

Pla parcial urbanístic del sector Els Eucaliptus (SUBpm-1)

Abril de 2021

D2. Normativa

Índex

Capítol 1 Disposicions generals	2
Article 1 Objecte.....	2
Article 2 Àmbit	2
Article 3 Marc legal	2
Article 4 Vigència.....	2
Article 5 Modificacions.....	2
Article 6 Obligatorietat.....	2
Article 7 Règim urbanístic del sòl	3
Capítol 2 Règim urbanístic del sòl	3
Secció 1 Qualificació del sòl	3
Article 8 Qualificació del sòl	3
Article 9 Sistemes	3
Article 10 Zones.....	3
Article 11 Delimitació de les zones i sistemes.....	4
Secció 2 Regulació dels sistemes	4
Article 12 Regulació dels sistemes	4
Article 13 Franja de protecció contra incendis	4
Secció 3 Regulació de zones.....	4
Article 14 Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 5b4.....	4
Capítol 3 Execució del Pla parcial urbanístic	5
Article 15 Divisió poligonal i sistema d'actuació	5
Article 16 Urbanització.....	5
Capítol 4 Mesures ambientals.....	6
Article 17 Mesures ambientals per als espais lliures	6
Article 18 Mesures sobre el cicle de l'aigua	6
Article 19 Mesures sobre l'enllumenat públic	7
Article 20 Consideracions per a l'edificació	7
Article 21 Mesures ambientals dels residus.....	8

Normativa del Pla parcial urbanístic del sector Els Eucaliptus

Capítol 1 Disposicions generals

Article 1 Objecte

L'objecte del present Pla parcial urbanístic és l'establiment de l'ordenació detallada del sector, de conformitat amb els objectius i criteris fixats pel Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres, tot modificant l'ordenació que establia el Pla Parcial aprovat pel mateix sector l'any 2005.

Article 2 Àmbit

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla parcial urbanístic del sector Els Eucaliptus segons la delimitació que consta als plànols d'aquest mateix Pla parcial urbanístic, i que correspon a una superfície de 41.777,18 m².

Article 3 Marc legal

- 1 El present Pla parcial urbanístic desenvolupa les determinacions de la fitxa del sector Els Eucaliptus (Codi: SUBpm-1) del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.
- 2 El present Pla parcial urbanística s'ha redactat a l'empara de la legislació urbanística vigent:
 - Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 i amb les diferents modificacions fetes fins al mes de juny de 2019 (en endavant, TRLU).
 - Decret Legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLU).
 - Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant, RPLU)
- 3 En tot allò no previst expressament en la present normativa, seran d'aplicació les Normes urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

Article 4 Vigència

La vigència del Pla parcial urbanístic és indefinida, començant a regir el dia següent a la publicació de la seva aprovació definitiva.

Article 5 Modificacions

Les modificacions del present Pla Parcial s'ajustaran al que disposen els articles 96 a 100 del Text refós de la Llei d'urbanisme 1/2010, modificat per la Llei 3/2012. No seran supòsit de modificació les petites variacions de les alineacions produïdes per la millor adaptació al terreny del Projecte de reparcel·lació i del Projecte d'urbanització, que no suposin canvis en l'edificabilitat, ni canvis en la superfície de l'àmbit superiors a l'1 per cent.

Article 6 Obligatorietat

Les determinacions contingudes en el present Pla parcial obliguen per igual a l'Administració i als particulars, atenent al que disposa l'article 106.2 del TRLU.

Article 7 Règim urbanístic del sòl

El sòl comprès en el sector que constitueix l'àmbit del Pla parcial urbanístic té la condició de sòl urbanitzable delimitat.

Capítol 2 Règim urbanístic del sòl**Secció 1 Qualificació del sòl****Article 8 Qualificació del sòl**

Els sòls compresos en l'àmbit d'aquest Pla Parcial urbanístic es qualifiquen com a sistemes i com a zones, d'acord al següent quadre:

Quadre de qualificacions SUBpm-1 - proposta**SISTEMES**

(V) Sistema de parcs i jardins urbans		
(Vf) Espais naturals de transició	14.538,49 m2	34,80%
(X) Sistema viari	7.040,42 m2	16,85%
(H) Sistema hidrològic	3.104,85 m2	7,43%
(T) Serveis tècnics	19,59 m2	0,05%
TOTAL SISTEMES	24.703,35 m2	59,13%

ZONES

(5) Habitatge aïllat		
(5b4) Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	17.073,87 m2	40,87%
TOTAL ZONES	17.073,87 m2	40,87%

TOTAL SECTOR	41.777,22 m2	100,00%
Total superfície computable	36.689,46 m2	

Article 9 Sistemes

En aquest Pla parcial els sistemes són:

- Sistema xarxa viària bàsica (X)
- Sistema de parcs i jardins urbans (V)
 - Subsistema espais forestals de transició (Vf)
- Sistema hidrològic (H)
- Sistema de serveis tècnics (T)

Article 10 Zones

La zona compresa en el Pla Parcial és:

- Zona d'habitatge aïllat (5)
 - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana (5b)

Article 11 Delimitació de les zones i sistemes

La delimitació de les zones i sistemes es fixa en el plànol d'ordenació, o.01. Qualificació i ordenació del sòl.

