

Jon Montero Madariaga, arquitecte-nif 37606968W-Balmes 238 3º2ºB 08006 barcelona-tlf932402038
Montero-Gracia arquitectes scp-nif G63233555-Biuis 40-46 baixos local1 08006 barcelona-tlf 932093544mgarquitectes@ccac.net
Sebaetia Grau Àvila: Advocat nif 77777463L-Balmes 301 pral 1ª Barcelona -08006 Telf 93 24148940 sga@forumbarcino.com

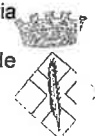
**PLA PARCIAL URBANÍSTIC
AL SECTOR PP 03 "BALCÓN DEL CONDE"**

Municipi de Sant Andreu de Llvaneres (Barcelona)

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la
Junta de Govern Local en sessió ordinària
celebrada el dia 4 de juny de 2012.
Sant Andreu de Llvaneres, 5 de juny de
2012.

EL SECRETARI,


Josep Lluís Valentin i Martínez Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLVANERES



Barcelona, febrer de 2006

1. MEMÒRIA INFORMATIVA:

- 1.1.- Antecedents i àmbit del planejament.
- 1.2.- Propietat del sòl i promotors de l'ordenació.
- 1.3.- Planejament urbanístic vigent.
- 1.4.- Objectius del planejament.

2. MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA:

- 2.1.- Ordenació del sòl i de l'edificació.
- 2.2.- Edificabilitat i sòl per a sistemes.
 - 2.2.1.- Edificabilitat segons planejament vigent.
 - 2.2.2.- Estructura de sòl i sistemes.
 - 2.2.3.- Fitxa urbanística.

3. NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ

4. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER.

5. INFORME MEDIOAMBIENTAL.

6. MEMÒRIA DE MOBILITAT SOSTENIBLE

7. ESPECIFICACIONS COM A PLA URBANÍSTIC DERIVAT D'INICIATIVA PRIVADA (art. 97 de la Llei d'urbanisme)

8. LLISTAT DE PLÀNOLS

1.- MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1.- Antecedents i àmbit del planejament.

Sant Andreu de Llavaneres en aquests darrers anys, ha experimentat un destacat creixement urbà així com importants canvis en la configuració de la seva infraestructura urbana tot creant uns nous escenaris susceptibles d'un desenvolupament urbà adequat a les futures necessitats del municipi que han justificat la tramitació d'una Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Andreu de Llavaneres (Barcelona) en el sector PP 03. "Balcón del Conde". Aquesta modificació, aprovada definitivament per la Comisió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 18 de juny de 2002, proposa la transformació d'aquest àmbit en "sol urbanitzable" i dona lloc a la tramitació d'aquest Pla Parcial urbanístic.

L'àmbit d'actuació d'aquest Pla Parcial urbanístic, limita al nord i oest amb el antic camí del Montalt i la riera Cabot de Munt, i a l'est i al sud amb la urbanització Supermaresme i l'urbanització Roca de la Nao.

La topografia del sector PP 03. "Balcón del Conde" segueix en sentit est-oest el pendent natural del propi terreny baixant amb un important desnivell desde l'avinguda Supermaresme de la Urbanització Supermaresme en direcció al antic camí del Montalt, i en sentit nord-sud i de forma no tant pronunciada la topografia va baixant en direcció al nucli de Sant Andreu de Llavaneres .

L'àmbit del planejament inclou una sèrie de "zones pedregoses" que mereixen especial atenció pel seu interès paisatgístic i arqueològic, el qual ha estat degudament analitzat i grafiat en els documents gràfics del Pla Parcial.

Actualment els terrenys existents dins l'àmbit no tenen cap ús específic i el seu estat actual es el propi de la seva topografia ja que els terrenys estan buit de qualsevol activitat i no s'ha fet cap tipus d'adequació topogràfica per tal de fer un nou vial o qualsevol altre motiu

La superfície total de l'àmbit del planejament és de 66.121 m².

1.2.- Propietat del sòl i promotors de l'ordenació

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial urbanístic compren les següents propietats, la delimitació de les quals s'expressa al plànol I.08.:

Balcón del Conde, S.L.: 66.121 m²

TOTAL..... 66.121 m²

Balcón del Conde, S.L. ateses les seves característiques i finalitats societàries assumeix, amb l'acord dels propietaris, el paper de promotor d'aquest Pla Parcial urbanístic.

Balcón del Conde S.L. és una companyia mercantil domiciliada a Barcelona, carrer Santalò 88, sobreàtic, amb NIF B-08334948. Va ser constituïda per temps indefinit mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona sr. Trinidad Ortega Costa el 22 de gener de 1973, i figura inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al tom 22.770, foli 209, full B-42.127. Els estatuts van ser adaptats a la Llei 2/1985, de societats de responsabilitat limitada, per escriptura formalitzada davant el Notari de Barcelona Sr. José-Luís Gasch Riudor el 12 de novembre de 1999.

Segons l'article 2 dels estatuts de la societat, el seu objecte és "la realització de tota classe d'operacions immobiliàries sobre finques rústiques i urbanes, tant per compte pròpia com aliena, així com la contractació i execució completa de tota classe d'obres, serveis, instal·lacions i demés rams auxiliars o complementaris de la indústria de la construcció.

L'Administrador únic de la companyia és el senyor Juan Ribas Araquistain, quins poders de representació resulten de l'escriptura de modificació i adaptació d'estatuts i renovació de l'òrgan d'administració abans esmentada.

1.3.- El Planejament urbanístic vigent.

L'àmbit objecte d'aquest planejament es correspon amb la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Andreu de Llavaneres (Barcelona) en el sector PP 03. "Balcón del Conde", amb les següents qualificacions urbanístiques:

Zona Verda Pública:	11.902 m2.
Equipaments	7.736 m2.
Vials	5.092 m2.
Sol Privat	41.391 m2.

Aquestes qualificacions estan grafiades al plànol I.07.

1.4.- Objectius del planejament.

En primer lloc cal destacar com a principal objectiu d'aquest planejament la voluntat d'ordenar i desenvolupar un sector que, per extensió i localització urbana, constitueix una de les zones de creixement urbà de Sant Andreu de Llvaneres, tal i com es defineix en la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Andreu de Llvaneres (Barcelona) en el sector PP 03. "Balcón del Conde", aprovada definitivament per la Comisió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 18 de juny de 2002.

L'àrea ocupada per l'àmbit d'aquest planejament s'ha convertit, amb el pas del temps i amb la proximitat de diferents sectors ja consolidats (Supermaresme, Roca de la Nao, Pla de Marc,...), en un cert "forat", encara per desenvolupar de dimensions acotades i que dificulta, en termes d'estructura urbana i sistema d'espais públics, la possibilitat de que el creixement urbà de Sant Andreu de Llvaneres es faci de forma adequada a les seves necessitats.

