

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 21 de febrer de 2013, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Sant Andreu de Llavanes.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 27 de gener de 2011 i de 20 de setembre de 2012 va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2006/023087/B

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Sant Andreu de Llavanes

Acord de 20 de setembre de 2012

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

-1 Donar conformitat al text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, del municipi de Sant Andreu de Llavanes, promogut per l'Ajuntament i tramès en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de data 27 de gener de 2011, tot incorporant d'ofici les prescripcions següents:

1.1 S'incorpora el redactat següent a l'apartat 3c de les fitxes urbanístiques dels sectors PMU-1. Onze Pins Dalt; PMU-2. Onze Pins Baix; i PMU-4. La Cornisa:

"Els paràmetres de densitat residencial i d'edificabilitat esmentats als punts a i b d'aquest apartat s'hauran de considerar com a màxims i restaran subordinats a les determinacions normatives d'implantació topogràfica que consten a la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal i a aquesta fitxa urbanística. Els sòls no compatibles amb els condicionants topogràfics esmentats no podran permetre la materialització del sostre o de la densitat residencial previstos, i seran considerats com a no edificables. El sostre o la densitat residencial no exhaurits per aquesta raó no podran ser invocables, en tant que drets urbanístics de l'àmbit."

1.2 Pel que fa al PMU-4. La Cornisa, se suprimeixen dels plànols d'ordenació les àrees representades com a zona urbanística, amb les claus 5b i 5c, situades enfront del carrer del Pedraforca i del carrer del Canigó, segons el plànol annex a l'acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de data 27 de gener de 2011, les quals resten grafiades com a sistemes d'espais lliures.

1.3 S'estableix a les fitxes urbanístiques dels sectors SUBd2. Ponent-Torra i SUBd3. Llevant-el Cogoll que, com a mínim, la superfície mínima legal d'espais lliures tindrà els usos propis d'aquests i, per tant, no es podrà destinar a la qualificació amb la clau Va.

1.4 Pel que fa a les Normes urbanístiques:

A l'article 92.7 se substitueix l'expressió "no afecti substancialment la funcionalitat de la mobilitat de l'espai públic" per "garanteixi la funcionalitat del domini públic".

A l'article 132 es limita l'edificabilitat de les finques qualificades com a sistema d'equipaments i de titularitat privada, que no només ha de ser la de l'entorn i que de vegades és heterogènia, tot establint-se que mentre siguin de titularitat privada, es podran ampliar fins a un màxim del 10%.

A l'article 154 s'introdueixen les edificabilitats netes que el nou Text refós ha suprimit de les claus 3a1, 3a2 i 3a3, per a les quals no es produïa cap redundància en no comptar amb un sostre definit.

A l'article 163 es permet l'agrupació d'habitatges en parcel·les superiors a la mínima, en aquelles finques situades en sectors amb planejament aprovat que el Pla d'ordenació urbanística municipal ha refós i en què el planejament derivat permetia aquesta agrupació, tot restringint-la a parcel·les amb pendents inferiors al 10% i amb un volum màxim edificat que no superi els 500 m<sup>2</sup>, per tal de no distorsionar els models existents en l'entorn. D'altra banda, es restringeix la condició de reconeixement de casos preexistents de multihabitatge, a aquelles edificacions que estiguin legalment implantades.

S'introdueix la regulació de la densitat per a la clau 5c6 que el Text refós ha suprimit.

A l'article 164 s'estableix clarament que únicament s'acceptarà un major nombre d'habitatges en edificacions legalment establertes, tant si la situació actual ja és de plurihabitatge (primer paràgraf) com si no és així (segon paràgraf).

A l'article 194 s'estableix, també a l'apartat 2b, la condició d'enderroc de les construccions en el cas de cessament de l'activitat agrícola, llevat que estiguin sotmeses a algun règim de protecció del patrimoni.

A l'article 219 s'especifica que la "preexistència al planejament d'aplicació" comporta necessàriament, bé que la parcel·la consta registrada al corresponent Registre de la Propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, bé que la llicència de parcel·lació que s'ha concedit entre l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, i d'acord amb el planejament

CVE-DOGC-A-13052027-2013

vigent, no té implicacions importants dins el model proposat al Pla d'ordenació urbanística municipal.

1.5 Pel que fa al Catàleg de béns protegits:

Es regulen les ampliacions possibles dels elements qualificats amb les subclaus 5d1 i 5d2, tot condicionant-les a la tramitació i al contingut del Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic (entenen que aquest serà l'instrument que, tot estudiant les condicions específiques de cada cas, podrà justificar raonadament els paràmetres), i que en cap cas no es podran sobrepassar els paràmetres establerts per la clau 5d.

1.6 Cal corregir les errades materials següents:

A l'article 24.2 de les Normes urbanístiques se substitueix la referència a l'article 19 per la de l'article 15.

A l'article 81 de les Normes urbanístiques se suprimeix l'apartat 3, ja que reproduïx el mateix redactat que l'apartat 2.

Es restitueixen als plànols de la sèrie 3 les omissions detectades, com són la nomenclatura d'alguns polígons i sectors, diverses qualificacions zonals o el nombre de plantes.

Es qualifica amb la clau 8h1 en el Catàleg de béns protegits l'element CB-NU-15. Can Matas, en concordança amb la resta de documents.

-2 Publicar aquest acord, l'acord d'aprovació definitiva de data 27 de gener de 2011 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

Acord de 27 de gener de 2011

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla ordenació urbanística municipal, del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a l'aportació d'un text refós que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Pel que fa als informes: cal incorporar les prescripcions dels informes de la Secretaria per a la Planificació Territorial, de data 30 de novembre de 2010; de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge, de data 13 de desembre de 2007; del Consell Català de l'Esport, de data 25 d'abril de 2007; del Departament d'Educació, de data 13 de desembre de 2006; de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, de data 31 d'agost de 2006, de l'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries, de data 13 de gener de 2011; dels Serveis tècnics de la Direcció General de Ports, Aeroports i Costes, de data 24 de gener de 2011; de la Direcció General de Patrimoni del Departament de Cultura, de data 21 de gener de 2011; i de la Direcció General de Comerç, de data 24 de gener de 2011.

1.2 Sistemes urbanístics

1.2.1 Cal garantir la prolongació del camí de la Torreta més enllà del sector dels Ametllers Sud, tal com es dibuixa de manera indicativa als plànols del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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.

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 d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal passen a ser àrees de dotacions, amb la clau 8.

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.

1.3 Sòl urbà

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

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 quals la implantació de noves edificacions comportarà un major impacte sobre el paisatge, i que es detallen en el plànol annex a aquest acord.

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 la mitjana 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 reserva preceptiva d'habitatge protegit, mitjançant la inclusió dels sòls en un sector de sòl urbà no consolidat.

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.

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, amb la clau 5c.

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.

1.3.7 Es recomana l'extinció de l'àmbit del Pla parcial Pla de Marc o bé, en coherència amb el Pla territorial metropolità de Barcelona, mantenir el seu caràcter rural.

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, amb la clau 5c.

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

1.4 Pel que fa als plans 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 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl i fins a 0,20 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl, respectivament.

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

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.

1.4.2 PMU-4. La Cornisa. Cal reduir la zona d'aprofitament del sector als àmbits delimitats pel Pla d'ordenació urbanística municipal, 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.

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 de planejament, 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.

1.4.4 PMU-6. Canafort Nord. Cal mantenir la parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup> en tot el sector i, en conseqüència, reduir el nombre d'habitatges fins ajustar-lo, sobre la base d'aquesta ràtio, a la superfície destinada a zona d'aprofitament urbanístic.

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

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 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.

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

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

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 Pla especial de reforma interior 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 Pla de millora urbana 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 a aquest 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 podrà excedir una alçada de PB +3 PP.

1.4.10 PMU-13. Can Sans Interior

1.4.10.1 Cal mantenir el còmput de cessions fixat pel Pla especial de reforma interior 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 se superin els paràmetres

CVE-DOGC-A-13052027-2013

establerts pel Pla especial de reforma interior, i que resten explicitats a la part valorativa d'aquesta proposta. Així mateix, cal fer extensiva la determinació dels paràmetres esmentats a la zona d'habitatge agrupat, amb la clau 4, i a la zona d'habitatge aïllat, amb la clau 5.

1.4.10.3 Cal aportar les 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 a més, del gàlib en planta i del nombre màxim de plantes, també s'hi determinin la densitat i els usos, així com altres paràmetres d'ordenació que escaiguin per la tipologia edificatòria.

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 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.

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.

1.5 Pel que fa als polígons d'actuació urbanística

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

1.5.2 PA-PE1. L'Església. Cal augmentar l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística fins ajustar-lo a allò que fou objecte de valoració per part de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el qual inclou el tram confrontant del carrer de 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 destinar-lo a usos no residencials, principalment comercials.

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 confronta amb la Riera, amb una superfície de 618 m<sup>2</sup> de sòl, per tal de qualificar-la com a sistema d'espais lliures que complementi aquest eix cívic estructurant. Finalment, i en tractar-se de sostre residencial de nova implantació, cal que el sector prevegi la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.

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 100 m<sup>2</sup> construïts per a habitatge de renda lliure, i dels 80 m<sup>2</sup> per a habitatge protegit.

1.6.1.3 Cal estendre la delimitació del sector, segons el plànol annex a aquest acord, fins a incloure els terrenys ubicats en el front del sector del Surray Oest, de manera que es possibiliti la connexió viària del carrer de Mestral amb la rotonda de la Riera de Sant Andreu de Llavaneres. 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 Llavaneres i de la prolongació del Camí del Mig procedent de Sant Vicenç de Montalt, tal 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 per les persones propietàries del sòl del sector.

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

1.7 Pel que fa al sòl no urbanitzable

1.7.1 Cal que el Pla d'ordenació urbanística municipal inclogui específicament una clau de sòl no urbanitzable costaner en coherència amb les disposicions addicionals primera i tercera del Pla director urbanístic del sistema costaner.

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

1.7.3 Pel que fa als plans especials en sòl no urbanitzable, cal recollir les directrius fixades a la part valorativa d'aquest acord.

1.7.4 Pel que fa al 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, té un component d'espais oberts en la massa forestal, amb la 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 vela.

1.7.4.3 Pel que fa a la possibilitat atorgada de consolidar un pavelló o una pista coberta, cal que el Pla especial

CVE-DOGC-A-13052027-2013

es limiti al reconeixement de l'edificació actualment existent preveient, si escau, les mesures correctores que siguin necessàries per corregir el seu eventual impacte paisatgístic.

#### 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 redacció necessària del Catàleg previst per la Llei d'urbanisme.

1.8.2 Pel que fa al Catàleg de protecció del patrimoni aportat, escau remetre'n les consideracions a les determinacions contingudes a l'informe de la normativa annex a aquesta proposta.

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

1.10 Pel que fa a la normativa urbanística, així com al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal, cal incorporar les consideracions incloses en l'informe annex a aquest acord.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Manifestar que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, la qual cosa ha estat considerada prèvia la seva resolució definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebi la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2006/023087/B&set-locale=ca>

Barcelona, 21 de febrer de 2013

M. Teresa Manté Prats  
Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

#### Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres

(Vegeu la imatge al final del document)

[13052027c.pdf](#)

(13.052.027)



## **NORMATIVA URBANÍSTICA.**

### **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, DEL MUNICIPI DE SANT ANDREU DE LLAVANERES.**

#### **TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

##### **CAPÍTOL PRIMER. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA**

###### **Article 1. Objecte del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. Aquestes Normes urbanístiques, juntament amb la resta de documents exigits per l'article 59 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, constitueixen el Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, el qual té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal revisa l'expedient de la Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, aprovat definitivament en data 31 de maig de 1995.

###### **Article 2. Marc legal**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb la legislació sectorial vigent aplicable.
2. La referència a la legislació urbanística vigent feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i en els reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació estatal del sòl en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva de la Generalitat de Catalunya en matèria d'ordenació del territori, urbanisme i medi ambient.
3. La legislació urbanística vigent és la següent:

###### Legislació autonòmica:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
- Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i els informes d'impacte i d'integració paisatgística.
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 152/2008, de 29 de juliol, pel qual es regulen l'habitatge concertat i l'habitatge de lloguer amb opció de compra, i s'adopten altres mesures en matèria de l'habitatge.
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.

###### Legislació estatal:

- Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.
  - Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.
4. La referència a la *legislació sectorial vigent* que es faci en aquestes Normes urbanístiques s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en la matèria que es tracti i en cada moment.
5. El Pla d'ordenació urbanística municipal és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin de la legislació urbanística.

### Article 3. Contingut

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres està integrat pels documents següents:
- a. Memòria de l'ordenació.
  - b. Plànols d'ordenació urbanística.
    - 1. Règim urbanístic del sòl. Classificació del sòl (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 2a. Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 2b. Regulació dels components de qualificació del sòl no urbanitzable (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 3. Qualificació i gestió del sòl (2 plànols a escala 1:4.000).
    - 4. Qualificació detallada del sòl (15 plànols a escala 1:2.000)
    - 5. Directori dels sectors de planejament aprovat (1 plànol a escala 1:8.000)
    - 6. Topografia del territori. Límit de pendent del 20% i del 50% (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 7. Proteccions de sistemes (viari, ferroviari, hidrològic i marítim) en sòl urbà i en sòl urbanitzable (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 8.1. Infraestructures de serveis. Xarxa d'aigua (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 8.2a. Infraestructures de serveis. Xarxa de clavegueram, aigües negres (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 8.2b. Infraestructures de serveis. Xarxa de clavegueram, aigües pluvials (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 8.3. Infraestructures de serveis. Xarxa d'electricitat d'alta i de mitja tensió (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 8.4. Infraestructures de serveis. Xarxa de gas (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 9. Catàleg de béns protegits (1 plànol a escala 1:8.000).
    - 10. Superposició, classificació del sòl i Pla director urbanístic del Sistema Costaner (1 plànol a escala 1:8.000).
  - c.1. Normes urbanístiques.
  - c.2. Annex normatiu.
    - Fitxes normatives dels plans de millora urbana del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

- Fitxes normatives dels plans parcials urbanístics del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.
  - Fitxes normatives dels polígons d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.
- d. Catàleg de béns protegits.
  - e. Agenda i avaluació econòmica i financera.
  - f.1. Informe de sostenibilitat ambiental.
  - f.2. Memòria ambiental.
  - g. Registre de masies i cases rurals.
  - h. Memòria social.
  - i. Memòria i plànols de la informació urbanística.
  - j. Memòria del text refós de l'aprovació definitiva.
2. Aquestes Normes urbanístiques i les fitxes normatives annexes, juntament amb els plànols d'ordenació, l'Agenda, el Catàleg de béns protegits i el Registre de masies i cases rurals, constitueixen un cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i prevalen sobre els restants documents del Pla d'ordenació urbanística municipal. En allò no previst per aquestes Normes urbanístiques s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
  3. Les memòries, els plànols de la informació urbanística i la resta de documents que no constitueixen el cos normatiu d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal tenen caràcter informatiu i justificatiu.
  4. Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, pel seu grau d'especificació i/o de regulació detallada, es consideren com a un cos autònom del Pla d'ordenació urbanística municipal que contempla els preceptes bàsics d'aquestes Normes urbanístiques. La modificació dels preceptes d'aquestes Ordenances seguirà el procediment previst en la legislació local vigent.
  5. Les indicacions del Pla d'ordenació urbanística municipal que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres s'hauran d'entendre només com a propositives i mancades de valor normatiu.

#### **Article 4. Vigència i publicitat del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva i d'aquestes Normes urbanístiques al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència indefinidament o fins que es produeixi la seva revisió.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les seves Normes urbanístiques i els altres documents que l'integren són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. Són també públics els plans, els estudis o altres instruments urbanístics que s'aprovin en desenvolupament i en execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Article 5. Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del Pla d'ordenació urbanística municipal quan es produeixi algun dels supòsits següents:
  - a) Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
  - b) Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per a l'establiment



d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.

- c) Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.
2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre que es justifiqui degudament, el conseller de Territori i Sostenibilitat (o del Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria), previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, prèvia audiència a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, o acordar-la a instàncies d'aquest.
3. El projecte de revisió es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, i incorporarà els estudis urbanístics que justifiquin l'exigència de la seva revisió i de les propostes plantejades.

#### **Article 6. Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'alteració esmentada comporti variacions aïllades en la classificació o en la qualificació del sòl.
2. La proposta de modificació haurà de raonar i de justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix, s'haurà de raonar i de justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.
3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal se subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació. Les actuacions preparatòries del planejament regulades als apartats b i c de l'article 101 del Reglament de la Llei d'urbanisme tenen caràcter potestatiu en el cas de modificació d'instruments de planejament general o de tramitació de planejament derivat, d'acord amb l'article 101.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
4. En el cas que la modificació proposada comporti un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús industrial, o la transformació dels usos anteriorment establerts, s'estarà al que determinen els articles 99 i 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
5. En el cas que la modificació proposada comporti una alteració de la zonificació o de l'ús urbanístic de les zones verdes, dels espais lliures, o dels espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
6. La previsió, mitjançant el planejament derivat, de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte dels estàndards o dels percentatges mínims fixats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, no requerirà la seva modificació.

#### **Article 7. Interpretació**

1. Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal i, més concretament, aquestes Normes urbanístiques, s'interpretaran sobre la base d'aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i amb els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i la seva finalitat, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicats.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els quals la definició sigui més acurada.
3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics

o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

4. En el cas de contradicció entre els plànols i la Normativa urbanística prevaldrà la Normativa urbanística, d'acord amb l'article 10.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 8. Obligatorietat**

1. Tant l'Administració, els organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i, especialment, aquestes Normes urbanístiques. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

### **CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

#### **Article 9. Iniciativa i competències**

1. El desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal correspon, en primer lloc, a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en la seva qualitat d'Administració actuant. Poden ser també Administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic, quan així ho prevegin els seus Estatuts. Hi intervindran, també, les diferents administracions públiques en el marc de les seves competències específiques respectives.
2. Així mateix, els particulars podran formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics per tal de desenvolupar les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb el que determinen els articles 101 i 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i la major col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

#### **Article 10. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública**

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, realitza en el seu conjunt la reserva de sòl destinat a habitatges en règim de protecció, en una proporció mínima per al nou planejament del 30% del sostre destinat a habitatge de nova implantació, d'acord amb el que disposa l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, del qual com a mínim un 20% es destinarà a habitatges amb protecció oficial de règim general i de règim especial, i un mínim d'un 10% es destinarà a habitatges de protecció oficial de preu concertat.
2. El repartiment de la reserva de sòl destinat a habitatge protegit es realitza segons els criteris i els raonaments especificats a la memòria i a la memòria social d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. En les diferents fitxes dels polígons d'actuació urbanística i dels sectors de planejament derivat en sòl urbà i en sòl urbanitzable, s'estableixen les determinacions pel que fa a les reserves de sòl que corresponen a l'habitatge protegit, ja sigui en la modalitat de règim general o en la modalitat d'habitatge protegit de preu concertat.
3. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

#### **Article 11. Normes generals de desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. Amb l'objecte de desenvolupar i de completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, catàlegs i ordenances, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 71 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i en els termes previstos en aquestes Normes urbanístiques. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal seran d'aplicació directa i immediata.
2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que preveuen aquestes Normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. Pel que fa a la seva programació temporal, fins que no es redacti el Programa d'actuació urbanística municipal, que és un instrument potestatiu, caldrà ajustar-se als terminis establerts en l'Agenda del Pla d'ordenació

urbanística municipal.

3. Tots els plans, els projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts per la legislació vigent en matèria de promoció de l'accessibilitat i de supressió de les barreres arquitectòniques.
4. Els plans, els projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i de les xarxes d'abastament d'aigua, del clavegueram, de l'energia elèctrica, del gas, de les telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant la xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o de distribució local necessàries, en els sòls amb la qualificació apropiada a l'efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

#### **Article 12. Plans parcials urbanístics**

1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació previstes als articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i a les normes concordants. A més a més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per permetre la seva execució immediata, i hauran d'incloure:
  - L'assenyalament de les alineacions i de les rasants de la vialitat.
  - La qualificació del sòl.
  - La regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives (especificant gràficament les alternatives esmentades o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament i la regulació dels usos).
  - La determinació detallada de l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme competent conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda.
  - L'estimació de la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat.
  - La concreció opcional de les característiques i del traçat de les obres d'urbanització bàsiques. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament (incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals), la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i de distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
  - L'establiment de les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments per executar les obres d'urbanització i d'edificació.
  - La localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en què s'ha d'iniciar i de finalitzar l'edificació d'aquests habitatges. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la seva finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
3. Tanmateix, els plans parcials urbanístics hauran de preveure la delimitació de polígons, de definir el sistema i la modalitat d'actuació aplicables a cadascun i d'establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i d'edificació.

4. Els plans d'etapes dels plans parcials urbanístics no podran preveure un termini superior a sis anys per a l'execució de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla d'ordenació urbanística municipal defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.
5. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada hauran de complir, a més a més de les determinacions anteriors, les especificacions i les obligacions requerides en els articles 101 i 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
6. Els plans parcials urbanístics destinats, totalment o parcialment, a usos industrials hauran d'incorporar les directrius emanades de l'òrgan competent en matèria de protecció del medi natural que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi.
7. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.
8. En ocasió de la tramitació d'un Pla parcial urbanístic, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat, i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents.
9. El criteri general respecte de la delimitació d'un Pla parcial urbanístic quan confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una construcció més lògica i racional de l'espai urbà, amb el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del Pla parcial urbanístic podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les contribucions especials corresponents sobre les finques directament beneficiades per aquesta obra urbanitzadora.
10. L'índex d'edificabilitat bruta al qual es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'aplica a la superfície computable de cada sector. A aquest efecte, s'entendran per superfície computable els sòls amb dret a aprofitament segons allò que estableix l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i s'exclouran de la superfície total del sector els sòls de domini públic marítim i terrestre o hidràulic, així com aquells altres sòls de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, els quals no computaran a l'efecte de generació d'edificabilitat. Amb independència de la superfície de sòl computable que el Pla d'ordenació urbanística municipal assigna a cada sector, haurà de ser el planejament derivat i el projecte de reparcel·lació posterior els que precisin aquesta superfície de sòl computable, sense que aquest ajustament pugui comportar en cap cas l'increment del sostre màxim admès, d'acord amb els paràmetres de la fitxa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Article 13. Plans de millora urbana**

1. En el sòl urbà no consolidat els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.
2. En el sòl urbà consolidat els plans de millora urbana tenen per objecte completar o finalitzar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b del Text refós de la Llei d'urbanisme, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del Pla de millora urbana és el corresponent al solar en què s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat d'una delimitació prèvia de l'àmbit.
3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti pel que fa a la seva estructura, a la seva edificació existent i als seus usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
4. L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el

manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i al servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal caldrà la prèvia o la simultània modificació d'aquest, llevat dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
6. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i de les seves finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, en els plànols i en les normes corresponents. Alhora, han de contenir les previsions i la documentació previstes als articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, llevat del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 d'aquest Text refós, pel que fa a la reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en cada cas.
7. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives (especificant gràficament les alternatives esmentades o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector).
8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en el cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i, en especial, del sistema d'espais lliures no comportarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa, sempre que la fitxa normativa corresponent no estableixi el contrari, amb caràcter exprés.
9. El criteri general respecte de la delimitació d'un Pla de millora urbana quan confronta amb un carrer, suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una construcció més lògica i racional de l'espai urbà, amb el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del Pla de millora urbana podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les contribucions especials corresponents sobre les finques directament beneficiades per aquesta obra urbanitzadora.
10. L'índex d'edificabilitat bruta al qual es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'aplica a la superfície computable de cada sector. A aquest efecte, s'entendran per superfície computable els sòls amb dret a aprofitament segons allò que estableix l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i s'exclouran de la superfície total del sector els sòls de domini públic marítim i terrestre o hidràulic, així com aquells altres sòls de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, els quals no computaran a l'efecte de generació d'edificabilitat. Amb independència de la superfície de sòl computable que el Pla d'ordenació urbanística municipal assigna a cada sector, haurà de ser el planejament derivat i el projecte de reparcel·lació posterior els que precisin aquesta superfície de sòl computable, sense que aquest ajustament pugui comportar en cap cas l'increment del sostre màxim admès, d'acord amb els paràmetres de la fitxa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Article 14. Plans especials urbanístics de desenvolupament i plans especials urbanístics autònoms**

1. A més a més dels plans especials urbanístics definits i previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran desenvolupar-se plans especials urbanístics de desenvolupament i plans especials urbanístics autònoms per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en els articles 67 i 68 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.
2. L'aprovació dels plans especials urbanístics de desenvolupament i dels plans especials urbanístics autònoms habilita l'Administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i de les autoritzacions administratives que siguin preceptives, i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.
3. D'acord amb el que preveu l'article 67.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, els plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos

expressament en aquest planejament urbanístic general no poden substituir, en cap cas, el Pla d'ordenació urbanística municipal en la seva funció d'ordenació integral del territori, per la qual cosa no poden alterar la classificació del sòl ni poden modificar els elements fonamentals de l'estructura general definits per aquest planejament. Tanmateix, poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i poden establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per assolir la finalitat que els justifica.

La formulació i la tramitació d'aquests plans especials urbanístics és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferents classes de sòl. En aquest cas, la tramitació del Pla especial urbanístic serà supramunicipal.

4. D'acord amb el que estableix l'article 68 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per implantar en el territori infraestructures no previstes en aquest planejament general relatives als sistemes urbanístics de comunicacions o d'equipament comunitari, de caràcter general o local, llevat que la legislació sectorial aplicable a aquestes infraestructures reguli instruments específics per executar-les, vinculants per al planejament urbanístic. Els plans especials urbanístics autònoms, a més a més de les facultats que l'article 67.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme determina per als plans especials urbanístics de desenvolupament no previstos en aquest planejament general, poden qualificar el sòl necessari per a la implantació de la infraestructura com a sistema urbanístic, de caràcter general o local, sense possibilitat, però, d'alterar la qualificació del sòl reservat per aquest planejament per a sistemes urbanístics generals.

#### **Article 15. Precisió dels límits**

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

#### **Article 16. Projectes d'urbanització**

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obra que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del planejament derivat en els àmbits d'actuació.
2. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització, o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament, (i s'hi inclouran els



col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals), a la compactació i a l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclosos el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i de distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o amb diversos projectes d'urbanització.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referit i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn només les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.
5. Tal com està establert en el Text refós de la Llei d'urbanisme, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema global de sanejament.
6. D'altra banda, i pel que fa al compliment de la Directiva marc d'aigües, els projectes constructius que desenvolupin aquest planejament hauran d'adaptar-se a les disposicions que es derivin de l'aplicació de la Directiva i, en particular, el futur Pla de gestió del districte de la conca fluvial de Catalunya.

#### **Article 17. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat**

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

1. Condicions generals per a tots els tipus de sòl i de sectors.
  - 1.1. Moviment de terres i adaptació a la morfologia del terreny.

Caldrà garantir l'adaptació màxima a la morfologia natural del terreny de les construccions i del viari previst, així com un tractament adequat dels talussos que es puguin generar.
  - 1.2. Esplanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres i espais lliures.
    - a) L'esplanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la normativa tècnica vigent sobre fermes de carreteres, en funció de les característiques geotècniques del terreny i de les condicions del trànsit previst que s'hauran de determinar sobre la base de l'estudi de mobilitat generada que serà preceptiu per a l'aprovació del planejament derivat.
    - b) La pavimentació de les calçades s'ajustarà pel que fa a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació amb el tipus de trànsit que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.
    - c) Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.
    - d) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. Amb caràcter general, s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.
    - e) Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants, mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la normativa reguladora vigent sobre supressió de barreres arquitectòniques.
    - f) La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en els trams dels guals i en els passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i de vèrtexs exteriors sobre l'àmbit de

la calçada.

- g) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i del format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials.
- h) En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i als formats que es determinin per a cada zona urbana.
- i) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs es durà a terme mitjançant solucions de paviments adequades per a cada espai en concret, en relació amb la seva composició urbana, amb l'ordenació funcional, amb la durabilitat, amb la reposició fàcil i amb el mínim manteniment.
- j) Caldrà afavorir al màxim la infiltració de l'aigua de pluja mitjançant superfícies o paviments permeables, pous d'infiltració, de retenció i de laminació, o altres sistemes.

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

- a) El projecte d'urbanització haurà d'incloure el disseny de totes les infraestructures del sistema de sanejament, tals com col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, etc. Tal com està establert en el Text refós de la Llei d'urbanisme, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional, d'inversió per a totes les infraestructures del sistema global de sanejament.
- b) Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües del municipi de Sant Andreu de Llavaneres. En el desenvolupament de cada àmbit caldrà que el gestor de subministrament municipal disposi de les dotacions suficients per poder satisfer la demanda que es generarà.

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

- c) Les xarxes de sanejament, a més a més de respondre als dimensionaments i als pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació amb les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva interconnexió adequada amb la xarxa preexistent i contemplaran així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el funcionament correcte del conjunt. Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.
- d) Les xarxes de sanejament de nova construcció seran separatives i disposaran de sobreeixidor (*Pou Culvert*). L'aigua retinguda de primera pluja haurà de ser enviada a la depuradora per al seu tractament, ja que arrossega una càrrega elevada contaminant. Caldrà dissenyar els drenatges de manera adequada a aquesta finalitat.
- e) El promotor haurà d'assumir els costos econòmics de la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament, tals com col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, fases de tractament de la depuradora i l'emissari terrestre i/o submarí.
- f) Els polígons industrials preveuran la construcció d'una Estació Depuradora d'Aigües Residuals pròpia, per la qual cosa disposaran d'una superfície per a la seva construcció, independentment de si la depuradora pública actualment té capacitat suficient.
- g) Els projectes de les xarxes de sanejament respectaran el que estableixen l'article 44.6 de la Llei de costes, i l'article 95.1 del seu Reglament, en què s'estableix que les instal·lacions del tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera de mar i dels 20 m de la zona de servitud de protecció, sense poder autoritzar la instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa,

dins la ribera de mar, ni dels primers 20 m dels terrenys veïns, llevat que s'integrin en passejos marítims o altres vials urbans.

#### 1.4. Subministrament d'energia elèctrica.

- a) Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades. Així mateix, en el sòl no urbanitzable es procurarà que les noves implantacions de xarxa elèctrica siguin soterrades.
- b) Els centres de transformació se situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva localització possible en espais públics i es donin les condicions següents:
  - Que la major part de la seva potència vagi destinada a cobrir necessitats derivades dels usos públics del sector.
  - Que la seva implantació es faci soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i a la utilització dels espais públics en què s'emplacin.

#### 1.5. Instal·lacions de gas i de telecomunicacions.

- a) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i de telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin mitjançant l'ordenança corresponent.
- b) Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de tubs corresponent a la xarxa de subministrament de gas que permeti el subministrament possible a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

#### 1.6. Enllumenat públic.

- a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la intensitat d'il·luminació correcta i la uniformitat dels espais urbans, d'acord amb la seva funció, amb les seves característiques i amb l'afluència de vianants, sobre la base de les recomanacions tècniques vigents. Les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients per tal de donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Així mateix, es vetllarà per aconseguir la minimització del seu consum energètic.
- b) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de l'ocupació de l'espai públic i es prohibirà, en els carrers de nova implantació, la instal·lació de bàculs i de columnes d'enllumenat en voreres o en passos amb una amplada inferior a 1,50 metres. De la condició anterior s'exceptuen els carrers preexistents en què l'amplada del carrer sigui insuficient per al compliment d'aquesta prescripció.
- c) En el cas de voreres o d'espais d'amplada inferior a 1,50 m, la lluminària es disposarà forçosament subjectada en les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discórrer vistes en façana.
- d) S'estarà al que determina el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior, i les seves *Instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07*.

#### 1.7. Arbrat i jardineria.

- a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures en què, per la seva dimensió i per les seves característiques funcionals i formals, resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa de carrers verds segons el Pla d'ordenació urbanística municipal, serà obligatòria la nova plantació d'arbrat quan les actuacions abastin com a mínim un tram sencer de carrer. Els carrers verds del Pla d'ordenació urbanística municipal seran tots aquells amb amplades superiors a 10 m. En la resta, l'Ajuntament de Sant Andreu de

Llavaneres establirà els criteris per formalitzar una xarxa d'eixos verds, amb el criteri bàsic que, a una distància no superior a 200 m de cada punt del sòl urbà, tothom tingui un carrer arbrat pel qual circular.

- b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 m, en el cas d'escocells d'1,00 m, o de 2,80 m, en el cas d'escocells d'1,20 m.
- c) Les espècies arbòries, les arbustives i les plantes es disposaran en funció del tipus de terreny, dels criteris de composició de l'espai urbà, de l'assolellada, de la facilitat de manteniment, i d'altres factors que s'hauran de raonar expressament.
- d) Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones o naturalitzades i de baix consum d'aigua. S'evitarà la utilització d'espècies al·lòctones invasores. La determinació de les característiques concretes, de les dimensions i del desenvolupament mínim de les plantes, i dels terminis de garantia i de conservació mínima de les noves plantacions s'ajustarà a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria.
- e) Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de reg per degoteig o per aspersió segons les característiques de les espècies a plantar.
- f) En les noves implantacions d'arbres es recomana remoure la terra corresponent a un volum de 2 m x 2 m x 1 m i, si escau, renovar el 50% d'aquesta i incorporar una barreja de terres capaç de suportar la implantació corresponent dels arbres previstos.
- g) El conjunt dels arbres existents en els sòls d'aprofitament privat es considera un patrimoni col·lectiu del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i, en conseqüència, resta prohibida la seva tala o desaparició substancial i s'entén per substancial, en aquest cas, la pèrdua d'un nombre d'unitats d'arbre superior al 20% dels actuals, comptats sempre en grups de mides similars. No tindrà la consideració de pèrdua el transplantament de les espècies actuals. La tala o la desaparició de les espècies actuals haurà de ser justificada per raons de malaltia de l'arbre, de seguretat de la propietat o de les persones o de requeriments funcionals mínims de la parcel·la (construcció de l'aprofitament i accessibilitat de la parcel·la). Les noves edificacions respectaran els arbres singulars existents i entendran per singulars els de major capçada i diàmetre.

#### 1.8. Mobiliari urbà i senyalització.

- a) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels elements corresponents de mobiliari urbà, tals com bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i per la seva configuració permetin la seva implantació correcta. Els diferents elements de mobiliari urbà i els jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de disseny i de forma, de riscos per accidentalitat i per vandalisme, de materials reciclables, de cost de reposició i de manteniment.
- b) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la implantació total dels elements de senyalització viària, tant per a vehicles com per a vianants, que resulti necessària per al funcionament correcte dels nous espais i del seu entorn. La senyalització viària inclourà els senyals verticals, els horitzontals i els lluminosos que requereixin els nous àmbits urbans, en funció de les determinacions de l'informe de mobilitat preceptiu corresponent.

#### 1.9. Gestió de residus.

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

Així mateix, caldrà preveure, en la xarxa viària urbana i en els camins veïnals, els espais reservats

suficients per a la col·locació de contenidors o d'altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i de transport de residus.

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

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

- a) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat, necessaris per tal de garantir la integració correcta dels nous sectors amb el sistema general consolidat de la ciutat, en el moment en què es prevegi el funcionament del nou sector.
- b) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complet dels nous sectors, des dels límits del sector fins als punts respectius de connexió amb aquells, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les obres referides.
- c) Amb caràcter general, els costos de connexió a la xarxa general del municipi de Sant Andreu de Llavaneres tindran la consideració de despeses del sector.

2.2. Sanejament.

- a) Les xarxes de sanejament de nova construcció seran separatives i disposaran de sobreexidor (*Pou Culvert*). L'aigua retinguda, la de primera pluja, haurà de ser enviada a la depuradora per al seu tractament, ja que arrossega una càrrega forta contaminant.
- b) Prèviament a l'abocament a la llera de les aigües pluvials, serà preceptiva la instal·lació d'un pou del tipus *Culvert* o qualsevol altre sistema de decantació similar, que permeti la retenció de les primeres aigües i, especialment, dels materials transportats pel sistema. Aquest pou haurà de ser visitable de registre.
- c) En els nous sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives es determinarà la reserva i el disseny d'instal·lacions per al tractament previ i la depuració de les aigües residuals. Caldrà dimensionar, projectar i finançar les infraestructures necessàries per a la depuració de les aigües residuals i caldrà preveure la concessió d'abocament a la llera pública. S'instal·laran arquetes de registre, lliures de qualsevol mena d'obstacle i accessibles en tot moment als serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres, en totes i en cadascuna de les connexions que realitzin les indústries al sistema.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

- a) Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre que la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a la ordenació i a la utilització dels espais públics en què s'emplacin.
- b) Les xarxes i les línies de subministrament elèctric a l'interior del sector seran totalment soterrades. Les línies aèries existents també hauran de soterrar-se.

2.4. Abastament d'aigua.

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

2.5. Hidrologia, hidràulica i inundabilitat.

L'ordenació haurà de ser compatible amb els criteris d'inundabilitat *hidroubanístics* aprovats pel Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'Aigua i amb les determinacions de l'article 6 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i del Decret 305/2006, i es respectaran el règim d'usos i les restriccions a l'edificació en funció de cada zona definida en l'àrea d'influència del curs de l'aigua que determinen les diferents zones, és a dir, Zona fluvial *ZF*; Sistema hídric *SH*; Zona inundable

ZI.

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

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

#### **Article 18. Catàleg de béns protegits**

1. D'acord amb la Llei vigent, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora el Catàleg de béns protegits del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, en el qual es relacionen aquells elements que, més enllà del possible valor arquitectònic concret i individual, tinguin un interès rellevant com a conjunts volumètrics o com a teixits urbans que permeten entendre i llegir de manera més completa el conjunt de la ciutat, entenent també com a tal el sòl classificat com a sòl no urbanitzable.
2. L'objecte del Catàleg de béns protegits és protegir els edificis, els conjunts i els ambients, els elements arquitectònics i els espais urbans que siguin mereixedors d'aquesta protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. El Catàleg de béns protegits, alhora, té la voluntat d'ordenar, de mantenir i de recuperar, en la mesura del possible, la qualitat del paisatge urbà.
3. El Catàleg de béns protegits està constituït pels documents següents:
  - a. Memòria. Descriu l'objecte, el contingut i la metodologia del document.
  - b. Normativa. Conté la relació de disposicions que regulen les actuacions possibles en els elements objecte de protecció.
  - c. Fitxes. Conté la descripció de tots els edificis, els elements arquitectònics, les àrees urbanes d'interès ambiental i les zones arqueològiques, que són objecte de protecció del Catàleg de béns protegits. Cadascun dels elements disposa d'una fitxa, amb les dades següents:
    - Identificació (denominació, codi, adreça, altitud, coordenades UTM, referència cadastral, referència a d'altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original i ús actual).
    - Descripció (descripció de l'element, de l'època, de l'estil i de l'estat de conservació).
    - Protecció (categoria de protecció, àmbit, actuacions proposades, qualificació urbanística, consideracions d'actuació i restriccions).
    - Documentació gràfica (fotografies i plànol de situació).
  - d. Plànols. Els elements del Catàleg de béns protegits estan localitzats en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, amb els codis que figuren a les llegendes corresponents.
4. En virtut de la normativa que s'ha d'aplicar per al desenvolupament de la protecció del patrimoni immobiliari municipal, els elements del Catàleg de béns protegits es divideixen en tres apartats tipològics:
  - a. Edificis i elements arquitectònics d'interès històric i artístic del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

És a dir, aquells edificis o conjunts d'edificis que cal protegir, totalment o parcialment, de manera directa, evitant-ne la desaparició i mantenint-ne un bon estat d'ús i de conservació en la mesura del possible. També fa referència a aquells elements que, per les seves característiques tipològiques, no es poden considerar com a edificis i cal protegir-los íntegrament, de manera directa.
  - b. Conjunts i ambients urbans d'interès del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.



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

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

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

5. Sobre la base de les determinacions del Catàleg de béns protegits, i per tal d'establir la concordança amb les disposicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, s'estableixen les categories de protecció següents:

Béns catalogats:

- Nivell de protecció A. Béns culturals d'interès nacional.

Són els elements que ja tenen consideració de Béns culturals d'interès nacional segons el que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

- Nivell de protecció B. Elements d'interès històric, artístic i arquitectònic.

Són aquells elements del Catàleg de béns protegits que mantenen un valor històric, artístic i arquitectònic en sí mateixos, i que no tenen consideració de Béns culturals d'interès nacional. Segons la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, aquests béns poden ser declarats Béns culturals d'interès local, prèvia tramitació de l'expedient administratiu corresponent.

Béns inventariats:

- Nivell de protecció C. Béns culturals locals inventariats.

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

6. El Catàleg de béns protegits no podrà contemplar, dins les seves determinacions, paràmetres urbanístics que no siguin assolibles des de l'aplicació del planejament general propi.

**Article 19. Intervencions en els elements del Catàleg de béns protegits**

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements que formen part del Catàleg de béns protegits hauran de donar compliment a allò que disposen la Normativa i les fitxes del Catàleg de béns protegits.
2. En els casos en què l'edificabilitat potencial que determina el Pla d'ordenació urbanística municipal no s'ajusti a l'edificabilitat de l'edifici catalogat, es podrà exhaurir l'edificabilitat del Pla d'ordenació urbanística municipal, únicament amb la justificació expressa de la integració de la nova volumetria que es proposi, sempre que:
  - a. No s'indiqui el contrari a la fitxa corresponent del Catàleg de béns protegits.
  - b. La nova edificabilitat no desvirtui l'edificació preexistent.
  - c. Compti amb l'informe favorable de la Comissió Municipal del Patrimoni, o dels serveis tècnics municipals en el cas que aquesta no hagi estat constituïda.

**CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**Article 20. Execució del planejament**

1. L'execució d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres com a Administració actuant. També hi participaran, en les seves esferes d'actuació respectives i en el marc de les seves competències respectives, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix, els particulars participaran en les diverses modalitats que preveu el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió urbanística integrada, mitjançant la delimitació de polígons d'actuació urbanística complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i els beneficis derivats de l'ordenació urbanística i per executar o per completar les obres i els serveis urbanístics necessaris, bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.
3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures de conservació dels edificis, i d'acord amb el que estableix l'article 42.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, dels deures de rehabilitació.
4. L'ordenació detallada que ha establert aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per al sòl urbà consolidat és suficient per a la seva execució directa, d'acord amb l'article 116.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Article 21. Execució dels sistemes urbanístics**

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics, quan es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació, passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta.
2. En el cas que calgui avançar la incorporació al domini públic dels terrenys afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, es procedirà a la seva ocupació directa, d'acord amb el que determina l'article 156 del Text refós de la Llei d'urbanisme. L'ocupació directa es podrà tramitar sempre que hagi estat publicada l'aprovació definitiva del planejament derivat del Polígon d'actuació urbanística corresponent, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius els seus drets i obligacions. Així mateix, es podrà produir l'ocupació directa de terrenys qualificats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal com a sistema urbanístic, i inclosos dins sectors o polígons d'actuació urbanística no aprovats definitivament, sempre que les previsions contingudes en els plànols d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal siguin suficientment detallades i tinguin caràcter vinculant.
3. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitzarà mitjançant l'actuació expropiadora que correspongui.
4. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen a l'efecte del càlcul de l'aprofitament urbanístic, llevat de si ja són sòls de domini públic.
5. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o bé el Programa d'actuació urbanística municipal, inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats a l'efecte de la seva gestió, resten classificades com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons correspongui i, en conseqüència, són part del sector.

**Article 22. Polígons d'actuació urbanística**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals vénen grafats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en els articles corresponents.
2. En sòl urbà la delimitació de nous polígons d'actuació urbanística, no inclosos en sectors de planejament derivat, s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla d'ordenació urbanística

municipal. No obstant això, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i per a vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Els terminis per a la construcció dels habitatges amb protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la seva finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
4. El criteri general respecte de l'àmbit inclòs en un Polígon d'actuació urbanística suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons d'actuació urbanística. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una construcció més lògica i racional de l'espai urbà, amb el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del Polígon d'actuació urbanística podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.
5. L'índex d'edificabilitat bruta a què es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del Text refós de la Llei d'urbanisme s'aplica a la superfície computable de cada sector. A aquest efecte, s'entendran per superfície computable els sòls amb dret a aprofitament segons allò que estableix l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i s'exclouran de la superfície total del sector els sòls de domini públic marítim i terrestre o hidràulic, així com aquells altres sòls de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, els quals no computaran a l'efecte de generació d'edificabilitat. Amb independència de la superfície de sòl computable que el Pla d'ordenació urbanística municipal assigna a cada sector, haurà de ser el planejament derivat i el projecte de reparcel·lació posterior els quals precisin aquesta superfície de sòl computable, sense que aquest ajustament pugui comportar en cap cas l'increment del sostre màxim admès d'acord amb els paràmetres de la fitxa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Article 23. Aplicació de contribucions especials**

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

#### **Article 24. Precisió de límits dels polígons d'actuació urbanística delimitats pel Pla d'ordenació urbanística municipal**

1. S'entendrà per precisió de límits dels polígons d'actuació urbanística la concreció en la seva delimitació i en la seva superfície quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte de cessions i de càrregues d'urbanització.
2. D'acord amb el que determina l'article 15 d'aquestes Normes urbanístiques, la precisió de límits d'un Polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el 5% de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el que preveu el planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes similars.
3. Si la precisió de límits fos superior al 5%, o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del Polígon d'actuació urbanística i se seguirà la tramitació que estableix l'article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 25. Sistemes d'actuació**

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació que preveu l'article 121 del Text refós de la Llei d'urbanisme, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de

compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot dur-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 del Text refós de la Llei d'urbanisme, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o d'una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

2. En aquells casos en què aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no ho prevegi, l'Administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del Polígon d'actuació urbanística, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, els mitjans econòmics i financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin i seguirà el procediment que estableix l'article 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. Els polígons d'actuació urbanística d'iniciativa particular han de preveure el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'Administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys que es tracti, i poden ser beneficiaris de l'expropiació l'Administració actuant, si no té competències expropiadores, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la Junta de compensació corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora el Polígon d'actuació urbanística, llevat del supòsit a què es refereix l'article 147.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
6. En el sistema de reparcel·lació el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la Junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el Polígon d'actuació urbanística i respectarà el principi de no discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la Junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora. En la modalitat de cooperació la proposta d'adjudicació és a favor de l'Administració actuant o bé, si escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
7. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització, en els terminis assenyalats en el Programa d'actuació urbanística municipal o en el Pla d'etapes corresponent, la cessió i l'execució dels vials i dels espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determinin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat.

#### **Article 26. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic del sòl**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no preveu reserves explícites de sòl per a patrimoni públic del sòl, per la qual cosa caldrà prèviament establir la reserva amb una Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl que preveu l'article 158 del Text refós de la Llei d'urbanisme es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats que preveu l'article 160.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. El procediment per a l'aprovació del projecte esmentat s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació urbanística municipal, essent també aplicable allò que preveu l'article 152 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. El Projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si escau, i seguirà cadascun la seva tramitació respectiva. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'actuació urbanística municipal.

#### **Article 27. Pla d'etapes**

1. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de fixar un Pla d'etapes que contempli la cessió i l'execució de la urbanització en els polígons d'actuació urbanística o sectors corresponents, així com

els terminis màxims per a la construcció de l'edificació i tindran en compte les característiques del planejament, les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal i les previsions del Programa d'actuació urbanística municipal, en el cas que aquest estigui aprovat.

2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o dels sectors facultarà l'Administració actuant per adoptar algunes de les mesures que preveu la legislació urbanística vigent.

#### **Article 28. Estudis d'impacte ambiental**

Totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori i que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos per al medi, un risc elevat de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs s'hauran de sotmetre a una Avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la legislació vigent en la matèria d'avaluació d'impacte ambiental en els projectes.

#### **Article 29. Convenis urbanístics**

1. Amb la finalitat de desenvolupar i d'executar les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en qualsevol tipus de sòl, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. L'aprovació, la formalització i l'execució dels convenis referits se sotmetrà a la legislació de règim local, així com a les determinacions que conté la legislació urbanística vigent.
2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.

#### **Article 30. Concessions per a equipaments**

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

### **CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I EN L'ÚS DEL SÒL**

#### **Secció primera. Llicències d'obres i activitats**

#### **Article 31. Actes subjectes a llicència municipal**

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes que esmenta l'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Tanmateix, és precís d'obtenir llicència municipal per a l'obertura de camins i de corriols, inclosos els rurals i els d'horta, la realització de tallafocs, l'excavació i l'extracció d'àrids, la tala d'arbres, l'obertura, la modificació o l'ampliació d'establiments industrials o comercials, els vivers i els hivernacles i, amb caràcter general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny i/o la imatge del territori.

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

2. Amb caràcter general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal qualsevol altre acte que assenyalin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les figures de planejament que el desenvolupin o el complementin, i les ordenances reguladores corresponents.
3. La necessitat d'obtenir autoritzacions d'altres administracions públiques no eximeix de l'obligació d'obtenir la llicència municipal.
4. Les llicències tindran caràcter públic. Les llicències no impliquen l'autorització municipal per als actes d'ocupació de la via pública o dels terrenys confrontants, ni per a d'altres usos o activitats relacionats amb l'obra autoritzada, els quals requeriran les autoritzacions que, en cada cas, correspongui.
5. Quan els actes d'edificació i d'ús del sòl es projectin en terrenys de domini públic s'exigirà, també, llicència, sens perjudici de les autoritzacions o de les concessions que sigui pertinent que atorguin els

ens titulars del domini públic.

#### **Article 32. Actuacions d'altres entitats públiques**

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

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

2. En el cas d'urgència o d'interès excepcional s'haurà d'observar allò que preveu l'article 190.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 33. Procediment per a la concessió de llicències**

El procediment per tramitar les sol·licituds de llicència serà el que regula el capítol 3. *Llicències i altres actes de control preventiu*, del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i demés legislació d'aplicació.

#### **Article 34. Contingut de les llicències**

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

#### **Article 35. Innecessarietat de l'obtenció de llicència**

Les obres d'urbanització que s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització i/o amb un planejament urbanístic derivat degudament aprovat, les que s'executin en compliment d'una ordre municipal i sota la direcció de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, i les parcel·lacions o la divisió de finques incloses en un projecte de reparcel·lació, no requeriran llicència municipal.

#### **Article 36. Responsabilitats**

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

#### **Article 37. Tipus de llicències**

1. Es preveuen, com a mínim, els tipus següents de llicència:



- a. Llicència d'obres majors.
  - b. Llicència d'obres menors.
  - c. Llicència d'enderroc.
  - d. Llicència de parcel·lació.
  - e. Llicència de modificació d'ús.
  - f. Llicència d'ocupació de la via pública.
  - g. Llicència d'obres de qual.
  - h. Llicència ambiental.
  - i. Llicència per a la instal·lació i el funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació.
2. Aquesta relació, que és merament enunciativa, no exclou que l'ordenança municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.
  3. Les seves condicions, així com els requisits i les condicions per sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en l'ordenança municipal corresponent, i d'acord amb el Decret 179/1995, llevat del cas de les llicències ambientals, que es regiran, a més a més, per l'ordenança municipal sobre activitats i per la normativa sectorial d'aplicació, segons la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. Tot això, sens perjudici de la sol·licitud d'informe o d'autorització d'altres administracions, quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

#### **Article 38. Condicions d'urbanització per sol·licitar llicència en sòl urbà**

1. Els terrenys situats en sòl urbà en què se sol·liciti edificar hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, d'evacuació d'aigües residuals, d'esplanació del vial, d'encintat de les voravies i de subministrament d'energia elèctrica.
2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als quals falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència, de conformitat amb el que estableix la legislació vigent. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als quals es refereix aquest article s'estendran per a tots els carrers als quals el terreny faci façana.
3. El propietari que, amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen a l'apartat primer, urbanitzi una o més vies públiques en què tinguessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres que no atorgui llicència d'obres en aquestes vies públiques, ni autoritzi la connexió a la xarxa de serveis, mentre no acreditin haver-li abonat la part proporcional d'aquestes despeses, la qual cosa evitaria un enriquiment injust, disconforme amb els deures que imposa el Text refós de la Llei d'urbanisme als propietaris de sòl urbà. Les despeses d'urbanització, en el supòsit anterior, es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades, no hagin exhaurit la seva edificabilitat o vulguin connectar-se a la xarxa de serveis.
4. Per poder-se formular la sol·licitud a què es refereix l'apartat anterior d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti un projecte de l'obra a realitzar, acompanyat d'una memòria en què es relacionin totes les finques que puguin resultar afectades per aquestes obres, amb nom, cognoms i adreça dels seus propietaris, edificabilitats màximes, segons aquestes Normes urbanístiques, de cadascuna de les finques i proposta de repartició de les despeses de la urbanització. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, prèvia audiència per termini de 15 dies dels propietaris afectats, aprovarà aquesta repartició si es dona el cas.
5. Podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:
  - Quan estiguin aprovats el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.

- Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de la finalització de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
- Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

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

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

6. En el sòl urbà no consolidat no podran atorgar-se llicències d'edificació, fins que aquest hagi obtingut la consideració de sòl urbà consolidat i, en qualsevol cas, un cop s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes determinades, d'acord amb el planejament, es procedirà a la distribució equitativa de beneficis i de càrregues entre els propietaris del sector i s'executarà o s'assegurarà l'execució simultània o successiva de l'obra d'urbanització, d'acord amb el planejament aprovat i/o amb el projecte d'urbanització.
7. Les fiances que es constitueixin per garantir el compliment dels compromisos assenyalats en aquest article podran ser presentades per entitats bancàries o d'assegurances, d'acord amb la legislació vigent.

#### **Article 39. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat**

En sòl urbanitzable delimitat només es podran atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagi aprovat el Pla parcial urbanístic corresponent, siguin fermes en via administrativa els instruments de gestió necessaris i es compleixin els requisits que estableixen els articles 44 i 45 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 40. Llicències en sòl no urbanitzable**

1. Qualsevol activitat, instal·lació o edificació en sòl no urbanitzable s'haurà de subjectar a les condicions, als documents i als procediments que estableixen el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Reglament de la Llei d'urbanisme i aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, per a cada cas. Tot això, sens perjudici de les autoritzacions de les altres administracions competents per raó de la matèria que es tracti.
2. Per a l'obtenció de llicència en sòl no urbanitzable, a més a més del compliment de les determinacions fixades per la legislació urbanística i sectorial vigent en cadascuna de les matèries, i les específiques determinades per a cada cas en aquestes Normes urbanístiques, s'observaran, amb caràcter general, els requisits i els procediments que estableixen els articles 47 a 51 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i els preceptes concordants del Reglament de la Llei d'urbanisme.

#### **Article 41. Llicències en sòls qualificats de sistemes urbanístics**

1. Independentment de la tramitació i de l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es requereixen per al desenvolupament i la implantació dels sistemes urbanístics, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en sòls qualificats de sistema i en zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la llicència municipal corresponent.
2. L'Administració municipal sol·licitarà dels òrgans competents, prèviament a l'atorgament de la llicència, l'informe preceptiu. Els informes denegatoris per raons de competència específica determinaran la denegació de la llicència municipal.
3. L'atorgament de l'autorització o de la concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la

licència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i de detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals, i no s'hi produeixin modificacions en l'execució de l'obra prevista.