Secció 2 Regulació dels sistemes**Article 12 Regulació dels sistemes**

La regulació dels sistemes inclosos en el present Pla parcial és la determinada a les Normes urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

Article 13 Franja de protecció contra incendis

Els espais verds del Pla parcial incorporen la franja de protecció contra incendis, segons es dibuixa als plànols d'ordenació. Les condicions de manteniment d'aquest espai seran els que fixi la normativa sectorial vigent en cada moment.

Secció 3 Regulació de zones**Article 14 Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 5b4**

1 Les condicions d'edificació i d'ús d'aquesta zona s'ajustaran als paràmetres d'aquesta qualificació que estableix l'article 162 de les Normes urbanístiques del POUM, excepte en els següents paràmetres:

- Parcel·lació: les parcel·les admeses, que tenen consideració de parcel·la mínima, són les que apareixen dibuixades als plànols d'ordenació del pla parcial. La delimitació de les parcel·les que apareix als plànols d'ordenació és vinculant.
- Ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant: 215,95 m² el cos principal i 53,99 m² l'auxiliar, segons s'estableix als plànols d'ordenació.
- Edificabilitat màxima de la parcel·la: 550,41 m²
- Edificabilitat màxima sobre rasant: 431,89 m² el cos principal i 53,99 m² l'auxiliar, segons s'estableix als plànols d'ordenació.
- Només es permet una planta soterrani, i no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.
- La planta soterrani no computa en l'índex d'edificabilitat, si l'ús és aparcament o elements tècnics propis de l'edifici.
- Condicions d'ús:

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. 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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(3) Es condiciona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.

(4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquen.

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

- Separació a límits i situació de l'edificació: les edificacions s'emplaçaran dins els gàlibs indicats als plànols d'ordenació.
 - Nombre màxim de plantes: planta baixa i una planta pis
 - Alçada reguladora referida a parcel·la: 6,50 m, en aquest gàlib no podrà sobresortir el carener de la coberta
 - S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima de 53,99 m² i una alçada de 3m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1m.
 - Materials i colors: la gamma de colors a emprar en els materials exteriors de l'edificació serà de colors terrosos de baixa saturació.
 - Rampes d'accés a la parcel·la: les rampes d'accés de vehicles a cada parcel·la es situaran aproximadament en la posició indicada als plànols d'estudi previ de les edificacions, i es podran delimitar amb els corresponents murs de contenció de terres.
 - El disseny del tancament de les parcel·les es faran permeables al petit pas de la fauna.
 - Quan en el límit de parcel·la es donin les condicions de desnivell donades per la urbanització dels carrers, segons es descriuen a l'article 244.2.b de les Normes del POUM, la tanca del límit de parcel·la es podrà resoldre amb murs de contenció verticals o inclinats de fins a 3 metres d'alçada, per sobre o per sota de la rasant del vial.
- 2 En el cas d'agrupació de dues parcel·les o més, per a la seva edificació caldrà la tramitació i aprovació d'un pla de millora urbana d'ordenació de volums que concreti els paràmetres aplicables.

Capítol 3 Execució del Pla parcial urbanístic

Article 15 Divisió poligonal i sistema d'actuació

- 1 El sector del present Pla parcial es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació, que es delimita al plànol d'ordenació o.01. Qualificació i ordenació del sòl.
- 2 El sistema d'actuació és el de la reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.
- 3 D'acord amb el sistema d'actuació establert, s'haurà de formular i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació del polígon d'actuació.
- 4 Són de cessió obligatòria i gratuïta els terrenys destinats a sistemes de serveis tècnics, hidrològic, de vialitat i d'espais lliures públics. Així mateix, els propietaris hauran de cedir obligatòriament i gratuïtament a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació.

Article 16 Urbanització

- 1 Per tal de desenvolupar les determinacions del Pla parcial urbanístic pel que fa a les obres d'urbanització, es formularà el corresponent projecte d'urbanització.

- 2 El projecte d'urbanització haurà de tenir en compte tots els criteris establerts en la normativa vigent pel que fa a l'accessibilitat de les persones amb mobilitat reduïda.
- 3 En relació amb el sistema de sanejament, el projecte d'urbanització haurà d'incloure el disseny de totes les infraestructures d'aquest sistema, col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, etc. i els propietaris de l'àmbit hauran d'assumir, en la part proporcional que correspongui al sector, els costos econòmics de les infraestructures del sistema global de sanejament.
- 4 En la tramitació del projecte d'urbanització caldrà obtenir la conformitat del gestor del subministrament municipal d'aigua respecte a l'existència de les dotacions suficients per a poder satisfer la demanda que generarà el sector.
- 5 En el cas que es prevegin obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, guals, etc.) que afectin les lleres i/o encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" o altres documents posteriors d'aplicació.