És important reconèixer aquest planejament com a una gran oportunitat pel municipi de anar consolidant l'estructura de les urbanitzacions existents en la seva perifèria. Es crearan així nous escenaris de relació urbana que milloraran substancialment la qualitat d'un entorn que tradicionalment s'ha urbanitzat sense gaire interès pel seu entorn paisatgístic.

Entre tots aquests objectius hi ha també la promoció privada d'habitatges. S'ha de remarcar, però, que es tracta d'habitatge unifamiliar aïllat, amb una sèrie de gàlibs obligatoris que pretenen endreçar la seva ubicació en el territori i minimitzar el seu impacte paisatgístic. Possibilitar la urbanització d'aquest sector pot restar pressió sobre altres zones amb menys vocació urbanitzadora.

2.- MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA DE LA PROPOSTA:

2.1.- Ordenació del sòl i de l'edificació.

Aquests són els principal objectius i criteris que caracteritzen la nova proposta d'ordenació:

Millora de l'accessibilitat viària del sector amb l'obertura d'un nou vial en sentit est-oest que permetrà la connexió entre l'Urbanització Supermaresme i l'antic Camí del Montalt. Aquesta millora es potenciarà amb la creació d'una zona de lleure i aparcament en la zona d'accès desde l'antic Camí del Montalt que permetrà crear una zona i un punt de partida per possibles itineraris per tal de poder contemplar les Zones Pedregoses existents d'interès paisatgístic.

Sera necessària una consolidació urbanística del àmbit, al menys d'un 80% de les edificacions construïdes per poguer realitzar l'obertura del vial d'enllaç amb la zona residencial consolidada del Pla Parcial Roca de la Nao. Quan es construeixi l'esmentat vial, que tindrà 8 m. d'amplada, aquest acabarà en una plaça que donarà accés a les zones privades i a les zones públiques. Mentrestant no es construeixi aquest vial, l'accés es realitzarà per un vial peatonal previst desde l'esmentada plaça fins el "Cami del Montalt" que podrà ser utilitzat com a vial rodat únicament per accés de veïns.

Des del punt de vista del paisatge urbà, una de les característiques del sector és la seva topografia que fa que el terreny tingui una pendent pronunciada est-oest desde l'urbanització Supermaresme cap a la Riera Cabot de Munt, això determina que el sector sigui un "mirador" sobre la pròpia riera, les muntanyes de la Serra del Montnegre-Corredor i el propi municipi de Sant Andreu de Llavaneres. L'ordenació proposada reconeix aquest valor i el reforça amb la creació de dues grans zones verdes, una gran Zona Verda Pública situada en la part inferior del sector que a mes de protegir les diferents Zones Pedregoses d'interès paisatgístic preten fer de filtre visual entre la part inferior del sector i la zona d'habitatges unifamiliars aïllats; i una altre gran Zona de Verd Privat de Protecció Paisatgística en la zona superior a la dels habitatges per tal de que el habitatges quedin envoltats per zones verdes i quedin el màxim d'integrats paisatgísticament.

Aquesta gran bossa de Zona de Verd Privat de Protecció Paisatgística, haurà d'estar vallada en tot el seu perímetre per tal de que les Zones Pedregoses i les Zones Arbolades tinguin unes bones condicions de protecció i manteniment. Dintre d'aquesta Zona de Verd Privat de Protecció Paisatgística es delimitarà una subzona per ubicar-hi la Zona amb Usos Comunitaris.

L'ordenació preveu que dintre de la Zona Verda Pública i en concret en l'inici del nou vial desde l'antic Cami del Montalt es creï una petita zona de lleure i aparcament en la part inferior d'una de les Zones Pedregoses de major importància del sector, que servira com a mirador i com a punt d'inici de diferents possibles recorreguts paisatgístics pel voltant.

Un espai destinat a "equipaments públics" es situa en l'accés al sector desde l'urbanització Supermaresme per tal de que aquest pogui donar servei a ambdues urbanitzacions.

L'ordenació de l'edificació preten mitjançant l'obligació de determinats gàlils aconseguir endreçar en el territori els tretze habitatges unifamiliars aïllats, procurant minimitzar el seu impacte en el paisatge.

Es preveu l'ús residencial com a únic ús dominant, i tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats que mantinguin part de les característiques pròpies de les zones 10. Ciutat Jardí, del municipi de Sant Andreu de Llavaneres. Les edificacions així proposades no oferiran un front continu construït alineat al nou vial, sinó que s'han distribuït de tal manera que les set parcel·les que queden en la part inferior del vial mitjançant gàlils obligatoris s'agruparan en dos grups de tres habitatges amb la mateixa alineació relativament propera

al vial, però esglaonades entre ambdues per tal de no crear una façana contínua, la parcel.la que queda, i que esta mes aprop de la rotonda se li ha marcat una alineació de façana obligatòria allunyada de la rotonda per tal de que no es crei façana a la mateixa. Les altres sis parcel.les que queden en la part superior del nou vial, s'han allunyat el màxim del mateix per tal de preservar una distància raonable amb les parcel.les de la part inferior del vial i s'han agrupat mitjançant gàlils obligatoris de dos en dos parcel.les i esgraonan-se entre cada grup per tal de no crear una façana contínua. I integrar-les millor en el paisatge.

2.2.- Edificabilitat i sòl per a sistemes.

2.2.1.- Edificabilitat segons planejament vigent.

Edificabilitat total bruta (0,06 m2st/m2s) 3.967,26 m2st

2.2.2.- Estructura de sòl i sistemes

Sòl públic

Xarxa viària i peatonal 5.092 m²
Espais lliures públics 11.902 m²
Equipaments locals 7.736 m²

TOTAL SÒL PÚBLIC 24.730 m²

Sòl privat

Zona 10.(1) Residencial unifamiliar aïllat.

1.....	1.166,87 m2
2.....	1.074,87 m2
3.....	1.370,09 m2
4.....	1.617,68 m2
5.....	1.460,13 m2
6.....	1.256,52 m2
7.....	1.971,82 m2
8.....	1.014,15 m2
9.....	1.200,60 m2
10.....	1.177,49 m2
11.....	1.569,53 m2
12.....	1.607,24 m2
13.....	1.365,01 m2

Total 17.852,00 m2

Zona . Verd Privat – Protecció Paisatgística 23.539,00 m2

TOTAL SÒL PRIVAT 41.391,00 m²

2.2.3. Fitxa urbanística de la modificació del Pla General

Superfície de l'àmbit del planejament.....	66.121 m²
Sostre total edificable.....	18.534,72 m²
Nombre màxim d'habitatges.....	13
Superfície espais lliures públics.....	11.902 m² (18,00%)
Superfície equipaments locals.....	7.736 m² (11,70%)
Superfície tràfic rodat, voreres i aparcaments.....	5.092 m² (7,70%)
Superfície total sol públic.....	24.730 m² (37,40%)
Superfície total parcel·les.....	17.852 m²
Superfície verd privat-protecció paisatgística.....	23.539 m²
Superfície total sol privat.....	41.391 m² (62,60%)
Coefficient d'edificabilitat bruta.....	0,06 m²st/m²s

Aquest planejament compleix pel que fa a la previsió d'espais destinats a "sistemes generals i locals", allò que disposa el planejament vigent i en concret la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Andreu de Llavaneres (Barcelona) en el sector PP 03. "Balcón del Conde", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 18 de juny de 2002.

3.- NORMES REGULADORES DELS PARÀMETRES D'ÚS I D'EDIFICACIÓ.

Article 1.- Àmbit d'aplicació

Aquestes normes son d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial urbanístic del sector PP 03 "Balcon del conde" al Municipi de Sant Andreu de Llavaneres (Barcelona), segons queda delimitat en el plànol I.08. que forma part d'aquest document tècnic.

D'acord amb l'article 65 de la Llei d'urbanisme, aprovada per Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, aquest pla parcial urbanístic desenvolupa el planejament general en l'esmentat sector i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del mateix. En aquest sentit, qualifica el sòl, regula els usos i els paràmetres d'edificació, assenyala alineacions i rasants defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació

de volums, precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, estableix les condicions de gestió i els terminis per a executar la urbanització i conté les reserves de sòls previstes legalment.

Article 2.- Marc legal de referència

Aquestes ordenances reguladores desenvolupen, dins de l'àmbit definit a l'article anterior, el vigent Pla General de Sant Andreu de Llavaneres i es redacten de conformitat amb les disposicions de la Llei d'Urbanisme, text refós aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

Article 3.- Interpretació

1. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, tindran preferència les determinacions gràfiques corresponent als plànols en que la definició física sigui més acurada.
2. Si sorgeixen altres contradiccions, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics més amplis, menor densitat d'habitatges i un índex d'aprofitament menor.

Article 4.- Definició de conceptes

Sempre que no quedin expressament definits en aquestes ordenances, els conceptes que s'hi empen son els definits a la normativa del vigent Pla General de Sant Andreu de Llavaneres.

Article 5.- Projecte d'urbanització complementari.

1. El projecte d'urbanització complementari es referirà a la totalitat de l'àmbit d'aquest planejament, definit en el plànol I.08 d'aquest document tècnic.
2. El projecte d'urbanització complementari no podrà modificar les previsions d'aquest Pla Parcial urbanístic sense perjudici de les adaptacions de detall necessàries. Les rasants establertes es podran modificar per tal d'adaptar-se a la topografia o millorar el traçat de les xarxes de serveis.

Article 6.- Modificacions

Les modificacions del present document de planejament hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, establertes al Pla General de Sant Andreu de Llavaneres.

No seran supòsit de modificació els ajustos d'alineacions i rasants realitzats mitjançant documents de planejament que no suposin distorsions de forma en l'estructura general del sector ni modificacions en la superfície de les illes superiors al 5%. Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per una millor adaptació al terreny del projecte d'urbanització, sempre que no suposi modificacions en la superfície superiors al 5%.

Article 7.- Qualificació del sòl

El sòl compres en l'àmbit d'aquest planejament, es qualifica en les següents zones i sistemes:

Zones:

Residencial unifamiliar aïllada.10.(1)
Verd Privat-Protecció Paisatgística

Sistemes:

Xarxa viària i peatonal (sistema local)
Espais verds públics
Equipaments locals

Article 8.- Sistema de vialitat i peatonal

Per la regulació d'aquest sistema, seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General vigent, llevat de la referència als plànols d'ordenació.

Aquest planejament ha previst una reserva d'aparcament públic en superfície per un total de 10 places.

Article 9.- Sistema d'espais lliures públics

Per la regulació d'aquest sistema seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General vigent, llevat de la referència als seus plànols d'ordenació.

Article 10.- Sistema d'equipaments locals

Per la regulació d'aquest sistema seran d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General vigent, llevat de la referència als seus plànols d'ordenació.

Article 11.- Zona Residencial unifamiliar aïllada.(clau 10.(1).)

1. El sistema d'ordenació de la zona 10.(1) es el de edificació aïllada en habitatges unifamiliars voltats de jardí.

El plànol P.02., "regulació de l'edificació", determina i identifica l'àmbit per al desenvolupament de l'edificació.

2. El tamany de parcel.la mínima serà de 1.000 m2.

3. El nombre màxim d'habitatges serà de tretze.

4. L'edificabilitat bruta o zonal serà com a màxim de 0,06 m²st/m²s, amb un màxim de 300 m² de sostre per cada unitat d'habitatge.
5. L'altura màxima serà de dues plantes.
6. L'ocupació màxima serà del 20% per cada parcel·la.
7. La separació de les edificacions a límits de parcel·la serà com a mínim de 4 metres.
8. La façana mínima de parcel·la serà de 23 m.
9. Les parcel·les quedaran vallades i tancades de forma independent.
10. L'àrea de sòl que compren cada unitat de projecte esta determinada en el plànol P.2., per alineacions precises de façana (línies contínues) i perímetres reguladors (línies discontinues). "L'alineació" situa el plànol al qual s'haurà d'ajustar la façana de l'edificació, mentre que el "perímetre regulador" determina el plànol que no pot ésser ultrapassat per aquesta.

Per tots el pràmetres no especificats en aquest article, sera d'aplicació la normativa de la Zona 10-Ciutat Jardí, Articles 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 i 98. de les Normes Urbanístiques del Pla General vigent de Sant Andreu de Llavaneres.

Article 14.- Usos.

L'únic ús admès a la zona residencial unifamiliar aïllada clau 10.1 és:

Habitatge unifamiliar aïllat.

Article 15.- Càrregues urbanístiques.

1. Els propietaris dels terrenys hauran de cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament d'Alella els terrenys destinats a "sistemes", conforme preveu la present Modificació, així com les obres d'urbanització executades en el seu desenvolupament.

Aquest planejament inclou, com a càrregues exteriors al sector, les obres d'urbanització del tram del nou vial de connexió comprès entre el propi sector i l'urbanització Supermaresme així com les infraestructures necessàries per portar a terme l'urbanització. El plànol P.03. defineix de forma gràfica la situació de aquestes càrregues urbanístiques exteriors al sector.

2. La cessió de les obres d'urbanització previstes en el sector podrà efectuar-se per unitats funcionals directament utilitzables en funció del corresponent Pla d'Etapes.

Article 16.- Sistema d'Actuació.

El sistema d'actuació previst pel desenvolupament i execució de la totalitat de l'àmbit del present Pla Parcial Urbanístic és el de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, regulada pels articles 124 i següents de la Llei d'urbanisme, de conformitat amb l'article 115.4 de la mateixa Llei.

Article 17.- Divisió poligonal.

Considerant les característiques del sector i l'estructura de la propietat aquest planejament preveu un únic polígon per a la execució de l'obra urbanitzadora i pel compliment de les demés càrregues de la propietat, amb un únic projecte de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Atès que es tracta d'un polígon de propietari únic, la reparcel·lació es desenvoluparà segons allò que determina l'article 35 i concordants del Reglament de desplegament parcial de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 287/2003, de 4 de novembre.

En aquest sentit, el projecte de reparcel·lació s'ha de limitar a especificar les finques resultants que han de ser adjudicades a l'ajuntament, a títol de cessió, i al propietari únic, així com l'afecció de les finques al pagament de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte.

Article 18.- Pla d'etapes

L'àmbit d'aquest planejament s'executarà en dues etapes, la primera de dos anys, a comptar des de l'entrada en vigor del projecte d'urbanització complementari necessari pel seu desenvolupament, el qual serà formulat en els terminis que determina la legislació d'urbanisme. Per la segona etapa serà necessària una consolidació urbanística del àmbit, al menys d'un 80% de les edificacions construïdes per poguer realitzar l'obertura del vial d'enllaç amb la zona residencial consolidada del Pla Parcial Roca de la Nao.

La delimitació es grafia al plànol P.04.

Article 19. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

D'acord amb allò que determina l'article 57.3 de la Llei d'urbanisme, es proposa que, atesa la tipologia i característiques dels habitatges previstos en aquest sector, la comissió territorial d'urbanisme determini la no procedència de construcció d'habitatges de protecció pública, mitjançant la corresponent substitució indemnitzatòria a favor de l'ajuntament per les diferències de valor que seran determinades en el projecte de reparcel·lació.

4.- ESTUDI ECONÒMIC FINANCER.

A més de les cessions lliures de càrregues dels sòls qualificats com a sistemes per aquest planejament, correspondrà al Sector 1, tal i com es defineix a les ordenances reguladores d'aquest document, la urbanització d'aquests sòls i aquells altres destinats a sistemes que són actualment de titularitat pública i no formen part de l'àmbit de planejament, en tant que càrregues externes al sector.

La previsió de costos d'urbanització es determina a partir d'amidaments amb el nivell de precisió que permet l'escala de l'ordenació proposada i l'abast de aquest document de planejament, tal i com es defineix a l'article 65.2.f. de la vigent Llei d'Urbanisme 2/2002, de 14 de març.

Pel que fa a les **obres d'urbanització bàsiques**, les determinacions propies d'aquesta proposta previa, de qualitats i definicions de partides d'obra considerades es defineixen a continuació, així com els corresponents amidaments i pressupost. El disseny i traçat, així com els corresponents detalls constructius es defineixen en els plànols P.07, P.08, P.09, P.12, P.13, P.14, P.15, P.16, P.17, P.18, P.19, P.20, P.21, P.22, P.23 i P.24 d'aquest Pla Parcial.

Xarxa clavegueram:

- Sistema separatiu d'aigües pluvials i residuals
- En el cas de no realitzar-se la xarxa de clavegueram d'aigües residuals, cada parcel·la construïda tindrà la seva pròpia fossa sèptica amb decantador biològic "Fosa Filtro Decantador Digestor"
- Connexió amb la xarxa existent.
- Es faran pous de registre cada 40 metres aproximadament, mes connexions giris,...
- Els tubs de la xarxa residual seran de Ø 400 mm. com a mínim, de politilè d'alta densitat.
- Els tubs de pluvials seran de Ø 400 mm. com a mínim, de politilè d'alta densitat
- Les connexions d'embornals amb xarxa principal seran de politilè d'alta densitat de Ø 300 mm.
- Reïxes i embornals de fossa dúctil tipus "via Júlia" 60x30 cada 15 m.

Xarxa d'aigua:

- Escomesa principal amb funditubo de fossa i xarxa tipus "mallada" amb canonada d'alta densitat (PEAD) d'entre 100 i 200 mm de diàmetre.
- Valvuleria, colzes i accessoris segons el municipi.
- Troneta amb vàlvula a cada creuament de carrers
- 3 hidrants, Ø 100 mm. de canonada. Racords tipus "Barcelona".

Xarxa de reg:

-Boca de reg blindada i antivandàlica en la zona de lleure i aparcament.

Xarxa de d'enllumenat

1.-Enllumenat públic

-Connexió amb xarxa municipal existent d'enllumenat amb MT. Amb conductor DHV240 mm² AI-18-30 kW.

-Cables amb aïllament i coberta de PVC, i armats per millor protecció.

-Sistema de doble flux lluminós, baixant la intensitat a mitja nit.

-Cables en zones vials de fibrociment Ø1a0mm i cables en zones de voreres de polietilè d'alta densitat Ø 110 mm.

-Armaris de distribució urbana de tipus Fecsa.

-Tronetes de registre MT i BT.

-Il·luminació de 12 lux amb uniformitat de 0,25, farola tipus "S-250 de Carandini" . Amb equip incorporat i làmpara de vapor de mercuri de 125 w. en carrers principals.

-Il·luminació de 12 lux amb uniformitat de 0,25, faroles tipus "Plus" d'alçada 7,5 m. Amb làmpares de vapor de mercuri de 125 w., en zona de lleure i zones de vianants.

-Totes les llums seran IP-65.

2.-Escameses elèctriques parcel·les.

-Segons estudi aproximat pel numero d'habitatges i garatges és de 101 kVA. per tant en previsió segons companyia elèctrica cal instal·lar una C.T. de 400 kVA. (Cal fer previsió de local per a un CT quan la potència sol·licitada sigui > 100 kW (art. 47 del RD 1955/2000) i d'acord amb l'empresa subministradora). La instal·lació serà de trifàsica de 380/220v.

-Conductors de coure electrolític i terres de coure un de 35 mm².

Xarxa de gas

-Canonada de Ø160 mm PEAPN10.

Xarxa de telefonia.

-Soterrament línies noves.

-Tubs de PVC per protecció de cables.

-Troneta cada parcel·la DF-2 ó HF-2

La proposta previa de l'urbanització complementaria es defineix en els plànols de proposta P.06, P.07, P.10 i P.11.

El pressupost d'aquest projecte complementari es el següent:

Capítols	Pressupost (euros)
1. Enderrocs i moviment de terres	7.110,00
2. Paviments	48.348,00
3. Estructures i murs	2.844,00
4. Jardineria	3.555,00
5. Mobiliari urbà	8.532,00
6. Senyalització	711,00
Total pressupost urbanització	71.100,00

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 4 de juny de 2012.
Sant Andreu de Llavaneres, 5 de juny de 2012.

EL SECRETARI,
Ajuntament de
SANT ANDREU DE LLAVANERES
Josep Lluís Valentin i Martínez

TOTAL COSTOS URBANITZACIÓ

Pressupost projecte d'urbanització bàsica	546.120,00
Pressupost projecte d'urbanització complementaria	71.100,00
<u>PRESSUPOST TOTAL</u>	<u>617.220,00</u>

Barcelona, febrer 2006

La propietat,

Balcon del Conde S.L.

Jon Montero Madariaga, arqte.
Montero-Gràcia arquitectes scp.

Sebastià Grau Àvila, advocat

5.- INFORME MEDIAMBIENTAL

5.1.- Objecte de l'informe

El present document pretén analitzar el medi físic i social on es desenvolupa el Pla Parcial del sector 'Cal Doctor' del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i valorar les alteracions provocades en el medi ambient per part del desenvolupament urbanístic proposat i de com l'ordenació s'ha anat ajustant, en la mesura d'allò ambientalment possible, als resultats obtinguts sobre el coneixement del medi per tal de minimitzar el seu impacte.

L'objecte d'aquest informe en l'àmbit que és objecte del Pla Parcial, és presentar la documentació mediambiental acreditativa de les característiques d'aquest, per tal d'incorporar a la documentació tècnica de la modificació la garantia que la urbanització, les construccions i les instal·lacions a desenvolupar s'adaptin al seu entorn natural sense que comportin cap afectació al medi ambient, ni cap afecció sobre les possibles restes de caràcter històric, artístic tradicional, arqueològic o d'interès paisatgístic que poguessin existir en aquesta zona.

5.2.- Marc legal de l'informe mediambiental

Aquest informe mediambiental es considera com a document integrant del Pla Parcial urbanístic del sector 'Cal Doctor' del municipi d'Alella, de conformitat amb l'establert a l'article 66 de la Llei 2/2002, 14 de març, d'urbanisme, segons el qual la documentació dels plans d'ordenació urbanística, ha d'incorporar la documentació ambiental adequada a les seves determinacions i, com a mínim, l'informe mediambiental.

5.3.- Característiques del Pla Parcial Urbanístic al sector PP 03 "Balcón del Conde" al Municipi de Sant Andreu de Llavaneres (Barcelona)

5.3.1.- Situació

L'àmbit que correspon a aquest Pla Parcial del municipi de Sant Andreu de Llavaneres (Barcelona), limita al nord i oest amb el antic camí del Montalt i la riera Cabot de Munt, i a l'est i al sud amb la urbanització Supermaresme i l'urbanització Roca de la Nao.

5.3.2. Descripció del medi natural i dels elements del paisatge

Més de la meitat del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres està constituït per boscos. La major part del sòl forestal del municipi es concentra entre les vessants més elevades del turó de Montalt i fins gairebé el mateix nucli urbà de Sant Andreu. Les pinedes, sobretot de pi pinyer, dominen aquest paisatge muntanyenc, si bé es troben en regressió a causa de la seva substitució natural per part de l'alzinar, que apareix clarament en molts indrets i en altres es manté encara com un estrat de vegetació per sota les capçades dels pins. Cal destacar certa tendència a l'increment de superfície

forestal del municipi, que entre els anys 1993 i 2000 s'ha vist incrementada en aproximadament un 2%.

La plana litoral està dominada pels espais oberts associats a l'activitat agrícola del municipi. Molts conreus, però, s'han anat abandonant, de manera que s'hi han instal·lat comunitats herbàcies o fins i tot brolles. Es pot observar com entre els anys 1993 i 2000 la superfície de conreus ha disminuït en un 39%, mentre que la de matollar s'ha vist incrementada en un 84%.

Destacar també l'increment de superfície urbanitzada, que ha estat de l'ordre de 31 ha entre els anys 1993 i 2000, representant un increment de l'11%.

Sembla clar que l'increment de superfície urbanitzada i de superfície de matollars i boscos dels darrers anys ha estat en detriment del sòl agrari, i alimentat en part per la recessió de certes tipologies extensives d'explotació agrària en un context comarcal.

Hàbitats d'interès comunitari

El municipi compta amb una part significativa d'hàbitats d'interès comunitari d'acord amb la Directiva 92/43/CEE. A la Taula 2, on es mostra la superfície d'hàbitats d'interès comunitari del municipi, es pot observar que aquests espais representen el 44% de la superfície del municipi i que majoritàriament es tracta de pinedes de pi pinyer, tot i que també hi ha una superfície rellevant d'alzinars i boscos mixtos d'alzina. Cal destacar, però, que cap d'aquests hàbitats no apareix com a prioritari en la mateixa Directiva 92/43/CEE.

Taula 1. Superfície de les diferents cobertes del sòl a l'any 2000 i percentatge sobre la superfície total del municipi

	<i>Coberta Superfície (ha)</i>	<i>Percentatge sobre la superfície del municipi</i>
Altres conreus herbàcies	72,1	6,0%
Altres conreus llenyosos	12,4	1,0%
Altres zones esportives i lúdiques	6,5	0,5%
Autopistes i autovies	6,5	0,5%
Basses agrícoles	1,2	0,1%
Boscos clars (no de ribera)	0,9	0,1%
Boscos densos (no de ribera)	642,5	53,5%
Camps de golf	26,6	2,2%
Carreteres	6,0	0,5%
Cementiris	0,4	0,03%
Complexos ferroviaris	2,	0,2%
Conreus abandonats - matollars	3,7	0,3%
Conreus abandonats - prats	12,6	1,1%
Hivernacles	17,8	1,5%
Lleres naturals	0,0	0,0%
Matollars	70,9	5,9%
Plantacions de coníferes no autòctones	0,1	0,01%
Plantacions d'eucaliptus	0,8	0,1%
Platges	3,4	0,3%
Prats i herbassars	17,8	1,5%
Sòls nus forestals	0,5	0,04%
Sòls nus urbans	23,1	1,9%

Urbanitzat residencial compacte	43,1	3,6%
Urbanitzat residencial lax	203,7	17,0%
Vinyes	1,1	0,1%
Zones industrials i comercials	9,7	0,8%
Zones portuàries	7,1	0,6%
Zones verdes urbanes	1,8	0,2%
Zones verdes viàries	5,6	0,5%

FONT: Estudi mediambiental Avanç de POUM de Sant Andreu de Llavaneres

Taula 2. Superfície d'hàbitats d'interès comunitari

	Superfície Ha	Hàbitat d'interès Percentatge sobre el total del municipi
Alzinars (boscós o màquies de <i>Quercus ilex</i>) de terra baixa	865	7,2%
Boscós mixts d'alzina (<i>Quercus ilex</i>) i pins (<i>Pinus spp.</i>)	496	4,1%
Boscós mixts de surera (<i>Quercus suber</i>) i pins (<i>Pinus spp.</i>)	34	0,3%
Pinedes de pi pinyer (<i>Pinus pinea</i>), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, de la terra baixa catalana	3.499	29,2%
Pinedes de pinastre (<i>Pinus pinaster</i>), amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, de la terra baixa catalana	35	0,3%
Suredes amb sotabosc de brolla acidòfila, de l'extrem oriental dels Pirineus i dels territoris ruscínic i catalanídic septentrional	371	3,1%
		TOTAL 44,2%

FONT: Estudi mediambiental Avanç de POUM de Sant Andreu de Llavaneres

Espais naturals protegits

A Sant Andreu de Llavaneres no hi ha cap zona inclosa en el PEIN, però l'espai de les Serres del Montnegre i el Corredor arriba fins el límit del terme municipal en la seva part més septentrional. D'altra part, els límits del *Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre i el Corredor* voregen els límits del terme en tot el quadrant nord-oest.

D'acord amb la pròpia documentació del PEIN, l'espai presenta interès biogeogràfic pel fet de constituir l'acabament de la dorsal humida catalana, constituint el límit meridional extrem d'algunes espècies centreuropees o atlàntiques de la flora i la fauna. Per altra banda, és un bon exponent de la diversitat dels sistemes naturals de les terres litorals septentrionals. El Turó del Montalt, en terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres i Sant Vicenç de Montalt, ha estat considerat d'interès ecològic i ja s'ha iniciat la tramitació corresponent per integrar-lo en l'àmbit del Pla especial esmentat més amunt.

Jon Montero Mañanaga, arquitecte-nif 37605968W-Balmes 238 3^o2^oB 08006 barcelona-t/932402038
Montero-Gràcia arquitectes scp-nif G63233555-Brusi 40-46 baixos local1 08006 barcelona-l/ 932093544mgarquitectes@coac.net
Sebastià Grau Àvila, Advocat nif, 77777463L -Balmes 301 pral 1^o Barcelona -08006 Telf. 93 24148940 sga@forumbarono.com

La topografia del sector PP 03. "Balcón del Conde" segueix en sentit est-oest el pendent natural del propi terreny baixant amb un important desnivell desde l'avinguda Supermaresme de la Urbanització Supermaresme en direcció al antic camí del Montalt, i en sentit nord-sud i de forma no tant pronunciada la topografia va baixant en direcció al nucli de Sant Andreu de Llavaneres .



Jon Montero Madariaga, arquitecte-nif 37605968W-Balmes 238 3º2ºB 08006 barcelona-t/f932402038
Montero-Gràcia arquitectes scp-nif G63233555-Brusi 40-46 baixos local1 08006 barcelona-t/f 932093544mgarquitectes@coac.net
Sebastià Grau Àvila. Advocat nif. 77777463L -Balmes 301 pral 1ª Barcelona -08006 Telf. 93 24148940 sga@forumbarcino.com

L'àmbit del planejament inclou una sèrie de "zones pedregoses" que mereixen especial atenció pel seu interès paisatgístic i arqueològic, el qual ha estat degudament analitzat i grafiat en els documents gràfics del Pla Parcial.



Els terrenys que configuren l'àmbit tenen una vegetació formada bàsicament per Pinedes de pi pinyer (*Pinus pinea*), sovint amb sotabosc de brolles o de bosquines acidòfiles, pròpies de la terra baixa catalana. Tot i això són masses boscoses no molt grans i sense gaire continuïtat.



L'àmbit d'actuació, més que ser un espai de gran interès natural, és un cert "forat", encara per desenvolupar de dimensions acotades i que dificulta, en termes d'estructura urbana i sistema d'espais públics, la possibilitat de que el creixement urbà de Sant Andreu de Llavaneres es faci de forma adequada a les seves necessitats.

5.3.3. Accessos

L'àmbit d'actuació d'aquest Pla Parcial urbanístic, limita al nord i oest amb el antic camí del Montalt i la riera Cabot de Munt, i a l'est i al sud amb la urbanització Supermaresme i l'urbanització Roca de la Nao.

Els accessos principals a Sant Andreu de Llavaneres són bàsicament per l'autopista C-32 o per la carretera BV-5031 (bé desde Mataró o be desde Sant Vicenç de Montalt).

5.3.4. Estudi d'accessibilitat i mobilitat

Aquesta actuació, amb un potencial d'uns 13 habitatges nous, es localitza en un punt de molt poca centralitat urbana dins del municipi de Sant Andre de Llavaneres, amb molt poca accessibilitat als mitjans de transport públic existents al municipi.

La xarxa de transport públic del municipi es complementa per un sistema de xarxa viària urbana que garanteix les relacions urbanes i a la vegada un fàcil accés a les vies metropolitanes de gran capacitat. Cal remarcar, a més, que el vial que s'executarà dins aquest Pla Parcial, millorarà la connectivitat entre els sectors residencials que envolten l'àmbit.

5.3.5. Serveis urbanístics

Aquest Pla Parcial no suposarà la creació de nova infraestructura de serveis urbans, sinó l'ampliació dels serveis existents actualment. Per tant, l'impacte sobre el territori, serà molt menor.

a) Xarxa de clavegueram:

Es preveu una xarxa de clavegueram separativa, a tenor de les exigències i normativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

b) Electricitat

La previsió d'energia elèctrica del conjunt residencial s'avalua en una demanda de potència de 109 Kw. La potència total prevista serà de 800 Kw, a partir de la instal·lació d'una C.T. de 400 Kw.

c) Telecomunicacions

Es disposarà de connexions amb la xarxes generals de telecomunicacions.

5.4.- Utilització dels recursos naturals

S'ha intentat mantenir el màxim de sòl sense impermeabilitzar, de manera que es modifiqui el mínim el cicle natural de l'aigua i les filtracions d'aigua al subsòl. A més a més es proposa la utilització de paviments porosos i l'ús de vegetació autòctona amb la finalitat de reduir la demanda d'aigua.

Es planteja un sistema de recollida segregada d'aigües pluvials i residuals, de manera que es retorna part de l'aigua a la xarxa hídrica natural i es minimitza el volum d'aigües negres essent menor el cost de depuració.

En el cas de no realitzar-se la xarxa de clavegueram d'aigües residuals, cada parcel·la construïda tindrà la seva pròpia fosa sèptica amb decantador biològic "Fosa Filtro Decantador Digestor"

5.5.- Generació de residus

A l'hora de plantejar el projecte d'urbanització s'ha tingut en compte els espais per a una correcta implantació dels contenidors de recollida selectiva de residus.

5.6.- Característiques del potencial impacte

5.6.1.- Introducció

Per fer una descripció dels impactes ambientals que es produiran durant els processos d'urbanització i construcció, s'han de considerar els diferents factors ambientals segons el grau d'importància que obtinguin en aquest planejament.

L'objectiu de definir els possibles impactes del present planejament, té com a finalitat investigar les possibles implicacions que pot tenir la urbanització, construcció i l'ús en el medi físic de l'entorn i sobre el medi ambient del sector on s'emplaça el Pla Parcial.

5.6.2.- Extensió de l'impacte

Fora dels límits del pla també es localitzaran impactes relacionats de forma indirecte amb el desenvolupament d'aquest, com poden ser l'augment del trànsit.

5.6.3.- Magnitud i complexitat de l'impacte

S'ha procurat minimitzar la modificació de la topografia, per una part adaptant i adequant la traça del nou vial a les pròpies característiques topogràfiques de l'àmbit i per l'altra, posant en valor com a espai i recorregut públic de caràcter paisatgístic la zona situada a la cota més baixa del àmbit.

Les edificacions proposades no oferiran un front continu construït alineat al nou vial, sinó que s'han distribuït de tal manera que les set parcel·les que queden en la part inferior del vial mitjançant gàlils obligatoris s'agruparan en dos grups de tres habitatges amb la mateixa alineació relativament propera al vial, però esglaonades entre ambdues per tal de no crear una façana contínua, la parcel·la que queda, i que esta mes aprop de la rotonda se li ha marcat una alineació de façana obligatòria allunyada de la rotonda per tal de que no es crei façana a la mateixa. Les altres sis parcel·les que queden en la part superior del nou vial, s'han allunyat el màxim del mateix per tal de preservar una distància raonable amb les parcel·les de la part inferior del vial i s'han agrupat mitjançant gàlils obligatoris de dos en dos parcel·les i esgraonan-se entre cada grup per tal de no crear una façana contínua i integrar-les millor en el paisatge.

5.6.3.1.- Fase de construcció

En la taula que es presenta a continuació es veuen reflectides les accions que es realitzaran durant els processos d'urbanització i construcció que incideixen en els factors mes rellevants en quant a efectes negatius sobre el medi ambient.

En aquesta taula només es representen les accions que poden afectar negativament, no el nivell i temps d'incidència i gravetat sobre els factors.

Factors		Accions	1	2	3	4	5	6
Geomorfològic			x			x		x
Atmosfèric			x	x			x	x
Biològic	Fauna		x	x	x		x	x
	Flora		x					x
Paisatge			x			x	x	x
Visual			x			x	x	x
Perill d'incendis							x	

- 1: Moviment de terra i aplanament
- 2: L'ús de maquinària rodada
- 3: Presència continua de treballadors
- 4: Ocupació del terreny
- 5: Instal·lació d'equips i serveis
- 6: Construcció habitatges

5.6.3.2.- Fase d'ús

Factors	Accions	1	2	3
Geomorfològic		x		
Atmosfèric		x	x	x
Biològic	Fauna	x	x	x
	Flora	x		
Paisatge		x		
Visual		x		
Perill d'incendis		x		
Acústic			x	x

- 1: Ocupació del terreny
- 2: Augment del trànsit
- 3: Augment del soroll

5.6.4.- Descripció dels impactes

En aquest apartat es descriuen els possibles impactes que es generaran en la construcció i ús. El desenvolupament d'aquests s'organitza segons l'afectació dels diferents medis.

S'ha de tenir en compte que una obra d'aquesta escala té diferents fases: constructiva i d'ús. Evidentment, els impactes amb major incidència es produeixen durant el període de construcció, per ser aquesta la més pertorbadora pel medi, encara que el període de temps és limitat. La fase d'ús és menys incident en quant a impactes, però en diferents ocasions pot tenir una relativa importància.

Geomorfologia

Els efectes sobre la morfologia del medi es presenten bàsicament en la fase de construcció per la modificació del terreny, tant de forma (moviment de terres) com de matèria (ocupació del terreny).

Relacionat amb aquest fet s'ha de considerar l'abocament de les terres que no s'hagin d'utilitzar.

Atmosfera

Els efectes sobre la qualitat de l'aire també es poden separar en les dues fases: constructiva i ús

Pel que fa a la primera, tot el moviment de terres, obertures d'accessos, trànsit de maquinària pesada, transport de material, etc. pot incrementar sense dubte l'emissió de partícules. Això té importància per l'entorn de l'obra per la raó que el transport eòlic pot originar valors d'emissió elevats de partícules sedimentàries en suspensió.

La construcció de les infraestructures de serveis, també pot elevar l'aixecament de partícules.

Segons la conclusió dels mapes de vulnerabilitat i capacitat del territori, la qualitat de l'aire en aquest indret permet una fàcil dispersió i absorció dels contaminants i partícules en suspensió.

Medi biològic

Fauna

L'ocupació del terreny, el soroll, la presència humana, el moviment de maquinària i l'aixecament de partícules, en la fase de construcció, provoca un efecte negatiu sobre la fauna, conseqüència de la qual es produirà un desplaçament de les espècies. Les espècies observables ja estan bastant adaptades a conuiu en ambients poc o molt antropitzants.

La mobilitat de la fase constructiva, és un altre factor que afecta la presència de la fauna, tant pel soroll fort i intermitent, com pel moviment, com l'aixecament de pols que molesta tant la visibilitat com la respiració.

Vegetació

La vegetació és sotmesa a diferents tipus d'impactes. En primer lloc, hi ha els d'efecte directe. Òbviament, aquest és el cas de la desaparició de la vegetació en la zona de construcció per l'ocupació física del terreny.

Visual

Aquest aspecte és d'especial importància per a l'entorn, d'acord amb el que s'ha descrit amb el punt 5.6.3.

Paisatge

És necessari en tot moment aconseguir la compatibilitat del paisatge autòcton amb el nou projecte. Es per això que es mantindran alguns dels pocs arbres que troben actualment en l'àmbit.

Patrimoni Paisatgístic i històric

L'edificació es disposa de manera respectuosa amb les principals zones d'interès paisatgístic, així com les principals zones arbolades.

5.7.- Mesures preventives

Les mesures correctores optades per tal de que el planejament no comporti cap perill sobre el medi ambient de l'entorn són els següents:

Durant el moviment de terres, la utilització de les extraccions de les parts amb cota més alta s'utilitzaran per omplir les cotes mes baixes del terreny per tal d'aplanar la zona d'actuació i estalviar terres enviades a l'abocador.

Es realitzarà una vegetació amb espècies autòctones per tal de millorar l'impacte tant sobre la flora com sobre el paisatge. Tanmateix es mantindran les espècies no autòctones existents.

5.8.- Conclusions

La proposta d'ordenació avaluada ha estat fruit d'un procés de reflexió i concertació de diverses alternatives i possibilitats. El present estudi d'Impacte Ambiental ha avançat paral·lelament a l'elaboració de la proposta de tal manera que ha estat possible aplicar el planejament molts criteris sostenibilistes i correccions a mesura que s'avançava l'ordenació.

Considerant el caràcter de la intervenció residencial, la disposició, tant qualitativa com quantitativa de l'espai públic, així com l'adequació de l'ordenació al paisatge, poden concloure que aquest projecte té un **impacte compatible** amb el medi.

Barcelona, febrer 2006



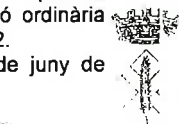
Jon Montero Madariaga, arqte.

Montero-Gràcia arquitectes scp.

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 4 de juny de 2012.
Sant Andreu de Llaveneres, 5 de juny de 2012.

EL SECRETARI,

Josep Lluís Valentín i Martínez



SANT ANDREU DE LLAVENERES

6. MEMÒRIA DE MOBILITAT SOSTENIBLE

L'escassa mobilitat generada per aquesta actuació, degut a la creació d'unicament 13 nous habitatges, i les característiques generals dels accessos fa que no sigui necessari adoptar cap mesura important al respecte, de totes maneres en previsió d'una possible afluença de gent interessada en contemplar i passejar al voltant de les Zones Pedregoses s'ha previst una zona d'aparcament per a 9 vehicles en el nou espai públic creat a la zona baixa de l'àmbit.

Respecte a la mobilitat peatonal i a la supresió de barreres arquitectòniques s'han tingut en compte fent els passos de vianants (en el tram de vial que va de la nova plaça-rotonda fins a la connexió amb l'urbanització Supermaresme) deprimits alla a on la vorera no es prou gran per ubicar-hi un gual de vianants normalitzat, en canvi al tram que va de la plaça-rotonda fins l'antic Cami de Montalt es proposa una secció de carrer en un sol nivell per tal d'evitar barreres arquitectòniques i aconseguir eliminar jerarquies en la relació entre el vianant i el cotxe, donant al carrer un ús semipeatonal en el qual mitjançant no solsament la seva secció (cotxe i vianant al mateix nivell) sino també mitjançant la seva pavimentació (adoquinat).

7. ESPECIFICACIONS COM A PLA URBANÍSTIC DERIVAT D'INICIATIVA PRIVADA (ART. 97 LLEI D'URBANISME)

El present pla parcial urbanístic es formula en ús de la facultat atribuïda a la iniciativa privada per l'article 96.1 de la Llei d'Urbanisme, aprovada per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

L'article 8.1. de la mateixa Llei estableix que *es garanteix i s'ha de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.*

L'apartat 7 d'aquest mateix article estableix que *en matèria de planejament i de gestió urbanístics els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment.*

Per tant, i a fi de donar compliment a l'article al principi esmentat, es completa la documentació general del pla parcial amb la següent documentació específica:

- a) Estructura de la propietat del sòl afectat: com s'ha dit a la memòria justificativa i d'ordenació, tot l'àmbit del sector correspon a una única finca propietat de l'entitat mercantil "Balcon del Conde, S.L."
- b) Viabilitat econòmica de la promoció: Tal i com s'acredita en l'estudi econòmic de costos, resta justificada la viabilitat econòmica de l'execució d'aquest planejament.
- c) Compromisos que s'adquireixen: En l'execució del present planejament parcial la propietat adquireix tots els compromisos que en el sòl urbanitzable delimitat estableix la Llei d'urbanisme i les seves normes de desenvolupament. Concretament i sense ànim exclouent, la propietat assumeix els següents:
 - Formular el projecte d'urbanització complementària en el termini de tres mesos des de la notificació de l'acord d'aprovació definitiva del pla parcial.
 - Constituir la garantia del 12% del valor de les obres d'urbanització com a condició per a la publicació de l'aprovació del Pla Parcial i de la seva entrada en vigor.

- Formular el projecte de reparcel·lació de propietari únic en el termini de sis mesos des de l'entrada en vigor del pla parcial, o constituir, en el seu cas, la junta de compensació per a la formulació de la reparcel·lació, mitjançant la presentació en el mateix termini dels projectes d'estatuts i bases d'actuació.
 - Efectuar les cessions obligatòries i gratuïtes que preveu la Llei d'urbanisme a favor de l'ajuntament i en el marc del projecte de reparcel·lació, entre les quals hi ha el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.
 - Executar les obres d'urbanització del sector contemplades en el projecte d'urbanització bàsica i en els projectes complementaris que es formulin, així com costejar les infraestructures de connexions amb els sistemes urbanístics generals exteriors al polígon i les obres per a l'ampliació o el reforçament d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de l'actuació, incloent-hi 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.
 - Edificar els terrenys edificables en el termini de deu anys des de l'acabament de les obres d'urbanització.
 - Conservar la urbanització pel termini de cinc anys des de la seva recepció per l'Ajuntament, o pel termini més llarg fins que s'hagin edificat el 75% dels solars edificables.
- d) Garanties de compliment de les obligacions contretes: d'acord amb la normativa esmentada, els promotors han de constituir una garantia del 12 % del valor de les obres d'urbanització, com a requisit per a la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial. Aquestes garanties han de respondre també de les sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que corresponguin eventualment satisfer, i s'actualitzaran en funció del pressupost dels projectes complementaris d'urbanització. Seran també reposades en el supòsit que siguin executades.

Barcelona, febrer 2006

La Propietat,

Balcon del Conde S.L.

Jon Montero Madariaga, arqte.
Montero-Gràcia arquitectes scp.

Sebastià Grau Àvila, advocat

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la
Junta de Govern Local en sessió ordinària
celebrada el dia 4 de juny de 2012.
Sant Andreu de Llavaneres, 5 de juny de
2012.

EL SECRETARI,

Josep Lluís Valentín i Martínez
SAN ANDREU DE LLAVANERES

8. LLISTAT DE PLÀNOLS

INFORMACIÓ

- i 01 ENTORN TERRITORIAL
- i 02 SITUACIÓ
- i 03 ESTRUCTURA URBANA
- i 04 TOPOGRÀFIC
- i 05 RÈGIM DEL SÒL
- i 06 ZONES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC
- i 07 PLANEJAMENT VIGENT
- i 08 PROPIETAT
- i 09 SERVEIS URBANS

PLÀNOLS DE PROPOSTA

- P 01 ZONIFICACIÓ
- P 02 REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ (alineacions i rasants)
- P 03 CESSIONS PÚBLIQUES
- P 04 PLA D'ETAPES
- P 05 IMATGE DE L'ORDENACIÓ
- P 06 SECCIONS LONGITUDINALS I TRANSVERSALS
- P 07 PAVIMENTS-MOBILIARI URBÀ-IL.LUMINACIÓ-ARBRAT
- P 08 PERFILS LONGITUDINALS I TRANSVERSALS (vial de nova creació)
- P 09 SECCIONS CONSTRUCTIVES (vial de nova creació)
- P 10 DETALLS ESPAI PÚBLIC I APARCAMENT
- P 11 DETALL MOBILIARI URBÀ
- P 12 XARXA D'AIGUA
- P 13 DETALLS XARXA D'AIGUA-1
- P 14 DETALLS XARXA D'AIGUA-2
- P 15 XARXA ELÈCTRICA I ENLLUMENAT PÚBLIC
- P 16 DETALLS ENLLUMENAT PÚBLIC
- P 17 XARXA DE CLAVEGUERAM
- P 18 DETALLS SANEJAMENT-1
- P 19 DETALLS SANEJAMENT-2
- P 20 DETALLS SANEJAMENT-3
- P 21 XARXA DE TELECOMUNICACIONS
- P 22 DETALLS TELECOMUNICACIONS-1
- P 23 DETALLS TELECOMUNICACIONS-2
- P 24 DETALLS TELECOMUNICACIONS-3