4. Les instal·lacions, les obres o els usos per als quals se sol·licita llicència hauran d'adaptar-se als plans d'ordenació i/o d'usos, i a aquelles prescripcions de caràcter constructiu i estètic que fixi l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, mitjançant ordenança.
5. En el procediment de sol·licitud de la llicència municipal s'hauran d'incorporar els informes i els estudis d'impacte ambiental necessaris per conèixer la influència de l'activitat sobre el medi, per avaluar els seus efectes i, en el seu cas, per establir les mesures correctores necessàries per pal·liar els efectes negatius possibles.
6. La llicència es condicionarà a l'adopció de les mesures que assegurin la qualitat ambiental de l'entorn respecte dels efectes nocius o deterioradors del medi. També es condicionarà la llicència, quan sigui el cas, a l'adopció de mesures que evitin els abocaments directes d'aigües residuals als cursos d'aigua. En aquests casos caldrà acreditar i justificar documentalment el tipus i les característiques tècniques d'aquestes mesures.

#### **Article 42. Llicències de parcel·lació**

1. Tots els actes de parcel·lació urbanística que preveu l'article 191 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i les divisions o les segregacions de terrenys, són objecte de llicència municipal, llevat de les contingudes en el projecte de reparcel·lació i d'aquelles altres excepcions regulades reglamentàriament.
2. En les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística caldrà justificar jurídicament i tècnicament l'operació i acreditar, en el cas de terrenys ocupats per edificacions i/o per instal·lacions, que aquestes compleixen amb els paràmetres urbanístics que els són d'aplicació en relació amb les noves finques resultants de la segregació proposada.
3. Això no obstant, es podran admetre les parcel·lacions urbanístiques de finques edificades que es trobin en situació de volum disconforme, quan el sostre de l'edificació que resti en cadascuna de les noves finques resultants de la parcel·lació no sigui superior al permès per a la zona. S'exclouen d'aquest supòsit les parcel·lacions que es plantegin sobre edificacions realitzades per fases a l'empara d'una llicència d'obres, quan la seva segregació contravingui les condicions sota les quals es va concedir la llicència d'obres.

#### **Article 43. Certificats d'aprofitament urbanístic**

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

La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències que regula l'article 73.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

**Article 44. Documents per a la sol·licitud de la llicència**

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

**Article 45. Obligacions del titular de la llicència**

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

**Article 46. Terminis i pròrrogues de les llicències**

1. Totes les llicències urbanístiques per executar obres fixaran un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Els terminis referits s'han de comptar de la data de notificació de la llicència al promotor d'aquesta.
2. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga, tant del termini de començament com del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini que es tracti, sempre que la sol·licitin d'una manera justificada abans d'exhaurir-se els terminis establerts.

**Article 47. Caducitat de les llicències**

1. Les llicències urbanístiques caduquen si, en exhaurir-se el termini per iniciar i/o per finalitzar les obres, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat les obres esmentades. Per tal de declarar la caducitat d'una llicència, se seguirà el procediment legalment establert.
2. Un cop la llicència ha caducat, les obres no es poden iniciar ni poden prosseguir si no es demana i s'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

**Secció segona. Règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i d'activitats en edificis en situació de fora d'ordenació, en volum disconforme o inclosos dins una àrea de planejament o d'execució****Article 48. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

1. Queden en situació de fora d'ordenació, amb les limitacions assenyalades a l'article següent, les construccions, les instal·lacions i els usos que per l'aprovació del planejament quedin subjectes a expropiació, a cessió obligatòria i gratuïta, a cessament o a enderrocament. També queden en aquesta situació les construccions, les instal·lacions i els usos disconformes amb el planejament respecte dels quals no sigui possible l'aplicació de les mesures de restauració regulades pel capítol II, del títol setè, del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases, i sempre que no suposin un estretament del vial superior al 10% de l'amplada que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal. En la resta de casos, les tanques hauran de ser enderrocades i situades en el lloc que assenyalava l'alineació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Article 49. Règim jurídic aplicable als edificis i a les instal·lacions en situació de fora d'ordenació**

La situació de fora d'ordenació de construccions i d'instal·lacions comportarà el règim jurídic següent:

1. Obres prohibides i obres autoritzables:
  - a. Obres prohibides:
    - Obres de consolidació.
    - Obres d'augment de volum.
    - Obres de modernització.
    - Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o de les instal·lacions.
  - b. Obres autoritzables:
    - Amb caràcter general, petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornament i la conservació de l'immoble.
    - Amb caràcter excepcional, obres parcials o circumstancials de consolidació, quan no estiguin previstos l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc de la finca.
  - c. El valor de les obres que s'autoritzi no serà, en cap cas, compensat en els expedients expropiadors, de reparcel·lació o de compensació.
  - d. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a l'anotació marginal corresponent de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, en els termes que preveu l'article 76 del Reial decret 1093/1997, de 4 de juliol, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.
2. Usos i activitats autoritzables:
  - a. Els usos i les activitats autoritzats per la llicència corresponent, que s'exerceixin dins un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran realitzar-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta o l'enderroc, sempre que l'ús no esdevingui incompatible amb el nou planejament.
  - b. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre que no generin atorgament de nova llicència.
  - c. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o d'una activitat en un edifici o en una instal·lació fora d'ordenació no serà, en cap cas, compensat en els expedients expropiadors, de reparcel·lació o de compensació.
3. Els arrendataris, els titulars de drets de superfície, els usuaris o els explotadors per qualsevol títol jurídic de les obres o de les instal·lacions autoritzades i dels usos autoritzats en edificis i en instal·lacions fora d'ordenació han d'acceptar, davant l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, l'assumpció de les mateixes obligacions que corresponen als propietaris de la finca, per poder exercitar els seus drets, igualment sense dret a percebre indemnització.



**Article 50. Edificis i instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme**

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que el seu volum o el seu ús no siguin compatibles o resultin disconformes amb la reglamentació de les condicions bàsiques del nou planejament, estaran en situació de volum o d'ús disconforme.
2. A l'efecte del que estableix el punt anterior, s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre alçada, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible, en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl que es tracti.

**Article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i a les instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme**

1. Obres autoritzables:

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

2. Usos i activitats autoritzables:

- a. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas d'usos susceptibles de generar molèsties i incompatibilitats en l'entorn, com poden ser els usos industrials, els usos recreatius, etc, s'hauran d'adaptar als límits de molèstia que, per a cada zona, estableixin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les ordenances reguladores corresponents.
- b. En el cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les toleràncies que prevegin les disposicions transitòries d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el planejament que el desenvolupi o les ordenances corresponents. En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que estableixi per a cada zona l'ordenança reguladora corresponent.
- c. Pel que fa a la instal·lació possible de noves activitats en edificis en volum disconforme, però admesos a la zona, es podrà concedir llicència, sempre que no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Article 52. Edificis i instal·lacions inclosos dins una àrea de planejament o d'execució**

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal que estiguin dins una àrea de planejament o d'execució que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o el planejament que el desenvolupi, es troben subjectes a les situacions generals següents:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins una àrea o un sector de planejament:
  - a. Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi, atès que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea i, per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o d'activitat, llevat de si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
  - b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà ajustar-se al que determini l'acord de suspensió de llicències.
  - c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament, i prèviament a l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o en volum disconforme, segons el cas, que s'han establert en els articles anteriors, llevat que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al sector que es tracti.
  - d. Es podran atorgar usos i obres provisionals subjectes a les limitacions que sobre aquestes

actuacions estableix la legislació vigent.

2. Edificis i instal·lacions dins un Polígon d'actuació urbanística:
  - a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució, com pot ser un projecte de compensació, de reparcel·lació o d'expropiació, s'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que han establert els articles anteriors, llevat de si la fitxa normativa del sector no estableix el contrari.
  - b. Durant la tramitació dels instruments d'execució caldrà ajustar-se al que determini l'acord de suspensió de llicències.
  - c. Un cop sigui executiu l'instrument de gestió, s'estarà al que determini el propi instrument d'execució.
  - d. Es podran atorgar usos i obres provisionals subjectes a les limitacions que sobre aquestes actuacions estableix la legislació vigent.

#### **Article 53. Règim transitori**

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament de desenvolupament plantegin respecte dels edificis, de les instal·lacions i dels usos preexistents, les contemplaran les disposicions transitòries d'aquestes Normes urbanístiques, les fitxes normatives dels sectors d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, així com les disposicions transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

#### **Secció tercera. Infraccions urbanístiques i sancions**

##### **Article 54. Infracció urbanística**

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions que contenen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el planejament que el desenvolupi, les Normes urbanístiques i les ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció, de conformitat amb el que determinen el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei d'urbanisme, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o de diversos procediments que tinguin per objecte, conjuntament o separatament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i dels perjudicis causats.

## TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 55. Funció i contingut social de la propietat

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

#### Article 56. Exercici del dret de la propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim del sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins els límits i amb el compliment dels deures que imposin la legislació urbanística vigent, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el planejament derivat, així com les ordenances de desenvolupament, d'acord amb el que estableixen l'article 2 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, i l'article 5 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. És requisit d'observança inexcusable, per a la validesa i per a l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat, el compliment dels deures que imposen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, així com el planejament i les ordenances que el desenvolupin, tant en matèries de planejament, de gestió o d'execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.
3. En cap cas no s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la legislació urbanística vigent, ni d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, del planejament derivat ni de les ordenances que el desenvolupin.
4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i de les construccions que preveu aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica mers limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits que expressament estableix la legislació aplicable en matèria de sòl i urbanística.
5. D'acord amb el que estableix l'article 39 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En el cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic que atribueix el planejament, s'haurà de procedir a la seva expropiació.

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

### CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

#### Article 57. Règim urbanístic del sòl

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix la seva propietat, d'acord amb allò que preveu el títol segon del Text refós de la Llei d'urbanisme, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl en zones i en sistemes, i de la inclusió en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística.

#### Article 58. Classificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat, d'acord amb el que estableixen l'article 24 i següents del Text refós de la Llei d'urbanisme, en Sòl urbà, en Sòl urbanitzable, i en Sòl no urbanitzable.
2. Dins el sòl urbà, segons les condicions que estableixen els articles 30 i 31 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una diferenciació entre el Sòl urbà consolidat, i el Sòl urbà no consolidat.

3. D'altra banda, dins el sòl urbanitzable el Pla d'ordenació urbanística municipal preveu una única categoria de sòl que correspon a la del Sòl urbanitzable delimitat. No obstant l'anterior, i dins el sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica aquell sòl que ja ha tramitat el seu planejament derivat corresponent, però en què encara resten pendents d'acabar obres d'urbanització i les cessions corresponents del sòl urbanitzat. Aquest sòl s'identifica en els plànols d'ordenació com a Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat, amb la clau SUBpa. Finalment, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal preveu una subcategoria dins el sòl urbanitzable, que s'anomena Sòl urbanitzable delimitat amb planejament en modificació, amb la clau SUBpm, per a aquells sectors que estan, en el moment de la redacció del text refós, en diferents situació de tramitació administrativa, i que tenen per objectiu modificar o adaptar un instrument de planejament derivat en sòl urbanitzable.
4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en el plànol de la sèrie 1. *Classificació del sòl*, a escala 1:8.000.
5. La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves categories respectives es determina als capítols I i II del títol III.

#### **Article 59. Qualificació del sòl**

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

#### **Article 59 bis. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació urbanística**

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

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

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

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

### **CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ**

#### **Secció primera. Disposicions generals**

##### **Article 60. Definició**

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

Els serveis als quals es refereix el paràgraf anterior són els que preveu l'article 26 del Text refós de la Llei d'urbanisme i han de tenir les característiques adequades per a l'ús que preveu aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Així mateix, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbà aquells terrenys que, en execució del planejament que els és d'aplicació, assoleixin el grau d'urbanització que preveu aquest.

##### **Article 61. Delimitació i ordenació del sòl urbà**

1. Els límits del sòl urbà, les seves zones i les seves subzones, els sistemes, els polígons d'actuació urbanística i els sectors delimitats pel seu desenvolupament posterior, es defineixen en els plànols de la sèrie 4. *Qualificació i gestió del sòl*, a escala 1:2.000.
2. Cada unitat de zona porta l'indicador alfanumèric o la clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús.
3. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el títol IV. *Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes*, d'aquestes Normes urbanístiques, per a l'execució i per al desenvolupament del sòl urbà s'assenyalen i es delimiten polígons d'actuació urbanística. Les seves condicions d'ordenació i de gestió es detallen en els articles corresponents.

##### **Article 62. Categories de sòl urbà**

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

- Tenen la consideració de sòl urbà consolidat tot terreny classificat de sòl urbà que tingui la condició de solar, d'acord amb la definició que preveu l'article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme, així com els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els termes que assenyala l'article 29.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un Polígon d'actuació urbanística o en un Pla de millora urbana, com si no ho han estat.
- Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a sòl urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior. El sòl urbà consolidat esdevé sòl urbà no consolidat quan el planejament general l'incorpora en un sector de millora urbana o en un Polígon d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions que estableixen els paràgrafs b i d de l'article 29 del Text refós de la Llei d'urbanisme, com a conseqüència de la nova ordenació.

##### **Article 63. Drets i deures dels propietaris de sòl urbà consolidat**

1. Els propietaris de sòl urbà consolidat tenen el dret d'executar o d'acabar les obres d'urbanització, per tal que els terrenys assoleixin la condició de solars, i d'edificar aquests sota les condicions que estableixen el Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el planejament derivat aprovat d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Hauran d'acabar o de completar al seu càrrec la urbanització necessària, sota el principi de la distribució equitativa de les càrregues i dels beneficis urbanístics, i hauran d'edificar els solars dins els terminis que hagin fixat aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el planejament derivat o, si existeix, d'acord amb les determinacions del Programa d'actuació urbanística municipal.

2. La simultaneïtat de les obres d'edificació i de les d'urbanització o de reurbanització serà possible quan aquestes es garanteixin adequadament, un cop executats prèviament els elements d'urbanització que ho possibilitin.
3. En el sòl urbà consolidat els propietaris no podran ser objecte de noves càrregues urbanístiques, llevat dels serveis que encara no han adquirit la condició de solar segons la Llei.
4. Les condicions que estableixin les llicències municipals, al respecte, es podran fer constar al Registre de la Propietat, d'acord amb la legislació hipotecària.

#### **Article 64. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat**

1. Els propietaris de terrenys en sòl urbà no consolidat hauran de cedir gratuïtament a l'Administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un Pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a les quals fa referència l'article 70.2.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les excepcions que estableixen els apartats a, b, c i d de l'article 43.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. Els propietaris de sòl urbà no consolidat tindran, també, els deures següents:
  - a. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament.
  - b. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals que és inclòs en l'àmbit de desenvolupament en el qual els seus terrenys resultin inclosos. L'àmbit és el del Polígon d'actuació urbanística o bé del sector de millora urbana, els quals poden ser físicament discontinus.
  - c. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
  - d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i de la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions a càrrec de les empreses subministradores en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - e. Edificar els solars, en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
  - f. Executar, en els terminis establerts pel planejament urbanístic, la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui.
  - g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a Junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal, i vincular-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o a qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o les seves ampliacions, que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o a ampliar les infraestructures esmentades i les seves connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.



5. En sòl urbà no consolidat, tant per als polígons industrials com per als polígons residencials, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament, o bé l'ampliació de les ja existents, corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització bàsiques.

### **Secció segona. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbà**

#### **Article 65. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbà**

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

#### **Article 66. Tipus i continguts dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat**

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament, etc. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti, pel que fa a la seva estructura, a l'edificació existent i als usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents, o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
2. D'altra banda, en sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes que assenyala l'article 30.b del Text refós de la Llei d'urbanisme, així com regular la composició volumètrica i de les façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de les façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del Pla de millora urbana és el corresponent al solar en què s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de la delimitació prèvia de l'àmbit.
3. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i de les seves finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, en els plànols i en les normes corresponents. Alhora, han de contenir les previsions i la documentació que preveuen els articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, llevat del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 d'aquest Text refós, pel que fa a la reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en cada cas.
4. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives, tot especificant gràficament les alternatives esmentades o concretant els

paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector.

5. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals, en el cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i, en especial, del sistema d'espais lliures no comportarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa.
6. El criteri general respecte de la delimitació d'un Pla de millora urbana quan confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una construcció de l'espai urbà més lògica i racional, amb el benentès que la part del cost de la urbanització del semivial fora de l'àmbit del Pla de millora urbana podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les contribucions especials corresponents sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.
7. Quan es tracti d'operacions de millora urbana que no preveu aquest Pla d'ordenació urbanística municipal caldrà la prèvia o la simultània modificació d'aquest, llevat dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
8. La formulació i la tramitació dels plans de millora urbana s'ajustaran a les determinacions del capítol II. *Formulació i tramitació de figures de planejament*, del títol tercer del Text refós de la Llei d'urbanisme.
9. Els àmbits dels plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions que estableix l'article 93 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
10. La relació dels diferents plans de millora urbana s'adjunta en l'annex normatiu d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en el qual es detallen en forma de fitxa.

#### **Article 67. Determinacions dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat**

Les determinacions que estableixen les fitxes corresponents dels plans de millora urbana que s'adjunten en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

- L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant el Pla de millora urbana corresponent, amb la superfície corresponent expressada en m<sup>2</sup> segons la delimitació que grafien els plànols de la sèrie 4. *Qualificació del sòl*, a escala 1:2.000.
- Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
- Les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús de cada sector, amb les especificacions següents:
  - a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl. L'edificabilitat màxima s'estableix en funció del coeficient d'edificabilitat bruta per la superfície computable del sector.
  - b. La densitat màxima d'habitatges bruta expressada en hab/ha, en els sectors residencials. El nombre màxim d'habitatges s'estableix en funció de dividir els diferents tipus d'edificabilitats residencials pel mòdul unitari que assigna aquest Pla d'ordenació urbanística municipal a cada modalitat d'habitatge.
  - c. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el percentatge màxim total de sòl d'aprofitament privat.
  - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, pel que fa a la localització de zones i de sistemes, i respecte de la posició de l'arquitectura, quan així es consideri adequat.
  - e. La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols de la sèrie 4. *Qualificació del sòl*, a escala 1:2.000, grafiant entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.
  - f. La relació de *zones preferents a detallar* per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús, grafiant també entre parèntesi (N).

- Les condicions de gestió, en què es determinen els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

### **Secció tercera. Execució del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbà**

#### **Article 68. Execució del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbà**

1. En sòl urbà, l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal i dels plans de millora urbana que el desenvolupin es pot realitzar per sectors de planejament urbanístic o per polígons d'actuació urbanística complets, que permetin almenys, la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivats de l'ordenació, amb el concepte de gestió urbanística integrada segons el Text refós de la Llei d'urbanisme. D'altra banda, en els supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un Polígon d'actuació urbanística per al repartiment equitatiu dels beneficis i de les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, se'n pot fer l'execució de manera puntual o aïllada, amb el concepte de gestió urbanística aïllada segons el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. La delimitació dels polígons d'actuació urbanística previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, siguin continus o discontinus, s'efectua ajustant-se als requisits següents:
  - Que per les seves dimensions i per les característiques de l'ordenació siguin susceptibles d'assumir les cessions de sòl que preveu el planejament.
  - Que quan pertanyin a un mateix sector, estiguin equilibrats en càrregues i en beneficis i facin possible la seva distribució equitativa.
  - Que tinguin entitat suficient per justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.
3. La delimitació de polígons d'actuació urbanística s'efectua directament per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o bé a través de les figures de planejament derivat que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal preveu, bé d'ofici, bé a petició dels particulars interessats, per l'Administració actuant, mitjançant la tramitació que preveuen els articles 118 i 119 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. En els polígons d'actuació urbanística que delimita aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es precisen les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com els terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta, la seva destinació i el seu ús. El sistema d'actuació preferent per a aquests polígons d'actuació urbanística és el de reparcel·lació en qualsevol de les seves modalitats, sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació quan es produeixi el supòsit que preveu l'article 122.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, o bé quan aquest Pla d'ordenació urbanística municipal expressament ho determini.

#### **Article 69. Polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat**

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal delimita diversos polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta, la seva destinació i el seu ús.
2. Aquests polígons d'actuació urbanística vénen grafiats en els plànols de la sèrie 3. *Qualificació i gestió del sòl*, a escala 1:4.000 i, més detalladament, en els plànols de la sèrie 4. *Qualificació detallada del sòl*, a escala 1:2.000.
3. Cadascun dels polígons d'actuació urbanística que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en el qual es detallen, en forma de fitxa, les característiques següents:
  - a. Àmbit: es descriuen la superfície i els límits que abasta el Polígon d'actuació urbanística.
  - b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
  - c. Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús: s'estableixen i es determinen les reserves de sòl públic, així com la seva destinació, i es defineixen la zonificació del sòl d'aprofitament privat, el sostre màxim, el nombre màxim d'habitatges i la delimitació de la intensitat dels altres usos compatibles.

També es detallen en aquest apartat les reserves de sòl necessàries per a la localització de l'habitatge protegit, en règim general i en règim concertat, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix, llevat que per la tipologia resultant de l'ordenació aquesta no sigui adequada per a tal finalitat.

- d. Condicions de gestió i d'execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el Pla d'ordenació urbanística municipal determina, d'acord amb els que preveu la legislació urbanística vigent, i es defineix preferentment el de compensació o el de cooperació per sobre del d'expropiació.
  - e. Règim transitori d'edificació i d'usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i als usos.
4. Cada Polígon d'actuació urbanística haurà de definir i de concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el projecte de taxació conjunta.
  5. L'àmbit de la reparcel·lació serà el del Polígon d'actuació urbanística, d'acord amb allò que estableix l'article 118 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i les finques compreses no en poden ser excloses, llevat dels supòsits que preveu la legislació vigent.

## CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### Secció primera. Disposicions generals

#### Article 70. Definició i tipus. Categories

1. El sòl urbanitzable comprèn aquells terrenys que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible que defineixen l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme i la Memòria d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. El sòl classificat com a urbanitzable al municipi de Sant Andreu de Llavaneres és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi esmentat, evita la dispersió sobre el territori, afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica una única categoria de sòl urbanitzable, que es correspon amb el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva del Pla parcial urbanístic corresponent, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels instruments de gestió corresponents.
3. No obstant l'anterior, i dins el sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica aquell sòl que ja ha tramitat el seu planejament derivat corresponent, però en què encara resten pendents d'acabar obres d'urbanització i les cessions corresponents del sòl urbanitzat. Aquest sòl s'identifica en els plànols d'ordenació com a Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat, amb la clau SUBpa. La relació de sectors inclosos dins el sòl urbanitzable amb planejament aprovat és la següent:

- Pla parcial. <i>Pla de Marc</i>	Residencial
- Pla parcial. <i>El Llarenc</i>	Residencial
- Pla parcial. <i>Els Ametllers</i>	Residencial
- Pla parcial. <i>Pla de Sant Pere</i>	Residencial
- Pla parcial. <i>Llac Caralt</i>	Residencial

4. També, dins el sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica aquell sòl que ja ha tramitat el seu planejament derivat corresponent, i en què es fa necessari procedir a una modificació del seu contingut. Aquest sòl s'identifica en els plànols d'ordenació com a Sòl urbanitzable delimitat amb planejament en modificació, amb la clau SUBpm. La relació de sectors inclosos dins aquesta

categoria és la següent:

- Modificació del Pla parcial. *Els Eucaliptus* Residencial
- Modificació del Pla parcial. *Le Monnier* Residencial

#### **Article 71. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal grafia els sectors de sòl urbanitzable en el plànol de la sèrie 1. *Classificació del sòl*, a escala 1:8.000.
2. Les determinacions d'aquest tipus de sòl es fan als plànols de la sèrie 4. *Qualificació i gestió del sòl*, a escala 1:2.000, mitjançant la delimitació de sectors.
3. La relació dels sectors de sòl urbanitzable s'adjunta en l'annex normatiu d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en el qual es detallen, en forma de fitxa.
4. El Pla d'ordenació urbanística municipal descriu, per a cada sector, els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de gestió.

#### **Article 72. Drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable**

1. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen els deures següents:
  - a. Repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament.
  - b. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals, inclòs en l'àmbit de desenvolupament en el qual els seus terrenys resultin inclosos.
  - c. Cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
  - d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas, si escau, i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec de les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
  - e. Edificar els solars en els terminis que estableix el planejament urbanístic.
  - f. Executar en els terminis que estableix el planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui i, tal com ho preveuen els articles 68.2.h i 83.2.e del Reglament de la Llei d'urbanisme, ha de fixar els terminis obligatoris per a l'inici i per a la finalització de la construcció dels habitatges protegits.
  - g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a Junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el Programa d'actuació urbanística municipal, i vincular-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
  - h. Cedir a l'Administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins el sector, el sòl necessari en què es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió de sòl pot ser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector, si es pretén millorar la política d'habitatge o bé si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, d'acord amb el que estableix l'article 43 del Reglament de la Llei d'urbanisme. En aquest darrer cas, la cessió pot ser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos, l'equivalent s'ha de destinar a conservar o a ampliar el patrimoni públic de sòl.
  - i. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i les obres per a l'ampliació o per al reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries

com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal al respecte, i incloure, d'acord amb la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada i, tal com està establert en el Text refós de la Llei d'urbanisme, el promotor haurà de assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures del sistema global de sanejament.

- j. En sòl urbanitzable, tant per als polígons industrials com per als polígons residencials, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o bé l'ampliació de les ja existents corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització bàsiques.
2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o del Polígon d'actuació urbanística, referit a les seves finques.
3. Els propietaris de Sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat, amb la clau SUBpa tenen els drets i els deures que es van fixar en el moment de la seva aprovació definitiva, sempre que la legislació urbanística no estableixi el contrari.
4. Els propietaris de Sòl urbanitzable delimitat amb planejament en modificació, amb la clau SUBpm tenen els drets i els deures que es fixen en les fitxes normatives d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Article 73. Determinació de l'aprofitament urbanístic**

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent sobre la determinació de l'aprofitament urbanístic, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix, en la regulació concreta de cada sector de sòl urbanitzable, l'aprofitament urbanístic que li correspon.
2. El repartiment de l'aprofitament urbanístic de cada sector s'establirà en el projecte de reparcel·lació corresponent, ja que és en aquest document i en el seu temps concret en el qual correspon establir les regles de ponderació de l'aprofitament esmentat, en funció del que estableix l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. Correspondrà a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament urbanístic.



**Secció segona. Regulació del sòl urbanitzable delimitat****Article 74. Definició**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica com a sòl urbanitzable delimitat aquells sòls que han de ser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i a l'aprovació dels plans parcials corresponents.

**Article 75. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics**

1. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per permetre la seva execució immediata. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de polígons d'actuació urbanística o de subsectors, sempre que compleixin les condicions que estableix l'article 93 del Text refós de la Llei d'urbanisme, la determinació del sistema d'actuació i la modalitat aplicable a cadascun, així com haurà de fixar l'ordre de prioritat d'execució entre ells.
2. En ocasió de la tramitació dels plans parcials urbanístics, i a l'efecte de possibilitar la seva valoració i el finançament ulterior pels propietaris afectats, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres concretarà les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat i l'enjardinament, els paviments de les voreres, els tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals establertes al respecte.
3. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada hauran de preveure, a més a més de les determinacions que estableixen els articles 65 i 66 del Text refós de la Llei d'urbanisme, el compliment dels requisits i la documentació que preveu l'article 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. Els plans parcials urbanístics poden precisar les característiques i el traçat de les obres bàsiques d'urbanització a què fa referència l'apartat 2 de l'article 72 del Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest cas, s'ajustaran al contingut d'aquestes Normes urbanístiques i es definiran amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata, avaluar-ne el cost i preveure les etapes d'execució per a cada Polígon d'actuació urbanística, i han d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsica es poden concretar en un document separat, mitjançant un projecte d'urbanització.

#### Article 76. Regulació general dels plans parcials urbanístics

En sòl urbanitzable aquest Pla d'ordenació urbanística municipal conté, en les fitxes normatives corresponents, les determinacions següents:

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

#### Article 77. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbanitzable

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

- Sòl urbanitzable delimitat-1. <i>Riera de Sant Andreu</i>	Residencial
- Sòl urbanitzable delimitat-2. <i>Ponent</i>	Residencial
- Sòl urbanitzable delimitat-3. <i>Llevant</i>	Residencial
- SUBpm-1. Modificació del Pla parcial. <i>Els Eucaliptus</i>	Residencial
- SUBpm-2. Modificació del Pla parcial. <i>Le Monnier</i>	Residencial
3. Els objectius, les superfícies i les condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de gestió previstos en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
4. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.
5. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl classificat com a sòl urbanitzable, desenvolupar

el planejament urbanístic general i hauran de:

- Contenir totes les determinacions adients per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.
- Qualificaran el sòl i regularan els usos i els paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, d'acord amb les determinacions bàsiques que estableix aquest Pla parcial per a cada sector.
- Assenyalaran les alineacions i les rasants de la vialitat.
- Definiran els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums.
- Establiran les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel Programa d'actuació urbanística municipal.
- Determinaran detalladament l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme de conca competent, conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda.
- Podran precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques a què es refereix l'article 72 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i avaluar-ne el cost.
- Podran dividir, si escau, l'execució en etapes i en polígons d'actuació urbanística, amb el grau suficient de detall per permetre'n l'execució immediata.
- Podran establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització, sens perjudici de la concreció superior dels projectes d'urbanització.

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

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

#### **Article 78. Execució del Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl urbanitzable**

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

## TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES

### CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

#### Article 79. Definició dels sistemes urbanístics

Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament urbà, atesa la seva contribució important a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, d'equipaments comunitaris, d'infraestructures i d'espais lliures en general.

#### Article 80. Regulació general

El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics, sens perjudici del que estableixi, de manera més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries respectives que afectin cada sistema.

Així mateix, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els diferents tipus de sistemes urbanístics, la regulació específica dels quals ve definida als capítols II a V d'aquest títol IV.

#### Article 81. Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura que defineixen els sistemes generals. La regulació dels sistemes locals la contempnen aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i a la seva jerarquia en relació amb l'ordenació urbanística, però no afecta el seu règim jurídic, que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà i en el sòl urbanitzable s'identifiquen amb la clau alfanumèrica corresponent entre parèntesi (*N*) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu i aquells que vénen regulats per planejaments derivats, aprovats definitivament, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora i que no pot refondre per no haver acabat amb les obligacions derivades de la seva gestió. Les determinacions corresponents a la posició, a la dimensió i a la destinació d'aquests sistemes les estableixen els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent de l'establert en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### Article 82. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes que preveu aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les claus identificatives d'aquests són els següents:

##### Sistema per a la mobilitat

- |                      |        |
|----------------------|--------|
| - Sistema viari      | Clau X |
| - Sistema ferroviari | Clau F |
| - Sistema portuari   | Clau P |

##### Sistema d'espais lliures

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

Sistema d'equipaments i de serveis tècnics

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

Sistema d'habitatge dotacional

- Sistema d'habitatge dotacional Clau Hd

**Article 83. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes**

1. El sòl qualificat de sistema resta vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada en els casos següents:
  - Quan ho determinin aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat que el desenvolupi. Això no obstant, el planejament derivat haurà de mantenir la superfície de sistemes de cessió determinat en cada fitxa normativa, sens perjudici de poder qualificar una superfície major de sòl amb destinació a sistemes públics o a sistemes privats.
  - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, i la seva titularitat i els seus objectius siguin concordants amb les determinacions que assenyalen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada o mixta del domini i de l'ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta manera de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Article 84. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal respecte dels sistemes generals**

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials urbanístics, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable, i mitjançant plans especials urbanístics, en qualsevol classificació del sòl. També podran desenvolupar-se mitjançant els estudis informatius i els projectes que preveu la legislació sectorial vigent. En sòl urbà es podran delimitar plans de millora urbana.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials urbanístics, ja siguin temàtics, ja sigui per àmbits territorials concrets.

**Article 85. Gestió i execució dels sistemes**

1. Per a la gestió i l'execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que determinen aquest article i altres articles concordants d'aquestes Normes urbanístiques, i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal seran adquirits, si escau, per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries que imposi la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o per expropiació forçosa. Mentre no es faci efectiva aquesta adquisició, continuarà la propietat privada, però vinculada a la destinació assenyalada.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podran ser repercutits, segons escaigui, entre els propietaris afectats del sector de planejament o del Polígon d'actuació urbanística, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats per la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la

construcció i l'explotació d'aquests sistemes, en les condicions i en el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

5. Sens perjudici del que disposa la legislació específica en la matèria, el Pla d'ordenació urbanística municipal admet la titularitat privada i la destinació a sistemes generals, en aquells casos en què són compatibles aquesta titularitat i la destinació.
6. Independentment de la tramitació i de l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució, que es requereixen per al desenvolupament i la implantació dels sistemes, de les construccions, de les instal·lacions, de les edificacions i d'altres activitats que puguin situar-se, d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la llicència municipal corresponent.

#### **Article 86. Valor urbanístic dels sistemes**

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb el que estableixen el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl, el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl, i supletòriament, la legislació urbanística catalana vigent.
2. El valor urbanístic que correspondrà als sistemes generals adscrits a un sector de planejament parcial serà l'aprofitament urbanístic del sector acumulat a les zones edificables.

#### **Article 87. Protecció dels sistemes**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i a l'afectació derivada de la legislació sectorial corresponent, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla els següents:

- a. Protecció del sistema viari. S'estarà al que disposen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat i el seu Reglament, i el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres. Així mateix, caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals, segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o en sòl forestal.
- b. Protecció del sistema ferroviari. S'estarà al que disposen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la legislació sectorial vigent, de manera que les construccions, les edificacions, les instal·lacions, així com també els usos, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent en la qual es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit de l'edificació que estableixen la Llei 39/2003, de 17 de novembre, del sector ferroviari, i el Reial decret 2387/2004, de 30 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del sector ferroviari.
- c. Protecció del sistema hidrològic (fonts i cursos d'aigua). S'estarà al que disposen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, el Reglament del domini públic hidràulic, aprovat pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, i la legislació concordant en la matèria, a més a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli per al seu desenvolupament.

D'altra banda, s'estarà als criteris d'inundabilitat, *Criteris hidroubanístics*, aprovats pel Consell d'administració de l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 28 de juny de 2001, i modificats en data 17 de juliol de 2003, i amb les determinacions de l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i es respectaran el règim d'usos i les restriccions a l'edificació en funció de cada zona definida en l'àrea d'influència dels cursos de l'aigua que determinen les diferents zones i els usos permesos en cadascuna d'elles i, en particular, en les autoritzacions d'usos que s'acordin en les zones inundables, d'acord amb l'article 11 del Text refós de la Llei d'aigües.

- d. Protecció dels equipaments. S'estarà al que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística



municipal per a cada cas i, concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions que estableix la legislació sectorial vigent, en concret el que assenyalen el Decret 42/1981, de 16 de febrer, i el Decret 250/1987, de 7 de juliol.

- e. Protecció dels serveis tècnics. S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent en cada cas i, entre aquesta, el que estableixen el Reglament sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió, i les regulacions concordants.
  - f. Protecció del sistema marítim. S'estarà al que disposen la Llei 22/1988, de costes, i el seu Reglament respecte de les zones de servitud de trànsit i de protecció del domini públic marítim i terrestre, que estableix la Llei esmentada, i que són grafiades en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. La legislació sectorial a què es fa esment concret en cadascun dels apartats anteriors s'ha d'entendre aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda, en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.
  4. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i de vials, sempre que això no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
  5. No podran autoritzar-se en aquests espais edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el sistema respectiu al qual es refereix la protecció.

## **CAPÍTOL SEGON. DISPOSICIONS GENERALS**

### **Article 87 bis. Qualificació del sòl**

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

## **CAPÍTOL TERCER. SISTEMA PER A LA MOBILITAT**

### **Secció primera. Disposicions comunes**

#### **Article 88. Definició**

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

### **Secció segona. Sistema viari**

#### **Article 89. Definició i identificació**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i a l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

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

#### **Article 90. Identificació de sistemes per a la mobilitat**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix els sistemes següents:

1. La xarxa viària bàsica. Clau X. La conformen els carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
2. La xarxa viària territorial. Clau Xt. La conformen les vies que creuen el terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.
  - A les carreteres de titularitat autonòmica s'estarà al que disposa el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.
  - A les carreteres de titularitat estatal s'estarà al que disposen la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres, i el seu Reial decret 1812/1994, de 2 de setembre, del Reglament general de carreteres.
  - D'altra banda, i pel que fa a l'autopista C-32, s'estarà igualment al que disposa la Llei 8/1972, de 10 de maig, sobre construcció, conservació i explotació de les autopistes en règim de peatge.

Així mateix, caldrà respectar el Pla de carreteres, en tant que Pla territorial sectorial, i el Decret 310/2006, de 25 de juliol, pel qual s'aprova el Pla d'infraestructures terrestres, xarxa viària, ferroviària i logística.

Dins la xarxa viària territorial. Clau Xt, d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en el plànol d'ordenació es delimita l'espai de protecció de la xarxa viària territorial, que s'identifica amb la clau Xtp, i que correspon a l'espai de sòl reserva que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en determina, per tal que es puguin implantar els projectes dels traçats viaris que corresponen als estudis respecte del traçat alternatiu de la carretera N-II.

3. La xarxa de carrers de prioritat invertida. Clau Xi. La conformen el conjunt de carrers en els quals es considera prioritària la mobilitat per a vianants respecte de la rodada. Es concentra majoritàriament sobre el nucli antic de Llavaneres.
4. Els aparcaments. Clau Xa. Comprèn els sòls específicament destinats a aquesta finalitat de l'aparcament.
5. La xarxa viària dels camins rurals. Clau Xr. La conformen aquells camins rurals i forestals i les pistes forestals que configuren l'estructura bàsica global del sòl no urbanitzable, que respon als objectius fonamentals de permetre l'accessibilitat general al territori, de facilitar les tasques de vigilància, de prevenció i d'extinció d'incendis forestals, i l'accés directe a edificis i a equipaments.

#### **Article 91. Titularitat**

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que s'esmenten a continuació.
2. Els camins rurals. Clau Xr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat, de privada a pública, es definirà mitjançant un Pla especial urbanístic, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, que actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

#### **Article 92. Règim general**

1. En l'obtenció, en la projecció, en el finançament, en la construcció, en l'ús, en l'explotació i en la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques i la legislació sectorial vigent.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i en sòl urbanitzable en els plànols d'ordenació, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, així com també per les disposicions urbanístiques o per les disposicions especials corresponents.
4. Els plans derivats o els projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o per al condicionament i la millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i les rasants d'aquesta a la topografia i a d'altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i dels àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal.
5. En sòl urbanitzable, els plans parcials urbanístics, i en sòl urbà, els plans de millora urbana i en qualsevol classe de sòl, els plans especials urbanístics, ajustaran la xarxa viària necessària per al seu desenvolupament, d'acord amb les que són determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació, a escala 1:2.000.
6. En sòl no urbanitzable s'estarà al que estableix el capítol III del títol VI d'aquestes Normes urbanístiques i, concretament, l'article 173 i el que determinin els plans especials urbanístics que s'elaborin en desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
7. S'admetrà l'ocupació potencial de sòl destinat a sistema viari per a l'emplaçament de nuclis d'ascensors per als blocs preexistents en els quals no és possible encabir-los dins el volum edificat, sempre que aquesta ocupació garanteixi la funcionalitat del domini públic. Aquesta condició potencial serà també d'aplicació per a la resta de sistemes d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. L'ocupació no comportarà la modificació del planejament, ja que es considera que es tracta d'un ajustament de les alineacions que determina el Pla d'ordenació urbanística municipal, que ha de millorar la qualitat de vida dels veïns beneficiaris de l'actuació i, en general, del parc immobiliari del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.
8. D'acord amb l'informe de la Secretaria per a la Mobilitat, es recomana que cal dotar els vianants d'una amplada útil d'1,50 m i, en els carrers en què això no sigui possible, s'haurien de dissenyar com a carrers de convivència entre vianants i vehicles. En qualsevol cas, caldrà donar compliment a la normativa aplicable en matèria d'accessibilitat.
9. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en el desplegament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, definirà la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en la projecció de la qual cal donar-los prioritat sobre la resta de mitjans de transport. Aquests itineraris hauran d'assegurar la connectivitat amb els indrets en què es generi un nombre important de desplaçaments a peu i, com a mínim, els següents:
  - Les estacions de ferrocarril, les parades d'autobusos urbans i interurbans i altres nodes del transport col·lectiu.
  - Els equipaments comunitaris, tals com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.
  - Els mercats, les zones i els centres comercials.
  - Les instal·lacions recreatives i esportives.
  - Els espais lliures amb una freqüentació forta com a zones verdes, parcs urbans, franja costanera i vores de les rieres.
  - Les àrees d'activitat laboral.
10. D'altra banda, caldria establir itineraris per a bicicletes i es recomana reservar espai per a aparcament de bicicletes en sòl públic, a raó dels paràmetres següents:
 

- Els equipaments esportius, culturals i recreatius	5 places/100 places d'aforament.
- Els altres equipaments públics	1 plaça/100 m <sup>2</sup> de sostre o fracció.
- Les zones verdes	1 plaça/100 m <sup>2</sup> de sòl.

**Article 93. Condicions d'ús**

1. La xarxa viària territorial. Clau Xt.
  - a. Ús dominant: de comunicacions. Bàsicament, trànsit rodat intermunicipal.
  - b. Usos compatibles: d'infraestructures vinculats al viari i de suport al transport rodat.
    - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularan d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
2. La xarxa viària bàsica. Clau X.
  - a. Ús dominant: de comunicacions. Trànsit rodat per a vianants i amb aparcament en superfície.
  - b. Usos compatibles: de serveis tècnics vinculats al viari i a l'aparcament en el subsòl.
    - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularan d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
    - Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.
3. La xarxa de carrers de prioritat invertida. Clau Xi.
  - a. Ús dominant: de comunicacions. Trànsit per a vianants. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres acordarà sobre aquestes vies l'ús preferent de vianants, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament, o redactant l'instrument de planejament o projectiu necessari.
4. La xarxa viària rural. Clau Xr.
  - a. Ús dominant: de comunicacions. Trànsit rodat i per a vianants. També ramats i cavalcadures.
  - b. Usos compatibles: d'espais lliures.

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

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

Això no obstant, els plans especials urbanístics que es desenvolupin en sòl no urbanitzable determinaran i concretaran la jerarquia i les característiques específiques dels camins rurals, en atenció a la seva funció.
5. Els aparcaments. Clau Xa.
  - a. Ús dominant: de comunicacions. Aparcament de vehicles.
  - b. Usos compatibles: d'espais lliures.

**Article 94. Protecció, precisió i condicions per a l'obertura i les millores del sistema viari**

1. En sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb el que estableixen el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, i la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'Estat. La línia d'edificació se situarà, des de la línia exterior de la calçada de la via, a les distàncies

següents:

50 metres en les autopistes, en les vies preferents i en les variants:

- L'autopista C-32, que és competència de la Generalitat de Catalunya, autopista de Montgat-Mataró-Palafolls. Aquesta línia serà de 50 m de l'aresta exterior de la calçada en els accessos, el tronc i els elements funcionals de l'autopista, segons la legislació sectorial aplicable, en totes les instal·lacions i edificacions que es construeixin en l'àmbit de l'afectació de l'autopista C-32. Aquesta línia en cap cas no serà inferior a la zona de servitud, marcada per la via i els seus accessos, és a dir, 25 m de l'aresta exterior de l'esplanació, segons la legislació sectorial d'aplicació.

25 metres en la resta de les carreteres:

- La carretera N-II, que és competència del Govern Central, carretera de Madrid a la Jonquera.
  - La carretera BV-5031, que és competència de la Diputació de Barcelona, carretera de Cornellà de Llobregat a Fogars de la Selva, a la secció 4a (de Mataró a Arenys de Munt).
  - La carretera BV-5033, que és competència de la Diputació de Barcelona, carretera de Sant Andreu de Llavaneres que connecta amb la carretera N-II, que va de Madrid a la Jonquera.
2. La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i llevat que, excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny, que és innecessària, una franja de terreny, a banda i banda de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 metres d'amplada en les autopistes i en les vies preferents, i de 3 metres en les carreteres convencionals.
- En els supòsits especials de ponts, de viaductes i d'altres estructures o d'obres similars, es pot fixar com a aresta exterior de l'esplanació la línia de projecció ortogonal dels extrems de les obres sobre el terreny i, en tot cas, es considera de domini públic el terreny ocupat pels suports de l'estructura. En el cas dels túnels, la determinació de la zona de domini públic s'efectua de conformitat amb les característiques geomètriques i geològiques del terreny, i amb l'alçada d'aquest sobre el túnel.
  - Si la definició de la zona de domini públic en una carretera ja existent a l'entrada en vigor d'aquesta Llei comporta que hi resultin compresos béns de titularitat privada es pot acordar, si és convenient o si és necessària, l'expropiació d'aquests béns. La declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació s'entenen implícites en l'aprovació d'un projecte per a la determinació de la zona de domini públic.
  - La zona de domini públic es pot ampliar a banda i banda de la carretera per tal d'incloure una o dues vies de serveis per a vianants, per a bicicletes, per a ciclomotors o per a maquinària agrícola.

En la zona de domini públic s'estarà al que determina la legislació sectorial aplicable. Aquesta restricció inclou la instal·lació de serveis, de plantacions i/o de proteccions acústiques.

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

En la zona de servitud s'hauran de respectar totes les restriccions en els usos que estableix la legislació sectorial aplicable. En aquesta zona no serà permesa cap construcció, de cap vial i de cap zona d'estacionament.

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

En la zona d'afectació s'estarà al que determina la legislació sectorial aplicable. En aquesta zona

- s'haurà de demanar autorització per a qualsevol tipus d'activitat que es realitzi.
5. S'hauran de respectar les determinacions de la legislació sectorial aplicable, pel que fa a les restriccions que estableix respecte de la publicitat.
  6. El planejament derivat que desenvolupi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal haurà de contemplar el següent:
    - L'obligació, per part del promotor, del compliment de les determinacions que preveu la legislació aplicable en matèria d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. El sistema d'il·luminació definit en el projecte d'urbanització no afectarà negativament els usuaris de l'autopista C-32. Si es produeix enlluernament en la via, el promotor haurà d'executar les mesures adients per solucionar-lo, dins els costos finals d'urbanització.
    - L'obligació, per part del promotor, del compliment de la legislació aplicable en matèria de contaminació. Si es produeix contaminació acústica en la via, el promotor haurà d'executar les mesures adients per solucionar-lo, dins els costos finals d'urbanització.
    - S'haurà de donar compliment a tot allò que estableix la legislació aplicable en matèria de mobilitat.
    - S'haurà de donar compliment al que determina la legislació aplicable en matèria d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior.
  7. Els nous vials, les millores o els condicionaments de vials ja existents hauran de projectar-se i de construir-se de manera que:
    - No afectin els elements identificats com d'interès per al medi natural i per al paisatge a l'informe ambiental i, en concret, els alocars, i els arbres i les arbredes d'interès i singulars, i qualsevol altre element que es consideri enclavament d'interès.
    - Respectin al màxim els cursos d'aigua i, en qualsevol cas, s'ajustin al que disposen els articles corresponents al sistema hidrològic.
    - Incorporin les mesures adequades per prevenir problemàtiques relacionades amb l'atropellament d'animals o amb la fragmentació dels hàbitats. Això darrer es farà intentant mantenir la integritat de les zones de vegetació natural que el nou vial pogués interceptar, evitant afectar elements amb valor potencial com a connector ecològic i, en el cas que s'afectin, aplicant mesures de permeabilització del vial en aquells punts que interceptin connectors possibles.
    - Redueixin l'impacte paisatgístic. Les obres de pas, tals com ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals i les seves modificacions, i els seus quals, etc, i encreuaments de conduccions o de serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic que ha redactat l'Agència Catalana de l'Aigua: *Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial*, o d'altres documents posteriors d'aplicació.
  8. Els corresponents projectes tècnics d'intervencions a la xarxa rodada principal hauran d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposta i, a més a més, un estudi de l'impacte ambiental eventual que pugui provocar aquesta intervenció, sens perjudici d'allò que estableix la legislació urbanística i sectorial vigent. El projecte haurà de prendre, quan escaigui, les mesures adequades per a la restauració o per al condicionament de les àrees alterades.
  9. En els projectes de nous vials de la xarxa rodada principal, en les millores o en els condicionaments de vials de la xarxa bàsica ja existent cal fer els acabaments dels espais fronterers amb espais naturals com a zones de transició de qualitat, i cal evitar el seu tractament com a espai marginal. El tractament d'aquests espais haurà de ser, en la mesura del possible, amb elements naturals i amb vegetació autòctona, entre d'altres aspectes, per tal d'assegurar aquesta transició amb l'entorn natural.

#### **Article 95. Publicitat**

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

**Secció tercera. Sistema ferroviari****Article 96. Definició i identificació**

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

**Article 97. Titularitat**

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

**Article 98. Règim general**

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

**Article 99. Condicions d'ús**

1. Ús dominant: de comunicacions, ferroviari.
2. Usos compatibles: només s'admeten com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que es declari compatibles amb la normativa sectorial.
3. Les obres i les instal·lacions per a aquests usos queden subjectes a la normativa específica sobre la matèria.
4. Les construccions, les instal·lacions, els usos i les edificacions i altres activitats necessades d'obtenció de llicència, que s'hagin d'efectuar als espais adscrits al sistema ferroviari i en la seva zona de protecció, estan sotmesos a llicència municipal, amb independència de la intervenció d'altres administracions públiques, i sempre d'acord amb les determinacions que conté la legislació aplicable en matèria ferroviària.

**Article 100. Protecció del sistema ferroviari**

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, així com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari estaran subjectes al règim de protecció que estableix la legislació sectorial vigent, en la qual es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit de l'edificació.
2. Amb caràcter general, la legislació sectorial estableix, per a la zona de domini públic, 8 metres, per a la zona de protecció, 70 metres, i per a la línia límit de l'edificació, 50 metres, tots ells comptats des de la que es defineix com a aresta d'esplanació. Així mateix, s'estableixen les normes especials per al sòl urbà consolidat, en el qual la distància de domini públic serà de 5 metres, i la distància de protecció serà de 8 metres, i podran ser reduïdes pel Ministeri de Foment, en determinades circumstàncies, però en cap cas la distància de domini públic no podrà ser inferior a 2 metres.
3. L'Administrador d'Infraestructures Ferroviàries, d'acord amb el que determina la legislació sectorial aplicable, pot proposar a la Direcció General de Ferrocarrils la determinació d'una distància límit de l'edificació, diferent de l'establerta, amb caràcter general, i a tal efecte aquest Pla d'ordenació urbanística municipal proposa que, ateses les característiques de la línia del ferrocarril al municipi de Sant Andreu de Llavaneres, la línia d'edificació se situï a l'assenyalada en les condicions urbanístiques que regulen el sòl urbà consolidat i el sòl urbà no consolidat, que en sòl urbanitzable se situï a una distància de 25 metres, i que en sòl no urbanitzable la línia límit d'edificació se situï a 50 metres.



4. Fins que no es resolguin les previsions que estableix l'apartat anterior, les diferents línies de projecció del sistema ferroviari seran les que estableixi la legislació sectorial actualment vigent, és a dir:

En sòl urbà:

- Zona de domini públic: 5 metres des de l'aresta exterior de l'esplanació ferroviària.
- Zona de protecció: 8 metres des de l'aresta exterior de l'esplanació ferroviària.
- Línia límit d'edificació: 20 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.

En la resta de sòls:

- Zona de domini públic: 8 metres des de l'aresta exterior de l'esplanació ferroviària.
- Zona de protecció: 70 metres des de l'aresta exterior de l'esplanació ferroviària.
- Línia límit d'edificació: 50 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària.

5. Les edificacions existents situades a una distància inferior de la que estableix la línia d'edificació quedaran en règim de volum disconforme, i podrà atorgar-se autorització, únicament per a obres de reforma, de millora i de rehabilitació, però no d'augment de volum. Les edificacions incloses dins la zona de domini públic quedaran en règim de fora d'ordenació, i s'admetran només aquelles actuacions que preveuen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Article 101. Tancat de les línies fèrries i dels passos a nivell**

1. La transformació de sòl urbanitzable a sòl urbà requerirà el tancat de les línies o la previsió de les mesures de seguretat oportunes, que s'estimaran com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.
2. La supressió dels passos a nivell la regularà la legislació específica en la matèria i, quan la supressió sigui per compte de l'Administració pública titular de la carretera o del carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà als propietaris d'aquest sector, com a despesa d'urbanització.

**Secció quarta. Sistema portuari**

**Article 102. Definició i identificació**

1. Comprèn l'àmbit que abasta el sector del *Pla especial del Port Esportiu del Balís*, que haurà de desenvolupar-se d'acord amb el que preveu l'article 105 d'aquesta Normativa urbanística.
2. S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau P.

**Article 103. Titularitat**

El sòl qualificat com a sistema portuari serà de titularitat pública, i es podran constituir concessions administratives, d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i amb el que estableix la legislació sectorial vigent en la matèria.

**Article 104. Règim general**

1. El seu règim és el que estableixen la legislació sectorial vigent en la matèria i les determinacions que es continguin en el *Pla especial del Port Esportiu del Balís*.
2. D'altra banda, els terrenys confrontants amb el domini públic marítim i terrestre estan subjectes a determinades limitacions en el dret de propietat i a una sèrie de servituds que vénen determinades específicament en el títol II de la Llei de costes.
3. Cal respectar, a més a més, tot el que, en funció de les competències que atribueix la legislació urbanística vigent, estableixen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el planejament derivat que el desenvolupi.

4. No s'atorgaran noves llicències per a la construcció d'edificis dins l'àmbit del *Pla especial del Port Esportiu del Balís*, fins que s'hagi aprovat el Pla especial corresponent.

#### **Article 105. Condicions de desenvolupament del *Pla especial del Port Esportiu del Balís***

1. El sector que abasta el *Port Esportiu del Balís*, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es desenvoluparà mitjançant la formulació d'un Pla especial, d'acord amb les condicions que especifica l'apartat següent.
2. El *Pla especial del Port Esportiu del Balís* s'ajustarà a les condicions següents:
  - L'edificabilitat màxima serà la que resulti d'aplicar el coeficient de 0,25 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl sobre la superfície de terra ferma d'una extensió de 78.926 m<sup>2</sup> de sòl, la qual cosa comporta una edificabilitat total, inclosa l'existent, de 19.731,50 m<sup>2</sup> de sostre.
  - La reordenació del port que s'estableixi en el *Pla especial del Port Esportiu del Balís* anirà condicionada a la millora necessària dels accessos, els quals es produeixen avui mitjançant passos sota rasant de gàlib limitat.
  - El *Pla especial del Port Esportiu del Balís* delimitarà les zonificacions corresponents, tals com la vialitat, la zona pesquera, la zona nàutica i pesquera, la zona turística, la zona industrial, la zona de serveis del port, etc.
  - L'alçada majoritària de les edificacions serà de PB +1 PP. Sobre aquesta alçada s'admetrà una alçada superior en un nombre no superior al 20% de la superfície total ocupada per l'edificació dins el port.
  - L'ordenació del port procurarà la integració paisatgística dels edificis i la minimització de l'efecte pantalla visual des de la part del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i, a tal efecte, es minimitzaran les alçades de les edificacions noves i es reduiran les longituds màximes dels edificis.
  - Es reservaran, de manera raonada, les places d'aparcament adequades per a les necessitats del funcionament del port i per al conjunt de totes les activitats que s'hi donen. A aquest efecte, el *Pla especial del Port Esportiu del Balís* incorporarà una avaluació de la mobilitat generada i les mesures adoptades per aquesta.
  - Les superfícies comercials es limitaran a allò que determina la legislació aplicable en la matèria d'equipaments comercials.
  - En el desenvolupament i en l'execució del *Pla especial del Port Esportiu del Balís*, que preveu aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, caldrà evitar l'afectació de l'alguer de posidònia delimitat enfront de la costa del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, el qual es troba inclòs a l'espai marí *Costes del Maresme*, amb el codi ES5110017, de la Xarxa Natura 2000.
  - En qualsevol cas, les actuacions desenvolupades en l'àmbit del domini públic portuari requeriran l'autorització corresponent del Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria.