Capítol 4 Mesures ambientals

Article 17 Mesures ambientals per als espais lliures

- 1 Seran d'aplicació tots els paràmetres recollits a l'article 177 sobre la protecció de la biodiversitat de les Normes urbanístiques del POUM.
- 2 Es mantindrà la vegetació existent que es troba a tocar de la zona d'influència de la riera, que és el lloc més interessant a potenciar. Les plantacions d'arbrat es faran amb un disseny naturalitzat i seleccionant espècies arbòries, arbustives i herbàcies autòctones mediterrànies. Caldrà eliminar les espècies exòtiques i foranies, que poden desplaçar les espècies autòctones, degut al seu alt poder colonitzador.
- 3 En el sòl de parcel·la lliure d'edificació s'aplicaran els paràmetres que determina l'article 246 de les Normes urbanístiques del POUM, tot i que, es permetrà la tala dels pins pinyers afectats per la plaga de *Tomicus destruens*, i fins i tot els que no presentin símptomes però que estan propers a les parcel·les edificables.
- 4 S'aplicaran mesures de segellament de corriols que erosionen l'àmbit dins la zona verda.
- 5 Es col·locaran caixes niu per a quiròpters i petits ocells insectívors per control de plagues d'insectes

Article 18 Mesures sobre el cicle de l'aigua

- 1 Seran d'aplicació tots els criteris respecte l'estalvi d'aigua recollits en l'article 177 de les Normes urbanístiques del POUM.
- 2 Aplicació de les mesures d'estalvi, racionalització i eficiència en l'ús domiciliari d'aigua i energia contingudes en el codi tècnic, el Decret 21/2006 i altra normativa vigent i/o posterior, tals com :

- Les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual disposaran de mecanismes economitadors d'aigua o similars, així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de 2,5 kg/cm² tinguin un cabal màxim de 8 l/min
 - El mecanisme d'accionament de la descàrrega de les cisternes dels vàters limitarà el volum de descàrrega a un màxim de 7 litres i disposarà de la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega .
 - El mecanisme de les dutxes inclourà economitadors de raig o similars així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de 2,5 kg/cm² tinguin un cabal màxim de 10 l/min
- 3 En les edificacions, es podran preveure sistemes de reutilització d'aigües pluvials i grises. En aquest cas, s'haurà de preveure la separació de les aigües sent les aigües grises conduïdes fins a una depuradora física-química i/o biològica compacta que garanteixi la depuració de l'aigua; i una vegada depurada es bombejarà a les cisternes dels vàters.
- 4 Els mecanismes de depuració de les piscines que expulsen aigua de renovació disposaran d'un mecanisme que derivarà les aigües al rec d'espais lliures enjardinats d'ús privat, sempre i quant la composició química de l'aigua o permeti.
- 5 Els nous habitatges han de preveure la instal·lació de dipòsits d'acumulació d'aigua pluvial que atenyin un percentatge mínim del 30% de les necessitats màximes d'aigua per al reg del jardí, duplicant les dimensions mínimes de les cisternes de recollida d'aigües pluvials previstes pel POUM, per tal de laminar els pics de pluja.
- 6 Es facilitarà l'escolament superficial de l'aigua de pluja a partir de:
- Utilització de paviments porosos.
 - Habilitació de franges d'infiltració.
 - Minimització de paviments impermeables.

Article 19 Mesures sobre l'enllumenat públic

- 1 Les característiques dels enllumenats exteriors s'ajusten a les disposicions de l'article 10 de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn i en aquest sentit, s'utilitzaran lluminàries amb flux lluminós >99% útil i d'alta eficiència (LED o vapor de sodi de baixa pressió)
- 2 La forma i disposició de les làmpades asseguraran la minimització de la contaminació lumínica, minimitzant la intrusió lumínica i el flux lluminós que sobrepassa l'horitzó. Tancament de les lluminàries pla o lleugerament corbat.
- 3 Cal que l'enllumenat públic sigui respectuós amb l'entorn i eficient. A més, aquest ha de garantir la seguretat dels vianants i la qualitat de l'entorn de manera que s'ha d'enfocar cap a terra i complir els requisits de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Article 20 Consideracions per a l'edificació

- 1 Adopció de les mesures d'ecoeficiència en la construcció d'edificis definits pel Decret 21/2006 de 14 de febrer, pel que fa als materials i sistemes constructius.

- 2 Cal que les instal·lacions de climatització i/o ventilació, si n'hi ha, no originin en els edificis continguts o pròxims o als usuaris d'aquests serveis, nivells d'immissió superiors als establerts a la llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica.
- 3 En tot cas, l'edificació s'adequarà al Codi Tècnic de l'Edificació i la resta de normativa vigent en matèria de eficiència energètica i sostenibilitat de l'edificació.

Article 21 Mesures ambientals dels residus

- 1 Es fixarà en el projecte d'urbanització que desenvolupi aquest Pla Parcial els espais públics reservats per a la col·locació de contenidors, per optimitzar la recollida i transport de residus, així com la seva recollida selectiva.
- 2 Estimular el compostatge casolà a tots els habitatges de l'àmbit, i la seva reutilització in situ.
- 3 Preveure el compliment del Decret 89/2010 de 29 de juny pel que s'aprova el Programa de gestió de residus de la construcció de Catalunya, es regula la producció i gestió dels residus de la construcció i demolició, i el cànon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció.