions fixades per l'informe de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes de 24 de gener de 2011, caldrà justificar la necessitat funcional del sostre proposat, el còmput de sostre que ha estat autoritzat i que es troba consolidat a data d'avui i el percentatge d'ampliació que suposa la proposta.

D'altra banda, i atès que, tal i com s'ha esmentat amunt, es proposa un creixement notable quant a l'edificabilitat i nombre d'activitats del port, caldrà que en l'article 105 de la normativa urbanística es faci constar la necessitat de vincular aquest fet a la millora necessària dels accessos, els quals es produeixen a data d'avui mitjançant passos sota rasant de gàlib limitat.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta prescripció no ha estat incorporada i a continuació es passa a detallar el procés, l'estat actual i les necessitats del Port Balís, que per una altra part venen avalades per l'informe de la Subdirecció General de Ports i Costes de data de 20 de gener de 2011 en la que en el seu apartat 15 de l'informe prescriu que cal justificar adequadament els paràmetres urbanístics especificats a l'article 105 de les NNUU del POU, referents a les condicions reguladores del sistema portuari del Balís, permetent a aquest, disposar de tots els serveis necessaris per dur a terme les seves funcions, la correcta eficiència de les activitats que s'hi programen i el seu desenvolupament futur. En aquest sentit es justifica el següent:

Antecedents històric

El Club Nàutic "El Balís" ostenta dues concessions administratives sobre el espai portuari. L'acta de concessió del anomenat port vell es de data 5 de maig de 1972, i posteriorment es va autoritzar una ampliació del mateix, que es va anomenar port nou que és de data 3 d'abril de 1990.

Pel que fa referència a la primera concessió l'espai autoritzava la construcció d'un port esportiu de 361 atracaments i amb unes edificacions complementàries que podien albergar instal·lacions socials de club, tècniques i de magatzem. L'espai ocupat per aquesta primera concessió ocupava el que es considera l'accés pel municipi de Sant Vicenç de Montalt, fins la coneguda com a Nau Blava situada en aquest moment al centre del port.

Va ser en el moment del desenvolupament d'aquella primera fase de la concessió administrativa del port en la que es van desenvolupar i consolidar les següents:

- Edifici del club esportiu, amb una ocupació de 1.800 m² i un sostre de 3.950 m². Aquest edifici està destinat a diversos espais esportius com piscina descoberta, vestidors, diverses sales socials i altres espais complementaris com poden ser les oficines de gestió de la pròpia entitat esportiva, magatzems diversos i un restaurant.
- Edifici comercial, amb una ocupació de 971 m² i un sostre de 971 m², destinat en aquest moment a diversos serveis de restauració.
- L'anomenada nau blava, amb una ocupació de 2.293 m² i un sostre de 3.895 m², aquest espai a l'actualitat està ocupat per tallers de manteniment d'embarcacions, botigues relacionades amb el món de la nàutica i les oficines de les seccions esportives del club.

Pel que fa referència a l'ampliació de la concessió de data 3 d'abril de 1990 es va desenvolupar l'ampliació del port i els seus espais complementaris. Aquesta ampliació va anar des de el que avui anomenem nau blava i fins l'actual entrada al port per la zona de Sant Andreu de Llavaneres. Aquesta ampliació va suposar la construcció d'un nou passeig marítim i nous dics. Es va aprofitar per incorporar els espais complementaris a sota d'aquests elements estructurals de nova creació de forma que es van construir en aquell moment, i resten consolidats a data d'avui els següents espais:

- A la part inferior del dic que dona accés pel vial de Sant Andreu de Llavaneres es va aprofitar per incorporar un espai de 1.163m² d'ocupació amb un sostre de 1.163 m², aquest espai també conegut com el de Can Jaume, degut a que és en aquest lloc on estar situat un Restaurant històric del municipi i del port, en aquest moment hi ha espais destinats a la restauració i botigues d'embarcacions així com alguns magatzems.
- A sota del passeig marítim amb una ocupació de 3.234 m² i un sostre de 3.234 m² es van instal·lar principalment botigues relacionades amb el sector nàutic i de forma complementària espais de restauració. Espais que estan absolutament consolidats a data d'avui.
- A continuació i just davant del que s'anomena l'esplanada de vela, i també a sota del mateix passeig marítim s'han incorporat espais que s'utilitzen com a magatzems del material de vela de les seccions del club. Aquest espai es de 669 m² d'ocupació amb el mateix sostre.
- Just al costat de l'espai destinat a la gestió de les motos aquàtiques hi ha una nau de 302 m² d'ocupació i el mateix sostre destinada a dipòsit d'embarcacions que es troba situada just al costat del pàdel.
- I per últim, a sota del dic principal es van incorporar uns magatzems de 436 m² d'ocupació i el mateix sostre que dona servei a diversos usuaris del port per emmagatzemar material relacionat amb la nàutica esportiva.

Tots els aspectes als que fem referència en aquest informe es poden veure en la realitat executada i en la documentació gràfica existent respecte la realitat del port Balís.

De forma genèrica es pot dir que gairebé la totalitat dels espais complementaris de sostre que es van desenvolupar amb l'ampliació del port, es van instal·lar a sota de les diverses infraestructures

necessàries per a la mateixa ampliació, com eren el passeig marítim i els nous dics, generant nous espais complementaris però amb una nul·la afectació paisatgística.

Per un altra banda tots aquest espais als que es fa referència es troben construïts, en funcionament i en conseqüència consolidats en aquest moment.

La nova proposta i la seva justificació

A data d'avui ja fa gairebé quaranta anys que es va formalitzar la primera concessió per al club esportiu que va donar lloc al inici de les obres del port.

Després de tot aquest temps, i en aquest moment, s'han de valorar quin són aquells aspectes de les instal·lacions que és necessari canviar degut a l'experiència de funcionament en el últim període i quins hem de canviar per tal d'adequar-nos als nous temps.

En aquest sentit es considera que el futur del club i de les instal·lacions, pel que fa als àmbits urbanístics haurien de complir alguns objectius bàsics:

- Ampliació de l'edifici del club esportiu. Les noves dinàmiques esportives a la nostra societat fan indispensable la necessitat de nous espais esportius per a la pràctica d'activitat física i es per això que es considera indispensable la possibilitat d'ampliar els espais de l'actual edifici del club per tal de satisfer aquestes necessitats.

- Petits ajustos en la edificabilitat dels espais consolidats. Es planteja l'ampliació d'alguns locals consolidats, per tal de dinamitzar els usos del port, i sempre fent la proposta d'una forma molt respectuosa pel que fa a les alçades i sempre plantejades com ampliacions d'espais existents i no com a espais de nova creació, excepte pel que fa referència la marina seca que expliquem a continuació. També incorporem dintre d'aquest apartat la proposta d'ampliació de petits magatzems per donar servei a l'activitat nàutica del port.

- Instal·lació d'una marina seca. En aquest moment existeix un ampli debat en relació a l'ús dels clubs nàutics esportius i a la dimensió dels mateixos. La tendència sembla dirigir-se a reservar els atracament a embarcacions de mitjanes i grans dimensions, de forma que les de petites dimensions puguin ser "aparcades" fora de l'aigua a uns espais destinats a aquest ús. Aquesta tendència ve derivada de la facilitat de manipular amb grues i altres elements embarcacions inferiors als vuit metres d'eslora el que facilitaria reservar la làmina d'aigua per embarcacions de dimensions superior. A l'actualitat el port no compta amb cap espai que pugui ser utilitzat en aquest sentit, i és per això que es planteja la possibilitat de reserva un espai per a aquest ús a la part més propera a la platja de Sant Andreu de Llavaneres, tenint en compte que la pròpia infraestructura del port construïda en aquest moment, permetria que les embarcacions poguessin accedir i sortir per aquella mateixa zona del port.

Quadre resum del sostre consolidat:

En aquest apartat incorporem una sèrie de taules comparatives a on es pot apreciar la situació actual i la proposta de futur.

La taula resum de les explicacions fetes anteriorment en aquest document en relació al sostre actual consolidat es la següent:

Q1. Superfícies de sostre de les edificacions actual

restauració	1.163	m2	TR01
magatzems			
magatzem 01	436	m2	M01
magatzem 02	669	m2	M02
magatzem 03	302	m2	
edifici de la seu social del Club Nàutic	3.950	m2	TR04
locals comercials			
comercial 01	3.234	m2	TR02
comercial 02	971	m2	TR03
marina seca	3.895	m2	IT01
sostre total edificat	14.620	m2	

Q2 Quadre de necessitats del port Balís

SOSTRE DE LA PROPOSTA DEL PORT BALÍS		codi Ordenació
magatzem 1.927 (436 + 669 + 822)	m2	M01 M02 M03
restauració 1.400	m2	TR01
restauració 3.234	m2	TR02
restauració 2.000	m2	TR03
edifici de la seu social 5.400	m2	TR04
marina seca 4.057	m2	IT01
nova marina seca 2.163	m2	IT02
sostre total proposat 20.181	m2	

Els codis i les justificacions de les necessitats són els que segueixen a continuació:

- CODI TR01. Edifici destinat principalment a restauració. Al costat de l'accés per la platja de Sant Andreu de Llavaneres (Restaurant Can Jaume). Es proposa un increment de sostre de 237 m2, amb l'objectiu de regularitzar uns espais a l'edifici que actualment s'ocupen com a terrassa coberta.
- CODI M03. Magatzems de l'espigó nord. Aprofitant la paret de l'espigó es proposa la instal·lació de 822 m2 de magatzems que seran destinats a emmagatzemar diversos accessoris relacionats amb la activitat esportiva nàutica i dels que hi ha una gran mancança a les instal·lacions. Aprofitant la paret existent de l'espigó aquesta instal·lació tindrà un nul impacte paisatgístic.
- CODI TR04. Edifici esportiu del club. Ampliació de 1.450 m2 de sostre. L'ampliació de l'espai de l'edifici esportiu del club no s'ha plantejat com a generació de nous volums de l'edifici, si no aprofitant espais existents que podrien esdevenir coberts i per tant dotar així a l'edifici de nous usos i serveis. Aquesta proposta és molt respectuosa amb l'edifici actual i l'ampliació es planteja com a complement de les instal·lacions preexistents.

- CODI TR03. Espai destinat a restauració del Port Vell. Es planteja l'augment del sostre edificat en planta baixa de 1.029 m². Aquest espai està en ús des de l'inici de l'activitat del port, és per això que en aquest moment es troba en la necessitat d'ampliar els espais per millorar els serveis que s'ofereixen i contribuir així a millorar també la qualitat dels mateixos. L'ampliació es preveu mitjançant una regulació geomètrica de l'edificació existent el que permetrà ampliar els espais existents sense generar noves edificacions, si no ampliació de les que avui ja estan en ús i en funcionament, a més permetrà millorar els espais destinats a lavabos, magatzems, etc. que en aquest moment són força precaris.

- CODI IT01. Nau Blava. En aquest espai es planteja únicament la consolidació de l'espai existent i una petita ampliació de sostre de 162 m² per tal d'instal·lar un espai cobert a l'exterior de la nau actual que permeti fer tasques de manteniment a les embarcacions que per normativa no poden desenvolupar-se a l'interior de la nau pre-existent.

- CODI IT02. Nova marina seca. Es proposa la instal·lació de la nova marina seca del port, d'acord amb la motivació que hem tingut ocasió de manifestar en aquest mateix escrit amb un sostre de 2.163 m². Aquesta és l'ampliació de sostre més important de les previstes, però també és cert que es converteix en el espai més estratègic de futur, atenent a les substancials millores de qualitat de servei, diversificació i gestió que aquesta nova instal·lació podria comportar. Essent absolutament conscients del que suposa la implantació d'un nou volum d'aquestes característiques a les instal·lacions del port es proposa que es determini les especificitats d'aquesta edificació mitjançant el Pla Especial del Port que s'haurà de tramitar posteriorment.

Conclusions

Podem concloure en conseqüència, que el sostre consolidat que està en funcionament en aquest moment al port és de 14.620 m², amb una ocupació de 10.868 m².

El sostre proposat pels tècnics del port Balís és de 20.181 m².

El total de l'àmbit del port inclosa la làmina d'aigua és de 184.966 m² i la superfície de terra ferma és de 78.926 m². En aplicació del coeficient de 0,25 m²st/m² sòl sobre la terra ferma dona un resultat total màxim de 19.731,50 m² de sostre, molt similar a l'edificabilitat sol·licitada per tal de disposar de tots els serveis necessaris per dur a terme les seves funcions, la correcta eficiència de les activitats que s'hi programen i el seu desenvolupament futur.

3. CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

A. INFORMES.

Cal incorporar les prescripcions de l'informe emès per la Direcció General de Patrimoni Cultural, de data 21 de gener de 2011.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat les prescripcions tal i com es relaciona a l'apartat corresponent d'aquest document sobre prescripcions que emanen dels informes sectorials

B. NORMATIVA.

L'article 15 regula el procediment per a la inclusió d'elements en el Catàleg. Cal afegir que la susdita inclusió suposarà la modificació del Pla especial del Catàleg.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat a la normativa del POUM

Altrament, els articles 17 i 18 de la normativa urbanística del POUM recullen consideracions respecte el Catàleg i les intervencions en els elements que hi són inclosos. Concretament, a l'article 18 s'estableix que en els casos en què 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 no s'indiqui el contrari a la fitxa corresponent del catàleg, la nova edificabilitat no desvirtui l'edificació preexistent i compti amb l'informe favorable de la Comissió municipal del patrimoni o dels Serveis tècnics municipals, en cas que aquesta no hagi estat constituïda.

En aquest sentit, cal fer les següents consideracions. En primer lloc, el POUM ha de preveure paràmetres d'edificabilitat que siguin materialitzables, o en cas contrari, cal fixar una edificabilitat d'acord amb les condicions realment possibles. Per tant, l'article 18 de la normativa del Pla no podrà contemplar dins les seves determinacions, paràmetres urbanístics que no siguin assolibles des de l'aplicació del propi planejament general. Així mateix, l'article 24.f) del Catàleg no podrà admetre ampliacions fora de les determinacions del POUM.

Segonament, les fitxes del Catàleg no contemplen de forma explícita la possibilitat d'ampliació en cap dels elements inclosos. En conseqüència cal determinar en quins casos aquesta ampliació és procedent des de la preservació i protecció del bé patrimonial en conjunció amb el planejament urbanístic.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha determinat els casos en els que és possible l'ampliació i en quins cassos el POUM estableix que no s'admeten increment de sostre en l'element protegit.

C. FITXES DELS ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC

A nivell general, s'observa que les fitxes incorporen una foto aèria amb cartografia superposada en què s'identifica, amb una taca el perfil de l'edificació a protegir. Tanmateix, la informació topogràfica és poc detallada, atès que no es distingeix entre l'element original i els possibles annexos posteriors, s'observen desajustos entre la realitat topogràfica de l'edificació i la taca de la fitxa, així com no s'identifica l'àmbit exterior de l'element protegit.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: En general i pel que respecta a aquest apartat, el catàleg inclòs en el POUM cobreix de forma suficient el que estableix la legislació vigent

del que ha de ser un catàleg ja que aquest instrument no és el Pla Especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic

En aquest sentit, cal incorporar en les fitxes una planta a escala, on s'identifiqui l'element afectat per la protecció amb el tram corresponent. Així mateix, en cas de delimitació d'un entorn de protecció a l'espai exterior, s'haurà d'identificar el seu abast.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat en els plànols d'ordenació, la identificació de l'element catalogat així com el seu entorn en el cas en que aquests estan protegits conjuntament amb l'edificació.

En cas que el conjunt contingui volums afegits sense valor patrimonial, cal establir que, sens perjudici del manteniment dels valors del bé, el seu manteniment haurà d'anar lligat a la justificació de la necessitat com a complement de l'ús principal que ha d'ubicar-se en el volum original. Així mateix, caldrà determinar i assenyalar l'existència d'elements construïts impropis que puguin suposar la minva dels valors patrimonials del bé.

En relació als àmbits de protecció, s'observa que l'article 22 de la normativa del Catàleg, relatiu als àmbits de protecció, determina dos àmbits generals de protecció:

- Exterior, en què es precisen els 4 aspectes següents: volum general, coberta, façanes i patis o jardins.
- Interior, en què es defineixen els 3 aspectes següents: interior, estructura funcional i estructura portant.

D'altra banda, les fitxes inclouen un apartat en què es fa referència als àmbits indicats en l'article 22 així com als elements a protegir. Les descripcions que s'hi ha són les següents:

- Total. Afecta a tot el conjunt original.
- Total. Afecta a tot el conjunt original. Volum general, a tots els seus elements físics exteriors (façana, coberta,...), així com el respecte pels materials originals. Patis o jardins als espais no edificats, arbrats o sense, situats a l'entorn de l'element.
- Volum general. Afecta a tots els seus elements físics exteriors (façana, coberta,...).
- Façanes. Afecta els plans verticals que limiten el volum exterior de l'element.
- Exterior. Afecta a tota l'estructura general del nucli (carrers, traces, vegetació), així com al respecte pels materials originals.
- Estructura portant. Afecta als elements constructius que garanteixen l'estabilitat de l'element.
- Estructura funcional. Afecta a la composició arquitectònica, en planta i secció de l'element.

En aquest sentit, s'observa que aquesta descripció és en alguns casos és poc concisa alhora que confon les categories descrites en l'article 22, per la qual cosa, caldria clarificar els conceptes de protecció, i, concretament, aclarir l'abast de la protecció "total" i el de la protecció "exterior" de les descripcions de les fitxes, així com el de la protecció "interior" de l'article 22.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha clarificat el règim de protecció a les fitxes establint tres nivell: total, general i parcial i s'han esmenat les contradiccions existents a les diferents fitxes del catàleg del POUM. Així mateix i pel que respecta a les possibles ampliacions s'han establert dues categories: A, en la que s'admeten les ampliacions i la categoria B, en la que no estan admeses les ampliacions

En un altre ordre de coses, cal corregir els paràmetres urbanístics de la fondària edificable i alçada reguladora màxima, indicats als plànols d'ordenació, per tal d'adequar-se a l'àmbit de protecció i a les actuacions proposades en els elements següents:

CB_NU05. Cases d'Acatà

CB_NU17. Casa del carrer del Doctor n.8

CB_NU21. Can Rubio

CB_NU22. Antic Casino.

CB_NU25. Can Pons.

CB_NU26. Can Terrés

CB_NU30. Masoveria de Can Farnés.

CB_NU31. Can Serra.

CB_NU32. Can Masriera.

CB_NU33. Can Casals.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha clarificat el règim de protecció a les fitxes establint tres nivell: total, general i parcial i s'han determinat de forma específica i coherent amb el POUM en els cassos en els que s permet l'ampliació de l'edificació existent i en els casos en que aquesta no es permesa.

Així mateix, cal incorporar en les corresponents fitxes la vigència dels Plans especials dels béns següents:

CB_NU.27 Ca l'Utzet. Pla especial edifici bifamiliar entre mitgeres, aprovat definitivament per la CTUB en data 22 de juny de 2006 (exp. 2006/022812/B).

CB_NU44. Can Riviere o Can Ros. Pla especial Masia de Can Riviere, aprovat definitivament per la CTUB en data 25 de gener de 2007 (exp.2006/025343/B).

CB_NU56. Can Zaragoza. Pla especial de protecció de patrimoni de la finca el Monestir, aprovat definitivament per la CTUB en data 15 de desembre de 2004 (exp. 2004/15255/B).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'han incorporat en les disposicions finals els instruments de planejament que encara resten vigent i aquells que resten derogats a partir de l'aprovació definitiva del POUM.

D. FITXES DE LES ZONES ARQUEOLÒGIQUES

A nivell general, s'observa que les fitxes incorporen una foto aèria amb cartografia superposada en què s'indica amb un símbol la ubicació de l'element, tant pels jaciments arqueològics com per les àrees d'expectativa arqueològica. Tanmateix, la informació és poc detallada i no s'aporta identificació de l'element a protegir.

D'altra banda, l'article 50 de la normativa del Catàleg, estableix que els jaciments arqueològics es defineixen com un element concret, perfectament identificat, que necessita una protecció especial i l'article 52 indica que, als efectes de la normativa, les zones arqueològiques vénen delimitades, en sòl privat, pels límits establerts per les parcel·les afectades o parcialment afectades, i, en sòl públic, per trams de carrers o places que limiten amb aquelles o bé per perfils geogràfics.

En aquest sentit, pel que fa als jaciments arqueològics, caldria definir i identificar de forma unívoca l'element a protegir; i, pel que fa a les àrees d'expectativa arqueològica, caldria definir i delimitar un àmbit concret d'actuació, en ambdós casos, tant en les fitxes corresponents com en els plànols d'ordenació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: El catàleg i pel que fa a les zones arqueològiques aporta la informació necessària i suficient pel que correspon a un POUM i de forma més precisa es delimita en el plànol d'ordenació corresponent al catàleg de les edificacions a protegir.

E. ERRADES MATERIALS

Cal fer concordar el grau de protecció dels béns que estan en el Catàleg de béns a protegir i en Registre de masies i cases rurals.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha fet concordar en els diferents documents del POUM.

Cal corregir l'errada de ubicació o de número dels elements catalogats o aclarir quina és la ubicació de l'element a protegir atès que es constata una contradicció bé entre la fitxa de l'element i el plànol d'ordenació, bé amb la localització en el Catàleg del 95, o bé amb la realitat topogràfica, en els béns catalogats següents:

CB_NU02. Cementiri- Església. Hauria de ser el núm. 17

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU03. Rectoria Vella. Hauria de ser el núm. 18

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU20. Rectoria

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU23. Portal del carrer de Munt.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU25. Can Pons.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU32. Can Masriera.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU48. Can Cassany.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_L 01. Can Rius.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_L 02. Ermita de Sant Pere

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU11. Capella de Ca n'Amat. L'àmbit assenyalat no s'adiu a la fotografia, atès que el topogràfic indica una construcció de PB+1.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: errada esmenada

CB_NU16. Can Benet i Colom. La realitat topogràfica no s'adiu a la fotografia.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU17. Casa del carrer del Doctor n.8

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU33. Can Casals.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU34. Font del c/ del Cardenal Vives.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: errada esmenada

CB_NU36. Can Cabotet. Aclarir quina de les dues construccions és Can Cabotet i si es tracta de l'edificació que el Catàleg del 95 denominava Ca l'Oliver.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU49. Can Valls. Aclarir la ubicació de l'element, atès que la fitxa, el plànol i el plànol del Catàleg del '95 indiquen localitzacions diferents.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU50. Masoveria de Cal Dr. Martí Martí. Aclarir la ubicació de l'element, atès que si bé coincideix la localització de la fitxa i el plànol, no coincideix amb la localització del Catàleg del 95.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU51. Can Cabot i Vila. Aclarir la ubicació de l'element, atès que la fitxa i el plànol indiquen localitzacions diferents.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

CB_NU52. Masoveria de Can Cabot i Vila. Si bé, sembla ser, per la descripció i la situació que es tracta de la Masia de Can Cabot i Vila (fitxa n.39 del Catàleg del 95), s'hauria d'aclarir la seva localització.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: es correcte no hi ha cap errada

Pel que fa a la identificació de l'element, caldria completar la fitxa amb la informació fotogràfica i descriptiva corresponent dels elements següents:

CB_S04. Can Solà. Caldria aportar fotografia i descripció.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Ja té la imatge. S'ha incorporat la descripció)

CB_NU05. Manca descripció de l'element.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat la descripció

CB_NU16. Can Benet i Colom. Manca descripció de l'element.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat la descripció

CB_NU17. Casa del c/ Doctor n.8. Manca descripció de l'element.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat la descripció

CB_NU53. Torre Massorrà /Cal Dr. Martí Martí.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: S'ha incorporat la descripció

En relació a la qualificació, caldria corregir o concretar les errades detectades en les fitxes següents, d'acord amb les qualificacions dels plànols d'ordenació:

CB_NU02. Cementiri – Església. S'hauria de concretar la qualificació (clau Ef).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU03. Rectoria Vella. S'hauria de concretar la qualificació (clau Ec).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU05. Cases d'Acatà. S'hauria de corregir la qualificació (clau 1b).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU18. Ajuntament. S'hauria de concretar la qualificació (clau Ea)

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU29. Can Mandri. S'hauria de corregir la qualificació (clau 8a1.Oficines).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU34. Font del c/ del Cardenal Vives. S'hauria d'aclarir la qualificació.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU36. Can Cabotet. S'hauria de corregir la qualificació (clau E).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU37. Masoveria de la Torre Gran. S'hauria de concretar la qualificació (clau de 8b4).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU38. Torre Gran. S'hauria de concretar la qualificació (clau 8b4).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU42. Can Cornell o Can Craupera. S'hauria de concretar la qualificació (clau 8b5.).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU43. Ca l'Alfaro. S'hauria de concretar la qualificació (clau Ea).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU46. Can Caralt. S'hauria de concretar la qualificació (clau Ec).

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

CB_NU49. Can Valls. Corroborar que la qualificació es correspon amb la localització correcte.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Corregida la qualificació de la fitxa. En els plànols apareixia la qualificació correcta

Caldria justificar el canvi de protecció respecte el Catàleg de Pla general del '95, atès que el present catàleg introdueix uns altres criteris de protecció que es considera divergeixen parcialment dels graus de protecció que rebien aquests elements en el Catàleg anterior. Concretament, en els elements següents:

Al respecte d'aquesta prescripció a l'informe sectorial del Departament de Cultura no sol·licita més informació que la que ja hi és en el POUM, que per una altra part és molt més extensa que la documentació existent en les vigents Normes Subsidiàries. Per tant, es considera que amb la informació i documentació que incorpora el catàleg, es la necessària i suficient per la seva inclusió en el nou catàleg de la vila de Sant Andreu de Llavaneres. No obstant es comenten a continuació els possibles canvis de nivells de protecció:

CB_S03. Can Cabotí.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: ha passat de tipus 1 NNSS a tipus 2 POUM. Ja s'ha esmenat en el POUM

CB_S06. Can Rogent.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_S09. S10 Can Negoci.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_S14. S12 Masoveria de Can Catà de la Vall.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_S13. S16 Can Dalmau.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU04. Can Catà de la Torre.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU09. Can Tries.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU15. Can Matas

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU18. Ajuntament.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: ha passat de tipus 2 NNSS a tipus 1 POUM. Ja s'ha esmenat en el POUM

CB_NU21. Can Rubio.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: ha passat de tipus 2 NNSS a tipus 1 POUM. Ja s'ha esmenat en el POUM

CB_NU25. Can Pons.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: ha passat de tipus 1 NNSS a tipus 2 POUM. Ja s'ha esmenat en el POUM

CB_NU26. Can Terrés.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU31. Can Serra.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: ha passat de tipus 1 NNSS a tipus 2 POUM. Ja s'ha esmenat en el POUM

CB_NU32. Can Masriera

Modificacions introduïdes en el document del text refós: ha passat de tipus 2 NNSS a tipus 1 POUM. Ja s'ha esmenat en el POUM

CB_NU36. Can Cabotet.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU40. Can Tolosa.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU41. Les Monges.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU42. Can Cornell o Can Craupera.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

CB_NU45. Can Tamis.

(ha passat de tipus 1 NNSS a tipus 2 POUM. Ja s'ha esmenat)

CB_NU48. Can Cassany.

(ha passat de tipus 1 NNSS a tipus 2 POUM. Ja s'ha esmenat)

CB_NU52. Masoveria de Can Cabot i Vila.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: Aquesta edificació no hi era en les NNSS

CB_NU54. Cal Toi.

Modificacions introduïdes en el document del text refós: té el mateix tipus

5. Prescripcions no incorporades en el text refós en base als fonaments tècnics i jurídics que avalen el requeriment previ presentat per l'Ajuntament de Llavaneres

L'acord de la CTUB objecte d'aquest requeriment previ, determina supeditar la publicació al DOGC i conseqüent executivitat de l'aprovació definitiva del POUM de Sant Andreu de Llavaneres a l'aportació d'un Text Refós que incorpori diverses prescripcions.

Aquestes prescripcions estan agrupades en 10 temes, alguns dels quals es subdivideixen en diversos punts. Així mateix s'adjunta un informe annex a l'acord, en el que s'hi relacionen una sèrie de consideracions a incorporar en la normativa urbanística del POUM.

De totes aquestes prescripcions, s'ha constatat que algunes d'elles envaeixen les competències municipals en matèria de planejament urbanístic i sobrepassen els límits que la legislació urbanística vigent estableix pel que fa a la intervenció de l'Administració de la Generalitat en el procés d'aprovació de l'esmentat planejament.

Tal i com es raonarà a continuació, qui redacta el present document, entén que les prescripcions incloses en aquest apartat interfereixen en matèries pròpies de la competència municipal en el marc de la potestat discrecional de l'Administració local en matèria de planejament urbanístic i no responen a qüestions de legalitat, d'interès supramunicipal o de racionalitat.

Es tracta concretament de les prescripcions següents:

1.3.- Sòl urbà. Concretament el punt 1.3.3. A l'àmbit de la Llarga. (apartat 1.3.3.3) "Cal garantir l'aportació dels estàndards de cessions del sòl urbanitzable, la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic i la preceptiva reserva d'habitatge protegit, mitjançant la inclusió dels sòls en un sector de sòl urbà no consolidat."

Aquesta prescripció no ha estat incorporada en el document del text refós per les següents raons tècniques: Cal destacar que tots els terrenys que conformen aquest àmbit són sòls patrimonials propietat de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres amb una superfície de 13.920 m2 de sòl. El POUM classifica aquests sòls de sòl urbà consolidat amb la qualificació de 3b, Conjunt d'edificis de plurihabitatge. La classificació i la qualificació del sòl atorgada en el POUM ve avalada per les següents raons:

- La finca es troba en un entorn totalment consolidat amb accés per la carretera de Llavaneres a Sant Vicenç de Montalt i situada en la part inferior de la urbanització de Rocaferrera.
- La finca disposa de serveis urbans a una distància molt pròxima per la seva connexió als serveis urbans del municipi
- Inicialment el POUM ja proposava la classificació d'aquests terrenys com a sòl urbà consolidat, però amb la qualificació com a equipaments. La modificació d'aquesta qualificació per la de 3b, sorgeix davant la possibilitat d'adquirir dues peces de sòl en uns emplaçaments molt centrals del municipi, -concretament a la Bodega i el Tennis Park- i amb una edificació catalogada degudament rehabilitada, per a ser destinades a equipaments, ja que es va considerar òptim pel municipi substituir la implantació d'un equipament previst a l'àmbit de la Llarga, de difícil accés per a tots els ciutadans, per la d'uns equipaments públics més centrals

i amb la recuperació d'una edificació d'interès patrimonial. Aquesta substitució no comporta cap minva del còmput global d'equipaments del municipi i optimitza la seva utilització com a peça de centralitat.

Amb aquesta finalitat es va subscriure un conveni urbanístic, degudament aprovat en el qual es preveu la permuta dels terrenys qualificats com a 3b de l'àmbit de La Llarga, propietat de l'Ajuntament, pels terrenys amb les edificacions catalogades i degudament rehabilitades per a ser destinats a equipaments públics..

- Aquesta modificació de la qualificació urbanística dels terrenys dins del marc de la formulació d'un POUM, no exigeix per si mateixa, la delimitació d'un sector de planejament derivat, com requereix la prescripció de la CTUB.

- Així mateix i pel que fa a la cobertura respecte la reserva d'habitatges protegits que es prescriu en l'acord de la CTUB, aquesta s'ha realitzat comptabilitzant el sostre que el POUM atorga en aquesta finca dins del sostre de nova implantació general del POUM i assolint la localització i ubicació del sostre destinat a habitatge protegit, en els sòls de millor topografia i més adequats per aquesta tipologia d'habitatge, en coherència amb el model general respecte l'estratègia de la localització de l'habitatge protegit, essent els sòls de millor topografia i tipologia els que fan aquesta reserva de sostre i alliberant els sectors de baixa densitat d'una tipologia residencial no adequada pel seu emplaçament en territoris de topografia més complexa, com és el cas de la finca de La Llarga.

Això no obstant, cal destacar que s'ha tingut en consideració la prescripció de la CTU pel que fa al paràmetre de l'edificabilitat, i tal i com es justifica en els apartats anteriors d'aquest document del POUM, es redueix el sostre previst passant dels 7.740 m² de sostre i 64 habitatges a 5.702 i 46 habitatges, el que comporta una reducció de més del 25% del sostre i del nombre d'habitatges previst en el document de l'aprovació provisional.

Totes aquests motius i consideracions avalen la innecessarietat i la injustificació de la prescripció de la CTUB en el sentit que aquest àmbit s'inclogui en un sector de sòl urbà no consolidat, quan el seu entorn està totalment consolidat i la finca disposa dels serveis urbans necessaris per a ser considerada com a tal.

1.4.- Pel que fa als Plans de Millora Urbana. Concretament els punts:

1.4.5.- PMU - 7 Massorrà. "Cal mantenir les condicions del sector en coherència amb les de les Normes Subsidiàries, consolidant en aquest àmbit únicament un teixit residencial unifamiliar."

Aquesta prescripció no ha estat incorporada en el document del text refós per les següents raons tècniques: Cal destacar en primer lloc que, el POUM, en tant que document que revisa el planejament de tot el territori, té legitimitat plena per reconsiderar les determinacions del planejament anterior, si aquestes no són coherents amb el nou model que es proposa, més encara quan el marc legal actual és totalment distint.

Així doncs, entenem que aquesta prescripció entra en contradicció amb els principis de la legislació relativa a l'habitatge i amb els criteris del POUM, en el sentit de diversificar l'oferta

residencial del pla determinant la reserva d'habitatges en els sectors de millor topografia i de posició més centrals del municipi amb una oferta de 25% d'habitatge protegit per destinar a règim general i especial, i del 15% destinat a habitatge concertat, cobrint d'aquesta manera els dèficits dels sectors que, per tipologia i topografia no són aptes per aquest tipus d'habitatges, i oferint en les posicions més centrals del municipi una oferta, en els sectors com el sector de Massorrà, del 40% d'unitats d'habitatges sota algun règim de protecció i per tant incrementant en aquests sectors els mínims establerts en la legislació vigent.

La posició, l'entorn i el model d'implantació arquitectònica proposat en el POUM per aquest sector avalen la coherència de la determinació establerta en el document de l'aprovació provisional.

1.4.6.- PMU – 8 Les Palmes. “Cal justificar que la proposta no suposa la disminució del còmput de sistemes d'espais lliures del municipi, així mateix cal replantejar la proposició d'aquest àmbit dins una reflexió de conjunt que abasti també el PMU-11 “El Sorrall” tot incloent-los en un únic sector de sòl urbà que garanteixi el manteniment íntegre de l'àmbit de Les Palmes, i les parcel·les adjacents no consolidades, com a sistema d'espais lliures.”

Aquesta prescripció no ha estat incorporada en el document del text refós per les següents raons tècniques: En el document del Text refós s'ha ampliat el sòl destinat a espais lliures, augmentant la reserva destinada a espais lliures del 30% al 50%, incrementant la reserva destinada a espais lliures en un 66,66%. Cal destacar que la memòria del POUM en el seu document del text refós de l'aprovació definitiva, justifica que es cobreix amb escriu els mínims establerts en la legislació vigent, ja que als 20m² d'espais lliures per cada 100 m² de sostre residencial li correspondrien 191.476 m² d'espais lliures, mentre que en el POUM de Llavanes aquesta reserva s'amplia fins a 457.965 m² de sòl, el que suposa més del doble dels mínims establerts en la legislació vigent, el que demostra que en el cas del POUM de Llavanes, la reserva de sòls destinats a espais lliures està sobradament garantida per sobre dels estàndards legalment establerts.

La reflexió apuntada en l'acord de la CTUB, de fer un sector discontinu amb els sòls del sector del PMU 11 “El Sorrall” no respon als principis orientadors del model que el POUM de Sant Andreu de Llavanes proposa per les següents raons:

- La posició d'ambdós sectors es molt diferent en la geografia urbana de Llavanes ja que, el del Sorrall està en una posició central i el de Les Palmes en una posició perifèrica.
- Els aprofitaments establerts pel POUM, en coherència amb la situació de cadascun d'aquests sectors explicada anteriorment, són també molt diferents ja que un sector i l'altre presenten diferències de quasi tres vegades, en termes de coeficient d'edificabilitat i de densitat d'habitatges.

Conseqüentment, d'acord amb els principis de racionalitat i coherència amb el model proposat per aquest Ajuntament, es considera adequat el manteniment dels dos sectors diferenciats.

1.4.8.- PMU – 10 Can Marpera. “Cal delimitar aquest àmbit com a Polígon d’actuació urbanística, en comptes de traslladar-ne la seva futura ordenació a un futur Pla de Millora urbana.”

Aquesta prescripció no ha estat incorporada en el document del text refós per les següents raons tècniques: La prescripció de l’acord de la CTUB respecte el tipus d’instrument, - PMU o PAU –, per l’ordenació d’un sector o peça de sòl del POUM de Llavanes, no es sustenta en cap principi ni de legalitat, ni de racionalitat, ni de supramunicipalitat, no essent suficient justificació per la prescripció requerida, la reduïda dimensió de la peça de sòl que el POUM vol transformar.

Des de la perspectiva del POUM, es considera que aquest àmbit, justament per tractar-se d’una petita peça de sòl i per la seva ubicació, requereix un tractament acurat pel que fa a la seva ordenació mitjançant la corresponent tramitació d’un planejament derivat tal i com estableix el POUM, el qual, en aquest cas, estableix les normes per al seu desenvolupament i el seu contingut s’ajusta al que estableix la legislació vigent; per tant serà el PMU, el que haurà de concretar l’ordenació d’aquest sector conforme a les determinacions del POUM.

Entenem per tant, que dita prescripció hauria de ser, en qualsevol cas una recomanació.

1.6.- Pel que fa als sectors de sòl urbanitzable. Concretament els punts:

1.6.1. SUBd-1. Turó de San Sebastià. (apartats 1.6.1.1 i 1.6.1.2)

“ Cal augmentar la dotació de sostre comercial i terciari de l’àmbit equiparant-lo a la resta de sectors en sòl urbanitzable, és a dir, a l’entorn del 20% del sostre total.”

Aquesta prescripció no ha estat incorporada en el document del text refós per les següents raons tècniques: La prescripció establerta per la CTUB no es sustenta en motius de legalitat, ni de racionalitat, ni de supramunicipalitat.

- De **legalitat**, perquè la llei no estableix cap determinació respecte dels usos residencials i no residencials que han de formar part d’un sector

- De **racionalitat**, ja que el 10% de sostre d’activitat establert per aquest sector en el POUM, està per sobre de la mitjana que a Catalunya hi ha respecte l’equilibri entre l’oferta residencial i d’activitat econòmica en altres sectors residencials d’aquesta naturalesa. La racionalitat té a veure amb els motius i la justificació de la determinació respecte altres situacions similars i que en el cas de la prescripció no es realitza.

Altrament, la introducció d’aquesta determinació, comportaria deixar sense efecte el conveni urbanístic signat amb els propietaris d’aquest sector i que té per finalitat principal i fonamental, la protecció del turó de Sant Sebastià, traslladant l’edificabilitat ja aprovada sobre aquest turó, -molt significatiu en el paisatge del municipi de Llavanes-, a un indret més idoni i amb major capacitat per acollir aquesta arquitectura com són els terrenys de la riera de Sant Andreu de Llavanes. Aquesta és una actuació molt significativa del POUM i que respon a un dels principis del POUM, consistent en el respecte i la protecció de les masses arbrades del municipi i dels terrenys forestals com és el cas del turó de Sant Sebastià. La modificació

dels paràmetres previstos pel POUM aprovat provisionalment tal i com requereix la prescripció de la CTUB, comportaria un mal major en l'urbanisme municipal de Llavanes, ja que en no poder respectar el contingut del conveni aprovat, caldria mantenir sobre el turó de Sant Sebastià els drets urbanístics existents d'acord amb el planejament ja aprovat definitivament, el que comportaria la seva urbanització.

- De **supramunicipalitat**, ja que la prescripció de la CTUB, hauria d'avaluar-se amb dades objectives respecte l'acció de l'urbanisme municipal i l'imposició d'un determinat percentatge de sostre destinat a l'activitat econòmica. En aquest sentit, es pot afirmar que el conjunt dels tres sectors de sòl urbanitzable delimitats en la part inferior del municipi, garanteixen en el seu conjunt una mixtura d'usos molt superior a la mitjana dels sectors residencials que habitualment es desenvolupen en el conjunt de Catalunya i molt per sobre dels que es realitzen en les ciutats mitjanes com Llavanes, amb una població entorn als 10.000 habitants, de forma que, en conjunt, el sostre no residencial respecte el sostre residencial es de més del 14%, quan la mitjana en la majoria dels sectors residencials de Catalunya aprovats en els darrers anys no arriba ni tant sols al 5%. Aquest percentatge del 14% representa en conjunt, un sostre destinat a activitat econòmica pels tres sectors de 25.575 m² de sostre, i que en relació als habitants actuals, representa una ràtio d'aproximament 2,5m² de sostre d'activitat per habitant. Altrament, si es divideix aquest sostre pels habitatges dels tres sectors, en resulta una ràtio de quasi 20m² de sostre d'activitat per cada habitatge, quan la mitjana a Catalunya, si ens referim a activitat econòmica i de comerç de proximitat, estaria aproximadament en 5m² de sostre per habitatge.

“Cal reduir la ràtio de sostre construït per habitatge a l'entorn dels 100m² construïts per habitatge de renda lliure i dels 80m² per habitatge protegit.”

Aquesta prescripció no ha estat incorporada en el document del text refós per les següents raons tècniques: El POUM de Llavanes aprovat provisionalment estableix pel conjunt del municipi unes dimensions que creu ajustades per cobrir les necessitats del municipi en els propers anys, ja que les ràtios establertes per l'habitatge lliure, l'habitatge concertat i l'habitatge protegit en règim general o especial, aplicant la proporció entre superfície construïda i superfície útil quantificada en el Pacte Nacional per l'Habitatge en un percentatge del 74%, deixen aquestes superfícies en: 88,88 m² de sostre útil de mitjana per l'habitatge lliure, 74,00 m² de sostre útil de mitjana per l'habitatge concertat i de 66,66 de sostre útil de mitjana per l'habitatge protegit en règim general, que amb aplicació del recent decret d'habitabilitat i la necessària major dimensió dels habitatges que el mateix decret imposa, configuren uns habitatges mitjos de programa funcional de tres habitacions. Per suposat que aquesta mitjana permetrà disposar d'habitatges de major dimensió i que vindran compensats en habitatges de menor dimensió, garantint així un principi de diversitat en el conjunt dels habitatges resultants del POUM.

La determinació de l'acord de la CTUB, suposa una dispensa de singularitat sobre aquest sector, ja que aquest concentrarà, en virtut del trasllat del sostre procedent del Turó de Sant Sebastià, una acumulació de l'edificabilitat en un espai reduït de sòl, ja que el nombre de cessions en aquest sector estan pròximes al 75%, i per tant, una major intensitat de l'arquitectura residencial en un menor espai de sòl, amb la necessitat de fer habitatges de

menor dimensió, i per tant de menor qualitat i diferents del criteri general establert pel POUM per la resta dels sectors en els que s'emplacen habitatges plurifamiliars, contravenint d'aquesta forma una norma general del POUM respecte el tractament dels habitatges i el seu dimensionat.

1.6.2. “Cal considerar com a àmbits de sòl urbanitzable no delimitat els sectors **SUBd-2 Ponent – La Torreta i SUBd-3 Llevant-Cogoll** per tal de garantir un creixement ordenat del municipi.”

Aquesta prescripció no ha estat incorporada en el document del text refós per les següents raons tècniques: Aquesta prescripció és inviable en el marc del POUM, ja que la seva consideració com a sectors de sòl urbanitzable delimitat garanteix la cobertura establerta en la legislació vigent respecte de la reserva del sostre destinat a l'habitatge protegit que es fa en el POUM.

Altrament i per garantir el creixement harmònic d'aquests sectors en el conjunt del POUM s'han incorporat a les fitxes dels sectors condicions temporals pel seu desenvolupament, que és el que en definitiva prescriu l'acord de la CTUB, però sense la necessitat de considerar aquests sectors com a sòl urbanitzable no delimitat.

Es mantenen, per tant, els sectors tal i com el POUM els preveu, establint però les condicions temporals per al seu desenvolupament.

Pel que fa a l'Informe emès per la Planificació Territorial de 30 de novembre de 2010, el Text Refós recull totes les prescripcions de l'IET, excepte la que fa referència a l'edificabilitat dels sectors de Ponent i Llevant pels motius següents:

Aquesta prescripció no ha estat incorporada en el document del text refós per les següents raons tècniques: Aquesta és una determinació que afecta al model urbà definit en el POUM.

Altrament el mateix article 3.10 de les noves centralitats urbanes del PTMB estableix que la intensitat de 0,6 m²st/m² sòl no s'ha d'aplicar sobre els sistemes generals ja definits pel planejament urbanístic que forma part del sector, els sectors de llevant i ponent del POUM, incorporen una part considerable de sistemes, que es poden considerar com generals, com són el parc de contacte amb el sòl no urbanitzable i el vial transversal que relaciona els dos sectors, amb unes cessions de sòl en els dos sectors entorn al 60% i per tant molt superiors als mínims que estableix la legislació vigent, tenint que concentrar tota l'edificabilitat en un 40% del sòl, la qual cosa comporta transformar l'edificabilitat bruta de 0,50 del POUM en una neta del 2,00, intensitat neta que es considera coherent amb l'entorn i el model urbà que el POUM planteja per Llavanes. La introducció del coeficient de 0,6 per la totalitat del sector comportaria una edificabilitat neta de 2,40 i per tant un teixit arquitectònic resultant no coherent amb les alçades, el territori i el paisatge de la vila de Llavanes.

Sebastià Jornet i Forner

En nom i representació de JORNETLLOPPASTOR arquitectes

Març 2011

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 Fabregas	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
- Noelia 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 Cullerell Maynou	arquitecte
- Miriam Germeno	arquitecte
- Paula Sirvent Raga	arquitecte
- Joaquín Rodríguez Vilaró	arquitecte
- Montse Ferrés Soler	arquitecte
- Lorena Rius Verdaguer	arquitecte
- Isabel Lacasa Til	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 POUM (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 Llavanes

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 Cantallops Valeri	Arquitecte
- Alfredo Jorge Juan Andrés	Arquitecte
- 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 Llavanes, març 2011