### **CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES**

#### **Secció primera. Disposicions comunes**

##### **Article 106. Definició i tipus**

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

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i d'esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. Els sòls que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal destina a sistema d'espais lliures s'inclouen en una de les categories següents:
  - Sistema de parcs i de jardins urbans Clau V
  - Sistema hidrològic Clau H
  - Sistema marítim Clau M

#### **Article 107. Regulació**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de manera més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries respectives que afectin aquests sistemes.

#### **Secció segona. Sistema de parcs i de jardins urbans**

##### **Article 108. Definició i identificació**

1. Formen el sistema de parcs i de jardins urbans tots els parcs, els jardins, les places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o en sòl urbanitzable, la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau V.

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

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica els subsistemes següents:

- Places i jardins. Clau Vj. Correspon a espais verds urbans de mitjanes dimensions, inferiors a 10.000 m<sup>2</sup>, destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos, tals com entapissats, arbustos, gespa, arbres, etc, i elements de mobiliari i d'enllumenat. En general, estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Són espais pensats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitats mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i de neteja constants.
- Parcs urbans. Clau Vp. Inclou espais oberts urbans de grans dimensions, majors de 10.000 m<sup>2</sup>, destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més o menys complexos, a part de l'arbrat hi podem trobar entapissats, arbustos, gespa, etc. Normalment compten amb graus d'utilització per part de la població de mitjana intensitat.
- Espais forestals de transició. Clau Vf. Corresponen a aquells sòls de característiques forestals que es troben en contacte amb la zona urbana, bé amb el sistema hidrològic que travessa sòls no urbanitzables, bé amb els espais forestals de la *Serralada de Llaveneres*. Alguns d'ells compten amb graus d'utilització mitjana o baixa. La funció d'aquests sòls és la d'espais de transició que, d'una banda, minorin els impactes negatius que els espais urbans puguin exportar cap als espais forestals i, d'altra banda, permetin gestionar des de criteris de millora dels hàbitats aquests espais de transició.
- Espais de transició amb el sòl agrícola. Clau Va. Inclou aquells espais públics situats al límit del sòl urbà, normalment a tocar del sòl agrícola de la plana. La principal funció d'aquests espais és facilitar la transició entre la *Plana agrícola de la costa* i els sòls residencials i industrials, de manera que es minorin els impactes negatius que els primers puguin exportar cap als segons i a l'inrevés. Es preveu que tinguin graus d'utilització per part de la població d'intensitats mitjana o baixa.
- Espais verds de complement. Clau Vc. Són espais públics que configuren franges o àmbits de contacte entre parts del sistema urbà i parts dels sistemes d'infraestructures o del sistema hidrològic. L'objectiu d'aquests espais públics és el de complement del sistema al qual enllacen i no l'ús per part de la població de característiques heterogènies que no compleixen cap de les

funcions dels altres elements del sistema i que complementen les funcions d'altres sòls. Normalment tenen característiques d'espais verds d'altres grups, però la seva morfologia lineal o allargassada els fa característics.

Dins els espais verds de complement es diferencien:

- Espais verds d'interès per a la connectivitat ecològica. Clau Vc1. Formen part d'aquests espais lliures aquelles superfícies integrades dins un espai de potencial interès connector. El seu objectiu és reforçar la funció connectora de l'espai del qual formen part quan són espais vinculats a l'enllaç amb el sistema hidrològic o els altres sistemes naturals.
- Espais verds de protecció viària. Clau Vc2. Són aquells espais lliures vinculats a infraestructures viàries, tals com rotondes, mitjanes enjardinades, o altres espais associats a la vialitat.

#### **Article 110. Titularitat**

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

#### **Article 111. Règim general**

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

#### **Article 112. Condicions generals d'ús**

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

#### **Article 113. Condicions d'ordenació i d'edificació**

1. Els parcs i els jardins urbans, en general, s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment l'arbrat i la jardineria, l'aigua i el mobiliari urbà corresponent.
2. Aquells elements del sistema de parcs i de jardins que mantinguin una coberta de vegetació autòctona s'ordenaran de manera que es preservi aquesta coberta, sempre que la funcionalitat de l'espai ho permeti. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.
3. Caldrà mantenir el sentit natural de la vegetació dels hàbitats d'interès comunitari inclosos dins el sistema de parcs i de jardins urbans en sòl urbà i en sòl urbanitzable amb planejament aprovat, així com la morfologia natural del terreny.
4. Les edificacions o les instal·lacions al servei dels usos admesos dins els parcs i els jardins urbans hauran de complir les determinacions següents:
  - a. No s'admeten, llevat del cas que es justifiqui, les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o per als jocs infantils que ocupin més del 5% de la superfície total de la zona verda i amb una alçada màxima de 7,00 metres.
  - b. Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes a través d'aquests sòls qualificats de parcs i de jardins urbans, sempre que es defineixin les zones de pas i l'accés a les edificacions al

projecte d'urbanització corresponent, ordenant-les convenientment per a aquesta utilització.

6. De manera particular, el tractament i l'ordenació dels diferents subsistemes inclosos en el sistema de parcs i de jardins urbans s'ajustaran al següent:

a. Places i jardins. Clau Vj. L'ordenació dels espais verds respondrà als objectius generals següents:

- a) Satisfer les necessitats de lleure, de descans i de gaudiment dels ciutadans.
- b) Permetre la conservació, la recuperació i la millora del paisatge urbà.
- c) Adaptar-se a les condicions concretes del lloc, tals com orientació, exposició al sol, dimensió, etc.

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

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

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

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

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais verds en superfície qualificada com a sistema viari. Només s'admetran zones d'estacionament a l'aire lliure en sòls qualificats com a sistema de parcs i de jardins de superfície major de 10.000 m<sup>2</sup>. La superfície de l'estacionament no excedirà el 5% de la superfície qualificada com a clau Vj.

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

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

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

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

- a) Permetre la conservació, la recuperació i la millora d'espais naturals i del paisatge urbà.

- b) Satisfer les necessitats de lleure, de descans i de gaudiment dels ciutadans.
- c) Adaptar-se a les condicions concretes del lloc, tals com orientació, exposició al sol, dimensió, etc.

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

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

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

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

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais verds en superfície qualificada com a sistema viari. Només s'admetran zones d'estacionament a l'aire lliure en sòls qualificats com a sistema de parcs i de jardins de superfície major de 10.000 m<sup>2</sup>. La superfície de l'estacionament no excedirà el 5% de la superfície qualificada com a clau Vp.

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

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

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

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

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

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

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

Podran ser gestionats per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, d'acord amb tres criteris:

- a) La recuperació de les masses d'alzinar o de sureda, d'acord amb el que s'indica per a la component del sòl no urbanitzable d'alzinars o de sureda de la *Serralada de Llavaneres*. El fet d'optar per alzinar o per sureda vindrà determinat per les condicions edàfiques, d'insolació, i d'humitat de la zona en concret, de manera que s'afavoreixi la comunitat, les preferències ecològiques de la qual encaixin millor amb les condicions del lloc. Aquest criteri s'aplicarà preferentment a les àrees amb pendents mitjans i elevats, a les quals es trobin properes o en contacte amb els boscos inclosos a la zona de la *Serralada de Llavaneres*, i a les quals presentin ja actualment suredes o alzinars en bon estat.
- b) La creació o el manteniment d'espais oberts, d'acord amb el que s'exposa per a la component d'espais oberts en la massa forestal de la *Serralada de Llavaneres*. Aquest criteri s'aplicarà preferentment en les àrees de pendent menor, sempre que no hi existeixin suredes o alzinars en bon estat.
- c) La disposició d'espais per a l'ús social i de lleure. Correspondran a aquells sectors més propers a les àrees urbanes o especialment accessibles, o que presentin algun element del patrimoni històric, arquitectònic o cultural que actualment sigui un factor d'atracció o del qual es vulgui potenciar aquest atractiu. Caldrà redactar un projecte tècnic de la proposta i intervencions a efectuar. Aquests indrets s'adequaran amb elements discrets de senyalització o a d'altre equipament mínim que es consideri convenient, ateses les característiques del lloc. En qualsevol cas les intervencions han de ser respectuoses amb els sistemes naturals de l'indret, en cap cas no han d'afavorir l'erosió, i han de corregir possibles impactes negatius que actualment puguin existir, tals com abocament de deixalles o indrets erosionats.

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

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

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

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

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

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

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

Només es permetrà la cobertura d'aquests espais amb hivernacles o amb túnels amb finalitats educatives o associades als horts socials. En cap cas no es podrà superar el 10% d'ocupació del terreny.

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

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

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

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



No s'admetrà la pavimentació impermeable.

- e. Espais verds d'interès per a la connectivitat ecològica. Clau Vc1. Hauran de conservar la seva integritat i les seves característiques de naturalitat.

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

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

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

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

#### **Article 114. Elements singulars del verd urbà**

1. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres elaborarà un Catàleg que identifiqui aquells arbres i arbredes d'interès local per motius biològics, d'edat, de raresa de l'espècie o de port i de mida, o per motius socials, culturals o històrics, i que identifiqui també les seves àrees de protecció, definides com a tals. L'àrea de protecció es definirà amb l'objectiu de garantir el manteniment de l'arbre o de l'arbreda d'interès local que contenen. Aquesta àrea es definirà de la manera següent:
  - Arbres amb forma esfèrica en què l'alçada és similar a l'amplada de la capçada. L'àrea de protecció és la projecció de la capçada més 3 metres per banda.
  - Arbres amb forma piramidal en què l'alçada és superior a l'amplada de la capçada. L'àrea de protecció és un cercle de radi igual a 2/3 de l'alçada més 1 metre.
  - Conjunt d'arbres. L'àrea de protecció serà definida pel perímetre exterior que inclogui el conjunt de les àrees de protecció de cada arbre del conjunt.

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

2. Les condicions d'ordenació de l'element catalogat s'ajustaran al següent:
  - a. No es pot tallar ni malmetre sota cap concepte.
  - b. No es poden realitzar les actuacions següents dins les àrees de protecció dels arbres d'interès local:
    - La realització de rases.
    - Els moviments de terres, com són els canvis de nivells del terreny per augment o per disminució de la cota.

- Les modificacions en les característiques físiques, químiques i estructurals del sòl.
  - La compactació del sòl.
  - Els canvis en el sistema de reg o la introducció o l'eliminació del sistema de reg existent en el moment de la declaració.
  - L'acumulació de materials d'obra, de vehicles, etc.
  - La plantació de nous exemplars.
  - Les canalitzacions de serveis soterrats i les esteses de serveis aeris.
3. A les actuacions següents entorn dels arbres singulars caldrà demanar autorització municipal sempre que es realitzin a menys de 5 m de la zona de protecció:
- La deposició de substàncies tòxiques per als arbres.
  - Els moviments de terres.
  - La construcció d'edificis.
  - Les obres de pavimentació i altres construccions.
  - Les activitats socioculturals.
  - Les activitats agrícoles i/o ramaderes.
  - L'ampliació de camins i/o de voreres.
  - Les activitats forestals.

#### **Article 115. Condicions per als espais lliures que es deriven del planejament derivat**

1. Els espais lliures que es deriven del desenvolupament del planejament derivat s'adscriuran a algun dels subsistemes que assenyalen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i s'ajustaran a les condicions que es detallen a continuació:

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

Els espais lliures que se situen sota les línies d'alta tensió no computaran a l'efecte del compliment dels estàndards d'espais lliures, llevat dels verds de complement, amb la clau Vc.

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

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

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

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

Tots els nous espais que resultin del sistema de parcs i de jardins urbans comptaran amb l'abastament

d'aigua, preferentment del freàtic, com a servei propi del sector, o bé faran les prolongacions necessàries de la xarxa existent.

2. Per tal d'ordenar els nous espais verds amb criteris de sostenibilitat eficients es procurarà que la concentració de la superfície d'elements del sistema de parcs i de jardins urbans de cada sector sigui d'un 50%, com a mínim, en una única peça. La resta no es podrà fraccionar en porcions sense sentit.
3. Els elements del sistema de parcs i de jardins urbans que es generin, de superfície total inferior a 500 m<sup>2</sup>, no es consideraran ni podran computar a l'efecte del compliment dels estàndards assenyalats en els diferents sectors de planejament. De la condició anterior s'exceptuen els polígons d'actuació urbanística i els sectors de superfície inferior a 10.000 m<sup>2</sup> de sòl, que desvirtuen la naturalesa de l'espai lliure.

### **Secció tercera. Sistema hidrològic**

#### **Article 116. Definició i identificació**

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

#### **Article 117. Titularitat**

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

#### **Article 118. Règim general**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla el sistema hidrològic dins el sistema d'espais lliures, únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment, no tindrà la consideració de zones verdes, a l'efecte del que estableix l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels rius, dels canals i dels barrancs s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les disposicions urbanístiques corresponents que es puguin establir mitjançant el planejament especial, sens perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

**Article 119. Condicions d'ús**

1. Ús dominant. L'ús d'espais lliures, d'acord amb la regulació d'usos que estableixen aquestes Normes urbanístiques.
2. Usos compatibles. Els necessaris per complir amb la funció d'adequar els traçats i els marges, així com aquells per dur a terme les canalitzacions oportunes i també les funcions de conservació com a sistema natural. En qualsevol cas, s'estarà a les limitacions establertes en cadascuna de les zones dels espais fluvials que estan incloses en les zones inundables, i els usos admissibles en cadascuna d'elles.

**Article 120. Condicions d'ordenació**

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, llevat de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. D'acord amb el que determina la legislació sectorial aplicable en matèria de domini públic hidràulic, els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:
  - a) A una zona de servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic, mesurada a partir del començament dels marges per a les finalitats legalment establertes. Aquesta zona ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ha de ser apta i practicable en qualsevol moment. Qualsevol actuació en ella estarà sotmesa a les determinacions de la legislació sectorial aplicable. Les autoritzacions per a les plantacions d'espècies arbòries en aquesta zona requeriran autorització administrativa prèvia per part de l'administració sectorial competent.
  - b) A una zona de policia de 100 metres d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que es desenvolupin, d'acord amb el que determina la legislació sectorial aplicable. Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres caldrà disposar de l'autorització prèvia corresponent, s'instruirà l'expedient davant l'Agència Catalana de l'Aigua, i s'obtindrà l'autorització corresponent per part de l'organisme hidràulic competent, llevat que el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració haguessin estat informats per l'organisme hidràulic competent i haguessin recollit, en el seu cas, les prescripcions oportunes.
3. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin l'autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua, llevat dels casos en què l'informe exclouï expressament aquesta necessitat.
4. Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte el que estableixen els *Criteris d'intervenció en espais fluvials* que ha redactat l'Agència Catalana de l'Aigua, o d'altres directrius posteriors d'aplicació. Pel que fa a les obres de pas, tals com ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc, i als encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic següent que ha redactat l'Agència Catalana de l'Aigua; *Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial*, o altres documents posteriors d'aplicació.
5. De manera expressa, es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions dels marges. Amb caràcter general, es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera, així com les seves condicions per a la seva regeneració i per a la seva millora.
6. L'abocament o les conduccions de residus domèstics, industrials o ramaders es realitzarà de manera controlada amb la depuradora corresponent i amb les conduccions de forma subterrània, i s'assegurarà la netedat i la continuïtat de les condicions naturals, i la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà, també, llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Es consideraran infraccions de gravetat especial els abocaments que puguin contribuir a la contaminació de les aigües subàlvies.
7. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i dels torrents, i seguiran els objectius i les funcions de regeneració i de recuperació dels traçats naturals, tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

8. Les rases que es realitzin per a la conducció de l'aigua, vinculades a les activitats agrícola o forestal, no formaran part del sistema hidrològic. No obstant això, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut dels vessaments d'aigua, de manera que les conques actuals dels rius i dels torrents no es vegin afectades significativament pels canvis possibles de superfície de recepció.
9. Pel que fa a la delimitació de les zones d'inundabilitat es tindrà en compte el següent:
  - a) L'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme defineix les zones dels espais fluvials que són incloses en les zones inundables, i els usos admissibles en cada una d'elles.
  - b) El Decret 380/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de la planificació hidrològica, estableix que un dels objectius del programa de mesures que preveu la Directiva Marc de l'Aigua és, textualment; *La delimitació de les zones inundables, d'acord amb els estudis aprovats, establint-hi les àrees següents: la zona fluvial, la zona del sistema hídic i la zona inundable per episodis extraordinaris.*
10. D'acord amb l'indicat en el punt precedent, el règim d'usos admissibles, limitats i prohibits en les diferents zones en què es divideix l'espai fluvial o zona inundable, és:
  - a) El Règim d'usos a la zona fluvial, que és definit per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 10 anys. D'acord amb l'article 6.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, no es podrà admetre cap ús llevat d'operacions per millorar-ne la funcionalitat hidràulica i ambiental i la instal·lació d'infraestructures transversals. Resta prohibit qualsevol tipus d'urbanització d'aquests terrenys, així com les instal·lacions dedicades al transport de matèries perilloses que suposin un risc de contaminació del medi.
  - b) El Règim d'usos al sistema hídic, que és definit per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 anys. D'acord amb l'article 6.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme, no s'admeten en el sistema hídic cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposin una modificació sensible del perfil natural del terreny, i que puguin representar un obstacle al flux d'aigua o a l'alteració del règim de corrents en el cas d'avinguda.

Els usos admesos són:

- Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles, ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
  - Els parcs, els espais lliures, les zones enjardinades i els usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
  - Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
  - L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i de transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
- c) El Règim d'usos a la zona inundable per episodis extraordinaris, que és definit per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. D'acord amb l'article 6.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els usos admesos estaran supeditats a si els terrenys es troben en una de les tres categories en funció dels paràmetres hidràulics disponibles de calat i de velocitat de l'avinguda següents: Zona d'inundació greu, Zona d'inundació moderada, Zona d'inundació lleu.

**Article 121. Condicions de protecció i de millora del sistema hidrològic**

1. El sistema hídic i la zona inundable, definits com la franja delimitada per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 i de 500 anys respectivament, es tractaran d'acord amb el que especifica l'article 6 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
2. La funció fonamental del sistema hidrològic és la de desguàs de pluges i d'avingudes. Les rieres i els torrents són considerats elements naturals d'interès a protegir, en concordança amb allò que disposa la legislació vigent en matèria de protecció del domini públic hidràulic i de la qualitat de les aigües continentals. En aquest sentit, resten prohibides totes aquelles actuacions que puguin comportar alteracions o deterioraments substancials dels ecosistemes i de les característiques paisatgístiques,

geològiques i hídriques d'aquests elements.

3. Queden exclosos d'aquesta prohibició els trams urbans dels cursos d'aigua i aquells indrets en què calgui intervenir per motius de risc hidrològic. En qualsevol cas, les intervencions a efectuar aplicaran, en la mesura del possible, criteris de respecte a la dinàmica i a la morfologia del sistema.
4. A més a més dels objectius relatius a mantenir la seva funcionalitat des del punt de vista hidràulic, la regulació i, en general, tot el tractament que s'efectuï d'aquest sistema, tenen també objectius de conservació i de restauració dels hàbitats aquàtics i de ribera i inclouran, per tant, la millora de la qualitat i la recuperació de cabals, la recuperació del valor paisatgístic dels cursos, la restauració de la vegetació de ribera autòctona i la de la fauna que s'associa a les lleres i les riberes de les planes de la costa catalana central.
5. Les intervencions en aquest sistema han d'estar autoritzades i tutelades per l'Agència Catalana de l'Aigua.
6. S'evitarà, en la mesura del possible, el traçat d'infraestructures canalitzades. Si, per raons degudes a condicionants justificables, no es pogués respectar el criteri anterior, es construiran adequadament les defenses necessàries de l'obra i es tindran en compte el règim d'avingudes, l'erosió potencial total, la naturalesa del fons de la llera i la seva capacitat de desguàs, així com es regenerarà tota la flora i la fauna afectades.
7. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar la redacció de projectes específics de determinats trams del sistema hidrològic per a la millora de la seva qualitat ambiental, i d'acord amb els procediments que requereixen els organismes autonòmics competents.

#### **Secció quarta. Sistema marítim**

##### **Article 122. Definició i identificació**

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

##### **Article 123 Titularitat**

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

##### **Article 124. Règim general**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla el Sistema marítim dins el sistema d'espais lliures, únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment, no tindrà la consideració de zones verdes, a l'efecte del que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. El règim d'aquests espais s'ha d'ajustar al que disposa la legislació sectorial en la matèria. D'altra banda, els terrenys confrontants amb el domini públic marítim i terrestre són subjectes a determinades limitacions en el dret de propietat i a una sèrie de servituds que genera específicament la legislació sectorial aplicable.
3. No obstant això, cal respectar també totes aquelles determinacions, que per raons urbanístiques i en exercici de les competències que atribueix la legislació urbanística vigent, estableixen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i aquells plans especials que es desenvolupin.
4. En els plànols d'ordenació s'assenyala l'atermenament que delimita els béns de domini públic marítim i terrestre, i la línia sobre la qual recau la servitud de protecció, tal com disposa la legislació sectorial d'aplicació.
5. Les construccions localitzades dins la franja de la servitud de protecció quedaran sotmeses a allò que disposen les disposicions transitòries contingudes en la legislació sectorial d'aplicació en matèria de costes, així com els plans directores urbanístics corresponents.
6. Les autoritzacions, en zona de servitud de trànsit i de protecció, corresponen a la Generalitat de

Catalunya, en matèria de costes.

#### **Article 125. Condicions d'ús**

1. Ús dominant. L'ús d'espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 271 d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Usos compatibles. Aquells usos i activitats de caràcter públic destinats a esbarjo, lleure i repòs dels ciutadans, que siguin compatibles amb les funcions pròpies del Sistema marítim.
3. Les activitats en el domini públic marítim i terrestre d'especial intensitat, perillositat o rendibilitat, o l'ocupació amb instal·lacions desmuntables o amb béns mobles requereix la prèvia autorització de la Generalitat de Catalunya.

#### **Article 126. Ordenació mitjançant plans especials**

1. Per tal de regular l'ús, la protecció i l'ordenació dels sòls que abasten el Sistema marítim es podran desenvolupar plans d'ordenació de les platges, de conformitat amb el que estableix la legislació sectorial aplicable en matèria de plans d'ordenació de platges i dels plans d'usos de temporada, els quals hauran d'adaptar-se a les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Aquests plans especials podran abastir la totalitat o part dels sòls que comprenen el Sistema marítim.
3. La iniciativa i l'elaboració d'aquests plans especials serà municipal, sens perjudici que puguin promoure'ls també l'Administració autonòmica i l'Administració comarcal, segons el que preveu la legislació sectorial referida, que també regula la seva tramitació.

### **CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I DE SERVEIS TÈCNICS**

#### **Secció primera. Disposicions generals**

##### **Article 127. Definició i tipus. Identificació**

1. Comprèn aquest capítol la regulació dels sistemes d'equipaments i de serveis tècnics, en tant que es tracta de sòls destinats a instal·lar dotacions d'interès públic i social necessàries en funció de les característiques demogràfiques i socio-econòmiques de la població.
2. Els sòls que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal destina a sistema d'equipaments i de serveis tècnics s'inclouen en una de les categories següents:
  - Sistema d'equipaments Clau E
  - Sistema de serveis tècnics Clau S

#### **Secció segona. Sistema d'equipaments**

##### **Article 128. Definició i identificació**

1. El Sistema d'equipaments inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social, necessaris en funció de les característiques socio-econòmiques de la població.
2. S'identifica als plànols d'ordenació amb la clau E.

##### **Article 129. Titularitat**

1. Els sòls que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments amb un ús assignat, tant generals com locals, seran en general de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, els sòls d'equipaments privats existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, siguin generals o locals, podran conservar la seva titularitat privada sempre que desenvolupin la seva activitat privada d'acord



amb l'ús dominant pel qual aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En el cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús, l'Administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà l'assignació prèvia d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública, mitjançant la formulació d'un Pla especial.

3. Així mateix, els sòls qualificats d'equipaments, en què hi hagi construccions o instal·lacions, podran mantenir la titularitat privada i podran desenvolupar qualsevol dels usos que preveuen l'article 131.5 d'aquestes Normes urbanístiques, i les condicions establertes als apartats 3 i 4 de l'article 132 d'aquestes Normes urbanístiques.
4. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada, que preveuen els apartats 2 i 3 d'aquest article 129, requerirà l'assignació prèvia d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública, mitjançant la formulació d'un Pla especial.
5. En qualsevol cas, la titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat que la seva gestió sigui privada mitjançant concessió administrativa, quan aquesta manera de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Article 130. Règim general**

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

#### **Article 131. Condicions d'ús**

1. Usos dominants. L'ús d'equipaments, d'acord amb el que estableix l'article 271 d'aquestes Normes urbanístiques, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles. Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla d'ordenació urbanística municipal reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial, i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. De manera excepcional, s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de guarda i de custòdia de la instal·lació.
4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent per raó de la matèria.
5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen un ús assignat en l'actualitat, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior, el Pla d'ordenació urbanística municipal assigna usos concrets a diferents equipaments, en funció de les claus que s'identifiquen a continuació:

- Equipament esportiu	Clau Ee
- Equipament cultural, social i religiós	Clau Ec
- Equipament docent	Clau Ed
- Equipament sanitarioassistencial	Clau Es
- Equipament administratiu	Clau Ea
- Equipament de residència	Clau Er
- Equipament funerari	Clau Ef
- Equipament de mercat	Clau Em
- Equipament relacionat amb el transport	Clau Et

6. El canvi dels usos que assigna aquest Pla d'ordenació urbanística municipal als diferents equipaments, o l'assignació d'un ús concret a aquells que no el tinguin, requeriran el Pla especial d'assignació d'usos corresponent, i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de la modificació esmentada.
7. Els mercats municipals, amb la clau Em, hauran de tenir una superfície de venda no superior a 2.500 m<sup>2</sup>, i caldrà que quedin ubicats dins la Trama urbana consolidada del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

#### **Article 132. Condicions d'ordenació i d'edificació**

1. L'edificació en àrees qualificades de Sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'ordenació de les dotacions i dels equipaments s'estableix en la regulació del sòl urbà i del sòl urbanitzable. Les determinacions que preveu el sòl urbanitzable són aplicables als equipaments i a les dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable. Els paràmetres previstos per als equipaments i per a les dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable s'interpretaran d'acord amb allò que preveuen els articles del Pla d'ordenació urbanística municipal que regulen aquesta classe de sòl, així com la legislació urbanística que li és d'aplicació.
3. Els equipaments localitzats en sòl urbà hauran d'ajustar-se a les condicions d'edificació del seu entorn. Si les necessitats de l'equipament superen les condicions d'edificabilitat de l'entorn, caldrà tramitar un Pla especial per tal de determinar les afectacions possibles sobre les parcel·les veïnes. En el cas dels equipaments de titularitat privada, mentre mantinguin aquesta condició tindran, a més a més, la limitació d'una ampliació màxima del 10% de l'edificació existent, i de titularitat privada, que no només haurà de ser la de l'entorn, i que a vegades és heterogènia, tot establint-se que, mentre siguin de titularitat privada, es podran ampliar fins a un màxim del 10%.
4. Els equipaments privats possibles que s'autoritzin precisaran la tramitació del Pla especial corresponent per a la seva assignació d'usos i per a la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat.
5. A l'entorn del sòl qualificat com a sistema d'equipament funerari es mantindrà una franja de 25 metres lliure d'edificacions que no estiguin vinculats al mateix equipament funerari. En qualsevol cas, caldrà donar compliment a la normativa sobre policia sanitària mortuòria vigent.
6. En els conjunts dels sòls destinats a sistemes d'equipaments es recomana realitzar un Pla director del sistema d'equipaments que serveixi de marc general d'atorgament dels diferents usos que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. En aquest Pla director del sistema d'equipaments es recomana incloure els diferents plans o programes, pel que fa a les funcions i als usos específics del planejament, següents: el *Mapa d'instal·lacions i equipaments esportius del Municipi*, i l'aplicació del mapa escolar del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

#### **Secció tercera. Sistema de serveis tècnics**

##### **Article 133. Definició i identificació**

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

##### **Article 134. Titularitat**

El sòl destinat al Sistema de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

**Article 135. Règim general**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò que estableixen aquestes Normes urbanístiques, els plans especials que es desenvolupin i la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les disposicions urbanístiques i especials corresponents dels plans que desenvolupin els sectors en què s'ubiquen.
3. En sòl qualificat com a sistema d'equipaments, quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, mitjançant un Pla especial es podrà qualificar de sistema de serveis tècnics el sòl necessari i se seguirà el que disposa la legislació urbanística vigent. El Pla especial vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat. En el cas que el sòl no estigui qualificat com a sistema d'equipaments, caldrà dur a terme una Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal.
4. Quan la implantació i el desenvolupament d'algun dels serveis tècnics abans referits s'hagi de situar en sòl classificat com a sòl no urbanitzable caldrà respectar, a més a més del que estableixen els apartats anteriors, tot allò que preveuen els articles que regulen el sòl no urbanitzable en aquestes Normes urbanístiques, i la legislació urbanística que els és d'aplicació.

**Article 136. Condicions d'ús**

1. Ús dominant. L'ús de serveis tècnics o d'infraestructures.
2. Usos compatibles. Aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis que es tracti, amb les condicions de funcionament que regula específicament la legislació tècnica corresponent.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, de manera excepcional i només com a servei de vigilància i de manteniment de la instal·lació.
4. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcional que defineix aquest capítol, els serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precisos consten grafats als plànols d'ordenació de les sèries, a escala 1:2.000, d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Article 137. Condicions d'ordenació i d'edificació**

1. Les condicions d'ordenació i d'edificació s'ajustaran a les que defineix el sistema d'equipaments.
2. Tanmateix, es respectaran les condicions següents:
  - a. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,80 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl, amb caràcter general.
  - b. L'alçada reguladora màxima serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
  - c. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
  - d. Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal reconeix com a sistemes de serveis tècnics, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un Pla especial que ho justifiqui.
  - e. L'espai de protecció dels serveis tècnics complirà la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com allò que especifica l'article 87 d'aquestes Normes urbanístiques, referent a la protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.
3. D'acord amb l'informe de la Direcció General d'Energia i Mines, pel que fa a les línies elèctriques s'haurà d'ajustar al següent:
  - a. Les infraestructures elèctriques existents:

- S'hauran de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica reglamentàriament establertes. Si cal modificar-les, caldrà ajustar-se al que determinen els articles 153 o 154 del Reial decret 1955/2000, o la normativa posterior que el substitueixi, en el cas de manca d'acords particulars prevalents.
  - No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries, a distàncies inferiors a les reglamentàries, llevat que se'n prevegi el trasllat, d'acord amb la legislació vigent.
  - No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que pugui afectar una línia aèria, sense informe previ del Servei d'Energia Elèctrica.
  - Quan es tracti d'obres i de construccions a l'àrea d'influència i d'afectació de les línies ja en servei caldrà ajustar-se, prèviament, a la resolució de data 4 de novembre de 1988, publicada al DOGC núm. 1075, de 30.11.1988.
- b. El trasllat o la implantació de noves línies d'alta tensió:
- Qualsevol trasllat o implantació de noves línies d'alta tensió en indret urbà haurà de ser soterrat, i es tindran en consideració els requeriments de seguretat que estableix l'apartat c d'aquest article.
- c. Les línies soterrades:
- No es podran fer traçats soterrats de conduccions energètiques a les proximitats de les canalitzacions elèctriques, a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament a la normativa vigent. Quan l'actualització a realitzar pugui afectar les canalitzacions esmentades, caldrà ajustar-se al que determinen el Decret 120/1992, de 28 d'abril, publicat al DOGC núm. 1606, de 12.6.1992, i la modificació de l'anterior que preveu el Decret 196/1992, de 4 d'agost, publicada al DOGC núm. 1649, de 25.9.1992, respectivament, o la legislació posterior que els substitueixi.
- A més a més, caldrà tenir present, prèviament a l'obertura de rases, l'existència possible de conduccions d'aquesta mena per a la prevenció d'incidents i/o d'accidents. És per això que caldrà seguir les prescripcions de l'Ordre TIC 341/2003, de 22 de juliol, publicada al DOGC núm. 3937, de 31.7.2003, o la legislació que la substitueixi.
- d. Les infraestructures elèctriques en sòl no urbanitzable:
- L'establiment de les infraestructures elèctriques serà un ús compatible en sòl no urbanitzable. Tanmateix, caldrà l'elaboració d'un Estudi d'impacte ambiental en els casos que determini la normativa d'aplicació, és a dir, el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, el Decret 343/2006, de 19 de setembre, que la desenvolupa, o les normatives que els substitueixin.
- e. La prevenció d'incendis forestals:
- Pel que fa a aquest aspecte i a la tala i l'esporgada en relació amb les línies aèries, caldrà ajustar-se al que determina l'article 5 del Decret 64/1995, de 7 de març, publicat al DOGC núm. 2022, de 10.3.1995, el Decret 268/1996, de 23 de juliol, publicat al DOGC núm. 2236, de 29.7.1996, que acota l'anterior, la resta de legislació concordant, o la normativa que els substitueixi.

**CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL****Secció primera. Sistema d'habitatge dotacional****Article 138. Definició i identificació**

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

**Article 139. Titularitat**

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

**Article 140. Règim general**

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les disposicions urbanístiques corresponents que es puguin establir mitjançant el planejament especial.
2. D'acord amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest planejament general o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g del Text refós de la Llei d'urbanisme, i amb les limitacions que detalla l'apartat anterior. Les reserves del Sistema d'habitatge dotacional s'estableixen a les fitxes corresponents de cada sector de planejament.
3. L'habitatge dotacional, segons estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació urbanística als quals s'assigni aquest sistema.
4. Els usufructuaris i les condicions de gaudiment del Sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que estableixi la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

**Article 141. Condicions d'ús**

1. Usos dominants. L'ús d'habitatge plurifamiliar, d'acord amb el que estableix l'article 271 d'aquestes Normes urbanístiques, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles. Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge, així com qualsevol dels usos per a equipaments públics que preveuen aquestes Normes urbanístiques. En qualsevol cas, l'ús compatible només serà admès en les plantes baixes de l'edificació destinada a habitatge dotacional, i sempre que s'entengui com a un ús complementari de l'habitatge dotacional que ha de ser el principal d'aquesta qualificació.

**Article 142. Condicions d'ordenació i d'edificació**

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

## TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES

### CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

#### Article 143. Definició i regulació general de les zones

1. Les zones corresponen a les àrees de sòl la destinació de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna d'aquestes i que recullen els articles corresponents d'aquestes Normes urbanístiques. En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on se situen.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl susceptible d'aprofitament privat en zones i en subzones, atesos la regulació paramètrica específica de cada teixit, les diferents intensitats i els diferents usos dominants i/o compatibles.
3. Les zones es distingeixen fonamentalment sobre la base de dos components: els usos generals i la forma tipològica o l'ordenació bàsica de l'edificació. En cadascuna d'elles aquest Pla d'ordenació urbanística municipal regula, de manera detallada, les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús. D'altra banda, el Pla d'ordenació urbanística municipal agrupa les zones en *àrees urbanístiques* que es corresponen amb la tipologia urbanística bàsica que identifica les zones que conté, de tal manera que les àrees vénen a identificar les diferents *formes de creixement* del conjunt urbà del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

#### Article 144. Zones i zones preferents a detallar

1. Atesa la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació amb els drets i els deures de la propietat que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'estableixen les zones d'execució directa o *zones* i les *zones preferents a detallar*.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la subdivisió del sòl d'execució directa, no condicionat al planejament derivat, en *zones* que regulen de manera precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La *zona* s'identifica amb una clau alfanumèrica, tipus *clau Nn*.
4. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix, en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior i en aquells que vénen regulats per planejaments derivats aprovats definitivament que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora i que no pot refundre per no haver acabat amb les obligacions derivades de la seva gestió, les *zones preferents a detallar*. Es localitzen en sòl urbanitzable pendent de la redacció dels plans parcials urbanístics, en sòl urbà no consolidat pendent de la redacció dels plans de millora urbana corresponents i en el planejament derivat que encara es manté vigent amb l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
5. Les *zones preferents a detallar* s'identifiquen amb la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat o que ja ha estat concretada per un planejament derivat que es manté vigent, però entre parèntesi, tipus [*clau (Nn)*].

#### Article 145. Identificació de les zones

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



**ZONES DE SÒL URBÀ I ZONES PREFERENTS A DETALLAR EN SÒL URBANITZABLE****Sòl residencial.**

<b>Àrea de nucli antic</b>	<b>Clau 1</b>
- Nucli antic	Clau 1a
- Extensions del nucli antic	Clau 1b
<b>Àrea d'edificació en ordenació oberta</b>	<b>Clau 3</b>
- Blocs aïllats	Clau 3a
- Conjunt d'edificis de plurihabitatge	Clau 3b
<b>Àrea d'habitatge agrupat</b>	<b>Clau 4</b>
- Filera amb front a carrer	Clau 4a
- Filera enretirada	Clau 4b
- Filera amb espais comuns	Clau 4c
<b>Àrea d'habitatge aïllat</b>	<b>Clau 5</b>
- Habitatge aïllat en parcel·la petita	Clau 5a
- Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	Clau 5b
- Habitatge aïllat en parcel·la gran	Clau 5c
- Habitatge aïllat en parcel·la tradicional	Clau 5d

**Sòl d'activitat econòmica i de serveis**

<b>Àrea d'indústria agrupada</b>	<b>Clau 6</b>
- Indústria agrupada no urbana	Clau 6b
<b>Àrea de terciari i dotacions privades</b>	<b>Clau 8</b>
- Oficines	Clau 8a
- Hotels i allotjaments col·lectius	Clau 8b
- Comercial	Clau 8c
- Recreatiu i lúdic	Clau 8d
- Esportiu	Clau 8e
- Docent	Clau 8f
- Cultural, social i religiós	Clau 8g
- Sanitarioassistencial	Clau 8h
- Altres	Clau 8i
<b>Àrea de conjunts unitaris.</b>	<b>Clau 9</b>
- Conjunt de cases <i>Grup Betlem</i>	Clau 9a

**TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE**

<b><i>Plana agrícola de la costa</i></b>	<b>Clau 10</b>
Sòl costaner número 1	Clau 10a
Sòl costaner número 3	Clau 10b
<b><i>Serralada de Llavanes</i></b>	<b>Clau 11</b>
Sòl de la <i>Serralada de Llavanes</i>	Clau 11

**Article 146. Condicions dominants de les zones**

1. Les condicions dominants de les zones són aquelles que les identifiquen i les diferencien. Cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb l'article 270. *Classificació dels usos*, amb l'article 271. *Classificació segons la funció urbanística: usos generals*, i amb l'article 272. *Classificació segons la funció urbanística: usos específics*, d'aquestes Normes urbanístiques, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.
2. Els usos generals són:
  - Residencial: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
  - Terciari: hotel·ler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu.
  - Industrial: magatzems i industrial.
  - Agrari: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.
3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:
  - Residencial: nucli antic, ordenació oberta, habitatge agrupat, habitatge aïllat i conjunts unitaris.
  - Terciari: urbans sobre alineació de vial, parcel·la amb edificació entre mitgeres i separació a carrer, edificis singulars aïllats.
  - Industrial: indústria agrupada, urbana i no urbana, aïllada urbana i no urbana.
  - Agrari: habitatge rural, magatzems agrícoles, granges i estabulacions.

**Article 147. Paràmetres bàsics i complementaris**

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el títol II del Text refós de la Llei d'urbanisme, i es remet algun d'ells als plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1:2.000.
2. Tindran caràcter de bàsic els paràmetres que tinguin una relació directa amb:
  - Les condicions de parcel·la mínima.
  - L'alçada reguladora màxima.
  - Les ocupacions de parcel·la, ja sigui amb fondàries edificables o ocupacions màximes en % de patis o de parcel·les.
  - L'edificabilitat de les parcel·les.
  - La tipologia de l'edificació respecte dels espais públics urbans.
  - Les alineacions o les separacions respecte del carrer.
  - El nombre de plantes.
  - La composició de les façanes, en el cas que es condicioni.
  - Els usos dominants i els usos incompatibles.
3. La resta de paràmetres i de condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.
4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la Modificació puntual de les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Article 148. Precisió de les zones preferents a detallar**

1. Amb la finalitat d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejament derivat, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les *zones preferents a detallar* com a definició dels usos generals i/o específics dominants i de les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.
2. Els documents del planejament derivat, tals com plans parcials urbanístics, plans de millora urbana, o plans especials urbanístics, que es redactin en desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, precisaran i ajustaran el contingut de les *zones preferents a detallar*, atesos el caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior, i les determinacions fonamentals que, amb caràcter vinculant, puguin establir els articles referents als sectors de planejament.
3. Tanmateix, i sobre les *zones preferents a detallar*, el planejament derivat complirà amb les condicions següents:
  - La delimitació del polígon gràfic de les *zones preferents a detallar* és indicativa però es grafia en línia discontinua en els plànols, a fi i efecte de representar el model urbà proposat.
  - Les alçades definides en l'ordenació indicativa de les *zones preferents a detallar* en sòl urbà són vinculants, sempre que quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector.
4. A partir del compliment dels condicionants de les *zones preferents a detallar* que estableixen els paràgrafs anteriors, el planejament derivat podrà, o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta Normativa urbanística, a fi i efecte de donar la flexibilitat necessària al Pla parcial urbanístic i al Pla de millora urbana, en relació amb els paràmetres numèrics de les zones i de les subzones, i d'acord amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.
5. A l'efecte de la coherència del document del Pla d'ordenació urbanística municipal, i de documents refosos posteriorment, és tan vàlid, encara que preferent, adaptar-se a les subzones que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, com crear noves subzones en el marc de les zones que defineix el Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Article 149. Regulació general de les subzones**

1. Pel que fa a la definició de les subzones, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora, dins la matriu general de la qualificació del sòl, aquells sòls que han estat ordenats de manera detallada per algun instrument de planejament aprovat en desenvolupament de les Normes subsidiàries de planejament anteriors, i que han completat la seva gestió, amb el projecte de reparcel·lació aprovat i amb les obres d'urbanització executades i rebudes, de manera que la disposició final primera determina la derogació dels instruments de planejament esmentats. Aquestes subzones queden identificades amb un subíndex específic que permet identificar-les en els plànols d'ordenació. La seva adscripció a una definició general respon a la voluntat de sistematitzar i de sintetitzar el conjunt de zones actualment existents.
2. La regulació de les subzones l'estableixen les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, a partir de les determinacions que estableixen els paràmetres i les condicions definits, en general, per a la zona a la qual pertany la subzona, llevat d'allò que específicament s'assenyala per a cada subzona.

**CAPÍTOL SEGON. ÀREA DE NUCLI ANTIC. CLAU 1****Article 150. Definició i zones**

1. L'àrea de nucli antic comprèn les edificacions que conformen el nucli més antic del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, i que inclou la gran part de les edificacions incloses en el *Catàleg de les edificacions patrimonials*. Es preveu una ordenació genèrica sobre la base d'edificació sobre alineació de vial, amb la determinació de la necessitat d'integració d'aquestes en el conjunt edificat del nucli antic.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són: l'alineació del carrer, l'alçada, el nombre de plantes, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

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

2. L'ús general d'aquesta àrea és el residencial.
3. Inclou les zones següents:
  - Nucli antic Clau 1a
  - Extensions del nucli antic Clau 1b

**Secció primera. Nucli antic****Article 151. Nucli antic. Clau 1a**

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen el nucli més antic del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, que inclou la gran part de les edificacions incloses en el *Catàleg de les edificacions patrimonials*.
2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones.
3. Condicions de la parcel·lació de la zona Nucli antic. Clau 1a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	La transformació de l'estructura parcel·laria, ja sigui per procés de parcel·lació o de reparcel·lació, es realitzarà de manera coherent amb el parcel·lari històric actual, de tal manera que seran denegades aquelles intervencions en el parcel·lari que, sense manera justificada, modifiquin substancialment l'estructura actual de la propietat del sòl. Es procurarà que les noves parcel·lacions donin lloc, en general, a parcel·les superiors a 120 m <sup>2</sup> , per tal de poder garantir unes condicions objectives mínimes d'habitabilitat.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	Ateses les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima.
Front mínim de parcel·la	Article 220	5,00 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	Ateses les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima.

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

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Llevat dels casos en què s'assenyala expressament, es conserven les alineacions actuals amb les seves irregularitats i reculades, que hauran de respectar els nous edificis. Les alineacions interiors dels porxos existents tenen també la consideració d'alineació i s'hauran de respectar en qualsevol cas de nova edificació. L'alineació només es podrà modificar mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana. Només s'admetran enretirades lleugeres de l'alineació, en el cas que suposin una millora de les condicions funcionals actuals del carrer.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals
Alineació de l'edificació	Article 232	L'edificació se situarà sobre l'alineació del carrer, segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	2 plantes (PB +1 PP): 06,70 m. 3 plantes (PB +2 PP): 09,90 m. 4 plantes (PB +3 PP): 13,10 m. L'alçada reguladora es podrà incrementar fins a un màxim de 0,50 m per sobre de la permesa, per ajustar-se a l'alçada de les edificacions veïnes, i amb l'única finalitat d'aconseguir una millor integració i harmonia del conjunt. Aquest ajustament no podrà suposar un increment del nombre de plantes assignat, ni podrà constituir exempció en l'aplicació de l'apartat 2 de l'article 263 del Pla d'ordenació urbanística municipal, per incrementar l'alçada lliure interior de la planta sotacoberta.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals.

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

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

CVE-DOGC-A-13052027-2013

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Les intervencions que es proposin en el subsòl dels solars inclosos en l'àrea de protecció arqueològica vénen supeditades a l'informe i a l'estudi arqueològic corresponent.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit al carrer. Dins els límits de l'àrea de protecció arqueològica, el possible requeriment de visualització de les restes arqueològiques podrà minvar l'aprofitament de la planta baixa, d'acord amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	Segons la fondària edificable i el tipus de pati d'illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Es poden edificar construccions auxiliars a la planta baixa adossades al cos principal, destinades a serveis de l'habitatge, tals com cuines, safarejos i habitacions de bany, amb una superfície màxima equivalent al 15% de la parcel·la i que ocupin, com a màxim, el 50% de l'espai comprès entre l'edificació principal i el fons del solar. La coberta de les edificacions auxiliars serà plana i no transitable. El sòl lliure de parcel·la estarà preferentment enjardinat.
Patis davanter i posterior de parcel·la	Article 247	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les Normes urbanístiques.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	En l'interior del pati d'illa només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	Article 255	No s'estableixen unitats mínimes de projecte.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o de vial, en la posició que es grafia en els plànols d'ordenació.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Les cobertes es construïran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana acabada, en aquest cas, en forma de terrat, sempre que aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes. Els materials d'acabament de la coberta seran, en els dos casos, amb material ceràmic. La forma de la coberta i l'acabament de l'edificació, en general en la seva part superior, s'adaptaran al conjunt del seu entorn i a les normes bàsiques de la composició tradicional d'aquest teixit urbanístic, no admetent-se cap solució que no es pugui justificar per la manera de fer i de construir tradicionals del nucli antic de Sant Andreu de Llavaneres. En els edificis catalogats se seguiran els criteris del Catàleg adjunt a aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals. S'admetrà sempre que es respecti allò establert a l'apartat anterior sobre la coberta.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.



CVE-DOGC-A-13052027-2013

Cossos sortints	Article 266	<p>Amb les condicions generals caldrà, també, complir el següent:</p> <p>En els carrers d'amplada inferior a 6 m s'admet només la volada de cossos sortints no superiors a 20 cm. En la resta de carrers, la volada màxima dels cossos sortints serà de 45 cm.</p> <p>Els cossos sortints tancats i semitancats només s'admeten en els carrers de més de 10 m d'amplada.</p> <p>En tots els casos, els balcons no podran tenir una dimensió superior a dos terços de la longitud de la façana, amidada a cada planta per separat, i s'hauran de separar 1 m de les mitgeres.</p> <p>En els espais interiors d'illa només s'admetrà una volada màxima de 20 cm, respectant les condicions assenyalades en la regulació general dels paràmetres. La seva longitud màxima serà la mateixa que la de les volades al front del carrer.</p>
Elements sortints	Article 267	<p>No es permet el trencament de la continuïtat dels ràfecs existents. La seva volada podrà igualar la dels existents en el front d'illa respectiu i, si n'hi ha, no serà superior a 40 cm. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació, si les dues edificacions col·laterals en tenen.</p>
Celoberts	Article 268	<p>Segons les Normes urbanístiques generals.</p>
Composició de la façana	Article 269	<p>Les edificacions es projectaran de manera similar a les existents, conservant la tipologia amb la disposició de buits com a resultat del sistema constructiu tradicional i mantenint el ritme de les edificacions contigües o pròximes.</p> <p>Les façanes seran essencialment planes, amb predomini del massís sobre el buit.</p> <p>Els acabaments de la façana hauran de ser els comuns de la zona, amb parets arrebossades i pintades amb els colors tradicionals del nucli antic. No s'admeten els aplacats de pedra irregular, les gelosies, els murs cortina, la pissarra, l'obra vista i, en general, tots aquells altres materials que no es corresponguin amb el caràcter general del nucli antic.</p> <p>El tractament de les façanes, pel que fa als materials de la façana i de les fusteries, a les obertures i a la composició, s'ajustarà, en general, al que determina el Catàleg d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a les edificacions catalogades.</p>

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

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (2)	Compatible	Condicionat (3)	Condicionat (4)	Condicionat (4)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condicionat (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt en què estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que estableixen la Llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, o la normativa sectorial que la substitueixi, restant restringida la seva ubicació dins la Trama urbana consolidada que es delimiti.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt en què estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
- (3) Estan condicionats al compliment de l'Ordenança municipal reguladora corresponent dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i la descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i al primer soterrani.
- (5) Els edificis d'aparcament possibles respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats. Seran incompatibles en carrers de vianants.

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

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

**Secció segona. Extensions del nucli antic****Article 152. Extensions del nucli antic. Clau 1b**

1. Definició. Comprèn les edificacions que conformen l'espai sobre el qual es van localitzar les primeres extensions del nucli antic de Llavaneres, majoritàriament formant carrers de tipologia contínua i alternant espais amb jardins o amb patis sobre l'espai de carrer. Es caracteritza per tractar-se d'un conjunt molt homogeni, de parcel·lari petit sobre carrers estrets, amb edificacions de baixa alçada, amb composició essencialment plana i amb materials de factura senzilla, dominant els acabaments en arrebossats de tonalitats clares.
2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones.
3. Condicions de la parcel·lació de la zona Extensions del nucli antic. Clau 1b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	La transformació de l'estructura parcel·lària, ja sigui per procés de parcel·lació o de reparcel·lació, es realitzarà de manera coherent amb el parcel·lari actual.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	Ateses les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una parcel·la mínima.
Front mínim de parcel·la	Article 220	5,00 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	Ateses les condicions de fraccionament del parcel·lari urbà, no s'estableix una condició de fondària mínima.

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

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.
Alineació de l'edificació	Article 232	L'edificació se situarà sobre l'alineació del carrer, segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	2 plantes (PB +1 PP): 06,70 m. 3 plantes (PB +2 PP): 09,90 m. 4 plantes (PB +3 PP): 13,10 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 238	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	Article 239	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

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

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

CVE-DOGC-A-13052027-2013

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o de vial, en la posició que es grafia en els plànols d'ordenació.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	<p>Les cobertes es construïran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana acabada, en aquest cas, en forma de terrat, sempre que aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes.</p> <p>Els materials d'acabament de la coberta seran, en els dos casos, amb material ceràmic.</p> <p>La forma de la coberta i l'acabament de l'edificació, en general en la seva part superior, s'adaptaran al conjunt del seu entorn i a les normes bàsiques de la composició tradicional d'aquest teixit urbanístic, no admetent-se cap solució que no es pugui justificar per la manera de fer i de construir tradicionals del nucli antic de Sant Andreu de Llavaneres.</p> <p>En els edificis catalogats se seguiran els criteris del Catàleg adjunt amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.</p>
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals. S'admetrà sempre que es respecti allò establert a l'apartat anterior sobre la coberta.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	<p>Amb les condicions generals caldrà, també, complir el següent:</p> <p>En els carrers d'amplada inferior a 6 m s'admet només la volada de cossos sortints no superiors a 20 cm. En la resta de carrers, la volada màxima dels cossos sortints serà de 45 cm.</p> <p>Els cossos sortints tancats i semitancats només s'admeten en els carrers de més de 10 m d'amplada.</p> <p>En tots els casos, els balcons no podran tenir una dimensió superior a dos terços de la longitud de la façana, amidada a cada planta per separat, i s'hauran de separar 1 m de les mitgeres.</p> <p>En els espais interiors d'illa només s'admetrà una volada màxima de 20 cm, respectant les condicions assenyalades en la regulació general dels paràmetres. La seva longitud màxima serà la mateixa que la de les volades al front del carrer.</p>
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	<p>Les edificacions es projectaran de manera similar a les existents, conservant la tipologia amb la disposició de buits com a resultat del sistema constructiu tradicional i mantenint el ritme de les edificacions contigües o pròximes.</p> <p>Les façanes seran essencialment planes, amb predomini del massís sobre el buit, i els materials seran en consonància amb l'entorn en el qual estan ubicades les construccions.</p>

CVE-DOGC-A-13052027-2013

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

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (2)	Compatible	Condicionat (3)	Condicionat (4)	Condicionat (4)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condicionat (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt en què estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte a allò que estableixen la Llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, o la normativa sectorial que la substitueixi, restant restringida la seva ubicació dins la Trama urbana consolidada que es delimiti.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt en què estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
- (3) Estan condicionats al compliment de l'Ordenança municipal reguladora corresponent dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i la descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i al primer soterrani.
- (5) Els edificis d'aparcament possibles respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats.

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

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques.
---	---



**CAPÍTOL TERCER. ÀREA D'EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CLAU 3****Article 153. Definició i zones**

1. L'àrea d'edificació en ordenació oberta comprèn aquells sòls ocupats per construccions de volumetria específica i singular, generalment de caràcter plurifamiliar, i configura un model de municipi obert o discontinu. En aquest model de formació, l'edifici i l'espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva clara que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal regula com a *Zona* amb unes determinades condicions particulars, tant per a la construcció com per al sòl lliure.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són els següents: la superfície de la parcel·la, la façana, la posició de l'edificació, l'edificabilitat, l'alçada, el nombre de plantes i els usos.

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

3. Inclou les zones següents:

- Blocs aïllats Clau 3a
- Conjunt d'edificis de plurihabitatge Clau 3b

**Secció primera. Blocs aïllats****Article 154. Blocs aïllats. Clau 3a**

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

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

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

<b>Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal</b>	<b>Claus</b>
Can Sans	3a1
Sant Pere. Polígon I	3a2
Sant Pere. Polígon II	3a3
Les Alzines. Habitatge protegit	3a4-hp
Can Sans - Fàbrica Mora. Àmbit de can Sans. Parcel·la 1	3a5a
Can Sans - Fàbrica Mora. Àmbit de can Sans. Parcel·la 3	3a5b
Can Rivière. Habitatge protegit	3a6-hp

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	400 m <sup>2</sup> . Clau 3a1: 450 m <sup>2</sup> . Clau 3a2: l'existent. Clau 3a3: les existents. Clau 3a4-hp: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 2.642 m <sup>2</sup> . Clau 3a5a: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 3.615 m <sup>2</sup> . Clau 3a5b: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 3.200 m <sup>2</sup> . Clau 3a6-hp: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 591 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	Article 220	10,00 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	10,00 m.

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

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer, en aquest cas, normalment no coincideix amb l'alineació de l'edificació.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	Segons les Normes urbanístiques generals. 1 planta (PB): 03,50 m, per a usos residencials, 04,00 m, per a usos no residencials. 2 plantes (PB +1 PP): 06,70 m. 3 plantes (PB +2 PP): 09,90 m. 4 plantes (PB +3 PP): 13,10 m. 5 plantes (PB +4 PP): 16,30 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 238	No s'aplica aquest paràmetre.
Pati d'illa	Article 239	No s'aplica aquest paràmetre.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 241	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 3a1: 0,80 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 3a2: 0,91 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 3a3: 0,91 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Claus 3a4-hp, 3a5a, 3a5b i 3a6-hp: regulació a partir de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. En el cas d'estar definit, és el resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat per la superfície de la parcel·la. Clau 3a4-hp: 2.949 m <sup>2</sup> sostre. El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Clau 3a5a: 3.603 m <sup>2</sup> sostre. El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 50%. Clau 3a5b: 4.754 m <sup>2</sup> sostre. El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 50%. Clau 3a6-hp: 750,00 m <sup>2</sup> sostre. El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Únicament en les edificacions existents amb la planta palafítica en la planta baixa, en la qual no hi ha usos principals de l'habitatge, aquest sostre no computarà a l'efecte d'edificabilitat general. Estarà prohibit tancar aquestes tanques més enllà del necessari per a les escales i per a les petites cambres d'instal·lacions.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 3a1: 40 hab/ha. Clau 3a2: 1 hab/150 m <sup>2</sup> sostre. Clau 3a3: 8 habitatges (4 hab/parcel·la). Clau 3a4-hp: 30 habitatges. Clau 3a5a: 40 habitatges (1 hab/90 m <sup>2</sup> sostre). Clau 3a5b: 53 habitatges (1 hab/90 m <sup>2</sup> sostre). Clau 3a6-hp: 11 habitatges.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. Clau 3a1: 50%. Clau 3a6-hp: 45%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions, llevat de les auxiliars, i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn. Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 3a3: 7,00 m.
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	Segons les Normes urbanístiques generals. Segons els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Clau 3a1: 4 plantes (PB +3 PP). Clau 3a6-hp: 4 plantes (PB +3 PP). La darrera planta s'enretirarà 2 metres respecte del pla de façana de la Riera i no podrà ocupar més del 80% de l'ocupació de l'edificació.
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 3a2: cota d'implantació de la planta baixa, l'existent. Clau 3a3: cota d'implantació de la planta baixa, l'existent. Clau 3a4-hp: cota d'implantació de la planta baixa, edifici de tres plantes (habitatges): 0,25 m per sobre de la rasant del vial privat de la subzona 3b4, definit a l'article 155.4.3. Edifici d'una planta (comercial): 4,05 m per sota de la rasant del vial privat de la subzona 3b4, definit a l'article 155.4.3. Clau 3a5a: bloc esglaonat en alçada, adaptat al terreny en dues plataformes decalades 1 planta entre sí (amb una alçada mínima de 3,00 m). Cota d'implantació de la planta baixa, a la banda del carrer: 1,00 m per sobre de la rasant del carrer, en el punt mig del front de la parcel·la corresponent a la subzona 3b5a, definida a l'article 155.4.3. Clau 3a5b: cota d'implantació de la planta baixa, 2,50 m per sobre de la cota d'implantació de la planta baixa dels edificis situats a la subzona 3b5a, a la banda del carrer, definida a l'article 155.4.3. Clau 3a6-hp: cota d'implantació de la planta baixa, 3,00 m per sota de la rasant de la carretera de Sant Vicenç de Montalt, en el punt mig del front de parcel·la.
Separacions mínimes	Article 252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. En els casos en què no estigui definida la posició, les noves edificacions se separaran de les partions veïnes una distància no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació. Clau 3a6-hp: dins el gàlib edificatori definit en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	En l'espai lliure de parcel·la només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	Article 255	Malgrat no s'estableixen unitats mínimes de projecte, en aquells llocs en què l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals s'ajustaran als criteris generals de materials, de cossos sortints i de rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat. Claus 3a5a i 3a5b: per garantir el correcte desenvolupament dels paràmetres definits per a aquesta subzona, es considera que totes les edificacions s'han de desenvolupar mitjançant una Unitat mínima de projecte, que compregui aquestes dues subzones i la subzona 3b5a, i que es presentarà prèviament a les llicències d'edificació.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Respecte dels límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer, la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació. Mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, es podrà ajustar la posició de l'edificació, sempre que es justifiqui que la nova posició comporta una millor integració en el conjunt i, en especial, en les edificacions veïnes de l'entorn. El Pla de millora urbana d'ordenació de volums no serà necessari si l'ajustament comporta unes modificacions mínimes (fins a un màxim de 2 m de desplaçament del lloc actual i, igualment, garantint que es tracta d'una millor integració en l'entorn i en les edificacions veïnes).
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o de coberta plana. Els materials d'acabament de la coberta inclinada seran de teula ceràmica. Clau 3a2: la coberta serà obligatòriament plana. Clau 3a4-hp: la coberta serà obligatòriament plana. Claus 3a5a i 3a5b: la coberta serà obligatòriament plana. Clau 3a6-hp: la coberta serà obligatòriament plana.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	Segons les Normes urbanístiques generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	Segons les Normes urbanístiques generals.

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

La clau 3a conté un conjunt de parcel·les amb edificis consolidats derivats de llicències concedides abans de les Normes subsidiàries de planejament que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal revisa i que, malgrat la seva volumetria, interessa establir les condicions necessàries per als seus manteniment, rehabilitació i reforma. En aquestes edificacions que apareixen en la cartografia base i que el plànol de condicions d'edificació no reflecteix, es poden realitzar les obres de millora i de conservació necessàries, sempre que no es modifiqui el volum actual.

La modificació del volum actual es podrà realitzar mitjançant un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions següents:

- En àmbits amb un entorn d'edificació en nucli urbà consolidat:
  - Edificabilitat 1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
  - Ocupació 40%
  - Nombre de plantes 3 plantes (PB +2 PP)
  - Alçada 9,90 m
  - Densitat d'habitatges 80 hab/ha
  - Separacions a vial 5 m de terme mig,  
i un mínim de 3,50 m
  - Separacions a la resta de límits 3 m
  - Separacions entre edificis 6 m
- En els solars dels entorns de ciutat-jardí amb edificis aïllats unifamiliars:
  - Edificabilitat 0,35 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
  - Ocupació 25%
  - Nombre de plantes 2 plantes (PB +1 PP)
  - Alçada 6,70 m
  - Densitat d'habitatges 18 hab/ha
  - Separacions a vial 8 m de terme mig,  
i un mínim de 5 m
  - Separacions a la resta de límits 5 m
  - Separacions entre edificis 8 m

CVE-DOGC-A-13052027-2013

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

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicionat (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (4)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

En el cas de la subzona 3a4-hp, el bloc d'una planta d'alçada tindrà ús comercial i el bloc de tres plantes d'alçada es destinarà a habitatges protegits. Del nombre màxim de 30 habitatges, 24 seran en règim general i 6 seran en règim concertat.

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

- (1) Restarà subjecte a allò que estableixen la Llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, o la normativa sectorial que la substitueixi, restant restringida la seva ubicació dins la Trama urbana consolidada que es delimiti.
- (2) Estan condicionats al compliment de l'Ordenança municipal reguladora corresponent dels edificis de pública concurrència.
- (3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'Ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i la descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús per a vianants.

## 7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Blocs aïllats. Clau 3a.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques. Claus 3a5a i 3a5b: caldrà reservar un mínim de dues places per habitatge. Clau 3a6-hp: caldrà reservar un mínim d'una plaça per habitatge.
---	--



**Secció segona. Conjunts d'edificis de plurihabitatge****Article 155. Conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b**

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

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

2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. S'inclouen aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejaments derivats tramitats anteriorment i que, per la seva especificitat, no es poden refundre amb el conjunt de les altres zones. En general, es tracta d'una subzona de la zona Conjunts d'edificis de plurihabitatge detallada anteriorment, a la qual s'ha precisat amb detall l'ordenació de l'edificació. S'inclou també la subzona 3b7 sobre la qual serà necessària la redacció d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que detallarà les condicions generals fixades en aquestes Normes urbanístiques. Serà també necessària la redacció d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per a cada una de les illes de les subzones 3b8.

Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal	Claus
Can Sans	3b1
Sant Pere. Polígon I	3b2
Sant Pere. Polígon II	3b3
PAU. Les Alzines	3b4
Can Sans - Fàbrica Mora. Àmbit de can Sans. Parcel·la 2	3b5a
Can Sans - Fàbrica Mora. Àmbit de la Fàbrica Mora	3b5b
Can Rivièrè. Àmbit del camí de can Tamis	3b6a
Can Rivièrè. Àmbit de la carretera de Sant Vicenç de Montalt	3b6b
Avinguda de Sant Andreu	3b7
El Balís. Illa 1	3b8a
El Balís. Illa 2	3b8b
El Balís. Illa 3	3b8c
El Balís. Illa 4	3b8d
El Balís. Illa 5	3b8e

Qualsevol obra o canvi d'ús que es pretengui realitzar en les edificacions qualificades de 3b, situades en els àmbits sotmesos a servitud de protecció i a trànsit situats entre la línia de ferrocarril i el mar, estarà sotmesa a les restriccions que estableix la Llei de costes, i necessitarà l'autorització prèvia de la Generalitat de Catalunya, en matèria de costes.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	400 m <sup>2</sup> . Clau 3b1: 450 m <sup>2</sup> . Clau 3b2: l'existent. Clau 3b3: l'existent. Clau 3b4: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 6.543 m <sup>2</sup> . Clau 3b5a: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 4.106 m <sup>2</sup> . Clau 3b5b: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 1.580 m <sup>2</sup> . Clau 3b6a: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 1.693 m <sup>2</sup> . Clau 3b6b: segons la subzona definida als plànols d'ordenació, 3.219 m <sup>2</sup> . Clau 3b7: l'existent. Clau 3b8: l'existent.
Front mínim de parcel·la	Article 220	20,00 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	20,00 m.

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

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	Es regula segons l'alçada referida a la parcel·la.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Es regula segons el nombre de plantes referit a la parcel·la.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 238	No s'aplica aquest paràmetre.
Pati d'illa	Article 239	No s'aplica aquest paràmetre.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 241	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 3b1: 0,80 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 3b2: 0,91 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 3b3: 0,91 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Claus 3b4, 3b5, 3b6 i 3b8: regulació a partir de l'edificabilitat màxima de la parcel·la. Clau 3b7: 0,65 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. En el cas d'estar definit, és el resultat d'aplicar el coeficient d'edificabilitat per la superfície de la parcel·la. Clau 3b4: 7.028 m <sup>2</sup> sostre. El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Clau 3b5a: 6.643 m <sup>2</sup> sostre. El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 50%. Clau 3b5b: 1.218 m <sup>2</sup> sostre (dos edificis de 609 m <sup>2</sup> sostre). El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 50%. Clau 3b6a: 2.250 m <sup>2</sup> sostre (tres edificis de 750 m <sup>2</sup> sostre). El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Clau 3b6b: 4.500 m <sup>2</sup> sostre (tres edificis de 1.500 m <sup>2</sup> sostre). El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Clau 3b8a: 4.066 m <sup>2</sup> sostre (tres edificis de 1.500 m <sup>2</sup> sostre). El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Clau 3b8b: 4.003 m <sup>2</sup> sostre (tres edificis de 1.500 m <sup>2</sup> sostre). El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Clau 3b8c: 9.112 m <sup>2</sup> sostre (tres edificis de 1.500 m <sup>2</sup> sostre). El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Clau 3b8d: 2.664 m <sup>2</sup> sostre (tres edificis de 1.500 m <sup>2</sup> sostre). El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Clau 3b8e: 1.146 m <sup>2</sup> sostre (tres edificis de 1.500 m <sup>2</sup> sostre). El còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. Únicament en les edificacions existents amb la planta palafítica en la planta baixa, en la qual no hi ha usos principals de l'habitatge, aquest sostre no computarà a l'efecte d'edificabilitat general. Estarà prohibit tancar aquests espais més enllà del necessari per a les escales i per a les petites cambres d'instal·lacions.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 3b1: 40 hab/ha. Clau 3b2: 1 hab/150 m <sup>2</sup> sostre. Clau 3b3: 1 hab/177,35 m <sup>2</sup> sostre. Clau 3b4: 70 habitatges. Clau 3b5a: 74 habitatges (1 hab/90 m <sup>2</sup> sostre). Clau 3b5b: 10 habitatges (1 hab/120 m <sup>2</sup> sostre), 5 hab/edifici. Clau 3b6a: 24 habitatges (8 hab/edifici). Clau 3b6b: 48 habitatges (16 hab/edifici). Clau 3b8a: 27 habitatges. Clau 3b8b: 27 habitatges. Clau 3b8c: 60 habitatges. Clau 3b8d: 18 habitatges. Clau 3b8e: 8 habitatges.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	<p>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.</p> <p>Clau 3b1: 50%.</p> <p>Clau 3b6a: 45%.</p> <p>Clau 3b6b: 45%.</p> <p>Clau 3b8a: 40%.</p> <p>Clau 3b8b: 40%.</p> <p>Clau 3b8c: 45%.</p> <p>Clau 3b8d: 40%.</p> <p>Clau 3b8e: 40%.</p> <p>Clau 3b7: la que s'estableixi al Pla de millora urbana d'ordenació de volums en funció de l'edificabilitat màxima, de l'alçada màxima, de les separacions als límits i del manteniment dels arbres existents segons les Normes urbanístiques generals del Pla d'ordenació urbanística municipal.</p>
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	<p>Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions, llevat de les auxiliars, i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn.</p> <p>Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal. D'altra banda, i respecte dels sòls qualificats de zona 3b emplaçats a l'àmbit de la Llarga, l'ordenació de l'espai lliure procurarà la preservació dels hàbitats d'interès comunitari existents, de tal manera que es permetran ajustaments justificats de l'ordenació amb aquesta finalitat. Els potencials ajustaments de l'emplaçament de l'edificació no comportaran modificació de l'edificabilitat que es determina en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.</p> <p>Clau 3b4: es reservarà una franja de sòl, de 9,50 m d'amplada, situada en el límit nord-est de la subzona, tal com queda grafiat en els plànols de qualificació detallada del sòl, en la qual caldrà urbanitzar un vial privat amb servitud d'ús públic d'accés als edificis, que enllaçarà el carrer dels Contrabandistes amb el passeig de les Alzines. La rasant en el punt mig d'aquest carrer es fixa, de manera estimativa, a cota 124,50.</p> <p>Clau 3b5b: en l'espai lliure d'edificació es preveurà una bassa de laminació de recollida d'aigües pluvials, la dimensió, la ubicació i les característiques de la qual determinaran l'Agència Catalana de l'Aigua o l'Administració competent de la Generalitat de Catalunya en matèria d'aigües, en el procés de tramitació de la llicència d'obres.</p> <p>Clau 3b7: segons allò que estableixi el Pla de millora urbana d'ordenació de volums.</p>
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	<p>Segons les Normes urbanístiques generals.</p> <p>1 planta (PB): 03,50 m per a usos residencials, i 04,00 m per a usos no residencials.</p> <p>2 plantes (PB +1 PP): 6,70 m.</p> <p>3 plantes (PB +2 PP): 9,90 m.</p> <p>4 plantes (PB +3 PP): 13,10 m.</p> <p>5 plantes (PB +4 PP): 16,30 m.</p>
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	<p>Segons les Normes urbanístiques generals. Segons els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.</p> <p>Clau 3b6a: 4 plantes (PB +3 PP): la darrera planta s'enretirarà 2 metres respecte del pla de façana de la Riera i no podrà ocupar més del 80% de l'ocupació de l'edificació.</p> <p>Clau 3b6b: 4 plantes (PB +3 PP): la darrera planta s'enretirarà 2 metres respecte del pla de façana de la Riera i no podrà ocupar més del 80% de l'ocupació de l'edificació.</p> <p>Clau 3b7: 3 plantes (PB +2 PP).</p> <p>Clau 3b8: 3 plantes (PB +2 PP).</p>

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	<p>Segons les Normes urbanístiques generals.</p> <p>Clau 3b2: cota d'implantació de la planta baixa, l'existent.</p> <p>Clau 3b3: cota d'implantació de la planta baixa, l'existent.</p> <p>Clau 3b4: cota d'implantació de la planta baixa, edifici proper al passeig de Joaquim Matas: 0,25 m per sobre de la rasant del vial privat de la subzona 3b4, definit a l'article 155.4.3. Edifici proper al camí dels Contrabandistes: 5,00 m per sobre de la rasant del vial privat de la subzona 3b4, definit a l'article 155.4.3.</p> <p>Clau 3b5a: 2 blocs esglaonats en alçada, adaptats al terreny en dues plataformes decalades 1 planta entre sí (3 m, com a mínim). Cota d'implantació de la planta baixa, a la banda del carrer: en el bloc situat a llevant, coincidint amb la rasant del carrer, en el punt mig del front de parcel·la: en el bloc situat a ponent, 0,50 m per sobre de la rasant del carrer, en el punt mig del front de parcel·la.</p> <p>Clau 3b5b: 2 blocs esglaonats en alçada, adaptats al terreny en dues plataformes decalades 1 planta entre sí (3 m, com a mínim). Cota d'implantació de la planta baixa, a la banda del carrer: en el bloc situat a nord, 50 cm per sobre de la rasant del carrer, en el punt mig del front de parcel·la: en el bloc situat a sud, 2,50 m per sobre de la rasant del carrer, en el punt mig del front de parcel·la.</p> <p>Clau 3b6: cota d'implantació de la planta baixa, l'existent.</p>
Separacions mínimes	Article 252	<p>Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. En els casos en què no estigui definida la posició, les noves edificacions se separaran de les partions veïnes una distància no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació.</p> <p>Clau 3b6a: dins el gàlib edificatori definit en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.</p> <p>Clau 3b6b: dins el gàlib edificatori definit en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.</p> <p>Clau 3b7: dins el gàlib edificatori definit en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Les edificacions de PB +2 PP se separaran un mínim de 6 m respecte de les partions veïnes.</p> <p>Clau 3b8: 3 m a tots els límits de parcel·la.</p>
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	En l'espai lliure de parcel·la només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	Article 255	<p>Malgrat no s'estableixen unitats mínimes de projecte, en aquells llocs en què l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals s'ajustaran als criteris generals de materials, de cossos sortints i de rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat.</p> <p>Clau 3b5a: totes les edificacions s'han de desenvolupar mitjançant una Unitat mínima de projecte que compregui aquesta subzona i les subzones 3a5a i 3a5b, i que es presentarà prèviament a les llicències d'edificació.</p> <p>Clau 3b5b: totes les edificacions s'han de desenvolupar mitjançant una Unitat mínima de projecte, que es presentarà prèviament a les llicències d'edificació.</p> <p>Clau 3b7: es detallarà en el Pla de millora urbana d'ordenació de volums.</p> <p>Clau 3b8: es detallarà en el Pla de millora urbana d'ordenació de volums.</p>

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. La posició relativa dels edificis a l'interior d'una mateixa parcel·la respectarà les distàncies que garanteixin una bona assolada de totes les construccions de tal manera que, en cap cas, la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt. Respecte dels límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer, la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació. Clau 3b7: s'establirà al Pla de millora urbana d'ordenació de volums. Clau 3b8: s'establirà al Pla de millora urbana d'ordenació de volums. Mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, es podrà ajustar la posició de l'edificació, sempre que es justifiqui que la nova posició comporta una millor integració en el conjunt i, en especial, en les edificacions veïnes de l'entorn. El Pla de millora urbana d'ordenació de volums no serà necessari si l'ajustament comporta unes modificacions mínimes (fins a un màxim de 2 m de desplaçament del lloc actual i, igualment, garantint que es tracta d'una millor integració en l'entorn i en les edificacions veïnes).
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 3b8: s'admet en les construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5,00%, i amb una alçada màxima de 3,00 m.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o de coberta plana. Els materials d'acabament de la coberta inclinada seran de teula ceràmica. Clau 3b4: la coberta serà obligatòriament plana. Clau 3b5: la coberta serà obligatòriament plana. Clau 3a6: la coberta serà obligatòriament plana.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	Segons les Normes urbanístiques generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	Segons les Normes urbanístiques generals.

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

La clau 3b conté un conjunt de parcel·les amb edificis consolidats derivats de llicències concedides abans de les Normes subsidiàries de planejament que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal revisa i que, malgrat la seva volumetria, interessa establir les condicions necessàries per als seus manteniment, rehabilitació i reforma. En aquestes edificacions que apareixen en la cartografia base i que el plànol de condicions d'edificació no reflecteix, es poden realitzar les obres de millora i de conservació necessàries, sempre que no es modifiqui el volum actual.

La modificació del volum actual es podrà realitzar mitjançant un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions següents:

- En àmbits amb un entorn d'edificació en nucli urbà consolidat:
  - Edificabilitat 1 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
  - Ocupació 40%
  - Nombre de plantes 3 plantes (PB +2 PP)
  - Alçada 9,90 m
  - Densitat d'habitatges 80 hab/ha
  - Separacions a vial 5 m de terme mig  
i un mínim de 3,50 m
  - Separacions a la resta de límits 3 m
  - Separacions entre edificis 6 m
- En els solars dels entorns de ciutat-jardí amb edificis aïllats unifamiliars:
  - Edificabilitat 0,35 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl
  - Ocupació 25%
  - Nombre de plantes 2 plantes (PB +1 PP)
  - Alçada 6,70 m
  - Densitat d'habitatges 18 hab/ha
  - Separacions a vial 8 m de terme mig,  
i un mínim de 5 m
  - Separacions a la resta de límits 5 m
  - Separacions entre edificis 8 m



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

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Compatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicionat (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (4)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

A les subzones 8b1, 8b2, 8b4 i 8b5 només s'admet l'ús d'habitatge. A la subzona 8b3 només s'admet l'ús d'habitatge a les plantes pis, i els usos d'habitatge o comercial a la planta baixa.

- (1) Restarà subjecte a allò que estableixen la Llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, o la normativa sectorial que la substitueixi, restant restringida la seva ubicació dins la Trama urbana consolidada que es delimiti.
- (2) Estan condicionats al compliment de l'Ordenança municipal reguladora corresponent dels edificis de pública concurrència.
- (3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'Ordenança municipal d'activitats, segons la càrrega de foc del magatzem.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i la descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús per a vianants.

## 7. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques. Claus 3b5a i 3b5b: caldrà reservar un mínim de dues places per habitatge. Claus 3b6a i 3b6b: caldrà reservar un mínim d'una plaça per habitatge, per a habitatges amb una superfície inferior a 100 m <sup>2</sup> , i 1,50 places per habitatge, per a habitatges amb una superfície superior a 100 m <sup>2</sup> .
---	---

**CAPÍTOL QUART. ÀREA D'HABITATGE AGRUPAT. CLAU 4****Article 156. Definició i zones**

1. L'àrea d'habitatge agrupat comprèn aquells creixements del municipi de Sant Andreu de Llavaneres sobre la base de la tipologia de cases de baixa alçada que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són els següent: la superfície de la parcel·la, la posició de l'edificació, l'edificabilitat, l'alçada, el nombre de plantes i els usos.

2. L'ús general d'aquesta àrea és el residencial.
3. Inclou les zones següents:
  - Filera amb front a carrer Clau 4a
  - Filera enretirada Clau 4b
  - Filera amb espais comuns Clau 4c

**Secció primera. Filera amb front a carrer****Article 157. Filera amb front a carrer. Clau 4a**

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

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

2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix subzones.
3. Condicions de la parcel·lació de la zona Filera amb front a carrer. Clau 4a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	100 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	Article 220	5,00 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	15 m.

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

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Filera amb front a carrer. Clau 4a

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.
Alineació de l'edificació	Article 232	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	2 plantes (PB +1 PP): 06,70 m. 3 plantes (PB +2 PP): 09,90 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals.
Front principal i front secundari	Article 237	Segons les Normes urbanístiques generals.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 238	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	Article 239	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 241	Segons les Normes urbanístiques generals.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	El nombre d'habitatges màxim per parcel·la serà de tres.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Separacions mínimes	Article 252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	En l'espai lliure de parcel·la només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	Article 255	No s'estableixen unitats mínimes de projecte.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

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

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o de coberta plana. Els materials d'acabament de la coberta inclinada seran de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	Segons les Normes urbanístiques generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	Les edificacions s'integraran, pel que fa a materials, a colors i forma i a disposició de les obertures, en els entorns en els quals s'edifiquen. Les construccions que formen part d'un conjunt més ampli mantindran la mateixa composició volumètrica, de materials i de colors, que la resta de les edificacions del conjunt al qual pertanyen. Mitjançant un projecte conjunt de la filera es podran canviar aquestes condicions, mantenint l'edificabilitat bàsica que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

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

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (2)	Incompatible	Incompatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) Estan condicionats al nombre màxim establert en aquesta zona.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt en què estan edificats.
- (3) Els edificis d'aparcament possibles respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats.

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

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques.
---	---

**Secció segona. Filera enretirada****Article 158. Filera enretirada. Clau 4b**

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

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

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

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal	Claus
Can Sans	4b1
Sant Pere. Polígon I i Polígon II	4b2
El Balís bis. Illa 1	4b3m1
El Balís bis. Illa 2	4b3m2
El Balís bis. Illa 4	4b3m4
El Balís bis. Illa 5	4b3m5
El Balís bis. Illa 6	4b3m6
El Balís bis. Illa 7	4b3m7

3. Condicions de la parcel·lació de la zona Filera enretirada. Clau 4b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	300 m <sup>2</sup> . Clau 4b1: 400 m <sup>2</sup> . Clau 4b2: 150 m <sup>2</sup> . Clau 4b3m: 110 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	Article 220	15 m. Clau 4b1: 20 m. Clau 4b2: segons els plànols d'ordenació. Claus 4b3m1 a 4b3m7: 5 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	20 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona Filera enretirada. Clau 4b.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Filera enretirada. Clau 4b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.
Alineació de l'edificació	Article 232	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	2 plantes (PB +1 PP): 06,70 m. 3 plantes (PB +2 PP): 09,90 m. Clau 4b1: 2 plantes (PB +1 PP): 08,00 m. Clau 4b2: 2 plantes (PB +1 PP): 07,00 m. Clau 4b3m: 3 plantes (PB +2 PP): 09,00 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals.

## 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona Filera enretirada. Clau 4b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 238	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	Article 239	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

## 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Filera enretirada. Clau 4b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coeficient d'edificabilitat neta	Article 241	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 4b1: 0,80 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 4b2: 0,91 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 4b3: regulació a partir de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. Claus 4b1 i 4b2: no se superarà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat neta per la superfície de la parcel·la. Clau 4b3m1: 3.031,36 m <sup>2</sup> sostre. Clau 4b3m2: 4.925,96 m <sup>2</sup> sostre. Clau 4b3m4: 5.494,34 m <sup>2</sup> sostre. Clau 4b3m5: 5.115,42 m <sup>2</sup> sostre. Clau 4b3m6: 2.115,68 m <sup>2</sup> sostre. Clau 4b3m7: 3.031,36 m <sup>2</sup> sostre.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	S'admet 1 habitatge per parcel·la. En les promocions que comparteixin espais comuns en una parcel·la, la densitat no serà superior a aquella que resultaria d'aplicar, sobre la longitud de la filera, la divisió per mòduls de 5 m d'amplada. Clau 4b1: 400 m <sup>2</sup> sostre/hab. L'agrupació màxima serà de 6 habitatges. Clau 4b3m: 189,46 m <sup>2</sup> sostre/hab. En les parcel·les que limitin amb trams de vial amb un pendent superior al 8% s'admetran només les tipologies d'habitatge aïllat o aparellat.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. Clau 4b1: 30%. Clau 4b2: 50%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Patis davant i posterior de parcel·la	Article 247	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. El pati davant només podrà ser ocupat per edificacions auxiliars destinades a garatge de l'edificació. Es mantindrà preferentment enjardinat.



CVE-DOGC-A-13052027-2013

Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	Segons les Normes urbanístiques generals. Les fileres enretirades situades en terrenys de fort pendent ajustaran les seves alçades segons les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Clau 4b1: 8,00 m. Clau 4b2: 7,00 m. Claus 4b3m1 a 4b3m7: 9,00 m.
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	Segons les Normes urbanístiques generals. Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	Segons les Normes urbanístiques generals.
Separacions mínimes	Article 252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. A carrer: Clau 4b1: 6,00 m. Clau 4b2: 4,00 m. Clau 4b3m: 3,00 m. A veïns: Clau 4b1: 3,00 m. Clau 4b2: 4,00 m, entre edificis de la mateixa parcel·la 6,00 m. Clau 4b3m: 3,00 m. A fons de parcel·la: Clau 4b3m: 3,00 m.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	En l'espai lliure de parcel·la només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	Article 255	No s'estableixen unitats mínimes de projecte. No obstant l'anterior, totes les edificacions que formen part d'un conjunt d'una mateixa promoció hauran de mantenir les condicions generals d'ordenació amb les que van ser edificades. L'ordenació només es podrà modificar amb la tramitació d'un Pla de millora urbana del conjunt de la filera. Clau 4b3m: cada agrupació d'habitatges es definirà amb un projecte únic.

## 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Filera enretirada. Clau 4b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Les noves promocions no tindran una longitud superior a 50 m del front de façana.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 4b1: les construccions auxiliars tindran una ocupació del 5%, unes distàncies de 6,00 m a carrer, i es podran adossar a la resta de límits. Clau 4b2: les construccions auxiliars estaran adossades al cos de l'edificació principal, llevat d'aquells casos en què els plànols d'ordenació detallada els dibuixin separats.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada o de coberta plana. Els materials d'acabament de la coberta inclinada seran de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals. La longitud màxima del front de façana no sobrepassarà els 50 m.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	Segons les Normes urbanístiques generals.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	Les edificacions s'integraran, pel que fa a materials, a colors i forma i a disposició de les obertures, en els entorns en els quals s'edifiquen. Les construccions que formen part d'un conjunt més ampli mantindran la mateixa composició volumètrica, de materials i de colors, que la resta de les edificacions del conjunt al qual pertanyen. Mitjançant un projecte conjunt de la filera es podran canviar aquestes condicions, mantenint l'edificabilitat bàsica que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 5. Condicions d'ús de la zona Filera enretirada. Clau 4b.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant (1)	Condicionat (2)	Incompatible	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (3)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) A la subzona 4b1 només es permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.
- (2) Estan condicionats al nombre màxim establert en aquesta zona.
- (3) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt en què estan edificades.
- (4) Els edificis d'aparcament possibles respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats.

## 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Filera enretirada. Clau 4b.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques.
---	---

**Secció tercera. Filera amb espais comuns****Article 159. Filera amb espais comuns. Clau 4c**

1. Definició. Comprèn un determinat creixement del municipi de Sant Andreu de Llavaneres sobre la base de condomini d'habitatges amb tipologia de cases de baixa alçada, en fileres i o adossades amb espais comuns, jardins, i piscines col·lectives, desenvolupades en promoció única o sota una volumetria prefixada. L'ordenació es realitza de manera conjunta.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4c.

2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. S'inclouen aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejaments derivats tramitats anteriorment i que, per la seva especificitat, no es poden refundre amb el conjunt de les altres zones.

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal	Claus
Can Sans	4c1
Can Bacardi	4c2
L'Ametllareda. Subzona 1	4c3a
L'Ametllareda. Subzona 2	4c3b
L'Ametllareda. Subzona 3	4c3c

3. Condicions de la parcel·lació de la zona Filera amb espais comuns. Clau 4c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	400 m <sup>2</sup> . Clau 4c2: 800 m <sup>2</sup> . Clau 4c3a: l'existent. Clau 4c3b: l'existent. Clau 4c3c: l'existent.
Front mínim de parcel·la	Article 220	20,00 m. Clau 4c2: 20,00 m. Claus 4c3a, 4c3b i 4c3c: l'existent.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	20 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona Filera amb espais comuns. Clau 4c.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Filera amb espais comuns. Clau 4c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.
Alineació de l'edificació	Article 232	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons el cas, podrà coincidir o no amb l'alineació de carrer o de vial.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	2 plantes (PB +1 PP): 06,70 m. 3 plantes (PB +2 PP): 09,90 m. Clau 4c1: 2 plantes (PB +1 PP): 08,00 m. Clau 4c2: 2 plantes (PB +1 PP): 07,00 m. Clau 4c3a: 2 plantes (PB +1 PP): 07,20 m. Clau 4c3b: 2 plantes (PB +1 PP): 07,20 m. Clau 4c3c: 2 plantes (PB +1 PP): 07,20 m.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals.

## 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona Filera amb espais comuns. Clau 4c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 238	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Pati d'illa	Article 239	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.

## 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Filera amb espais comuns. Clau 4c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 241	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 4c1: 0,80 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 4c2: 0,40 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. Clau 4c1, 4c2: no se superarà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat neta per la superfície de la parcel·la. Clau 4c3a: 1.680 m <sup>2</sup> sostre/illa. Clau 4c3b: 840 m <sup>2</sup> sostre/illa. Clau 4c3c: 2.016 m <sup>2</sup> sostre/illa.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	S'admet 1 habitatge per parcel·la. En les promocions que comparteixin espais comuns en una parcel·la, la densitat no serà superior a aquella que resultaria d'aplicar sobre la longitud de la filera la divisió per mòduls de 5 m d'amplada. Clau 4c1: 400 m <sup>2</sup> sostre/hab. L'agrupació màxima serà de 6 habitatges. Clau 4c2: 16 habitatges. L'agrupació màxima serà de 6 habitatges. Clau 4c3a: 60 habitatges (com a màxim, 10 hab/illa), segons els mòduls de 7,00 m d'amplada. Clau 4c3b: 30 habitatges (com a màxim, 5 hab/illa), segons els mòduls de 7,00 m d'amplada. Clau 4c3c: 49 habitatges (com a màxim, 12 hab/illa), segons els mòduls de 7,00 m d'amplada.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. Clau 4c1: 30%. Clau 4c2: 20%. Clau 4c3a: 840 m <sup>2</sup> sòl/illa. Clau 4c3b: 420 m <sup>2</sup> sòl/illa. Clau 4c3c: 1.008 m <sup>2</sup> sòl/illa.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Patis davanter i posterior de parcel·la	Article 247	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. El pati davanter només podrà ser ocupat per edificacions auxiliars destinades a garatge de l'edificació. Es mantindrà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	Segons les Normes urbanístiques generals. Les fileres enretirades situades en terrenys de fort pendent ajustaran les seves alçades segons les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Clau 4c1: 8,00 m. Clau 4c2: 7,00 m. Clau 4c3a: 7,20 m. Clau 4c3b: 7,20 m. Clau 4c3c: 7,20 m.
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	Segons les Normes urbanístiques generals. Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	Segons les Normes urbanístiques generals.
Separacions mínimes	Article 252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. Les separacions entre les edificacions a l'interior d'una mateixa parcel·la respectaran les condicions de llum i de vistes entre elles, de manera que la separació entre façanes principals de l'edificació no serà inferior a l'alçada de l'edificació més alta. A carrer: Clau 4c2: 10,00 m. La separació en terrenys amb pendent superior al 30% es reduirà a la meitat. A veïns: Clau 4c2: 5,00 m. La separació en terrenys amb pendent superior al 30% es reduirà a la meitat.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	En l'espai lliure de parcel·la només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	Article 255	Malgrat no s'estableixen unitats mínimes de projecte, en aquells llocs en què l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals s'ajustaran als criteris generals de materials, de cossos sortints i de rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Filera amb espais comuns. Clau 4c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Les noves promocions no tindran una longitud superior a 50 m del front de façana.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 4c1: les construccions auxiliars tindran una ocupació del 5%, unes distàncies de 6,00 m a carrer, i es podran adossar a la resta de límits. Clau 4c2: les construccions auxiliars tindran una ocupació del 5%, unes distàncies de 10,00 m a carrer, i es podran adossar a la resta de límits.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals. Clau 4c2: s'admet únicament per a l'ús de garatge, envaint la franja de 10,00 m. Claus 4c3a, 4c3b i 4c3c: s'admet una única planta d'alçada lliure mínima de 2,25 m, i destinada exclusivament per a l'ús d'aparcament de vehicles i per a les instal·lacions tècniques.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o de coberta plana. Els materials d'acabament de la coberta inclinada seran de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals. La longitud màxima del front de façana no sobrepassarà els 50 m.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	Segons les Normes urbanístiques generals.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	Les edificacions s'integraran, pel que fa a materials, a colors i forma i a disposició de les obertures, en els entorns en els quals s'edifiquen. Les construccions que formen part d'un conjunt més ampli mantindran la mateixa composició volumètrica, de materials i de colors, que la resta de les edificacions del conjunt al qual pertanyen. Mitjançant un projecte conjunt de la filera es podran canviar aquestes condicions, mantenint l'edificabilitat bàsica que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 5. Condicions d'ús de la zona Filera amb espais comuns. Clau 4c.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant (1)	Condicionat (2)	Incompatible	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) A totes les subzones que estableix l'apartat 2 només es permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.
- (2) Estan condicionats al nombre màxim establert en aquesta zona.
- (3) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt en què estan edificades.
- (4) Els edificis d'aparcament possibles respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats.

## 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Filera amb espais comuns. Clau 4c.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques.
---	---



**CAPÍTOL CINQUÈ. ÀREA D'HABITATGE AÏLLAT. CLAU 5****Article 160. Definició i zones**

1. L'àrea d'habitatge aïllat comprèn la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats sobre la base d'edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. En funció de la mida de la parcel·la, s'estableixen les diferents zones que regularà el Pla d'ordenació urbanística municipal. D'altra banda, i per la seva significació en el paisatge del conjunt del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, s'estableix una subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional, que té per objecte protegir la casa i el seu entorn, pels seus valors paisatgístic i patrimonial que representa.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són els següents: la superfície de la parcel·la, la façana, l'índex d'edificabilitat neta, l'alçada i el nombre de plantes, l'ocupació i els usos.

2. L'ús general d'aquesta àrea és el residencial unifamiliar.
3. Inclou les zones següents:
  - Habitatge aïllat en parcel·la petita Clau 5a
  - Habitatge aïllat en parcel·la mitjana Clau 5b
  - Habitatge aïllat en parcel·la gran Clau 5c
  - Habitatge aïllat en parcel·la tradicional Clau 5d

**Secció primera. Habitatge aïllat en parcel·la petita****Article 161. Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a**

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres, i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de dimensions reduïdes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5a.

2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon a ordenacions amb parcel·les de dimensió diferent de la general i, també, a aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejaments derivats tramitats anteriorment i que, per la seva especificitat, no es poden refundre amb el conjunt de les altres subzones.

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

<b>Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal</b>	<b>Claus</b>
Verge de Lourdes	5a1
Sector C	5a2
El Balís bis	5a3
Can Sans	5a4
Ordenacions en parcel·la petita	5a5

## 3. Condicions de la parcel·lació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	400 m <sup>2</sup> . Clau 5a1: 200 m <sup>2</sup> . Clau 5a2: 185 m <sup>2</sup> . Clau 5a3: 110 m <sup>2</sup> . Clau 5a4: 400 m <sup>2</sup> . Clau 5a5: 200 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	Article 220	15,00 m. Clau 5a1: 10,00 m. Clau 5a2: 10,00 m. Clau 5a3: 5,00 m. Clau 5a4: 15,00 m. Clau 5a5: 12,00 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	20,00 m. Clau 5a5: 15,00 m.

## 4. Condicions de l'edificació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 3.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.

## 4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 241	Clau 5a: 0,60 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5a1: 0,80 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5a2: 1,10 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl, limitat a un volum edificat de 4.000 m <sup>3</sup> . Clau 5a3: 0,629 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl, limitat a un sostre màxim de 600 m <sup>2</sup> . Clau 5a4: 0,60 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5a5: 0,80 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	Segons la superfície de la parcel·la i el seu coeficient d'edificabilitat. En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 150 m <sup>2</sup> (inclosa la planta sotacoberta), amb les limitacions següents: la separació, en cada planta, no serà inferior al 50% de l'alçada (en la planta baixa no serà inferior a 1,50 m, i en la planta primera no serà inferior a 3 m).
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	1 hab/parcel·la. Clau 5a2: s'admet l'agrupació de fins a 6 habitatges en renglera, amb una superfície de parcel·la de 185 m <sup>2</sup> per cada unitat d'habitatge. Clau 5a3: 4 habitatges. S'admet l'agrupació dels 4 habitatges en renglera. Clau 5a4: 400 m <sup>2</sup> sostre/hab.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	40%. L'ocupació màxima només podrà estar sobrepasada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició que aquesta part d'accés no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i a veïns. Clau 5a1: 40%. L'ocupació no sobrepassarà els 15 m mesurats des dels 3 m de separació del carrer. Clau 5a2: 40%. Clau 5a3: 40%. Clau 5a4: 30%. Clau 5a5: 40%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, en un 60% del sòl lliure. En els aterrossaments de parcel·la s'estarà a allò que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	6,70 m. Clau 5a1: 6,00 m. Clau 5a2: 8,00 m. En el cas de coberta inclinada, el carener no podrà sobrepassar una alçada absoluta de 9,00 m. Clau 5a3: 9,00 m. Clau 5a4: 8,00 m.
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	2 plantes (PB +1 PP). Clau 5a3: 3 plantes (PB +2 PP).
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	Segons les Normes urbanístiques generals.
Separacions mínimes	Article 252	A carrer: 3,00 m. Clau 5a2: les edificacions auxiliars se separaran 6,00 m. Clau 5a4: segons els plànols d'ordenació. A lateral: 3,00 m. S'admeten els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima. A fons: 3,00 m. Clau 5a2: 6,00 m.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	Segons les Normes urbanístiques generals.
Unitat mínima de projecte	Article 255	En el cas d'agrupació d'habitatges es requerirà un projecte unitari.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions, als límits de la parcel·la i de l'ocupació màxima. La separació al carrer i als canvis de qualificació s'assenyala en els plànols d'ordenació. S'hi admetran els edificis d'habitatges aparellats, quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	S'admeten les construccions auxiliars, amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,00 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 m. Clau 5a1: s'hauran de separar 5 m al fons de parcel·la i es podran adossar al límit lateral de la parcel·la. Clau 5a2: serà obligatori que estiguin adossades a l'edificació principal. Es podran adossar a la mitgera amb un projecte unitari amb la parcel·la veïna.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Es permet només una planta soterrani.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals. En els edificis existents de caràcter de doble habitatge unifamiliar aparellat, la creació de la planta sotacoberta només s'autoritzarà en resposta d'una sol·licitud de llicència conjunta dels dos habitatges, i a realitzar amb una solució arquitectònica unitària, dels dos habitatges simultàniament.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	La volada de l'edificació a l'interior de la parcel·la és lliure, amb la condició de respectar les separacions mínimes i de comptabilitzar, a l'efecte de l'ocupació màxima.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	La façana i el volum, amb caràcter general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual estan edificades.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 5. Condicions d'ús de la zona Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) A les subzones 5a2 i 5a4 només es permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt en què estan edificades.
- (3) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i, en especial, a les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (4) Estan condicionats a què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el qual s'ubiquen.

## 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques.
---	---

**Secció segona. Habitatge aïllat en parcel·la mitjana****Article 162. Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b**

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres, i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de dimensions mitjanes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b.

2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon a ordenacions amb parcel·les de dimensió diferent de la general i, també, a aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejaments derivats tramitats anteriorment i que, per la seva especificitat, no es poden refondre amb el conjunt de les altres subzones.

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal	Claus
Can Amat	5b1
L'Ametllareda	5b2
El Surray Oest. Ordenació aïllada	5b3a
El Surray Oest. Ordenació aparellada	5b3b
El Surray Oest. Edificació preexistent	5b3c

3. Condicions de la parcel·lació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	800 m <sup>2</sup> . Clau 5b1: les existents, amb una superfície no inferior a 800 m <sup>2</sup> . Clau 5b3a: 700 m <sup>2</sup> . Clau 5b3b: 1.044 m <sup>2</sup> . Clau 5b3c: l'existent.
Front mínim de parcel·la	Article 220	20,00 m. Clau 5b3b: 26,00 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	20,00 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

- 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 241	0,30 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5b1: 0,40 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5b2: 0,53 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5b3a: 0,44 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5b3b: 0,44 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5b3c: 0,20 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	Segons la superfície de la parcel·la i el seu coeficient d'edificabilitat. En parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta, existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 200 m <sup>2</sup> (inclosa la planta sotacoberta) que mantindrà les separacions a carrer i a veïns assenyalades en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	1 hab/parcel·la. Clau 5a1: s'admet l'agrupació de fins a 6 habitatges, amb una superfície de parcel·la de 800 m <sup>2</sup> per cada unitat d'habitatge. Clau 5b3b: s'admeten dos habitatges per parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	20%. L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i a veïns. Claus 5b3a a 5b3c: 22%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà a allò que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	6,70 m. Clau 5b1: 8,00 m. Clau 5b2: 6,00 m. Claus 5b3a a 5b3c: 8,00 m.
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals. La planta baixa no se situarà a una alçada superior a 80 cm per sobre de la rasant del carrer.
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	2 plantes (PB +1 PP).
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	Segons les Normes urbanístiques generals.
Separacions mínimes	Article 252	A carrer: 5,00 m. A lateral i a fons: 3,00 m. Clau 5b1: 5,00 m. Claus 5b3a i 5b3c: S'admeten els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima. Clau 5b3b: a les parcel·les confrontants amb la carretera BV-5033 caldrà respectar la franja no edificable de 25 m des de la carretera.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	Segons les Normes urbanístiques generals.
Unitat mínima de projecte	Article 255	En el cas d'agrupació d'habitatges es requerirà la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums. Clau 5b1: un màxim de 6 habitatges (parcel·la mínima/habitatge: 800 m <sup>2</sup> sòl). Clau 5b2: no s'admeten habitatges aparellats.

## 4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i per l'ocupació màxima.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,00 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 m. Clau 5b2: s'admeten garatges adossats a la mitgera de la parcel·la, sense ocupar la franja frontal a carrer. Claus 5b3a a 5b3c: la separació serà de 3,00 m a carrer, i de 2,00 m a la resta de límits.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Es permet només una planta soterrani.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	La volada de l'edificació a l'interior de la parcel·la és lliure, amb la condició de respectar les separacions mínimes i de comptabilitzar, a l'efecte d'ocupació màxima.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	La façana i el volum, amb caràcter general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual estan edificades. En els àmbits de promoció unitària es procurarà respectar la integració de les noves edificacions en l'entorn, de manera que la nova construcció s'ajusti i no desentoni amb les existents.



CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 5. Condicions d'ús de la zona Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) A les subzones 5b1 i 5b2 només es permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt en què estan edificades.
- (3) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i, en especial, a les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (4) Estan condicionats a què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el qual s'ubiquen.

## 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques.
---	---

**Secció tercera. Habitatge aïllat en parcel·la gran****Article 163. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c**

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres, i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de grans dimensions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5c.

2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon a ordenacions amb parcel·les de dimensió diferent de la general i, també, a aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en planejaments derivats tramitats anteriorment i que, per la seva especificitat, no es poden refondre amb el conjunt de les altres subzones.

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal	Claus
Turó d'en Llull	5c1
Can Bacardi. Àmbit inferior	5c2a
Can Bacardi. Àmbit superior	5c2b
El Turó. Àmbit general	5c3a
El Turó. Àmbit d'habitatges agrupats	5c3b
El Turó. Permuta de can Amat	5c3c
El Mirador. Àmbit general	5c4a
El Mirador. Àmbit amb limitació d'ocupació	5c4b
El Mirador. Àmbit amb agrupació d'habitatges 1	5c4c
El Mirador. Àmbit amb agrupació d'habitatges 2	5c4d
El Molí	5c5
Roca de la Nao	5c6

Qualsevol obra o canvi d'ús que es pretengui realitzar en les edificacions qualificades de 5c, situades en els àmbits sotmesos a servitud de protecció i a trànsit situats entre la línia de ferrocarril i el mar, estarà sotmesa a les restriccions que estableix la Llei de costes, i necessitarà l'autorització prèvia de la Generalitat de Catalunya, en matèria de costes.

3. Condicions de la parcel·lació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	2.000 m <sup>2</sup> . Clau 5c1: 1.000 m <sup>2</sup> . Claus 5c2a i 5c2b: 1.500 m <sup>2</sup> . Clau 5c3b: l'existent. Clau 5c3c: 1.333 m <sup>2</sup> . Clau 5c4a: les existents, amb una superfície no inferior a 1.000 m <sup>2</sup> . Clau 5c4b: les existents, amb una superfície no inferior a 1.500 m <sup>2</sup> . Clau 5c4c: l'existent, 7.923 m <sup>2</sup> . Clau 5c4d: l'existent, 7.029 m <sup>2</sup> .
Front mínim de parcel·la	Article 220	30 m. Clau 5c1: 25 m. Clau 5c4a: 20 m. Clau 5c4b: 25 m. Clau 5c4c: l'existent. Clau 5c4d: l'existent.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	30,00 m.

## 4. Condicions de l'edificació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 8.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.

## 4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 241	0,25 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5c1: 0,40 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Claus 5c2a i 5c2b: 0,40 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl, inclosa la planta soterrani. Claus 5c3a, 5c3b i 5c3c: 0,26 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Claus 5c4a, 5c4b, 5c4c i 5c4d: 0,30 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5c5: 0,25 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl, amb un volum edificat que no superi la ràtio de 8 m <sup>3</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Clau 5c6: 0,20 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	Segons la superfície de la parcel·la i el seu coeficient d'edificabilitat.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	1 habitatge per parcel·la. En les situacions preexistents que estiguin legalment implantades es reconeixerà la condició de multihabitatge, havent de mantenir la condició d'espais mancomunats al servei de les diferents edificacions, i sempre que això no suposi major densitat de la que resultaria de la divisió del sòl en parcel·les independents. Clau 5c3b: s'admeten fins a 6 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. Clau 5c4c: s'admeten fins a 4 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. Clau 5c4d: s'admeten fins a 3 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. Clau 5c6: s'admet l'agrupació de fins a 6 habitatges, amb una superfície de parcel·la de 2.000 m <sup>2</sup> per cada unitat d'habitatge, només en el cas que la parcel·la tingui un pendent inferior al 10% i que no se superi un volum edificat de 500 m <sup>2</sup> sostre.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	10%. Clau 5c1: 15%. Claus 5c2a i 5c2b: 15%. Clau 5c3c: 15%. Claus 5c4a, 5c4b, 5c4c i 5c4d: 20%. L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i a veïns. De manera justificada, per a una correcta i millor implantació paisatgística de les edificacions, i sempre que es justifiqui que l'actuació no comporta una major pèrdua significativa dels arbres existents, s'admetrà una ocupació superior de fins a un 15% del total de la parcel·la, sempre que l'alçada màxima de l'edificació es limiti a una única planta. La major ocupació requerirà la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums que justifiqui aquestes condicions. En aquest Pla de millora urbana d'ordenació de volums, en cap cas no s'admetrà que pel desnivell de la parcel·la i pel desplegament del programa funcional de l'edificació, pugui donar lloc a una alçada aparent a l'exterior de PB +1 PP.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, en un 50% del sòl lliure. En els aterrossaments de parcel·la s'estarà a allò que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	6,70 m. Clau 5c1: 8,00 m. Claus 5c2a i 5c2b: 7,00 m. Claus 5c3a, 5c3b i 5c3c: 8,00 m. Claus 5c4a, 5c4b, 5c4c i 5c4d: 7,60 m (8,00 m al carener). Clau 5c5: 11,00 m. Clau 5c6: 8,00 m.
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	2 plantes (PB +1 PP). Clau 5c5: 3 plantes (PB +2 PP).
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	Segons les Normes urbanístiques generals.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Separacions mínimes	Article 252	<p>A carrer: 8,00 m. Clau 5c1: 6,00 m.</p> <p>Clau 5c2b: segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. La planta baixa se situarà obligatòriament a 5 m del front de parcel·la, en un mínim del 70% de la seva longitud.</p> <p>Clau 5c3a: a les parcel·les confrontants amb la carretera BV-5033 caldrà respectar la franja no edificable de 18 m des de l'aresta exterior de l'esplanació de la carretera.</p> <p>Clau 5c3b: segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. A les parcel·les confrontants amb la carretera BV-5033 caldrà respectar la franja no edificable de 18 m des de l'aresta exterior de l'esplanació de la carretera.</p> <p>Clau 5c4b: 3,00 m.</p> <p>Claus 5c4c i 5c4d: segons determini el Pla de millora urbana.</p> <p>Clau 5c6: 7,50 m.</p> <p>A lateral i a fons: 5,00 m.</p> <p>Clau 5c1: 4,00 m.</p> <p>Clau 5c3b: segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 5,00 m al límit lateral de cada subparcel·la de l'agrupació destinada a l'edificació.</p> <p>Clau 5c4a: 4,00 m.</p> <p>Clau 5c4b: a lateral: 4,00 m. A fons: segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.</p> <p>Claus 5c4c i 5c4d: segons determini el Pla de millora urbana.</p> <p>Clau 5c5: 8,00 m.</p> <p>Clau 5c6: 4,00 m.</p>
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	<p>Segons les Normes urbanístiques generals.</p> <p>Clau 5c2a: serà obligatori que al llarg de tot el front de vial es construeixi un mur d'alçada mínima d'1,80 m i d'alçada màxima de 3 m. Fins a 1,80 m, haurà de ser de pedra o d'aplacat petri.</p>
Unitat mínima de projecte	Article 255	<p>No s'estableixen unitats mínimes de projecte.</p> <p>En el cas d'agrupació d'habitatges es requerirà la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums.</p> <p>Clau 5c3b: incloent la totalitat del sòl de la zona es podran ordenar condominis amb un màxim de 6 habitatges amb un espai comunitari de vialitat d'accés i un altre com a verd privat en el qual està prohibit qualsevol construcció, incloses les piscines, les pistes esportives i similars o els moviments de terres. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per modificar l'estat actual.</p> <p>Clau 5c4c: en el sòl comprès per tota una mateixa qualificació, entesa com a unitat de zona, es podran ordenar condominis amb un màxim de 4 habitatges amb un espai comunitari com a verd privat. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per definir l'ordenació detallada. S'haurà d'inscriure l'agrupació com a unitat indivisible.</p> <p>Clau 5c4d: en el sòl comprès per tota una mateixa qualificació, entesa com a unitat de zona, es podran ordenar condominis amb un màxim de 3 habitatges amb un espai comunitari com a verd privat. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per definir l'ordenació detallada. S'haurà d'inscriure l'agrupació com a unitat indivisible.</p> <p>Clau 5c6: un màxim de 6 unitats.</p>

## 4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i per l'ocupació màxima.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 3,00% i una alçada màxima de 3,00 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 m. Clau 5c1: construccions auxiliars. Ocupació del 5%, distàncies: 3,00 m a carrer i 2,00 m a la resta de límits. Clau 5c2a: construccions auxiliars. Ocupació del 5%, distàncies: 3,00 m a carrer i 2,00 m a la resta de límits. Clau 5c2b: no s'admeten les construccions auxiliars. Clau 5c3a i 5c3c: construccions auxiliars. Ocupació del 5,00%, distàncies: 3,00 m a carrer i 2,00 m a la resta de límits. Clau 5c3b: construccions auxiliars. Ocupació del 5%, distàncies: 3,00 m al vial privat d'accés i 2,00 m a la resta de límits de la subparcel·la destinada a l'edificació. Clau 5c4a, 5c4c i 5c4d: construccions auxiliars. Ocupació del 5,00%, distàncies: 3,00 m a carrer i 2,00 m a la resta de límits. Clau 5c4b: construccions auxiliars. Ocupació del 5,00%, distàncies: sense necessitat de separar-se del límit de carrer i 2,00 m a la resta de límits. Clau 5c5: construccions auxiliars. Ocupació del 5,00%, sense necessitat de separar-se dels límits. Clau 5c6: construccions auxiliars. Ocupació del 5,00%, sense necessitat de separar-se dels límits.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Es permet només una planta soterrani. En els llocs de topografia més accidentada, en substitució de terres i adossat al mur del carrer. Com a màxim, 1 planta. Clau 5c2a: no s'admet. Clau 5c2b: haurà d'executar-se en substitució de terres, d'una única planta i adossat al mur de contenció del front de parcel·la. Les obertures que es practiquin al mur es faran a partir d'una alçada d'1,80 m.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	La volada de l'edificació a l'interior de la parcel·la és lliure, amb la condició de respectar les separacions mínimes i de comptabilitzar, a l'efecte d'ocupació màxima.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	La façana i el volum, amb caràcter general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual estan edificades.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 5. Condicions d'ús de la zona Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) A totes les subzones que estableix l'apartat 2 només es permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt en què estan edificades.  
  
Per a la clau 5c6 és incompatible l'ús comercial de qualsevol tipus.
- (3) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i, en especial, a les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (4) Estan condicionats a què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el qual s'ubiquen.

## 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques. Clau 5c6: caldrà reservar un mínim de dues places per habitatge.
---	---

**Secció quarta. Habitatge aïllat en parcel·la tradicional****Article 164. Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d**

1. Definició. Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen pel municipi de Sant Andreu de Llavaneres, que constitueixen elements significatius del paisatge urbà del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal proposa de mantenir com a un patrimoni del paisatge urbà del conjunt del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5d.

2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon a un tipus de parcel·les i de construccions en les quals el valor tradicional respon principalment a la relació entre l'habitatge i la parcel·la, no essent prioritària la conservació de l'edificació en aquests casos, ja que el valor de l'edificació no és la principal condició d'aquesta subzona.

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal	Claus
Habitatge en parcel·la tradicional-patrimoni	5d1
Masia de can Graupera	5d2
El Balís bis	5d3
Sant Pere. Polígon I. Camí del Pla de Sant Pere	5d4a
Sant Pere. Polígon I. Can Badrinas	5d4b

3. Condicions de la parcel·lació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Es considera una condició bàsica de l'ordenació d'aquest teixit el parcel·lari actual, de manera que no es podrà subdividir.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	L'existent.
Front mínim de parcel·la	Article 220	L'existent.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	L'existent.

4. Condicions de l'edificació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Amb caràcter general, s'haurà de mantenir l'edificació actual, sobretot en allò que fa referència a la volumetria exterior, podent-se modificar interiorment, sempre que per les condicions de la seva inclusió en el Catàleg no s'assenyali el contrari. Totes les actuacions, llevat que es tracti de restauracions i de rehabilitacions interiors, que es realitzin en solars qualificats de zona Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d, requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

En els casos de la zona 5d i de les subzones 5d3 i 5d4, no serà obligatòria la conservació de l'edificació, sempre que la nova ordenació proposada justifiqui que no produirà alteracions significatives en el paisatge urbà actual, havent d'ajustar la nova ordenació als paràmetres quantitius establerts en aquesta Normativa urbanística.

- 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.



CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coeficient d'edificabilitat neta	Article 241	El que resulti de l'edificació actual i de la seva ampliació potencial.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	L'edificabilitat màxima serà l'existent. Es podrà ampliar fins a un 20% més, sempre que el sostre actual i l'ampliació tinguin per límit els coeficients següents: Per a parcel·les de fins a 400 m <sup>2</sup> : 0,60 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Per a parcel·les de fins a 800 m <sup>2</sup> : 0,30 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Per a parcel·les de fins a 1.200 m <sup>2</sup> : 0,25 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Per a parcel·les de fins a 2.000 m <sup>2</sup> : 0,20 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Per a parcel·les de fins a 4.000 m <sup>2</sup> : 0,15 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Per a parcel·les de superiors a 4.000 m <sup>2</sup> : 0,13 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl. Claus 5d1 i 5d2: les ampliacions possibles quedaran condicionades a allò que estableixi el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i, en cap cas, no es podran sobrepassar els paràmetres generals anteriors. Clau 5d4b: 670 m <sup>2</sup> sostre.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	1 habitatge per parcel·la. D'altra banda, s'acceptarà un major nombre d'habitatges quan aquesta situació ja estigui legalment establerta i es comparteixin els espais lliures d'edificació. Igualment, s'acceptarà un major nombre d'habitatges en les parcel·les i en els edificis existents i legalment establerts, sempre que es donin totes les condicions següents: En parcel·les existents que tinguin una superfície de sòl superior al doble de la dimensió de la parcel·la mínima normativa i de les parcel·les de l'entorn. En edificacions existents que tinguin una superfície de sostre superior al doble de la dimensió dels habitatges de l'entorn. Les unitats d'habitatge no sobrepassaran allò que resultaria el menor de les valors següents: la superfície de sòl de parcel·la per la parcel·la mínima de l'entorn, o la superfície mínima de sostre dels habitatges de l'entorn. En qualsevol cas, no donarà una densitat superior a la que resultaria de dividir per 240 m <sup>2</sup> el sostre existent. La divisió en habitatges no comportarà, en cap cas, la divisió del sòl lliure de la parcel·la o del jardí, havent de mantenir una unitat d'arquitectura i els espais lliures o el jardí tal com estan actualment. Clau 5d2: s'admetrà un nombre màxim de 6 habitatges.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	L'ocupació màxima serà l'existent. Es podrà ampliar fins a un 20% més de l'actual, sempre que el sostre actual i l'ampliació tinguin per límit els percentatges següents: Per a parcel·les de fins a 400 m <sup>2</sup> : 40%. Per a parcel·les de fins a 800 m <sup>2</sup> : 30%. Per a parcel·les de fins a 1.200 m <sup>2</sup> : 20%. Per a parcel·les superiors a 1.200 m <sup>2</sup> : 10%. Claus 5d1 i 5d2: es respectarà allò que estableix el Catàleg.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat actuals, essent considerats aquests elements vegetals part del conjunt a protegir. Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	L'existent. Totes les ampliacions no tindran una alçada superior a 3,20 m.
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	L'existent. Totes les ampliacions no tindran un nombre de plantes superior a una planta baixa.
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	Segons les Normes urbanístiques generals.
Separacions mínimes	Article 252	A carrer: l'existent. Clau 5d3: 5,00 m. A lateral i a fons: l'existent. Clau 5d3: 3,00 m. Les ampliacions respectaran les separacions de les edificacions de l'entorn.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	Segons les Normes urbanístiques generals.
Unitat mínima de projecte	Article 255	No s'estableixen unitats mínimes de projecte.

#### 4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	La posició de l'edificació ve determinada per l'actual edificació. En la zona 5d i en les subzones 5d3 i 5d4 s'admetrà una nova posició, sempre que es justifiqui que la proposta no suposa modificacions substancials del paisatge urbà actual. Aquesta condició s'aplicarà igualment a les ampliacions potencials que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal permeti.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Les úniques construccions auxiliars seran les que es puguin construir derivades de les ampliacions regulades anteriorment.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals. L'existent.
Planta soterrani	Article 259	Es permet només una planta soterrani.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals. Les existents.
Planta coberta	Article 262	Segons les Normes urbanístiques generals. L'existent.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals. L'existent.
Cossos sortints	Article 266	Segons les Normes urbanístiques generals. Els existents.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	Qualsevol intervenció serà respectuosa i mantindrà la composició i els materials de l'edificació tradicional que es vol protegir. En el cas de la subzona 5d1, es justificarà la integració en el paisatge urbà de l'entorn.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 5. Condicions d'ús de la zona Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condicionat (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condicionat (3)	Condicionat (2)
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) Es condiciona segons el que estableix l'apartat 4.2.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt en què estan edificades.
- (3) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i, en especial, a les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (4) Estan condicionats a què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en què s'ubiquen.

## 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques. Se'n podrà eximir del seu compliment, si la seva ubicació suposa distorsions de l'edificació patrimonial que es vol mantenir.
---	---

**CAPÍTOL SISÈ. ÀREA D'INDÚSTRIA AGRUPADA. CLAU 6****Article 165. Definició i zones**

1. L'àrea d'indústria agrupada inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials en naus de dimensió reduïda i amb la tipologia d'entre mitgeres o d'aparellades. Les zones industrials agrupades que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es diferencien entre sí segons el criteri fonamental següent: la proximitat o la distància llunyana a teixits residencials, que establirà un règim d'usos més o menys limitat, en funció de la compatibilitat o no respecte dels usos residencials. La resta de condicions, tals com la mida de la parcel·la, l'edificabilitat, l'ocupació, l'alçada, etc, són paràmetres que serveixen per diferenciar les subzones concretes dins les zones generals establertes.
2. L'ús general d'aquesta àrea és l'industrial-terciari.
3. Inclou les zones següents:
  - Indústria agrupada Clau 6

**Secció primera. Indústria agrupada****Article 166. Indústria agrupada. Clau 6**

1. Definició. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen, per al seu desenvolupament, de naus industrials de reduïdes dimensions i que no tenen possibilitat d'instal·lar-se en l'interior del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, per les molèsties que ocasionen a les edificacions residencials veïnes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

2. Subzones. Atesa la posició de la zona respecte del conjunt del sòl urbà consolidat, es diferencien dues subzones: la Indústria agrupada urbana i la Indústria agrupada separada. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal	Claus
Subzona d'indústria agrupada urbana	6a
Petita indústria 1 i Petita indústria 2. Aparellada a l'autopista	6b1a
Petita indústria 1 i Petita indústria 2. Renglera a l'autopista	6b1b
Petita indústria 1 i Petita indústria 2. Renglera al Camí del Pla	6b2a
Petita indústria 1 i Petita indústria 2. Aparellada al Camí del Pla	6b2b

3. Condicions de la parcel·lació de la zona Indústria agrupada. Clau 6.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	500 m <sup>2</sup> . S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta.
Front mínim de parcel·la	Article 220	20,00 m.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	25 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona Indústria agrupada. Clau 6.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Indústria agrupada. Clau 6.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.
Alineació de l'edificació	Article 232	L'alineació de l'edificació se situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	8,00 m. L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolupant de la volumetria total de la coberta no superarà els 10 m d'alçada. Claus 6b1a i 6b1b: 8.00 m. Claus 6b2a i 6b2b: 10 m. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: per sobre del darrer forjat, i per sobre de l'alçada reguladora màxima, es construirà un frontal de 0,60 m amb la funció d'amagar la coberta, que s'haurà d'inserir en aquest espai sense que cap element constructiu ni instal·lació no sobrepassi aquesta alçada en aquest punt. Els elements tècnics de les instal·lacions, tals com xemeneies, ponts-grua, conduccions, etc, i altres elements necessaris que superin aquesta alçada, es trobaran subjectes a una autorització especial.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima serà la rasant del vial al centre de la façana. En el cas de façanes aparellades, aquesta cota es prendrà des del límit entre les dues parcel·les, a fi i efecte que les edificacions formin un únic bloc.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	2 plantes (PB +1 PP). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	El nivell de la planta baixa se situarà a +/- 20 cm respecte de la rasant del carrer.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

## 4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Indústria agrupada. Clau 6.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 241	0,80 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coefficient de volum edificable net	Article 243	Segons les Normes urbanístiques generals.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	No s'admet l'ús d'habitatge.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	50%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i a fons de parcel·la.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Es destinarà preferentment a càrrega, a descàrrega i a aparcament. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: caldrà destinar aquests espais a jardí o a arbrat, i no es podran utilitzar com a prolongació de l'activitat.
Separacions mínimes	Article 252	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i, en el seu defecte, 8,00 m. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: l'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
Tanques	Article 253	Segons les condicions de l'entorn i, en el seu defecte, 0,60 m opaques (de formigó, d'obra vista o de pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins a 2,50 m, com a màxim. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: les tanques es realitzaran amb murs de formigó executat <i>in situ</i> , d'una alçada de 0,80 m, amb possibilitat de ressalts de fins a 0,40 m més, en el cas de tanques laterals per a l'anivellació horitzontal entre parcel·les. Per sobre de la tanca massissa s'instal·larà un sistema de tanques metàl·liques semitransparents (tipus <i>Rivisa</i> , <i>Fax</i> o similar) d'alçada màxima d'1,20 m. Clau 6b1a: és obligatòria la plantació lineal de <i>cupressus leylandii</i> + <i>juniperis comunis</i> en l'espai atalussat.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	Només s'admeten aquells que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega d'1,40 m d'alçada, sense que això signifiqui la modificació de la cota de planta baixa, a l'efecte de l'alçada reguladora. En el cas d'anivellació de terres, l'alçada màxima del mur serà d'1,20 m. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: s'admeten, com a màxim, els moviments de terres de, més o menys, 1,20 m respecte del terreny natural. El pendent màxim dels talussos interiors serà del 30%. Clau 6b1a: en el límit de la parcel·la confrontant amb la zona de protecció de l'autopista s'admetrà un mur de contenció d'una alçada màxima d'1,20 m, a partir del qual caldrà formar un talús de pendent màxim 1/3 (alçada-base) que s'encastarà al límit posterior de les naus. A la zona lliure d'edificació es prolongarà aquest talús, i es podrà rematar amb un mur d'alçada màxima de 0,80 m. El conjunt d'aquest talús resultant s'haurà d'enjardinar amb la plantació d'arbrat d'espècies autòctones. Claus 6b1b i 6b2a: en la zona de separació de les parcel·les en aquestes dues subzones, per salvar el desnivell generat entre les dues plataformes veïnes, es podran realitzar murs de contenció d'1,20 m d'alçada màxima. Clau 6b2b: es mantindrà al màxim la topografia existent, evitant engrandir el talús existent, i es plantarà una barrera vegetal. En el cas que sigui necessària una certa adaptació topogràfica, es realitzarà un talús màxim d'1/3 (alçada-base) des de la cota d'esplanació de la nau fins a la part superior del talús existent. En el cas d'anivellació de terres, l'alçada màxima del mur serà d'1,20 m.
Unitat mínima de projecte	Article 255	No s'estableixen unitats mínimes de projecte.

## 4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Indústria agrupada. Clau 6.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació se situarà respectant la localització assenyalada en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. L'edificació es col·locarà, respecte de l'alineació de carrer i de les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés, o similars. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: no s'admeten les construccions auxiliars.
Planta baixa	Article 258	No es fixa una alçada màxima per a la planta baixa.
Planta soterrani	Article 259	S'admet una planta soterrani, amb les condicions definides per al volum principal.
Plantes pis	Article 260	Les alçades de les plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta. Claus 6b1a i 6b1b: la planta pis podrà situar-se fins a la cota 4,95 m, des del punt de referència de l'alçada reguladora. Claus 6b2a i 6b2b: la planta pis podrà situar-se fins a la cota 7,15 m, des del punt de referència de l'alçada reguladora.
Planta coberta	Article 262	Segons les Normes urbanístiques generals. Claus 6b1a, 6b1b i 6b2a i 6b2b: formada per bigues planes de formigó prefabricat tipus <i>ypsilon</i> o similar, de formigó pretensat, amb caps preparats per al pas de canal d'aigua sobre les qual es recolzaran els panells tipus <i>sandwich</i> . S'admeten lluernes a base de plaques translúcides, formats per panells de policarbonat cel·lular, i part de la coberta serà plana per facilitar la col·locació dels elements auxiliars. Els materials i els colors s'han d'adaptar a l'entorn, tot evitant els colors llampants i els materials brillants.
Planta sotacoberta	Article 263	No s'admet.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	Prohibits, llevat dels voladissos puntuals, i integrats al projecte arquitectònic. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: en planta sobresortiran, com a màxim, 0,60 m, i en alçat, a partir dels 4 metres respecte del punt d'aplicació de l'alçada reguladora. Prohibits en les façanes principal i posterior.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: s'admet adossar, a les façanes laterals, escales i rampes d'accés a les plantes pis.
Composició de la façana	Article 269	Segons les Normes urbanístiques generals. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: es realitzarà amb els materials següents: formigó, vidre (limitat al 20% de la superfície del conjunt de les façanes), alumini i metall. Resten prohibits aquells materials que necessiten un acabament posterior. El sòcol tindrà una alçada de 3 metres i estarà format per plaques de formigó prefabricat. La resta del tancament vertical exterior es resoldrà amb el tipus de façana <i>sandwich</i> i els materials següents: acer galvanitzat a l'interior (aïllament tèrmic) i xapa metal·litzada de perfil <i>min-ona</i> o similar a l'exterior. Els materials i els colors s'han d'adaptar a l'entorn, tot evitant els colors llampants i els materials brillants.

## 5.1. Condicions d'ús de la zona Indústria agrupada urbana. Clau 6a.

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicionat (1)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicionat (3)	Compatible	Dominant
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Condicionat (4)	Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (2)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

Pel que fa a la regulació dels usos de les subzones, s'estarà a allò que estableix, de manera particular, el planejament derivat que ha generat la subzona.

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

- (1) Són d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret 1/2009, d'establiments comercials, i es poden implantar *Establiments comercials singulars*, que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i de carburants, d'embarcadors i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i d'articles de sanejament, i els centres de jardineria i de viviers.
- (2) S'admeten només aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
- (3) Es podrà autoritzar, mitjançant un Pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i que compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i la sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima, o bé amb més d'un vial amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per a l'accés i l'evacuació en els casos d'emergència).
- (4) S'admeten només aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en què està localitzada aquesta zona.



## 5.2. Condicions d'ús de la zona Indústria agrupada separada. Clau 6b.

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Dominant
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Dominant	Dominant	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) S'admeten només aquelles que siguin complementàries i vinculades a l'ús principal industrial propi de la parcel·la.

## 6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Indústria agrupada. Clau 6.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: es reservarà per a cada parcel·la una plaça per cada 100 m <sup>2</sup> de sostre, i caldrà preveure un lloc d'estacionament per a càrrega i descàrrega, que haurà d'ubicar-se dins la parcel·la. Claus 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: un màxim d'1 qual/parcel·la.
---	--

**CAPÍTOL SETÈ. ÀREA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES. CLAU 8****Article 167. Definició i zones**

1. L'àrea de terciari i dotacions privades comprèn aquelles activitats d'equipaments o de serveis terciaris i logístics existents actualment al municipi de Sant Andreu de Llavaneres, i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dins el sistema d'equipaments públics.
2. Els usos generals d'aquesta àrea són el de serveis, el terciari i el d'equipaments.
3. Inclou les zones següents:
  - Terciari i dotacions privades Clau 8

**Secció primera. Terciari i dotacions privades****Article 168. Terciari i dotacions privades. Clau 8**

1. Definició. Comprèn els sòls que acullen en l'actualitat usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats a l'interior del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i que, a la vegada, complementen el sistema de dotacions públiques incloses dins els equipaments d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Per a l'ampli ventall d'edificacions que aquesta zona inclou serà necessària la tramitació, per cada nova edificació o per l'ampliació de les existents, d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les determinacions contingudes en aquestes Normes urbanístiques.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. Atesa la diferent funció dels diferents serveis, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

<b>Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal</b>	<b>Claus</b>
Oficines	8a
Hotels i allotjaments col·lectius	8b
Comercial	8c
Recreatiu i lúdic	8d
Esportiu	8e
Docent	8f
Cultural, social i religiós	8g
Sanitàrioassistencial	8h
Altres o sense ús assignat	8i
Serveis tècnics	8j

Dins les diferents subzones s'inclouen un conjunt de serveis i d'edificacions de diferent naturalesa, que per la seva funció anterior o per l'assignació més concreta en el desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal anterior, tenen assignats usos i condicions concrets que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal considera oportú mantenir per la funció que fan dins el teixit consolidat.

La relació dels diferents sòls destinats a Terciari i dotacions privades que el Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica és la següent:

- **Terciari i dotacions privades en l'ús d'oficines:**
  - Can Mandri Clau 8a1
- **Terciari i dotacions privades en hotels i en allotjaments col·lectius:**
  - Hotel del Parc Clau 8b1
  - Can Graupera Clau 8b2
  - Hotel-apartament Castell de Mar  
(s'accepta l'ús d'hotel-apartament) Clau 8b3
- **Terciari i dotacions privades en l'ús comercial:**
  - L'Ametllareda Clau 8c1
  - L'Ametllareda 2 Clau 8c2
- **Terciari i dotacions privades en l'ús recreatiu i lúdic:**
- **Terciari i dotacions privades en l'ús esportiu:**
  - L'Ametllareda Clau 8e1
  - El Balís Clau 8e2
- **Terciari i dotacions privades en l'ús docent:**
- **Terciari i dotacions privades en els usos cultural, social i religiós:**
  - Casal de Llaveneres Clau 8g1
  - Llar els Germans Franciscans de la Creu Blanca Clau 8g2
- **Terciari i dotacions privades en l'ús sanitarioassistencial:**
  - Residència geriàtrica l'Oval Clau 8h1
  - Residència geriàtrica la Trobada Clau 8h2
  - Residència geriàtrica la Torre Gran Clau 8h3
- **Terciari i dotacions privades en altres usos:**
  - Serveis al Polígon industrial Clau 8i1

## 3. Condicions de la parcel·lació de la zona Terciari i dotacions privades. Clau 8.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la	Article 218	Segons les Normes urbanístiques generals.
Parcel·la mínima	Article 219	Es consideraran parcel·les indivisibles les existents.
Front mínim de parcel·la	Article 220	Els existents.
Fons de parcel·la	Article 221	Segons les Normes urbanístiques generals.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	Les existents.

## 4. Condicions de l'edificació de la zona Terciari i dotacions privades. Clau 8.

Totes les actuacions que es realitzin en solars qualificats de zona Terciari i dotacions privades. Clau 8, requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, que s'ajustarà a les condicions i als paràmetres d'aquesta zona, i que justificarà la seva integració en l'entorn en el qual es vol emplaçar.

El Pla de millora urbana d'ordenació de volums, de manera específica, s'ajustarà a allò que estableix l'article 246. *Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat*, d'aquestes Normes urbanístiques.

## 4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Terciari i dotacions privades. Clau 8.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.
Alineació de l'edificació	Article 232	En els serveis privats sobre teixits en edificació contínua l'edificació se situarà sobre l'alineació del carrer, segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona confrontant.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona adjacent. En el seu defecte, s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Amb caràcter general, l'alçada màxima serà PB +2 PP. No obstant això, l'alçada s'haurà d'ajustar a les condicions de l'entorn, havent de justificar una major alçada en el cas que l'entorn tingui unes alçades inferiors a l'assenyalada amb caràcter general.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals.

## 4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona Terciari i dotacions privades. Clau 8.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 238	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació només en els serveis privats sobre teixits d'edificació contínua i compacta.
Pati d'illa	Article 239	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació només en els serveis privats sobre teixits d'edificació contínua i compacta.

## 4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Terciari i dotacions privades. Clau 8.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Coeficient d'edificabilitat neta	Article 241	En els teixits d'edificació contínua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i de l'alçada edificables. En la resta de casos s'ajustarà, segons les condicions de l'entorn o el planejament derivat que va originar aquesta qualificació, llevat de si es determina a l'apartat següent el sostre edificable màxim.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	En els teixits d'edificació contínua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i de l'alçada edificables i, en la resta de casos, segons allò que resulti de l'aplicació de l'edificabilitat neta, llevat de si a continuació s'assenyala el contrari: Clau 8a1: 1.880,41 m <sup>2</sup> sostre. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8b1: 4.159,77 m <sup>2</sup> sostre. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8b2: 1.405,82 m <sup>2</sup> sostre. Clau 8c1: 379,50 m <sup>2</sup> sostre. Clau 8c2: 434,75 m <sup>2</sup> sostre. Clau 8c3: 558,33 m <sup>2</sup> sostre. Clau 8e1: 983,90 m <sup>2</sup> sostre. Clau 8e2: 1.147,20 m <sup>2</sup> sostre. Clau 8g1: 942,77 m <sup>2</sup> sostre. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8g2: 735,69 m <sup>2</sup> sostre. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8h1: 1.072,32, m <sup>2</sup> sostre. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8h2: 368,14 m <sup>2</sup> sostre. Clau 8h3: 501,86 m <sup>2</sup> sostre. Clau 8i1: 551,00 m <sup>2</sup> sostre.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, a la vigilància o a la guarda del servei, i amb un sostre màxim del 15% del sostre total admès.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	En els teixits d'edificació contínua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i de l'alçada edificables. En la resta de casos s'ajustarà, segons les condicions de l'entorn o el planejament derivat que va originar aquesta qualificació: Clau 8a1: 35%. L'ocupació respectarà la vegetació singular i principal de la parcel·la que conforma una unitat amb l'edifici catalogat. Clau 8b1: 20%. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8b2: 50%. Clau 8b3: 33,44%. Clau 8c1: 30%. Clau 8c2: 63,89%. Clau 8e1: 10%. Clau 8e2: 30%. Clau 8g1: 30%. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8g2: 35%. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8h1: 30%. Edifici catalogat. S'ajustarà a allò que estableix el Catàleg. Clau 8h2: 20%. Clau 8h3: 30%.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	Article 246	Es mantindran els arbres segons allò que estableix l'article 246 del Pla d'ordenació urbanística municipal.
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 248	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona confrontant. En el seu defecte, s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt d'aplicació de l'alçada referida a la parcel·la	Article 249	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250	Com a norma general, l'alçada màxima serà PB +2 PP. No obstant això, l'alçada s'haurà d'ajustar a les condicions de l'entorn, havent de justificar una major alçada en el cas que l'entorn tingui una alçada inferior a l'assenyalada com a norma general.
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 251	Segons les Normes urbanístiques generals.
Separacions mínimes	Article 252	En els teixits en edificació discontinua s'aplicaran les condicions de la zona confrontant. Caldrà, si escau, respectar els límits d'ocupació establerts en els plànols de qualificació detallada del sòl
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	Segons les Normes urbanístiques generals.
Unitat mínima de projecte	Article 255	Segons les Normes urbanístiques generals.

#### 4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Terciari i dotacions privades. Clau 8.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	En els serveis privats sobre teixits en edificació contínua l'edificació se situarà sobre l'alineació del carrer, segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona confrontant. Caldrà, si escau, respectar els límits d'ocupació establerts en els plànols de qualificació detallada del sòl.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 262	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta sotacoberta	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Regles sobre mitgeres	Article 265	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 266	Segons les Normes urbanístiques generals.
Elements sortints	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Celoberts	Article 268	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 269	Segons les Normes urbanístiques generals.

5. Condicions d'ús de la zona Terciari i dotacions privades. Clau 8.

En cada cas dels serveis es considera obligatori l'ús i l'activitat actual assenyalats anteriorment, i que identifiquen al servei en concret. En el cas de la dotació privada situada al Polígon industrial, amb la clau 8i1, els usos admesos són el sociocultural, el de restauració, l'esportiu, el recreatiu i l'aparcament. La modificació o la implantació d'usos o d'activitats, diferents dels assenyalats en el nom de la subzona, comportarà la Modificació puntual d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, havent-se de justificar que aquests no comportaran distorsions en el teixit edificat del seu entorn, com és la mobilitat, l'accessibilitat, el paisatge, la sostenibilitat, etc.

Els usos principals només es podran ubicar al primer soterrani o a l'edificació sobre rasant.

Per a l'ús hoteler, per als allotjaments col·lectius, per a l'ús recreatiu i lúdic, per a l'ús esportiu, per a l'ús docent, per als usos cultural, social i religiós, i per a l'ús sanitarioassistencial s'admetrà només un establiment per parcel·la.

Per als usos de dotacions privades, en oficines i en comercial, s'admetrà un màxim d'un establiment per cada 200 m<sup>2</sup> de construcció sobre rasant, sempre que comparteixin els elements comuns d'accés i la pròpia parcel·la.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hotel·ler	Comerç petit
Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Condicionat (2)	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicionat (3)	Compatible	Compatible
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, a la vigilància o a la guarda del servei, i amb un sostre màxim del 15% del sostre total admès.
- (2) Només s'admeten a la clau 8c. Són d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret 1/2009, d'establiments comercials, i es poden implantar *Establiments comercials singulars*, que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i de carburants, d'embarcadors i d'altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i d'articles de sanejament, i els centres de jardineria i de viviers.
- (3) Es podrà autoritzar, mitjançant un Pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i que compleixi els requisits següents: justificar que es preveu un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i la sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima, o bé amb més d'un vial amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per a l'accés i l'evacuació en els casos d'emergència).

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Terciari i dotacions privades. Clau 8.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques.
---	---

**CAPÍTOL VUITÈ. ÀREA DE CONJUNTS UNITARIS. CLAU 9****Article 169. Definició i zones**

1. L'àrea de conjunts unitaris inclou una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte de la resta de les construccions, que van ser construïts de manera unitària en algun moment de la formació del municipi de Sant Andreu de Llavaneres. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de manera unitària, més enllà del fet concret d'un únic edifici individual.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són els següents: la superfície de la parcel·la, la façana, la posició de l'edificació, l'edificabilitat, l'alçada, el nombre de plantes i els usos.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.
3. Inclou les zones següents:

- Conjunts unitaris Clau 9

**Secció primera. Conjunts unitaris****Article 170. Conjunts unitaris. Clau 9**

1. Definició. Comprèn una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte de la resta de les construccions, que van ser construïts de manera unitària en algun moment de la formació del municipi de Sant Andreu de Llavaneres. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de manera unitària, més enllà del fet concret d'un únic edifici individual.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són els següents: la superfície de la parcel·la, la façana, la posició de l'edificació, l'edificabilitat, l'alçada, el nombre de plantes i els usos.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 9.

2. Subzones. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal identifica les subzones corresponents, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona.

Les subzones que diferencia aquest Pla d'ordenació urbanística municipal són les següents:

Relació de les subzones del Pla d'ordenació urbanística municipal	Claus
Conjunt de cases <i>Grup Betlem</i> . Blocs	9a1
Conjunt de cases <i>Grup Betlem</i> . Habitatges unifamiliars	9a2

3. Condicions de la parcel·lació de la zona Conjunts unitaris. Clau 9, i de la subzona Conjunt de cases *Grup Betlem*. Clau 9a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 217	-.
Parcel·la	Article 218	-.
Parcel·la mínima	Article 219	L'existent.
Front mínim de parcel·la	Article 220	L'existent.
Fons de parcel·la	Article 221	-.
Fondària mínima de parcel·la	Article 222	L'existent.

4. Condicions de l'edificació de la zona Conjunts unitaris. Clau 9, i de la subzona Conjunt de cases *Grup Betlem*. Clau 9a.



CVE-DOGC-A-13052027-2013

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona Conjunts unitaris. Clau 9, i de la subzona Conjunt de cases *Grup Betlem*. Clau 9a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 228	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	Article 229	Segons les Normes urbanístiques generals.
Rasant de carrer o de vial	Article 230	Segons les Normes urbanístiques generals.
Amplada de carrer o de vial	Article 231	Segons les Normes urbanístiques generals.
Alineació de l'edificació	Article 232	Segons el plànol de regulació del sòl urbà.
Alçada reguladora referida al carrer	Article 233	Segons les edificacions actuals.
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 234	Segons les Normes urbanístiques generals.
Nombre de plantes referit al carrer	Article 235	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà, que coincideix amb les edificacions actuals.
Planta baixa referida al carrer	Article 236	Segons les Normes urbanístiques generals.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona Conjunts unitaris. Clau 9, i de la subzona Conjunt de cases *Grup Betlem*. Clau 9a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 238	Segons el plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	Article 239	Segons el plànol de regulació del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona Conjunts unitaris. Clau 9, i de la subzona Conjunt de cases *Grup Betlem*. Clau 9a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 240	Segons les Normes urbanístiques generals.
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes.
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 244	Clau 9a1: s'admet un nombre màxim d'habitatges equivalent a allò establert legalment a la parcel·la. Clau 9a2: 1 ha/parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 246	Segons el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Estarà preferentment enjardinat.
Patis davant i posterior de parcel·la	Article 247	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les Normes urbanístiques.
Tanques	Article 253	Segons les Normes urbanístiques generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 254	En l'interior del pati d'illa només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	Article 255	La Unitat mínima de projecte es correspon amb la totalitat del conjunt unitari, de manera que només s'admetran modificacions en el cas que hi hagi una nova ordenació prevista per al conjunt unitari edificat.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona Conjunts unitaris. Clau 9, i de la subzona Conjunt de cases Grup Betlem. Clau 9a.

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà.
Edificacions principal i auxiliar	Article 257	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta baixa	Article 258	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta soterrani	Article 259	Segons les Normes urbanístiques generals.
Plantes pis	Article 260	Segons les Normes urbanístiques generals.
Planta coberta	Article 261	Les cobertes s'adaptaran a les condicions actuals existents de manera que, en els projectes de remodelació o de reforma, no s'admetran variacions respecte de la volumetria, de l'envolupant i de la coberta actual.
Planta sotacoberta	Article 262	Segons les Normes urbanístiques generals.
Volum màxim d'un edifici	Article 263	Segons les Normes urbanístiques generals.
Regles sobre mitgeres	Article 264	Segons les Normes urbanístiques generals.
Cossos sortints	Article 265	Es respectaran els actuals.
Elements sortints	Article 266	Es respectaran els actuals.
Celoberts	Article 267	Segons les Normes urbanístiques generals.
Composició de la façana	Article 268	El tractament de les façanes, pel que fa als materials de la façana i de les fusteries, a la coberta, a les obertures i a la composició i, en general, a tots els aspectes exteriors de l'edificació, s'ajustarà als projectes originals que els van originar, amb les millores tècniques corresponents del moment actual. No s'admetran altres intervencions en la façana i en l'aspecte exterior de l'edificació, que aquelles destinades a homogeneïtzar el conjunt edificat. Aquestes actuacions no cal que siguin executades per a la totalitat del bloc, sinó que s'admeten intervencions individuals a les construccions, però sempre sota aquest principi general.

CVE-DOGC-A-13052027-2013

5. Condicions d'ús de la zona Conjunts unitaris. Clau 9, i de la subzona Conjunt de cases *Grup Betlem*. Clau 9a.

Per a l'ús residencial especial, per a l'ús hotel·ler, per a l'ús de restauració, per a l'ús recreatiu, per a l'ús de magatzems, per a l'ús d'indústria I, per a l'ús educatiu, per a l'ús assistencial, per a l'ús sanitari, per a l'ús sociocultural, per a l'ús esportiu, per a l'ús administratiu i per a l'ús d'aparcament s'admetrà només un establiment per parcel·la.

Per a l'ús de comerç petit, per a l'ús d'oficines i per a l'ús de serveis s'admetrà un màxim d'un establiment per cada 200 m<sup>2</sup> de construcció sobre rasant, sempre que comparteixin els elements comuns d'accés i la pròpia parcel·la.

Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hotel·ler	Comerç petit
Compatible	Dominant (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Compatible	Compatible
Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (4)
Indústria II	Indústria III	Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu
Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Administratiu	Serveis tècnics	Estacionament i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condicionat (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

- (1) En la subzona 9a2 no s'admet l'habitatge plurifamiliar.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt en què estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
- (3) Estan condicionats al compliment de l'Ordenança municipal reguladora corresponent dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i la descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i al primer soterrani.
- (5) Els edificis d'aparcament possibles respectaran especialment la integració en el conjunt en què siguin edificats. Seran incompatibles amb carrers de vianants.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona Conjunts unitaris. Clau 9.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 282 i següents de les Normes urbanístiques.
---	---

## TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 171. Definició, funció i objectius

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:
  - a. Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
    - Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o de la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
    - Que estiguin contemplats com a tals per un Pla director urbanístic, d'acord amb allò que estableix l'article 56 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
    - Que estiguin subjectes a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
  - b. Aquells terrenys que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat, per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible que defineix l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
  - c. Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.
2. En concret, les finalitats del Pla d'ordenació urbanística municipal en la regulació del sòl no urbanitzable són:
  - a. Preservar el medi natural del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
  - b. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
  - c. Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.
  - d. Protegir els espais i els elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, de potenciar la biodiversitat i de constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.
  - e. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla d'ordenació urbanística municipal admet en cada zona del sòl no urbanitzable, de manera que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació que defineix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen el Text refós de la Llei d'urbanisme, la legislació sectorial i aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
  - f. Regular els sistemes i els elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.
  - g. Establir els criteris sobre les característiques i les localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, a instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i al manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com determinar els instruments i els procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiciona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la defensa de la fauna,

de la flora i de la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

- a. Funció productiva: aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
  - b. Funció ambiental: en aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de la flora i de la fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
  - c. Funció cultural: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i en la utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i del seu entorn rural.
  - d. Funció lúdica: aquest sòl és també necessari per a la població com a espai d'esplai, de lleure i de repòs dels ciutadans.
4. El sòl classificat com a sòl no urbanitzable, en funció dels valors i de les finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o de la seva naturalesa, o que lesionin o impedeixin els valors o les finalitats esmentats.
  5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica també, com a sòl no urbanitzable, els hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE, i al Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la transposa, així com a les modificacions posteriors.

#### **Article 172. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol 1. *Règim jurídic del sòl*, a escala 1:12.000.
2. L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza sobre la base de la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la seva inclusió en zones i en sistemes, i sobre la base de les proteccions ambientals i la definició dels seus elements bàsics, que són referents en la regulació d'aquest sòl que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Pel que fa a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix les següents:

Clau	Denominació o nom de la zona
10	Plana agrícola de la costa
11	Serralada de Llavanes

3. Pel que fa a l'establiment i a la regulació dels sistemes en el sòl no urbanitzable, s'estarà a les condicions que determina de manera general el títol II, del capítol V d'aquestes Normes urbanístiques.

4. D'altra banda, en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'identifiquen els denominats *components de qualificació*, que suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general que estableix la qualificació del sòl no urbanitzable. Els *components de qualificació* es corresponen amb la cobertura vegetal del sòl i s'entenen com una regulació dinàmica del sòl no urbanitzable, precisament pel seu caràcter variable i evolutiu al llarg del temps. Les limitacions que s'imposen als diferents *components de qualificació* s'estableixen a cada zona concreta de les detallades en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Els diferents *components de qualificació* en les diferents àrees del sòl no urbanitzable són els que segueixen a continuació:

Clau	Denominació o nom del component de qualificació
	<i>Components de qualificació de la Plana agrícola de la costa</i>
co	Conreus
ea	Espais arbrats
al	Alocars
sd	Serveis i dotacions privades
	<i>Components de qualificació de la Serralada de Llavanes</i>
eo	Espais oberts en la massa forestal
ve	Verneda
av	Avellanosa
al	Alzinars
su	Suredes
pi	Pinedes

#### **Article 173. Desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en sòl no urbanitzable**

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la seva aplicació immediata, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.
2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.
3. Els plans especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a sòl no urbanitzable, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
4. Els límits pel que fa als usos admissibles en sòl no urbanitzable seran els que assenyalen la legislació vigent del Text refós de la Llei d'urbanisme, en matèria d'urbanisme.
5. En aquells sòls en els quals el Pla d'ordenació urbanística municipal ja preveu la redacció de plans especials en instal·lacions esportives preexistents, tals com golf, hípica i tennis, caldrà que els usos els limitin a aquests que estiguin vinculats a la pràctica esportiva segons cada cas i a les instal·lacions complementàries que siguin mínimes i imprescindibles per al funcionament correcte de l'activitat principal. Així mateix, caldrà excloure qualsevol activitat que no tingui vinculació directa amb l'esportiva principal.

D'altra banda, i respecte de les ampliacions potencials, en cada cas caldrà justificar de manera fefaent la necessitat d'ampliació de les instal·lacions esmentades i es limitaran a aquelles que siguin estrictament imprescindibles per als serveis tècnics i per a les instal·lacions requerides per als usos admesos, etc.

6. Tot plegat, sens perjudici d'obtenir les autoritzacions preceptives per part d'altres administracions competents per raó de la matèria.

**CAPÍTOL SEGON. CONDICIONS GENERALS DE PROTECCIÓ EN SÒL NO URBANITZABLE****Article 174. Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable**

A l'efecte de la regulació del sòl no urbanitzable i de l'aplicació de les determinacions que estableixen aquestes Normes urbanístiques per a aquesta classe de sòl, caldrà interpretar els conceptes següents de conformitat amb les definicions que s'hi estableixen en cada cas:

**1. Sòl natural:**

S'entén per sòl natural aquell que s'ha desenvolupat a partir de la meteorització de la roca mare local i de la seva interacció amb els processos biològics. Inclou, així, materials minerals, matèria orgànica i éssers vius.

El sòl es caracteritza per les característiques següents:

- Textura del sòl: es defineix segons la relació proporcional dels diferents diàmetres de les partícules minerals que componen el sòl.
- Estructura del sòl: és originada per la combinació de l'arranjament de les partícules minerals del sòl i dels compostos originats per la matèria orgànica, formant agregats que tenen un caràcter persistent.
- Roca mare local: és el material mineral o la roca aflorant que té les mateixes característiques i origen geològic que allò que es troba en profunditat en el mateix lloc o que ha arribat transportat per processos naturals, ja sigui per transport fluvial, o per moviment lateral gravitacional i els processos deposicionals que es deriven, així com per transport eòlic.

**2. Conreu sobre sòl natural:**

S'entenen com a conreu sobre sòl natural aquells on el cultiu de la planta es verifica directament sobre la capa de sòl natural sense haver-hi cap separació entre la planta i la capa de sòl. No es consideren conreu sobre sòl natural aquells realitzats en hivernacles, sota malles d'ombreig, en contenidors o en taules.

**3. Vegetació potencial:**

S'entén per vegetació potencial el conjunt d'espècies vegetals autòctones que, de manera espontània, es poden desenvolupar en un indret determinat de manera estable i en funció dels factors ecològics locals, com són el clima i les propietats físiques i químiques del sòl.

**4. Bosc:**

És la superfície de terreny ocupada per vegetació dominada per arbres, segons defineix l'article 2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya.

**5. Bosc interior:**

És la porció de bosc situada, com a mínim, a cent metres del seu perímetre extern.

**6. Diàmetre normal:**

És el diàmetre del tronc d'un arbre mesurat a 1,30 m, a l'alçada del pit, per sobre del terra.

**7. Base agrícola:**

És la superfície de sòls agrícoles, terres de conreu, prats, pastures i plantacions d'arbres de fusta en terres de conreu, susceptible de rebre aplicacions de dejeccions ramaderes en profit de l'agricultura.

**8. Densitat (peus/ha):**

És el nombre de peus (arbres) d'almenys 5 cm de diàmetre normal per unitat de superfície.

**Article 175. Protecció de les aigües**

L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la legislació sectorial aplicable en matèria d'aigua.

**1. Aigües residuals:**

Queda totalment prohibit abocar residus de cap tipus a la llera dels cursos d'aigua naturals o artificials, rius, torrents, sèquies, etc.

Les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- Connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.
- Depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fang mínima, quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
- Quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, la depuració mitjançant sistemes de tractament biològic amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions que estableix la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent. Les activitats i les edificacions disseminades en sòl no urbanitzable, independentment de les seves característiques, han de resoldre el tractament de les aigües residuals que s'aboquen mitjançant sistemes que garanteixin, almenys, el compliment dels paràmetres de qualitat que estableix el Reglament del Domini Públic Hidràulic. D'altra banda, es recomana que els nivells màxims s'adaptin a aquells que estableix la Directiva Marc Europea:

	Reglament del Domini Públic Hidràulic	Directiva Marc 2000/60/CE, d'aigües
<b>DBO<sub>5</sub></b>	40 ppm	25 ppm
<b>Sòlids en suspensió</b>	80 ppm	35 ppm
<b>Nitrogen total</b>	15 ppm	15 ppm

Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Administració que correspongui dels tractaments previs a l'abocament necessaris per descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent.

Totes les activitats ubicades al terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres, qualssevol que siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals, de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense l'autorització prèvia de permís d'abocament del Consell Comarcal, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres no autoritzarà l'obertura, l'ampliació, la modificació o el trasllat de cap establiment.

**2. Regulació d'obres hidràuliques de reg:**

La construcció d'un embassament de reg requerirà la sol·licitud de llicència municipal i, quan ho determini la Llei, l'informe favorable de l'Administració competent, especialment pel que fa a la prevenció de ruptura. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el disseny de la sortida d'aigües amb filtres de grava o qualsevol altre sistema filtrant, que assegurin la sortida d'aigua sense materials en suspensió que puguin provocar obturacions dels sistemes de reg. A més a més, s'hauran de dissenyar sistemes de protecció dels amfibis, tals com rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10% i un disseny del fons amb cubetes a una cota inferior a la cota de sortida de l'aigua, que assegurin la persistència d'aigua un cop l'embassament és buit.

Es prohibeix l'addició de productes químics, fertilitzants o fitosanitaris, a l'aigua de l'embassament, que puguin suposar un perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en el cas d'immersió en l'aigua de l'embassament.



Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls, tals com vessament, infiltració, etc).

#### **Article 176. Normes relatives als residus**

##### **1. Residus agraris i ramaders:**

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits que estableix la legislació vigent, que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, dels afluents de fums i gasos, així com d'altres residus, i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i, en cap cas, a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial, a la xarxa hídrica, a les zones tipificades com a vulnerables i en aquelles en què les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació es prohibeixen específicament.

Per tal d'evitar que una mateixa parcel·la rebí dejeccions ramaderes de més d'una explotació, cada Pla de gestió haurà de demostrar que les terres agrícoles incloses com a base agrícola del Pla d'ordenació urbanística municipal no formen part de cap altre Pla de gestió de dejeccions ramaderes.

##### **2. Productes agroquímics:**

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cisternes aplicadores de fertilitzants i de fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

##### **3. Residus de la construcció:**

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, d'excavació i dels processos de desmantellament i d'enderroc d'edificis i d'instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions que conté la legislació aplicable en matèria d'enderrocs i de residus de la construcció.

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, d'excavació o de construcció, les operacions de destriament o de recollida selectiva projectades per als residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o de disposició del rebuig en què es gestionaran en el cas que no s'utilitzin o es reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per a enderrocs, per a noves construccions o per a excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, d'acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

##### **4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:**

Els particulars o les entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de qualsevol tipologia de residu hauran d'obtenir autorització ambiental sobre la base del que determina la legislació sectorial d'aplicació en matèria ambiental. Els particulars o les entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitats i se sotmetran al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o els equipaments que desenvolupin activitats de tractament, d'emmagatzematge o d'eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal, i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, la reutilització i la valoració dels materials residuals.

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Administració que correspongui, així com la descàrrega en dipòsits o els abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents d'aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Les instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un Pla especial urbanístic en què es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació de la destinació final dels residus tractats.

**Article 177. Protecció de la biodiversitat**1. Protecció de la flora, de la fauna i dels hàbitats naturals:

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la Directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i de la flora i de la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a hàbitats d'interès comunitari.

Es consideraran objecte d'especial protecció els enclavaments existents de vegetació singular formats per alocars, verneda sigui el que sigui el seu estat de conservació, avellanoses i arbres i arbredes d'interès local o comarcal. Podran tenir aquesta mateixa consideració altres enclavaments que es defineixin en el futur, arran de l'ampliació del coneixement sobre el territori o de l'aplicació de nous criteris de definició de la singularitat.

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà establir mesures de protecció de sectors territorials concrets en què es trobin els enclavaments de vegetació singular, i afavorir-ne la conservació i el desenvolupament, si escau.

2. Manteniment dels marges dels conreus:

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat es vetllarà pel manteniment de la vegetació i dels arbres que apareixen en els marges dels conreus. En el cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu mitjançant sega o desbrossament mecànic o manual. Els arbres autòctons dels marges de camins, de conreus i de la xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal.

Es recomana no cremar i/o no aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les. En el cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació per afectar la productivitat del conreu es prioritzaran les actuacions de control selectiu mitjançant desbrossament manual o sega.

3. Protecció de l'arbrat:

Concepte d'arbre singular: l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres elaborarà el Catàleg d'arbres singulars del municipi de Sant Andreu de Llavaneres. Fins a la redacció d'aquest document, i sense ser exhaustius, els criteris que es podran fer servir per a la identificació d'arbres singulars són els que segueixen a continuació:

Diàmetres normals en centímetres a partir dels quals un arbre d'una espècie determinada assoleix la categoria d'arbre singular:

Espècie	Diàmetre
<i>Pinus halepensis</i>	40 cm
<i>Pinus pinea</i>	50 cm
<i>Quercus humilis</i>	25 cm
<i>Quercus ilex</i>	25 cm
Altres espècies	60 cm

\*Taula provisional mentre l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres no disposi de Catàleg d'arbres singulars.

Obligatòriament, s'han de trasplantar els arbres singulars o s'ha de realitzar la seva plantació de restitució.

S'ha de mantenir viu en el cas d'obres a menys de 4 m de distància del tronc. En el cas de mort com a conseqüència de les obres o d'altres actuacions dutes a terme, cal realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie, en el lloc indicat pels serveis tècnics de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres. La quantitat d'unitats d'arbres de la plantació de restitució s'ajustarà a la fórmula següent:

$$N = X - D$$

Essent:

N = el nombre d'arbres que s'han de plantar en concepte de restitució.

X = el diàmetre normal de l'arbre singular en centímetres.

D = el diàmetre normal de l'arbre a plantar en concepte de restitució.

Únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm d'alçada, des de la superfície del medi de conreu.

4. Permeabilitat biològica de les infraestructures i dels tancaments:

La implantació de noves infraestructures lineals al territori, tals com carreteres, ferrocarril, etc, o la reforma de les ja existents, que suposin l'aparició d'una barrera física, caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la seva permeabilitat biològica. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o quan separin dues àrees d'interès natural.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmunts, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna. Sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per escullera. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda verticals, caldrà tancar l'entrada amb reixes horitzontals de llum inferior a 10 mm.

Les tanques dels conreus i de les zones ocupades per vegetació natural hauran de ser permeables al pas de la fauna terrestre. Aquesta condició comporta que, com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i d'1 m<sup>2</sup> de secció.

5. Control de la introducció d'espècies invasores:

Amb l'objectiu d'evitar nous impactes derivats de l'alliberament d'espècies potencialment invasores, queden prohibides les activitats econòmiques de manteniment i de reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc respecte de les espècies autòctones.

**Article 178. Protecció dels sòls i del relleu**

1. Queden prohibides les activitats que comportin l'erosió o l'alteració de la textura natural del sòl més enllà dels percentatges i de les condicions establerts en la regulació específica de cada zona de sòl no urbanitzable. Els moviments de terres que suposin alterar la cota del terreny més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 187.2.f del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. En el cas de realitzar moviments de terres i actuacions de millora de les propietats del sòl, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.
3. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de 3 m d'alçada. Per tal de minimitzar l'impacte paisatgístic dels seus sistemes de contenció caldrà complir el següent:
  - Per a desmunts o terraplens que donin lloc a salts topogràfics de més d'1,50 m cal preveure, forçosament, una solució en talús. Els talussos generats tindran un pendent màxim del 60% i caldrà mantenir una distància mínima de 5 m entre els talussos. Així mateix, es realitzarà la plantació d'arbrat i d'altra vegetació arbustiva en tota la seva extensió, la qual serà exclusivament d'espècies autòctones.
  - Per a desmunts o terraplens que donin lloc a salts topogràfics de menys d'1,50 m s'admetran marges tractats amb murs de pedra seca o amb escullera. La cara vista de les pedres no podrà superar la dimensió d'1 m<sup>2</sup>. Tanmateix, la dimensió de les pedres podrà ser superior sempre que es cobreixi amb vegetació.
  - No s'admetran, en cap cas, murs de contenció de formigó vist.

4. No podrà modificar-se la geometria de les vores ni eliminar-ne les franges de vegetació quan la finca es beneficiï d'ajudes vinculades a la preservació de la fauna i dels hàbitats o a la restauració del paisatge tradicional.
5. En l'àmbit de tot el municipi de Sant Andreu de Llavaneres es prohibeix qualsevol activitat que pugui comportar, de manera directa o indirecta, alteració o deteriorament substancial dels elements geològics i, en especial, de cursos d'aigua, de fonts, i de formes erosives del granit, i no es permet la recol·lecció de microformes del relleu granític, com són boles, cassoletes i altres morfologies granítiques similars.

#### Article 179. Protecció del paisatge

1. Qualsevol activitat o implantació d'usos al territori o a l'edificació haurà de realitzar-se de manera que se'n minimitzi l'impacte negatiu sobre el paisatge.
2. Es prohibeix tota implantació de nous elements que, per la situació, l'alçada i el volum, puguin limitar els camps visuals generals, alterin l'harmonia del paisatge i en desfigurin les perspectives. En aquest sentit, es prohibeix la localització de qualsevol construcció o instal·lació, l'alçada de la qual ultrapassi el punt culminant de turons, de colls i de carenes.
3. Es tindrà especial cura amb la implantació de les tanques, de manera que les tanques requerides per a les pràctiques agrícoles i ramaderes, per a la protecció d'instal·lacions i d'equipaments i per a la preservació de la intimitat dels habitatges, adequades a la naturalesa del bé a preservar, es realitzaran d'acord amb les tipologies i amb els materials tradicionals o mitjançant alternatives i disposicions que garanteixin un impacte visual mínim.

Les tanques no podran constituir un obstacle visual, ni comportaran cap alteració de la percepció del paisatge preexistent, i compliran les condicions que estableix l'article 177.4 d'aquesta Normativa urbanística, pel que fa 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.

#### Article 180. Altres normes relatives a la protecció ambiental

1. A més a més del compliment de les condicions de protecció ambiental que estableixen els articles anteriors, caldrà que es compleixin totes aquelles determinacions que estableix la legislació sectorial relatives a:
  - La contaminació lumínica.
  - La contaminació atmosfèrica (emissió de fums, de pols, etc).
  - La contaminació acústica que sigui d'aplicació en el sòl no urbanitzable.
  - La contaminació d'olors.
  - Les radiacions electromagnètiques.
2. Pel que fa a les àrees que estableixen la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, en els sòls no urbanitzables del municipi de Sant Andreu de Llavaneres s'estableixen les àrees següents:

Afecció		
Acústica	A. Zona de sensibilitat acústica alta	<i>Serralada de Llavaneres</i>
	A. Zona de sensibilitat acústica alta	<i>Plana agrícola de la costa</i>
Lumínica	E1. Àrees en les quals només es pot admetre una brillantor mínima	<i>Serralada de Llavaneres</i>
	E2. Àrees en les quals només es pot admetre una brillantor reduïda	<i>Plana agrícola de la costa</i>

**CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE****Article 181. Categories de sòl no urbanitzable**

A partir de l'anàlisi i del reconeixement de les àrees homogènies que reconeix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen les categories següents de sòl no urbanitzable, reflectides en els plànols d'ordenació corresponents:

- *Plana agrícola de la costa* Clau 10
- *Serralada de Llaveneres* Clau 11

**Article 182. Plana agrícola de la costa. Clau 10**

1. Comprèn els terrenys del municipi de Sant Andreu de Llaveneres situats en la part baixa del seu terme municipal, propera a la costa i majoritàriament destinats al conreu agrícola. Aquests sòls constitueixen un espai obert d'una gran importància territorial, tant pel seu valor agrari, econòmic i ambiental, per constituir separadors de la taca urbana dels teixits residencials que històricament s'han situat sobre la primera línia de mar.
2. Els sòls de la *Plana agrícola de la costa* vénen regulats de manera concordant i, en la seva major part, pel Pla director urbanístic del Sistema Costaner, i les actuacions que s'hi realitzin s'hauran d'ajustar a allò que regulen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el Pla director urbanístic del Sistema Costaner.
3. Els sòls inclosos en la *Plana agrícola de la costa* es regularan, de manera més especial i particular amb el conjunt dels sòls inclosos en aquesta categoria agrícola en el municipi de Mataró, mitjançant la tramitació conjunta del Pla especial de desenvolupament i de millora agrícola de les Cinc Sènies i/o la redacció de un Pla especial específic agrícola.

**Article 183. Serralada de Llaveneres. Clau 11**

1. Comprèn el sector del municipi de Sant Andreu de Llaveneres format pels vessants de la *Serralada Litoral*, ocupats majoritàriament per boscos que allotgen bona part de la biodiversitat present al municipi de Sant Andreu de Llaveneres i pels hàbitats d'interès comunitari, definits d'acord amb la Directiva d'hàbitats, així com per algunes espècies animals de major interès. El seu valor radica en l'extensió de la massa boscosa contínua que, a més a més, manté continuïtat amb els boscos de la *Serra del Corredor*.
2. Per la seva posició territorial i per la seva especial significació en el conjunt del territori, es promourà la inclusió d'aquests terrenys dins l'àmbit del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les *Serres del Montnegre i del Corredor*. El règim de protecció que s'estableixi amb el Pla especial indicat no podrà suposar la disminució del grau de protecció que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Mentre no es produeixi la inclusió d'aquest sector en el Pla especial, regiran les determinacions que indica aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. En aquests terrenys que s'inclouen a l'espai *Serres del Litoral Septentrional*, amb el Codi ES5110011 de la Xarxa Natura 2000, seran d'aplicació les directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000, aprovades per l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen Zones d'especial protecció per a les aus, i s'aprova la proposta de Llocs d'importància comunitària.

**Article 184. Elements bàsics del territori en sòl no urbanitzable**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable del municipi de Sant Andreu de Llaveneres, que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en sòl no urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i de les construccions amb l'estructura i amb les característiques físiques del territori en què es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i de reduir-ne l'impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a. L'estructura de la propietat del sòl.
  - b. Els camps de conreu i la geometria de marges i de ribes.
  - c. Els elements naturals de la topografia: carenes i turons.
  - d. La xarxa viària rural.
  - e. La xarxa hidrològica i hidràulica: torrents i desguassos.
  - f. Les masses forestals i el bosc interior.
  - g. Els elements i les edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
  - h. Les masies i les cases rurals.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i de limitacions en l'edificació i en l'ús del sòl que comporten es regulen, de manera genèrica i bàsica, en els articles següents, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### **Article 185. L'estructura de la propietat del sòl**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i al conreu de les finques. Es prohibeixen, en tot cas, les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, d'acord amb allò que preveu l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. La finca mínima en sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establertes en la legislació sectorial vigent. Aquestes unitats són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà	3 ha
- Unitat mínima de conreu en terreny de regadiu	1 ha
- Unitat mínima de producció forestal	25 ha
3. A les diferents zones del sòl no urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix urbanísticament que les noves finques resultants de processos de segregació no seran, en cap cas, inferiors a 2 ha en els sòls de la *Plana agrícola de la costa*, sempre que siguin finques agrícoles de conreu de regadiu, mentre que en les finques agrícoles de conreu de secà o en les finques ermes seran de 3 ha, i seran de 25 ha en els sòls de la *Serralada de Llavanes*. D'acord amb l'anterior, serà d'aplicació tot el que assenyala l'article 196 del Text refós de la Llei d'urbanisme, respecte de la indivisibilitat de parcel·les i de finques.
4. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu, quan aquestes s'agreguin a finques veïnes, i la superfície resultant de l'agrupació i la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona.
5. En qualsevol cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a un vial públic.
6. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o de l'agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte de la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles. Quan es produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima, segons les prescripcions d'aquest article, per a qualsevol títol, aquella serà inedificable amb caràcter general.
7. Les segregacions i les agregacions en sòl no urbanitzable, en tot cas, són subjectes a l'obtenció de llicència municipal.

**Article 186. Els camps de conreu i la geometria de marges i de ribes**

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix, dins els seus objectius, la conservació i la recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un interès paisatgístic elevat i una biodiversitat important. El Pla d'ordenació urbanística municipal vetllarà perquè la mecanització del camp, en aquells espais més rics paisatgísticament assenyalats anteriorment, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i, de manera més particular, en aquells espais de paisatge més fràgil.
2. D'acord amb l'apartat anterior, els conreus tradicionals en feixes que encara resten són elements d'especial protecció en general i de manera particular en les zones de major interès paisatgístic, de manera que són prohibides aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels camps de conreu i de la geometria dels seus marges i feixes.

**Article 187. Els elements naturals de la topografia: carenes i turons**

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i els turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn i, en general, totes aquelles finques amb un pendent superior al 50%, que també configuren el paisatge del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.
2. Els elements naturals de la topografia es consideren ineducables, amb caràcter general.
3. Es prohibeix la col·locació de rètols o d'altres elements publicitaris en tot el sòl no urbanitzable del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, sens perjudici de la possibilitat d'instal·lar els rètols indicadors que siguin necessaris en la xarxa viària, sense que distorsionin la visió del paisatge natural i la silueta del perfil muntanyós.
4. Les construccions permeses en sòl no urbanitzable se situaran en els terrenys menys exposats visualment i, en especial, es prohibiran les construccions sobre les carenes del relleu del terreny, d'acord amb les determinacions de preservació del paisatge que defineix l'article 179.2 d'aquesta Normativa urbanística.

**Article 188. La xarxa viària rural**

1. La definició de la xarxa viària rural i les seves condicions d'ordenació vénen regulades com a sistema viari i queden explícitament reflectides en el plànol de regulació i ordenació del sòl no urbanitzable, a escala 1:8.000.
2. L'amplada dels camins rurals serà, en general, de 5 m, com a mínim, i de 7 m, com a màxim, llevat de si el plànol d'ordenació assenjala una distància major. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i hauran de ser convenientment senyalitzats.
3. Respecte de l'eix dels camins s'estableixen les línies següents:

	<i>Plana agrícola de la costa</i>	<i>Serralada de Llavaneres</i>
Línia de posició de les tanques de les finques	4,00 m	5,00 m
Línia de distància mínima de les edificacions	9,00 m	15,00 m

A la *Serralada de Llavaneres* i, de manera excepcional, a fi i efecte de garantir un impacte paisatgístic menor pel fet de comportar un menor moviment de terres a l'hora de garantir els accessos a l'edificació, es podrà reduir la distància de separació de les edificacions, fins a un mínim de 5,00 m de l'eix del camí.

4. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres vetllarà pel manteniment en bon estat de la base dels vials i per tenir convenientment senyalitzats els camins de les xarxes bàsica i secundària, amb caràcter general de caràcter públic, si no es demostra el contrari.
5. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en els plans especials urbanístics que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els plans de gestió forestal o en programes de l'Administració forestal i/o agrícola.



6. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 3 d'aquest article haurà de respectar el sentit general del traçat (origen i destinació, directrius de la traça, amplada), definit pels planejaments corresponents. S'admeten petits ajustaments del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular, tals com patrimoni vegetal, cultural, etc, de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, l'argumentació i la justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació amb el caràcter de les zones on és situat, així com els usos als quals van destinats.
7. En el ferm de les vies rurals i dels itineraris paisatgístics situats en indrets de marcat significat paisatgístic o territorial es procurarà que la capa de rodament de les vies en què s'admeti la circulació de vehicles podrà ser estabilitzada amb additius, però es procurarà evitar que estigui constituïda per aglomerats bituminosos, per formigó o per tractaments superficials amb lligants asfàltics.
8. D'acord amb l'article 54 del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 5 d'aquest article requerirà, prèviament a la llicència municipal, bé de l'aprovació d'un Pla especial urbanístic, bé de l'aprovació del projecte mitjançant el procediment que preveuen l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 57 del Decret 305/2006, sens perjudici de les autoritzacions de l'Administració forestal que siguin preceptives.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres pugui pronunciar-se respecte de qualsevol actuació que pretengui l'obertura o la modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte en què es defineixin el traçat i les característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i la conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi o, si fos el cas, les mesures correctores que els pal·liïn.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa forestal i de medi natural, en el sentit de no superar els 4 m d'amplada, ni de superar un pendent del 10%, llevat del cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o la modificació d'un camí rural només podran autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica que preveuen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el seu desenvolupament futur.

9. En aquells sectors en què aquest Pla d'ordenació urbanística municipal preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un Pla especial urbanístic, serà aquest instrument el qual definirà exactament la jerarquia de la xarxa viària i dels camins rurals del sector que es desenvolupi, així com el traçat, l'amplada i les característiques dels camins amb criteris objectius i de servei a les explotacions agràries o forestals de l'àmbit de planejament que es desenvolupi respectant, però, la xarxa viària bàsica, que tindrà la condició d'indicativa.

Així mateix, el Pla especial urbanístic corresponent haurà de garantir la compatibilitat de l'ús per al qual es destinen els camins, amb la seva integració paisatgística.

En aquests sectors, en tant no s'aprovin els plans especials corresponents, qualsevol actuació relativa a la xarxa viària i als camins rurals només podrà portar-se a terme, sempre que es respecti la xarxa viària bàsica que preveuen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i el seu desenvolupament futur. Aquestes actuacions requeriran llicència municipal prèvia, la qual tindrà caràcter discrecional. En aquests casos, les determinacions que preveu aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquesta matèria tindran caràcter indicatiu.



**Article 189. La xarxa hidrològica i hidràulica: torrents i desguassos**

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i les condicions d'ús i d'ordenació, vénen regulats en aquestes Normes urbanístiques, pel que fa al Sistema hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació.
2. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula per la legislació sectorial d'aplicació en matèria d'aigües. Això no obstant, qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de llicència municipal i l'autorització de l'organisme de conca.
3. D'acord amb la legislació sectorial actualment vigent, no pot realitzar-se cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior de 5 m de l'aresta exterior de la llera dels torrents i de les rieres reconeguts als plànols d'ordenació i, en tot cas, segons l'article 9.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es prohibeix expressament urbanitzar i edificar en zones inundables. Així mateix, serà preceptiu el permís de l'organisme de conca per a qualsevol actuació en la zona de policia, és a dir, dins els 100 m següents, a banda i banda de la llera, segons regulen els articles 120 i 121 d'aquestes Normes urbanístiques.

**Article 190. Les masses forestals i el bosc interior**

1. Les masses forestals consolidades i, especialment, les de bosc interior, es consideren elements naturals que cal protegir.
2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en relació amb aquestes masses forestals i amb el bosc interior, és preservar-los i protegir un patrimoni natural valuós, així com salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.
3. En les àrees forestals s'admetrà l'explotació forestal si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal, i si compleix allò que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessària l'autorització de l'Administració forestal. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.
4. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i dels torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i, per motius de seguretat, es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

**Article 191. Els elements i les edificacions d'interès històric, tradicional o paisatgístic**

1. Es referencien, en els plànols d'ordenació, aquells elements o edificacions que cal preservar o recuperar, pel seu especial interès històric, tradicional o paisatgístic.
2. D'acord amb l'apartat anterior, l'anomenat *Catàleg de béns protegits* testimonia l'existència, en sòl urbà o en sòl no urbanitzable, d'elements valuosos del patrimoni que cal preservar per raons històriques, tradicionals o paisatgístiques. Sens perjudici del compliment de les condicions de protecció que, en tractar-se d'edificacions o d'elements catalogats, es determini en la legislació sectorial i, si escau, en el Pla especial que ho desenvolupi, la rehabilitació d'aquests edificis o elements ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinada al *Catàleg de béns protegits*.

3. El conjunt d'elements inclosos al *Catàleg de béns protegits* en sòl no urbanitzable és el següent:

01	CB_S01	Can Montalt del Bosch
02	CB_S02	Can Tintoré o can Casals del Torrent
03	CB_S03	Can Cabotí
04	CB_S04	Can Solà
05	CB_S05	Can Cabot de Munt
06	CB_S06	Can Rogent
07	CB_S07	Can Lloreda
08	CB_S08	Capella de la Llorita
09	CB_S09	Can Cabot de Vall
10	CB_S10	Can Negoci
11	CB_S11	Can Catà de la Vall
12	CB_S12	Masoveria de can Catà de la Vall
13	CB_S13	Pedró de can Catà
14	CB_S14	El Molí d'en Cabot
15	CB_S15	Can Berenguer
16	CB_S16	Can Dalmau
17	CB_S17	Can Grauperó Vell
18	CB_S18	Can Xifré

#### Article 192. Les masies i les cases rurals

- La relació de masies constitueix un inventari de les masies i de les cases rurals existents en sòl no urbanitzable i forma la base d'allò que ha de ser el *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable*, que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, i inclou el conjunt d'edificacions que cal preservar o recuperar pel seu interès arquitectònic, històric o paisatgístic, i per correspondre a una estructura correcta de colonització del territori, d'acord amb el que preveuen els articles 50.2 i 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- El conjunt d'edificacions incloses a la relació de masies i de cases rurals que incorpora aquest Pla d'ordenació urbanística municipal és el següent:

Codi	Nom	Codi	Nom	Codi	Nom	Codi	Nom
1	Can Montalt	7	Can Lloreda	13	Cal Tit	19	Can Graupera
2	Can Tintoré	8	Can Cabot de la Vall	14	Can Dalmau	20	Can Cotxa
3	Can Cabotí	9	Can Negoci	15	Can Grauperó Vell	21	Can Graupera-Mora
4	Can Solà	10	Can Catà de la Vall	16	Can Xifré	22	Can Torrent
5	Can Cabot de Munt	11	Masoveria de can Catà de la Vall	17	Can Regadiu		
6	Can Rogent	12	Can Berenguer	18	Can Marco		

- Fins que no es redacti el Pla especial de les construccions en sòl no urbanitzable que estableix la legislació vigent, es podran tramitar plans especials individuals per a cada edificació, tal com assenyala la mateixa legislació vigent, essent la inclusió en aquesta relació de masies i de cases rurals un títol legitimador dels valors arquitectònics, històrics o paisatgístics que assenyala en el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- En l'ampliació potencial dels elements catalogats que preveu l'article 196 d'aquestes Normes urbanístiques, es minimitzarà l'afectació sobre la vegetació arbòria preexistent i els terrenys de pendent elevat, tot garantint el compliment de la normativa vigent sobre riscos naturals, tals com inundabilitat, incendi forestal, etc.

**CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, DE LES INSTAL·LACIONS I DELS SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE****Secció primera. Regulació de les construccions****Article 193. Disposicions generals**

1. Les intervencions en sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i de limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i les determinacions específiques per a cada zona.
2. D'acord amb l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en sòl no urbanitzable únicament es pot autoritzar:
  - a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
  - b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
  - c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
  - d) Les actuacions específiques per destinar el sòl no urbanitzable a les activitats o als equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic les següents:
    - a. Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i les instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús que es tracti.
    - b. Els equipaments i els serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.
    - c. Les infraestructures d'accessibilitat.
    - d. Les instal·lacions i les obres necessàries per als serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i de subministrament d'aigua i de sanejament, el tractament de residus, la producció d'energia a partir de fonts renovables i les altres instal·lacions ambientals d'interès públic.
  - e) En sòl no urbanitzable, a més a més de les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la Normativa urbanística i sectorial aplicable, les següents:
    - a. Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives s'inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
    - b. Les construccions destinades a l'habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
    - c. Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
    - d. Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques.

- e. Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
3. El sòl no urbanitzable no pot ser dedicat a usos que, atesos els valors que el Pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa, o bé lesionin o impedeixin la realització dels valors esmentats i l'assoliment de les finalitats esmentades.
  4. Les intervencions en les construccions, en les instal·lacions i en els serveis en sòl no urbanitzable s'estaran a allò que determinen l'article 3.1 *Estudi d'impacte i integració paisatgística*, i l'article 3.2 *Edificacions agràries en el paisatge rural*, de les Normes del Pla territorial metropolità de Barcelona.
  5. Les edificacions, existents o de nova construcció, hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu de denegació de la llicència.
  6. L'autorització d'obres i d'usos d'interès públic s'ajustarà als procediments que preveuen els articles 48, 49 i 50 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Article 194. Condicions generals de construcció, d'ampliació o de reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o d'explotació de recursos naturals**

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i de les construccions auxiliars, de les construccions per al conreu protegit o dels hivernacles, de les instal·lacions tècniques, de les construccions pecuàries i de totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.
2. Sens perjudici del compliment d'allò que es determina per a cadascuna de les zones i d'allò que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les condicions generals següents de l'edificació per a aquests tipus de construccions:
  - a. Magatzems. Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Els paràmetres i les condicions generals d'aquestes edificacions s'estableixen a continuació. En cada zona del sòl no urbanitzable es poden precisar o ajustar aquestes condicions generals. Tots els magatzems, a l'efecte d'una integració correcta en el territori, en el cas de disposar de finestres per a ventilació i il·luminació, les disposaran a una alçada superior a 2 m, mesurats en la part baixa de l'ampit de la finestra.

Principalment, es diferencien dos tipus de construccions de magatzem:

- Magatzem d'eines i de màquines. La destinació d'aquesta construcció ha de ser la guarda i la custòdia de les eines i de la maquinària necessària per a l'explotació de l'activitat agrícola. La seva superfície construïda màxima serà de 25 m<sup>2</sup>, llevat del cas de les grans produccions agràries que es justificarà en funció de les necessitats funcionals de la mateixa producció i segons el dimensionament que es detalla posteriorment. En cap cas no s'admetran aquestes construccions en finques inferiors a 5.000 m<sup>2</sup>.
- Magatzem de productes agraris. La destinació d'aquestes construccions serà l'emmagatzematge de la producció agrícola i, per tant, el seu dimensionament anirà associat directament al tipus de producció agrària i a l'extensió de la unitat productiva associada al mateix magatzem. La superfície construïda màxima es limitarà al següent:
  - En finques de fins a 10.000 m<sup>2</sup> no s'admetran.
  - En finques a partir de 10.000 m<sup>2</sup> s'afegiran, a un mínim de 50 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup> més de magatzem per cada hectàrea de terreny que passi dels 10.000 m<sup>2</sup> inicials. En cap cas no se superarà una superfície construïda total de 200 m<sup>2</sup>.

Els magatzems de productes agraris només s'admetran en el cas que es justifiqui el conreu de la terra i, a aquest efecte, amb la sol·licitud de la llicència s'acompanyarà un informe sobre les

característiques productives de la finca, que serà emès pel Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria.

L'alçada habitual serà només de planta baixa, amb una dimensió no superior a 5,00 m, mesurats en el punt més alt de la coberta. No obstant l'anterior, s'admetran edificacions de PB +1 PP amb una alçada inferior a 7,00 m, sempre que es demostrï que no genera distorsions en el paisatge en el qual s'ubiqui i que es troba en situacions poc exposades visualment des de les carreteres, els punts elevats i d'altres espais de domini visual. S'aportaran fotografies a l'efecte de justificar aquest emplaçament.

En el cas de cessament de l'activitat agrícola, serà necessari procedir a l'enderroc dels magatzems, llevat que estiguin sotmesos a algun règim de protecció del patrimoni.

- b. Construccions pecuàries o ramaderes. Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i a l'engreix de bestiar. Les construccions pecuàries o ramaderes en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les condicions següents:
- Les granges industrials s'admeten en el terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres a una distància no inferior a 1.000 m de qualsevol sòl urbà o sòl urbanitzable que delimita aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. En el municipi de Sant Andreu de Llavaneres només es permet l'activitat pecuària quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola.
  - En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i la seva destinació final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
  - S'ha de garantir una instal·lació adequada per emmagatzemar els purins i els fems, i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.
  - En la sol·licitud de llicència per a les granges s'hauran d'especificar, mitjançant un plànol detallat, a més a més de les edificacions principals, totes les altres auxiliars i complementàries, la localització respecte de tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de 100 m de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun, i la localització respecte de totes les vies d'aigua existents en un radi de 150 m.
  - Condicions de superfície de les noves construccions destinades a granges d'explotació. La superfície màxima serà de 200 m<sup>2</sup> de sostre. En cap cas no s'admetran edificacions en finques inferiors a 5.000 m<sup>2</sup>. L'alçada habitual serà només de planta baixa amb una dimensió no superior a 5,00 m, mesurats en el punt més alt de la coberta. Respecte de les granges actuals incloses dins aquest àmbit només s'admetran obres de reforma o de rehabilitació del sostre actual, i les ampliacions possibles vindran condicionades a la millora substancial de les condicions ambientals de les instal·lacions actuals. En el cas contrari no s'admetran ampliacions.
  - Les ampliacions possibles, que facin referència a la part de la granja i que puguin ser considerades molestes o nocives per a l'ús residencial o d'habitatge, de les granges actualment existents, s'admetran només en els terrenys situats a una distància superior a 500 m de qualsevol sòl classificat com a sòl urbà o sòl urbanitzable per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Les ampliacions i l'edificació existent compliran amb les limitacions màximes de separacions, d'ocupació, de finca mínima i demés condicions establertes anteriorment. Les ampliacions que se sol·licitin en la franja entre els 500 m i els 1.000 m respecte del sòl urbà o del sòl urbanitzable vindran condicionades a la millora substancial de les condicions ambientals de les instal·lacions actuals.
  - En el cas de cessament de l'activitat agrícola caldrà procedir a l'enderroc de les construccions, llevat que estiguin sotmeses a algun règim de protecció del patrimoni.
- c. Instal·lacions per al conreu protegit. S'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, de protegir, d'ombrejar o de preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com a edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i que no tinguin murs perimètrics de fondària o d'alçada

superior a un metre.

Les instal·lacions per al conreu protegit, tals com hivernacles, en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més a més de les disposicions que estableix la legislació sectorial d'aplicació i de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les condicions següents:

- Ordenació de les aigües. Tota instal·lació per al conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitar-la per a regs futurs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas no es podrà abocar l'aigua directament als camins o a les finques veïnes.
- Característiques constructives. Els ancoratges i els fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en el cas de vents o de tempestes.
- Desmuntatge de la instal·lació. La llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmunt en el cas de cessament de l'activitat. En el cas d'incompliment, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o al sol·licitant de la llicència.

La intensitat o el percentatge màxim d'activitat destinada al conreu protegit no s'estableix per finca o per unitat productiva, sinó que s'estableix per àmbits territorials superiors, ja que així es contempla el principi de diversitat agrícola existent dins les diferents finques i, al mateix temps, perquè l'impacte i la incidència dels hivernacles vénen directament relacionats amb el control general sobre l'explotació de determinats territoris.

La intensitat de conreu protegit per unitat territorial s'estableix com a el percentatge màxim de superfície d'hivernacle que es pot localitzar dins cadascuna de les unitats territorials en les quals se subdivideix el sòl inclòs en la *Plana agrícola de la costa*. L'ocupació màxima del conreu protegit per unitat territorial respecte del conjunt del sòl no serà superior al 10% de la superfície total de la unitat territorial. A aquest efecte, s'entenen per unitat territorial els dos territoris de la *Plana agrícola de la costa*, a llevant i a ponent de la riera, entenent que la superfície de la unitat territorial correspon a la superfície classificada com a sòl no urbanitzable i aplicada, de manera individual, per a cada peça de sòl de llevant i de ponent.

Pel que fa a l'ocupació màxima a l'interior de la finca i a les separacions a veïns, la instal·lació dels hivernacles se situarà sempre amb la lògica de la producció agrària, no generant servituds d'ombra sobre les finques veïnes. D'aquesta manera, no s'estableixen separacions a l'interior de les finques d'una mateixa propietat, ni entre finques d'una mateixa explotació productiva. La separació dels hivernacles respecte d'altres propietats o d'altres explotacions productives garantirà una separació no inferior a la mateixa alçada de l'hivernacle ni, en cap cas, inferior a 3 m.

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres o, en el seu cas, l'òrgan que es constitueixi per a la gestió d'aquest territori, mitjançant els *Sistemes d'informació geogràfica*, mantindran actualitzada la presència del conreu protegit, en el qual s'inclouran les altes i les baixes, portant així un *registre d'hivernacles* en el qual es podran reflectir les altes i les baixes que es puguin introduir en el període de vigència d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

Per tal de realitzar una gestió correcta de les aigües de desguàs, serà necessari:

- Les aigües de pluja que caiguin sobre les cobertes dels hivernacles hauran de ser conduïdes a la capa freàtica, bé directament per filtracions en el terreny, bé artificialment, mitjançant un pou, o hauran de ser utilitzades per al reg, mitjançant dipòsits, cisternes o basses. En cap cas no es podrà abocar l'aigua en finques veïnes o en camins i rieres, ja que aquest comporta un des aiguat ràpid al mar. En les noves instal·lacions per al conreu protegit, en cap cas no s'admetran instal·lacions que no disposin d'algun sistema de gestió racional d'aigua de pluja.
- En el cas de cultiu hidropònic es prohibeix el drenatge obert a les rieres, atesa l'alta concentració de contaminants. Les solucions nutritives sobrants s'han de recollir en dipòsits i, a la vegada, optar per alguna de les dues solucions següents:
  - Establir un circuit tancat i bombejar-ho cap al dipòsit amb la solució mare per a la seva reutilització. Quan ja no es pugui reutilitzar, cada 10 regs, s'ha d'utilitzar per a cultius a

l'aire lliure.

- Utilitzar-ho per a cultius a l'aire lliure, tolerant les concentracions de sodi i de clorur.

3. Condicions de localització:

- Respecte de l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes Normes urbanístiques, i en funció del tipus de camí rural que es tracti.
- Respecte dels elements inventariats al *Catàleg de béns protegits* se separaran 100 m en general.
- Nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m. Aquesta condició no s'aplica als hivernacles.
- Respecte dels torrents i dels desguassos principals: se separaran 15 m i, en tot cas, fora de la zona inundable, d'acord amb l'article 9.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Separació mínima respecte d'altres límits. 5 m a les partions de la finca. Aquesta condició no s'aplica als hivernacles si es demostra que les altres finques formen part d'una mateixa unitat d'explotació productiva.
- La pavimentació exterior serà majoritàriament permeable i, en general, no ocuparà una superfície superior al 50% de la superfície ocupada per l'edificació.
- Les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.
- En qualsevol cas, s'estarà a allò que determina l'article 2.6 de les Directrius de Paisatge del Pla territorial metropolità de Barcelona.

4. Adequació paisatgística:

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o de bloc de formigó, d'acord amb l'article 51.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme. En el cas de coberts d'eines i de magatzems agrícoles no s'utilitzaran colors estranys al paisatge, tals com blancs, grocs, vermellorsos, etc, i en el cas dels primers s'utilitzaran preferentment tonalitats no estridents i coherents amb el paisatge del lloc. En ambdós casos caldrà incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació, formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional que caracteritzava el territori de la comarca del Maresme.

5. El procediment per a l'aprovació dels projectes d'edificacions destinades a usos agrícoles, tals com magatzems, i pecuaris, tals com granges, es resoldrà per la pròpia llicència municipal, llevat del cas en què el conjunt de les edificacions agropecuàries existents en la finca, més les noves edificacions projectades, superin algun dels límits que estableix l'article 68.8 del Decret 305/2006, en què caldrà seguir el procediment que preveuen l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 57 del Decret 305/2006.

La resta d'edificacions de naturalesa agrícola, ramadera o, en general, rústica, que no es conceptuïn dins el tipus de granges o de magatzems, tals com *agrocenter*, espai de manipulació i tractament de productes agraris, deixalleries agràries, etc, d'acord amb l'article 48.1 del Decret 305/2006, caldrà que s'ajustin als paràmetres de l'edificació que estableix, en relació amb els magatzems i amb altres construccions agrícoles, l'article 194.2 d'aquesta Normativa urbanística, mentre que el procediment que correspondrà seguir per a la seva autorització estarà en funció de la superació eventual dels límits que cal establir, segons s'ha assenyalat anteriorment.

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 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i els paràmetres d'aplicació seran aquells que estableixi aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en relació amb el supòsit que es tracti. En aquest cas, el procediment per a la seva autorització serà aquell que estableix l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, o bé la tramitació d'un Pla especial urbanístic, prèviament a la concessió de la llicència urbanística municipal.



**Article 195. Condicions de les noves edificacions o ampliacions de les existents destinades a habitatge rural**

1. S'entén per habitatge rural aquell directament i funcionalment vinculat a l'explotació agrícola o forestal de la finca en què s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admès en sòl no urbanitzable, amb l'única excepció de les masies i de les construccions incloses en el *Catàleg d'edificacions patrimonials*, i subjectes a la seva recuperació i a la seva rehabilitació.
2. Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:
  - a) La consolidació, l'ampliació o la construcció ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o ramadera.
  - b) La consolidació, l'ampliació o la construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres finques del conjunt.
  - c) En les finques que compleixin la condició de finca mínima i que tinguin un habitatge rural podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregat la finca original, sempre que es justifiqui perquè es tractés de necessitats de l'explotació agrícola o ramadera i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació preexistent, bé reformant cossos d'edificació annexes, bé conformant un nou volum juntament amb l'actual. D'acord amb allò que estableix 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, d'assistència, de gestió o de control de l'explotació agropecuària existent en la finca i, en conseqüència, en percebi unes rendes.
3. Condicions de l'edificació:
  - Superfície edificable. 200 m<sup>2</sup> per habitatge, incloent el preexistent. No es compten els magatzems i altres construccions auxiliars.
  - Alçada màxima. 7,50 m, mesurats en el punt més alt de la coberta.
  - Nombre de plantes. PB +1 PP.
  - Límit d'habitatges per explotació i per finca. 2 habitatges.
4. Condicions de localització:
  - Nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m.
  - Respecte de l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes Normes urbanístiques, i en funció del tipus de camí rural que es tracti.
  - Respecte de torrents i de desguassos principals se separaran 15 m i, en tot cas, fora de la zona inundable, d'acord amb l'article 9.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme,
  - Separació mínima respecte d'altres límits. 5 m a les partions de la finca i altres.
  - Les construccions no ocuparan una posició dominant en el paisatge.
  - En qualsevol cas s'estarà a allò que determina l'article 2.6 de les Directrius de Paisatge del Pla territorial metropolità de Barcelona.
5. Adequació paisatgística:
  - La tipologia constructiva i els materials han de ser coherents amb la zona en què s'ubicarà l'edificació, d'acord amb l'article 51.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i no s'utilitzaran colors estranys al paisatge, tals com blancs, grocs, vermellorsos, etc.



- Cal incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació, formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional que caracteritza la comarca del Maresme. El projecte constructiu, d'ampliació o de reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.
6. Les transmissions patrimonials d'edificacions destinades a l'habitatge rural resten condicionades, pel que fa a 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, llevat del cas de transmissions per herència.

**Article 196. Condicions de la rehabilitació de les masies i de les cases rurals no destinades a habitatge rural**

1. Les edificacions que s'identifiquin en el futur *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable* i reconegudes en l'article 192 d'aquestes Normes urbanístiques s'ajustaran a allò que estableix l'article 47.3 bis del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. La rehabilitació d'aquestes edificacions ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original que es determinin en el *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable*. Quedarà prohibida la utilització de materials aparents i de colors no adequats a l'entorn rural en què se situa l'edifici.
3. Els projectes de rehabilitació d'edificacions que s'incloguin en el futur *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable* han de ser sotmesos a informació pública per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, per un termini de 20 dies, i a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que s'ha d'emetre en un termini de 2 mesos. Aquest procediment també serà d'aplicació per a les ampliacions d'aquestes construccions. Els projectes que només comportin obres de conservació, d'adequació, de millora o de manteniment d'un ús existent admès per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, resten únicament subjectes a llicència municipal.
4. Pel que fa a l'ampliació en edificacions que s'incloguin en el futur *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable*, per a activitats existents o per a la localització de nous usos admesos:
  - S'admetrà una ampliació si aquesta s'integra en el conjunt preexistent, formant un únic conjunt arquitectònic, i no trenca el domini visual de l'actual masia o casa rural.
  - L'ampliació no ha de superar els percentatges que es fixen, en relació amb el sostre preexistent:

Sostre preexistent (en m <sup>2</sup> )	Ampliació màxima (en %)
< 250	20%
250 < 500	10%
> 500	No s'admeten ampliacions

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, no es computarà la superfície de la resta d'edificacions existents en la finca.

5. En qualsevol cas, les actuacions sobre les construccions en sòl no urbanitzable integraran, en el projecte arquitectònic, el tractament dels espais lliures de la finca associats a la masia o a la casa rural esmentades, tot mantenint la unitat de paisatge que componen l'edificació i els espais no edificats del seu entorn.

**Article 197. Condicions de les edificacions a incloure a l'inventari d'altres edificacions en sòl no urbanitzable**

1. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres elaborarà l'inventari de construccions en sòl no urbanitzable en què estaran identificades les edificacions que no estiguin incloses en el *Catàleg del patrimoni* ni en el *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable* que s'incorporen en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. Les edificacions d'ús d'habitatge que s'incloguin a l'inventari d'altres edificacions en sòl no urbanitzable podran mantenir el seu ús i, en tot cas, realitzar reformes quan se sotmetin al règim de disconformitat

que fixa 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. En cap d'ambdós casos no s'admetrà l'ampliació del volum preexistent. S'estableix, a més 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 sòl no urbanitzable per la legislació i pel planejament urbanístic, llevat que estiguin sotmeses a algun règim de protecció del patrimoni.

3. Les instal·lacions d'ús diferent del d'habitatge que es puguin identificar a l'inventari d'altres edificacions en sòl no urbanitzable podran mantenir el seu ús i, en tot cas, realitzar reformes en les condicions que prevegi la legislació urbanística vigent.
4. El respecte al volum edificat preexistent i a la composició volumètrica original es faran sobre la base de les determinacions que estableixi l'inventari.

#### **Article 198. Condicions de les edificacions i de les instal·lacions vinculades a obres públiques**

1. Es podran autoritzar les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques en sòl no urbanitzable, d'acord amb el que preveu l'article 47.6.d del Text refós de la Llei d'urbanisme.
2. En la sol·licitud de llicència cal justificar-ne la necessitat, i la inexistència de riscos, i indicar la localització i les mesures correctores previstes per tal de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres pot no autoritzar aquestes instal·lacions si, malgrat tot, es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

#### **Article 199. Condicions de les edificacions i de les instal·lacions d'interès públic**

1. Només es podran autoritzar les edificacions i les instal·lacions d'interès públic referides en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, segons el procediment que preveu l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i sempre que es compleixin les disposicions generals per al sòl no urbanitzable i les condicions específiques de cada zona.
2. Les edificacions i les instal·lacions d'interès públic es poden tramitar a través d'un Pla especial, o amb la presentació de la documentació següent, exposada durant un mes a informació pública:
  - a. Una memòria justificativa sobre:
    - L'interès públic de l'actuació, la coherència i l'adequació a les determinacions de la zona.
    - La inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics.
    - La necessitat de l'emplaçament en relació amb la inexistència de sòl urbà en les proximitats, en què seria admès l'ús sol·licitat.
  - b. Les condicions formals, tècniques i volumètriques de la edificació.
  - c. Les mesures correctores dels impactes derivats i la integració ambiental de les instal·lacions.
  - d. Les condicions d'ordenació dels accessos, de les instal·lacions complementàries i dels serveis.
  - e. Les mesures d'adequació per al compliment de la Normativa de prevenció d'incendis.
  - f. El tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si escau, d'acord amb la legislació sectorial.
  - g. Altres requeriments que estableix l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme.
3. Condicions d'edificabilitat:
  - Superfície edificable. 400 m<sup>2</sup>, incloent la preexistent, si hi hagués. La major dimensió es justificarà pel programa funcional i per la justificació de la integració en el paisatge del territori de l'entorn.

- Alçada màxima. 7 m, mesurats al punt més alt de la coberta.
  - Nombre de plantes. PB +1 PP.
  - En tot cas, d'acord amb l'article 47.4.a del Text refós de la Llei d'urbanisme, les obres i les instal·lacions seran les mínimes i les imprescindibles per a l'ús referit.
4. Condicions de localització:
- Finques superiors a 1 ha.
  - Respecte de l'aresta exterior del camí se separaran 10 m.
  - Respecte dels torrents i de les rieres se separaran 25 m i, en tot cas, fora de la zona inundable.
  - Respecte dels veïns se separaran 10 m a les partions de la finca.
  - Ubicació no dominant en el paisatge.
  - En qualsevol cas s'estarà a allò que determina l'article 2.6 de les Directrius de Paisatge del Pla territorial metropolitana de Barcelona.

#### **Article 200. Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària**

1. S'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària, dins l'àrea d'afecció de les carreteres incloses en el terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.
2. El projecte constructiu ha de contemplar específicament les mesures de prevenció de la contaminació lumínica en horari nocturn, així com l'adequació paisatgística per a les parts posterior i lateral de l'activitat, amb pantalla vegetal arbrada de fulla perenne.

#### **Article 201. Construccions de turisme rural o de càmping**

1. Les construccions destinades a turisme rural s'adaptaran a allò que estableix la legislació sectorial d'aplicació. Les construccions per al turisme rural només seran admeses en les edificacions incloses en el *Catàleg de béns* que acompanya aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o en el *Catàleg de masies i d'edificacions rurals en sòl no urbanitzable* que es redacti.
2. Atès que l'ús de càmping no és admès en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les construccions al servei d'aquest ús tampoc no es poden edificar.

#### **Secció segona. Regulació de les infraestructures i dels serveis tècnics en sòl no urbanitzable**

##### **Article 202. Criteris generals**

1. La implantació o la reforma d'infraestructures lineals al territori, tals com carreteres, línies de transport d'energia, etc, i de serveis tècnics que consolidin, que suposin l'aparició d'una barrera física o que travessin la xarxa hidrològica, hauran de tenir en compte les mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica.
2. Les línies de subministrament i les xarxes de transport de matèria i d'energia, qualsevol que sigui el règim jurídic de la seva prestació, s'han d'establir preferentment en les immediacions de la zona d'afecció de les carreteres que transcorrin pel terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.
3. En tot cas, el promotor del Projecte ha d'aportar a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres còpia del Projecte constructiu, dels plànols adjunts i de l'Estudi d'impacte ambiental.
4. Per a l'obra civil no especificada que inclogui moviments de terres, seran d'aplicació els criteris de restauració i d'adequació esmentats a l'article 203 d'aquestes Normes urbanístiques, per a les infraestructures viàries i lineals.

**Article 203. Condicions de les infraestructures viàries i lineals**

1. A la fase prèvia del projecte, a l'exposició pública, cal determinar els indrets que seran destinats a abocador de terres, sobre la base de la proximitat d'activitats extractives inactives o en desús, o d'altres intervencions sobre el medi físic que puguin ser objecte de restauració.
2. Els abocadors, els préstecs de terres i els parcs de maquinària s'han de situar en els espais de menor valor ambiental i d'una qualitat i d'una fragilitat visual més baixa.
3. Les obres de drenatge, si hi ha, s'han d'adaptar a la protecció de la fauna, de manera que la inclinació de les parets no superi els 30° de pendent. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda vertical, cal tancar l'entrada amb reixa horitzontal de llum inferior a 15 mm.
4. Les determinacions a les quals s'hauran de subjectar, de manera indicativa, els projectes respecte de les infraestructures viàries i lineals. Les determinacions tenen caràcter general indicatiu i seran preceptives en els llocs i en els projectes de major impacte i que afectin els espais de major sensibilitat paisatgística del municipi de Sant Andreu de Llavaneres:
  - 4.1. Condicions d'execució i de restauració, als terraplens, als desmunts, a l'abocador de terres i als préstecs):
    - Delimitació estricta dels perímetres afectats per l'obra, tals com la traça, els abocadors, els préstecs, els camins, el parc de maquinària, etc, amb tanca plàstica visible.
    - Terra vegetal. Retirada prèvia per a ús posterior en els treballs de restauració. Abassegaments d'1,50 m d'alçada màxima, i de 12 mesos de durada màxima. Evitar el trànsit de maquinària pesada per sobre dels abassegaments. Una sembra i un adobament semestral. Extensió mínima de 30 cm sobre les noves morfologies.
  - 4.2. Adequació paisatgística:
    - No deixar arestes vives a la coronació dels talussos i dels desmunts.
    - Els abocadors no poden destacar per sobre de la línia de l'horitzó, i els talussos han de ser amb baix pendent i sense vèrtexs ni escalonats.
  - 4.3. Integració vegetal:
    - Es farà d'acord amb les següents *Normes tecnològiques de jardineria i paisatgisme*, del *Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Perits Agrícoles de Catalunya*.
    - *NTJ 01P: 2001*. Pantalles vegetals. Recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals.
    - *NTJ 01O: 2004*. Plantacions en obres lineals viàries. Recomanacions per a la seva integració ambiental.
  - 4.4. El Projecte constructiu ha de detallar:
    - El pressupost detallat de les mesures de restauració, els plànols i el *Plec de prescripcions de les mesures correctores*, i el *Programa de vigilància ambiental*.
    - La localització dels abocadors.
    - La instal·lació de pantalles acústiques d'almenys 2,50 m d'alçada en tots els trams de la traça amb habitatges o amb altres edificacions d'ús permanent a distància inferior a 100 m.
    - La restitució a l'estat natural previ dels trams de via o de carretera que eventualment quedessin fora d'ús per alteracions del traçat.
  - 4.5. A la finalització de les obres cal preveure:

- La neteja general.
- La restauració de les zones confrontants per a l'ús anterior.
- la restauració dels camins utilitzats.

#### **Article 204. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o d'energia**

1. En el cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o de mitjana tensió, per oleoductes, per gasoductes, per línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats.
2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades per a aquestes finalitats, es redactaran plans especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva vers el medi. Alhora, caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i de l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent, amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. És prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució per a les aus.
3. El traçat de noves línies i l'adequació o el trasllat de les existents requeriran l'Estudi d'impacte i integració paisatgística que preveu el Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i els informes d'impacte i integració paisatgística.
4. En qualsevol cas hauran de respectar-se les condicions tècniques següents:
  - El pintat del suport de les línies amb color d'emascarament.
  - El tractament de la vegetació, respectant l'estrat arbustiu d'alçada no superior a 1,50 m, i les espècies arbòries que no suposin un perill per a la seguretat necessària de la línia.
  - La instal·lació i el manteniment de les línies elèctriques amb l'adopció de mesures per a la disminució del perill per a l'avifauna.
  - La incorporació a suports i a línies dels medis d'abalisament necessaris per garantir el trànsit dels mitjans de transport aeri, en el cas d'incendi.
  - La incorporació a les proteccions de línies, tant fusibles com disparadors, dels mecanismes o enfundats corresponents que evitin la caiguda de materials fosos incandescents sobre el sòl.
5. Totes les línies de transport d'energia elèctrica que travessen el sòl no urbanitzable s'adequaran al seu entorn paisatgístic, per tal de minorar l'impacte negatiu eventual que puguin produir al paisatge i s'aplicaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte sobre l'avifauna. Els treballs de manteniment i de conservació de les instal·lacions existents hauran de rebre l'informe previ de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, i es duran a terme de manera que es disminueixi el seu impacte negatiu, amb les condicions tècniques a què es feia referència a l'apartat anterior.

#### **Article 205. Condicions de les instal·lacions de subministrament d'aigua, de gas i de tractament d'aigües**

1. Les instal·lacions de dipòsit, de retenció o d'elevació de líquids o de gasos i les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració ambiental i arquitectònica mitjançant soterrament o pantalla vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte igualment els criteris adequats d'integració paisatgística i de restauració.
2. El desenvolupament d'instal·lacions o la legalització de les existents es faran mitjançant un Pla especial o un Projecte d'urbanització en què es contempli la necessitat, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d'almenys tres alternatives de localització i l'elecció justificada en funció de l'impacte menor en el paisatge, amb la solució de les contradiccions que es puguin plantejar i la restauració del medi afectat.

**Article 206. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu**

1. La construcció d'un embassament de reg requereix l'obtenció de llicència municipal, sens perjudici de l'informe favorable d'altres organismes competents en la matèria.
2. La sol·licitud s'ha d'acompanyar d'un plànol de localització, de seccions i d'alçat, amb indicació de la sortida d'aigües amb filtre de graves o altre sistema que assegurï la sortida d'aigua sense materials en suspensió, i que prevegi un sistema de protecció dels amfibis, tals com rampes de fusta o pedres amb pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubeta a una cota inferior de la de sortida, que assegurï la persistència d'aigua en el buidatge.

**Article 207. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i d'estacions de telefonia mòbil**

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, de radioemissors i d'estacions de telefonia mòbil s'ajustarà als criteris que estableixen el Decret 148/2001, la jurisprudència apareguda fins al moment i la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.
2. Les instal·lacions de telecomunicacions i d'estacions de telefonia mòbil poden instal·lar-se en les zones amb qualificació urbana o industrial.
3. La instal·lació d'una estació de telefonia fora dels espais específicament previstos requerirà la tramitació d'un Pla especial.
4. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres vetllarà expressament per la compartició d'estacions entre companyies.
5. Qualsevol instal·lació nova o modificació substancial de l'actual s'hauran d'ajustar a les *Millors tecnologies disponibles* existents, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

**CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE****Article 208. Regulació general dels usos**

1. Els propietaris de sòl classificat com a sòl no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i a gaudir-ne, de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o en la natura d'aquest sòl, o que lesionin o impedeixin la consecució dels valors i de les finalitats esmentats i específics per a cada zona.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural, i per aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, del sistema de depuració d'aigües residuals, de les mesures contra incendis, de la idoneïtat dels accessos i de la conservació i de la restauració de les comunitats naturals i de la vegetació autòctona.

**Article 209. Regulació general dels usos admesos en sòl no urbanitzable**

1. El règim general d'ús del sòl no urbanitzable que, de manera general, regula l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, es precisa en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, establint en cada grup d'usos admesos, uns majors concreció i detall, especificant en cada cas el grau de compatibilitat, i condicionant la incompatibilitat de l'ús referit. En el cas dels usos condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula corresponent que segueix a continuació:

- Usos i activitats propis de les activitats agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals:

<b>Categories del sòl no urbanitzable</b>	<b>Plana agrícola de la costa. Clau 10</b>	<b>Serralada de Llavaneres. Clau 11</b>
Granja; Nucli zoològic; Granja cinegètica	Incompatible	Incompatible
Hivernacle	(1)	(2) i (1)
Caça	Incompatible	Compatible
Rompuda	Incompatible	Compatible
Préstecs de terres	(1)	(1)
Centre de jardineria	(6)	(3)
Elaboració i comerç de productes agraris, naturals i d'artesanía	(6)	(3)

- Activitats col·lectives de caràcters esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo:

<b>Categories del sòl no urbanitzable</b>	<b>Plana agrícola de la costa. Clau 10</b>	<b>Serralada de Llavaneres. Clau 11</b>
Piscina col·lectiva a l'aire lliure	Incompatible	Incompatible
Camp de vol	Incompatible	Incompatible
Camp de golf i de <i>pitch &amp; put</i>	(6)	Incompatible
Club de tennis i d'esports especialitzats	(8)	Incompatible
Hípica, equitació i quadres	Incompatible	(2)

- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans:

<b>Categories del sòl no urbanitzable</b>	<b>Plana agrícola de la costa. Clau 10</b>	<b>Serralada de Llavaneres. Clau 11</b>
Gosseres (guarda i cria)	(2)	(2)
Abocador de residus sòlids urbans	Incompatible	Incompatible
Abocador de runes	Incompatible	Incompatible
Descontaminació i/o desballestament	Incompatible	Incompatible
Planta de compostatge	Incompatible	Incompatible
Centre d'aparcament i/o de venda de caravanes	Incompatible	Incompatible

CVE-DOGC-A-13052027-2013

- Instal·lacions de serveis tècnics, d'infraestructures i d'energia:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa. Clau 10	Serralada de Llavanes. Clau 11
EDAR, ETAP i infraestructures de sanejament	Compatible	Compatible
Embassament de retenció o de regulació	(1)	(1)
Parcs de maquinària per a obres públiques	Incompatible	Incompatible

- Activitats de turisme rural o de càmping:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa. Clau 10	Serralada de Llavanes. Clau 11
Alberg de joventut, casa de colònies, etc.	(3)	(3)
Desmuntables per a festes a l'aire lliure	Incompatible	Incompatible
Residència-casa de pagès i allotjament rurals	(3)	(3)
Restaurant, cafè i bar	(3)	(3)
Hotel, hostel i fonda rural	(7)	(7)
Càmping	Incompatible	Incompatible
Parc temàtic	Incompatible	Incompatible
Punt d'informació, de venda de records, de productes locals, etc	(3)	(3)
Centre d'interpretació i similars	(3)	(3)

- (1) Condicionat a la redacció d'un estudi paisatgístic que haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la gestió correcta dels accessos.
- (2) Condicionat al manteniment de les instal·lacions i dels usos preexistents, amb una ampliació potencial del 20% actual i sempre dins la component de qualificació d'*espais oberts en la massa forestal*.
- (3) Condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable* que s'ha de redactar, llevat que allà s'estableixi el contrari.
- (4) Condicionat per la seva pròpia temporalitat que, en cap cas, no serà superior a 1 any. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.
- (5) Condicionat al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i a la promoció i a l'ús racional d'energies.
- (6) Condicionat a les instal·lacions i a les construccions existents abans de l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i, en el seu cas, del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.
- (7) Condicionat a allò que determinen les fitxes del *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable* que s'ha de redactar.
- (8) Respecte de 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 segons el seu procés d'implantació.

#### Article 210. Regulació de l'ús extractiu

1. Es consideren ús extractiu les activitats d'aprofitament d'aigua i de minerals superficials i profunds.
2. Les activitats d'explotació d'àrids i de terres tindran sempre caràcter temporal.
3. L'ús extractiu de qualsevol tipus és subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a l'obtenció prèvia de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent i, en el cas d'àrids i de terres, al Programa de restauració aprovat que ha de garantir el principi de restauració integrada, i el dipòsit de la fiança.
4. Les activitats extractives han d'obtenir l'autorització o la llicència ambiental, d'acord amb allò que estableix la legislació sectorial aplicable.
5. Sens perjudici dels articles anteriors, l'ús extractiu se sotmet a l'article 48 del Text refós de la Llei d'urbanisme, de manera que el Projecte d'activitats s'ha de sotmetre a informació pública per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes, i a informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, que s'ha d'emetre en dos mesos.



**CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE****Secció primera. Plana agrícola de la costa. Clau 10****Article 211. Plana agrícola de la costa**

## 1. Definició, identificació i tipus:

Comprèn els terrenys del municipi de Sant Andreu de Llavaneres situats en la part baixa del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres, propera a la costa i majoritàriament destinats al conreu agrícola. Aquests sòls constitueixen un espai obert d'una gran importància territorial, tant pel seu valor agrari com ambiental, per constituir separadors de la taca urbana dels teixits residencials que històricament s'han situat sobre la primera línia de mar.

L'ús general majoritari d'aquests espais és l'agrícola.

D'acord amb les regulacions que estableix el Pla director urbanístic del Sistema Costaner en el sòl agrícola de la costa, es distingeixen les subcategories de sòl següents:

- *Plana agrícola de la costa*. Tipus 1 Clau 10c1  
(es correspon amb la zona C1 del Pla director urbanístic del Sistema Costaner)
- *Plana agrícola de la costa*. Tipus 3 Clau 10c3  
(es correspon amb la zona C3 del Pla director urbanístic del Sistema Costaner)
- *Plana agrícola de la costa*. Tipus 5 Clau 10d  
(es correspon amb els terrenys de golf)

La classificació i la categoria d'aquest sòl seran les de sòl no urbanitzable costaner.

## 2. Objectius:

- Els objectius de l'ordenació, en coherència amb el Pla director urbanístic del Sistema Costaner, són mantenir la superfície agrícola existent que alhora té un alt valor ambiental des del punt de vista de la sostenibilitat. Per tal de protegir i de mantenir la destinació actual es prohibeix tot ús contradictori amb aquesta finalitat.
- El sòl de l'àrea agrícola de la costa s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui la transformació de la seva destinació o de la seva naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, econòmics, ecològics i agrícoles.
- El Pla d'ordenació urbanística municipal determina protegir i potenciar aquesta activitat agrícola, atesa la riquesa agrònoma d'aquests terrenys de clara vocació agrícola de regadiu. Per la riquesa del sòl, en aquest àmbit es protegeix l'activitat agrícola per sobre de qualsevol altre ús.

## 3. Règim d'usos:

La utilització dels terrenys compresos en aquest sòl ha d'obeir a una finalitat agrícola, en general, vinculada a l'explotació racional dels recursos naturals, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial que els reguli.

En aquest sentit, el sòl no urbanitzable inclòs en el sòl no urbanitzable costaner se subjecta al règim d'ús que estableixen els articles normatius corresponents del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.

- La clau c1, que es correspon amb la zona C1 del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.
- La clau c3 que es correspon amb la zona C3 del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.

#### 4. Condicions d'edificació:

##### a. Edificacions agropecuàries:

- a.1. Sobre els terrenys qualificats de *Plana agrícola de la costa* es podran realitzar, amb prèvia llicència municipal, construccions destinades a explotacions agràries que tinguin relació amb la naturalesa i amb la destinació de la finca i que s'ajustin, si escau, als plans o a les normes del Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria.

A l'efecte d'aquest article s'entenen per explotacions agràries les agrícoles que obtinguin directament productes naturals dels seus conreus o de les seves explotacions.

Les construccions pecuàries, com són les granges, que segons l'article 209.1 d'aquestes Normes urbanístiques són incompatibles amb el sòl no urbanitzable en aquesta àrea agrícola, queden restringides a les de tipus familiar i que, en qualsevol cas, siguin un complement de l'activitat principal agrària d'aquesta zona.

- a.2. Les edificacions emparades en aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agrària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, a la destinació i a la capacitat productiva de la finca en què s'ubiquen.

Així, es poden considerar com a construccions agràries les dedicades a magatzems per a eines, per a maquinària i per a productes utilitzats en l'explotació de la finca en què estiguin ubicats, com també a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construccions destinades a l'explotació agrària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió de ser complets, les que comportin una activitat industrial, entenen per tal la transformació dels productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, de conserva, o d'escorxador.

- a.3. Les construccions s'ajustaran a les condicions generals que defineixen l'article 193 i següents d'aquestes Normes urbanístiques.

En tots els casos, els paraments de les edificacions s'han de lliscar sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista.

Les construccions no tindran aspecte d'edificis propis de zones urbanes ni d'habitatges.

- a.4. El règim de distàncies a vies públiques, a camins, a canals, a poblacions i a zones protegides és el que estableix l'article 194 d'aquestes Normes urbanístiques sobre condicions generals de les edificacions agropecuàries, en l'apartat 4 sobre condicions de localització.

##### b. Edificacions d'habitatge rural:

- b.1. Sobre els terrenys qualificats com a *Plana agrícola de la costa* es podran construir edificis aïllats destinats a habitatge rural, només com a ús complementari o secundari de l'activitat agrària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor o d'empresari de l'explotació.

- b.2. A l'efecte de valorar si existeix o no la possibilitat de formació de nucli de població, s'han de prendre en consideració els criteris següents:

##### b.2.1. La superfície de la finca:

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 m<sup>2</sup> de conreu de regadiu o 30.000 m<sup>2</sup> de conreu de secà.

En el cas de finques discontinües, la parcel·la en què se situï el nou habitatge rural cal que tingui una superfície mínima de 10.000 m<sup>2</sup> 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.

b.2.2. Condicions d'edificació:

Pel que fa a les condicions de superfície i de localització s'estarà a allò que defineixen les condicions generals de l'article 195 d'aquestes Normes urbanístiques.

Respecte de la possibilitat de la formació de nucli de població, es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació destinada a l'habitatge i traçant un cercle de radi de 100 m, hi queden compreses més de tres edificacions destinades a habitatge rural.

b.2.3. Accés:

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura. La condició de camí públic comportarà el reconeixement en el planejament d'aquesta condició, encara que no estigui així contemplat en els plànols actuals del Pla d'ordenació urbanística municipal.

b.3. Les edificacions residencials objecte d'aquest article hauran de subjectar-se a les consideracions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge en què se situïn i per tal de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

b.3.1. Els habitatges rurals han de ser proporcionals a la naturalesa i a la destinació de la finca i han de tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori.

b.3.2. La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

b.3.3. Els materials d'acabament, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabaments arquitectònics, etc, han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona.

b.3.4. La coberta, en el cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabament serà la teula ceràmica amb un cromatisme característic de l'entorn.

Les cobertes planes tindran ampits massissos amb el mateix tractament que els murs de tancament de l'edificació i amb una alçada màxima d'1,20 m des del nivell de terra del terrat. Únicament podran sobrepassar el gàlib de coberta les xemeneies, les antenes i els elements tècnics que, de manera justificada, s'hagin de situar en la coberta, però sense que cap element construït no pugui elevar-se per sobre d'un pla paral·lel a la rasant del terreny situat 8 m per sobre, comptats des dels terrenys de l'entorn de l'edificació.

b.3.5. La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals i han d'observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

Per a l'acabament de les façanes s'ha de fer servir la maçoneria de pedra natural, la tapiera o l'arrebossat dels murs. El color predominant en aquest ha de ser el blanc o els colors terrosos.

b.4. Pel que fa a les edificacions tradicionals existents, es podran dur a terme obres de reforma,

de reparació, de rehabilitació i d'ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

S'han de conservar i de restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.

S'han de mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.

No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'admet l'ampliació de les edificacions residencials existents quan consisteixin en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres d'edificació, tals com sostre edificable i alçada màxima, definits per a les edificacions residencials de nova planta. També cal procurar que la nova construcció s'integri amb l'existent.

5. Regulació particular dels *components de qualificació* inclosos en aquesta zona:

<b>Claus</b>	<b>Denominació o nom del component de qualificació</b>
<b>co</b>	<p><b>Conreus</b></p> <p>Aquesta categoria està integrada per superfícies ocupades per conreus, per zones en guaret i per conreus abandonats.</p> <p>Caldrà conservar, sempre que sigui possible, els marges de vegetació natural que es troben a les vores dels camins o que separen finques i parcel·les de conreu, i mantenir-los preferentment evitant les cremes o l'aplicació d'herbicides, i utilitzant preferiblement el desbrossament manual o la sega.</p> <p>Els conreus abandonats són ocupats per comunitats herbàcies, que constitueixen la vegetació natural dominant a la plana. Aquestes comunitats són fenassos <i>Brachypodium phoenicoidis</i> o bé prats sabaners d'albellatge <i>Hyparrhenium hirtum-pubescentis lathyretosum articulatae</i>. Poden evolucionar cap a comunitats arbustives.</p>
<b>ea</b>	<p><b>Espais arbrats</b></p> <p>Els espais arbrats són constituïts per arbredes heterogènies de diferent extensió que es localitzen a la plana.</p> <p>L'objectiu d'aquestes àrees és afavorir la biodiversitat a la plana i millorar-ne el paisatge. Per tant, caldrà conservar els espais arbrats en la seva extensió actual i impulsar-hi les actuacions necessàries perquè la vegetació que les forma es mantingui com a mínim amb la riquesa actual, potenciant-hi les espècies autòctones i una major complexitat dels estrats de vegetació, i evitant l'erosió o l'aparició d'altres impactes.</p>
<b>al</b>	<p><b>Alocars</b></p> <p>L'allocar amb vinca grossa <i>Vinco-Vitacetum agni-casti</i> és una comunitat arbustiva que es localitza als trams de les rieres de la part baixa del municipi de Sant Andreu de Llavaneres. Es tracta d'una comunitat característica de les ramblas mediterrànies que es troba en regressió a Catalunya. En aquest sentit és una de les comunitats més interessants que es troben al municipi de Sant Andreu de Llavaneres. Es localitza en diferents trams de la riera de Llavaneres i de la riera del Balís.</p> <p>Es consideren enclavaments de vegetació singular.</p> <p>L'objectiu d'aquest component és la conservació i la millora de l'allocar. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar les actuacions que consideri adequades.</p>
<b>sd</b>	<p><b>Serveis i dotacions privades</b></p> <p>Aquests sòls són constituïts per serveis i per dotacions privades de característiques heterogènies, tals com les instal·lacions esportives de tennis i el camp de golf, i la benzinera situada a la carretera N-II.</p> <p>Les activitats, els usos i les instal·lacions en aquests sòls han de garantir que no es produeixen impactes negatius sobre el medi al seu entorn, i que no contravenen els objectius i les determinacions ambientals d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.</p>

**Article 211 bis 1. Pla especial urbanístic Golf de Llavanes**

L'espai del *Golf de Llavanes* s'ordenarà mitjançant un Pla especial urbanístic, ajustant-se en general a totes les determinacions que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal respecte del sòl no urbanitzable i, de manera més concreta, a aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, dels moviments de terres, etc, que especifica el títol VI d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

- L'àmbit del Pla especial urbanístic s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- De manera particular, el Pla especial urbanístic s'ajustarà al següent:
  - a) Només s'admetran aquelles ampliacions que siguin estrictament imprescindibles per als serveis tècnics i per a les instal·lacions requerides pels usos admesos, i caldrà situar-les de manera annexa a les edificacions existents.
  - b) El nombre màxim de plantes de les noves edificacions no serà superior a una planta baixa, amb una alçada no superior a 5 m, mesurats en qualsevol punt de la coberta.
  - c) El Pla especial urbanístic realitzarà l'estudi i el tractament necessaris dels vessaments d'aigua que transcorren pel seu interior. Es tindrà especial cura amb l'optimització dels recursos hídrics, així com amb implementar mesures de minimització del consum de l'aigua i amb la racionalització del cicle complet de l'aigua, ja sigui aigua de pluja o aigües grises i residuals.
  - d) El Pla especial urbanístic garantirà la continuïtat del Camí de la Torreta de l'àmbit dels Ametllers Sud, pel seu paper estructurador en la vialitat del municipi de Sant Andreu de Llavanes.
  - e) El Pla especial urbanístic establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona de golf, és a dir, casa club, restaurant, magatzem, aparcament, vestidors, gimnàs, etc, així com el nombre màxim d'usuaris i de vehicles de la instal·lació. El contingut del Pla especial urbanístic, respecte de les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindrà un nivell de definició no inferior a un d'avantprojecte d'arquitectura, per tal de poder avaluar la seva implantació territorial i la seva integració paisatgística.
  - f) El Pla especial urbanístic establirà les condicions necessàries respecte de l'aparcament de la instal·lació i de les seves necessitats ordinàries, en funció del programa funcional a desenvolupar.
  - g) No s'admetran veles ni elements desmuntables en els espais no edificats del Pla especial urbanístic.

**Article 211 bis 2. Pla especial urbanístic *Tennis Mora***

L'espai del *Tennis Mora* s'ordenarà mitjançant un Pla especial urbanístic, ajustant-se en general a totes les determinacions que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal respecte del sòl no urbanitzable i, de manera més concreta, a aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, dels moviments de terres, etc, que especifica el títol VI d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

- L'àmbit del Pla especial urbanístic s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- De manera particular, el Pla especial urbanístic s'ajustarà al següent:
  - a) Només s'admetran aquelles ampliacions que siguin estrictament imprescindibles per als serveis tècnics i per a les instal·lacions requerides pels usos admesos, i caldrà situar-les de manera annexa a les edificacions existents.
  - b) El nombre màxim de plantes de les noves edificacions no serà superior a una planta baixa, amb una alçada no superior a 5 m, mesurats en qualsevol punt de la coberta.
  - c) El Pla especial urbanístic realitzarà l'estudi i el tractament necessaris dels vessaments d'aigua que transcorren pel seu interior. Es tindrà especial cura amb l'optimització dels recursos hídrics, així com amb implementar mesures de minimització del consum de l'aigua i amb la racionalització del cicle complet de l'aigua, ja sigui aigua de pluja o aigües grises i residuals.
  - d) El Pla especial urbanístic establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona de tennis, és a dir, casa, magatzem, aparcament, vestidors, gimnàs, etc, així com el nombre màxim d'usuaris, de vehicles i d'animals de la instal·lació. El contingut del Pla especial urbanístic, respecte de les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindrà un nivell de definició no inferior a un d'avantprojecte d'arquitectura, per tal de poder avaluar la seva implantació territorial i la seva integració paisatgística.
  - f) El Pla especial urbanístic establirà les condicions necessàries respecte de l'aparcament de la instal·lació i de les seves necessitats ordinàries, en funció del programa funcional a desenvolupar.
  - g) No s'admetran veles ni elements desmuntables en els espais no edificats del Pla especial urbanístic.
  - h) Les actuacions potencials que es prevegin en el Pla especial urbanístic *Tennis Mora* resten subjectes a la justificació de la garantia d'una millora i d'una major adequació paisatgística d'aquesta instal·lació en el sòl no urbanitzable en què és inclosa.

**Secció segona. Serralada de Llavaneres. Clau 11****Article 212. Serralada de Llavaneres**

## 1. Definició:

Comprèn el sector del municipi de Sant Andreu de Llavaneres format pels vessants de la *Serralada Litoral*, ocupats majoritàriament per boscos que allotgen bona part de la biodiversitat present al municipi de Sant Andreu de Llavaneres i els hàbitats d'interès comunitari, definits d'acord amb la directiva d'hàbitats, així com algunes espècies animals de major interès. El seu valor radica en l'extensió de la massa boscosa contínua que, a més a més, manté continuïtat amb els boscos de la *Serra del Corredor*.

L'ús general majoritari d'aquests espais és el forestal. Els sòls de la serralada inclosos dins el Pla director urbanístic del Sistema Costaner s'ajustaran a les regulacions que estableix aquest document.

S'identifica, amb la clau 11, en els plànols d'ordenació.

## 2. Objectius:

Per la seva posició territorial i per la seva significació especial en el conjunt del territori, es promourà la inclusió d'una part d'aquests terrenys dins l'àmbit del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de *les Serres del Montnegre i del Corredor*. El règim de protecció que s'estableixi amb el Pla especial indicat no podrà suposar disminució del grau de protecció que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Mentre no es produeixi la inclusió d'aquest sector en el Pla especial, regiran les determinacions que indica aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. La part que es proposa incorporar dins el *Parc del Montnegre i del Corredor* s'identifica en els plànols d'ordenació amb una línia vermella paral·lela a un camí que transcorre aproximadament per la cota topogràfica 275. En aquests terrenys que s'inclouen a l'espai *Serres del Litoral Septentrional*, amb el codi ES5110011, de la Xarxa Natura 2000, seran d'aplicació les directrius per a la gestió dels espais de la Xarxa Natura 2000, aprovades per l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen Zones d'especial protecció per a les aus, i s'aprova la proposta de Llocs d'importància comunitària.

## 3. Àmbits:

Comprèn els espais de la part alta del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, fins al límit del seu terme municipal.

## 4. Regulació general:

Es limita la possibilitat d'implantar activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, als expressament admesos en aquest text normatiu i prèvia justificació de la compatibilitat del projecte en concret amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

És absolutament prohibida la circulació mitjançant mitjans no motoritzats, tals com cavalls, bicicletes o similars, fora de les pistes o en aquelles en les quals estigui expressament prohibida. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà establir les mesures addicionals que estimi adients per regular i per condicionar, de manera temporal, aquestes activitats, i fins i tot les podrà prohibir temporalment per raons d'ordre excepcional.

Els jocs i les pràctiques esportives a l'aire lliure són admesos, sempre que no puguin suposar un perill o un dany per al medi físic o per a les persones.

Es prohibeixen tota mena d'activitats o d'actes que pugui significar contaminació o deteriorament del medi físic. Aquesta prevenció serà de compliment especial pel que fa a les aigües superficials o subterrànies.

Es prohibeixen l'abandonament o l'abocament de residus, de runa, de deixalles i d'escombraries.

Són admissibles, amb un caràcter puntualment temporal, els actes col·lectius de caire cultural, festiu o de lleure, prèvia obtenció de l'autorització municipal.

Regulació de la caça. Es potenciarà que els plans tècnics de gestió cinegètica estableixin mesures de

millora d'hàbitats per a les espècies presents, i que estableixin la creació d'àrees de refugi que incloguin zones d'interès per a la fauna, com totes les lleres fluvials i els seus marges i sectors de prats, pastures o altres espais oberts.

No es realitzaran alliberaments i repoblacions d'espècies exòtiques que no siguin pròpies del medi natural de la zona.

5. Usos compatibles:

Només s'admeten els usos de naturalesa rural, vinculats a l'explotació dels recursos naturals, a la regeneració de conreus abandonats i a la promoció i al desenvolupament de l'activitat agrícola i ramadera. Les úniques transformacions permeses són aquelles destinades a la millora de les condicions naturals i biològiques del lloc.

Els aprofitaments forestals han de respondre a un Pla tècnic de gestió i millora forestal autoritzat pel Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria, redactat responent als principis de persistència, de conservació i de millora de les masses forestals.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i amb la reducció del perill d'incendi forestal, tals com obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc, i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

En cap cas no es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes del Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria.

Es permet la millora de la xarxa rural de camins i d'infraestructures i dels serveis necessaris per dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'organització social actual, i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.

Una condició necessària per admetre l'artigat dels boscos per retornar els terrenys forestals a fins agrícoles, és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en freginals o en terrasses, afeixats per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, per la pluja, o pels bussaments dels seus estrats i pels arrossegaments de l'aigua.

Sens perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, es poden admetre excepcionalment altres usos complementaris i accessoris establerts en la taula específica sobre regulació d'usos en sòl no urbanitzable d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

6. Condicions d'edificació:

En l'àrea de la *Serralada de Llavaneres* no s'admetrà cap tipus d'edificació destinada a habitatge rural que no sigui de la reutilització de les edificacions existents que estiguin incloses en el *Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable* que es redacti. Pel que fa a les construccions agràries i pecuàries, s'estarà a allò que determinen les condicions generals de la regulació d'edificacions del sòl no urbanitzable.

7. Regulació de les tanques:

Amb caràcter general, no s'han de construir tanques de finques que no resultin justificades pels seus usos, necessitat i condicions de privacitat, de conformitat amb la legislació civil. En tots els casos, i en altres supòsits de l'indicat a l'article relatiu a tanques en sòl no urbanitzable, aquestes tanques hauran de complir:

- Les tanques de les finques es construiran de manera que no agredeixin el medi rural en què s'emplacen.
- Les tanques no podran obstaculitzar el pas i els recorreguts dels camins rurals considerats de domini o d'interès públic.
- S'admeten tanques opaques construïdes amb carreus de pedra natural aparellats en sec, amb una alçada màxima d'un metre, sobre la qual es pot col·locar una tanca de vegetació natural fins a una alçada màxima total de 2,50 metres. Si la vegetació requereix suports



metàl·lics, aquests hauran de ser de ferro forjat envellit.

- Resten prohibides les tanques que no compleixin allò que estableix l'apartat anterior i, en concret, les construïdes amb obra de totxo o de formigó, ja sigui aquest deixat vist, arrebossat o aplacat, o amb elements metàl·lics diferents del ferro forjat envellit.
- Es permetran les tanques amb elements seriatos d'arbrat natural fins a una alçada de tres metres, sempre que no requereixi filats per al seu recolzament, i que siguin de creixement natural.

Qualsevol tanca que, per ella mateixa o conjuntament amb les tanques existents o previstes termeneres, tanquin una superfície superior d'una hectàrea o puguin constituir una recta de més de 200 m, hauran de deixar cada 50 m lineals de tanca forats arran de terra d'un mínim d'1 m<sup>2</sup> de superfície útil i amplada o alçada mínima de 50 cm, per al pas lliure de la fauna.

Qualsevol tanca haurà de disposar, cada 100 m com a màxim i sempre que trobi un camí o un encreuament de camins o un accés o un pas exterior, d'un sistema de porta que permeti, amb els mitjans habituals dels bombers, ser obert per a l'accés per a l'extinció d'incendis.

#### 8. Aprofitaments forestals:

- a. Els aprofitaments forestals es realitzaran de manera que permetin la conservació i la millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Els criteris tècnics, pel que fa als aprofitaments forestals, els establirà l'Administració forestal en l'autorització en defecte del projecte aprovat o de la documentació que emeti.

- b. Només es podran dur a terme els aprofitaments forestals, amb l'autorització de l'Administració forestal, que compleixin els criteris següents:
- Hauran de garantir el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.
  - No es podrà dur a terme cap aprofitament que provoqui la transformació de la comunitat vegetal cap a estadis de menys valor ecològic.
  - En cap cas no es podran autoritzar aprofitaments forestals amb tallades arreu en les masses forestals de vegetació de ribera. En els àmbits de vegetació de ribera les actuacions aniran encaminades a l'eliminació de la vegetació al·lòctona invasora i a la substitució per espècies autòctones.
- c. Per a l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitaments forestals, que són competència de l'Administració forestal, caldrà un informe favorable de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.
- d. En cap cas no es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes de l'Administració de medi ambient i/o de la Diputació de Barcelona.
- e. En cap cas no es podran talar arbres catalogats i/o inventariats d'interès o en procés d'estudi. Tampoc no es podran talar arbres dins arbredes catalogades i/o inventariades d'interès o en procés d'estudi, ni dins les àrees de protecció dels elements catalogats.
- f. En els sectors afectats per incendis i en els de repoblació s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.
- g. Es prohibeixen les tallades arreu, llevat de quan concorrin determinades circumstàncies, tals com plagues, malalties o altres que facin aconsellable emprar aquest mètode.

9. Regulació particular dels *components de qualificació* inclosos en aquesta zona.

Claus	Denominació o nom del component de qualificació
eo	<p><b>Espais oberts en la massa forestal</b></p> <p>Els espais oberts en la massa forestal tenen un caràcter heterogeni i poden correspondre a conreus, a pastures, a prats secs naturals, etc. Són, així mateix, de dimensions diferents. Comparteixen la característica de ser extensions en què s'ha eliminat la coberta forestal arbrada, i presenten coberta herbàcia, acompanyada o no de coberta arbustiva, i/o conreus. Els espais oberts es mantenen de manera artificial, ja sigui per conreu, per pastura o per estassada. Tenen interès per a la conservació de la flora i de la fauna pròpia d'espais oberts o que els utilitza per desenvolupar-hi una part de les seves activitats. Com a conseqüència de les dinàmiques socioeconòmiques a les quals es veu sotmès el sector agrari en les darreres dècades, els espais oberts estan en regressió a la <i>Serralada Litoral</i>. Al municipi de Sant Andreu de Llavaneres es mantenen algunes extensions que estan associades a activitats econòmiques diverses, i altres que es troben en procés de colonització pel bosc.</p> <p>L'objectiu d'aquestes zones és el seu manteniment com a espais oberts i, en aquest sentit, són recomanables les actuacions de gestió que ho permetin i ho afavoreixin, així com aquelles activitats econòmiques vinculades al sector primari, sempre que siguin coherents amb els objectius i amb les determinacions ambientals d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.</p> <p>Així mateix, es permet l'obertura de nous espais d'aquestes característiques en zones forestals arbrades, de manera acotada i sempre que es compleixin les condicions següents:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>L'objectiu de l'actuació ha de ser la millora de l'hàbitat i aquest objectiu condiciona l'execució i les característiques de l'actuació. L'actuació ha de ser coherent amb els objectius i amb les determinacions ambientals d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Aquests aspectes caldrà que quedin explícits al Projecte tècnic corresponent.</li> <li>El pendent del terreny ha de ser inferior al 20%.</li> <li>S'han d'adoptar les mesures que garanteixin que no es produirà risc d'erosió.</li> <li>No s'han d'obrir nous camins, llevat dels casos excepcionals que caldrà justificar de manera clara. Si cal efectuar intervencions sobre camins existents per millorar l'accés i els treballs a la zona, caldrà fer-ho d'acord amb les determinacions sobre camins de desembosc que regeixin segons la legislació vigent, i caldrà incloure aquestes actuacions en el Projecte tècnic corresponent.</li> <li>Si la transformació en espai obert suposa la implantació d'un conreu, caldrà que s'obtingui l'autorització corresponent de canvi de terreny forestal en conreu agrícola, davant l'Administració competent.</li> </ol>
ve	<p><b>Verneda</b></p> <p>La verneda amb consolda, <i>Lamio-Alnetum glutinosae</i>, és un bosc de ribera que deuria ser força extens al municipi de Sant Andreu de Llavaneres, com ho testimonia la presència en diferents indrets d'espècies constitutives d'aquesta comunitat vegetal. Actualment, la manca de cabals a les rieres del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, i les alteracions diverses a les vores dels cursos d'aigua, han provocat que únicament apareguin restes de verneda de certa entitat al torrent de can Cabot de Munt, a l'alçada del Molí d'en Cabot.</p> <p>Es considera un enclavament de vegetació singular.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és la conservació i la millora de la verneda. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar les actuacions que consideri adequades.</p>
av	<p><b>Avellanosa</b></p> <p>L'avellanosa amb falgueres, <i>Polysticho-Coryletum</i>, és una comunitat vegetal poc exigent pel que fa a humitat del sòl, que es localitza en certs trams de les rieres del municipi de Sant Andreu de Llavaneres. Es troba ben representada sobretot a la part alta del torrent de can Cabot de Munt.</p> <p>Es considera un enclavament de vegetació singular.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és la conservació i la millora de l'avellanosa. Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar les actuacions que consideri adequades.</p>

<b>al</b>	<p><b>Alzinars</b></p> <p>L'alzinar litoral típic, <i>Quercetum illicis galloprovinciale pistacietosum</i>, correspon a la vegetació potencial dominant de la zona. L'estat de conservació d'aquests alzinars no és homogeni, tot i que la presència de certes espècies herbàcies, tals com la viola boscana, <i>Viola alba</i>, i d'un conjunt de plantes enfiladisses, tals com l'heura, <i>Hedera helix</i>, l'aríftjol, <i>Smilax aspera</i>, la vidalba, <i>Clemmatis vitalba</i>, i el lligabosc mediterrani, <i>Lonicera implexa</i>, indiquen un bon estat. L'alzinar es troba especialment ben constituït a les cotes més elevades del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, i en algunes fondalades, com al Molí d'en Cabot.</p> <p>En algunes àrees l'alzinar ha estat substituït per pinedes, afavorides aquestes per l'activitat forestal, tot i que actualment l'alzinar s'està recuperant i recolonitza naturalment les àrees de pineda, a la qual substitueix de manera progressiva.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és la preservació dels alzinars ben conservats i la millora progressiva de la resta. Les intervencions a efectuar-hi han de tenir per finalitat la prevenció de l'erosió o de la degradació de la massa forestal, així com l'aprofitament sostenible dels recursos forestals. En qualsevol cas, els aprofitaments forestals que s'hi efectuin han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic.</p>
<b>su</b>	<p><b>Suredes</b></p> <p>Les suredes, <i>Quercetum illicis galloprovinciale suberetosum</i>, ocupen extensions reduïdes i apareixen en cotes elevades, al nord del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és el manteniment de la riquesa forestal que suposa l'existència de zones de sureda. Les intervencions a efectuar-hi han de tenir per finalitat la prevenció de l'erosió o de la degradació de la massa forestal, així com l'aprofitament sostenible dels recursos forestals. En qualsevol cas, els aprofitaments forestals que s'hi efectuin han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic.</p>
<b>pi</b>	<p><b>Pinedes</b></p> <p>Formades sobretot pel pi pinyer, <i>Pinus pinea</i>, dominen el paisatge de la <i>Serralada de Llavaneres</i>. Han estat afavorides pels aprofitaments forestals, de manera que ocupen zones en què hi hauria d'haver alzinar. Actualment, però, estarien en regressió, ja que l'activitat forestal que les havia potenciat està desapareixent, i l'alzinar torna a colonitzar naturalment aquests indrets. L'alzinar apareix ja clarament en algunes àrees de pineda, mentre que en altres es manté encara com a un estrat de vegetació arbustiu o arbori baix, sota les capçades dels pins.</p> <p>El sotabosc de les pinedes és format per les comunitats de degradació de l'alzinar, sobretot per les brolles. A les pinedes de la <i>Serralada de Llavaneres</i> apareix la brolla comuna d'estepes i el bruc boal.</p> <p>L'objectiu d'aquesta zona és mantenir una coberta boscosa en una extensió important del municipi de Sant Andreu de Llavaneres. Malgrat això, es preveu l'evolució de les pinedes cap a alzinars mitjançant un procés natural a respectar. Cal preveure que s'hi puguin impulsar intervencions si es produeix risc d'erosió del sòl. Els aprofitaments forestals que s'hi efectuin han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic.</p>

**Article 212 bis. Pla especial urbanístic *Centro Equestre Llavaneres, SA***

La hípica del *Centro Equestre Llavaneres, SA* s'ordenarà mitjançant un Pla especial urbanístic, ajustant-se en general a totes les determinacions que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal respecte del sòl no urbanitzable i, de manera més concreta, a aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, dels moviments de terres, etc, que especifica el títol VI d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

- L'àmbit del Pla especial urbanístic s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- De manera particular, el Pla especial urbanístic s'ajustarà al següent:
  - a) El Pla especial reconeixerà només la construcció existent i haurà de preveure, si escau, les mesures correctores que siguin necessàries per corregir-ne l'eventual impacte paisatgístic.
  - b) Només s'admetran aquelles ampliacions que siguin estrictament imprescindibles per als serveis tècnics i per a les instal·lacions requerides pels usos admesos, i caldrà situar-les de manera annexa a les edificacions existents.
  - c) El Pla especial urbanístic realitzarà l'estudi i el tractament necessaris dels vessaments d'aigua que transcorren pel seu interior.
  - d) El Pla especial urbanístic establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona d'hípica, és a dir, quadres, picador, restaurant, magatzem, aparcament, etc, així com el nombre màxim d'usuaris, de vehicles i d'animals de la instal·lació. L'ús de bar-restaurant és exclusiu per a socis, i es restringirà a l'edificació actual que es troba ubicada de manera contínua a les oficines en l'edifici annex a la pista coberta actual. El restaurant per a socis es restringirà a l'edificació principal actual, que es troba ubicada a la plataforma de cota superior del pla, de 93.90 m.
  - e) El Pla especial urbanístic establirà les condicions necessàries respecte de l'aparcament de la instal·lació i de les seves necessitats ordinàries, en funció del programa funcional a desenvolupar.
  - f) El contingut del Pla especial urbanístic, respecte de les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindrà un nivell de definició no inferior a un d'avantprojecte d'arquitectura, per tal de poder avaluar la seva implantació territorial i la seva integració paisatgística.
  - g) El Pla especial urbanístic es farà càrrec de l'arranjament dels camins inclosos dins el seu àmbit, segons els criteris que estableix aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
  - h) En el desenvolupament i en l'execució del Pla especial urbanístic *Centro Equestre Llavaneres, SA*, caldrà minimitzar l'afectació dels hàbitats catalogats d'interès comunitari no prioritari, corresponents a alzines i a carrascars, amb el codi 9340, i a pinedes mediterrànies, amb el codi 9540.

## TÍTOL VII. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

### CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 213. Regulació paramètrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i de les condicions d'aplicació del Pla d'ordenació urbanística municipal es defineix en cada capítol d'aquest títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat, tals com parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es divideixen en:
  - a. Els paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o de reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.
  - b. Els paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de manera classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i de l'edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina, com ara el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament esmentada. Atesos aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:
    1. Els paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten una globalitat o un conjunt de superfície que anomenem sector.
    2. Els paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten la definició de l'espai viari sobre el qual s'edificaran les diferents construccions.
    3. Els paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.
    4. Els paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.
    5. Els paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament esmentada a l'interior d'una parcel·la.
  - c. Els paràmetres reguladors d'usos i d'activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, ateses la seva funció urbanística o la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dins les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.
2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de manera genèrica les condicions generals de les diferents zones, llevat de quan les condicions particulars d'una zona concreta determinin el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.
3. D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix, en el capítol quart d'aquest títol, els paràmetres i les condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

**Article 214. Criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis**

1. Els edificis de nova construcció, els procedents de reconversió d'antiga edificació i els resultants d'obres de gran rehabilitació s'ajustaran als criteris ambientals i d'ecoeficiència que estableixen el Decret 21/2006 de 14 de febrer, de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que el desenvolupi o el substitueixi.
2. D'altra banda, les construccions s'adaptaran als criteris que estableixen les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. En general, la nova construcció, la rehabilitació o la renovació dels edificis s'ajustaran als criteris següents:
  - Els paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua:
    - La regulació sobre les xarxes de sanejament de pluvials i les xarxes residuals.
    - La regulació sobre mecanismes economitadors de l'aigua.
  - Els paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'energia:
    - La regulació sobre els tancaments de les edificacions i el seu comportament climàtic.
    - La regulació sobre la producció de l'energia en els edificis.
    - La regulació sobre l'orientació de les edificacions.
  - Els paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i als sistemes constructius:
    - La regulació sobre els sistemes constructius de les edificacions.
    - La regulació sobre la ventilació i la transmitància tèrmica dels edificis.
    - La regulació sobre el tractament de les aigües pluvials,
    - La regulació sobre els tancaments exteriors.
    - La regulació general sobre els materials i els sistemes constructius.
  - Els paràmetres d'ecoeficiència relatius als residus:
    - La regulació sobre la separació fraccionada dels residus, tals com envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper-cartró i rebuig.

**Article 215. Criteris respecte de l'estalvi d'aigua**

1. L'Ajuntament Sant Andreu de Llavaneres, en el transcurs de un any, iniciarà els tràmits per desenvolupar una Ordenança municipal per a l'estalvi en el consum d'aigua al municipi de Sant Andreu de Llavaneres i, en concret, que detalli els paràmetres per a la quantificació de les necessitats d'aigua dels jardins privats.
2. Mentre no es disposi d'aquesta Ordenança municipal, en els nous habitatges o en les rehabilitacions s'haurà de justificar mitjançant un projecte que la demanda hídrica per a reg del jardí no supera els 200 l/m<sup>2</sup>. S'entén per jardí la superfície total de la parcel·la exclosa l'edificació, és a dir, la suma de superfície pavimentada, vegetada, o amb altres tipus de coberta del sòl. Així doncs, es podran reduir les necessitats d'aigua teòriques mitjançant la tria d'espècies resistents a la sequera, la reducció de la superfície vegetada, i/o la utilització de sistemes i de programacions de reg eficients.
3. A més a més, mentre no es disposi de l'Ordenança municipal esmentada, per a l'estalvi en el consum d'aigua, en els nous habitatges o en les rehabilitacions s'haurà de justificar mitjançant un projecte que es cobreix un percentatge determinat de les necessitats d'aigua per al reg del jardí. Aquest percentatge de cobertura es defineix com la capacitat d'emmagatzematge d'aigües de pluja respecte de les

necessitats de reg estimades. El projecte haurà d'incorporar els corresponents equips de captació d'aigües pluvials, tals com canals de recollida, filtres, dipòsits, equips de bombament, i circuits fins als punts de consum. En les parcel·les d'entre 500 m<sup>2</sup> i 1.000 m<sup>2</sup>, aquest percentatge haurà de ser com a mínim del 25% i, en les superiors a 1000 m<sup>2</sup>, haurà de ser com a mínim del 15%. Les parcel·les de menys de 500 m<sup>2</sup> no estan subjectes a aquest requisit.

4. Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin allò que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona. L'aplicació d'aquesta Ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, a les aixetes, a les cisternes, etc, i exigeix també la necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis.
5. D'acord amb les recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua, els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzaran preferentment aigua procedent de fonts alternatives a l'aigua potable.
6. El manteniment de les piscines es farà mitjançant tècniques que minimitzin les necessitats de buidatge.

#### **Article 216. Criteris respecte de la gestió dels residus**

En els projectes de nous habitatges o en les rehabilitacions es procurarà que es disposi d'un espai fàcilment accessible d'acord amb la normativa vigent, en el qual es pugui realitzar la fracció següent: envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper-cartró i rebuig.

### **CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ**

#### **Article 217. Parcel·lació i reparcel·lació**

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària, l'agrupació, la subdivisió, la divisió o la variació geomètrica de les parcel·les, d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o en una Unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla d'ordenació urbanística municipal, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus drets respectius.

#### **Article 218. Parcel·la**

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

#### **Article 219. Parcel·la mínima**

1. És la unitat de sòl mínima construïble definida a cada zona. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment de la inscripció de la finca.
2. Les dimensions de la parcel·la mínima fan referència tant a la superfície com al seu front i a la seva fondària.
3. Quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors de les establertes com a mínimes que puguin justificar la seva preexistència al planejament d'aplicació. El concepte de *preexistència al planejament d'aplicació* comporta necessàriament que la parcel·la consta al Registre de la Propietat corresponent, amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o bé que la llicència de parcel·lació que s'hagi concedit entre l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, i d'acord amb el planejament vigent, no té implicacions importants dins el model proposat al Pla d'ordenació urbanística municipal.
4. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o la partió entre dos solars donin desviacions superiors als 45° respecte de la mitgera normal teòrica a l'alineació del carrer o del vial.

#### **Article 220. Front de parcel·la**

És la partió o el límit de la parcel·la amb el carrer.

**Article 221. Fons de parcel·la**

Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general, serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

**Article 222. Fondària de parcel·la**

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

**CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ****Secció primera. Definició dels paràmetres referits al sector****Article 223. Superfície total del sector**

Correspon a la superfície total delimitada per cada sector que delimita aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i que inclou tant els sòls que generen edificabilitat com aquells altres als quals, per la naturalesa de la seva procedència, no els correspon edificabilitat d'acord amb la legislació vigent.

**Article 224. Superfície computable del sector**

1. Correspon a la superfície total inclosa dins el sector al qual li correspon l'aplicació del coeficient d'edificabilitat bruta segons la legislació vigent que delimita per cada sector aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i que inclou els sòls que generen edificabilitat dins el sector.
2. D'acord amb l'article 35.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme, la superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítim i terrestre o hidràulic no comptabilitza com a superfície, a l'efecte establert a l'article 36.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme. S'entendran, doncs, per superfície computable, els sòls amb dret a aprofitament segons allò que estableix l'article 37 del Text refós de la Llei d'urbanisme, excloent de la superfície total del sector els sòls de domini públic marítim i terrestre o hidràulic, així com aquells altres sòls de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, els quals no computaran a l'efecte de la generació d'edificabilitat. Amb independència de la superfície de sòl computable que el Pla d'ordenació urbanística municipal assigna a cada sector, haurà de ser el planejament derivat i el projecte de reparcel·lació posterior els quals precisin aquesta superfície de sòl computable, sense que aquest ajustament pugui comportar, en cap cas, l'increment del sostre màxim admès, d'acord amb els paràmetres de la fitxa del Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. No obstant l'anterior, i quan la presència de sòl no computable és significativa en un sector delimitat, en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ja es realitza un mesurament aproximat del sòl computable, diferenciant-lo de la superfície total del sector.
4. L'ajustament de la superfície computable, a l'efecte de l'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 Pla d'ordenació urbanística municipal, ja que és amb aquest màxim com s'ha establert la capacitat del territori d'admetre el sostre proposat.

**Article 225. Coeficient d'edificabilitat bruta**

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació amb la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació o aquells sòls als quals per la seva procedència no els és d'aplicació aquest coeficient. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl).



**Article 226. Densitat màxima d'habitatges bruta**

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació amb tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab/ha).
2. La densitat màxima es podrà establir, de manera absoluta o de manera relativa, per a cadascuna de les modalitats previstes en la legislació vigent, tals com habitatges protegits en règims especial, general, o concertat, en qualsevol de les seves modalitats o habitatges lliures.
3. A l'efecte de garantir una densitat correcta, tant en els solars com en les actuacions de substitució del teixit edificat actuals, s'estableix per al conjunt del Pla d'ordenació urbanística municipal una densitat, en nombre màxim d'habitatges per parcel·la, que no serà superior a aquella que resulti de les dades següents:
  - Per al sostre destinat a habitatge lliure: 120 m<sup>2</sup> per unitat d'habitatge.
  - Per al sostre destinat a habitatge protegit de preu concertat: 100 m<sup>2</sup> per unitat d'habitatge.
  - Per al sostre destinat a habitatge protegit en règim general: 90 m<sup>2</sup> per unitat d'habitatge.
  - Per al sostre destinat a habitatge protegit en règim especial: 80 m<sup>2</sup> per unitat d'habitatge.
  - En el sostre destinat a habitatge dotacional no s'estableix una densitat.
4. La limitació anterior només podrà ser superada, en les zones en les quals es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar, quan de l'aplicació de la densitat d'un habitatge per planta en la parcel·la doni un resultat superior a aquell que resulta de l'aplicació d'allò que estableix l'apartat 3 d'aquest article.

**Article 227. Edificabilitat màxima del sector**

1. L'edificabilitat màxima o el sostre màxim del sector és la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m<sup>2</sup>). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici, tals com plantes soterrani, cossos sortints, planta sotacoberta, etc, es comptabilitzarà segons allò que s'assenyala a cada un dels paràmetres i de les condicions diferents de cada zona. El sostre en soterrani, si no s'indica el contrari en el planejament derivat, no computarà a l'efecte d'edificabilitat, sempre que es destini a usos de garatge, d'aparcament o de magatzem.
2. L'edificabilitat màxima assenyalada en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada sector o polígon té la condició de límit que no es pot sobrepassar en el planejament derivat, de tal manera que haurà de ser aquest document derivat, aquell que estableixi definitivament l'edificabilitat del sector aplicant el coeficient d'edificabilitat sobre els sòls computables o aquells que tenen dret a generar aprofitament urbanístic segons la legislació vigent.

**Secció segona. Definició de paràmetres referits al carrer****Article 228. Alineació del carrer o del vial**

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, de les places i dels espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o el d'espais lliures i de les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació.
2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures precisaran del projecte d'urbanització corresponent d'aquest espai lliure o de la definició d'alineacions i de rasants per part dels tècnics municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o la prohibició d'accedir a la parcel·la o a l'edifici a través de l'espai lliure esmentat. La possibilitat d'accessos i d'adscripció al sistema viari de la vorera o a l'espai d'accés que es determina no pot suposar la reducció de la superfície dels espais lliures que preveu el Pla d'ordenació urbanística municipal.

**Article 229. Rasant de l'alineació del carrer o del vial**

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o del vial.
2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o del vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

**Article 230. Rasant del carrer o del vial**

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o del vial.

**Article 231. Amplada del carrer o del vial**

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.
2. L'amplada del vial teòrica es considera uniforme per als trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles es considerarà com amplada del vial la distància més petita entre fronts del tram.
3. L'amplada del vial és aquella que resulta de l'afectació real a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura o a ampliacions dels existents, l'amplada del vial serà aquella que, en virtut del pla i del projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i s'urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o de les volades permeses.

**Article 232. Alineació de l'edificació**

1. És la línia en què s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació del carrer o del vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de major detall, per a aquelles zones en les quals la posició de l'edifici se situa respecte de l'alineació del carrer o del vial.

**Article 233. Alçada reguladora referida al carrer**

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabament de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o al pla superior de l'últim forjat, en el cas de coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre màxim de plantes assenyalat en els plànols d'ordenació, segons les dimensions que assenjala el quadre següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
1 planta (PB)	3,50 m per a usos residencials, i 4,00 m per a usos no residencials
2 plantes (PB +1 PP)	6,70 m
3 plantes (PB +2 PP)	9,90 m

4. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en 3,20 m més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, llevat d'aquelles en què s'estableix de manera concreta una altra dimensió.
5. En els casos de solar amb pendent perpendicular sobre el carrer i en què hi hagi una diferència entre la cota del carrer i la cota de la fondària edificable superior a 1 m, l'edificació en la part posterior s'haurà d'ajustar de manera que l'alçada de la façana interior del pati d'illa no superi l'alçada màxima definida per al front del carrer, incrementada en 1,50 metres.
6. Per sobre de l'alçada reguladora només es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici, definit en l'article 264 d'aquestes Normes urbanístiques.
7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment d'aquest amb una tolerància màxima d'un metre respecte de la cota de l'alçada reguladora mesurada des del carrer.
8. A les edificacions noves que es realitzin en el Nucli antic i, en general, en les zones incloses en el Catàleg s'admetrà una flexibilitat de fins a 1,00 m de les alçades màximes, si amb aquesta es millora la imatge del conjunt urbà i la integració de les noves edificacions amb les edificacions preexistents. En el cas de noves edificacions, veïnes a edificacions antigues amb les quals es proposa una unitat funcional de dimensió major, s'admetrà que els forjats de la nova construcció s'ajustin al forjat de l'edificació que es conserva.
9. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.
10. En el cas que s'assenyali l'alçada reguladora mínima, es correspondrà amb l'alçada que haurà de superar l'últim forjat o la línia d'arrencada de la coberta dels edificis.

**Article 234. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer**

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació del vial o del carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, se seguiran les regles següents:

1. Edificis amb front a un únic carrer:
  - a. Si la rasant de l'alineació del vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
  - b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació del vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.

- c. Quan, per aplicació d'aquesta norma, resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta que la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte de la rasant del vial fora del límit de 0,60 m, per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
- d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb l'edificatori potencial de les parcel·les confrontants, i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte del supòsit que la rasant de l'alineació del vial fos horitzontal.
2. Edificis amb front a dos o a més carrers:
- a. Si fan cantonada o xamfrà s'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal, però operant amb el conjunt de les façanes com si fos només una. En el cas d'alçades diferents en els carrers que fan xamfrà s'assenyala en els plànols d'ordenació la distància fins a la qual s'ha de córrer l'alçada del carrer de dimensió major.
- b. Si no fan cantonada o xamfrà en cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora, seguint les normes anteriors d'una manera independent. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per a cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable, si existeix pati d'illa, i fins al lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació, en el cas d'illes compactes. En cap cas la diferència no serà superior a una planta.
3. Edificis amb front a un carrer situats sobre parcel·les amb un fort desnivell:
- a. Si són situats entre un carrer al qual fan front i un espai lliure, propi o veí, situat a més de tres metres per sota de la rasant del carrer, es procedirà de manera similar a l'establerta en el punt anterior, aplicant l'alçada reguladora màxima també des de la rasant d'aquest espai lliure com si fos un carrer més, per tal que l'alçada aparent de l'edifici des del sòl lliure veí o propi no sigui superior a aquella que té en la seva façana principal.
- b. Les edificacions que fan front a carrers amb un fort pendent mai tindran una edificabilitat superior a aquella que correspondria en un terreny pla.

#### Article 235. Nombre de plantes referit al carrer

- És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a l'efecte d'edificabilitat.
- El nombre màxim de plantes s'estableix en els plànols d'ordenació de major detall.
- En els llocs en què no es defineixen alçades referides al carrer o en aquells nous eixamples possibles que es defineixen es respectaran, com a mínim, les relacions següents d'amplada de carrer, de nombre màxim de plantes i d'alçada reguladora màxima:

Amplada de carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
$C < 8$ m	2 plantes (PB +1 PP)	6,70 m
$8 \text{ m} \leq C < 10$ m	3 plantes (PB +2 PP)	9,90 m
$10 \text{ m} \leq C$	4 plantes (PB +3 PP)	13,10 m

- Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en 3,20 m més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, llevat d'aquelles en què s'estableix de manera concreta una altra dimensió.

#### Article 236. Planta baixa referida al carrer

- La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de l'alineació del vial en tots els punts.
- En els casos de parcel·les que facin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de la planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació és compacta i fa front a dos carrers, només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a una cota més baixa, evitant la reculada de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials

oposats.

#### **Article 237. Front principal i front secundari**

1. Tenen la condició de front principal i de front secundari aquells solars o edificis que facin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en els quals el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.
2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el qual s'aplica la fondària edificable i, a partir d'aquesta, l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la, que normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada.
3. Per sobre del front secundari no es defineix cap fondària edificable.

#### **Secció tercera. Definició de paràmetres referits a l'illa**

##### **Article 238. Fondària edificable**

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de major escala i detall.
3. La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte de les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització no suposarà una major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació ni, en cap cas, la nova fondària no tindrà una dimensió superior en un 10% a l'assenyalada en el plànol. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.
4. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, només podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i amb elements sortints.
5. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa encara que, per a una altra alineació del vial o del carrer al qual no fessin front, se situessin dins una altra fondària diferent de la del front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran, i a la mateixa restricció se subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

##### **Article 239. Pati d'illa**

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. Ateses les diferents condicions dels patis d'illa, tals com secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc, s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els tipus següents:
  - a. Pati d'illa lliure d'edificació. Clau 0p. És aquell en el qual no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o de garantir unes condicions de vegetació i d'arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure el total del pati d'illa o una part d'aquest, segons s'assenyali en els plànols d'ordenació. D'altra banda, en aquest tipus de pati d'illa, la normativa específica de cada zona pot establir l'ocupació parcial d'un determinat percentatge d'ocupació d'aquest. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica, amb la clau 0p, en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000.
  - b. Pati d'illa amb ocupació total. Clau 1p. És aquell que, per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, de la tipologia edificatòria o de la mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total s'identifica, amb la clau 1p, en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000.
3. Les construccions a realitzar, en el cas que es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les condicions següents:

- a. L'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a la definida per a la planta baixa de cada zona i a la referida respecte de la rasant de l'alineació del vial de cada front de parcel·la. La coberta serà obligatòriament plana i no transitable, s'exceptua d'aquesta condició la part de l'edificació dins el pati d'illa que vagi destinada a la terrassa de la planta pis, que podrà ser acabada en terrat pla en els sis primers metres a comptar des de la fondària edificable. No es permeten les cobertes de fibrociment.
  - b. La rasant del pati d'illa, amb les adaptacions topogràfiques que regulen aquestes Normes urbanístiques, i de les seves edificacions possibles només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la fondària igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en fondària aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi faci front. En els casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta fondària límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè l'ocupació potencial en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i de ventilació de les plantes pis incloses dins la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn.
  - c. L'ús residencial serà admès, únicament, com a ampliació de l'habitatge situat dins la fondària edificable, sempre que la seva superfície no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que complementen.
4. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustaran a les condicions següents:
- a. En els patis d'illa lliures d'edificació, amb la clau 0p, els soterranis podran ocupar la totalitat del subsòl, si no s'assenyala el contrari.
  - b. En els patis d'illa amb ocupació total, amb la clau 1p, es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.

#### **Secció quarta. Definició de paràmetres referits a la parcel·la**

##### **Article 240. Solar**

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, de dimensions i d'urbanització que estableixen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per ser edificable immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les condicions d'urbanització següents:
  - Accés rodat.
  - Encintat de voreres.
  - Pavimentació de calçada i de voreres.
  - Xarxa d'abastament d'aigües.
  - Xarxa de sanejament.
  - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica.
3. Això no obstant, s'atorgarà llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, quan hi concorrin les circumstàncies següents:
  - a. Que estigui aprovat el projecte d'urbanització corresponent o que sigui presentada la llicència d'obres de serveis i d'urbanització corresponent.
  - b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en els

termes que preveu l'article 38.3 d'aquestes Normes urbanístiques. Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

#### **Article 241. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la**

1. És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació amb la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl ( $m^2$  sostre/ $m^2$  sòl).

#### **Article 242. Edificabilitat màxima de parcel·la**

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la, resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats ( $m^2$ ).
2. En les zones en les quals l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i del nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a l'efecte de compensació de volum, no comptabilitzant l'edificabilitat possible admesa en el pati d'illa o en el pati posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària.
3. En aquelles parcel·les en les quals l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els celoberts, els pous de ventilació, els cossos sortints tancats i semitancats, i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,50 m.
4. En les parcel·les en pendent l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.
5. En l'espai sota coberta, per sobre de l'última planta permesa, computaran a l'efecte d'edificabilitat els espais que tinguin una alçada superior a 1,50 metres.

#### **Article 243. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la**

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl ( $m^3/m^2$ ).

#### **Article 244. Densitat màxima d'habitatges neta**

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació amb la seva superfície.
2. A l'efecte de garantir una densitat correcta, tant en els solars com en les actuacions de substitució del teixit edificat actuals, s'estableix per al conjunt del Pla d'ordenació urbanística municipal una densitat, en nombre màxim d'habitatges per parcel·la, que no serà superior a aquella que resulti de les dades següents:
  - Per al sostre destinat a habitatge lliure: 120  $m^2$  per unitat d'habitatge.
  - Per al sostre destinat a habitatge protegit en règim concertat: 100  $m^2$  per unitat d'habitatge.
  - Per al sostre destinat a habitatge protegit en règim general: 90  $m^2$  per unitat d'habitatge.
  - Per al sostre destinat a habitatge protegit en règim especial: 80  $m^2$  per unitat d'habitatge.
  - En el sostre destinat a habitatge dotacional no s'estableix una densitat.
3. La limitació anterior només podrà ser superada, en les zones en què es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar, quan de l'aplicació de la densitat d'un habitatge per planta en la parcel·la doni un resultat superior a aquell que resulta de l'aplicació d'allò que estableix l'apartat 3 d'aquest article.

#### **Article 245. Ocupació màxima de la parcel·la**

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i els elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1:1.000, segons la posició i/o l'ocupació màxima grafiada en aquests.
3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.
4. No es comptabilitzen a l'efecte d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
5. L'ocupació màxima es redueix en funció del pendent del terreny, segons allò que estableix l'article que es refereix a continuació.

#### **Article 246. Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat**

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona, tals com ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc. Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, a la utilització i a l'ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que estableix la regulació pròpia de cada zona.
3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions d'aquest i les claus identificatives s'assimilen a aquelles que defineix l'article 239 d'aquestes Normes urbanístiques en el paràmetre del pati d'illa, identificant-se amb la clau 0p aquells sòls que han de restar lliures de qualsevol edificació, no inclou en aquesta consideració les piscines potencials sempre que la seva ubicació no produeixi un fort impacte visual ni suposi una pèrdua significativa, com a màxim d'un 20%, dels arbres existents.
4. Les separacions assenyalades en els plànols d'ordenació en les zones d'habitatge aïllat restaran lliures de qualsevol edificació principal i sobre aquestes no s'admetran altres construccions que les auxiliars establertes en les zones respectives i destinades únicament a les funcions d'accés a la parcel·la, de persones, de vehicles i d'aparcament, justificant de manera raonada la integració del volum edificable amb la tanca i en el conjunt del seu entorn, per ser aquesta una solució preexistent en altres parcel·les veïnes.
5. En els terrenys en pendent es varia el percentatge màxim d'ocupació segons les dades següents:
  - Els terrenys amb pendent inferior al 30%: s'aplica el paràmetre general d'ocupació.
  - Els terrenys amb pendent entre el 30% i el 50%: es disminueix l'ocupació màxima a la meitat.
  - Els terrenys amb pendent superior al 50%: seran terrenys ineducables.
6. El conjunt dels arbres existents al municipi de Sant Andreu de Llavaneres es considera un element de valor patrimonial i identitari d'un paisatge urbà que cal conservar i mantenir, de manera que amb la sol·licitud de la llicència d'obra nova o amb l'ampliació de les edificacions existents i amb qualsevol altra actuació que es pretengui realitzar en el sòl actualment ocupat per arbres, s'adjuntarà la documentació següent:
  - Sobre una ortoimatge ampliada a escala 1:1.000, d'aquelles que existeixen a la xarxa d'internet, a l'hipermapa de Catalunya de la Generalitat de Catalunya, o a altres disponibles a la xarxa d'igual precisió de sortida, es localitzarà i s'identificarà la totalitat de la intervenció proposada.
  - Sobre un plànol topogràfic detallat a escala no inferior a 1:500 es graficarà l'existència de l'arbrat existent, identificant la posició, l'espècie, el diàmetre, l'alçada i la capçada de cada arbre.
7. L'arbrat existent que tingui la consideració d'element singular del verd urbà que estableix l'article 114 d'aquestes Normes urbanístiques, s'ajustarà a allò que estableix el Catàleg corresponent. En absència



del Catàleg, tindran la consideració d'arbres singulars aquells que identifica l'article 177.3 d'aquestes Normes urbanístiques, respecte de la protecció de l'arbrat dins la protecció de la biodiversitat.

8. La resta d'arbres que no tinguin la consideració de singulars s'identificaran en grups en funció del seu diàmetre, de la seva alçada i de la seva capçada, de manera que sobre aquests es respectaran les dades següents:

Grup A. Els arbres que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 25 cm, alçada superior a 8 m, i capçada superior a 5 m. S'admetrà només una pèrdua màxima del 20% del total.

Grup B. Els arbres amb dimensions inferiors de les anteriors, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 15 cm, alçada superior a 5 m, i capçada superior a 3 m. S'admetrà només una pèrdua màxima del 50% del total.

Grup C. Els arbres amb dimensions inferiors de les anteriors, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 5 cm, alçada superior a 3 m, i capçada superior a 2 m. S'admetrà només una pèrdua màxima del 80% del total.

Grup D. La resta d'arbres no inclosos en els grups anteriors. Sobre aquests no s'estableix cap limitació.

9. De la condició anterior s'exceptuaran aquells arbres en què, previ informe botànic detallat, amb descripció àmplia de fotografies i, si escau, d'anàlisi, signat per un tècnic competent, és a dir, enginyer agrònom, biòleg, mediambientalista o similar, se certifiqui alguna causa que aconselli la seva substitució per l'estat de l'arbre o per presentar riscos per als béns i/o per a les persones. En aquest cas els arbres per als quals se sol·licita l'exempció hauran de ser reposats, s'admetrà en un altre lloc proper de la finca, per un altre arbre de característiques similars d'aquell que es proposa eliminar.

#### **Article 247. Pati davanter i pati posterior de parcel·la**

1. En aquelles zones en les quals l'edificació s'edifica de manera contínua, ocupant tota l'amplada de la parcel·la, s'estableix la diferenciació següent:
  - a. Pati davanter de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació del vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte de l'alineació del vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la qual pertanyen. Els materials, els colors, els acabaments i les condicions de vegetació d'aquest pati davanter seran tractats de manera que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del qual formen part.
  - b. Pati posterior de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació posterior, marcada per la fondària edificable, i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i d'edificació depenen de la forma i de la mida d'aquest, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.
2. Les condicions d'edificació del pati davanter i del pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà segons la clau alfanumèrica corresponent. La clau alfanumèrica cal interpretar-la segons la definició que estableix l'article 239 d'aquestes Normes urbanístiques per als patis d'illa.

**Article 248. Alçada reguladora referida a la parcel·la**

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabament de la teulada, en el cas de coberta inclinada, o al pla superior de l'últim forjat, en el cas de coberta plana.
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre màxim de plantes assenyalat en els plànols d'ordenació, segons les dimensions que s'assenyalen en el quadre següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
1 planta (PB)	3,50 m per a usos residencials, i 4,00 m per a usos no residencials
2 plantes (PB +1 PP)	6,70 m
3 plantes (PB +2 PP)	9,90 m

5. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en 3,20 m més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, llevat d'aquelles en què s'estableix de manera concreta.
6. A les zones en què el nombre màxim de plantes no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les alçades reguladores màximes corresponents d'aquestes Normes urbanístiques.
7. Per sobre de l'alçada reguladora només es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici, definit en l'article 264 d'aquestes Normes urbanístiques.
8. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida al carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment d'aquest amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.
9. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.

**Article 249. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la**

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la, un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins els límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

**Article 250. Nombre de plantes referit a la parcel·la**

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a l'efecte d'edificabilitat. El nombre màxim de plantes s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referit a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
3. El nombre màxim de plantes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn, i de les condicions naturals del lloc en què s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

**Article 251. Planta baixa referida a la parcel·la**

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment, com a màxim, d'1,00 m per sobre

del nivell exterior del terreny definitiu, un cop transformat dins els límits de moviments de terres que admet aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1,00 m del nivell exterior del terreny tindrà, en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

#### **Article 252. Separacions mínimes**

1. És la distància a què poden situar-se les edificacions, dins una parcel·la, respecte dels seus límits de façana, de laterals i de fons, o respecte de les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos es grafien en els plànols d'ordenació del sòl urbà les separacions respecte del carrer o d'altres límits de qualificació.
3. Si no es grafien les separacions entre edificacions, s'estarà a allò que segueix a continuació:
  - La separació d'edificis d'una mateixa parcel·la es mesurarà des de les arestes dels punts màxims de volada, i abastarà els 2/3 de l'alçada mitjana dels edificis confrontants, quan aquesta separació no estigui regulada pels paràmetres de la zona o de la subzona corresponent.
4. Els cossos i els elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, llevat de les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre que no siguin superiors al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la.

#### **Article 253. Tanques**

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als criteris següents:

1. Tanques de separació amb espais públics:
  - a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o del vial a la seva rasant.
  - b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat que es produeixi una adaptació millor entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o a carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, d'urbanitzar i de mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
  - c. És obligatòria la creació de tanques entre els espais públics i els espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment, s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i d'urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà l'Administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
  - d. Aquestes tanques tindran de terme mitjà, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00 m, dels quals només 0,80 m podran ser massissos i la resta, calats o amb materials vegetals.
2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell del terreny:
  - a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
  - b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m, dels quals 1,20 m podran ser opacs i la resta, calats o amb materials vegetals.
3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de les plantes pis:
  - a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents, a nivell de les plantes pis.

- b. L'alçada màxima s'estableix en 1,20 m, i podran ser opaques. Fins a l'alçada de 2,00 m, que garanteix la privacitat, la tanca haurà de ser vegetal.
- c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.

#### **Article 254. Adaptació topogràfica del terreny**

1. A l'efecte de les adaptacions topogràfiques, s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos en què el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtexs del polígon que delimita la parcel·la, en les tipologies d'edificació aïllada, i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.
2. Les plataformes d'anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les limitacions següents:
  - a. En general, el desnivell màxim entre el terreny transformat i aquell que es pugui entendre com a natural serà d'1,50 m per sobre o d'1,50 m per sota d'aquell respecte d'aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
  - b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, es podran admetre adaptacions topogràfiques de 3,00 m, per sobre o per sota de la cota en el límit, quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.
  - c. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la compliran, amb la condició addicional que quedin incloses en un talús ideal de pendent 1:3 (alçada:base), mesurats des d'1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no es pot complir aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer s'ajustarà a les limitacions següents:
  - a. En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa, dins els marges que estableix l'article 239 d'aquestes Normes urbanístiques.
  - b. Quan, pels desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,50 m, s'escalonarà el nivell de planta baixa per no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.
4. Cap predi no ha de recollir les seves aigües i, en cap cas, no ha de permetre que arribin a cap predi veí o al vial públic.

#### **Article 255. Unitat mínima de projecte**

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dins l'àmbit delimitat. La definició de la unitat mínima de projecte té una doble finalitat: d'una banda, en les edificacions ja construïdes, garantir que les substitucions parcials possibles es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; d'altra banda, en els solars pendents d'edificar, garantir una imatge unitària i coherent dins el conjunt de l'àmbit delimitat. S'identifica, amb la clau UMP, en els plànols d'ordenació a escala 1:2.000.
2. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per a la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte conjunt contindrà el grau de detall necessari en el qual es determinin la volumetria de l'edifici o dels edificis, i els criteris de composició de la façana, amb indicació especial d'allò que es refereix a materials, a cossos sortints i a composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una *unitat mínima d'edificació* i, per tant, es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.
3. El projecte conjunt, presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti una unitat mínima de projecte,

haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, i serà condició obligada en el moment de consolidar l'edificació possible en les parcel·les que afecti.

4. En el marc dels sectors de desenvolupament, els polígons d'actuació urbanística o les unitats mínimes de projecte, delimitats pel Pla d'ordenació urbanística municipal, o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i la seva adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, de nombre màxim de plantes i d'ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent.

### **Secció cinquena. Definició de paràmetres referits a l'edificació**

#### **Article 256. Posició de l'edificació**

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte del carrer o de la parcel·la.
2. Ateses les diferents zones que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal, la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels conceptes següents:
  - a. L'ocupació sobre l'alineació del carrer o del vial. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre, serà obligatori ocupar tota l'amplada de la façana, no permetent-se les separacions respecte de les partions veïnes. La posició respecte de l'alineació de carrer serà obligatòria, i d'acord amb allò que assenyalen els plànols d'ordenació.
  - b. L'ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detallen en els plànols d'ordenació l'ocupació i la posició en què s'ha de localitzar l'edificació respecte del carrer i del conjunt de la parcel·la.
  - c. L'ocupació relativa de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regulen, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas, és obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.
3. En les edificacions que se situen de manera lliure a l'interior d'una parcel·la, o en les noves ordenacions volumètriques que es desenvolupin segons aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, la posició de les edificacions es realitzarà mantenint una distància suficient entre elles que garanteixi la preservació de la intimitat entre els diferents habitatges, i que asseguri uns nivells convenients d'assolellada i d'il·luminació de les seves estances principals.

#### **Article 257. Edificació principal i edificació auxiliar**

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o els usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars, al servei de l'edifici o dels edificis principals d'una parcel·la, les destinades a porteria, a garatge particular, a maquinària de piscina, a guixetes de control i a d'altres de similars. La seva alçada no serà superior a la de la planta baixa.
3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, en què s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i per percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
4. Les construccions auxiliars en edificació segons la tipologia aïllada hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment, es podran admetre les construccions auxiliars aparellades sobre un dels límits de dues parcel·les veïnes. Tanmateix, en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i de sortida de vehicles.
5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa vénen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes urbanístiques.
6. Les instal·lacions esportives, tals com les piscines, els frontons, les pistes de tennis i els anèlegs, no tindran la consideració d'edificacions auxiliars, però no obstant això, s'ajustaran al següent:

- L'alçada dels seus murs s'ajustarà a les determinacions generals establertes per les tanques o pels murs definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
- Els frontons hauran de complir les condicions establertes, amb caràcter general, per l'edificació principal, sense superar en cap cas l'alçada màxima de 6 metres.

#### **Article 258. Planta baixa**

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant del carrer o del terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, s'aplicaran els criteris següents:
  - a. La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània de la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat d'una alçada major.
  - b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins a sota del forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix el contrari, serà de 2,70 m per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada i per a les altres zones en les quals l'ús dominant sigui l'unifamiliar, i de 3,50 m per a la resta de les tipologies. Tanmateix, s'admetrà una alçada lliure inferior a 3,50 metres i superior a 2,70 metres, en aquells blocs plurifamiliars en els quals la reducció d'aquesta alçada resti justificada per trobar-se envoltats d'espais sense gaire activitat econòmica o comercial en el carrer, i sempre que aquesta alçada no comporti distorsions respecte de la composició arquitectònica general del conjunt en el qual estan localitzades aquestes construccions.
3. No s'admet la planta entresòl, entesa com a la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
4. En els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1:2.000 s'assenyalen els porxos o els passos en planta baixa, que són determinats per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i que s'han de mantenir o de respectar. La identificació d'aquests es defineix en la llegenda dels plànols esmentats.

#### **Article 259. Planta soterrani**

1. És la planta situada per sota d'aquella que té la consideració de planta baixa, i que regula l'article 258 d'aquestes Normes urbanístiques. La planta baixa referida al carrer o a la parcel·la, la regulen els articles 236 i 251, respectivament, d'aquestes Normes urbanístiques.
2. En les edificacions referides al carrer tindrà la consideració de planta soterrani tota planta situada per sota d'aquella que té la consideració de planta baixa. En les edificacions referides a la parcel·la, a més a més d'allò regulat anteriorment, també tindrà la consideració de planta soterrani tota planta o part de planta soterrada o semisoterrada que tingui el sostre a menys de 100 cm per sobre del nivell del terra exterior definitiu, en qualsevol perímetre de l'edificació.
3. En les plantes amb la consideració de planta soterrani no es permetran l'ús d'habitatge ni l'ús residencial.
4. En els soterranis per sota del primer no es podran situar altres activitats de les d'aparcament de vehicles, d'instal·lacions tècniques d'edificis, de cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten les mesures de seguretat contra incendis.
5. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als criteris següents:
  - a. El límit de plantes soterrani no sobrepasarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Pla especial en què es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.
  - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a

garatge-aparcaments, i en 2,50 m per a la resta d'usos.

- c. L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat d'alçada major per desenvolupar una activitat determinada, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània de la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat d'alçada major.
  - d. Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte, i un pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas, l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.
6. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25% l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal, llevat de si a la regulació de la zona s'estableix una regulació més restrictiva.
  7. En el cas que les condicions d'ús privat del subsòl que estableixen aquestes Normes urbanístiques no siguin compatibles amb alguna servitud administrativa, s'haurà de procedir a la seva expropiació, tal com indica l'article 56.5 d'aquestes Normes urbanístiques.
  8. Les plantes soterrani no computen en els índexs d'edificabilitat, si l'ús és d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.

#### **Article 260. Plantes pis**

1. S'entenen per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, llevat de la planta que tingui la consideració de planta sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,70 m mesurats de terra a sostre, o aquella que s'estableixi específicament per la normativa sectorial pertinent. Aquesta alçada regirà per a les edificacions de nova planta i/o per a les ampliacions. Per a les reformes o per a les rehabilitacions regirà allò que estableixi la normativa sectorial vigent. No s'estableix l'alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

#### **Article 261. Planta terminal de l'edifici o planta àtic**

1. La planta terminal de l'edifici o la planta àtic, quan es permeti, s'identifica com a la planta que està per sobre de les plantes pis, i que està situada immediatament sota la coberta de l'edificació. La planta àtic té clarament l'aspecte d'una planta aparent més per sobre de les plantes pis, i sempre té una ocupació inferior a les plantes pis, situant-se habitualment enretirada del pla de façana de l'edificació.
2. L'ocupació de la planta àtic en els edificis en què es permeti es regularà segons les condicions següents:
  - Una condició de superfície, establint un percentatge màxim en la planta àtic respecte de la planta pis de l'edifici. Aquesta ocupació màxima en superfície de la planta àtic s'establirà de manera particular en les condicions de cada zona.
  - Una condició de linealitat de l'alineació de la planta àtic respecte de les plantes pis, establint un percentatge màxim de coincidència del perímetre de l'alineació de la planta terminal, amb el perímetre de l'alineació de les plantes pis del mateix edifici. Aquesta condició s'haurà de complir en cada front de l'edifici.

#### **Article 262. Coberta**

1. És la part terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. La coberta serà plana o inclinada i, en aquest cas, obligatòriament acabada en teula ceràmica de colors marrons o rogencs, i el seu pendent no serà superior al 30%.
3. El pla inferior de la coberta arrencarà, com a màxim, 0,40 m per sobre de la intersecció teòrica dels



plans definits per la cara superior de l'últim forjat resistent, i per la cara interior del pla de la façana de l'edifici. El carener de la coberta no estarà mai a una alçada superior a 3,00 m d'aquest punt d'intersecció.

#### **Article 263. Planta sotacoberta**

1. És la planta possible que se situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta, essent l'últim forjat real.
2. En cap cas, la distància entre la cara superior del forjat de la planta sotacoberta, mesurada en el pla de façana, i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta, no sobrepassaran els 0,40 m.
3. L'espai de la planta sotacoberta només es podrà destinar a:
  - Els trasters o els espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
  - L'ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o que la seva destinació no siguin condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
  - Les obertures de ventilació i d'il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta, sense sobresortir-ne.
4. En les zones o en els sectors de desenvolupament en què es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m computaran a l'efecte d'edificabilitat.
5. Per poder practicar obertures amb tancaments verticals, es podrà seccionar la línia de coberta en aquell punt que formi un ampit de 90 cm d'alçada, com a mínim, des de l'últim forjat. Aquest espai seccionat verticalment del díedre generat pels pendents, se separarà 1,50 metres de les mitgeres.

#### **Article 264. Volum màxim d'un edifici**

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici aquell que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant la fondària edificable i el nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i per la coberta de l'edifici, que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cada cas particular.
3. En l'edificació aïllada, a les limitacions que estableix el paràgraf anterior caldrà afegir-hi aquelles que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
  - a. La teulada de l'edifici, segons l'alçada reguladora.
  - b. Les separacions entre terrasses quan no sobrepassin el pla de teulada.
  - c. Les baranes dels patis interiors, amb una alçada màxima d'1,20 m.
  - d. Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats per sota de la coberta real, i les xemeneies situades per sobre de la teulada, i s'entenen com a elements tècnics els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra dels ascensors, les claraboies, els conductes i la ventilació, les antenes de telecomunicacions, els filtres d'aire, els dipòsits de reserva d'aigua, les xemeneies, etc. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o de cada instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció. Podrà disposar-se d'instal·lacions de captació de l'energia solar, integrades en la coberta de l'edifici sempre que no produeixin molèsties als veïns.
  - e. Tots els elements tècnics que es construeixin per sobre del nivell de l'últim forjat, es col·locaran per sota del díedre definit pel pendent màxim de la coberta i, sempre que sigui possible, per sota



de la coberta real.

#### **Article 265. Regles sobre mitgeres**

1. S'entén per mitgera la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o per patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. Quan, a conseqüència de les diferents alçades reguladores, de les reculades, de les remuntes, de les construccions al costat de solars no edificats, etc, puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i amb colors del nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment, s'eximirà de la condició anterior aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre que estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes per sobre de les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any de la finalització de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llvaneres podrà obligar al tractament de la mitgera vista, segons les condicions definides anteriorment.

#### **Article 266. Cossos sortints**

1. Són part integrant de l'edifici o dels elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.
2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en la planta baixa. L'alçada mínima a què hauran de situar-se els cossos sortints permesos és de 3,50 m respecte de la rasant de l'alineació de carrer, llevat del cas en què l'edificació estigui reculada de l'alineació del carrer o del vial. En aquest cas, els cossos sortints se situaran a l'alçada mínima assenyalada per a la planta baixa, sempre que no sobresurtin de l'alineació del carrer o del vial.
3. S'estableixen els tipus de cossos sortints següents:
  - a. Els cossos sortints oberts. Si tenen tres cares obertes.
  - b. Els cossos sortints semitancats. Si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids, tant si són fixes com si són mòbils.
  - c. Els cossos sortints tancats. Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids, tant si són fixes com si són mòbils.
4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla perpendicular a la façana situat a 1,00 m de les mitgeres.
5. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints tancats i dels cossos sortints semitancats computarà a l'efecte del coeficient d'edificabilitat i de l'ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a l'efecte d'edificabilitat, però sí en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la, en les edificacions aïllades.
6. Llevat de la zona del Nucli antic i extensions del nucli antic, s'aplicaran els criteris següents en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:
  - a. La volada màxima. La menor de les dimensions següents:
    - En els carrers de fins a 10 m d'amplada: 0,60 m.
    - En els carrers de més de 10 m i de menys de 15 m d'amplada: 0,80 m.
    - En els carrers de més de 15 m d'amplada o amb front a espais oberts: 1,00 m.
    - En qualsevol cas, no es podrà superar l'amplada de la vorera.
  - b. La longitud màxima de la volada. No superarà el 50% de la llargada de la façana.
7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els cossos sortints oberts. Els cossos sortints dels patis s'ajustaran a les condicions següents:

- No sobrepassaran la volada màxima de 0,60 m.
- La seva longitud no superarà el 50% de la façana del pati.
- No s'admetran cossos sortints en aquells patis d'illa en què no es pugui inscriure un cercle de 12 m de diàmetre.

**Article 267. Elements sortints**

1. Són part integrant de l'edifici, o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana, tals com sòcols, pilastres, gàrgoles, ràfecs, cornises, barbacanes, etc. Els elements no permanents, tals com tendals, persianes i altres elements anàlegs, tenen la consideració d'elements sortints.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de volada que els cossos sortints, llevat dels nivells de planta baixa i de planta coberta.
3. Les condicions de volada per als elements sortints de la planta baixa són les següents:
  - a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6,00 m.
  - b. Es prohibeixen en voreres de menys de 0,80 m.
  - c. Poden ocupar una cinquena part de la longitud de la façana, amb un volada màxima de 0,15 m.
4. Les condicions de volada per als elements sortints de la planta coberta són les següents:
  - a. 0,40 m en carrers de menys de 12 m.
  - b. 0,80 m en carrers de més de 12 m.

**Article 268. Celoberts**

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins el volum de l'edificació, destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici, o a crear en el seu interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable, i es denominaran exteriors si tenen una o més cares obertes als espais lliures. En aquest darrer cas, es consideraran façanes, amb caràcter general, particularment pel que fa a la qualitat dels acabaments, i hauran de formar una composició harmònica amb el seu conjunt.
2. La ventilació de les dependències definides en el Decret d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge, és a dir, els dormitoris i les sales d'estar, les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de celoberts de dimensions iguals o superiors d'aquelles que s'hi estableixen.
3. En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part ampliada dels mínims que s'hi estableixen.
4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels celoberts, que disminueixen les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del celobert amb claraboia, si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de, com a mínim, 1/20 de la superfície del celobert.
5. Les condicions mínimes per als celoberts s'adaptaran a allò que estableixi el Decret d'habitabilitat corresponent.
6. Poden crear-se patis mancomunats entre dues finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'una escriptura pública en el Registre de la Propietat.
7. Els celoberts i la ventilació es consideren com a un volum edificat, i computen a l'efecte d'edificabilitat màxima i d'ocupació màxima.

**Article 269. Composició de la façana**

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de les façanes de les edificacions i regula la posició, la proporció i les dimensions dels forats, així com els materials i els colors que es poden utilitzar. Amb caràcter general, afecta la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De manera general, s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà, d'acord amb l'entorn urbà, essent denegades aquelles construccions que atemptin contra les normes generals del bon gust i contra els criteris de la bona arquitectura.
3. De manera particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest o quan, sense existir un conjunt d'edificis, hi hagués algun de gran importància o una qualitat de caràcter individual.
4. En el cas que les ordenances permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en la façana, caldrà demanar una llicència i caldrà preveure la seva integració en el conjunt de l'edifici.
5. Si la normativa específica de cada zona no estableix altres determinacions, s'admet qualsevol material de la façana amb la limitació de no emprar acabaments lluents o de colors vius. Els paraments de les mitgeres vistes, encara que sigui provisionalment, els edificis auxiliars i les tanques tindran el mateix criteri de tractament.
6. En els altres elements arquitectònics, tals com fusteries, persianes, canaleres, etc, es prohibeix l'ús dels colors llampants.

**CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I D'ACTIVITATS****Secció primera. Classificació urbanística dels usos****Article 270. Classificació dels usos**

A l'efecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els criteris següents de classificació d'usos:

- a. Segons la seva funció urbanística. El Pla d'ordenació urbanística municipal, atesa la diferent funció urbanística, classifica els usos com a generals o específics.
- b. Segons la seva permissibilitat. El Pla d'ordenació urbanística municipal, atès el diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat. El Pla d'ordenació urbanística municipal, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i aquelles activitats per a les quals calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en l'Ordenança municipal corresponent.
- d. Segons el seu domini. El Pla d'ordenació urbanística municipal, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

**Article 271. Classificació segons la funció urbanística. Usos generals**

1. Els usos generals són aquells que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix genèricament per als sectors, entès com a àmbit de planejament, amb Pla parcial, amb Pla especial etc, i per als sistemes en sòl urbà, en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable. Els usos generals són els següents:
  - a. Residencial. És aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
  - b. Terciari. Comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial especial, hotel, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu. En el cas que es consideri l'ús hotel, de residències i anàlegs

seran d'aplicació els estàndards urbanístics vinculats a l'ús residencial. Els usos comercials vindran regulats per la legislació sectorial corresponent.

- c. Industrial. Comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: de magatzems i industrial.
- d. Agrari. Comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, del bestiar o dels boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades d'aquest. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.
- e. De comunicacions. Comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i de les mercaderies en les seves diferents modalitats, tals com viari, ferroviari i aeri.
- f. Equipaments i de serveis. Comprèn els usos o les activitats al servei directe dels ciutadans, tals com educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, d'infraestructures, d'estacionament i d'aparcament.
- g. Espais lliures. Comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, a l'esplai o al repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

#### **Article 272. Classificació segons la funció urbanística. Usos específics**

1. Els usos específics són aquells que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix genèricament per a les zones i per als sistemes en què es divideix el sòl urbà, el sòl urbanitzable i el sòl no urbanitzable. Els usos específics són els següents:
  - a. Habitatge unifamiliar. Es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o una família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una única família o llar.
  - b. Habitatge plurifamiliar. És l'edifici que inclou més d'un allotjament familiar i que no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els hotels-apartament ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.
  - c. Habitatge rural. Es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual és ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari, d'acord amb els usos permesos en sòl no urbanitzable.
  - d. Residencial especial. Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a la residència d'una pluralitat o comunitat de persones, tals com albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, de militars o de religiosos, i d'altres similars. Queden exceptuats els allotjaments assistencials i hotelers.
  - e. Residencial mòbil. Comprèn fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats, sense fonaments ni xarxa de serveis, per a l'allotjament i/o l'acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de caravanes o similars dins aquest ús.
  - f. Hotel·ler. Comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent. No s'admet la modalitat d'hotel-apartament, amb les excepcions explícitament assenyalades en la regulació de les zones. Els apartaments turístics s'assimilaran a l'ús plurifamiliar, d'acord amb la legislació sectorial de turisme vigent.
  - g. Comercial. L'ús comercial és aquell que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall o a l'engròs, de caràcter individual o col·lectiu, i als locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser les perruqueries, els salons de bellesa, les bugaderies, les planxadores i similars. La definició, pel que fa als diferents tipus d'establiments comercials i a la seva classificació, s'ajustarà a allò que regulen els articles 5 i 6 del Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o la normativa sectorial que el substitueixi.

En funció de la superfície dels establiments comercials, i d'acord amb la normativa sectorial vigent, és a dir, amb el Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, s'estableix la classificació següent:

- Els Petits establiments comercials, amb una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.
- Els Mitjans establiments comercials, amb una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup>, i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.
- Els Grans establiments comercials, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup>, i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

La regulació, pel que fa als establiments comercials, s'ajustarà a allò que determinen el Decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o la normativa sectorial que el substitueixi, sempre que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no estableixi una regulació més restrictiva en les diferents qualificacions de sòl que es regulen en aquest.

- h. Oficines i serveis. Comprèn les activitats administratives o burocràtiques, i les activitats de gestió privada.
- i. Restauració. Comprèn els locals i els establiments del sector de la restauració, com són els restaurants, els bars, les cafeteries, les gelateries, les granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, a bars musicals, a pubs, a whiskeries o similars, estaran adscrits a l'ús recreatiu.
- j. Recreatiu. Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries del lleure i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn diversos locals, tals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.
- k. Magatzems. Comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o de mercaderies, sense cap mena de manipulació, de transformació o de tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Comprèn, també, els establiments destinats al comerç a l'engròs. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui, en funció dels tipus de productes a emmagatzemar, i també en funció de les instal·lacions o de la maquinària que disposi.
- l. Industrial. Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per les seves característiques especials puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o als veïns. L'ús industrial, a més a més de complir les condicions urbanístiques que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal, s'ajustarà a allò que estableixi l'Ordenança municipal corresponent, pel que fa a les categories i a les classes d'indústria, i a la seva compatibilitat respecte dels altres usos i, en especial, respecte de l'ús industrial. Dins la regulació general de l'ús industrial, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la diferenciació següent:
  - La Indústria de tipus I. Comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, en què no existeixen raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.
  - La Indústria de tipus II. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, però que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn, en general, la petita i la mitjana indústria, llevat d'aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.
  - La Indústria de tipus III. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb d'altres activitats alienes a elles.

De manera general, les molèsties possibles sobre els teixits veïns es regularan d'acord amb els paràmetres que estableix la secció tercera. *Regulació específica dels usos i de les activitats*, d'aquest capítol.

- m. Educatiu. És el destinat a l'ensenyament i a la formació.
  - n. Assistencial. Comprèn les activitats destinades a l'assistència i a la cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no són incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials, tals com la drogodependència, l'atenció al menor i altres, els centres d'acollida, etc.
  - o. Sanitari. És el corresponent al tractament o a l'allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els centres d'assistència primària, els dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i els establiments similars.
  - p. Sociocultural. Comprèn les activitats relacionades amb la cultura, amb la política i d'altres activitats de tipus social o religiós no incloses en l'ús educatiu.
  - q. Esportiu. Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i amb la formació de l'educació física i de l'esport en general.
  - r. Administratiu. Comprèn els centres o els edificis destinats a l'Administració pública.
  - s. Serveis tècnics. Comprèn els centres o les instal·lacions destinats al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars, tals com aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, estacions de servei, benzineres, etc.
  - t. D'estacionament i d'aparcament. És el destinat a la parada i a la guàrdia de vehicles automòbils. El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una regulació específica per a aquest tipus d'ús en la secció quarta. *Regulació particular de l'ús d'aparcament*, d'aquest capítol.
  - u. Agrícola. Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra, i les petites activitats, de caràcter familiar i artesanal, d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
  - v. Ramader. Comprèn les activitats relacionades amb la cria, l'engreix, la guàrdia i la custòdia de bestiar, així com les petites activitats, de caràcter familiar i artesanal, d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
  - w. Forestal. Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, la restauració, la repoblació i l'explotació dels boscos, en els termes que regula la legislació forestal i d'espais naturals d'aplicació.
2. Aquesta nomenclatura és independent d'aquella que pugui utilitzar la Generalitat de Catalunya en la seva normativa específica.
  3. Quan una activitat sigui englobable en dos o en més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cada un d'ells.

**Article 273. Classificació dels usos segons la seva permissibilitat**

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la classificació següent:
  - a. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, una subzona o un sistema, que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a majoritari respecte dels altres usos específics que puguin establir-s'hi.
  - b. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, en una subzona o en un sistema, per no ser contradictori amb l'ús dominant.
  - c. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic per al qual el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una sèrie de condicions per ser admès en una zona, en una subzona o en un sistema.
  - d. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, en una subzona o en un sistema, per ser contradictori amb l'ús dominant.
2. Els usos dominants, els usos compatibles i/o els usos condicionats podran ocupar la totalitat o una part de l'edificació regulada per a cada zona, llevat que les condicions particulars indiquin el contrari.

**Article 274. Classificació dels usos segons la seva activitat**

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal, ateses les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'Ordenança municipal corresponent.
2. En general, es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà, totes aquelles activitats que l'Ordenança municipal determini, sempre que no siguin contradictòries amb l'ús dominant i amb l'ús específic que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada zona, per a cada subzona o per a cada sistema.

**Article 275. Classificació dels usos segons el seu domini**

1. D'acord amb aquest criteri, es diferencien els usos públics, els usos privats i els usos col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració, o per la gestió dels particulars, sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular, mitjançant l'arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Els usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada, i que no són compresos a l'apartat que segueix.
4. Els usos col·lectius són els usos privats destinats al públic, i es caracteritzen per pertànyer a una associació, a una agrupació, a una societat, a un club o a una organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu, o per alguna altra contraprestació.

**Secció segona. Regulació general dels usos****Article 276. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos en els diferents tipus de sòl, d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà. Aquestes Normes regulen detalladament la localització i les característiques dels usos, atesa la diferent classificació que han establert els articles anteriors.
2. En sòl urbanitzable. Els plans parcials o els plans especials precisaran i detallaran els usos que el Pla d'ordenació urbanística municipal defineix, segons la seva funció urbanística i segons la seva permissibilitat.
3. En sòl no urbanitzable. El Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos, ateses la funció



urbanística i la permissibilitat d'aquests, d'acord amb la definició i amb els objectius de cada zona en les quals es divideix el sòl no urbanitzable, i d'acord amb allò que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme vigent.

#### **Article 277. Desenvolupament de la regulació dels usos**

1. La determinació d'un o de diversos usos generals o usos dominants per a cada zona, per a cada subzona o per a cada sistema serà competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un Pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o d'un sistema, sempre que la variació no suposi una contradicció amb l'ús general que defineix el Pla d'ordenació urbanística municipal.
2. La determinació dels usos compatibles, dels usos condicionats i dels usos incompatibles es podrà modificar amb les condicions següents:
  - a. En sòl urbà. Mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública, o mitjançant el desenvolupament de l'Ordenança municipal corresponent, es podrà:
    - Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.
    - Prohibir els usos compatibles amb el Pla d'ordenació urbanística municipal.
    - Admetre els usos que no contempla el Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
  - b. En sòl urbanitzable. Mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
  - c. En sòl no urbanitzable. Mitjançant l'aprovació d'un Pla especial es justificarà la necessitat i la idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas, un Pla especial no podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.
3. Amb caràcter general, i pel que fa al canvi potencial d'ús del sòl o a l'establiment d'alguna activitat diferent de les potencialment contaminants en els àmbits de gestió i de planejament que defineix el Pla d'ordenació urbanística municipal, que compreguin sòls en els quals s'hagi desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants que recull l'annex I del Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl, i els criteris i els estàndards per a la declaració de sòls contaminants, requeriran la presentació a l'Agència de Residus de Catalunya d'un informe de situació per part dels propietaris d'aquests sòls, de conformitat amb l'article 3.5 del Reial decret esmentat.

#### **Article 278. Usos provisionals**

1. Es consideren usos provisionals aquells que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial, i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat com en terrenys emplaçats en qualsevol altra classe de sòl, que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.
2. S'admeten com a usos provisionals, a l'efecte de l'apartat anterior, i d'acord amb allò que disposa l'article 53.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, l'emmagatzematge o el dipòsit simples i purs de mercaderies o de béns mobles, la prestació de serveis particulars als ciutadans, les activitats del sector primari i les activitats comercials que estiguin relacionades, les activitats de lleure, les esportives, les recreatives i les culturals, i l'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant pannels. S'admeten també, en les construccions i en les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos a la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i d'obres provisionals se subjectarà a les limitacions de l'article 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme. No es podrà autoritzar, en cap cas, com a ús provisional, el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

3. El procediment i les condicions per a l'autorització dels usos provisionals són els regulats a l'article 54 del Text refós de la Llei d'urbanisme, i a l'article 62 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

### **Secció tercera. Regulació específica dels usos i de les activitats**

#### **Article 279. Classificació dels usos segons la seva activitat**

1. Pel que fa a l'emplaçament dels usos i de la compatibilitat entre aquests, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està adreçada a la producció, a l'intercanvi i al consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularan en l'Ordenança municipal corresponent.
4. Pel que fa a les activitats classificades en els annexos de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques que estableixen la Llei esmentada, i la normativa sectorial que la desenvolupa.

#### **Article 280. Situacions relatives**

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats, i el seu grau de compatibilitat o de permissibilitat, s'estableixen per l'Ordenança municipal corresponent.

#### **Article 281. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi**

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar, atesos dos requisits previs:
  - a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i, fonamentalment, sobre l'ús residencial sigui aquell que, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'Ordenança municipal corresponent, pugui permetre la seva compatibilitat.
  - b. Que els efectes sobre l'entorn i el medi no sobrepassin els nivells que fixen la legislació sectorial vigent i l'Ordenança municipal corresponent.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels paràmetres següents, ordenats de major a menor conflictivitat respecte de la quotidianitat i de la convivència urbana diària:
  - La càrrega i la descàrrega.
  - Els sorolls i les vibracions.
  - El risc d'incendi (la càrrega de foc).
  - Les olors.
  - La contaminació atmosfèrica.
  - Les aigües residuals.
  - El risc d'explosió.
  - Les radiacions electromagnètiques.

3. Els paràmetres anteriors es regularan d'acord amb la redacció de l'Ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. L'Ordenança municipal reguladora dels usos i de les activitats establirà la classificació de les diferents situacions relatives i el seu grau de compatibilitat o d'admissibilitat, així com la regulació de les activitats en funció del seu nivell d'incidència sobre l'entorn, els altres usos i el medi. L'Ordenança municipal regularà, com a mínim, el següent:

4.1. La classificació de les situacions relatives:

- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
- La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

4.2. La càrrega, la descàrrega i l'afectació a la circulació:

- L'obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
  - a. El comerç de superfície total superior a 400 m<sup>2</sup>.
  - b. La indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi.
  - c. La indústria aïllada i separada.
  - d. Els magatzems de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>.
  - e. Aquells que, en consideració a les seves característiques, estimi necessari l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

- Les condicions de càrrega i descàrrega:

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior de l'edificació o dins els límits de la parcel·la i tindrà, amb caràcter general, com a mínim les dimensions d'un rectangle de 10 m de llargada i de 3 m d'amplada. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament dels vehicles habituals i es preveuran lliures de tot obstacle. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent des de la línia de façana. L'amplada mínima de l'accés serà de 4 m en els carrers d'amplada igual o inferior a 7 m, i de 3 m en els carrers d'amplada superior a 7 m. En el cas d'emplaçament d'activitats en situacions existents que no s'adeqüin a les determinacions fixades, o en el cas que els vehicles que facin ús de la zona de càrrega i descàrrega tinguin unes dimensions superiors a 2 m x 6 m, caldrà justificar degudament la funcionalitat adequada de l'accés amb la maniobrabilitat i amb l'accessibilitat dels vehicles utilitzats, per tal que no dificultin el trànsit per la via pública.

- La càrrega i la descàrrega a la via pública.

L'autorització de reserves a la via pública es condicionarà al tipus d'activitat i a l'horari.

4.3. Els sorolls i les vibracions:

- Les molèsties pels sorolls i per les vibracions produïdes per les diferents activitats vindran regulades per l'Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica i per les determinacions que la complementin, pel que fa a la regulació d'aquestes en horari nocturn.

4.4. El risc d'incendi:

- Les activitats, en funció del risc d'incendi que presentin, es classificaran d'acord amb els nivells de risc intrínsec de les instal·lacions, els quals es fixen en funció de la càrrega de foc ponderada.

- La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb el Codi Tècnic de l'Edificació, o amb la normativa que el substitueixi o el complementi. En aquelles activitats en què no sigui d'aplicació aquesta norma, s'aplicarà la normativa sectorial específica. El valor de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament del sector serà en funció dels nivells de risc intrínsec existent.

#### 4.5. Les olors:

- S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte, i s'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire, manifestament molesta. Quan la concentració de la substància comporti un cert nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

#### 4.6. La contaminació atmosfèrica:

- Es defineix com a activitat potencialment contaminant de l'atmosfera aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència a l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit, o molèsties per a les persones, per a la flora i per a la fauna, i per als béns de qualsevol naturalesa.
- La classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica serà la relació d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera, i és la que preveu la legislació sectorial d'aplicació.

#### 4.7. Les aigües residuals:

- L'Ordenança municipal establirà les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, pel que fa a les instal·lacions de pretractament, a la depuració, a la llicència d'abocament, a la llicència de connexió, etc.
- Igualment, l'Ordenança municipal establirà les condicions que hauran de complir per descarregar directament o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament, els abocaments de característiques o de concentració instantània de contaminants.

#### 4.8. El risc d'explosió:

- Es consideren activitats amb risc d'explosió aquelles que compleixen alguna de les característiques següents:
  - a. Les activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels processos següents:
    - Els processos endotèrmics.
    - Els processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o en què hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i a temperatura ambient, tals com mescla, centrifugació, filtratge, etc, i a temperatura superior a l'ambient, tals com destil·lació, assecatge, etc.
    - Els processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.
  - b. Les activitats que utilitzen explosius industrials:
- No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i de prevenció contra explosions, i en què la compartimentació sigui, com a mínim, *RF-120* en el cas de processos físics, i *RF-240* en el cas de processos químics.

#### 4.9. Les radiacions electromagnètiques:

- S'entén per radiació electromagnètica aquella emissió i propagació d'energia sense necessitat d'un suport material, creada per càrregues elèctriques en moviment respecte de l'observador.

#### **Secció quarta. Regulació particular de l'ús d'aparcament**

##### **Article 282. Reserva d'espais públics per a aparcaments**

1. Els plans parcials, en sòl urbanitzable, els plans de millora urbana i els plans especials, en sòl urbà i en sòl no urbanitzable, hauran de preveure el sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient que determina aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

##### **Article 283. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions**

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges s'haurà de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament que assenyalat l'article següent.
2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent, s'aplicarà per analogia allò assenyalat en l'article esmentat.
3. Les places d'aparcament i els seus accessos hauran de complir els requisits mínims següents:
  - L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament serà de 2,20 m, en el cas que sigui en planta soterrani. Si són en planta baixa o en planta pis, s'ajustaran a les condicions assenyalades en aquesta part de l'edificació. Només s'admetran alçades entre plantes inferiors en els edificis exclusivament destinats a aparcament i en els quals, de manera específica, es justifiqui que els nous nivells dels forjats i, en general, tot el nou conjunt edificat s'integra en el paisatge urbà en el qual s'insereix i, de manera molt més específica, si l'entorn és inclòs dins alguna de les categories que estableix el *Catàleg d'edificis i conjunts*.
  - Les dimensions mínimes de les places d'aparcament seran de 4,50 m x 2,20 m i, en conjunt, el projecte haurà de preveure 25 m<sup>2</sup> per cada plaça d'aparcament, inclosos els accessos dins la parcel·la.
  - En els habitatges unifamiliars es considerarà accés el tram que discorre entre el límit amb el carrer i la porta del garatge.
  - La rampa d'accés als soterranis tindrà, en direcció al carrer, un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte, i un pendent màxim del 4%. La resta del seu trajecte tindrà un pendent màxim del 20%.
  - L'amplada mínima de la rampa i de l'accés serà de 3,00 m en tots els seus punts.
  - Si hi ha més de 40 places d'aparcament amb un únic punt d'entrada i de sortida de vehicles, l'amplada mínima serà de 5,40 m.

##### **Article 284. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries**

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona.

1. Ús d'habitatge. S'establirà la reserva segons el tipus d'habitatge que es realitzi.
  - Per als habitatges lliures: 2 places per cada nou habitatge lliure que es realitzi.
  - Per als habitatges protegits: 1,50 places per cada nou habitatge protegit.
  - Com a norma general, la condició anterior no serà d'aplicació en les actuacions de reforma, d'ampliació o de millora que es realitzin en les edificacions existents i que no comportin un major

nombre d'habitatges respecte dels existents. No obstant això, i en els casos singulars de rehabilitacions o de reforma integral de l'edificació, segons el volum de l'actuació que es pretengui realitzar, que s'avaluarà cas per cas en les actuacions de més de 10 habitatges, es podrà exigir el compliment de la condició anterior.

- En les operacions de reforma, d'ampliació o de millora de l'edificació existent que comportin un augment de densitat, s'aplicarà la condició anterior per a tots els habitatges que es generin en l'actuació.
- 2. Ús comercial. Serà de 2 places per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda, llevat que la legislació sectorial en matèria d'aquests equipaments comercials sigui més exigent.
- 3. Ús d'oficines i de serveis. Serà d'1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- 4. Ús d'hotels, de residències i similars.
  - a. Els establiments de 4 i de 5 estrelles: 1 plaça per cada tres habitacions.
  - b. Els establiments de 3 estrelles: 1 plaça per cada 5 habitacions.
  - c. La resta d'establiments: 1 plaça per cada 6 habitacions.
- 5. Ús de restauració. Serà d'1 plaça per cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- 6. Ús recreatiu. Serà d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.
- 7. Ús industrial. Serà d'1 plaça per cada 300 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
- 8. Ús de magatzems. Serà d'1 plaça per cada 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- 9. Ús d'equipaments. Serà d'1 plaça per cada 50 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda i en funció de l'estudi d'aforament, de l'ús i de la procedència dels usuaris de l'equipament, de manera que es garanteixi que el funcionament de l'equipament no generarà distorsions en el funcionament de la xarxa viària de l'entorn.
- 10. En el supòsit que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament 1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> construïts.
- 11. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obindrà del sumatori que resulti d'aplicar a cada ús l'estàndard que s'ha establert anteriorment.

**Article 285. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament**

1. Excepcionalment, podran quedar exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:
  - a. Les causes de mida.
    1. Quan l'aplicació dels mòduls de l'article anterior doni un nombre de places d'aparcament inferior a 5 places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament. Aquesta causa no s'aplicarà sobre les parcel·les i les construccions destinades a habitatges unifamiliars aïllats.
    2. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a 6 places, només serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.
    3. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, per la ubicació en la trama urbana o per l'edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries que preveu aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, el propietari o el promotor hauran de demanar a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, abans de sol·licitar la llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o d'exonerar el compliment de les places exigides.
  - b. Les causes tècniques. Quan, per raons tècniques demostrades, tals com aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntalaments de terres exagerats, etc, no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
2. L'exempció de la condició anterior serà justificada i raonada expressament en la sol·licitud de la llicència, i sempre que no concorrin condicions urbanístiques singulars que determini el manteniment de la prescripció.

## **DISPOSICIONS TRANSITÒRIES**

### **PRIMERA**

Les edificacions, les instal·lacions i les activitats preexistents i legalment establertes situades dins sectors subjectes a planejament derivat o dins l'àmbit de polígons d'actuació urbanística, que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita, hauran d'ajustar-se a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, estableixen aquestes Normes urbanístiques.

### **SEGONA**

L'ordenació dels grans i dels mitjans equipaments comercials del municipi de Sant Andreu de Llavaneres restarà supeditada a l'aprovació de la delimitació de la Trama urbana consolidada, segons els criteris del Decret llei 1/2009. Mentre la Trama urbana consolidada no hagi estat aprovada, es considera que aquesta ve delimitada per la zona constituïda pels assentaments de naturalesa complexa que configuren el nucli històric i els seus eixamples.

## **DISPOSICIONS ADDICIONALS**

### **PRIMERA**

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres haurà d'aprovar o d'adaptar, com a complement del Pla d'ordenació urbanística municipal, les ordenances i els instruments següents:

- L'ordenança que regularà la instal·lació i el funcionament dels elements de telecomunicació, sobre la base del criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn.
- L'ordenança municipal de protecció ambiental.
- L'ordenança municipal reguladora dels usos i de les activitats.
- L'ordenança municipal sobre les llicències urbanístiques.
- L'ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.
- L'ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- L'ordenança municipal sobre els aparcaments.
- L'ordenança municipal reguladora de les activitats ramaderes.
- L'ordenança municipal sobre el control de la contaminació lumínica.
- L'ordenança municipal per a l'estalvi del consum d'aigua i, de manera particular, que detalli els paràmetres per a la quantificació de les necessitats d'aigua dels jardins privats.
- El Catàleg general d'elements singulars del verd urbà i que, de manera particular, identifiqui aquelles arbredes i aquells arbres d'interès local.



**DISPOSICIONS FINALS****PRIMERA**

La relació dels instruments tramitats que restaran derogats amb l'executivitat de l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, és la següent:

Instruments de planejament general que restaran derogats	Aprovació	Publicació	Publicació al DOGC	
			Número	Data
Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament	31.5.1995	14.7.1995	5016	26.11.2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al sector <i>el Balís</i>	15.10.1997	19.12.1997	5016	26.11.2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament als terrenys situats a can Caralt	21.7.1999	18.11.1999	5016	26.11.2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al Polígon d'actuació urbanística municipal <i>Rocaferrera</i>	22.3.2000	23.5.2000	5016	26.11.2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament als terrenys de propietat municipal situats a ca l'Alfaro, per ubicar-hi equipaments municipals	12.9.2000	9.10.2000	5016	26.11.2007
Modificació de la Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament, donant nova redacció als seus articles 100 i 101	12.2.2003	23.5.2003	3890	23.5.2003
Modificació de la Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament en el sector 08. <i>La Masia</i> , i en el sector 10. <i>Morera</i>	25.1.2006	21.4.2006	4618	21.4.2006
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el seu article 109, referent als sectors PP-13. <i>Petita indústria, Polígon 1</i> , i PP-14. <i>Petita indústria. Polígon 2</i>	25.9.2008	15.11.2006	5306 5335	28.1.2009 10.3.2009
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per al desenvolupament del PPO. <i>Balcón del Conde</i>	12.3.2003	6.6.2003	3900	6.6.2003
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit de <i>la Serralada</i>	11.3.2009	13.5.2009	5378	13.5.2009
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el sector PP-19. <i>Pla de Sant Pere</i>	28.9.2006	15.12.2006	4781	15.12.2006
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament pel que fa al quadre de característiques del sector PP-14. <i>Petita indústria. Polígon 2</i>	17.10.2001	17.1.2002	5016	26.11.2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el sector PP-12. <i>Le Monnier</i>	17.9.2003	28.10.2003	3997	28.10.2003
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit definit per la finca de can Rivièrè	15.6.2005	30.9.2005	4480	30.9.2005
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el sector PP-6. <i>Els Ametllers</i> , i en el sector d'equipament delimitat pel passeig de Joaquim Matas, pel carrer dels Contrabandistes, pel passeig de les Alzines i per l'avinguda de can Amat	21.4.2006	15.11.2006	4761	15.11.2006
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el sector PP-12. <i>Le Monnier</i>	22.7.2010	4.11.2010	5748	4.11.2010
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en els sectors <i>la Fàbrica Mora</i> i <i>can Sans</i>	30.4.2008	10.7.2008	5170	10.7.2008

CVE-DOGC-A-13052027-2013

Instruments de planejament derivat que restaran derogats	Aprovació	Publicació	Publicació al DOGC	
			Número	Data
Pla parcial número 18. <i>Roca de la Nao</i>	15.7.1981	9.9.1981		
Pla parcial número 21. <i>L'Ametllareda, sector G</i>	5.4.1982	28.5.1982		
Modificació de l'article 5.1.1 del Pla parcial <i>el Turó</i>	19.9.1990	25.1.1991	5016	26.11.2007
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació <i>can Amat</i> , 2a modificació	9.12.1992	29.3.1993	5016	26.11.2007
Modificació puntual del Pla parcial número 21. <i>L'Ametllareda</i>	22.9.1999	24.12.1999	5016	26.11.2007
Modificació puntual del Pla parcial <i>el Turó</i>	18.10.2000	13.2.2001	5016	26.11.2007
Pla parcial número 15. <i>Turó d'en Llull</i>	18.6.2002	30.9.2002	5016	26.11.2007
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector 25. <i>El Mirador</i>	21.1.2003	6.6.2003	3900	6.6.2003
Pla parcial d'ordenació del sector 11. <i>El Surray Oest</i>	15.10.2003	23.12.2003	5393	4.6.2009
Pla parcial d'ordenació del sector 16. <i>Turó de Sant Sebastià</i>	22.9.2005	31.1.2006	4562	31.1.2006
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del PP-14. <i>Petita indústria, Polígon 2</i>	25.9.2008	28.1.2009	5306 5335	28.1.2009 10.3.2009
Modificació puntual del Pla parcial número 20. <i>Subsector I, el Balís</i>	22.4.1998	9.6.1998	5016	26.11.2007
Pla parcial d'ordenació del Polígon número 1 del Pla parcial <i>el Balís</i>	9.7.1997	9.10.1997	5016	26.11.2007
Pla parcial número 25. <i>El Mirador</i>	7.3.1990	11.6.1990	5016	26.11.2007
Modificació de les Ordenances d'edificació del sector <i>l'Ametllareda</i>	30.11.1988	15.2.1989	5016	26.11.2007
Pla parcial d'ordenació <i>el Balís</i> , sector del PP-20 bis. Sector II	17.9.2003	16.12.2003	4031	16.12.2003
Pla parcial d'ordenació <i>Pla de Sant Pere</i>	9.3.1988	18.7.1988	4445	10.8.2005
Modificació del Pla parcial d'ordenació <i>can Amat</i>	19.6.1991	23.10.1991	5016	26.11.2007
Pla parcial d'ordenació del sector 04. <i>Can Bacardí</i>	20.10.1999	24.12.1999	5016	26.11.2007
Modificació puntual del Pla parcial <i>el Turó</i>	9.12.1992	29.3.1993	5016	26.11.2007
Pla parcial número 24. <i>Can Amat</i>	29.4.1981			
Pla parcial número 26. <i>El Garingol</i>	1.2.1985			
Pla parcial número 22. <i>El Moli</i>	5.11.1986		5016	26.11.2007
Pla parcial número 23. <i>El Turó</i>	5.11.1986		5016	26.11.2007
Avanç del Pla parcial número 20. <i>El Balís</i>	19.7.1989		5016	26.11.2007
Pla parcial del sector 01. <i>Els Eucaliptus</i>	18.5.2005	31.8.2005	4459	31.8.2005
Pla parcial d'ordenació número 13. <i>Petita indústria, Polígon 1</i>	20.10.2004	30.11.2004	4271	30.11.2004
Pla parcial d'ordenació del sector 12. <i>Le Monnier</i>	19.1.2005	11.3.2005		
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació número 13. <i>Petita indústria, Polígon 1</i>	25.9.2008	28.1.2009	5306	28.1.2009
Pla especial de reforma interior del sector D. <i>Verge de Lourdes</i>	7.12.1982	4.2.1982		
Modificació del Pla especial de reforma interior del barri de can Sans, consistent en el canvi del sistema de gestió	18.6.1986	17.10.1986	5016	26.11.2007
Pla especial de protecció de la carretera N-II, al pk 650	15.10.1992	3.2.1993	5016	26.11.2007
Pla especial de reforma interior del terreny situat al passeig de les Monges, números 36-38	21.5.1997	15.7.1997	5016	26.11.2007
Modificació del Pla especial de reforma interior del terreny situat al passeig de les Monges, números 36-38	9.12.1998	19.5.2000	5016	26.11.2007
Pla especial d'ordenació de la franja dreta del carrer d'Acatà, números 10-28	17.3.2004	12.5.2004	4131	12.5.2004
Pla especial del sector <i>can Castillo</i>	21.4.2004	28.7.2004	4184	28.7.2004
Pla especial de reforma interior del sector <i>la Cornisa</i>	4.5.1988	7.10.1988	5016	26.11.2007
Pla especial de reforma interior del <i>Passeig de l'Església</i>	18.12.1991	8.5.1992	5016	26.11.2007
Pla especial de reforma interior del sector <i>can Bacardí</i>	17.5.1989	8.9.1989	5016	26.11.2007
Pla especial de reforma interior de la parcel·la número 28 del sector <i>Turó d'en Llull</i>	9.12.1998	11.3.1999	5016	26.11.2007
Modificació puntual del Pla especial de reforma interior <i>can Sans</i>	9.12.1992	26.3.1993	5016	26.11.2007
Pla especial de reforma interior del sector C	5.4.1982			
Pla especial d'ordenació de la vialitat per a l'accés des de la carretera N-II als sectors PP-13 i PP-14, de <i>Petita indústria</i>	16.10.2002	27.11.2002	3770	27.11.2002

**SEGONA**

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament, és convenient relacionar aquelles figures de planejament en què el seu contingut continua vigent, sens perjudici que la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal completi aquelles determinacions que no restin explícitament definides en aquestes figures de planejament.

A continuació, es relacionen aquestes figures de planejament aprovades definitivament o en tràmit que queden vigents:

Instruments de planejament derivat que mantenen la vigència	Aprovació	Publicació	Publicació al DOGC	
			Número	Data
Pla parcial número 17. <i>Pla de Marc</i>	27.3.1985	3.7.1985		
Pla parcial d'ordenació del sector 08. <i>El Llarenc</i>	17.3.2004	27.5.2004	4142	27.5.2004
Pla parcial i Projecte d'urbanització del sector 06. <i>Els Ametllers</i>	31.5.2007	30.7.2007	4936	30.7.2007
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació número 19. <i>Pla de Sant Pere</i>	17.12.2008	5.3.2009	5332	5.3.2009
Pla parcial i Projecte d'urbanització del sector 05. <i>Llac Caralt</i>	16.6.2011	8.9.2011	5959	8.9.2011
Pla especial del sistema d'espais lliures equipats del Pla especial de reforma interior número 16. <i>Verge de Lourdes</i>	17.4.2002	25.6.2002	5016	26.11.2007
Pla de millora urbana del sector 10. <i>Morera</i>	28.9.2006	19.1.2007	4803	19.1.2007
Pla de millora urbana i Projecte d'urbanització del sector 08. <i>La Masia</i>	28.9.2006	12.1.2007	4798	12.1.2007
Pla especial d'ordenació del sistema d'equipaments situat a les finques can Caralt i el Perelló	21.3.2001	15.6.2001	5016	26.11.2007
Modificació del Pla especial d'ordenació del sistema d'equipaments de les finques can Caralt i el Perelló	13.11.2002	18.2.2003	3824	18.2.2003
Pla especial de protecció del patrimoni de la finca el Monestir	15.12.2004	8.2.2005	4318	8.2.2005
Pla especial d'ordenació de protecció del patrimoni de la finca situada a l'avinguda de Catalunya, número 45-B	22.6.2006	15.12.2006	4781	15.12.2006
Pla especial de protecció del patrimoni de la masia can Rivière	25.1.2007	10.4.2007	4858	10.4.2007
Pla especial de protecció de la finca situada al carrer dels Pintors Masriera, números 18-20, coneguda com a can Serra	29.1.2009	3.4.2009	5353	3.4.2009
Pla especial de protecció del patrimoni de la finca situada al passeig de les Monges, número 48, coneguda com a can Cornell o can Graupera	14.5.2009	8.9.2009	5460	8.9.2009
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca situada al camí de can Cabot de Munt, número 19, coneguda com a can Lloreda	15.12.2011	27.2.2012	6075	27.2.2012
Pla especial de protecció del patrimoni de la finca situada al carrer dels Clòsens, número 66, anomenada can Matas	15.12.2011	1.3.2012	6078	1.3.2012

En el sector *Pla de Marc* s'estableix un règim transitori corresponent a un període de dos anys des de la vigència del Pla d'ordenació urbanística municipal, en el qual caldrà executar les obres d'urbanització. En el cas contrari, es podran iniciar els tràmits de desclassificació del sector mitjançant la tramitació de la corresponent Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal.