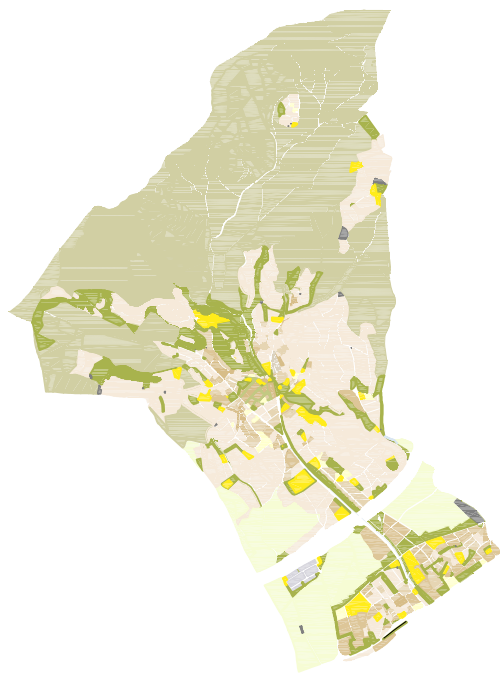


AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES



NORMES URBANÍSTIQUES

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

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

article 44. Documents per a la sol·licitud de la llicència	29
article 45. Obligacions del titular de la llicència	29
article 46. Terminis i pròrroques de les llicències.	30
article 47. Caducitat de les llicències.....	30
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ	30
article 48. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.....	30
article 49. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	30
article 50. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	31
article 51. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	31
article 52. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea de planejament o d'execució	32
article 53. Règim transitori.....	33
SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS	33
article 54. Infracció urbanística	33
TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	34
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	34
article 55. Funció i contingut social de la propietat	34
article 56. Exercici del dret de la propietat	34
CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	35
article 57. Règim urbanístic del sòl	35
article 58. Classificació del sòl	35
article 59. Qualificació del sòl	35
article 59 bis. Sectors de planejament derivat i polígons d'actuació	36
TÍTOL III. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE	37
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	37
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	37
article 60. Definició	37
article 61. Delimitació i ordenació del sòl urbà.....	37
article 62. Categories de sòl urbà.....	37
article 63. Drets i deures dels propietaris del sòl urbà consolidat	38
article 64. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat.....	38
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ	39
article 65. Desenvolupament del Pla en sòl urbà	39
article 66. Tipus i continguts dels plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat	39
article 67. Determinacions dels Plans de Millora Urbana en sòl urbà no consolidat.....	40
SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ.....	41
article 68. Execució del Pla en sòl urbà.....	41
article 69. Polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat.....	42
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	43
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	43
article 70. Definició i tipus. Categories	43
article 71. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable.....	43
article 72. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable.....	44
article 73. Determinació de l'aprofitament urbanístic	45
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	45
article 74. Definició	45

article 75. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics	45
article 76. Regulació general dels plans parcials urbanístics	46
article 77. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable	46
article 78. Execució del Pla en sòl urbanitzable	47
TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES	48
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES	48
article 79. Definició dels sistemes urbanístics	48
article 80. Regulació general	48
article 81. Tipus de sistemes	48
article 82. Identificació dels sistemes	48
article 83. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes	49
article 84. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals	49
article 85. Gestió i execució dels sistemes	50
article 86. Valor urbanístic dels sistemes	50
article 87. Protecció dels sistemes	50
CAPÍTOL SEGON. DISPOSICIONS GENERALS	51
article 87 bis. Qualificació del sòl	51
CAPÍTOL TERCER. SISTEMA PER LA MOBILITAT	53
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS	53
article 88. Definició	53
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI	53
article 89. Definició i identificació	53
article 90. Identificació de subsistemes per la mobilitat	53
article 91. Titularitat	54
article 92. Règim general	54
article 93. Condicions d'ús	55
article 94. Protecció, precisió i condicions per l'obertura i millores del sistema viari	56
article 95. Publicitat	58
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI	58
article 96. Definició i identificació	58
article 97. Titularitat	58
article 98. Règim general	59
article 99. Condicions d'ús	59
article 100. Protecció del sistema ferroviari	59
article 101. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell	60
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA PORTUARI	60
article 102. Definició i identificació	60
article 103. Titularitat	60
article 104. Règim general	60
article 105. Condicions de desenvolupament del Pla especial del Port Esportiu Balís	61
CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES	62
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS	62
article 106. Definició i tipus	62
article 107. Regulació	62
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	62
article 108. Definició i identificació	62
Article 109. Identificació de subsistemes del sistema de parcs i jardins urbans	62
article 110 Titularitat	63
article 111. Règim general	63

article 112. Condicions generals d'ús	64
article 113. Condicions d'ordenació i edificació	64
article 114. Elements singulars del verd urbà	68
article 115. Condicions pels espais lliures que es deriven del planejament derivat	69
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA HIDROLÒGIC	69
article 116. Definició i identificació	69
article 117. Titularitat	70
article 118. Règim general	70
article 119. Condicions d'ús	70
article 120. Condicions d'ordenació.....	70
article 121. Condicions de protecció i millora del sistema hidrològic	72
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA MARÍTIM.....	73
article 122. Definició i identificació	73
article 123 Titularitat	73
article 124. Règim general	73
article 125. Condicions d'ús	73
article 126. Ordenació mitjançant plans especials	74
CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS	75
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	75
article 127. Definició i tipus. Identificació.....	75
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS	75
article 128. Definició i identificació	75
article 129. Titularitat	75
article 130. Règim general	76
article 131. Condicions d'ús	76
article 132. Condicions d'ordenació i edificació	77
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS	77
article 133. Definició i identificació	77
article 134. Titularitat	77
article 135. Règim general	78
article 136. Condicions d'ús	78
article 137. Condicions d'ordenació i edificació	78
CAPÍTOL SISÈ. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL	80
SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL.....	80
article 138. Definició i identificació	80
article 139. Titularitat	80
article 140. Règim general	80
article 141. Condicions d'ús	80
article 142. Condicions d'ordenació i edificació	81
TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES	82
CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES	82
article 143. Definició i regulació general de les zones	82
article 144. Zones i zones preferents a detallar.....	82
article 145. Identificació de les zones	82
article 146. Condicions dominants de les zones	84
article 147. Paràmetres bàsics i complementaris.....	84
article 148. Precisió de les zones preferents a detallar.....	85
article 149. Regulació general de les subzones	85
CAPÍTOL SEGON. ÀREA DE NUCLI ANTIC. CLAU 1	86

article 150. Definició i zones	86
SECCIÓ PRIMERA. NUCLI ANTIC	87
article 151. Nucli antic. Clau 1a.....	87
SECCIÓ SEGONA. EXTENSIONS DEL NUCLI ANTIC	92
article 152. Extensions del nucli antic Clau 1b.....	92
CAPÍTOL TERCER. ÀREA D'EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA. CLAU 3	96
article 153. Definició i zones	96
SECCIÓ PRIMERA. BLOCS AÏLLATS	97
article 154. Blocs aïllats. Clau 3a.....	97
SECCIÓ SEGONA. CONJUNTS D'EDIFICIS DE PLURIHABITATGE.....	104
article 155. Conjunts d'edificis de plurihabitatge Clau 3b.	104
CAPÍTOL QUART. ÀREA D'HABITATGE AGRUPAT. CLAU 4.....	113
article 156. Definició i zones	113
SECCIÓ PRIMERA. FILERA AMB FRONT A CARRER.....	114
article 157. Filera amb front a carrer. Clau 4a	114
SECCIÓ SEGONA. FILERA ENRETIRADA.....	117
article 158. Filera enretirada. Clau 4b.....	117
SECCIÓ TERCERA. FILERA AMB ESPAIS COMUNS.....	122
article 159. Filera amb espais comuns. Clau 4c	122
CAPÍTOL CINQUÈ. ÀREA D'HABITATGE AÏLLAT. CLAU 5.....	127
article 160. Definició i zones	127
SECCIÓ PRIMERA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA PETITA	128
article 161. Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a	128
SECCIÓ SEGONA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA MITJANA	133
article 162. Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b	133
SECCIÓ TERCERA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA GRAN.....	137
article 163. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c	137
SECCIÓ QUARTA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA TRADICIONAL	144
article 164. Habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.....	144
CAPÍTOL SISÈ. ÀREA D'INDÚSTRIA AGRUPADA. CLAU 6	149
article 165. Definició i zones	149
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA AGRUPADA	150
article 166. Zona d'indústria agrupada. Clau 6	150
CAPÍTOL SETÈ. ÀREA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES. CLAU 8.....	156
article 167. Definició i zones	156
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES.....	157
article 168. Zona de terciari i dotacions privades. Clau 8.....	157
CAPÍTOL VUITÈ. ÀREA RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 9.....	163
article 169. Definició i zones	163
SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS.....	164
article 170. Zona de conjunts unitaris. Clau 9.....	164
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	168
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE	168
article 171. Definició, funció i objectius.....	168
article 172. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable	169

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

article 209. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.....	197
article 210. Regulació de l'ús extractiu	199
CAPÍTOL SISÈ REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	200
SECCIÓ PRIMERA. PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA. CLAU 10	200
article 211. Plana agrícola de la costa.....	200
article 211 bis 1. Pla especial golf de Llavaneres.....	203
article 211 bis 2. Pla especial tennis Mora.....	204
SECCIÓ SEGONA. SERRALADA DE LLAVANERES. CLAU 11	206
article 212. Serralada de Llavaneres	206
article 212 bis. Pla especial del centro eqüestre Llavaneres SA	211
TITOL VII. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS	212
CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS	212
article 213. Regulació paramètrica general	212
article 214. Criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.....	212
article 215. Criteris respecte l'estalvi d'aigua	213
article 216. Criteris respecte la gestió dels residus	214
CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ.....	215
article 217. Parcel·lació i reparcel·lació	215
article 218. Parcel·la	215
article 219. Parcel·la mínima	215
article 220. Front de parcel·la.....	215
article 221. Fons de parcel·la	215
article 222. Fondària de parcel·la	216
CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	217
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR.....	217
Article 223. Superfície total del sector	217
Article 224. Superfície computable de sector.....	217
article 225. Coeficient d'edificabilitat bruta	217
article 226. Densitat màxima d'habitatges bruta	217
article 227. Edificabilitat màxima de sector	218
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER	218
article 228. Alineació del carrer o vial	218
article 229. Rasant de l'alineació de carrer o vial.....	219
article 230. Rasant de carrer o vial.....	219
article 231. Amplada de carrer o vial	219
article 232. Alineació de l'edificació.....	219
article 233. Alçada reguladora referida al carrer	219
article 234. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	220
article 235. Nombre de plantes referit al carrer	221
article 236. Planta baixa referida al carrer	221
article 237. Front principal i front secundari.....	222
SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA	222
article 238. Fondària edificable	222
article 239. Pati d'illa.....	222
SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA	223
article 240. Solar	223
article 241. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.....	224
article 242. Edificabilitat màxima de parcel·la.....	224
article 243. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la	224

article 244. Densitat màxima d'habitatges neta	224
article 245. Ocupació màxima de la parcel·la	225
article 246. Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	225
article 247. Pati davanter i posterior de parcel·la	226
article 248. Alçada reguladora referida a la parcel·la	227
article 249. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	228
article 250. Nombre de plantes referit a la parcel·la	228
article 251. Planta baixa referida a la parcel·la	228
article 252. Separacions mínimes	228
article 253. Tanques	229
article 254. Adaptació topogràfica del terreny	229
article 255. Unitat mínima de projecte	230
SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ	230
article 256. Posició de l'edificació	231
article 257. Edificació principal i edificació auxiliar	231
article 258. Planta baixa	232
article 259. Planta soterrani	232
article 260. Plantes pis	233
article 261. Planta terminal de l'edifici o planta àtic	233
article 262. Coberta	234
article 263. Planta sotacoberta	234
article 264. Volum màxim d'un edifici	234
article 265. Regles sobre mitgeres	235
article 266. Cossos sortints	235
article 267. Elements sortints	236
article 268. Patis de llum o celoberts	236
article 269. Composició de la façana	237
CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	238
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS	238
article 270. Classificació dels usos	238
article 271. Classificació segons la funció urbanística: usos generals	238
article 272. Classificació segons la funció urbanística: usos específics	239
article 273. Classificació d'usos segons la permissibilitat	241
article 274. Classificació dels usos segons la seva activitat	241
article 275. Classificació d'usos segons el domini	242
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS	243
article 276. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl	243
article 277. Desenvolupament de la regulació dels usos	243
article 278. Usos provisionals	244
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	245
article 279. Classificació d'usos segons la seva activitat	245
article 280. Situacions relatives	245
article 281. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient	245
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	249
article 282. Reserva d'espais públics per aparcaments	249
article 283. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions	249
article 284. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries	249
article 285. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament	250
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	252
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA	252

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA.....	252
DISPOSICIONS ADDICIONALS.....	252
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.....	252
DISPOSICIONS FINALS.....	252
DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA.....	252
DISPOSICIÓ FINAL SEGONA.....	254

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 de Sant Andreu de Llavaneres, el qual té per objecte l'ordenació urbanística de tot el territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent.
2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (d'ara en endavant "POUM") revisa l'expedient de *la Revisió-adaptació de les Normes Subsidiàries de planejament de Sant Andreu de Llavaneres*, aprovat definitivament el 31 de maig de 1995.

article 2. Marc legal

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

3. La utilització de determinades abreviacions en les presents Normes urbanístiques s'entendran referides a les disposicions normatives següents:

Legislació autonòmica:

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. (TRLU).

Llei 3/2012, del 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. (RLU)

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

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

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

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

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

Decret 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 de abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient.

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

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

article 3. Contingut

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

a. Memòria de la ordenació.

b. Plànols d'ordenació i urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Superposició Classificació del sòl i Pla Director Urbanístic Costaner . (1 plànol 1/8.000).

c.1. Normes urbanístiques.

c.2. Annex normatiu

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

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

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

d. Catàleg de béns a protegir.

- 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. Les presents Normes urbanístiques i les fitxes normatives annexes, juntament amb els plànols d'ordenació, l'Agenda, el Catàleg de béns a protegir 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. En allò no previst per aquestes Normes 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 demés documents que no constitueixen el cos normatiu d'aquest POUM, 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 regulació detallada, es consideren un cos autònom del Pla d'ordenació que contempla els preceptes bàsics d'aquestes Normes. La modificació dels preceptes d'aquestes ordenances seguiran el procediment previst en la legislació local vigent.
5. Les indicacions del Pla que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com propositives i mancades de valor normatiu.

article 4. Vigència i publicitat del Pla

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

article 5. Revisió del POUM

1. Podrà portar-se a terme la revisió global del POUM quan es produeixi algun dels supòsits següents:
- a). Quan s'hagin complert 12 anys de vigència.
 - b). Quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions d'aquest Pla i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques, o bé la necessitat d'infraestructures d'interès general.
 - c). Quan, per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies de tipus econòmic o demogràfic, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl.
2. Quan es produeixi el supòsit previst a l'apartat 1.b d'aquest mateix article, i sempre i quan es justifiqui degudament, el Conseller de Política Territorial i Sostenibilitat (o del Departament de la Generalitat competent en la matèria), previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, podrà ordenar la revisió

del POUM, prèvia audiència a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, o acordar-la a instància d'aquest.

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

article 6. Modificació del POUM

1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que es produeixi, que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent, tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència de la proposta de modificació amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.

3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla se subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació. Les actuacions preparatòries del planejament regulades als apartats b i c de l'article 101 del RLU tenen caràcter potestatiu en el cas de modificació d'instruments de planejament general o tramitació de planejament derivat, d'acord amb l'article 101.2 del mateix RLU.

4. En 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 TRLU.

5. En cas que la modificació proposada comporti una alteració de la zonificació o ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures, o espais destinats a equipaments esportius, previstos pel Pla com a sistemes generals o locals, s'estarà al procediment previst en l'article 98 del TRLU.

6. La previsió mitjançant planejament derivat de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest POUM, no requerirà la seva modificació.

article 7. Interpretació

1. Les determinacions del POUM i, més concretament, aquestes Normes, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte principalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han d'ésser aplicats.

2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'estarà al que indiquin els plànols d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, en els que la definició sigui més acurada.

3. Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del POUM en els diferents documents es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatges o un índex d'aprofitament menor.

4. En cas de contradicció entre plànols i normativa, prevaldrà la normativa, d'acord amb l'article 10.1 del TRLU.

article 8. Obligatorietat

1. Tant l'administració, organismes públics, com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions del POUM i especialment aquestes Normes. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, haurà d'ajustar-s'hi segons el que preveu l'article 106 del TRLU.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

article 9. Iniciativa i competències

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

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

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

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar l'ordenació establerta per les determinacions d'aquest POUM, es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, Catàlegs i Ordenances, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 71 del TRLU i en els termes previstos en aquestes Normes. Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests instruments urbanístics, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.
2. Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes Normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. Pel que fa a la seva programació temporal, fins que no es redacti el Programa d'actuació urbanística municipal (des d'ara "PAUM") que és un instrument potestatiu, caldrà atendre als terminis establerts en l'Agenda del POUM.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels

espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts per la legislació vigent en matèria de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques.

4. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, clavegueram, energia elèctrica, gas, telecomunicacions i d'altres previstos. La distribució dels serveis haurà de fer-se mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.

article 12. Plans parcials urbanístics

1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU i normes concordants. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.

2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució, incloent:

- l'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat;
- la qualificació del sòl;
- la regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació-, sense alterar l'aprofitament; la regulació dels usos;
- la determinació detallada de l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament i aportaran certificat emès per l'organisme competent conforme aquest disposa de capacitat suficient per poder abastar aquesta demanda;
- l'estimació de la producció prevista d'aigües residuals, tant en quantitat com en qualitat;
- la concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques. Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització;
- l'establiment de les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments per a executar les obres d'urbanització i d'edificació; i
- la localització dels terrenys on materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en que s'han d'iniciar i acabar l'edificació d'aquests habitatges. Aquests terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

3. Tanmateix, els plans parcials urbanístics hauran de preveure la delimitació de polígons i definir el sistema i la modalitat d'actuació aplicable a cadascun i establir totes aquelles condicions de gestió i els terminis a promoure els instruments corresponents per executar les obres d'urbanització i edificació.

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

article 13. Plans de millora urbana

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

4. L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del TRLU.
5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes per aquest POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
6. Els plans de millora urbana hauran de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora han de contenir les previsions i documentació prevista als articles 65 i 66 del TRLU a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65, pel que fa a reserva de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM en cada cas.
7. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives -especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector-.
8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície, ja que la localització d'aquestes en el planejament derivat es considera indicativa, sempre que la fitxa normativa corresponent no estableixi el contrari, amb caràcter exprés.
9. El criteri general respecte la delimitació d'un pla de millora quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.
10. L'índex d'edificabilitat bruta al que es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del TRLU s'aplica a la superfície computable de cada sector. A aquest efecte s'entendrà per superfície computable, els sòls amb dret a aprofitament segons allò establert en l'article 37 del TRLU, excloent de la superfície total del sector els sòls de domini públic marítimo-terrestre o hidràulic, així com aquells altres sòls de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, els quals no computaran a afectes de generació d'edificabilitat. Amb independència de la superfície de sòl computable que el POUM assigna a cada sector, haurà de ser el planejament derivat i el posterior projecte de reparcel·lació els que precisin aquesta superfície de sòl computable, sense que aquest ajust pugui comportar en cap cas l'increment del sostre màxim admès d'acord amb els paràmetres de la fitxa del POUM.

article 14. Plans especials urbanístics de desenvolupament i autònoms

1. A més dels plans especials definits i previstos per aquest POUM, podran desenvolupar-se plans especials urbanístics de desenvolupament i plans especials urbanístics autònoms per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'art. 67 i 68 del TRLU, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest Pla i que no contradiguin les seves Normes bàsiques.
2. L'aprovació dels plans especials de desenvolupament i dels especials urbanístics habilita l'administració competent per a executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les

llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici del que estableix la legislació sectorial.

3. D'acord amb el que preveu l'art. 67.3 del TRLU (modificat per la Llei 3/2012) 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; en canvi poden alterar altres determinacions del planejament urbanístic general i establir les limitacions d'ús que siguin necessàries per a assolir la finalitat que els justifica.

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

4. D'acord amb el que estableix l'article 68 del TRLU (modificat per la Llei 3/2012) es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per a 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 a executar-les vinculants per al planejament urbanístic. Els plans especials urbanístics autònoms, a més de les facultats que l'article 67.3 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, polígons, zones o sistemes podrà ajustar-se o precisar-se en els diferents elements de planejament que desenvolupin el POUM (plans parcials urbanístics, plans de millora urbana o plans especials urbanístics) així com en les possibles delimitacions de polígons d'actuació.

2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats serà les següents:

a. No alterar la superfície de l'àrea delimitada als plànols d'ordenació, segons interpretació literal en més o en menys d'un 5%.

b. No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quan la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:

- Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
- Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.
- Límits físics i partions de propietat.
- Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.

c. Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície.

3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el POUM, incloent-hi també les possibles ampliacions dels plànols d'ordenació del Pla a plànols d'escala més gran quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

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 -incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, inclòs el pas de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització complementaris els concretin.
5. Tal com està establert en el TRLU, el promotor haurà d'assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures dels sistema global de sanejament.
6. Altrament i pel que fa al compliment de la Directiva marc d'aigües, els projectes constructius que desenvolupin aquest planejament, hauran d'adaptar-se a les disposicions que es deriven 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 no consolidat, i en sòl urbanitzable delimitat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui pel completament de la urbanització, com per la nova implantació de la urbanització, o bé per la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

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

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

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

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

b). La pavimentació de les calçades s'ajustarà en quant a les seves característiques i materials al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de tràfic que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.

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

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

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

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

- c). Les xarxes de sanejament, a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics determinats en relació a les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva adequada interconnexió amb la xarxa preexistent, contemplant així la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.

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

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

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

g) Els projectes de les xarxes de sanejament, respectaran el que s'estableix a l'art 44.6 de la Llei de Costes i 95.1 del seu reglament, on 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, dintre de la ribera de mar, ni dels primers 20 m dels terrenys veïns, a no ser 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 es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics i es donin les condicions següents:

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

1.5. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

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

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

1.6. Enllumenat públic.

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

b). La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de la ocupació de l'espai públic, prohibint-se en els carrers de nova implantació la instal·lació de bàculs i columnes d'enllumenat en voreres o passos amb una amplada inferior a 1,50 metres. De la condició anterior se n'exceptuen els carrers preexistents on l'amplada del carrer sigui insuficient pel compliment d'aquesta prescripció.

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

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

1.7. Arbrat i jardineria.

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

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

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

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

e). Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de reg per 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 2x2x1 m i, si s'escau, renovar el 50% de la mateixa incorporant una barreja de terres capaç de suportar la implantació corresponent dels arbres previstos.

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

1.8. Mobiliari urbà i senyalització.

a). Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva correcta implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentalitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i manteniment.

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

1.9. Gestió de residus.

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Sanejament.

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

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

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

serveis tècnics competents per a l'obtenció de mostres, en totes i cadascuna de les connexions que realitzin les indústries al sistema.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

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

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

2.4. Abastament d'aigua.

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

2.5 Hidrologia _Hidràulica Inundabilitat.

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

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

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

article 18. Catàleg de béns a protegir

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

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

3. El Catàleg està constituït pels següents documents:

- a. Memòria. Descriu l'objecte, contingut i metodologia del document.
- b. Normativa. Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció.
- c. Fitxes. Conté la descripció de tots els edificis, elements arquitectònics, àrees urbanes d'interès ambiental i zones arqueològiques, que són objecte de protecció del Catàleg. Cadascun dels elements disposa d'una fitxa, amb les següents dades:

- Identificació (denominació, codi, adreça, altitud, coordenades UTM, referència cadastral, referència a altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original i ús actual).
- Descripció (descripció de l'element, època, estil i estat de conservació).
- Protecció (categoria de protecció, àmbit, actuacions proposades, qualificació urbanística, consideracions d'actuació i restriccions)
- Documentació gràfica (fotografies i plànol de situació).

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

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

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

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

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

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

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

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

5. En base a les determinacions del Catàleg i 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 següents categories de protecció:

Béns catalogats:

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

Són els elements que ja tenen consideració de Béns Culturals d'interès Nacional (BCIN) segons el que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català.

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

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

Béns inventariats:

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

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

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

article 19. Intervencions en els elements del Catàleg

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements que formen part del Catàleg hauran de donar compliment a allò que es disposa a la Normativa i a les Fitxes del Catàleg.

2. En els casos en els que l'edificabilitat potencial determinada en el POUM no s'ajusti a l'edificabilitat de l'edifici catalogat, es podrà esgotar l'edificabilitat del Pla, únicament, amb la justificació expressa de la integració de la nova volumetria que es proposi, sempre i quan:

- a. no s'indiqui el contrari a la Fitxa corresponent del Catàleg;
- b. la nova edificabilitat no desvirtui l'edificació preexistent; i
- c. compti amb l'informe favorable de la Comissió municipal del patrimoni, o dels Serveis tècnics municipals, en cas que aquesta no hagi estat constituïda.

CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

article 20. Execució del planejament

1. L'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon a l'Ajuntament com a Administració actuant; també hi participaran, en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències, la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix, els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstes pel TRLU.
2. L'execució del planejament es realitza bé per gestió urbanística integrada, mitjançant la delimitació de polígons d'actuació complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació urbanística i per a executar o completar les obres i els serveis urbanístics necessaris; o bé mitjançant la gestió aïllada, consistent en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon 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 TRLU, dels deures de rehabilitació.
4. L'ordenació detallada que ha establert aquest POUM per al sòl urbà consolidat és suficient per a la seva execució directa, d'acord amb l'article 116.4 del TRLU.

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 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 TRLU. L'ocupació directa es podrà tramitar sempre i quan hagi estat publicada l'aprovació definitiva del planejament derivat del corresponent polígon d'actuació urbanística, de manera que es pugui concretar l'àmbit en la reparcel·lació del qual les persones propietàries han de fer efectius llurs drets i obligacions. Així mateix, es podrà produir l'ocupació directa de terrenys qualificats pel present POUM com a sistema urbanístic, i inclosos dins de sectors o polígons d'actuació no aprovats definitivament, sempre i quan les previsions contingudes en els plànols d'aquest POUM 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 expropiatòria que correspongui.
4. Les reserves de sòl per a sistemes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic, excepte si ja són sòls de domini públic.
5. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals, que aquest Pla o bé el PAUM inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o bé en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, resten classificades com a sòl urbà o urbanitzable, segons correspongui i, en conseqüència, és part del sector.

article 22. Polígons d'actuació urbanística

1. Aquest POUM 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, no inclosos en sectors de Planejament derivat, s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla. No obstant, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb el que disposa l'article 119 del TRLU.
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 llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.
4. El criteri general respecte l'àmbit inclòs en un polígon d'actuació suposa la delimitació per l'eix dels carrers de la major part dels polígons. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà, en el benentès que la part del cost de la urbanització del semi vial fora de l'àmbit del polígon d'actuació, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponent contribucions especials sobre les finques directament beneficiades d'aquesta obra urbanitzadora.
5. L'índex d'edificabilitat bruta al que es refereixen els apartats 5 i 7 de l'article 58 del TRLU s'aplica a la superfície computable de cada sector. A aquest efecte s'entendrà per superfície computable, els sòls amb dret a aprofitament segons allò establert en l'article 37 del TRLU, excloent de la superfície total del sector els sòls de domini públic marítimo-terrestre o hidràulic, així com aquells altres sòls de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, els quals no computaran a afectes de generació d'edificabilitat. Amb independència de la superfície de sòl computable que el POUM assigna a cada sector, haurà de ser el planejament derivat i el posterior projecte de reparcel·lació els que precisin aquesta superfície de sòl computable, sense que aquesta ajust pugui comportar en cap cas l'increment del sostre màxim admès d'acord amb els paràmetres de la fitxa del POUM.

article 23. Aplicació de contribucions especials

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

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

1. S'entendrà per precisió de límits dels polígons d'actuació la concreció en la seva delimitació i superfície quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. D'acord amb el que determina l'article 15 d'aquestes Normes, la precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes similars.
3. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la modificació del polígon d'actuació, seguint la tramitació establerta a l'article 119 del TRLU.

article 25. Sistemes d'actuació

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 del TRLU, que són el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema d'expropiació pot portar-se a terme d'acord amb el que preveu l'article 155 del TRLU, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.
2. En aquells casos en què aquest Pla no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables, segons les necessitats, mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del TRLU.
3. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o bé de compensació per concertació.
4. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, si s'incompleix l'obligació d'urbanitzar, o bé la d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració, un cop declarat l'incompliment, pot expropiar els terrenys de què es tracti, i poden ésser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant, si no té competències expropiatòries, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, obligació que es pot complir mitjançant la cessió de terrenys edificables, situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereix l'article 147.2 del TRLU.
6. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació. En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora; en la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
7. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el Programa d'actuació Municipal o Pla d'etapes corresponent, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini aquest Pla o planejament derivat

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

1. El present POUM no preveu reserves explícites de sòl per a patrimoni públic de sòl, pel que caldrà prèviament establir la reserva amb una modificació puntual del POUM.
2. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 158 del TRLU, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes a l'article 160.5 del TRLU.
3. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte, s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst a l'article 152 del TRLU.
4. El Projecte de delimitació podrà tramitar-se simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la seva respectiva tramitació. També podrà tramitar-se simultàniament amb el Programa d'actuació Urbanística.

article 27. Pla d'etapes

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

article 28. Estudis d'impacte ambiental

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

article 29. Convenis urbanístics

1. Amb la finalitat de desenvolupar i executar les determinacions d'aquest POUM 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 formalització i execució dels referits convenis es sotmetrà a legislació de règim local així com a les determinacions contingudes en 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 POUM sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per ésser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys.

CAPÍTOL QUART INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES D'OBRES I ACTIVITATS

article 31. Actes subjectes a llicència municipal

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

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

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

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

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

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

article 32. Actuacions d'altres entitats públiques

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

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

2. En cas d'urgència o interès excepcional, s'haurà d'observar allò que preveu l'article 190.2 del TRLU.

article 33. Procediment per a la concessió de llicències

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

article 34. Contingut de les llicències

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

article 35. Innecessarietat de l'obtenció de llicència

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

article 36. Responsabilitats

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

article 37. Tipus de llicències

1. Es preveuen, com a mínim, els següents tipus de llicència :
 - a. llicència d'obres majors.
 - b. llicència d'obres menors.
 - 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 funcionament d'instal·lacions de radiocomunicació.
2. Aquest llistat que es merament enunciatiu no exclou que l'ordenança municipal corresponent pugui preveure d'altres tipus de llicència de les no anomenades en aquest apartat.
3. Les seves condicions, així com els requisits i condicions per a sol·licitar-les i el procediment per al seu atorgament, vindran regulats en la corresponent ordenança municipal i d'acord amb el Decret 179/1995, excepte en el cas de les llicències ambientals, que es regiran, a més, per l'ordenança municipal sobre activitats i per la normativa sectorial d'aplicació (Llei 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 autorització d'altres administracions quan sigui procedent per raó de la matèria que es tracti.

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

1. Els terrenys situats en sòl urbà on es sol·liciti edificar-hi, hauran de tenir façana a la via pública, oberta en tota la seva extensió, que compti com a mínim amb els serveis de xarxa d'aigües potables, evacuació d'aigües residuals, explanació del vial, encintat de les voravies i subministrament d'energia elèctrica.
2. En els sòls que reuneixin els serveis relacionats a l'apartat anterior i als que hi falti la pavimentació del carrer, l'enllumenat públic, l'enjardinament o qualsevol altre requisit exigible als propietaris, es podrà sol·licitar llicència de conformitat amb el que s'estableix a la legislació vigent. Si el terreny donés a més d'una via, els compromisos als que es refereix aquest article s'estendran a tots els carrers als que el terreny hi tingui façana.
3. El propietari que, amb l'objecte de dotar els seus terrenys dels serveis mínims que s'assenyalen a l'apartat primer, urbanitzés una o més vies públiques on tinguessin façana altres propietaris, podrà sol·licitar a l'Ajuntament que no atorgui llicència d'obres en aquestes darreres, ni autoritzi la connexió a la xarxa de serveis, 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 TRLU als propietaris de sòl urbà. Les despeses d'urbanització, en l'anterior supòsit, es distribuïran entre els propietaris afectats, en proporció a l'edificabilitat que correspongui a cadascuna de les finques que encara no estiguin edificades, no hagin exhaurit la seva edificabilitat o vulguin connectar a la xarxa de serveis
4. Per poder-se formular la sol·licitud a què es refereix l'apartat anterior d'aquest article, serà necessari que el propietari interessat, abans d'executar l'obra d'urbanització, presenti projecte de l'obra a realitzar, acompanyat d'una memòria on es relacionin totes les finques que puguin resultar afectades per aquestes obres: nom, cognoms i adreça dels seus propietaris, edificabilitats màximes, segons aquestes normes, de cadascuna de les finques i proposta de repartició de les despeses de la urbanització. L'Ajuntament, prèvia audiència per termini de 15 dies dels propietaris afectats, procedirà a aprovar aquesta repartició si es dóna el cas.
5. Podrà atorgar-se llicència d'edificació condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització o de reurbanització quan concorrin les circumstàncies següents:
 - Quan estigui aprovat el planejament derivat corresponent i/o el projecte d'urbanització.
 - Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons informe dels tècnics municipals sobre aquests extrems.
 - Haurà de ser ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, si aquesta fos necessària.

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

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

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

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

article 39. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable delimitat

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

article 40. Llicències en sòl no urbanitzable

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

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

article 41. Llicències en els sòls qualificats de sistemes urbanístics

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

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

3. L'atorgament de l'autorització o concessió demanial únicament substituirà l'obligació d'obtenir la llicència municipal en aquells supòsits en què el projecte aprovat amb la concessió demanial tingui el grau de precisió i detall que s'exigeix per l'atorgament de les llicències municipals i no s'hi produeixen modificacions en l'execució de l'obra prevista.

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

article 42. Llicències de parcel·lació

1. Tots els actes de parcel·lació urbanística previstos en l'art. 191 del TRLU i les divisions o segregacions de terrenys són objecte de llicència municipal, llevat de les contingudes en el projecte de reparcel·lació i aquelles altres excepcions regulades reglamentàriament.
2. En les sol·licituds de llicència de parcel·lació urbanística caldrà justificar jurídicament i tècnica l'operació i acreditar, en cas de terrenys ocupats per edificacions i/o instal·lacions, que aquestes compleixen amb els paràmetres urbanístics que li són d'aplicació en relació a les noves finques resultants de la segregació proposada.
3. Això no obstant, 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, presentant la sol·licitud en el Registre General de l'Ajuntament.
 2. L'Ajuntament ha de lliurar el certificat d'aquest informe en el termini d'un mes, a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud.
 3. Si la finca objecte de la consulta és edificable, el certificat tindrà una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació a l'interessat i serà preceptiu d'atorgar llicència respecte d'un projecte ajustat a les normes vigents en el moment de la corresponent sol·licitud de certificat, d'acord amb el contingut d'aquest, quan la llicència es demani, dins de l'esmentat termini de vigència, en la forma establerta per la legislació de règim local i sense defectes inesmables. Tot això sense perjudici de les prescripcions de la legislació sectorial.
- La sol·licitud de la llicència, en aquest supòsit, no es veurà afectada per la suspensió de llicències regulada per l'article 73.1 del TRLU.
4. Els certificats d'aprofitament urbanístic tindran el contingut que determini la legislació urbanística vigent.

5. No obstant el lliurament del certificat, cap llicència podrà ser atorgada en contra de les determinacions del planejament aplicable, sens perjudici de les responsabilitats administratives que puguin derivar-se'n.

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

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

article 45. Obligacions del titular de la llicència

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

article 46. Terminis i pròrrogues de les llicències.

1. Totes les llicència urbanístiques per executar obres fixaran un termini per a començar-les i un altre per a acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat. Els referits terminis, s'han de comptar des 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 d'acabament de les obres, per la meitat del termini de què 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 finir el termini per iniciar i/o finalitzar les obres, o les pròrrogues corresponents, no s'han començat o no s'han acabat dites obres. Per tal de declarar la caducitat d'una llicència, es seguirà el procediment legalment establert.
2. Un cop la llicència ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.

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

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

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

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

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

1. Obres prohibides i obres autoritzables:
 - a. Obres prohibides:
 - obres de consolidació;
 - obres d'augment de volum;

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

b. Obres autoritzables:

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

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

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

2. Usos i activitats autoritzables:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Obres autoritzables:

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

2. Usos i activitats autoritzables:

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

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

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

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

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

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

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

- d. Es podran atorgar usos i obres provisionals, subjectes a les limitacions que sobre aquestes actuacions s'estableix a la legislació vigent.

article 53. Règim transitori

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

SECCIÓ TERCERA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

article 54. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota acció o omissió que presumptament comporti vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament que el desenvolupi, Normes urbanístiques i Ordenances reguladores, i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina el TRLU i el RLU, i d'acord amb la tipificació establerta per les disposicions esmentades.
2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix el TRLU, la incoació d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística, el qual pot comportar la instrucció d'un o diversos procediments que tinguin per objecte conjuntament o separada, respectivament, la imposició de sancions als responsables, l'adopció de mesures de reposició de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat i la determinació dels danys i perjudicis causats.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 55. Funció i contingut social de la propietat

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

article 56. Exercici del dret de la propietat

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

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

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la legislació urbanística vigent, ni d'aquest POUM, planejament derivat i Ordenances que el desenvolupin.

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

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

En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl queden condicionats a la preservació de 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 TRLU, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl en zones i sistemes i la inclusió en sectors de planejament derivat o en Polígon d'Actuació urbanística.

article 58. Classificació del sòl

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

article 59. Qualificació del sòl

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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 60. Definició

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

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

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

article 61. Delimitació i ordenació del sòl urbà

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

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

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

article 62. Categories de sòl urbà

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

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

- Té la consideració de sòl urbà no consolidat la resta de sòl classificat com a urbà, que no tingui la consideració de consolidat d'acord amb l'apartat anterior. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament general l'incorpora en un sector de millora urbana o en un polígon d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions establertes en els paràgrafs b i d de l'article 29 del TRLU com a conseqüència de la nova ordenació.

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

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

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

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

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

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

article 64. Deures dels propietaris de sòl urbà no consolidat

1. 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 que fa referència l'article 70.2.a del TRLU, amb les excepcions establertes als apartats a, b, c i d) de l'article 43.1 del TRLU.

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

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

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

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

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

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

f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui.

g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.

3. Els propietaris de sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altre tipus de via de sistema de comunicació o llurs ampliacions que siguin necessaris perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar.
4. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, en els casos en què la promoció urbanística hagi de donar lloc a una actuació la magnitud de la qual obligui a redefinir o ampliar les dites infraestructures i llurs connexions, com a conseqüència de la mobilitat generada.
5. En sòl urbà no consolidat, tant per als polígons industrials com residencials, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o bé l'ampliació de les ja existents corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització bàsiques.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 65. Desenvolupament del Pla en sòl urbà

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

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

1. En sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
2. Altrament, en el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU, així com regular la composició

volumètrica i de façanes. En el cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat de prèvia delimitació de l'àmbit.

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

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

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

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

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

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

9. Els àmbits de plans de millora urbana poden ser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 93 del TRLU.

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

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

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

- L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant el corresponent pla de millora urbana, amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie 4 –Qualificació del sòl-, a escala 1/2.000.
- Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
- Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m² sostre / m² sòl. L'edificabilitat màxima s'estableix en funció del coeficient d'edificabilitat brut per la superfície computable del sector.

- b. La densitat màxima d'habitatges bruta, expressada en hbtg/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 assignat per aquest POUM 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 màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix, i respecte a la posició de l'arquitectura, quan així es considera adequat.
 - e. La localització i el traçat preferent dels sistemes adscrits al sector i de les diferents zones delimitats en els plànols de la sèrie 4 - Qualificació del sòl-, a escala 1/2.000, i grafiats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i que es concretaran en els plans parcials corresponents.
 - f. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafiats també entre parèntesi (N).
- Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 68. Execució del Pla en sòl urbà

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

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

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquests polígons d'actuació vénen grafiats en els plànols de la sèrie 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 definits per aquest POUM vénen regulats en l'annex normatiu d'aquest POUM en el que es detallen, en forma de fitxa, les següents característiques:
 - a. Àmbit: es descriu la superfície i els límits que abasta el polígon d'actuació.
 - b. Objectius: s'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: s'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, 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 la localització de l'habitatge protegit (en règim general i concertat) que aquest POUM estableix, excepte que per la tipologia resultant de l'ordenació aquesta no sigui adequada per tal finalitat.
 - d. Condicions de gestió i execució: s'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el POUM determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística vigent i definint preferentment el de compensació o cooperació per sobre del d'expropiació.
 - e. Règim transitori d'edificació i usos: s'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos.
4. Cada polígon d'actuació haurà de definir i concretar les obres d'urbanització i les rasants mitjançant un projecte d'urbanització que ha de comprendre la totalitat de les obres i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.
5. L'àmbit de la reparcel·lació serà el del polígon d'actuació, d'acord amb allò establert en l'article 118 del TRLU i les finques compreses no en poden ésser excloses, llevat dels supòsits previstos a 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 POUM considera necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU i a la Memòria d'aquest Pla. El sòl classificat com a urbanitzable a Sant Andreu de Llavaneres és quantitativament proporcionat a les previsions de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori i afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge.

2. Aquest POUM classifica una única categoria de sòl urbanitzable, que es correspon amb el sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial urbanístic, i mitjançant el seu desenvolupament a través dels corresponents instruments de gestió.

3. No obstant l'anterior, i dins del sòl urbanitzable, aquest POUM identifica aquell sòl que ja ha tramitat el seu planejament derivat corresponent, però que encara resten pendents d'acabar obres d'urbanització i les corresponents cessions del sòl urbanitzat. Aquest sòl s'identifica en els plànols d'ordenació com a sòl urbanitzable amb planejament aprovat amb la clau SUBpa. La relació de sectors inclosos dins del sòl urbanitzable amb planejament aprovat és la que segueix a continuació:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| - Pla parcial Pla de Marc | residencial |
| - Pla parcial El Llarenc | residencial |
| - Pla parcial Els Ametllers | residencial |
| - Pla parcial Pla de Sant Pere | residencial |
| - Pla parcial Llac Caralt | residencial |

4. També dins del sòl urbanitzable, aquest POUM 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 amb planejament en modificació", amb la clau SUBpm. La relació de sectors inclosos dins d'aquesta categoria és la que segueix a continuació

- | | |
|--|-------------|
| - Modificació Pla parcial Els Eucaliptus | residencial |
| - Modificació Pla parcial Le Monnier | residencial |

article 71. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

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

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

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

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

article 72. Drets i deures dels propietaris del sòl urbanitzable

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

- a. Repartir equitativament els beneficis i càrregues derivats del planejament.
- b. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament tot el sòl reservat pel planejament per a sistemes urbanístics locals inclòs en l'àmbit de desenvolupament en el qual llurs terrenys resultin inclosos.
- c. Cedir obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament el sòl necessari per a l'execució dels sistemes urbanístics generals que aquest POUM inclou en l'àmbit d'actuació en què siguin compresos els terrenys.
- d. Costejar i, si escau, executar la urbanització, sens perjudici del dret a rescabalar-se de les despeses d'instal·lació de les xarxes d'abastament d'aigua, de subministrament d'energia elèctrica, de distribució de gas -si escau- i la infraestructura de connexió a les xarxes de telecomunicacions, a càrrec a les empreses subministradores, en la part que, segons la reglamentació específica d'aquests serveis, no hagi d'anar a càrrec dels usuaris.
- e. Edificar els solars en els terminis establerts pel planejament urbanístic.
- f. Executar en els terminis establerts pel planejament urbanístic la construcció de l'habitatge protegit que eventualment li correspongui i tal com ho preveu els articles 68.2h i 83.2e del RLU, ha de fixar els terminis obligatoris per el inici i per l'acabament de la construcció del habitatges protegits.
- g. Conservar les obres d'urbanització, agrupats legalment com a junta de conservació, en els supòsits en què s'hagi assumit voluntàriament aquesta obligació, o bé ho imposin justificadament aquest Pla o el Programa d'actuació urbanística municipal, vinculant-la objectivament a la manca de consolidació del sòl o a la insuficiència de la urbanització.
- h. Cedir a l'administració actuant, gratuïtament i lliure de càrregues d'urbanització, dins del sector, el sòl necessari on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. Aquesta cessió de sòl, pot ésser substituïda pel seu equivalent en altres terrenys fora del sector, si es pretén millorar la política d'habitatge o bé si l'ordenació urbanística dóna lloc a una parcel·la única i indivisible, d'acord amb el que s'estableix a l'article 43 del RLU. En aquest darrer cas, la cessió pot ésser substituïda també per l'equivalent del seu valor econòmic. En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a conservar o ampliar el patrimoni públic de sòl.
- i. Costejar i, si escau, executar les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, i les obres per a l'ampliació o reforç d'aquests sistemes que siguin necessàries com a conseqüència de la magnitud de la pròpia actuació, d'acord amb les previsions d'aquest Pla al respecte, incloent-hi, d'acord amb la legislació sectorial, l'obligació de participar en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic que siguin necessàries perquè la connectivitat del sector sigui l'adequada i tal com està establert en el TRLU, el promotor haurà de assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió per a totes les infraestructures dels sistema global de sanejament.
- j) En sòl urbanitzable, tant per als polígons industrials com residencials, les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures de sanejament o bé l'ampliació de les ja existents corresponen als propietaris afectats per la nova actuació urbanística, d'acord amb la normativa urbanística relativa a les obres d'urbanització bàsiques..

3. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament del sector o polígon d'actuació, referit a llurs finques.
4. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat amb planejament aprovat SUBpa, tenen els drets i els deures, que es varen fixar en el moment de la seva aprovació definitiva, sempre i quan la legislació urbanística no n'estableixi el contrari.
5. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat amb planejament en modificació SUBpm, tenen els drets i els deures, que es fixen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

article 73. Determinació de l'aprofitament urbanístic

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

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

article 74. Definició

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

article 75. Determinacions i contingut dels plans parcials urbanístics

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

d'urbanització els concretin. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsica es poden concretar en un document separat, mitjançant un projecte d'urbanització.

article 76. Regulació general dels plans parcials urbanístics

En el sòl urbanitzable, aquest POUM conté, en les corresponents fitxes normatives les determinacions següents:

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

article 77. Desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable

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

-SUBd-1 Riera de Sant Andreu	residencial
-SUBd-2 Ponent	residencial
-SUBd-3 Llevant	residencial
-SUBpm-1 Modificació PP Els Eucaliptus	residencial
-SUBpm-2 Modificació PP Le Monnier	residencial

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en aquest POUM per aquests sectors, a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent, s'especifiquen en les fitxes normatives d'aquest POUM.

4. Els plans parcials podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.

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

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

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

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

article 78. Execució del Pla en sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per polígons complets. El nombre dels polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el pla parcial corresponent. Així mateix, l'àmbit territorial del pla parcial urbanístic podrà ser coincident amb el del polígon. Conseqüentment, les determinacions contemplades en els articles següents, pel que fa a la divisió poligonal dins de l'àmbit de cada sector de sòl urbanitzable delimitat, són indicatives.

2. Els plans parcials hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels polígons que serà preferentment el de reparcel·lació i dintre d'aquest sistema alguna de les modalitats previstes legalment.

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER. 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 funcionament urbà, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents a infraestructures de comunicacions, equipaments comunitaris, d'infraestructures i d'espais lliures en general.

article 80. Regulació general

El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes urbanístics sens perjudici del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

Així mateix, aquest POUM defineix els diferents tipus de sistemes urbanístics, la regulació específica dels quals ve definida als capítols II a V del present 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 definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu i aquells que venen regulats per planejaments derivats aprovats definitivament que aquest POUM incorpora i que no pot refondre per no haver acabat amb les obligacions derivades de la seva gestió. Les determinacions corresponents a la posició, dimensió i destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest Pla.

article 82. Identificació dels sistemes

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

SISTEMA PER LA MOBILITAT

Sistema viari, clau X

Sistema ferroviari, clau F

Sistema portuari, clau P

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Sistema de parcs i jardins urbans, clau V

Sistema hidrològic, clau H

Sistema marítim, clau M

SISTEMA D'EQUIPAMENTS I SERVEIS TÈCNICS

Sistema d'equipaments, clau E

Sistema de serveis tècnics, clau S

SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

Sistema d'habitatge dotacional, clau Hd

article 83. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

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

article 84. Desenvolupament del Pla respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials urbanístics, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable, i plans especials urbanístics, en qualsevol classificació del sòl. També podran desenvolupar-se mitjançant els estudis informatius i projectes previstos en 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, sigui temàtics, sigui per àmbits territorials concrets.

article 85. Gestió i execució dels sistemes

1. Per a la gestió i execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits, si s'escau, per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa. 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 podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments comunitaris i de serveis tècnics, un cop siguin de titularitat pública, podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
5. Sens perjudici del que disposa la legislació específica en la matèria, el Pla admet la titularitat privada i la destinació a sistemes generals, en aquells casos en què és compatible aquesta titularitat i la destinació.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal.

article 86. Valor urbanístic dels sistemes

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

article 87. Protecció dels sistemes

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:
 - a. Protecció del sistema viari: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, és a dir, la Llei 25/1988, de 29 de juliol, de carreteres de l'estat i el seu Reglament; i al 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 forestal.

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

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

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

d. Protecció dels equipaments: S'estarà al que estableix aquest POUM a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent, en concret el que s'assenyala en els Decrets 42/1981, de 16 de febrer, i 250/1987, de 7 de juliol.

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

f. Protecció del sistema marítim. S'estarà al que disposa la llei 22/1988 de Costes i el seu Reglament respecte les zones de servitud de trànsit i de protecció del domini públic maritimoterrestre (DPMT) establertes en l'esmentada llei i grafiades en els plànols d'ordenació del POUM.

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

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

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

CAPÍTOL SEGON. DISPOSICIONS GENERALS

article 87 bis. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics establerts pel Pla, mitjançant la classificació del sòl.

2. S'entén per sistemes generals el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
3. Les zones corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes. En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva naturalesa ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA PER LA MOBILITAT

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 88. Definició

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

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

article 89. Definició i identificació

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

article 90. Identificació de subsistemes per la mobilitat

Aquest POUM estableix els següents subsistemes:

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

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

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

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

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

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

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

article 91. Titularitat

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

2. Els camins rurals, clau Xr, que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant pla especial, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest POUM, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.

article 92. Règim general

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

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

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

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

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

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

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

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

8. D'acord amb l'informe de la secretaria per la mobilitat es recomana que cal dotar als vianants d'una amplada útil de 1,5 m i en els carrers on 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 Llavanes en el desplegament d'aquest Pla definirà la xarxa d'itineraris principals per a vianants, en la projecció de la qual cal donar-los prioritat sobre la resta de modes de transport. Aquesta itineraris hauran d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu i com a mínim els següents:

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

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

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

article 93. Condicions d'ús

1. La xarxa viària territorial, clau X_t

- a. Ús dominant: comunicacions. Bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
- b. Usos compatibles: d'infraestructures vinculats al viari i de suport al transport rodat.
 - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària bàsica, claus X.

- a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, per a vianants i aparcament en superfície.
- b. Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.
 - Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
 - Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

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

a. Ús dominant: comunicacions. Trànsit per a vianants. L'ajuntament acordarà sobre aquestes vies l'ús preferent de vianants, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o projectual necessari.

4. La xarxa viària rural, clau X_r

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

b. Usos compatibles: espais lliures.

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

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

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

5. Aparcaments, clau X_a

a. Ús dominant: comunicacions. Aparcament vehicles.

b. Usos compatibles: espais lliures.

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

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

50 metres en les autopistes, vies preferents i variants:

- la C-32, competència de la Generalitat de Catalunya, autopista Montgat – Mataró . Palafolls. Aquesta línia serà de 50 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 edificacions que es construeixin en l'àmbit de l'afectació de l'autopista C-32. Aquesta línia en cap cas serà interior a la zona deservitud, marcada per la via i els seus accessos, es a dir 25 m de l'aresta exterior de l'explanació, segons la legislació sectorial d'aplicació.

25 metres en la resta de les carreteres:

- la N-II, competència del govern central, carretera Nacional II de Madrid a La Jonquera
- la BV-5031, competència de la Diputació de Barcelona, Carretera de Cornellà de Llobregat a Fogars de la Selva, secció 4a(de Mataró a Arenys de Munt)
- la BV-5033, competència de la Diputació de Barcelona, C.V.de Sant Andreu de Llavaneres a la carretera de Madrid a França

2. La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via,

mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de 8 metres d'amplada en les autopistes i les vies preferents i de 3 metres en les carreteres convencionals.

- En els supòsits especials de ponts, de viaductes i d'altres estructures o obres similars, es pot fixar com a aresta exterior de l'esplanació la línia de projecció ortogonal dels extrems de les obres sobre el terreny i, en tot cas, es considera de domini públic el terreny ocupat pels suports de l'estructura. En el cas dels túnels, la determinació de la zona de domini públic s'efectua de conformitat amb les característiques geomètriques i geològiques del terreny i amb l'alçada d'aquest sobre el túnel.
- Si la definició de la zona de domini públic en una carretera ja existent a l'entrada en vigor d'aquesta Llei comporta que hi resultin compresos béns de titularitat privada, es pot acordar, si és convenient o necessària, l'expropiació d'aquests béns. La declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació s'entenen implícites en l'aprovació d'un projecte per a la determinació de la zona de domini públic.
- La zona de domini públic es pot ampliar a cada costat de la carretera per tal d'incloure una o dues vies de serveis per a vianants, bicicletes, ciclomotors o maquinària agrícola.

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

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

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

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

En la zona d'afectació s'estarà al que es determina la legislació sectorial aplicable. En aquesta zona s'haurà de demanar autorització per 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 a la publicitat.

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

- L'obligació per part del promotor del compliment de les determinacions previstes per 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 als usuaris de l'autopista C-32. Si es produís enlluernament en al·l via, el promotor haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització
- La obligació per part del promotor, del compliment de la legislació aplicable en matèria de contaminació. Si es produís contaminació acústica de la via, el promotor haurà d'executar les mesures adients per solucionar-ho, dintre dels costos finals d'urbanització
- S'haurà de donar compliment a tot allò que estableix legislació aplicable en matèria de mobilitat.
- S'haurà de donar compliment al que es determina la legislació aplicable en matèria d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior.

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

- No afectin els elements identificats com d'interès per al medi natural i el paisatge a l'informe ambiental, i en concret els alocars, i els arbres i arbredes d'interès i singulars, i qualsevol altre element que es consideri enclavament d'interès.
- Respectin al màxim els cursos d'aigua, i en qualsevol cas, s'atenguin al que disposen els articles corresponents al sistema hidrològic
- Incorporin les mesures adequades per prevenir problemàtiques relacionades amb l'atropellament d'animals o la fragmentació dels hàbitats. Això darrer es farà intentant mantenir la integritat de les zones de vegetació natural que el nou vial pogués interceptar, evitant afectar elements amb potencial valor com a connector ecològic i, en cas que s'afectin, aplicant mesures de permeabilització del vial en aquells punts que interceptin possibles connectors
- Redueixin l'impacte paisatgístic. Les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" o altres documents posteriors d'aplicació.

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

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

article 95. Publicitat

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

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA FERROVIARI

article 96. Definició i identificació

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

article 97. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública.

article 98. Règim general

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

article 99. Condicions d'ús

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

article 100. Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert per la legislació sectorial vigent en la que es delimita una zona de domini públic, i la zona de protecció, així com la línia límit d'edificació.
2. Amb caràcter general, la legislació sectorial estableix per la zona de domini públic, 8 metres; per la zona de protecció, 70 metres i per la línia límit de l'edificació 50 metres, tots ells comptats de la que es defineix com aresta d'explanació. Així mateix, s'estableixen normes especials per al sòl urbà consolidat, en el que la distància de domini públic serà de 5 metres i la distància de protecció serà de 8 metres, podent ser reduïdes pel Ministeri de Foment, en determinades circumstàncies, però en cap cas la distància de domini públic podrà ser inferior a 2 metres
3. L'administrador de Infraestructuras Ferroviarias, 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 a l'establerta en caràcter general, i a tal efecte aquest POUM proposa, que donades les característiques de la línia del ferrocarril al municipi de Sant Andreu de Llavaneres, la línia d'edificació se situï a la assenyalada en les condicions urbanístiques que regulen el sòl urbà consolidat i no consolidat; en el sòl urbanitzable es situï a una distància de 25 metres; en el sòl no urbanitzable la línia límit d'edificació es situï a 50 metres.
4. Fins que no es resolguin les previsions establertes l'apartat anterior, les diferents línies de projecció del sistema ferroviari, seran les que estableixi legislació sectorial actualment vigent, és a dir:
 - En sòl urbà:
 - Zona de domini públic: 5 metres des de l'aresta exterior de la explanació ferroviària
 - Zona de protecció: 8 metres des de l'aresta exterior de la explanació ferroviària
 - Línia límit d'edificació: 20 metres des de l'aresta exterior de la plataforma ferroviària

- En la resta de sòls:

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

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

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

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

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA PORTUARI

article 102. Definició i identificació

1. Comprèn l'àmbit que avarca el Sector del Pla especial del Port Esportiu del Balís que haurà de desenvolupar-se conforme al que preveu l'article 105 d'aquestes normes
2. S'identifica els plànols d'ordenació amb la clau P.

article 103. Titularitat

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

article 104. Règim general.

1. El seu règim és l'establert a la legislació sectorial vigent en la matèria i a les determinacions que es continguin en el Pla especial abans esmentat.
2. Altrament, els terrenys confrontants amb el domini públic marítim terrestre estan subjectes a determinades limitacions en el dret de propietat i a una sèrie de servituds que venen determinades específicament en el Títol II de l'esmentada llei de Costes.

3. Cal respectar, a més, tot el que en funció de les competències atribuïdes per la legislació urbanística vigent, estableix aquest POUM i el Planejament derivat que el desenvolupi.
4. No s'atorgaran noves llicències per a la construcció d'edificis dins l'àmbit del Pla especial del Port esportiu del Balís, fins que s'hagi aprovat el corresponent pla especial.

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

1. El Sector que abasta el Port Esportiu de Balís, delimitat als plànols d'ordenació d'aquest POUM es desenvoluparà mitjançant la formulació d'un pla especial d'acord amb les condicions que s'especifiquen a l'apartat següent.
2. El Pla especial del Port esportiu del Balís s'ajustarà a les següents condicions:
 - L'edificabilitat màxima serà la que resulti d'aplicar el coeficient de 0,25 m²st/m² sòl sobre la superfície de terra ferma d'una extensió de 78.926 m² de sòl, el que comporta una edificabilitat total inclosa la existent de 19.731,50 m² de sostre.
 - La reordenació del Port que s'estableixi en el Pla Especial, anirà condicionada a la millora necessària dels accessos, els quals es produeixen avui mitjançant passos sota rasant de gàlib limitat
 - El Pla especial delimitarà les corresponents zonificacions: Vialitat, zona pesquera, la zona naútiquesquera, zona turística, zona industrial, zona de serveis del port, etc...
 - L'alçada majoritària de les edificacions serà de planta baixa més una planta pis. Sobre aquesta alçada s'admetrà una alçada superior en un nombre no superior al 20% de la superfície total ocupada per edificació dins del port.
 - L'ordenació del port procurarà per la integració paisatgística dels edificis i per la minimització de l'efecte pantalla visual des de la part de la vila de Sant Andreu, a tal efecte es minimitzaran les alçades de les edificacions noves i es reduiran les longituds màximes dels edificis.
 - Es reservaran de forma raonada les places d'aparcament adequades per les necessitats del funcionament del port i pel conjunt de totes les activitats que en el mateix es donen. A aquest efecte el pla especial incorporarà una avaluació de la mobilitat generada i les mesures adoptades per la mateixa.
 - Les superfícies comercials es limitaran a allò que es determina la legislació aplicable en matèria d'equipaments comercials.
 - En el desenvolupament i execució del Pla especial del port esportiu del Balís, previst en el present POUM, caldrà evitar l'afectació de l'alguer de posidònia delimitat en front de la costa del municipi, el qual es troba inclòs a l'espai marí Costes del Maresme (ES5110017) de la Xarxa Natura 2000.
 - En qualsevol cas, les actuacions desenvolupades en l'àmbit del domini públic portuari, requeriran la corresponent autorització del Departament de la Generalitat competent en la matèria.

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPais LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 106. Definició i tipus

1. El Sistema d'espais lliures de Sant Andreu de Llavaneres inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais forestals, agrícoles i zones verdes urbanes interrelacionades a través de l'ordenació d'eixos cívics i carrers per a vianants, itineraris paisatgístics i recorreguts per a vianants. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, el sistema hidrològic i el sistema marítim en atenció a les característiques físiques i geomorfològiques.
2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la ciutat i del seu entorn no urbanitzat.
3. Els sòls que aquest Pla destina a sistema d'espais lliures, s'inclouen en una de les categories següents:

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

article 107. Regulació

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

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS

article 108. Definició i identificació

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

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

Aquest POUM identifica els següents subsistemes:

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

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

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

- Espais forestals de transició, clau Vf. Corresponen a aquells sòls de característiques forestals que es troben en contacte amb la zona urbana, bé amb el sistema hidrològic que travessa sòls no urbanitzables, bé amb els espais forestals de la Serralada de 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, de l'altra, permetin gestionar des de criteris de millora dels hàbitats, aquests espais de transició.

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

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

Dins dels espais verds de complement es diferencien:

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

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

article 110 Titularitat

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

article 111. Règim general

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

article 112. Condicions generals d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb la regulació d'usos que s'estableixen en aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo de la població, tals com educatiu, 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 edificació

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

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

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

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

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

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 jardins de superfície major a 10.000 m². La superfície de l'estacionament no excedirà el 5% de la superfície qualificada com a Vj.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 jardins de superfície major a 10.000 m². La superfície de l'estacionament no excedirà el 5% de la superfície qualificada com a Vp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No s'admetrà la pavimentació impermeable.

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

Hauran de conservar la seva integritat i característiques de naturalitat.

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

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

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

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

article 114. Elements singulars del verd urbà

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

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

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

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

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

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

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

- Activitats forestals

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Per tal d'ordenar els nous espais verds amb criteris de sostenibilitat eficients es procurarà que la concentració de la superfície d'elements del sistema de parcs i jardins urbans de cada sector sigui d'un 50% com a mínim en una sola peça. La resta no es podrà fraccionar en porcions sense sentit.
3. Els elements del sistema de parcs i jardins urbans que es generin de superfície total inferior a 500 m² no es consideraran, ni podran computar a efectes de compliment dels estàndards assenyalats en els diferents sectors de planejament. De la condició anterior s'exceptuen els polígons i sectors de superfície inferior a 10.000 m² de sòl que desvirtuen la naturalesa de l'espai lliure.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA HIDROLÒGIC

article 116. Definició i identificació

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

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

article 117. Titularitat

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

article 118. Règim general

1. Aquest POUM contempla el sistema hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix l'article 98 del TRLU.

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

article 119. Condicions d'ús

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

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

article 120. Condicions d'ordenació

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

2. D'acord amb 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 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, requerirà autorització administrativa prèvia per part de l'administració sectorial competent.

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

3. Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització expressa de l'Agència Catalana de l'Aigua, fora dels casos en què l'informe exclouï expressament aquesta necessitat.
4. Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de tenir en compte l'establert als "Criteris d'intervenció en Espais Fluvials" redactats per l'Agència Catalana de l'Aigua, o d'altres directrius posteriors d'aplicació. En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, cal aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial" o altres documents posteriors d'aplicació.
5. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
6. L'abocament o conduccions de residus domèstics, industrials o ramaders es realitzarà de forma controlada amb la corresponent depuradora i conduccions de forma subterrània assegurant la netedat i continuïtat de les condicions naturals i assegurant la no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització d'abocament de l'Agència Catalana de l'Aigua. Es consideraran infraccions d'especial gravetat els abocaments que puguin contribuir a la contaminació de les aigües subàlvies
7. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels rius i torrents, seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest Pla ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
8. Les rases que es realitzin per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat agrícola o forestal no formaran part del sistema hidrològic. No obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques dels rius i els torrents no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció
9. Pel que fa a la delimitació de les zones d'inundabilitat, es tindrà en compte que:
 - a) L'article 6 del RLU defineixen les zones dels espais fluvials que estan incloses en les zones inundables i els usos admissibles en cada una d'elles.
 - b) El Decret 380/2006, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de la planificació hidrològica estableix que un dels objectius del programa de mesures previst per la Directiva Marc de l'Aigua, és "La delimitació de les zones inundables, d'acord amb els estudis aprovats, establint-hi les següents àrees: la zona fluvial, la zona del sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris"
10. D'acord amb l'indicat en el punt precedent, el règim d'usos admissibles, limitats i prohibits en les diferents zones en què es divideix l'espai fluvial o zona inundable, és:
 - a) Règim d'usos a la zona fluvial (definida per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn 10 anys). D'acord amb l'article 6.2. del RLU, no es podrà admetre cap ús tret d'operacions per a millorar-ne la funcionalitat hidràulica i ambiental i la instal·lació d'infraestructures transversals. Queda prohibit qualsevol tipus d'urbanització d'aquests terrenys, així com les instal·lacions dedicades al transport de matèries perilloses que suposin un risc de contaminació del medi ambient.
 - b) Règim d'usos al sistema hídric (definida per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període retorn 100 anys). D'acord amb l'article 6.3. del RLU no s'admeten en el sistema hídric, cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del

perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux d'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda.

Els usos admesos són:

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

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

article 121. Condicions de protecció i millora del sistema hidrològic

1. El sistema hídic i la zona inundable definides com la franja delimitada per la línia de la cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 100 i de 500 anys respectivament, es tractaran d'acord amb el que especifica l'article 6 del RLU.

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

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

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

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

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

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

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA MARÍTIM

article 122. Definició i identificació

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

article 123 Titularitat

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

article 124. Règim general

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal contempla el Sistema Marítim dins el sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment no tindrà la consideració de zones verdes, als efectes del que estableix en el TRLU.
2. El règim d'aquests espais s'han d'ajustar al que disposa la legislació sectorial en la matèria. Altrament, els terrenys confrontants amb el domini públic marítim terrestre estan subjectes a determinades limitacions en el dret de propietat i a una sèrie de servituds que venen generades específicament per la legislació sectorial aplicable.
3. No obstant, cal respectar també totes aquelles determinacions, que per raons urbanístiques i en exercici de les competències atribuïdes per la legislació urbanística vigent, s'estableix en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i en aquells plans especials que es desenvolupin.
4. En els plànols d'ordenació s'assenyala el atermenament que delimita els béns de domini públic marítim-terrestre i la línia sobre la que recau la servitud de protecció, tal i com disposa la legislació sectorial d'aplicació.
- 5 Les construccions localitzades dins de la franja de la servitud de protecció quedaran sotmeses al que es disposen a les disposicions transitòries contingudes en la legislació sectorial d'aplicació en matèria de Costes, així com pel Plans Directors 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: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 271- d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells usos i activitats de caràcter públic destinats a esbarjo, oci lleure i repòs dels ciutadans que siguin compatibles amb les funcions pròpies dels sistema marítim.
3. Les activitats en el domini públic marítim-terrestre d'especial intensitat, perillositat o rendibilitat o l'ocupació amb instal·lacions desmuntables o bens mobles, requereix l'autorització prèvia 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 POUM.
2. Aquests Plans podran abastar la totalitat o part del sòls que comprenen el sistema marítim
3. La iniciativa i elaboració d'aquests Plans serà Municipal, sense perjudici de que puguin promoure'ls també l'administració Autonòmica i comarcal segons el que preveu la referida legislació sectorial, que també regula la seva tramitació.

CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS I 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 necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.
2. Els sòls que aquest Pla 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 socioeconòmiques de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

article 129. Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments 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 POUM, siguin generals o locals, podran conservar la seva titularitat privada sempre i quan desenvolupin la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació, abans de la data esmentada. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant la formulació d'un pla especial.
3. Així mateix els sòls qualificats d'equipaments on hi hagi construccions o instal·lacions, podran mantenir la titularitat privada i podran desenvolupar qualsevol dels usos previstos a l'article 131.5 d'aquestes Normes i en les condicions establertes als apartats 3 i 4 d l'article 132 també d'aquestes Normes.
4. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada, previstos als apartats 2 i 3 d'aquest article, requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant la formulació d'un pla especial.

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

article 130. Règim general

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

article 131. Condicions d'ús

1. Usos dominants: equipaments d'acord amb el que estableix l'article 271- d'aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.
2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. De manera excepcional s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de guarda i 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 POUM determina aquest ús com a dominant. No obstant l'anterior el Pla assigna usos concrets a diferents equipaments en funció de les claus que s'identifiquen a continuació
 - Equipament esportiu, clau Ee.
 - Equipament cultural – social – religiós, clau Ec.
 - Equipament docent, clau Ed.
 - Equipament sanitari – assistencial, clau Es.
 - Equipament administratiu, clau Ea.
 - Equipament de residència, clau Er.
 - Equipament funerari, clau Ef.
 - Equipament de mercat, clau Em.
 - Equipament relacionat amb el transport, clau Et.
6. El canvi dels usos assignats per aquest POUM als diferents equipaments, o l'assignació d'un us concret a aquells que no el tinguin, requerirà el corresponent pla especial de d'assignació d'usos i la justificació que queden cobertes les necessitats derivades de tal modificació.
7. Els mercats municipals (clau, Em), hauran de tenir una superfície de venda no superior a 2.500 m² i caldrà que quedin ubicats dins de la Trama urbana consolidada (TUC) del municipi..

article 132. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.
2. L'ordenació de les dotacions i equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. Les determinacions previstes per aquest últim són aplicables pels equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable. Els paràmetres previstos per als equipaments i dotacions emplaçats en sòl no urbanitzable s'interpretaran d'acord amb allò previst als articles del POUM que regulen aquesta classe de sòl, així com la legislació urbanística que li és d'aplicació.
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 possibles afectacions sobre les parcel·les veïnes. En el cas dels equipaments de titularitat privada, mentre mantinguin aquesta condició, tindran 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 heterogeni, tot establint-se que mentre siguin de titularitat privada, es podran ampliar un fins a un màxim del 10%.
4. Els possibles equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per la seva assignació d'usos i per la justificació de la seva integració en el conjunt consolidat.
5. 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 vinculades al mateix equipament funerari. En qualsevol cas, caldrà donar compliment a la normativa sobre policia sanitària mortuòria vigent.
6. En el conjunts dels sòls destinats a sistemes d'equipaments es recomana realitzar un pla Director del Sistema d'Equipaments que serveixi de marc general d'atorgament dels diferents usos establerts en el present POUM. Aquest Pla director es recomana inclouré els diferents plans o programes pel que fa a les funcions i usos específics del planejament: el Mapa d'Instal·lacions i Equipaments Esportius del Municipi (MIEM), l'aplicació del mapa escolar del municipi.

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS**article 133. Definició i identificació**

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

article 134. Titularitat

El sòl destinat a sistema 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 establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin els sectors on s'ubiquen.
3. 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 seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat. Cas que el sòl no estigui qualificat com a sistema d'equipaments, caldrà dur a terme una modificació puntual del POUM.
4. Quan la implantació i desenvolupament d'algun dels serveis tècnics abans referenciats s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més del que s'estableix als apartats anteriors, tot allò previst als articles que regulen el sòl no urbanitzable en aquestes Normes, i la legislació urbanística que li és d'aplicació.

article 136. Condicions d'ús

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

article 137. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les definides pel sistema d'equipaments.
2. Tanmateix es respectaran les següents condicions:
 - a. L'índex d'edificabilitat net serà de 0,80 m²sostre/m²sòl en general.
 - b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació.
 - c. Els espais no ocupats per a les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats.
 - d. Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes de serveis tècnics per aquest POUM, podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 20% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui.

e. L'espai de protecció dels serveis tècnics compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 87- d'aquestes Normes, referent a protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.

3. D'acord amb l'informe de la Direcció general d'Energia i Mines respecte les línies elèctriques s'haurà d'ajustar al següent:

a. Infraestructures elèctriques existents:

- S'hauran de respectar les servituds de pas d'energia elèctrica reglamentàriament establertes Si cal modificar-les caldrà estar al que determina el Reial Decret 1955/00 arts 153 o 154, o la normativa posterior que el substitueixi, en cas de manca d'acords particulars que són prevalents.
- No es podrà edificar a sota ni a l'entorn de les línies aèries a distàncies inferiors a les reglamentàries, llevat que se'n prevegi el trasllat, d'acord amb la legislació vigent.
- No es podran atorgar llicències per construir cap edificació o activitat que pugui afectar una línia aèria sense informe previ del Servei d'Energia Elèctrica.
- Quans es tracti d'obres i construccions a l'àrea d'influència i d'afectació de les línies ja en servei caldrà atendre's prèviament a la resolució del 4-11-88 (DOGC núm 1075 del 30-11-88).

b. Trasllat o implantació de noves línies d'AT:

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

c. Línies soterrades

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

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

d. Infraestructures elèctriques en sòl no urbanitzable

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

e. Prevenció d'incendis forestals

Pel que fa en aquest aspecte i la tala i esporgada en relació a línies aèries, caldrà estar al que determina l'art.5 del Decret 64/95, del 7 de març (DOGC del 10/3/95) i del Decret 268/96, del 23 de juliol (DOGC del 29/7/96) que acota l'anterior, i demés legislació concordant, o 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 en els plànols d'ordenació amb la clau Hd.

article 139. Titularitat

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

article 140. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
2. D'acord amb el s'estableix en el TRLU, aquest planejament general o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de 20 m² per cada 100 m² de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb el que estableix l'article 58.1.g del TRLU i les limitacions detallades en l'apartat anterior. Les reserves del sistema d'habitatge dotacional s'estableixen a les corresponent fixxes de cada sector de planejament.
3. L'habitatge dotacional, segons estableix el TRLU, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i execució dels sectors o polígons d'actuació als que s'assigni aquest sistema.
4. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran als que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

article 141. Condicions d'ús

1. Usos dominants: habitatge plurifamiliar d'acord amb el que estableix l'article 271- de aquestes Normes, que tinguin interès públic social o comunitari.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge, així com qualsevol dels usos per a equipaments públics previstos en aquestes normes. En qualsevol cas, l'ús compatible tant sols serà admès en les plantes baixes de l'edificació destinada a habitatge dotacional i sempre i quan s'entengui com un ús complementari de l'habitatge dotacional que ha de ser el principal d'aquesta qualificació.

article 142. Condicions d'ordenació i edificació

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

TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DE LES ZONES

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 143. Definició i regulació general de les zones

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

article 144. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació urbanística, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures de la propietat establerts al TRLU, s'estableixen zones d'execució directa o "zones" i les "zones preferents a detallar".
2. Aquest POUM estableix la subdivisió del sòl d'execució directa, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb una clau alfanumèrica (clau Nn).
4. Aquest POUM estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior i en aquells que venen regulats per planejaments derivats aprovats definitivament que aquest POUM 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 el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels plans parcials i en el sòl urbà no consolidat, pendent de la redacció dels plans de millora corresponents i en el planejament derivat que encara es manté vigent amb l'aprovació d'aquest POUM.
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 (clau (Nn)).

article 145. Identificació de les zones

1. La relació de les àrees i les zones, i les seves claus identificatives d'aquest POUM, es corresponen amb les tipologies urbanístiques bàsiques que es poden trobar en un municipi, de tal forma que la relació numèrica de les claus identificatives, presenta algun dígit sense adscripció (per exemple la clau 2 de zona

d'eixample urbà o de creixements en ciutat continua) per no trobar-se en aquest municipi cap tipus de sòl que pertanyi a aquesta tipologia urbanística.

2. La identificació dels sòls qualificats d'habitatge protegit en desenvolupament dels sectors delimitats en aquest POUM incorporaran la clau alfabètica "hp" a la clau numèrica que la identifica.

3. Les zones, i les claus alfanumèriques identificatives que estableix aquest POUM són les següents:

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

SÒL RESIDENCIAL

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

SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA I DE SERVEIS

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

TIPUS DE SÒL NO URBANITZABLE

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

article 146. Condicions dominants de les zones

1. Les condicions dominants de les zones són aquelles que les identifiquen i diferencien. Cada zona predetermina una imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 270^o (classificació dels usos), 271^o (classificació segons la funció urbanística, usos generals) i 272^o (segons la funció urbanística, usos específics) d'aquestes Normes, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

2. Els usos generals són:

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

3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:

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

article 147. Paràmetres bàsics i complementaris

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

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

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

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

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

article 148. Precisió de les zones preferents a detallar

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

article 149. Regulació general de les subzones

1. Pel que fa a la definició de les subzones aquest POUM incorpora, dins de la matriu general de la qualificació del sòl, aquells sòls que han estat ordenats de forma detallada per algun instrument de planejament aprovat en desenvolupament de les anteriors Normes Subsidiàries, i que han completat la seva gestió, amb el projecte de reparcel·lació aprovat i les obres d'urbanització executades i rebudes, de manera que la Disposició final primera determina la derogació de dits instruments de planejament. Aquestes subzones queden identificades amb un subíndex específic que les permet identificar en els plànols d'ordenació. La seva adscripció a una definició general respon a la voluntat de sistematitzar i sintetitzar el conjunt de zones actualment existents.
2. La regulació de les subzones s'estableix en les normes del POUM, a partir de les determinacions establertes en els paràmetres i condicions definides en general per la zona a la que pertany la subzona, excepte en allò que específicament s'assenyala per cada subzona.

CAPÍTOL SEGON. ÀREA DE NUCLI ANTIC. CLAU 1

article 150. Definició i zones

1. L'àrea 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 en base a edificació sobre alineació de vial, amb la determinació de la necessitat d'integració d'aquestes en el conjunt edificat del nucli antic.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'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 del nucli antic es realitza de manera concurrent amb les determinacions del catàleg del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, que s'inclou en la documentació d'aquest POUM.

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

3. Inclou les següents zones.

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

SECCIÓ PRIMERA. NUCLI ANTIC

article 151. Nucli antic. Clau 1a

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

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

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

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

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

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

Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals
Alineació de l'edificació	art.232	L'edificació se situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p (pb+1) 06,70 m 3p (pb+2) 09,90 m 4p (pb+3) 13,10 m L'alçada reguladora es podrà incrementar fins un màxim de 0,50 m per sobre la permesa, per ajustar-se a l'alçada de les edificacions veïnes, i amb la única finalitat d'aconseguir una millor integració i harmonia del conjunt; aquest ajust 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 POUM, per incrementar l'alçada lliure interior de la planta sotacoberta.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals.

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

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

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

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

		El sòl lliure de parcel·la estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art.247	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, en la posició que es grafia en els plànols d'ordenació.
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana, acabada en aquest cas en forma de terrat, sempre i quan aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes. Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material ceràmic. La forma de la coberta i l'acabat de l'edificació en general en la seva part superior, s'adaptaran al conjunt del seu entorn i a les normes bàsiques de la composició tradicional d'aquest teixit urbanístic, no admetent-se cap solució que no es pugui justificar per la forma de fer i construir tradicionals del nucli antic de Sant Andreu de Llavaneres. En els edificis catalogats se seguiran els criteris del catàleg adjunt amb aquest POUM.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals. S'admetrà sempre i quan es respecti l'establert a l'apartat anterior sobre la coberta.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals.
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	Amb les condicions generals caldrà també complir el següent: - En els carrers d'amplada inferior a 6 m s'admet tan sols el vol de cossos sortints no superiors a 20 cm. En la resta de carrers, el vol màxim dels cossos sortints serà de 45 cm. - Els cossos sortints tancats i semitancats tan sols s'admeten en els carrers de més de 10 m d'amplada. - En tots els casos els balcons no podran tenir una dimensió superior a dos terços de la longitud de la façana, amidada a cada planta per separat, i s'hauran de separar 1 m de les mitgeres. - En els espais interiors d'illa tan sols s'admetrà un vol

		màxim de 20 cm respectant les condicions assenyalades en la regulació general dels paràmetres. La seva longitud màxima serà la mateixa que pels vols al front del carrer.
Elements sortints	art.267	No es permet el trencament de la continuïtat dels ràfecs existents. El seu vol podrà igualar el dels existents en el front d'illa respectiu i si en n'hi ha, no serà superior a 40 cm. El ràfec serà obligat en els casos de substitució de l'edificació si les dues edificacions col·laterals en tenen.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.269	Les edificacions es projectaran de forma similar a les existents, conservant la tipologia amb la disposició de buits com a resultat del sistema constructiu tradicional i mantenint el ritme de les edificacions contigües o pròximes. Les façanes seran essencialment planes, amb predomini del massís sobre el buit. Els acabats de la façana hauran de ser els comuns de la zona, amb parets arrebossades i pintades amb els colors tradicionals del nucli antic. No s'admeten els aplacats de pedra irregular, les gelosies, els murs cortina, la pissarra, l'obra vista i en general tots aquells altres materials que no es corresponguin amb el caràcter general del nucli antic. El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, obertures i composició, s'ajustarà en general al que es determina en el catàleg d'aquest POUM per les edificacions catalogades.

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

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	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 establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà

mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments. El sostre màxim serà del 50% del total permès per a tota l'edificació. Restarà subjecte al que s'estableix a la llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que la substitueixi, restant restringida la seva ubicació dins de la trama urbana consolidada (TUC) que es delimiti.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.
- (5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers 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'art.282- i següents de les NNUU. En els carrers de prioritat invertida o 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 que es localitzaren les primeres extensions del nucli antic de Llanerers, majoritàriament formant carrers de tipologia continua i alternant espais amb jardins o patis sobre l'espai carrer. Es caracteritza per tractar-se d'un conjunt força homogeni, de parcel·lari petit sobre carrers estrets, amb edificacions de baixa alçada, composició essencialment plana i materials de factura senzilla, dominant els acabats en arrebossats de tonalitats clares.

2. Subzones. Aquest POUM no estableix subzones.

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

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

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.
Alineació de l'edificació	art.232	L'edificació se situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p (pb+1) 06,70 m. 3p (pb+2) 09,90 m. 4p (pb+3) 13,10 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

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

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

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, en la posició que es grafia en els plànols d'ordenació.
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran preferentment en la modalitat de coberta inclinada acabada amb teula àrab. S'admetrà la coberta plana, acabada en aquest cas en forma de terrat, sempre i quan aquesta solució no comporti distorsions amb les edificacions veïnes. Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material ceràmic. La forma de la coberta, i l'acabat de l'edificació en general en la seva part superior, s'adaptaran al conjunt del seu entorn i a les normes bàsiques de la composició tradicional d'aquest teixit urbanístic, no admetent-se cap solució que no es pugui

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

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

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I
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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	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 establert per aquest POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud d'informe previ o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent, el qual es resoldrà de conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents:

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

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

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

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

article 153. Definició i zones

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

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són: 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 següents zones:

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

SECCIÓ PRIMERA. BLOCS AÏLLATS

article 154. Blocs aïllats. Clau 3a

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

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

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

Relació de subzones del POUM	Clau
Can Sans	3a1
Sant Pere Polígon I	3a2
Sant Pere Polígon II	3a3
Les Alzines. Habitatge protegit	3a4-hp
Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 1	3a5a
Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 3	3a5b
Can Rivièr. Habitatge protegit	3a6-hp

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals.
Parcel·la mínima	art.219	400 m². 3a1: 450 m². 3a2: l'existent 3a3: Les existents. 3a4-hp: Segons la subzona dibuixada als plànols d'ordenació (2.642 m²). 3a5a: Segons la subzona dibuixada als plànols d'ordenació (3.615 m²). 3a5b: Segons la subzona dibuixada als plànols d'ordenació (3.200 m²). 3a6-hp: Segons la subzona dibuixada als plànols d'ordenació (591 m²).
Front mínim de parcel·la	art.220	10,00 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	10,00 m.

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de carrer en aquest cas normalment no coincideix amb l'alineació de l'edificació.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	Segons NNUU generals. 1p (pb): 3,50 per usos residencials i 4,00 per usos no residencials. 2p (pb+1pp): 6,70 m. 3p (pb+2pp): 9,90 m 4p (pb+3pp): 13,10 m 5p (pb+4pp): 16,30 m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals.

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals.
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals. 3a1: 0,80 m ² st/m ² sòl. 3a2: 0,91 m ² st/m ² sòl. 3a3: 0,91 m ² st/m ² sòl. 3a4-hp, 3a5a:, 3a5b i 3a6-hp: regulació a partir de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.

Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. En cas d'estar definit, és el resultant d'aplicar el coeficient d'edificabilitat per la superfície de la parcel·la. 3a4-hp: 2.949 m²st; el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. 3a5a: 3.603 m²st; el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 50%. 3a5b: 4.754 m²st; el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 50%. 3a6-hp: 750,00 m²st;; 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 que no hi ha usos principals de l'habitatge, aquest sostre no computarà a efectes d'edificabilitat general. Estarà prohibit tancar aquestes tanques més enllà del necessari per les escales i petits quartos d'instal·lacions.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	Segons NNUU generals. 3a1: 40 hbtg / ha. 3a2: 1 hbtg / 150 m² sostre. 3a3: 8 hbtg (4 hbtg / parcel·la). 3a4-hp: 30 hbtg. 3a5a: 40 hbtg (1 hbtg / 90 m² sostre). 3a5b: 53 hbtg (1 hbtg / 90 m² sostre). 3a6-hp: 11 hbtg.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. 3a1: 50% 3a6-hp: 45%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	Segons NNUU generals. 3a3: 7,00 m.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	Segons NNUU generals. Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. 3a1: 4p (pb+3). 3a6-hp: 4p (pb+3), la darrera planta s'enretirarà 2 metres respecte el pla de façana de la Riera i no podrà ocupar més del 80% de l'ocupació de l'edificació.
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals.

		3a2: Cota d'implantació de la planta baixa: l'existent. 3a3: Cota d'implantació de la planta baixa: l'existent. 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. 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, costat 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. 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 zona 3b5a, banda carrer, definida a l'article 155.4.3. 3a6-hp: Cota d'implantació de la planta baixa: 3,00 m per sota de la rasant de la carretera de Sant Vicenç en el punt mig del front de parcel·la.
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. En 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. 3a6-hp: Dins del gàlib edificatori definit en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat. 3a5a i 3a5b: Per garantir el correcte desenvolupament dels paràmetres definits per 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 previ a les llicències d'edificació.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Respecte els límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació.

		Mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, es podrà ajustar la posició de l'edificació sempre i quan es justifiqui que la nova posició comporta una millor integració al conjunt i en especial a les edificacions veïnes de l'entorn. El PMUOV no serà necessari si l'ajust comporta mínimes modificacions (fins un màxim de 2 m de desplaçament del lloc actual i igualment garantint que es tracta d'una millor integració a l'entorn i a les edificacions veïnes).
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. El material d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. 3a2: La coberta serà obligatòriament plana. 3a4-hp: La coberta serà obligatòriament plana. 3a5a i 3a5b: La coberta serà obligatòriament plana. 3a6-hp: La coberta serà obligatòriament plana.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals.
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.269	Segons NNUU generals.

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

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

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

- En àmbits amb un entorn d'edificació en nucli urbà consolidat:
 - Edificabilitat 1m²st/m²sòl
 - Ocupació 40%
 - Nombre de plantes 3p (pb+2)
 - Alçada 9,90 m

- Densitat d'habitatges 80 hbtg/ha
- Separacions a vial 5 m de promig i mínim 3,5 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 0,35m²st/m² sòl
- Ocupació 25%
- Nombre de plantes 2p (pb+1)
- Alçada 6,70 m
- Densitat d'habitatges 18hbtg/ha
- Separacions a vial 8 m de promig i mínim 5 m
- Separacions a la resta de límits 5 m
- Separacions entre edificis 8 m

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

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. 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

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	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 en règim concertat.

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

(1) Restarà subjecte al que s'estableix a la llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, restant restringida la seva ubicació dins de la trama urbana consolidada (TUC) que es delimiti.

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

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

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

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

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU. 3a5a i 3a5b: Caldrà reservar un mínim de dues places per habitatge. 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 forma separada de l'alineació de carrer establint un espai de transició entre l'arquitectura i el carrer.

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

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

Relació de subzones del POUM	Clau
Can Sans	3b1
Sant Pere polígon I	3b2
Sant Pere polígon II	3b3
PA Les Alzines	3b4
Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 2	3b5a
Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Fàbrica Mora	3b5b
Can Rivièr. Àmbit camí de Can Tamis	3b6a
Can Rivièr. Àmbit carretera de Sant Vicenç	3b6b
Avinguda 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 trànsit situats entre la línia de ferrocarril i el mar estaran sotmeses a les restriccions establertes per la Llei de Costes i necessitaran autorització prèvia de la Generalitat de Catalunya en matèria de costes.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals.

Parcel·la mínima	art.219	400 m². 3b1: 450 m². 3b2: L'existent. 3b3: l'existent. 3b4: Segons la subzona dibuixada als plànols d'ordenació (6.543 m²). 3b5a: Segons la subzona definida als plànols d'ordenació (4.106 m²). 3b5b: Segons la subzona definida als plànols d'ordenació (1.580 m²). 3b6a: Segons la subzona definida als plànols d'ordenació (1.693 m²). 3b6b: Segons la subzona definida als plànols d'ordenació (3.219 m²). 3b7: L'existent.. 3b8: L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.220	20,00 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20,00 m.

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	Es regula segons l'alçada referida a la parcel·la.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Es regula segons el nombre de plantes referides a la parcel·la.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals.

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals.

Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals. 3b1: 0,80 m²sostre/m²sòl 3b2: 0,91 m²sostre/m²sòl 3b3: 0,91 m²sostre/m²sòl 3b4, 3b5., 3b6 i 3b8: regulació a partir de l'edificabilitat màxima de la parcel·la. 3b7: 0,65 m²sostre/m² sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície d'ocupació màxima, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. En cas d'estar definit, és el resultant d'aplicar el coeficient d'edificabilitat per la superfície de la parcel·la. 3b4: 7.028 m²st; el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. 3b5a: 6.643 m²st; el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 50%. 3b5b: 1.218 m²st (dos edificis de 609 m²st); el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 50%. 3b6a: 2.250 m²st (tres edificis de 750 m²st); el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. 3b6b: 4.500 m²st (tres edificis de 1.500 m²st); el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. 3b8a: 4.066 m²st (tres edificis de 1.500 m²st); el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. 3b8b: 4.003 m²st (tres edificis de 1.500 m²st); el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. 3b8c: 9.112 m²st (tres edificis de 1.500 m²st); el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. 3b8d: 2.664 m²st (tres edificis de 1.500 m²st); el còmput dels cossos oberts i semitancats s'estableix al 100%. 3b8e: 1.146 m²st (tres edificis de 1.500 m²st); 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 que no hi ha usos principals de l'habitatge, aquest sostre no computarà a efectes d'edificabilitat general. Estarà prohibit tancar aquests espais més enllà del necessari per les escales i petits quartos d'instal·lacions.

Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	Segons NNUU generals 3b1: 40 hbtg/ha. 3b2: 1 hbtg / 150 m² sostre. 3b3: 1 hbtg / 177,35 m² sostre. 3b4: 70 hbtg. 3b5a: 74 hbtg (1 hbtg / 90 m² sostre). 3b5b: 10 hbtg (1 hbtg / 120 m² sostre). 5 hbtg/edifici. 3b6a: 24 hbtg (8 hbtg/edifici). 3b6b: 48 hbtg (16 hbtg/edifici). 3b8a: 27 hbtg. 3b8b: 27 hbtg. 3b8c: 60 hbtg. 3b8d: 18 hbtg. 3b8e: 8 hbtg.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. 3b1: 50%. 3b6a: 45%. 3b6b: 45%. 3b8a: 40%. 3b8b: 40%. 3b8c: 45%. 3b8d: 40%. 3b8e: 40%. 3b7: La que s'estableixi al PMUOV en funció de l'edificabilitat màxima, l'alçada màxima, les separacions als límits i el manteniment dels arbres existents segons les normes generals del POUM.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Es mantindrà sense edificacions excepte les auxiliars i serà preferentment enjardinat al servei de les construccions del seu entorn. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM. Altrament i respecte els sòls qualificats de zona 3b emplaçat a l'àmbit de La Llarga, l'ordenació de l'espai lliure procurarà per la preservació dels hàbitats d'interès comunitari existents, de tal forma que es permetran ajustos justificats de l'ordenació amb aquesta finalitat. Els potencials ajustaments de l'emplaçament de l'edificació, no comportaran modificació de l'edificabilitat que es determina en aquest POUM. 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 grafat en els plànols de Qualificació detallada del sòl, en la que 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 estimativament a cota 124,50. 3b5b: en l'espai lliure d'edificació es preveurà una bassa de laminació de recollida d'aigües pluvials quina dimensió, ubicació i característiques determinarà l'Agència Catalana de l'Aigua o l'administració competent de la Generalitat en matèria d'aigües, en el procés de tramitació de la llicència d'obres. 3b7: Segons el que s'estableixi al PMUOV.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	Segons NNUU generals. 1p (pb): 3,50 per usos residencials i 4,00 per usos no residencials. 2p (pb+1pp): 6,70 m. 3p (pb+2pp): 9,90 m 4p (pb+3pp): 13,10 m 5p (pb+4pp): 16,30 m
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	Segons NNUU generals. Segons plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. 3b6a: 4p(pb+3) la darrera planta s'enretirarà 2 metres respecte el pla de façana de la Riera i no podrà ocupar més del 80% de l'ocupació de l'edificació. 3b6b: 4p(pb+3) la darrera planta s'enretirarà 2 metres respecte el pla de façana de la Riera i no podrà ocupar més del 80% de l'ocupació de l'edificació. 3b7: 3p (pb+2). 3b8: 3p (pb+2).
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals. 3b2: Cota d'implantació de la planta baixa: l'existent. 3b3: Cota d'implantació de la planta baixa: l'existent. 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. 3b5a: 2 blocs esglaonats en alçada, adaptats al terreny en dues plataformes decalades 1 planta entre sí (3 m mínim). Cota d'implantació de la planta baixa, costat carrer: en el bloc situat a llevant, coincident 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. 3b5b: 2 blocs esglaonats en alçada, adaptats al terreny en dues plataformes decalades 1 planta entre sí (3 m mínim). Cota d'implantació de la planta baixa, costat 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. 3b6: Cota d'implantació de la planta baixa: l'existent.
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. En 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. 3b6a: Dins del gàlib edificatori definit en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà 3b6b: Dins del gàlib edificatori definit en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 3b7: Dins del gàlib edificatori definit en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Les edificacions de pb+2, se separaran un mínim de 6 m respecte les partions veïnes. 3b8: 3 m a tots els límits de parcel·la.
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat. 3b5a: Totes les edificacions s'han de desenvolupar mitjançant una Unitat Mínima de Projecte, que compregui aquesta subzone i les subzones 3a5a i 3a5b, i que es presentarà previ a les llicències d'edificació. 3b5b: Totes les edificacions s'han de desenvolupar mitjançant una Unitat Mínima de Projecte, que es presentarà previ a les llicències d'edificació. 3b7: es detallarà en el PMUOV. 3b8: es detallarà en el PMUOV.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. La posició relativa dels edificis a l'interior d'una mateixa parcel·la respectarà les distàncies que garanteixin un bon assolament de totes les construccions de tal manera que en cap cas la separació entre edificis no serà inferior a la meitat de l'alçada de l'edifici més alt. Respecte els límits de la parcel·la que no siguin alineacions de carrer la separació mínima serà equivalent a la meitat de l'alçada de l'edificació. 3b7: s'establirà al PMUOV. 3b8: s'establirà al PMUOV

		Mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums, es podrà ajustar la posició de l'edificació sempre i quan es justifiqui que la nova posició comporta una millor integració al conjunt i en especial a les edificacions veïnes de l'entorn. El PMUOV no serà necessari si l'ajust comporta mínimes modificacions (fins un màxim de 2 m de desplaçament del lloc actual i igualment garantint que es tracta d'una millor integració a l'entorn i a les edificacions veïnes).
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals. 3b8: s'admet en les construccions auxiliars amb una ocupació màxima del 5,00% i d'una alçada màxima de 3,00 m
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica. 3b4: La coberta serà obligatòriament plana. 3b5: La coberta serà obligatòriament plana. 3a6: La coberta serà obligatòriament plana.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals.
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals. Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis i als límits de la parcel·la.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.269	Segons NNUU generals.

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

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

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

- En àmbits amb un entorn d'edificació en nucli urbà consolidat:
 - Edificabilitat 1m²st/m² sòl
 - Ocupació 40%
 - Nombre de plantes Pb + 2
 - Alçada 9,90 metres

- Densitat d'habitatges 80 hbtg/ha
- Separacions a vial 5 m de promig i mínim 3,5 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 0,35m²st/m² sòl
 - Ocupació 25%
 - Nombre de plantes Pb + 1
 - Alçada 6,70 metres
 - Densitat d'habitatges 18 hbtg/ha
 - Separacions a vial 8 m de promig i mínim 5 m
 - Separacions a la resta de límits 5 m
 - Separacions entre edificis 8 m

6. Condicions d'ús de la zona de 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	Ofic. 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

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

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

(1) Restarà subjecte al que s'estableix a la llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, restant restringida la seva ubicació dins de la trama urbana consolidada (TUC) que es delimiti.

- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels edificis de pública concurrència.
- (3) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
- (4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús per a vianants.

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

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NN UU. 3b5a i 3b5b: Caldrà reservar un mínim de dues places per habitatge. 3b6a i 3b6b: Caldrà reservar un mínim d'una plaça per habitatge, per habitatges amb una superfície inferior a 100 m ² , i d'1,5 places per habitatge, per habitatges amb una superfície superior a 100 m ²
---	--

CAPÍTOL QUART. ÀREA D'HABITATGE AGRUPAT. CLAU 4

article 156. Definició i zones

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

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són: 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 següents zones:

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

SECCIÓ PRIMERA. FILERA AMB FRONT A CARRER

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

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

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

2. Subzones. Aquest POUM no estableix subzones.

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

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

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.
Alineació de l'edificació	art.232	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p (pb+1) 06,70 m. 3p (pb+2) 09,90 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals.
Front principal i secundari	art.237	Segons NNUU generals.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. 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

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

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

(1) Condicionat al nombre màxim establert en aquesta zona

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

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

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

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

SECCIÓ SEGONA. FILERA ENRETIRADA

article 158. Filera enretirada. Clau 4b

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

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

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. S'inclouen aquelles construccions que provenen d'ordenacions detallades en 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 de filera enretirada a la que s'ha precisat amb detall l'ordenació de l'edificació.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
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 parcel·lació de la zona de filera enretirada. Clau 4b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals.
Parcel·la mínima	art.219	300 m² 4b1: 400 m². 4b2: 150 m². 4b3m: 110 m².
Front mínim de parcel·la	art.220	15 m 4b1: 20 m. 4b2: Segons plànols d'ordenació. 4b3m1 a 4b3m7: 5 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20 m.

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.
Alineació de l'edificació	art.232	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p (pb+1) 06,70 m. 3p (pb+2) 09,90 m. 4b1: 2p (pb+1) 08,00 m. 4b2: 2p (pb+1) 07,00 m. 4b3m: 3p (pb+2) 09,00 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals.

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals. 4b1: 0,80 m ² st/m ² s. 4b2: 0,91 m ² st/m ² s. 4b3: regulació a partir de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. 4b1, 4b2: No se superarà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat neta per la superfície de la parcel·la. 4b3m1: 3.031,36 m ² st. 4b3m ² : 4.925,96 m ² st. 4b3m4: 5.494,34 m ² st. 4b3m5: 5.115,42 m ² st.

		4b3m6: 2.115,68 m²st. 4b3m7: 3.031,36 m²st.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	S'admet 1 habitatge per parcel·la. En les promocions que comparteixin espais comuns en una parcel·la, la densitat no serà superior a la que resultaria d'aplicar sobre la longitud de la filera la divisió per mòduls de 5 m d'amplada. 4b1: 400 m² sostre/hbtg. L'agrupació màxima serà de 6 habitatges. 4b3m: 189,46 m² sostre/hbtg. En parcel·les que limitin amb trams de vial amb un pendent superior al 8% s'admetrà només les tipologies d'habitatge aïllar o aparellat.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. 4b1: 30%. 4b2: 50%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art.247	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. El pati davanter tan sols podrà ser ocupat per edificacions auxiliars destinades a garatge de l'edificació. Es mantindrà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	Segons NNUU generals. Les fileres enretirades situades en terrenys de fort pendent ajustaran les seves alçades segons les determinacions d'aquest POUM. 4b1: 8,00 m. 4b2: 7,00 m. 4b3m1 a 4b3m7: 9,00 m.
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art.250	Segons NNUU generals. Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. A carrer: 4b1: 6,00 m. 4b2: 4,00 m. 4b3m: 3,00 m. A veïns 4b1: 3,00 m. 4b2: 4,00 m; entre edificis de la mateixa parcel·la 6,00 m. 4b3m: 3,00 m. A fons de parcel·la: 4b3m: 3,00 m.

Tanques	art.253	Segons NNUU generals
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte. No obstant l'anterior totes les edificacions que formen part d'un conjunt d'una mateixa promoció, hauran de mantenir les condicions generals d'ordenació amb les que varen ser edificades. L'ordenació tan sols es podrà modificar amb la tramitació d'un PMU del conjunt de la filera 4b3m: Cada agrupació d'habitatges es definirà amb un projecte únic.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Les noves promocions no tindran una longitud superior a 50 m de front de façana.
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals. 4b1: Construccions auxiliars: ocupació 5%; distàncies: 6,00 m a carrer i es podran adossar a la resta de límits. 4b2: Construccions auxiliars: estaran adossades al cos de l'edificació principal, excepte en aquells casos en que els plànols d'ordenació detallada els dibuixin separats.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals. La longitud màxima del front de façana no sobrepassarà del 50 m.
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.269	Les edificacions s'integraran en quant a materials, colors i forma i disposició de les obertures als entorns en els que s'edifiquen. Les construccions que formen part d'un conjunt més ampli, mantindran la seva composició volumètrica, de materials i colors que la resta de les edificacions del conjunt al que pertanyen. Mitjançant projecte conjunt de la filera es podran canviar aquestes condicions mantenint l'edificabilitat bàsica definida en aquest POUM.

5. Condicions d'ús de la zona de filera 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	Ofic. 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

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

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

(1) A la subzona 4b1 només es permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.

(2) Condicionat al nombre màxim establert en aquesta zona.

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

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

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

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

SECCIÓ TERCERA. FILERA AMB ESPAIS COMUNS

article 159. Filera amb espais comuns. Clau 4c

1. Definició: Comprèn un determinat creixement de la vila en base a condomini d'habitatges amb tipologia de cases de baixa alçada en fileres i o adossats amb espais comuns, jardins, i piscines col·lectives, desenvolupades en promoció única o sota una volumetria prefixada. L'ordenació es realitza de forma conjunta.

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
Can Sans	4c1
Can Bacardi	4c2
L'Ametllareda. Subzona 1	4c3a
L'Ametllareda. Subzona 2	4c3b
L'Ametllareda. Subzona 3	4c3c

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals.
Parcel·la mínima	art.219	400 m². 4c2: 800 m² 4c3a: L'existent. 4c3b: L'existent. 4c3c: L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.220	20,00 m. 4c2: 20,00 m. 4c3a, 4c3b, 4c3c: l'existent.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20 m.

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.
Alineació de l'edificació	art.232	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada cas, podrà coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	2p(pb+1) 06,70 m. 3p(pb+2) 09,90 m. 4c1: 2p(pb+1) 08,00 m. 4c2: 2p(pb+1) 07,00 m. 4c3a: 2p(pb+1) 07,20 m. 4c3b: 2p(pb+1) 07,20 m. 4c3c: 2p(pb+1) 07,20 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals.

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

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

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	Segons NNUU generals. 4c1: 0,80 m ² st/m ² sòl. 4c2: 0,40 m ² st/m ² sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida en els plànols d'ordenació, pel nombre de plantes. 4c1, 4c2: No se superarà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat neta per la superfície de la parcel·la. 4c3a: 1.680 m ² st/illa. 4c3b: 840 m ² st/illa. 4c3c: 2.016 m ² st/illa.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	S'admet 1 habitatge per parcel·la. En les promocions que comparteixin espais comuns en una parcel·la, la densitat no serà superior a la que resultaria d'aplicar sobre la longitud de la filera la divisió per mòduls de 5 m d'amplada. 4c1: 400 m ² sostre/hbtg. L'agrupació màxima serà de 6 habitatges. 4c2: 16 hbtg. L'agrupació màxima serà de 6 habitatges.

		4c3a: 60 hbtg (màxim 10 hbtg/illa) segons mòduls de 7,00 m d'amplada. 4c3b: 30 hbtg (màxim 5 hbtg/lla) segons mòduls de 7,00 m d'amplada. 4c3c: 49 hbtg (màxim 12 hbtg/illa) segons mòduls de 7,00 m d'amplada.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. 4c1: 30%. 4c2: 20% 4c3a: 840 m² sòl/illa. 4c3b: 420 m² sòl/illa. 4c3c: 1.008 m² sòl/illa.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà preferentment enjardinat. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art.247	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. El pati davanter tan sols podrà ser ocupat per edificacions auxiliars destinades a garatge de l'edificació. Es mantindrà preferentment enjardinat.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	Segons NNUU generals. Les fileres enretirades situades en terrenys de fort pendent ajustaran les seves alçades segons les determinacions d'aquest POUM. 4c1: 8,00 m. 4c2: 7,00 m 4c3a: 7,20 m. 4c3b: 7,20 m. 4c3c: 7,20 m.
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes ref. a parcel·la	art.250	Segons NNUU generals. Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals.
Separacions mínimes	art.252	Són les que es defineixen en el plànol d'ordenació detallada del sòl urbà segons la posició precisa de l'edificació. Les separacions entre les edificacions a l'interior d'una mateixa parcel·la respectaran les condicions de llum i vistes entre elles, de forma que la separació entre façanes principals de l'edificació no serà inferior a l'alçada de l'edificació més alta. A carrer: 4c2: 10,00 m. La separació en terrenys amb pendent superior al 30% es reduirà a la meitat. A veïns: 4c2: 5,00 m. La separació en terrenys amb pendent superior al 30% es reduirà a la meitat.

Tanques	art.253	Segons NNUU generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	En l'espai lliure de parcel·la sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. Les noves promocions no tindran una longitud superior a 50 m de front de façana.
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals. 4c1: Construccions auxiliars: ocupació 5%; distàncies: 6,00 m a carrer, i es podran adossar a la resta de límits 4c2: Construccions auxiliars: ocupació 5%; distàncies: 10,00 m a carrer, i es podran adossar a la resta de límits
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals. 4c2: S'admet únicament per l'ús de garatge envaint la franja de 10,00 m. 4c3a, 4c3b, 4c3c: S'admet una única planta d'alçada lliure mínima 2,25 m, i destinada exclusivament per l'ús d'aparcament de vehicles i per les instal·lacions tècniques.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada o coberta plana. Els materials d'acabat de la coberta inclinada serà de teula ceràmica.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals. La longitud màxima del front de façana no sobrepassarà dels 50 m.
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.

Composició de la façana	art.269	Les edificacions s'integraran en quant a materials, colors i forma i disposició de les obertures als entorns en els que s'edifiquen. Les construccions que formen part d'un conjunt més ampli, mantindran la seva composició volumètrica, de materials i colors que la resta de les edificacions del conjunt al que pertanyen. Mitjançant projecte conjunt de la filera es podran canviar aquestes condicions mantenint l'edificabilitat bàsica definida en aquest POUM.
-------------------------	---------	--

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

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant (1)	Condicionat (2)	Incompatible	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Compatible

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. 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

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

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

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

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

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

CAPÍTOL CINQUÈ. ÀREA D'HABITATGE AÏLLAT. CLAU 5

article 160. Definició i zones

1. L'àrea d'habitatge aïllat comprèn la tipologia que correspon als creixements de baixa densitat realitzats en base a edificis aïllats d'habitatges unifamiliars, envoltats de vegetació de caràcter privat. En funció de la mida de la parcel·la, s'estableixen les diferents zones a regular pel POUM. Altrament i per la seva significació en el paisatge del conjunt de Llavaneres s'estableix una subzona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional, que té per objecte protegir la casa i el seu entorn, pel seu valor paisatgístic i patrimonial que representen.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són: 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 següents zones:

- | | |
|--|---------|
| - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita | clau 5a |
| - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana | clau 5b |
| - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran | clau 5c |
| - Zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional | clau 5d |

SECCIÓ PRIMERA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA PETITA

article 161. Habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
Verge de Lourdes	5a1
Sector C	5a2
El Balís bis	5a3
Can Sans	5a4
Ordenacions en parcel·la petita	5a5

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	400 m². 5a1: 200 m². 5a2: 185 m². 5a3: 110 m². 5a4: 400 m². 5a5: 200 m².
Front mínim de parcel·la	art.220	15,00 m. 5a1: 10,00 m. 5a2: 10,00 m. 5a3: 5,00 m. 5a4: 15,00 m. 5a5: 12,00 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20,00 m. 5a5: 15,00 m.

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

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

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'edif. d'habitatge aïllada en parcel·la petita. Clau 5a.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	5a: 0,60 m ² sostre/m ² sòl. 5a1: 0,80 m ² sostre/m ² sòl. 5a2: 1,10 m ² sostre/m ² sòl, limitat a un volum edificat de 4.000 m ³ . 5a3: 0,629 m ² sostre/m ² sòl, limitat a un sostre màxim de 600 m ² 5a4: 0,60 m ² sostre/m ² sòl. 5a5: 0,80 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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 del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 150 m ² (inclosa la planta sota coberta), amb les següents limitacions: la separació, en cada planta no serà inferior al 50% de l'alçada (en pb no inferior a 1,5 m i en la planta primera no inferior a 3 m).
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	1 hbtg/parcel·la 5a2: S'admet l'agrupació de fins a 6 habitatges en renglera, amb una superfície de parcel·la de 185 m ² per cada unitat d'habitatge. 5a3: 4 hbtg. S'admet l'agrupació dels 4 habitatges en renglera. 5a4: 400 m ² st/hbtg.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	40 %. L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.

		5a1: 40%. L'ocupació no sobrepassarà dels 15 m mesurats des dels 3 m de separació del carrer. 5a2: 40% 5a3: 40% 5a4: 30% 5a5: 40%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 60% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM.	
Alç. reguladora referida a la parcel·la	art.248	6,70 m 5a1: 6,00 m. 5a2: 8,00 m. En cas de coberta inclinada, el carener no podrà sobrepassar una alçada absoluta de 9,00 m. 5a3: 9,00 m. 5a4: 8,00 m..	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU general.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	2p (pb+1). 5a3: 3p (pb+2).	
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals	
Separacions mínimes	art.252	carrer	3,00 m. 5a2: Les edificacions auxiliars se separaran 6,00 m. 5a4: Segons plànols d'ordenació.
		lateral	3,00 m. S'admeten els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima.
		fons	3,00 m. 5a2: 6,00 m.
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	Segons NNUU generals.	
Unitat mínima de projecte	art.255	En cas d'agrupació d'habitatges es requerirà un projecte unitari.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'edif. d'habitatge aïllat en parcel·la petita. Clau 5a.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima. La separació al carrer i als canvis de qualificació s'assenyala en els plànols d'ordenació. S'hi admetran els edificis d'habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima.
Edificació principal i auxiliar	art.257	S'admet 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. 5a1: S'hauran de separar 5 m al fons de parcel·la i es podran adossar al límit lateral de la parcel·la. 5a2: Serà obligatori que estiguin adossades a l'edificació principal. Es podrà adossar a la mitgera amb un projecte unitari amb la parcel·la veïna.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals. En els edificis existents de caràcter de doble habitatge unifamiliar aparellat, la creació de la planta 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	art.264	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.269	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.

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

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant (1)	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	

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

- (1) 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 on estan edificats.
- (3) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

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

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

SECCIÓ SEGONA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA MITJANA

article 162. Habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
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 parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals.
Parcel·la mínima	art.219	800 m². 5b1: les existents, amb una superfície no inferior a 800 m². 5b3a: 700 m². 5b3b: 1.044 m². 5b3c: L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.220	20,00 m. 5b3b: 26,00 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	20,00 m.

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

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

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals.
Coefficient d'edificabilitat neta	art.241	0,30 m²st/m²sòl. 5b1: 0,40 m²st/m²sòl. 5b2: 0,53 m²st/m²sòl. 5b3a: 0,44 m²st/m²sòl. 5b3b: 0,44 m²st/m²sòl. 5b3c: 0,20 m²st/m²sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.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 del present Pla, hom podrà bastir un únic habitatge d'una superfície construïda sobre rasant màxima de 200 m² (inclosa la planta sotacoberta) que mantindrà les separacions a carrer i veïns assenyalades en aquest POUM.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	1 hbtg/parcel·la. 5a1: S'admet l'agrupació de fins a 6 habitatges, amb una superfície de parcel·la de 800 m² per cada unitat d'habitatge. 5b3b: S'admeten dos habitatges per parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	20%. L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepasada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accés no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns. 5b3a a 5b3c: 22%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	6,70 m. 5b1: 8,00 m. 5b2: 6,00 m. 5b3a a 5b3c: 8,00 m.

Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals. La planta baixa no es situarà a una alçada superior a 80 cm per sobre de la rasant del carrer.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	2p (pb+1).	
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals.	
Separacions mínimes	art.252	Carrer	5,00 m.
		Lateral i Fons	3,00 m. 5b1: 5,00 m. 5b3a i 5b3c: S'admeten els edificis de dos habitatges aparellats quan cadascun per separat compleixi les condicions de parcel·la mínima. 5b3b: A les parcel·les confrontants a la carretera BV-5033, caldrà respectar la franja no edificable de 25 m des de la carretera
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	Segons NNUU generals.	
Unitat mínima de projecte	art.255	En cas d'agrupació d'habitatges es requerirà la tramitació prèvia d'un PMUOV . 5b1: Màxim 6 hbtg (parcel·la mínima/habitatge:800 m² sòl). 5b2: No s'admeten habitatges aparellats.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art.257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,00 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 m. 5b2: S'admeten garatges adossats a la mitgera de la parcel·la, sense ocupar la franja frontal a carrer. 5b3a a 5b3c: La separació serà de 3,00 m a carrer, i de 2 m a la resta de límits.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Es permet tant sols una planta soterrani
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la es lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.

Composició de la façana	art.269	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. En els àmbits de promoció unitària es procurarà respectar la integració de les noves edificacions amb l'entorn, de forma que la nova construcció s'ajusti i no desentoni amb les existents.
-------------------------	---------	--

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant (1)	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	

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

(1) 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 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.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana. Clau 5b.

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

SECCIÓ TERCERA. HABITATGE AÏLLAT EN PARCEL·LA GRAN

article 163. Habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c

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

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

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

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
Turó d'en Llull	5c1
Can Bacardi. Àmbit inferior	5c2a
Can Bacardi. Àmbit superior	5c2b
El Turó. Àmbit general	5c3a
El Turó. Àmbit habitatges agrupats	5c3b
El Turó. Permuta 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 trànsit situats entre la línia de ferrocarril i el mar estaran sotmeses a les restriccions establertes per la Llei de Costes i necessitaran autorització prèvia de la Generalitat de Catalunya en matèria de costes.

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals
Parcel·la mínima	art.219	2.000 m ² 5c1: 1.000 m ² 5c2a, 5c2b: 1.500 m ² 5c3b: L'existent. 5c3c: 1.333 m ² 5c4a: Les existents, amb una superfície no inferior a 1.000

		m ² 5c4b: Les existents, amb una superfície no inferior a 1.500 m ² 5c4c: L'existent (7.923 m ²). 5c4d: L'existent (7.029 m ²).
Front mínim de parcel·la	art.220	30 m. 5c1: 25 m. 5c4a: 20 m. 5c4b: 25 m. 5c4c: L'existent. 5c4d: L'existent.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	30,00 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Totes les actuacions que es realitzin en solars de superfície superior a 8.000 m² de sòl requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals.
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	0,25 m ² sostre/m ² sòl. 5c1: 0,40 m ² sostre/m ² sòl. 5c2a 5c2b: 0,40 m ² sostre/m ² sòl inclosa la planta soterrani. 5c3a, 5c3b, 5c3c: 0,26 m ² sostre/m ² sòl. 5c4a, 5c4b, 5c4c, 5c4d: 0,30 m ² sostre/m ² sòl. 5c5: 0,25 m ² sostre/m ² sòl. amb un volum edificat que no superi la ràtio de 8m ³ sostre/m ² sòl. 5c6: 0,20 m ² sostre/m ² sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	Segons la superfície de la parcel·la i el seu coeficient d'edificabilitat.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	1 habitatge per parcel·la. En les situacions preexistents que estiguin legalment implantades es reconeixerà la condició de multi-habitatge havent de mantenir la condició d'espais mancomunats al servei de les diferents edificacions i sempre i quan això no suposi major densitat que la que resultaria de la divisió del

		sòl en parcel·les independents. 5c3b: S'admet fins a 6 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. 5c4c: S'admeten fins a 4 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. 5c4d: S'admeten fins a 3 habitatges, sobre parcel·la única i indivisible. 5c6: S'admet l'agrupació de fins a 6 habitatges, amb una superfície de parcel·la de 2.000 m² 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 m² de sostre.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	10%. 5c1: 15%. 5c2a, 5c2b: 15%. 5c3c: 15%. 5c4a, 5c4b, 5c4c, 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 de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns. De forma justificada per una correcta i millor implantació paisatgística de les edificacions i sempre i quan es justifiqui que l'actuació no comporta una major pèrdua significativa dels arbres existents, s'admetrà una ocupació superior fins un 15% del total de la parcel·la, sempre i quan l'alçada màxima de l'edificació es limiti a una sola planta. La major ocupació requerirà la tramitació prèvia d'un PMUOV que justifiqui aquestes condicions. En aquest PMUOV, en cap cas s'admetrà, que pel desnivell de la parcel·la i pel desplegament del programa funcional de l'edificació, pugui donar lloc a un alçada aparent a l'exterior de planta baixa i una planta pis.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure. En els aterraments de parcel·la s'estarà al que es regula en el paràmetre sobre adaptació topogràfica i moviments de terres. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246 del POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	6,70 m. 5c1: 8,00 m. 5c2a, 5c2b: 7,00 m. 5c3a, 5c3b, 5c3c: 8,00 m. 5c4a, 5c4b, 5c4c, 5c4d,: 7,60 m (8,00 m a carener). 5c5: 11,00 m. 5c6: 8,00 m.

Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	2p (pb+1). 5c5: 3p (pb+2).	
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals.	
Separacions mínimes	art.252	<i>carrer</i>	8,00 m. 5c1: 6,00 m 5c2b: Segons 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. 5c3a: A les parcel·les confrontants a la carretera BV-5033, caldrà respectar la franja no edificable de 18 m des de l'aresta exterior de l'explanació carretera. 5c3b: Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. A les parcel·les confrontants a la carretera BV-5033, caldrà respectar la franja no edificable de 18 m des de l'aresta exterior de l'explanació carretera. 5c4b: 3,00 m. 5c4c i 5c4d: Segons es determini al Pla de millora. 5c6: 7,50 m
		Lateral i fons	5,00 m 5c1: 4,00 m. 5c3b: Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 5,00 m al límit lateral de cada subparcel·la de l'agrupació destinada a l'edificació. 5c4a: 4,00 m. 5c4b: Laterals: 4,00 m. Fons: Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. 5c4c i 5c4d: Segons es determini al Pla de millora. 5c5: 8,00 m. 5c6: 4,00 m
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	Segons NNUU generals. 5c2a: Serà obligatori que al llarg de tot el front de vial es construeixi un mur d'alçada mínima de 1,80 m i màxima de 3 m. Fins a 1,80 m haurà de ser de pedra o aplacat petri.	
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte. En cas d'agrupació d'habitatges es requerirà la tramitació prèvia d'un PMUOV. 5c3b: Incloent la totalitat del sòl de la zona es podran ordenar condominis amb un màxim de 6 hbtg amb un espai comunitari de vialitat d'accés i un altre com a verd privat en el que està prohibit qualsevol construcció, incloses piscines,	

		pistes esportives i similars o moviments de terres. S'haurà de redactar un Pla de millora urbana d'ordenació de volums per modificar l'estat actual. 5c4c: En el sòl comprès per tota una mateixa qualificació entesa com unitat de zona, es podran ordenar condominis amb un màxim de 4 hbtg 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. 5c4d: En el sòl comprès per tota una mateixa qualificació entesa com unitat de zona, es podran ordenar condominis amb un màxim de 3 hbtg 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. 5c6: màxim 6 unitats.
--	--	--

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació principal i auxiliar	art.257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 3,00% i una alçada màxima de 3,00 m. La seva separació als límits laterals podrà reduir-se a 1,00 m. 5c1: Construccions auxiliars: ocupació 5%; distàncies: 3,00 m a carrer i 2,00 m a la resta de límits. 5c2a: Construccions auxiliars: ocupació 5%; distàncies: 3,00 m a carrer i 2,00 m a la resta de límits. 5c2b: No s'admeten construccions auxiliars. 5c3a, 5c3c: Construccions auxiliars: ocupació 5,00 %; distàncies: 3,00 m a carrer i 2,00 m a la resta de límits. 5c3b: Construccions auxiliars: ocupació 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. 5c4a, 5c4c, 5c4d: Construccions auxiliars: ocupació 5,00 %; distàncies: 3,00 m a carrer i 2,00 m a la resta de límits. 5c4b: Construccions auxiliars: ocupació 5,00 %; distàncies: sense necessitat de separar-se del límit de carrer i 2,00 m a la resta de límits. 5c5: Construccions auxiliars: ocupació 5,00 %, sense necessitat de separar-se dels límits 5c6: Construccions auxiliars: ocupació 5,00 %, sense necessitat de separar-se dels límits.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals

Planta soterrani	art.259	Es permet tant sols una planta soterrani. En els llocs de topografia més accidentada, en substitució de terres i adossat al mur del carrer. Màxim 1 planta. 5c2a: No s'admet. 5c2b: Haurà d'executar-se en substitució de terres, d'una sola 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 de 1,80 m.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	El vol de l'edificació a l'interior de la parcel·la és lliure amb la condició de respectar les separacions mínimes i comptabilitzar a efectes d'ocupació màxima.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals..
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.269	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la 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	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	

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

conformitat amb les disposicions d'aquest POUM i les fixades per les ordenances reguladores corresponents.

(1) A totes les subzones establertes a l'apartat 2 només es permetrà l'ús d'habitatge unifamiliar.

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

Per la clau 5c6 és incompatible l'ús comercial de qualsevol tipus.

(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 el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran. Clau 5c.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU. 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 i que constitueixen elements significatius del paisatge urbà de Llavaneres i que aquest POUM proposa de mantenir com un patrimoni del paisatge urbà del conjunt de la vila.

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

2. Subzones. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El subíndex correspon a un tipus de parcel·les i construccions en les que el valor tradicional respon principalment a la relació habitatge i parcel·la, no essent prioritària la conservació de l'edificació en aquests casos, ja que el valor de l'edificació no és la principal condició d'aquesta subzona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Relació de subzones del POUM	Clau
Habitatge en parcel·la tradicional-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 parcel·lació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Es considera una condició bàsica de l'ordenació d'aquest teixit el parcel·lari actual de forma que no es podrà subdividir.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals-
Parcel·la mínima	art.219	L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.220	L'existent.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	L'existent.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

En caràcter general s'haurà de mantenir l'edificació actual, sobre tot en allò que fa referència a la volumetria exterior, podent-se modificar interiorment, sempre i quan per les condicions de la seva inclusió en el catàleg no s'assenyali el contrari. Totes les actuacions, excepte que es tracti de restauracions i rehabilitacions interiors, que es realitzin en solars qualificats de zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional, clau 5d requeriran la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

En el cas de la zona 5d i de les subzones 5d3 i 5d4, no serà obligatòria la conservació de l'edificació sempre i quan la nova ordenació proposada justifiqui que no produirà alteracions

significatives en el paisatge urbà actual havent d'ajustar la nova ordenació als paràmetres quantitius establertes en aquesta normativa

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals.
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	El que resulti de l'edificació actual i la seva potencial ampliació.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima serà l'existent. Es podrà ampliar fins un 20% més, sempre i quan el sostre actual i l'ampliació tinguin per límit els següent coeficients: Per parcel·les de fins a 400m²: 0,6 m²st/m²sòl. Per parcel·les de fins a 800m²: 0,30 m²st/m²sòl. Per parcel·les de fins a 1.200m²: 0,25 m²st/m²sòl. Per parcel·les de fins a 2.000m²: 0,20 m²st/m²sòl. Per parcel·les de fins a 4.000m²: 0,15 m²st/m²sòl. Per parcel·les de superiors a 4.000m²: 0,13 m²st/m²sòl. 5d1 i 5d2: Les possibles ampliacions quedaran condicionades a allò que estableixi el Pla especial urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic, i en cap cas es podran sobrepassar els paràmetres generals anteriors. 5d4b: 670 m² st.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	1 habitatge per parcel·la. Altrament 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 edificis existents i legalment establerts, sempre i quan es donin totes les següents condicions: - En parcel·les existents, que tinguin una superfície de sòl superior al doble de 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 dimensió dels habitatges de l'entorn. - Les unitats d'habitatge no sobrepassaran del que resultaria el menor de les següents valors: 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 m² el sostre existent.

		- La divisió en habitatges no comportarà en cap cas divisió del sòl lliure de la parcel·la o jardí, havent de mantenir una unitat d'arquitectura i espais lliures o jardí tal com està actualment. A la subzona 5d2 s'admetrà un nombre màxim de 6 habitatges.	
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	L'ocupació màxima serà l'existent. Es podrà ampliar fins un 20% més de l'actual sempre i quan el sostre actual i l'ampliació tinguin per límit els següents percentatges: Per parcel·les de fins a 400m²: 40%. Per parcel·les de fins a 800m²: 30%. Per parcel·les de fins a 1.200m²: 20%. Per parcel·les de superiors a 1.200m²: 10%. 5d1 i 5d2: Es respectarà el que s'estableix en el catàleg.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindrà amb vegetació i arbrat actuals essent considerats aquests elements vegetals part del conjunt a protegir. Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246- del POUM.	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	L'existent. Totes les ampliacions no tindran una alçada superior de 3,20 m.	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals.	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	L'existent. Totes les ampliacions no tindran un nombre de plantes superior a una planta baixa.	
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals.	
Separacions mínimes	art.252	carrer	L'existent. 5d3: 5,00 m
		Lateral i fons	L'existent. 5d3: 3,00 m.
			Les ampliacions respectaran les separacions de les edificacions de l'entorn.
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	Segons NNUU generals.	
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Posició de l'edificació	art.256	La posició de l'edificació ve determinada per l'actual edificació. En la zona 5d i de les subzones 5d3 i 5d4 s'admetrà una nova posició sempre i quan es justifiqui que la proposta no suposa modificacions substancials del paisatge urbà actual. Aquesta condició s'aplicarà igualment a les ampliacions potencials que en aquest POUM es permetin
Edificació principal i auxiliar	art.257	Les úniques construccions auxiliars seran les que es puguin construir derivades de les ampliacions regulades anteriorment.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals. L'existent.
Planta soterrani	art.259	Es permet tant sols una planta soterrani.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals. Les existents.
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals. L'existent.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals. L'existent.
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals. Els existents.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.269	Qualsevol intervenció serà respectuosa i mantindrà la composició i materials de l'edificació tradicional que es vol protegir. En el cas de la subzona 5d1 es justificarà la integració en el paisatge urbà de l'entorn.

5. Condicions d'ús de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Dominant	Condicionat (1)	Incompatible	Compatible	Incompatible	Condicionat (3)	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	

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

- (1) Segons les condicions establertes a l'apartat 4.2.
- (2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (3) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional. Clau 5d.

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU. Se'n podrà eximir del seu compliment, si la seva ubicació suposa distorsions a l'edificació patrimonial que es vol mantenir
---	---

CAPÍTOL SISÈ. ÀREA D'INDÚSTRIA AGRUPADA. CLAU 6**article 165. Definició i zones**

1. L'àrea d'indústria agrupada inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials en naus de dimensió reduïda i amb tipologia entre mitgeres o aparellades. Les zones industrials agrupades establertes en aquest POUM es diferencien entre sí segons un criteri fonamental: la proximitat o distància llunyana a teixits residencials, que establirà un règim d'usos més o menys limitat, en funció de la compatibilitat o no respecte els usos residencials. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

2. L'ús general d'aquesta àrea és l'industrial-terciari.

3. Inclou les següents zones:

- Zona d'indústria agrupada

clau 6

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA AGRUPADA

article 166. Zona d'indústria agrupada. Clau 6

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials de reduïdes dimensions i que no tenen possibilitat d'instal·lar-se en l'interior de la vila per les molèsties que ocasionen a les edificacions residencials veïnes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6.

2. Subzones. Atenent a la posició de la zona respecte el conjunt del sòl urbà consolidat es diferencien dues subzones: la indústria agrupada urbana i la indústria agrupada separada. Aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Subzona d'indústria agrupada urbana	6a
Petita indústria 1 i Petita indústria 2. Aparionada autopista	6b1a
Petita indústria 1 i Petita indústria 2. Renglera autopista	6b1b
Petita indústria 1 i Petita indústria 2. Renglera camí del Pla	6b2a
Petita indústria 1 i Petita indústria 2. Aparionada camí del Pla	6b2b

3. Condicions de parcel·lació de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals.
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals.
Parcel·la mínima	art.219	500 m ² S'admetran les parcel·les preexistents en dimensió inferior a aquesta.
Front mínim de parcel·la	art.220	20,00 m.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	25 m.

4. Condicions de l'edificació de la zona d'indústria agrupada. Clau 6.

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

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona d'indústria agrupada. Clau 6.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.

Alineació de l'edificació	art.232	L'alineació de l'edificació se situarà respectant una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	8,00 m. L'alçada aparent exterior de l'edificació que inclou l'envolvent de la volumetria total de la coberta no superarà els 10 m d'alçada. 6b1a i 6b1b: 8.00 m. 6b2a i 6b2b: 10 m. 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: Per sobre del darrer forjat i sobre l'alçada reguladora màxima, es construirà un frontal de 0,60 m amb funció d'amagar la coberta, que s'haurà d'inserir en aquest espai sense que cap element constructiu ni instal·lació sobrepassi aquesta alçada en aquest punt. Els elements tècnics de les instal·lacions, com xemeneies, ponts-grua, conduccions, etc, i altres elements necessaris que superin aquesta alçada es trobaran subjectes a una autorització especial.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals. 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 aparionades, aquesta cota es prendrà des del llindar entre les dues parcel·les, a fi i efecte que les edificacions formin un únic bloc.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	2p (pb+1). El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta.
Planta baixa referida al carrer	art.236	El nivell de la planta baixa se situarà a +/- 20 cm respecte la rasant del carrer.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals.
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	0,80 m²sostre/m²sòl.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	Segons NNUU generals.
Coef. de volum edificable net	art.243	Segons NNUU generals.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	No s'admet l'ús d'habitatge.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	50%, mantenint obligatòriament les separacions a front de carrer i fons de parcel·la.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament. 6b1a, 6b1b i 6b2a i 6b2b: Aquests espais caldrà destinar-los a jardí o arbrat, i no es podran utilitzar com a prolongació de l'activitat.
Separacions mínimes	art.252	L'assenyalada en el plànol d'ordenació del sòl urbà i en el seu defecte 8,00 m. 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.

Tanques	art.253	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 0,60 m opaques (de formigó, obra vista o pedra artificial) i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim. 6b1a, 6b1b i 6b2a i 6b2b: Les tanques es realitzaran amb murets de formigó executat in situ, d'una alçada de 0,80 m, amb possibilitat de ressalts fins a 0,40 m més en el cas de tanques laterals per l'anivellació horitzontal entre parcel·les. Per sobre de la tanca massissa s'instal·larà un sistema de tanques metàl·liques semitransparents, tipus Rivisa, Fax o similar, d'alçada màxima de 1,20 m. 6b1a: És obligatori la plantació lineal de <i>cupressus leylandii+juniperis comunis</i> en l'espai atalussat.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural de la parcel·la. Es permet la construcció d'un moll de càrrega i descàrrega de 1,40 m d'alçada, sense que això signifiqui modificació de la cota de PB a efectes de l'alçada reguladora. En cas d'anivellació de terres l'alçada màxima del mur serà 1,20 m. 6b1a, 6b1b i 6b2a i 6b2b: S'admet com a màxim els moviments de terres de $\pm 1,20$ m respecte el terreny natural. El pendent màxim dels talussos interiors serà del 30%. 6b1a: En el límit de parcel·la confrontant amb la zona de protecció de l'autopista s'admetrà un mur de contenció d'una alçada màxima de 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 perllongarà aquest talús, i es podrà rematar amb un muret 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. 6b1b i 6b2a: En la zona de separació de les parcel·les en aquestes dues subzones, per salvar els desnivell generat entre les dues plataformes veïnes, es podran realitzar murs de contenció de 1,20 m d'alçada màxima. 6b2b: Es mantindrà al màxim la topografia existent, evitant engrandir el talús existent i es plantarà una barrera vegetal. En cas de que sigui necessària una certa adaptació topogràfica, es realitzarà un talús màxim d'1/3 des de la cota d'explanació de la nau fins a la part superior del talús existent. En cas d'anivellació de terres l'alçada màxima del mur serà 1,20 m.
Unitat mínima de projecte	art.255	No s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona d'indústria agrupada. Clau 6

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació se situarà respectant la localització assenyalada en els plànols d'ordenació d'aquest POUM. L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes.

Edificació principal i auxiliar	art.257	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5,00% i una alçada màxima de 3,30 m, destinada a aparcaments, caseta de vigilància o accés o similars. 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: No s'admeten les construccions auxiliars
Planta baixa	art.258	No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art.259	S'admet una planta soterrani amb les condicions definides pel volum principal
Plantes pis	art.260	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta. 6b1a, 6b1b: La planta pis podrà situar-se fins a la cota 4,95 m des del punt de referència de l'alçada reguladora. 6b2a, 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	art.262	Segons NNUU generals. 6b1a, 6b1b i 6b2a i 6b2b: Formada per bigues planes de formigó prefabricat tipus ypsilon o similar, de formigó pretesat, amb caps preparats pel pas de canal d'aigua sobre les que es recolzaran els panells sandvitx. S'admeten lluernaris 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 colors s'han d'adaptar a l'entorn, tot evitant els colors llampants i els materials brillants.
Planta sotacoberta	art.263	No s'admet.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals.
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic. 6b1a, 6b1b i 6b2a i 6b2b: En planta sobresortiran com a màxim 0,60 m i en alçat a partir dels 4 metres respecte el punt d'aplicació de l'alçada reguladora. Prohibits en façana principal i posterior.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals. 6b1a, 6b1b i 6b2a i 6b2b: S'admet adossar a façanes laterals escales i rampes d'accés a la planta pis.
Composició de la façana	art.269	Segons NNUU generals. 6b1a, 6b1b i 6b2a i 6b2b: Es realitzarà amb els següents materials: formigó, vidre (limitat al 20% de la superfície del conjunt de les façanes), alumini i metall. Resten prohibits aquells materials que necessiten un acabat 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 sandvitx i següents materials (acer galvanitzat a l'interior -aïllament tèrmic- i xapa metal·litzada de perfil min-ona o similar a l'exterior). Els materials i 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 d'indústria agrupada urbana. Clau 6a.

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. 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)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (2)	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

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

(1) Són d'aplicació els articles 6 i 9 del decret 1/2009 d'establiments comercials i es poden implantar establiments comercials singulars (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcadors i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

(2) S'admeten sols 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 compleixi els requisits següents: justificar que l'àmbit està situat a una distància mínima de 50 metres de qualsevol zona urbana residencial; preveure un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; preveure l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

(4) S'admeten sols aquells usos i activitats que no puguin generar molèsties en l'entorn urbà residencial en el que està localitzada aquesta zona.

5.2. Condicions d'ús de la zona d'indústria agrupada separada. Clau 6b.

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	Comerç petit
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)

Comerç mitjà	Comerç gran	Ofic. 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)

Administrat.	Serv. tècnics	Estac. i aparc.	Agrícola	Ramader	Forestal	
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) S'admeten sols 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 d'indústria agrupada. Clau 6

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.282- i següents de les NNUU. 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: Es reservarà per a cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m² de sostre, i caldrà preveure un lloc d'estacionament per a càrrega i descàrrega que hauran d'ubicar-se dins de la parcel·la. 6b1a, 6b1b, 6b2a i 6b2b: màxim 1 gual/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 terciari-logístic existents actualment a la vila i les que s'estableixen de nou, complementàries de les públiques regulades dintre del sistema d'equipaments públics.

2. L'ús general d'aquesta àrea és el de serveis, terciari i equipaments.

3. Inclou les següents zones:

- Zona de terciari i dotacions privades clau 8

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES

article 168. Zona de terciari i dotacions privades. Clau 8

1. Definició. Comprèn els sòls que acullen en l'actualitat usos i activitats no residencials de caràcter privat que defineixen diferents polaritats a l'interior de la vila i que a la vegada complementen el sistema de dotacions públiques incloses dintre dels equipaments d'aquest POUM. Per l'ampli ventall d'edificacions que aquesta zona inclou serà necessària la tramitació per cada nova edificació o ampliació de les existents d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums (PMUOV) que s'ajustarà a les determinacions contingudes en aquestes Normes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

2. Subzones. Atenent a la diferent funció dels diferents serveis, aquest POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Oficines	8a
Hotels i allotjaments col·lectius	8b
Comercial	8c
Recreatiu - lúdic	8d
Esportiu	8e
Docent	8f
Cultural – social – religió	8g
Sanitari assistencial	8h
Altres o sense ús assignat	8i
Serveis tècnics	8j

Dintre de les diferents subzones s'inclouen un conjunt de serveis i edificacions de diferent naturalesa, que per la seva funció anterior o per l'assignació més concreta en el desenvolupament del pla anterior tenen assignats usos i condicions concretes que aquest Pla considera oportú mantenir per la funció que fan dintre del teixit consolidat. El llistat dels diferents sòls destinats a terciari i dotacions privades que el Pla qualifica són els següents:

- Terciari i dotacions privades en oficines:

Can Mandri 8a1

- Terciari i dotacions privades en hotels i allotjaments col·lectius:

Hotel del Parc 8b1

Can Graupera 8b2

Aparthotel Castell de Mar (s'accepta l'ús d'aparthotel) 8b3

- Terciari i dotacions privades en comercial:

L'Ametllareda 8c1

L'Ametllareda 2 8c2

- Terciari i dotacions privades en recreatiu i lúdic

- Terciari i dotacions privades en esportiu:

L'Ametllareda	8e1
El Balís	8e2
- Terciari i dotacions privades en docent:	
- Terciari i dotacions privades en cultural – social – religiós:	
Casal de Llanerers	8g1
Llar els germans Franciscans de la Creu Blanca	8g2
- Terciari i dotacions privades en sanitari – assistencial:	
Residència geriàtrica l'Oval	8h1
Residència geriàtrica La Trobada	8h2
Residència geriàtrica La Torre Gran	8h3
- Terciari i dotacions privades en altres usos:	
Serveis al polígon industrial	8i1

3. Condicions de parcel·lació de la zona 8.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	Segons NNUU generals
Parcel·la	art.218	Segons NNUU generals.
Parcel·la mínima	art.219	Es consideraran parcel·les indivisibles les existents.
Front mínim de parcel·la	art.220	Els existents.
Fons de parcel·la	art.221	Segons NNUU generals.
Fondària mínima de parcel·la	art.222	Les existents.

4. Condicions de l'edificació de la zona 8

Totes les actuacions que es realitzin en solars qualificats de zona de terciari i dotacions privades clau 8 requerirà la tramitació prèvia d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums (PMUOV) que s'ajustarà a les condicions i paràmetres d'aquesta zona i justificarà la seva integració en l'entorn en el que es vol emplaçar.

El PMUOV de forma específica s'ajustarà al que es determina al que s'estableix en aquestes Normes a l'article 246 sobre sòl lliure de parcel·la i protecció de l'arbrat.

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.
Alineació de l'edificació	art.232	En els serveis privats sobre teixits en edificació contínua l'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona confrontant.

Alç. reguladora referida al carrer	art.233	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona adjacent. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Com a norma general l'alçada màxima serà de planta baixa més dues plantes pis. No obstant això, l'alçada s'haurà d'ajustar a les condicions de l'entorn havent de justificar una major alçada en el cas que l'entorn tingui unes alçades inferior a l'assenyalada com a norma general.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.238	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació sol en els serveis privats sobre teixits d'edificació contínua i compacta.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Serà d'aplicació sol en els serveis privats sobre teixits d'edificació contínua i compacta.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals.
Coeficient d'edificabilitat neta	art.241	En els teixits d'edificació continua serà el resultant de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons s'ajustarà a les condicions de l'entorn o al planejament derivat que originà aquesta qualificació, excepte si es determina a l'apartat següent el sostre edificable màxim.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	En els teixits d'edificació continua serà el resultant de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables i en la resta de casos segons que resulti de l'aplicació de l'edificabilitat neta, excepte si a continuació s'assenyala el contrari: 8a1: 1.880,41 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8b1: 4.159,77 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8b2: 1.405,82 m² sostre. 8c1: 379,50 m² sostre. 8c2: 434,75 m² sostre. 8c3: 558,33 m² sostre. 8e1: 983,90 m² sostre. 8e2: 1.147,20 m² sostre.

		8g1: 942,77 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8g2: 735,69 m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8h1: 1.072,32, m² sostre. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8h2: 368,14 m² sostre. 8h3: 501,86 m² sostre. 8i1: 551,00 m² sostre
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei, i amb un sostre màxim del 15% del sostre total admès.
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	En els teixits d'edificació continua serà el resultat de l'aplicació de la fondària i l'alçada edificables. En la resta de casos segons s'ajustarà a les condicions de l'entorn o al planejament derivat que originà aquesta qualificació: 8a1: 35%. L'ocupació respectarà la vegetació singular i principal de la parcel·la que conforma una unitat amb l'edifici catalogat. 8b1: 20%. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8b2: 50%. 8b3: 33,44%. 8c1: 30%. 8c2: 63,89%. 8e1: 10%. 8e2: 30%. 8g1: 30%. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8g2: 35%. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8h1: 30%. Edifici catalogat, s'ajustarà al que estableix el catàleg. 8h2: 20%. 8h3: 30%.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat	art.246	Es mantindran els arbres segons el que s'estableix a l'article 246 ^h del POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.248	L'alçada s'ajustarà a les condicions de la zona confrontant. En el seu defecte s'aplicaran les alçades màximes en funció de les amplades de carrer.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.249	Segons NNUU generals.

Nombre de pl. referit a parcel·la	art.250	Com a norma general l'alçada màxima serà de planta baixa més dues plantes pis. No obstant això, l'alçada s'haurà d'ajustar a les condicions de l'entorn havent de justificar una major alçada en el cas que l'entorn tingui unes alçades inferior a l'assenyalada com a norma general.
Planta baixa referida a parcel·la	art.251	Segons NNUU generals.
Separacions mínimes	art.252	En els teixits en edificació discontinua, s'aplicaran les condicions de la zona confrontant. Caldrà si s'escau respectar els límits d'ocupació establerts en els plànols de qualificació detallada del sòl
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	Segons NNUU generals.
Unitat mínima de projecte	art.255	Segons NNUU generals.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	En els serveis privats sobre teixits en edificació contínua l'edificació es situarà sobre l'alineació del carrer, segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà En la resta dels casos s'aplicaran les condicions de la zona confrontant. Caldrà si s'escau respectar els límits d'ocupació establerts en els plànols de qualificació detallada del sòl
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals..
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.262	Segons NNUU generals.
Planta sotacoberta	art.263	Segons NNUU generals.
Volum màxim d'un edifici	art.264	Segons NNUU generals.
Regles sobre mitgeres	art.265	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.266	Segons NNUU generals.
Elements sortints	art.267	Segons NNUU generals.
Patis de llum	art.268	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.269	Segons NNUU generals.

5. Condicions d'ús de la zona 8

En cada cas dels serveis es considera obligatori l'ús i l'activitat actual assenyalat anteriorment i que identifica al servei en concret. En el cas de la dotació privada situada al polígon industrial (8i1) els usos admesos són el sociocultural, el de restauració, l'esportiu, el recreatiu i l'aparcament. La modificació o implantació d'usos o activitats, diferents dels assenyalats en el nom de subzona, comportarà la modificació puntual d'aquest POUM havent-se de justificar que els mateixos no comportaran distorsions al teixit edificat del seu entorn. (mobilitat, accessibilitat, paisatge, sostenibilitat...etc.).

Els usos principals només es podran ubicar al primer soterrani o a l'edificació sobre rasant.

Per als usos hotel·ler, i allotjaments col·lectius, recreatiu i lúdic, esportiu, docent, cultural-social-religiós, i sanitari-assistencial 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 m² de construcció sobre rasant sempre que comparteixin elements comuns d'accés i la pròpia parcel·la.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Residencial especial	Residencial mòbil	Hoteler	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

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) Es permet únicament un habitatge per parcel·la vinculat a l'explotació, vigilància o guarda del servei, i amb una sostre màxim del 15% del sostre total admès.

(2) Sols 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 (ECS), que comprenen els establiments de venda a l'engròs i, els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcadors i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i viviers.

(3) Es podrà autoritzar mitjançant un pla especial que resolgui l'ordenació, les infraestructures i els accessos i compleixi els requisits següents: justificar que es preveu un aparcament annex a l'activitat amb una capacitat d'1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim; es prevegi l'accés i sortida amb un vial de 12 m d'amplada mínima o bé amb més d'un amb una amplada mínima total de 15 m, sempre que un d'ells tingui una amplada mínima de 5 m (en aquest darrer cas, també es podran comptabilitzar vials públics o privats reservats per l'accés i evacuació en els casos d'emergència).

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 8

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

CAPÍTOL VUITÈ. ÀREA RESIDENCIAL EN CONJUNTS UNITARIS. CLAU 9**article 169. Definició i zones**

1. L'àrea residencial en conjunts unitaris inclou una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte la resta de les construccions, que van ser construïdes de forma unitària en algun moment de la formació de la vila. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són: 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 següents zones:

- Zona de conjunts unitaris

clau 9

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS

article 170. Zona de conjunts unitaris. Clau 9

1. Definició. Comprèn una sèrie de conjunts edificats, de característiques pròpies, singulars i específiques respecte la resta de les construccions, que van ser construïdes de forma unitària en algun moment de la formació de la vila. El seu valor de conjunt fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquesta àrea són: 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 POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Conjunt de cases del grup Betlem. Blocs	9a1
Conjunt de cases del grup Betlem. Habitatges unifamiliars	9a2

3. Condicions de parcel·lació de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.217	-
Parcel·la	art.218	-
Parcel·la mínima	art.219	L'existent.
Front mínim de parcel·la	art.220	L'existent.
Fons de parcel·la	art.221	-
Fondària mínima de parcel·la	art.222	L'existent.

4. Condicions de l'edificació de la zona 9 i la subzona 9a

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.228	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.229	Segons NNUU generals.
Rasant de carrer o vial	art.230	Segons NNUU generals.
Amplada de carrer o vial	art.231	Segons NNUU generals.
Alineació de l'edificació	art.232	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Alç. reguladora referida al carrer	art.233	Segons les edificacions actuals.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.234	Segons NNUU generals.
Nombre de plantes referit al carrer	art.235	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà que coincideix amb les edificacions actuals.
Planta baixa referida al carrer	art.236	Segons NNUU generals.

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
-----------	-------------	------------------------

Fondària edificable	art.238	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art.239	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art.240	Segons NNUU generals
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.242	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, definida els plànols d'ordenació pel nombre de plantes
Densitat màx. d'habitatges neta	art.244	9a1: S'admet un nombre màxim d'habitatges equivalent al legalment establert a la parcel·la. 9a2: 1 habitatge/parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.246	Segons plànol d'ordenació detallada del sòl urbà. Estarà preferentment enjardinat.
Pati davanter i posterior de parcel·la	art.247	Si n'hi ha, s'ajustarà a les determinacions generals de les NNUU.
Tanques	art.253	Segons NNUU generals.
Adaptació topogràfica i moviment de terres	art.254	En l'interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari de les finques veïnes.
Unitat mínima de projecte	art.255	La unitat mínima de projecte es correspon amb la totalitat del conjunt unitari, de forma que sols s'admetran modificacions en el cas que hi hagi una nova ordenació prevista pel conjunt unitari edificat.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 9 i la subzona 9a

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.256	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació predeterminada en el plànol de regulació del sòl urbà.
Edificació principal i auxiliar	art.257	Segons NNUU generals.
Planta baixa	art.258	Segons NNUU generals.
Planta soterrani	art.259	Segons NNUU generals.
Plantes pis	art.260	Segons NNUU generals.
Planta coberta	art.261	Les cobertes s'adaptaran a les condicions actuals existents de forma que en els projectes de remodelació o reforma no s'admetran variacions respecte la volumetria envoltant i la coberta actual.
Planta sotacoberta	art.262	Segons NNUU generals.
Volum màxim d'un edifici	art.263	Segons NNUU generals.
Regles sobre mitgeres	art.264	Segons NNUU generals.
Cossos sortints	art.265	Es respectaran els actuals.
Elements sortints	art.266	Es respectaran els actuals.
Patis de llum	art.267	Segons NNUU generals.
Composició de la façana	art.268	El tractament de les façanes pel que fa referència a materials de la façana i de les fusteries, coberta, obertures i

		composició i en general tots els aspectes exteriors de l'edificació, s'ajustaran als projectes originals que els varen originar, amb les corresponents millores tècniques del moment actual. No s'admetran altres intervencions en la façana i en l'aspecte exterior de l'edificació, que aquelles destinades a homogeneïtzar el conjunt edificat. Aquestes actuacions no cal que siguin executades per la totalitat del bloc sinó que s'admeten intervencions individuals a les construccions però sempre sota aquest principi general.
--	--	--

5. Condicions d'ús de la zona 9 i la subzona 9a

Per als usos residencial especial, hotel·ler, restauració, recreatiu, magatzems, indústria I, educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural, esportiu, administratiu i aparcament s'admetrà només un establiment per parcel·la.

Per als usos de comerç petit, oficines i serveis s'admetrà un màxim d'un establiment per cada 200 m² de construcció sobre rasant sempre que comparteixin 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

Administrat.	Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Ramader	Forestal	
Compatible	Incompatible	Condicionat (5)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	

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

(1) En la subzona 9a2 no s'admet l'habitatge plurifamiliar.

(2) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments.

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

(4) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. Es limita a la planta baixa i primer soterrani.

(5) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers per a vianants.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 9.

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

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 171. Definició, funció i objectius

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

a. Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:

- Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per a protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
- Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del TRLU.
- Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b. Aquells terrenys que el present POUM considera necessari classificar com a tals per raó de la seva necessitat per tal de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU.

c. Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.

2. En concret, les finalitats del Pla en la regulació del sòl no urbanitzable són:

a. Preservar el medi natural de Sant Andreu de Llavaneres amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

b. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.

c. Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals.

d. Protegir els espais i elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que configurin corredors ecològics territorials preservadors de la connectivitat ecològica.

e. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel TRLU, la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

f. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.

g. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLU.

3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:

- a. funció productiva: en aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
- b. funció ambiental: aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
- c. funció cultural: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge final de la ciutat i el seu entorn rural.
- d. funció lúdica: aquest sòl és també necessari per a la població com a espai d'esplai, lleure i repòs dels ciutadans.

4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit de protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els dits valors o finalitats.

5. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica també, com a sòl no urbanitzable, els hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la transposa, així com les modificacions posteriors.

article 172. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol 1 -Règim jurídic del sòl- a escala 1/12.000.

2. L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant llur inclusió en zones i sistemes i en base a les proteccions ambientals i la definició dels seus elements bàsics, que són referents en la regulació d'aquest sòl que s'estableix en el present POUM. Pel que fa referència a l'establiment de les zones específiques del sòl no urbanitzable aquest Pla defineix les següents:

CLAU	DENOMINACIÓ O NOM DE LA ZONA
10	Plana agrícola de la costa
11	Serralada de Llavaneres

4. Pel que fa referència a l'establiment i regulació dels sistemes en el sòl no urbanitzable, s'estarà a les condicions que es determinen de forma general en el Títol II, Capítol V d'aquestes Normes.

5. Altrament en l'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest Pla s'identifiquen els denominats "components de qualificació" que, suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general establerta en la qualificació del sòl no urbanitzable. Els components de qualificació es corresponen amb la cobertura vegetal del sòl i s'entenen com una regulació dinàmica del sòl no urbanitzable, precisament pel seu caràcter variable i evolutiu al llarg del temps. Les limitacions que s'imposen als diferents components de qualificació s'estableixen a cada zona concreta de les detallades en aquest POUM. Els diferents components de qualificació en les diferents àrees dels sòl no urbanitzable són les que segueixen a continuació:

CLAU	DENOMINACIÓ O NOM DEL COMPONENT DE QUALIFICACIÓ
	Components de qualificació de la plana agrícola de la costa
co	Conreus
ea	Espais arbrats
al	Alocars
sd	Serveis i dotacions privades
	Components de qualificació de la serralada de Llaveneres
eo	Espais oberts en la massa forestal
ve	Verneda
av	Avellanosa
al	Alzinars
su	Suredes
pi	Pinedes

article 173. Desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en el sòl no urbanitzable

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació, es desenvoluparà o podrà desenvolupar-se mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.
 2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i respecte dels diferents usos.
 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.
 4. Els límits pel que fa als usos admissibles en el SNU seran els que assenyalava la legislació vigent del TRLU en matèria d'urbanisme.
 5. En aquells sòls en els que el POUM ja preveu la redacció de Plans especials en instal·lacions esportives preexistents (golf, hípica i tenis) caldrà que els usos els limitin a aquest que estiguin vinculats a la pràctica esportiva segons cada cas i instal·lacions complementàries que siguin mínimes imprescindibles pel correcte funcionament de l'activitat principal. Així mateix caldrà excloure qualsevol activitat que no tingui vinculació directa amb l'esportiva principal.
- Per altra banda, i al respecte de les ampliacions potencials, en cada cas caldrà justificar de forma fefaent la necessitat d'ampliació de les esmentades instal·lacions i es limitaran a aquelles que siguin estrictament imprescindibles pels serveis tècnics i instal·lacions requerides pels usos admesos..."
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 EL SÒL NO URBANITZABLE

article 174. Definició normativa de conceptes específics del sòl no urbanitzable

Als efectes de la regulació del sòl no urbanitzable i l'aplicació de les determinacions establertes per aquestes Normes per aquesta classe de sòl, caldrà interpretar els següents conceptes de conformitat amb les definicions que s'hi estableixen en cada cas:

1. Sòl natural:

S'entén per sòl natural aquell que s'ha desenvolupat a partir de la meteorització de la roca mare local i de la seva interacció amb els processos biològics. Inclou així materials minerals, matèria orgànica i éssers vius.

El sòl es caracteritza per les característiques següents:

- Textura del sòl: Es defineix segons la relació proporcional dels diferents diàmetres de les partícules minerals que componen el sòl.
- Estructura del sòl: Originada per la combinació de l'arranjament de les partícules minerals del sòl i compostos originats per la matèria orgànica formant agregats que tenen un caràcter persistent.
- Roca mare local: Material mineral o roca aflorant que té les mateixes característiques i origen geològic que el què es troba en profunditat en el mateix lloc o que ha arribat transportat per processos naturals, ja sigui per transport fluvial, o per moviment lateral gravitacional i els processos deposicionals que es deriven, així com per transport eòlic.

2. Conreu sobre sòl natural:

S'entén com conreu sobre sòl natural aquells on el cultiu de la planta es verifica directament sobre la capa de sòl natural sense haver cap separació entre la planta i la capa de sòl. No es considera conreu sobre sòl natural aquells realitzats en hivernacles, sota malles d'ombreig, en contenidors o en taules.

3. Vegetació potencial:

S'entén per vegetació potencial el conjunt d'espècies vegetals autòctones que de manera espontània es poden desenvolupar en un indret determinat de manera estable i en funció dels factors ecològics locals com són el clima i les propietats físiques i químiques del sòl.

4. Bosc:

Superfície de terreny ocupada per vegetació dominada per arbres segons es defineixen en l'article 2 de la Llei 6/1988, de 30 de març, Forestal de Catalunya

5. Bosc interior:

Porció de bosc situada com a mínim a cent metres del seu perímetre extern.

6. Diàmetre normal:

Diàmetre del tronc d'un arbre mesurat a 1,30 m (a l'altura del pit) per sobre del terra.

7. Base agrícola:

Superfície de sòls agrícoles (terres de conreu, prats, pastures i plantacions d'arbres de fusta en terres de conreu) susceptible de rebre aplicacions de dejeccions ramaderes en profit de l'agricultura.

8. Densitat (peus/ha):

Nombre de peus (arbres) d'almenys 5 cm de diàmetre normal per unitat de superfície.

article 175. Protecció de les aigües

L'ús de les aigües superficials i subterrànies es regula per la 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..)

Les edificacions disseminades al sòl no urbanitzable caldrà que assegurin l'eliminació de les aigües residuals mitjançant sistemes de depuració adequats:

- connexió a la xarxa de clavegueram, quan sigui possible per l'existència d'un col·lector territorial proper.
- depuració mitjançant sistemes biològics, preferentment de filtres verds, utilitzant línies de tractament que suposin un consum energètic i una producció de fangs mínima quan es tracti de conjunts d'edificacions situades en sòl rural.
- quan no sigui possible cap dels dos supòsits anteriors, depuració mitjançant sistemes de tractament biològic amb les característiques tècniques necessàries per assegurar un afluent que compleixi les condicions establertes per la legislació vigent en matèria d'aigües residuals.

Tanmateix, el sistema de depuració escollit haurà d'assegurar un afluent que compleixi els paràmetres de depuració de les aigües marcats per la legislació vigent. Les activitats i edificacions disseminades en el sòl no urbanitzable, independentment de llurs característiques, han de resoldre el tractament de les aigües residuals que s'aboquen mitjançant sistemes que garanteixin, almenys, el compliment dels paràmetres de qualitat establerts al Reglament de domini públic hidràulic. Altrament es recomana que els nivells màxims s'adaptin als establerts en la directiva marc europea:

	Reglament Domini Públic Hidràulic	Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües
DBO ₅	40 ppm	25 ppm
Sòlids en suspensió	80 ppm	35 ppm
Nitrogen total	15 ppm	15 ppm

Les activitats classificades com a potencialment contaminants requeriran, per a la seva instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'administració que correspongui dels tractaments previs a l'abocament necessaris per a descarregar els seus afluents amb els nivells de qualitat marcats per la legislació vigent .

Totes les activitats ubicades al terme municipal, qualsevol quines siguin les seves característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocament d'aigües residuals de tal manera que eviti la contaminació del medi. Sense prèvia autorització de permís d'abocament del Consell Comarcal, l'Ajuntament no autoritzarà l'obertura, ampliació, modificació o trasllat de cap establiment.

2. Regulació d'obres hidràuliques de reg:

La construcció d'un embassament de reg requerirà la sol·licitud de llicència municipal i, quan ho determini la llei, l'informe favorable de l'administració competent; molt especialment pel que fa a

la prevenció de ruptura. La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol on s'especifiqui el disseny de la sortida d'aigües amb filtres de grava o qualsevol altre sistema filtrant, que assegurï la sortida d'aigua sense materials en suspensió que puguin provocar obturacions dels sistemes de reg. A més a més s'hauran de dissenyar sistemes de protecció dels amfibis com rampes de sortida de l'aigua (de fusta o de pedres) amb un pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubetes a una cota inferior a la cota de sortida de l'aigua, que assegurin la persistència d'aigua un cop l'embassament és buit.

Es prohibeix l'addició de productes químics (fertilitzants o fitosanitaris) a l'aigua de l'embassament, que puguin suposar un perill per a la salut humana o per a la vida silvestre, en cas d'immersió en l'aigua de l'embassament.

Es prohibeix qualsevol activitat que alteri significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls (escorrentia, infiltració, etc.).

article 176. Normes relatives als residus

1. Residus agraris i ramaders

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establerts per la legislació vigent, que assegurin una gestió adequada, en funció del tipus d'explotació, dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, del afluent de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de càrrega i descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions del sistema fluvial, xarxa hídrica, les zones tipificades com a vulnerables i en aquelles on les condicions específiques d'usos d'aquesta regulació es prohibeix específicament.

Per tal d'evitar que una mateixa parcel·la rebi dejeccions ramaderes de més d'una explotació, cada Pla de Gestió haurà de demostrar que les terres agrícoles incloses com a base agrícola del Pla no formen part de cap altre Pla de Gestió de dejeccions ramaderes.

2. Productes agroquímics

Es prohibeix l'abandonament d'envasos de productes agroquímics i la neteja de cubes aplicadores de fertilitzants i fitosanitaris en cursos d'aigua, naturals o artificials.

3. Residus de la construcció

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions contingudes en la legislació aplicable en matèria d'enderrocs i residus de la construcció.

La sol·licitud de llicència municipal per a l'enderrocament, l'excavació i la construcció de noves obres ha d'anar acompanyada d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran en les operacions d'enderroc, excavació o construcció, les operacions de destriament o recollida selectiva projectades pels residus que es generin i les instal·lacions de reciclatge o disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.

El productor dels residus per enderrocs, noves construccions o excavacions té l'obligació de dipositar una fiança en el moment d'obtenir la llicència municipal, acord amb la legislació vigent en matèria de residus de la construcció.

4. Emplaçament d'infraestructures de tractament de residus:

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació de qualsevol tipologia de residu hauran d'obtenir autorització ambiental en base al que determina la legislació sectorial d'aplicació matèria ambiental. Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus hauran d'obtenir llicència municipal d'activitat i se sotmetran al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental. Seran considerades infracció urbanística les instal·lacions o equipaments que desenvolupin activitats de tractament, emmagatzematge o eliminació de residus i que no disposin de llicència municipal i podran ser clausurades immediatament. L'Ajuntament afavorirà les iniciatives que tinguin per objecte la recuperació, reutilització i valoració dels materials residuals.

Es prohibeix l'eliminació, mitjançant deposició, de residus en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'administració que correspongui, així com la descàrrega en dipòsits o abocaments particulars de qualsevol tipus de residus diferents a aquells que hagin pogut ser motiu d'autorització.

Les instal·lacions de tractament de residus requeriran l'elaboració d'un pla especial urbanístic on es consideri, entre altres qüestions tècniques, l'impacte ambiental de l'activitat i les mesures correctores a introduir, amb especificació del destí final dels residus tractats.

article 177. Protecció de la biodiversitat

1. Protecció de la flora, la fauna i els hàbitats naturals

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a hàbitats d'interès comunitari.

Es consideraran objecte d'especial protecció els enclavaments existents de vegetació singular formats per alocars, verneda sigui quin sigui el seu estat de conservació, avellanoses i arbres i arbredes d'interès local o comarcal. Podran tenir aquesta mateixa consideració altres enclavaments que es defineixin en el futur, arrel de l'ampliació del coneixement sobre el territori o de l'aplicació de nous criteris de definició de la singularitat.

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà establir mesures de protecció de sectors territorials concrets on es trobin els enclavaments de vegetació singular i afavorir-ne la conservació i desenvolupament, si escau.

2. Manteniment dels marges del conreus

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat, es procurarà pel manteniment de la vegetació i els arbres que apareixen en els marges dels conreus. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual. Els arbres autòctons dels marges de camins, conreus i xarxa de reg es protegeixen específicament. Quan quedin afectats per les obres de millora de les infraestructures, caldrà justificar la impossibilitat tècnica de mantenir-los, per obtenir la llicència municipal.

Es recomana no cremar i/o aplicar productes herbicides als marges amb vegetació de les parcel·les. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació per afectar la productivitat del conreu es prioritzaran les actuacions de control selectiu mitjançant desbroçament manual o sega

3. Protecció de l'arbrat

Concepte d'arbre singular: L'ajuntament elaborarà el catàleg d'arbres singulars de la vila de Llavaneres. Fins la redacció d'aquest document, i sense ser exhaustius els criteris que es podran fer servir per la identificació d'arbres singulars són els que segueixen a continuació:

Diàmetres normals en centímetres a partir dels quals un arbre d'una espècie determinada assoleix la categoria d'arbre singular:

Espècie	Diàmetre
Pinus halepensis	40
Pinus pinea	50
Quercus humilis	25
Quercus ilex	25
Altres espècies	60

*Taula provisional mentre l'Ajuntament no disposi de catàleg d'arbres singulars

Els arbres singulars, obligatòriament s'han de trasplantar o de realitzar plantació de restitució.

S'ha de mantenir viu en cas d'obres a menys de 4m de distància del tronc. En cas de mort com a conseqüència de les obres o d'altres actuacions dutes a terme, cal realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie, en el lloc indicat pels serveis tècnics de l'Ajuntament. La quantitat d'unitats d'arbres de la plantació de restitució s'ajustarà a la fórmula següent:

$$N = X - D$$

Essent:

N = nº d'arbres que s'han de plantar en concepte de restitució.

X = diàmetre normal de l'arbre singular en centímetres.

D = diàmetre normal de l'arbre a plantar en concepte de restitució.

Únicament poden complir aquesta fórmula els exemplars que superen els 130 cm. d'alçada des de la superfície del medi de conreu.

4. Permeabilitat biològica de les infraestructures i els tancaments

La implantació de noves infraestructures lineals al territori (carreteres, ferrocarril, etc), o la reforma de 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 separin dues àrees d'interès natural.

Sempre que sigui necessari realitzar terraplens, desmuntatge, escombraries o superfícies ocupades pel parc de maquinària, caldrà assegurar la seva revegetació amb les mateixes espècies de la zona, amb una densitat adequada, determinada pels serveis municipals competents.

Les obres de drenatge que es realitzin a les noves infraestructures hauran d'estar adaptades a la protecció de la fauna: sempre que sigui possible, la inclinació de les parets de les obres de drenatge no superarà els 15 ° de pendent i tindrà una textura superficial de les parets rugosa, formada per 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 fauna terrestre. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra de 25 cm d'alçada i 1m² de secció.

5. Control de la introducció d'espècies invasores

Amb l'objectiu d'evitar nous impactes derivats de l'alliberament d'espècies potencialment invasores, queden prohibides les activitats econòmiques de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc respecte a les espècies autòctones..

article 178. Protecció dels sòls i el relleu

1. Queden prohibides les activitats que comportin l'erosió o l'alteració de la textura natural del sòl més enllà dels percentatges i condicions establerts en la regulació específica de cada zona de sòl no urbanitzable. Els moviments de terra que suposin alterar la cota del terreny més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 187.2.f) TRLU.

2. En cas de realitzar moviments de terres i actuacions de millora de les propietats del sòl, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

3. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de 3 metres d'alçada. 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 de 1,50 metres cal preveure, forçosament, una solució en talús. Els talussos generats tindran un pendent màxim del 60% i caldrà mantenir una distància mínima de 5 metres entre talussos. Així mateix s'hi realitzarà la plantació d'arbrat i d'altra vegetació arbustiva en tota la seva extensió, la qual serà exclusivament d'espècies autòctones.
- Per a desmunts o terraplens que donin lloc a salts topogràfics de menys de 1,50 metres 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 m²; tanmateix, la dimensió de les pedres podrà ser superior sempre i quan es cobreixi amb vegetació.
- No s'admetrà, 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 els hàbitats o a la restauració del paisatge tradicional.

5. En l'àmbit de tot el municipi es prohibeix qualsevol activitat que pugui comportar de forma directa o indirecta alteració o deteriorament substancial dels elements geològics i, en especial, de cursos d'aigua, de fonts, i de formes erosives del granit, i no es permet la recol·lecció de microformes del relleu granític, com són boles, cassolotes i altres morfologies granítiques similars

article 179. Protecció del paisatge

1. Qualsevol activitat o implantació d'usos al territori o a l'edificació haurà de realitzar-se de manera que se'n minimitzi l'impacte negatiu sobre el paisatge.

2. Es prohibeix tota implantació de nous elements que, per la situació, alçada i volum, puguin limitar els camps visuals generals, alterin l'harmonia del paisatge i en desfigurin les perspectives. En aquest sentit, es prohibeix la localització de qualsevol construcció o instal·lació l'alçada de la qual ultrapassi el punt culminant de turons, colls i carenes.

3. Es tindrà especial cura amb la implantació de les tanques de forma que les tanques requerides per les pràctiques agrícoles i ramaderes, la protecció d'instal·lacions i equipaments i la preservació de la intimitat

dels habitatges, adequades a la naturalesa del bé a preservar, es realitzaran d'acord amb les tipologies i materials tradicionals o mitjançant alternatives i disposicions que garanteixin un impacte visual mínim.

Les tanques no podran constituir un obstacle visual, ni comportaran cap alteració de la percepció del paisatge preexistent, i compliran les condicions establertes en l'article 177.4 d'aquesta normativa, quant a la permeabilitat biològica. En aquest sentit, les activitats que requereixin una barrera visual més compacta al seu entorn, prèvia justificació de la necessitat funcional d'aquest requeriment, hauran de resoldre-ho amb la plantació d'arbrat, evitant la formació de fileres o d'altres ordenacions regulars, o la disposició de tanques opaques.

article 180. Altres normes relatives a la protecció ambiental.

1. A més del compliment de les condicions de protecció ambiental establertes en els articles anteriors, caldrà a més que es compleixin totes aquelles determinacions establertes en la legislació sectorial relativa a:

- la contaminació lumínica
- contaminació atmosfèrica (emissió de fums, pols etc...)
- contaminació acústica que siguin d'aplicació en el sòl no urbanitzable
- contaminació d'olors
- radiacions electromagnètiques.

2. Pel que fa a les àrees establertes en la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per 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 següents àrees:

Afecció		
Acústica	A. Zona de sensibilitat acústica alta	Serralada de Llavaneres
	A. Zona de sensibilitat acústica alta	Plana agrícola de la costa
Lumínica	E1. Àrees en les quals només es pot admetre una brillantor mínima	Serralada de Llavaneres
	E2. Àrees en les quals només es pot admetre una brillantor reduïda	Plana agrícola de la costa

CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 181. Categories del sòl no urbanitzable

A partir de l'anàlisi i reconeixement de les àrees homogènies reconegudes en aquest POUM i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biogeogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen les següents categories de sòl no urbanitzable, reflectides en els corresponents plànols d'ordenació

- Plana agrícola de la costa, clau 10.
- Serralada de Llavaneres, clau 11.

article 182. Plana agrícola de la costa, clau 10

1. Comprèn els terrenys del municipi situats en la part baixa del terme municipal, propera a la costa i majoritàriament destinats al conreu agrícola. Aquests sòls constitueixen un espai obert d'una gran importància territorial tant pel seu valor agrari, econòmic com ambiental per constituir separadors de la taca urbana dels teixits residencials que històricament s'han situat sobre la primera línia de mar.
2. Els sòls de la plana agrícola de la costa, venen regulats de forma concordant i en la seva major part, pel Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC) i les actuacions que s'hi realitzin s'hauran d'ajustar al que es regula en aquest POUM i en aquell document urbanístic.
3. Els sòls inclosos en la plana agrícola de la costa, es regularan, de forma més especial i particular amb el conjunt dels sòls inclosos en aquesta categoria agrícola en el municipi de Mataró, mitjançant tramitació conjunta del Pla especial de desenvolupament i millora agrícola de les Cinc Sènies i /o la redacció de un pla especial Específic Agrícola.

article 183. Serralada de Llavaneres, clau 11

1. Comprèn el sector del municipi format pels vessants de la serralada Litoral, ocupats majoritàriament per boscos que allotgen bona part de la biodiversitat present al municipi i els hàbitats d'interès comunitari, definits d'acord amb la Directiva Hàbitats, així com algunes espècies animals de major interès. El seu valor radica en l'extensió de la massa boscosa continua que, a més, manté continuïtat amb els boscos de la serra del Corredor
2. Per la seva posició territorial i per la seva especial significació en el conjunt del territori, es promourà la inclusió d'aquests terrenys dins de l'àmbit del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre i el Corredor. El règim de protecció que s'estableixi amb el Pla especial indicat no podrà suposar disminució del grau de protecció establert per aquest POUM. Mentre no es produeixi la inclusió d'aquest sector en el Pla especial, regiran les determinacions indicades en aquest POUM.
3. Aquest terrenys que s'inclouen a l'espai Serres del Litoral Septentrional (codi ES5110011) de la Xarxa natura 2000 seran d'aplicació les directrius per a la gestió dels espais de xarxa natura 2000, aprovades per l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC)

article 184. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable de Sant Andreu de Llavaneres, que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el SNU, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
 - a. Estructura de la propietat del sòl.
 - b. Camps de conreu i geometria de marges i ribes.
 - c. Elements naturals de la topografia: carenes i turons.
 - d. Xarxa viària rural.
 - e. Xarxa hidrològica i hidràulica: torrents i desguassos
 - f. Masses forestals i bosc interior.
 - g. Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
 - h. Masies i cases rurals.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

article 185. Estructura de la propietat del sòl

1. Aquest Pla estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable, d'acord amb allò previst a l'art. 47 TRLU.
2. La finca mínima en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal, establertes 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 POUM 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 serà de 3 Ha) i de 25 Ha en els sòls de la serralada de Llavaneres. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot el que s'assenyala en l'article 196 del TRLU respecte la indivisibilitat de parcel·les i 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 tanmateix la superfície restant de la finca matriu, resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona.
5. En qualsevol cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a un vial públic.
6. Caldrà acreditar la inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la divisió. Les finques resultants esdevenen indivisibles. Quan es

produeixi la transmissió d'una finca que no compleixi la condició de finca mínima segons les prescripcions d'aquest article, per qualsevol títol, aquella serà inedificable a tots els efectes.

7. Les segregacions i agregacions en el sòl no urbanitzable, en tot cas, estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal.

article 186. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes

1. Aquest Pla d'ordenació estableix dintre dels seus objectius, la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. El Pla procurarà per que la mecanització del camp, en aquells espais més rics paisatgísticament assenyalats anteriorment, no comporti una alteració substancial de la fesomia dels conreus, de manera que la dimensió dels camps i la superfície ocupada per vegetació seminatural dels marges es mantingui sensiblement en el conjunt i de forma més particular en aquells espais de paisatge més fràgil.

2. D'acord amb l'apartat anterior, els conreus tradicionals en feixes que encara resten, són elements d'especial protecció en general i de forma particular en les zones de major interès paisatgístic, de forma que estan prohibides aquelles actuacions que modifiquin substancialment el conjunt dels camps de conreu i de la geometria del seus marges i feixes.

article 187. Elements naturals de la topografia: carenes i turons

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn i, en general, totes aquelles finques amb un pendent superior al 50% que també configuren el paisatge del terme municipal.

2. Els elements naturals de la topografia, es consideren inedificables a tots els efectes.

3. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris en tot el sòl no urbanitzable del municipi, 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 el sòl no urbanitzable se situaran en els terrenys menys exposats visualment i, en especial, es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny, d'acord amb les determinacions de preservació del paisatge definides a l'article 179.2 d'aquesta Normativa.

article 188. Xarxa viària rural

1. La definició de la xarxa viària rural i llurs condicions d'ordenació, vénen regulats com a sistema viari i queden explícitament reflectits en el plànol de Regulació i ordenació del sòl no urbanitzable a escala 1/8.000.

2. L'amplada dels camins rurals serà, en general, de 5 m mínims/ màxima 7 m d'amplada, excepte si en el plànol d'ordenació s'assenyala una distància major. Els camins rurals hauran de tenir la base en bon estat i ser convenientment senyalitzats.

3. Respecte l'eix dels camins s'estableixen les següents línies:

	Plana agrícola de la costa	Serralada de Llaveneres
Línia de posició de tanques de finques	4,00 m	5,00 m
Línia de distància mínima de les edificacions	9,00 m	15,00 m

A la serralada de Lllavaneres, i de forma excepcional, a fi i efecte de garantir un menor impacte paisatgístic pel fet de comportar 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 un mínim de 5,00 m de l'eix del camí

4. L'ajuntament procurarà pel manteniment en bon estat de la base dels vials i tenir convenientment senyalitzats els camins de la xarxa bàsica i secundària, per regla general de caràcter públic, si no es demostra el contrari.

5. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els plans especials urbanístics que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els plans de gestió forestals o 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 hauran de respectar el sentit general del traçat (origen-destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural, ...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.

7. En el ferm de les vies rurals i itineraris paisatgístics situades en indrets de marcat significat paisatgístic o territorial es procurarà que la capa de rodadura de les vies on s'admeti la circulació de vehicles podrà ser estabilitzada amb additius, però es procurarà evitar que estigui constituïda per aglomerats bituminosos, formigó o tractaments superficials amb lligants asfàltics.

8. D'acord amb l'article 54 del RLU, 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 o bé de l'aprovació del projecte mitjançant el procediment previstos en els articles 48 del TRLU i 57 del Decret 305/2006, la qual cosa sens perjudici de les autoritzacions de l'Administració Forestal que siguin preceptives.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o si fos el cas, les mesures correctores que els pal·liïn.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest Pla i pel seu futur desenvolupament.

9. En aquells sectors, on aquest Pla d'ordenació preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un pla especial urbanístic, serà aquest instrument, el que definirà exactament la jerarquia de la xarxa viària i dels camins rurals del sector que es desenvolupi, així com el traçat, amplada i característiques dels camins amb criteris objectius i de servei a les explotacions agràries o forestals de l'àmbit de planejament que es desenvolupi, respectant, però, la xarxa viària bàsica, que tindrà la condició d'indicativa.

Així mateix, el pla especial urbanístic corresponent haurà de garantir la 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 camins rurals solament podrà portar-se a terme, sempre i quan es respecti la xarxa viària bàsica prevista per aquest Pla i el seu futur desenvolupament. Aquestes actuacions requeriran llicència municipal prèvia, la qual tindrà caràcter discrecional. En aquests casos les determinacions previstes per aquest Pla d'ordenació en aquesta matèria, tindran caràcter indicatiu.

article 189. Xarxa hidrològica i hidràulica: torrents i desguassos

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en aquestes normes, relatiu al Sistema Hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació.
2. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula 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 autorització de l'organisme de conca.
3. D'acord a la legislació sectorial actualment vigent, no pot realitzar-se cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5 m de l'aresta exterior de la llera dels torrents i rieres reconeguts als plànols d'ordenació i en tot cas, segons l'art. 9.2 del TRLU, és prohibeix expressament urbanitzar i edificar en zones inundables. Així mateix, serà preceptiu el permís de l'organisme de conca per a qualsevol actuació en la zona de policia, és a dir, dins els 100 metres següents a banda i banda de la llera segons es regulen en el article 120- i 121- d'aquestes Normes.

article 190. Masses forestals i bosc interior

1. Les masses forestals consolidades i, especialment, les de bosc interior, es consideren elements naturals que cal protegir.
2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest Pla en relació a aquestes masses forestals i bosc interior, és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.
3. En les àrees forestals, s'admetrà l'explotació forestal si aquesta no compromet la persistència de la massa forestal i compleix el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari l'autorització de l'Administració forestal. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per a la prevenció d'incendis.
4. Es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals.

article 191. Elements i edificacions d'interès històric, tradicional o paisatgístic

1. Es referencien en els plànols d'ordenació, aquells elements o edificacions que cal preservar o recuperar, per llur especial interès històric, tradicional i/o paisatgístic.
2. D'acord a l'apartat anterior, l'anomenat "Catàleg de béns protegits" testimonia l'existència en sòl urbà o no urbanitzable d'elements valuosos del patrimoni que cal preservar per raons històriques, tradicionals i/o paisatgístiques. Sens perjudici del compliment de les condicions de protecció que en tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determini en la legislació sectorial i si s'escau, en el pla especial

que ho desenvolupi, la rehabilitació d'aquests edificis o elements ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinada al Catàleg de béns protegits.

3. El conjunt d'elements inclosos al Catàleg de béns protegits en sòl no urbanitzable, són els següents:

01	CB_S01	Can Montalt del Bosch
02	CB_S02	Can Tintoré o Can Casals del Torrent
03	CB_S03	Can Cabotí
04	CB_S04	Can Solà
05	CB_S05	Can Cabot de Munt
06	CB_S06	Can Rogent
07	CB_S07	Can Lloreda
08	CB_S08	Capella de la 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. Registre de masies i cases rurals

1. El registre de masies constitueix un inventari de les masies i cases rurals existents en els sòl no urbanitzable i formen la base del que ha de ser el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable establert pel TRLU i inclou el conjunt d'edificacions que cal preservar o recuperar per llur interès arquitectònic, històric i/o paisatgístic i per correspondre a una estructura correcta de colonització del territori, d'acord amb el que preveu l'article 50.2 i 47.3 del TRLU.

2. El conjunt d'edificacions incloses al Registre de masies i cases rurals que incorpora aquest POUM són les següents:

Codi	Nom	Codi	Nom	Codi	Nom	Codi	Nom
1	Can Montalt	7	Can 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 Can Catà de la Vall	17	Can Regadiu		
6	Can Rogent	12	Can Berenguer	18	Can Marco		

3. 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 cada edificació, tal com assenyala la

mateixa legislació vigent, essent la inclusió en aquest registre de masies i cases rurals, un títol legitimador dels valors arquitectònics, històrics i/o paisatgístics que s'assenyalen en el TRLU.

4. En la potencial ampliació dels elements catalogats, prevista en l'article 196, es minimitzarà l'afectació sobre la vegetació arbòria preexistent i els terrenys de pendent elevat, tot garantint el compliment de la normativa vigent sobre riscos naturals (inundabilitat, incendi forestal, etc.)

CAPÍTOL QUART. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

article 193. Disposicions generals

1. Les intervencions en el sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos i complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest POUM, i les determinacions específiques per a cada zona.
2. D'acord a l'art. 47 TRLU (modificat per la Llei 3/2012), en el sòl no urbanitzable únicament es poden 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 a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.
 - d) Les actuacions específiques per a destinar el sòl no urbanitzable a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, són d'interès públic: 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 instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti; b) Els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans; c) Les infraestructures d'accessibilitat; d) Les instal·lacions i les obres necessàries per a serveis tècnics com les telecomunicacions, la infraestructura hidràulica general, les xarxes de subministrament d'energia elèctrica, d'abastament i 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, ultra 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: 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'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.; b) Les construccions destinades a 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, el manteniment i el funcionament de les obres públiques; e) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.

3. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent 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 dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
4. Les intervencions en les construccions, instal·lacions i serveis en el sòl no urbanitzable s'estaran al que es determina a l'article 3.1 sobre estudi d'impacte i integració paisatgística i al que es regula a l'article 3.2 Edificacions agràries en el paisatge rural, que es regula a 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 usos d'interès públic, s'ajustarà als procediments previstos en els arts. 48, 49 i 50 TRLU.

article 194. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o d'explotació de recursos naturals

1. Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.
2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a. Magatzems: Són aquelles instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Els paràmetres i condicions generals d'aquestes edificacions s'estableixen a continuació. En cada zona del sòl no urbanitzable, es poden precisar o ajustar aquestes condicions generals. Tots els magatzems, als efectes d'una correcta integració en el territori, en el cas de disposar de finestres per ventilació i il·luminació, les disposaran a una alçada superior a 2 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 màquines: El destí d'aquesta construcció ha de ser la guarda i custòdia de les eines i maquinaria necessària per l'explotació de l'activitat agrícola. La seva superfície construïda màxima serà de 25 m², excepte en el cas de les grans produccions agràries que es justificarà en funció de les necessitats funcionals de la mateixa producció i segons el dimensionat que es detalla posteriorment. En cap cas s'admetran aquestes construccions en finques inferiors a 5.000 m².
- Magatzem de productes agraris: El destí d'aquestes construccions serà l'emmagatzematge de la producció agrícola i, per tant, el seu dimensionat anirà associat directament al tipus de producció agrària i a l'extensió de la unitat productiva associada al mateix magatzem. La superfície construïda màxima es limitarà al següent:
 - En finques fins a 10.000 m² no s'admetan.

- En finques a partir de 10.000 m², s'afegiran, a un mínim de 50 m², 25 m² més de magatzem per cada hectàrea de terreny que passi dels 10.000 m² inicials. En cap cas se superarà una superfície construïda total de 200 m².

Els magatzems de productes agraris tan sols s'admetran en el cas de que es justifiqui el conreu de la terra, i a aquest efecte, amb la sol·licitud de la llicència, s'acompanyarà un informe sobre les característiques productives de la finca, que serà emès pel Departament de la Generalitat competent en la matèria.

L'alçada habitual serà sols 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 planta baixa i una planta pis amb una alçada inferior a 7,00 m sempre que es demostrï que no genera distorsions en el paisatge en el que s'ubiqui i que es troba en situacions poc exposades visualment des de les carreteres, punts elevats i d'altres espais de domini visual. (aportaran fotografies a l'efecte de justificar aquest emplaçament).

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 l'engreix de bestiar. Les construccions pecuàries o ramaderes en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- Les granges industrials s'admeten en el terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres a una distància no inferior a 1.000 m de qualsevol sòl urbà o urbanitzable que es delimita en aquest POUM. En el municipi de Sant Andreu de Llavaneres tan sols es permet l'activitat pecuària quan sigui d'explotació familiar i estigui vinculada a una explotació agrícola.
- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
- S'ha de garantir una instal·lació adequada per a emmagatzemar els purins i fems i una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.
- En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, a més de les edificacions principals, totes les altres auxiliars i complementàries, la localització respecte a tota la resta d'edificis situats en finques veïnes de cent metres (100 m.) de radi, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150 m.).
- Condicions de superfície de les noves construccions destinades a granges d'explotació: La superfície màxima serà de 200 m² de sostre. En cap cas s'admetran edificacions en finques inferiors a 5.000 m². L'alçada habitual serà sols de planta baixa amb una dimensió no superior a 5,00 m, mesurats en el punt més alt de la coberta. Respecte les granges actuals incloses dintre d'aquest àmbit tan sols s'admetran obres de reforma o rehabilitació del sostre actual, i les possibles ampliacions vindran condicionades a la millora substancial de les condicions mediambientals de les actuals instal·lacions. En cas contrari no s'admetran ampliacions.
- Les possibles ampliacions (que facin referència a la part de la granja que puguin ser considerades molestes o nocives per i l'ús residencial o d'habitatge) de les granges actualment existents, s'admetran tan sols en els terrenys situats a una distància superior a 500 m de qualsevol sòl classificat d'urbà o urbanitzable per aquest POUM. Les ampliacions i l'edificació existent, compliran amb les limitacions màximes de separacions, ocupació, finca

mínima i demés condicions establertes anteriorment. Les ampliacions que se sol·licitin en la franja entre els 500 i 1.000 m respecte el sòl urbà o urbanitzable, vindran condicionades a la millora substancial de les condicions mediambientals de les actuals instal·lacions.

- 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 pel conreu protegit. S'entén com hivernacle tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçària superior a un metre.

Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions establertes per la legislació sectorial d'aplicació i de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest Pla, les següents condicions:

- Ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.
- Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.
- Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

La intensitat o percentatge màxim d'activitat destinada al conreu protegit no s'estableix per finca o unitat productiva, sinó que s'estableix per àmbits territorials superiors, ja que així es contempla el principi de diversitat agrícola existent dintre de les diferents finques i al mateix temps perquè l'impacte i incidència dels hivernacles ve directament relacionat amb el control general sobre l'explotació de determinats territoris.

La intensitat de conreu protegit per unitat territorial s'estableix com el percentatge màxim de superfície d'hivernacle que es pot localitzar dintre de cadascuna de les unitats territorials en les que se subdivideix el sòl inclòs en la plana agrícola de la costa. L'ocupació màxima del conreu protegit per unitat territorial respecte el conjunt del sòl no serà superior al un 10% de la superfície total de la unitat territorial. A aquest efecte s'entén per unitat territorial els dos territoris de la plana agrícola de la costa a llevant i a ponent de la riera, entenent que la superfície de la unitat territorial correspon a la superfície classificada de no urbanitzable i aplicada de forma individual per cada peça de sòl de llevant i de ponent.

Pel que fa referència a ocupació màxima a l'interior de la finca i separacions a veïns, la instal·lació dels hivernacles, se situaran sempre amb la lògica de la producció agrària, no generant servituds d'ombra sobre les finques veïnes. D'aquesta forma no s'estableixen separacions a l'interior de finques d'una mateixa propietat, ni entre finques d'una mateixa explotació productiva. La separació dels hivernacles respecte altres propietats o altres explotacions productives garantirà una separació no inferior a la mateixa alçada de l'hivernacle ni en cap cas inferior a 3 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, SIG, mantindran actualitzada la presència del conreu protegit, en el que s'inclouran les altes i les baixes, portant així un "registre d'hivernacles" en el que reflectir les altes i les baixes que es puguin introduir en el període de vigència d'aquest POUM.

Per tal de realitzar una correcta gestió de les aigües de desguàs, serà necessari:

- Les aigües de pluja que caiguin sobre les cobertes dels hivernacles, hauran de ser conduïdes a la capa freàtica, bé directament per filtracions en el terreny, bé artificialment, mitjançant un pou, o hauran d'ésser utilitzades pel reg, mitjançant dipòsits, cisternes o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua en finques veïnes o en camins i rieres, ja que aquest comporta un desaigüat ràpid al mar. En les noves instal·lacions pel conreu protegit, en cap cas s'admetran instal·lacions que no disposin d'algun sistema de gestió racional d'aigua de pluja.
- En cas de cultiu hidropònic es prohibeix el drenatge obert a les rieres degut a l'alta concentració de contaminants. Les solucions nutritives sobrants s'han de recollir en dipòsits i a la vegada optar per alguna de les dues solucions següents:
 - Establir un circuit tancat i bombejar-ho cap al dipòsit amb la solució mare per la seva reutilització. Quan ja no es pugui reutilitzar (cada 10 regs) s'ha d'utilitzar per cultius a l'aire lliure.
 - Utilitzar-ho per cultius a l'aire lliure tolerant a les concentracions de sodi i clorur

3. Condicions de localització:

- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció del tipus de camí rural de que es tracti.
- respecte elements inventariats al Catàleg de béns protegits se separaran 100 m en general.
- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m (aquesta condició no s'aplica als hivernacles)
- respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m i en tot cas, fora de la zona inundable d'acord a l'art. 9.2 TRLU.
- separació mínima respecte altres llandars: 5 m a les parts 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 al que s'es determina a l'article 2.6 de les Directrius de Paisatge (DP) del Pla Territorial Metropolità de Barcelona

4. Adequació paisatgística

En general, els paraments exteriors seran d'arrebossat o bloc de formigó, d'acord a l'art. 51.1 del TRLU. En el cas de coberts d'eines i magatzems agrícoles, no s'utilitzaran colors estranys al paisatge (blancs, grocs, vermellorsos, ...) i en el cas dels primers s'utilitzaran preferentment tonalitats no estridents i coherents amb el paisatge del lloc. En ambdós casos, caldrà incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional que caracteritzava el territori del Maresme.

5. El procediment per l'aprovació dels projectes d'edificacions destinades a usos agrícoles (magatzems) i pecuaris (granges) es resoldrà per la pròpia llicència municipal, excepte en el cas en els que el conjunt de les edificacions agropecuàries existents en la finca, més les noves edificacions projectades, superin algun dels llandars establerts en l'article 68.8 del Decret 305/2006, caldrà seguir el procediment previst en els articles 48 del TRLU i 57 del Decret 305/2006.

La resta d'edificacions de naturalesa agrícola, ramadera o en general rústica, que no es conceptuïn dins del tipus de granges o magatzems (agrocenter, espai de manipulació i tractament de productes agraris, deixalleries agràries etc...), d'acord amb l'article 48.1 del Decret 305/2006, caldrà que s'ajustin als paràmetres de l'edificació establerts en relació amb els magatzems i altres construccions agrícoles en

l'article 194.2 d'aquesta normativa, mentre que el procediment que correspondrà seguir per a la seva autorització estarà en funció de l'eventual superació dels llindars que cal establir, segons s'ha assenyalat anteriorment.

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 TRLU, i els paràmetres d'aplicació seran els que s'estableixin en aquest POUM en relació amb el supòsit de què es tracti. En aquest cas, el procediment per a la seva autorització serà l'establert en l'article 48 d'aquesta Llei o bé, la tramitació d'un pla especial urbanístic, prèviament a la concessió de la llicència urbanística municipal.

article 195. Condicions de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge rural

1. S'entén per habitatge rural aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça. L'habitatge rural és l'únic tipus d'habitatge admès en el sòl no urbanitzable, amb la única excepció de masies i construccions incloses en el catàleg d'edificacions patrimonials, subjectes a la seva recuperació i rehabilitació

2. Els habitatges en el sòl no urbanitzable hauran de complir les següents condicions:

- a) La consolidació, ampliació o construcció ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o ramadera.
- b) La consolidació, ampliació o construcció està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca. En cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres finques del conjunt.
- c) En les finques que compleixin la condició de *finca mínima* i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent com a ampliació del programa familiar, sense segregar la finca original, sempre que es justifiqui per 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, o bé conformant un nou volum junt a l'actual. D'acord amb l'establert en l'article 50.3 del Decret 305/2006, per a l'autorització d'un segon habitatge en una finca caldrà acreditar documentalment que algun dels residents en cada un dels dos habitatges resultants exerceix les funcions de vigilància, assistència, gestió o control de l'explotació agropecuària existent en la finca i, en conseqüència, en percebi unes rendes

3. Condicions de l'edificació:

- superfície edificable: 200 m² per habitatge (incloent preexistent). No es compten els magatzems i altres construccions auxiliars.
- alçada màxima: 7,50 m mesurats en el punt més alt de la coberta,
- nombre de plantes: baixa i una planta pis
- límit d'habitatges per explotació i finca: 2 habitatges

4. Condicions de localització:

- nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m,
- respecte l'eix del camí se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article sobre xarxa viària rural d'aquestes normes i en funció del tipus de camí rural de què es tracti.

- respecte torrents i desguassos principals: se separaran 15 m, i en tot cas, fora de la zona inundable, d'acord a l'art. 9.2 del TRLU,
- separació mínima respecte altres llandars: 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 al que s'es determina a l'article 2.6 de les Directrius de Paisatge (DP) del Pla Territorial Metropolità de Barcelona

5. Adequació paisatgística:

- La tipologia constructiva, materials han de ser coherents amb la zona on s'ubicarà l'edificació, d'acord a l'art. 51.1 TRLU i no s'utilitzaran colors estranys al paisatge (blancs, grocs, vermellorsos, ...).
- Cal incorporar algun tipus d'arbrat a l'edificació formant un conjunt d'ocupació sobre el territori similar al model de colonització tradicional que caracteritza el Maresme. El projecte constructiu, d'ampliació o reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

6. Les transmissions patrimonials d'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, excepte en cas de transmissions per herència

article 196. Condicions de la rehabilitació de masies i cases rurals no destinades a habitatge rural

1. Les edificacions que s'identifiquin en el futur Catàleg de construccions i reconegudes en l'article 192- d'aquestes Normes, s'ajustaran al que s'estableixen a l'article 47.3 bis del TRL (modificat per la llei 3/2012)
2. La rehabilitació d'aquestes edificacions ha de respectar el volum edificat preexistent, i la composició volumètrica original, que es determinin en el catàleg construccions en sol no urbanitzable. Quedarà prohibida la utilització de materials aparents i colors no adequats a l'entorn rural on 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, per un termini de 20 dies, i a l'informe de la comissió territorial d'urbanisme, que s'ha d'emetre en un termini de 2 mesos. Aquest procediment també serà d'aplicació per 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 POUM, 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 sol conjunt arquitectònic i no trenca el domini visual de l'actual masia o casa rural.
 - L'ampliació no ha de superar els percentatges que es fixen, en relació al sostre preexistent:

Sostre preexistent (en m²)	Ampliació màxima (en %)
< 250	20%
250 < x 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, 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 l'esmentada masia o casa rural, tot mantenint la unitat de paisatge, que componen la edificació i els seus espais no edificats del seu entorn

article 197. Condicions de les edificacions a incloure a l'inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable

1. L'Ajuntament de Llavanes, elaborarà l'inventari de construccions en sòl no urbanitzable on estaran identificades les edificacions que no estiguin incloses en el Catàleg del patrimoni ni en el Catàleg o registre de construccions en sòl no urbanitzable que s'incorporen en aquest Pla.

2. Les edificacions d'ús d'habitatge que s'incloguin a l'inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable, podran mantenir el seu ús, i en tot cas, realitzar reformes, quan se sotmetin al règim de disconformitat fixat per l'article 119.2 del Decret 305/2006, és a dir, quan no hagin estat implantades il·legalment. La resta d'edificacions destinades a habitatge restaran en situació de fora d'ordenació, i per tant sota la regulació de l'article 108 de la Llei d'urbanisme. En cap d'ambdós casos s'admetrà l'ampliació del volum preexistent. S'estableix a més l'obligació d'enderrocar aquestes edificacions quan cessi l'ús per al qual es van autoritzar i sempre que no es destinin a altres usos admesos en el sòl no urbanitzable per la legislació i pel planejament urbanístic, llevat que estiguin sotmeses a algun règim de protecció del patrimoni.

3. Les instal·lacions d'ús diferent al d'habitatge que es puguin identificar a l'inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable, podran mantenir el seu ús, i en tot cas, realitzar reformes, en les condicions que prevegi la legislació urbanística vigent.

4. El respecte al volum edificat preexistent i la composició volumètrica original, es faran en base a les determinacions que s'estableixi a l'inventari.

article 198. Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques

1. Es podran autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord al que preveu l'article 47.6 d) TRLU.

2. En la sol·licitud de llicència cal justificar-ne la necessitat, la inexistència de riscos i indicar la localització i les mesures correctores previstes per tal de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. L'ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

article 199. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic

1. Sols es podran autoritzar les edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades en els apartats a, b, c i d de l'art. 47.4 TRLU, segons el procediment previst a l'art. 48 del mateix TRLU, i sempre que es compleixin les disposicions generals per al sòl no urbanitzable i les específiques de cada zona.

2. Les edificacions i instal·lacions d'interès públic es poden tramitar a través d'un pla especial o amb la presentació de la documentació següent, exposada durant 1 mes a informació pública:

a. Una memòria justificativa sobre:

- l'interès públic de l'actuació, la coherència i adequació a les determinacions de la zona,
- la inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics,
- la necessitat de l'emplaçament en relació a d'inexistència de sòl urbà en les proximitats, on seria admès l'ús sol·licitat,

b. les condicions formals, tècniques i volumètriques de la edificació,

c. les mesures correctores dels impactes derivats i la integració ambiental de les instal·lacions,

d. les condicions d'ordenació dels accessos, instal·lacions complementàries i serveis,

e. les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis,

f. el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si s'escau, d'acord a la legislació sectorial,

g. altres requeriments establerts a l'art. 48 TRLU.

3. Condicions d'edificabilitat:

- superfície edificable: 400 m² (incloent preexistent, si n'hi hagués). La major dimensió es justificarà pel programa funcional i la justificació de la integració en el paisatge del territori de l'entorn.
- alçada màxima: 7 m mesurats al punt més alt de la coberta
- nombre de plantes: baixa i una planta pis
- en tot cas, d'acord a l'art. 47.4 a) TRLU, les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús referit.

4. Condicions de localització:

- finques superiors a 1 Ha,
- respecte l'aresta exterior del camí: se separaran 10 m,
- respecte torrents i rieres: se separaran 25 m i en tot cas, fora de la zona inundable,
- respecte veïns: se separaran 10 m a les partions de la finca,
- ubicació no dominant en el paisatge.
- en qualsevol cas s'estarà al que s'es determina a l'article 2.6 de les Directrius de Paisatge (DP) del Pla Territorial Metropolità de Barcelona

article 200. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària

1. S'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària dins de l'àrea d'afecció de les carreteres incloses en el terme municipal de Llavanes.
2. El projecte constructiu ha de contemplar específicament les mesures de prevenció de la contaminació lumínica en horari nocturn així com d'adequació paisatgística per les parts posterior i lateral de l'activitat, amb pantalla vegetal arbrada de fulla perenne.

article 201. Construccions de turisme rural o de càmping

1. Les construccions destinades a turisme rural s'adaptaran al que s'estableix en la legislació sectorial d'aplicació. Les construccions pel turisme rural tan sols seran admeses en les edificacions incloses en el Catàleg de bens que acompanya aquest POUM o en el catàleg de masies i edificacions rurals en sòl no urbanitzable que es redacti.
2. En tant que l'ús de càmping no es admès en aquest POUM, les construccions al servei del mateix tampoc es poden edificar.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE**article 202. Criteris generals**

1. La implantació o la reforma d'infraestructures lineals al territori (carreteres, línies de transport d'energia, etc.) i serveis tècnics que consolidin o suposin l'aparició d'una barrera física o travessin la xarxa hidrològica, hauran de tenir en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica.
2. Les línies de subministrament i xarxes de transport de matèria i energia, qualsevol que sigui el règim jurídic de la seva prestació, s'han d'establir preferentment en les immediacions de la zona d'afecció de les carreteres que transcorrin pel terme municipal.
3. En tot cas, el promotor del Projecte ha d'aportar a l'Ajuntament còpia del Projecte constructiu, plànols adjunts i estudi d'impacte ambiental.
4. Per a obra civil no especificada que inclogui moviments de terra, seran d'aplicació els criteris de restauració i adequació esmentats a l'art. 203- per a les infraestructures viàries i lineals.

article 203. Condicions de les infraestructures viàries i lineals

1. A la fase prèvia del projecte (exposició pública) cal determinar els indrets que seran destinats a abocador de terres en base a la proximitat d'activitats extractives inactives o en desús, o altres intervencions sobre el medi físic que puguin ser objecte de restauració.
2. Els abocadors, préstecs de terres i parcs de maquinària s'han de situar en els espais de menor valor ambiental i d'una qualitat i fragilitat visual més baixa.
3. Les obres de drenatge, si n'hi ha, s'han d'adaptar a la protecció de la fauna de forma que la inclinació de les parets no superi els 30° de pendent. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda vertical, cal tancar l'entrada amb reixa horitzontal de llum inferior a 15 mm.
4. Determinacions a les que s'hauran de subjectar, de forma indicativa els projectes respecte les infraestructures viàries i lineals. Les determinacions tenen en general caràcter indicatiu i seran preceptives en els llocs i en els projectes de major impacte i que afectin als espais de major sensibilitat paisatgística del municipi de Sant Andreu de Llavaneres:
 - 4.1 Condicions d'execució i restauració (terraplens, desmunts, abocador de terres i préstecs):
 - Delimitació estricta dels perímetres afectats per l'obra (traça, abocadors, préstecs, camins, parc de maquinària, etc.): amb tanca plàstica visible.
 - Terra vegetal: Retirada prèvia per a ús posterior en els treballs de restauració; Abassegaments de 1,5 m d'alçada màxima, i 12 mesos de durada màxima; Evitar el trànsit de maquinària pesada

per sobre els abassegaments; Una sembra i un adobat semestral; Extensió mínima de 30 cm sobre les noves morfologies.

4.2. Adequació paisatgística:

- No deixar arestes vives a la coronació dels talussos i desmunts.
- Els abocadors no poden destacar per damunt la lineal de l'horitzó i els talussos han de ser amb baix pendent i sense vèrtexs i escalonats.

4.3. Integració vegetal:

- Es farà d'acord amb les següents Normes Tecnològiques de jardineria i paisatgisme, del Col·legi Oficial d'Enginyers Tècnics Agrícoles i Perits Agrícoles de Catalunya
- NTJ 01P: 2001. Pantalles vegetals: recomanacions per al seu ús com a barreres acústiques i visuals.
- NTJ 01O: 2004. Plantacions en obres lineals viàries: recomanacions per a la seva integració ambiental.

4.5. Projecte constructiu ha de detallar:

- Pressupost detallat de les mesures de restauració, plànols i Plec de Prescripcions de les mesures correctores i Programa de Vigilància Ambiental,
- Localització dels abocadors,
- La instal·lació de pantalles acústiques d'almenys 2,5 m d'alçada en tots els trams de la traça amb habitatges o altres edificacions d'ús permanent a distància inferior a 100 m,
- La restitució a l'estat natural previ dels trams de via o carretera que eventualment quedessin fora d'ús per alteracions del traçat.

4.6. A la fi de les obres, cal preveure:

- Neteja general.
- Restauració de les zones confrontants per a l'ús anterior.
- Restauració dels camins utilitzats.

article 204. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia

1. Cas d'haver-se de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats.

2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials. Caldrà incorporar en aquests instruments de Planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas. També resten prohibits els dissenys de torre que potencialment comportin riscos d'electrocució de les aus

3. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà l'estudi d'impacte i integració paisatgística previst pel Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8

de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

4. En qualsevol cas hauran de respectar-se les condicions tècniques següents:

- Pintat del suport de les línies amb color d'emascament.
- Tractament de la vegetació, respectant l'estrat arbustiu d'alçada no superior a 1,50 metres, i les espècies arbòries que no suposin un perill per a la necessària - seguretat de la línia.
- Instal·lació i manteniment de les línies elèctriques amb l'adopció de mesures per a la disminució del perill per a l'avifauna.
- Incorporació a suports i línies dels medis de abalisament necessaris per garantir el tràfic dels mitjans de transport aeri en cas d'incendi.
- Incorporació a les proteccions de línies, tant fusibles com disparadors, dels corresponents mecanismes o enfundats que evitin la caiguda de materials fosos incandescents sobre el sòl.

5. Totes les línies de transport d'energia elèctrica que travessen el sòl no urbanitzable, s'adequaran al seu entorn paisatgístic, per tal de minorar l'eventual impacte negatiu que puguin produir al paisatge i s'aplicaran les mesures necessàries per minimitzar l'impacte sobre l'avifauna. Els treballs de manteniment i conservació de les instal·lacions existents hauran de rebre l'informe previ de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i es duran a terme de forma que es disminueixi el seu impacte negatiu, amb les condicions tècniques a què es feia referència a l'apartat anterior

article 205. Condicions de les instal·lacions de subministrament d'aigua, gas i tractament d'aigües

1. Les instal·lacions de dipòsit, retenció o elevació de líquids o gasos i les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració ambiental i arquitectònica mitjançant soterrament o pantalla vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte igualment criteris adequats d'integració paisatgística i restauració.

2. El desenvolupament d'instal·lacions o la legalització de les existents, es farà mitjançant pla especial o Projecte d'Urbanització, on es contempli la necessitat, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d'almenys tres alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar i la restauració del medi afectat.

article 206. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu

1. La construcció d'un embassament de reg requereix l'obtenció de llicència municipal, sens perjudici de l'informe favorable d'altres organismes competents en la matèria.

2. La sol·licitud s'ha d'acompanyar d'un plànol de localització, seccions i alçat, amb indicació de la sortida d'aigües amb filtre de graves o altre sistema que assegurí la sortida d'aigua sense materials en suspensió i preveure un sistema de protecció dels amfibis (rampes de fusta o pedres amb pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubeta a cota inferior a la de sortida) que assegurí la persistència d'aigua en el buidatge.

article 207. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, radioemissors i estacions de telefonia mòbil s'atendrà als criteris establerts al Decret 148/2001, la jurisprudència apareguda fins al moment i la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics.
2. Les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil poden instal·lar-se en les zones amb qualificació urbana o industrial.
3. La instal·lació d'una estació de telefonia fora dels espais específicament previstos, requerirà la tramitació d'un pla especial.
4. L'ajuntament procurarà expressament per la compartició d'estacions entre companyies.
5. Qualsevol instal·lació nova o modificació substancial de l'actual s'haurà d'atènyer a les millors tecnologies disponibles (MTD) existents, d'acord amb la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTOL CINQUÈ. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

article 208. Regulació general dels usos

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los a finalitats agrícoles, ramaderes, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona del sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl, o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per a cada zona.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les comunitats naturals i vegetació autòctona.

article 209. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable

1. El règim general d'ús del sòl no urbanitzable que de forma general es regula a l'article 47 del TRLU, es precisa en el present POUM establint en cada grup d'usos admesos, una major concreció i detall, especificant en cada cas el grau de compatibilitat, condicionant o incompatibilitat de l'ús referenciat. En el cas dels usos condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula corresponent que segueix a continuació:

- Usos i activitat propis de l'activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanerres clau 11
Granja/ nucli zoològic/ Granja cinegètica	incompatible	incompatible
Hivernacle	(1)	(2) i (1)

Caça	incompatible	compatible
Rompuda	incompatible	compatible
Préstecs de terres	(1)	(1)
Centre de jardineria	(6)	(3)
Elaboració i comercialització de productes agraris, naturals i artesanía	(6)	(3)

- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanerres clau 11
Piscina col·lectiva a l'aire lliure	incompatible	incompatible
Camp de vol	incompatible	incompatible
Camp de golf, pitch & put	(6)	incompatible
Club de tennis, esportius especialitzats	(8)	incompatible
Hípiques, equitació i quadres	incompatible	(2)

- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanerres clau 11
Gosseres (guarda i cria)	(2)	(2)
Abocador de residus sòlids urbans	incompatible	incompatible
Abocador de runes	incompatible	incompatible
Descontaminació/ desballestament	incompatible	incompatible
Planta de compostatge	incompatible	incompatible
Centre aparcament/ venda de caravanes	incompatible	incompatible

- Instal·lacions de serveis tècnics i infraestructures i energia:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanerres clau 11
EDAR, ETAP i infraestructures sanejament	compatible	compatible
Embassament de retenció o regulació	(1)	(1)
Parcs de maquinària per obres públiques	incompatible	incompatible

- Activitats de turisme rural o de càmping:

Categories del sòl no urbanitzable	Plana agrícola de la costa clau 10	Serralada de Llanerres clau 11
Alberg de joventut, casa de colònies, ...	(3)	(3)
Desmuntables per a festa a l'aire lliure	incompatible	incompatible
Residència casa pagès, allotjament rurals	(3)	(3)
Restaurant/ cafè/ bar	(3)	(3)
Hotel, hostal, fonda rural	(7)	(7)
Càmping	incompatible	incompatible

Parc temàtic	incompatible	incompatible
Punt d'inf., venda records i prod locals,...	(3)	(3)
Centre d'interpretació i similars	(3)	(3)

(1) Condicionat a la redacció d'un estudi paisatgístic que haurà de ser informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la correcta gestió dels accessos.

(2) Condicionat al manteniment de les instal·lacions i usos preexistents, amb una potencial ampliació del 20% actuals i sempre dins de la component de qualificació de "espais oberts en la massa forestal"

(3) Condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable que s'ha de redactar, excepte que allí s'estableixi el contrari

(4) Condicionat per la seva pròpia temporalitat, en cap cas superior a 1 any. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament.

(5) Condicionat al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i a la promoció i ús racional d'energies.

(6) Condicionat a les instal·lacions i construccions existents abans de l'entrada en vigor d'aquest POUM, i en el seu cas del Pla Director del Sistema Costaner

(7) Condicionat al que determinen les fitxes Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable que s'ha de redactar

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

article 210. Regulació de l'ús extractiu

1. Es considera ús extractiu les activitats d'aprofitament d'aigua i minerals superficials i profunds.
2. Les activitats d'explotació d'àrids i terres tindran sempre caràcter temporal.
3. L'ús extractiu de qualsevol tipus està subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a la prèvia obtenció de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent i en el cas d'àrids i terres, al Programa de Restauració aprovat que ha de garantir el principi de restauració integrada, i el dipòsit de la fiança.
4. Les activitats extractives han d'obtenir l'autorització o la llicència ambiental, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial aplicable.
5. Sens perjudici dels anteriors articles, l'ús extractiu se sotmet a l'article 48 del TRLU, de forma que el projecte d'activitat s'ha de sotmetre a informació pública per l'Ajuntament i a informe de la comissió territorial d'urbanisme que s'ha d'emetre en dos mesos.

CAPÍTOL SISÈ REGULACIÓ DE LES ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. PLANA AGRÍCOLA DE LA COSTA. CLAU 10

article 211. Plana agrícola de la costa

1. Definició, identificació i tipus

Comprèn els terrenys del municipi situats en la part baixa del terme municipal, propera a la costa i majoritàriament destinats al conreu agrícola. Aquests sòls constitueixen un espai obert d'una gran importància territorial tant pel seu valor agrari, com mediambiental per constituir separadors de la taca urbana dels teixits residencials que històricament s'han situat sobre la primera línia de mar.

L'ús general majoritari d'aquests espais és l'agrícola.

D'acord amb les regulacions establertes en el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC) en el sòl agrícola de la costa es distingeixen les següents subcategories de sòl:

- Plana agrícola de la costa, tipus 1 clau 10c1 es correspon amb la zona C1 del PDUSC
- Plana agrícola de la costa, tipus 3 clau 10c3 es correspon amb la zona C3 del PDUSC
- Plana agrícola de la costa, tipus 5 clau 10d es correspon amb el terrenys del Golf.

La classificació i la categoria d'aquest sòls serà la del sòl no urbanitzable costaner.

2. Objectius:

- Els objectius de l'ordenació, en coherència amb el PDUSC, són mantenir la superfície agrícola existent que alhora té un alt valor mediambiental des del punt de vista de la sostenibilitat. Per tal de protegir i mantenir l'actual destinació es prohibeix tot ús contradictori amb aquesta finalitat.
- El sòl de l'àrea agrícola de la costa, s'ha de preservar de tota intervenció que, actualment o potencialment, impliqui transformació de la seva destinació o naturalesa o lesioni els seus valors específics, paisatgístics, econòmics, ecològics i agrícoles.
- El POUM determina, protegir i potenciar aquesta activitat agrícola donada la riquesa agrònoma d'aquests terrenys de clara vocació totalment agrícola de regadiu. Per la riquesa del sòl, en aquest àmbit es protegeix l'activitat agrícola per sobre de qualsevol altre ús.

3. 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, conforme amb el que estableix la legislació sectorial que els reguli.

En aquest sentit, el sòl no urbanitzable inclòs en el sòl no urbanitzable costaner es subjecta al règim de ús establert als corresponents articles normatius del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC)

- La Clau c1, que correspon amb la zona C1 (PDUSC)
- La Clau c3 que correspon amb la zona C3 (PDUSC)

4. Condicions d'edificació

a. Edificacions agropecuàries

a.1. Sobre els terrenys qualificats de plana agrícola de la costa, es podran realitzar, amb llicència municipal prèvia, construccions destinades a explotacions agràries que tinguin relació amb la

naturalesa i destinació de la finca i s'ajustin, si escau, als plans o normes del Departament de la Generalitat competent en la matèria.

A l'efecte d'aquest article s'entén per explotacions agràries les agrícoles que obtinguin directament productes naturals, dels seus conreus o explotacions.

Les construccions pecuàries (granges), que segons l'article 209.1- d'aquestes normes són incompatibles amb el SNU en aquesta àrea agrícola, queden restringides a les de tipus familiar i que en qualsevol cas siguin un complement de l'activitat principal agrària d'aquesta zona

a.2. Les edificacions emparades en aquest article han de guardar una relació funcional directa amb l'explotació agrària de la finca, la qual cosa exigeix que tinguin caràcter accessori respecte de l'explotació i que siguin proporcionals a la superfície, destinació i capacitat productiva de la finca on s'ubiquen.

Així, es poden considerar construccions agràries les dedicades a magatzems per a eines, maquinària i productes utilitzats en l'explotació de la finca on estiguin ubicats, com també a magatzem dels productes naturals obtinguts de l'explotació de la mateixa finca.

No tenen la consideració de construccions destinades a l'explotació agrària, a l'efecte previst en aquest article i sense pretensió de ser complets, les que comportin una activitat industrial, entenent per tal la transformació dels productes naturals o la introducció de processos d'esterilització, conserva, o escorxador.

a.3. Les construccions s'ajustaran a les condicions generals que es defineixen a l'article 193- i següents d'aquestes Normes.

En tots els casos els paraments de les edificacions s'han de lliscar, sense que s'admeti l'obra de fàbrica de totxana vista.

Les construccions no tindran aspecte d'edificis propis de zones urbanes ni d'habitatges.

a.4. El règim de distàncies a vies públiques, camins, canals, poblacions i zones protegides és la que s'estableix en l'article 194- d'aquestes Normes sobre condicions generals de les edificacions agropecuàries, en l'apartat 4 sobre condicions de localització.

b. Edificacions d'habitatge rural

b.1. Sobre els terrenys qualificats com a plana agrícola de la costa, es podran construir edificis aïllats destinats a habitatge rural només com a ús complementari o secundari de l'activitat agrària principal de la finca i sempre que no originin la possibilitat de formació de nucli de població.

Per tant, l'habitatge haurà de destinar-se a residència habitual del titular de l'explotació agrícola o d'algun dels seus encarregats i s'haurà de justificar documentalment la condició d'agricultor o empresari de l'explotació.

b.2. A l'efecte de valorar si existeix o no la possibilitat de formació de nucli de població, s'han de prendre en consideració els criteris següents:

b.2.1. Superfície de la finca

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

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

b.2.2. Condicions d'edificació

Pel que fa a les condicions de superfície i de localització s'estarà al que es defineix en les condicions generals de l'article 195– d'aquestes Normes.

Respecte la possibilitat de la formació de nucli de població, es considera que hi ha perill de formació de nucli de població quan, prenent com a centre qualsevol dels murs exteriors de l'edificació destinada a l'habitatge i traçant un cercle de radi 100 m, hi queden compreses més de tres edificacions destinades a habitatge rural.

b.2.3. Accés

La finca sobre la qual es vulgui construir l'habitatge haurà de comptar amb accés a través d'un camí públic existent i no a través de camins de nova obertura. La condició de camí públic comportarà el reconeixement en el planejament d'aquesta condició encara que no estigui així contemplat en els actuals plànols del POUM

b.3. Les edificacions residencials objecte d'aquest article hauran de subjectar-se a les consideracions següents, com a garantia de la seva integració a l'entorn i al paisatge en què se situïn i per tal de no introduir-hi elements aliens o contradictoris.

b.3.1. Els habitatges rurals han de ser proporcionals a la naturalesa i destinació de la finca i tenir en compte el procés tradicional d'emplaçament en el territori.

b.3.2. La composició volumètrica ha de mantenir un caràcter unitari. Quan l'habitatge formi part d'un conjunt d'edificacions agropecuàries, aquest conjunt haurà de presentar una configuració inequívocament unitària.

b.3.3. Els materials d'acabat, la coberta, les obertures exteriors, les fusteries, els acabats arquitectònics, etc. han de procurar respectar les característiques tradicionals de la zona.

b.3.4. La coberta, en cas de ser inclinada, ha de tenir un pendent inferior al 30%. El material d'acabat serà la teula ceràmica amb un cromatisme característic de l'entorn.

Les cobertes planes tindran ampits massissos amb el mateix tractament que els murs de tancament de l'edificació i amb una alçària màxima d'1,20 m des del nivell de terra del terrat. Únicament podran sobrepassar el gàlib de coberta les xemeneies, les antenes i els elements tècnics que de forma justificada, s'hagin de situar en la coberta, però sense que cap element construït pugui elevar-se per sobre un pla paral·lel a la rasant del terreny situat 8 m per damunt, comptats des de el terrenys de l'entorn de l'edificació.

b.3.5. La composició de les façanes ha de ser amb cares planes i verticals i han d'observar un caràcter unitari i amb preferència dels paraments opacs sobre les obertures.

Per a l'acabat de les façanes s'ha de fer servir la maçoneria de pedra natural, la tapiera o l'arrebossat dels murs. El color predominant en aquest ha de ser el blanc o colors terrosos.

b.4. Pel que fa a les edificacions tradicionals existents, es podran dur a terme obres de reforma, reparació, rehabilitació i ampliació, sempre que es respectin les condicions següents:

S'han de conservar i restaurar els elements arquitectònics que les caracteritzen.

S'ha de mantenir la volumetria o els cossos principals de l'edificació.

No es pot canviar l'emplaçament ni la proporció de les obertures exteriors originals.

S'admet l'ampliació de les edificacions residencials existents quan consisteixin en petites obres que les facin habitables segons les necessitats de la vida moderna i sempre que no se superin els paràmetres d'edificació (sostre edificable i alçària màxima) definits per a les edificacions residencials de nova planta. També cal procurar que la nova construcció s'integri amb l'existent.

5. Regulació particular dels components de qualificació incloses en aquesta zona.

co	Conreus Aquesta categoria està integrada per superfícies ocupades per conreus, zones en guaret i conreus abandonats. Caldrà conservar sempre que sigui possible els marges de vegetació natural que es troben a les vores dels camins o que separen finques i parcel·les de conreu, i mantenir-los preferentment evitant les cremes o l'aplicació d'herbicides, i utilitzant preferiblement el desbrossat manual o la sega. Els conreus abandonats són ocupats per comunitats herbàcies, que constitueixen la vegetació natural dominant a la plana. Aquestes comunitats són fenassars (<i>Brachypodium phoenicoides</i>) o bé prats sabanoides d'albellatge (<i>Hyparrhenium hirtum</i>-<i>pubescentis</i> <i>lathyrifolium articulatae</i>). Poden evolucionar cap a comunitats arbustives.
ea	Espais arbrats Els espais arbrats estan constituïts per arbredes heterogènies de diferent extensió que es localitzen a la plana. L'objectiu d'aquestes àrees és afavorir la biodiversitat a la plana i millorar-hi el paisatge. Per tant, caldrà conservar els espais arbrats en la seva extensió actual i impulsar-hi les actuacions necessàries perquè la vegetació que les forma es mantingui com a mínim amb la riquesa actual, potenciant-hi les espècies autòctones i una major complexitat dels estrats de vegetació, i evitant l'erosió o l'aparició d'altres impactes.
al	Alocars L'allocar amb vinca grossa (<i>Vincetoxicum agni-casti</i>) és una comunitat arbustiva que es localitza als trams de rieres de la part baixa del municipi. Es tracta d'una comunitat característica de les rambles mediterrànies que es troba en regressió a Catalunya. En aquest sentit és una de les comunitats més interessants de les que es troben al municipi. Es localitza en diferents trams de la riera de Llanerres i de la del Balís. Es consideren enclavaments de vegetació singular. L'objectiu d'aquesta component és la conservació i millora de l'allocar. Amb aquesta finalitat l'Ajuntament de Sant Andreu de Llanerres podrà impulsar les actuacions que consideri adequades
sd	Serveis i dotacions privades Aquests sòls estan constituïts per serveis i dotacions privades de característiques heterogènies tals com les instal·lacions esportives del tennis i el camp de golf, i la gasolinera situada a la N-II. Les activitats, usos i instal·lacions en aquests sòls han de garantir que no es produeixen impactes negatius sobre el medi al seu entorn i que no contravenen els objectius i determinacions ambientals d'aquest POUM.

article 211 bis 1. Pla especial golf de Llanerres

L'espai del Golf de Llanerres, s'ordenarà mitjançant un pla especial Urbanístic ajustant-se en general a totes les determinacions establertes en aquest POUM respecte el sòl no urbanitzable i de forma més concreta a aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, moviment de terres, etc, especificades en el Títol VI d'aquest POUM

- L'àmbit del Pla especial s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest POUM
- De forma particular el Pla especial s'ajustarà al següent:

- a) Tan sols s'admetran aquelles ampliacions que siguin estrictament imprescindibles pels serveis tècnics i instal·lacions requerides pels usos admesos, i caldrà situar-les de forma 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 realitzarà l'estudi i tractament necessari de les esorrenties d'aigua que transcorren pel seu interior. Es tindrà especial cura amb l'optimització dels recursos hídrics, així com a implementar mesures de minimització del consum de l'aigua i a la racionalització del cicle complet de l'aigua ja sigui de pluja o les grises i residuals
- d) El Pla Especial garantirà la continuïtat del camí de la Torreta de l'àmbit dels Ametllers sud, pel seu paper estructurador en la vialitat del municipi de Llavanes.
- e) El pla especial establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona del golf (casa club, restaurant, magatzem, aparcament, vestidors, gimnàs...) així com el nombre màxim d'usuaris i vehicles de la instal·lació. El contingut del Pla especial, respecte les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindran un nivell de definició no inferior a un d'avantprojecte d'arquitectura, per tal de poder avaluar la seva implantació territorial i la seva integració paisatgística
- f) El pla especial establirà les condicions necessàries respecte l'aparcament de la instal·lació i les seves necessitats ordinàries en funció del programa funcional a desenvolupar
- g) No s'admetran carpes ni elements desmuntables en els espais no edificats del pla especial

article 211 bis 2. Pla especial tennis Mora

L'espai del tenis Mora, s'ordenarà mitjançant un pla especial Urbanístic ajustant-se en general a totes les determinacions establertes en aquest POUM respecte el sòl no urbanitzable i de forma més concreta a aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, moviment de terres, etc... especificades en el Títol VI d'aquest POUM

- L'àmbit del Pla especial s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest POUM
- De forma particular el Pla especial s'ajustarà al següent:

- a) Tan sols s'admetran aquelles ampliacions que siguin estrictament imprescindibles pels serveis tècnics i instal·lacions requerides pels usos admesos, i caldrà situar-les de forma 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 5m mesurats en qualsevol punt de la coberta.
- c) El pla especial realitzarà l'estudi i tractament necessari de les esorrenties d'aigua que transcorren pel seu interior. Es tindrà especial cura amb l'optimització dels recursos hídrics, així com a implementar mesures de minimització del consum de l'aigua i a la racionalització del cicle complet de l'aigua ja sigui de pluja o les grises i residuals
- d) El pla especial establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona del tenis (casa, magatzem, aparcament, vestidors, gimnàs...) així com el nombre màxim d'usuaris, vehicles i animals de la instal·lació. El contingut del Pla especial, respecte les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindran un nivell de definició no inferior a un d'avantprojecte d'arquitectura, per tal de poder avaluar la seva implantació territorial i la seva integració paisatgística

- f) El pla especial establirà les condicions necessàries respecte l'aparcament de la instal·lació i les seves necessitats ordinàries en funció del programa funcional a desenvolupar
- g) No s'admetran carpes ni elements desmuntables en els espais no edificats del pla especial
- h) Les potencial actuacions que es prevegin en el Pla Especial pel tennis Mora, resten subjectes a la justificació de la garantia d'una millora i major adequació paisatgística d'aquesta instal·lació en el sòl no urbanitzable en la que està inclosa.

SECCIÓ SEGONA. SERRALADA DE LLAVANERES. CLAU 11

article 212. Serralada de Llavaneres**1. Definició.**

Comprèn el sector del municipi format pels vessants de la serralada Litoral, ocupats majoritàriament per boscos que allotgen bona part de la biodiversitat present al municipi i els hàbitats d'interès comunitari, definits d'acord amb la directiva d'hàbitats, així com algunes espècies animals de major interès. El seu valor radica en l'extensió de la massa boscosa continua que, a més, manté continuïtat amb els boscos de la serra del Corredor

L'ús general majoritari d'aquests espais és el forestal. Els sòls de la serralada inclosos dins del Pla Director Urbanístic del Sòl Costaner PDUSC, s'ajustaran a les regulacions que s'estableixen en aquest document.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11

2. Objectius

Per la seva posició territorial i per la seva especial significació en el conjunt del territori, es promourà la inclusió d'una part d'aquests terrenys dins de l'àmbit del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre i el Corredor. El règim de protecció que s'estableixi amb el pla especial indicat no podrà suposar disminució del grau de protecció establert per aquest POUM. Mentre no es produeixi la inclusió d'aquest sector en el Pla especial, regiran les determinacions indicades en aquest POUM. La part que es proposa incorporar dins del Parc del Montnegre i el Corredor s'identifica en els plànols d'ordenació amb una línia vermella paral·lela a un camí que transcorre aproximadament per la cota topogràfica 275. Aquest terrenys que s'inclouen a l'espai Serres del Litoral Septentrional (codi ES5110011) de la Xarxa natura 2000 seran d'aplicació les directrius per a la gestió dels espais de xarxa natura 2000, aprovades per l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC)

3. Àmbits

Comprèn els espais de la part alta del municipi de Sant Andreu de Llavaneres fins el límit del seu terme municipal:

4. Regulació general

Es limita la possibilitat d'implantar activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural als expressament admesos en el present text normatiu i prèvia justificació de la compatibilitat del projecte en concret amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

És absolutament prohibida la circulació mitjançant mitjans no motoritzats, com cavalls, bicicletes o similars fora de les pistes o en aquelles en les quals estigui expressament prohibida. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà establir les mesures addicionals que estimi adients per regular i condicionar de forma temporal aquestes activitats, fins i tot les podrà prohibir temporalment per raons d'ordre excepcional

Els jocs i les pràctiques esportives a l'aire lliure són admeses sempre que no puguin suposar un perill o dany per al medi físic o les persones.

Es prohibeix tota mena d'activitats o actes que pugui significar contaminació o deteriorament del medi físic. Aquesta prevenció serà d'especial compliment pel que fa a les aigües superficials o subterrànies.

Es prohibeix l'abandonament o abocament de residus, runa, deixalles i escombraries.

Són admissibles, 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 competent en la matèria, redactat responenent als principis de persistència, conservació i millora de les masses forestals.

S'admet la implantació d'elements relacionats amb la conservació del bosc i la reducció del perill d'incendi forestal (obertura de pistes d'accés o extensió de les existents, construcció de basses, torres de vigilància, etc.) i també l'ús ramader de tipus tradicional i extensiu.

En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per a prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes del Departament de la Generalitat competent en la matèria.

Es permet la millora de la xarxa rural de camins i infraestructures i dels serveis necessaris per a dotar els hàbitats rurals de les prestacions que demana l'actual organització social i la implantació de les noves tecnologies d'aplicació a l'àmbit agropecuari.

Condició necessària per a admetre l'artifatge dels boscos per a retornar els terrenys forestals a fins agrícoles és que el pendent del sòl no superi el 30% i que es disposin en freginals o terrasses, afaissats per reduir els processos d'erosió del sòl pel vent, la pluja, o els bussaments dels seus estrats i pels arrossegaments de l'aigua.

Sens perjudici d'aquesta destinació pròpia i primària, es poden admetre excepcionalment altres usos complementaris i accessoris establerts en la taula específica sobre regulació d'usos en el sòl no urbanitzable d'aquest POUM.

6. Condicions d'edificació

En l'àrea de la serralada de Llaveneres, 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 Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable que es redacti. Pel que fa a les construccions agràries i pecuàries s'estarà a allò que es determina en les condicions generals de la regulació d'edificacions del sòl no urbanitzable.

7. Regulació de les tanques

Amb caràcter general no s'han de construir tanques de finques que no resultin justificades pels seus usos, necessitat i condicions de privacitat, de conformitat amb la legislació civil. En tots els casos, i en altres supòsits de l'indicat a l'article relatiu a tanques en SNU, aquestes tanques hauran de complir:

- Les tanques de les finques es construïran de forma que no agredeixin el medi rural on s'emplacen.

- Les tanques no podran obstaculitzar el pas i els recorreguts dels camins rurals considerats de domini o interès públic.
- S'admeten tanques opaques construïdes amb carreus de pedra natural aparellats en sec, en una altura màxima d'un metre, sobre la qual s'hi pot col·locar una tanca de vegetació natural fins a una alçada màxima total de 2,5 metres. Si la vegetació requereix suports metàl·lics, aquests hauran de ser de ferro forjat envellit.
- Resten prohibides les tanques que no acompleixin el que s'estableixi a l'apartat anterior i, en concret, les construïdes amb obra de totxo o de formigó, ja sigui aquest deixat vist, arrebossat o aplacat, o amb elements metàl·lics diferents del ferro forjat envellit.
- Es permetran les tanques amb elements seriatos d'arbrat natural fins a una altura de tres metres, sempre que no requereixi filats per al seu recolzament i siguin de creixement natural.

Qualsevol tanca que, per ella mateixa o conjuntament amb les tanques existents o previstes termeneres, tanquin una superfície superior a una hectàrea o puguin constituir una recta de més de dos-cents metres, hauran de deixar cada cinquanta metres lineals de tanca forats a ran de terra d'un mínim d'un metre quadrat de superfície útil i amplada o alçada mínima de cinquanta centímetres, per al pas lliure de la fauna.

Qualsevol tanca haurà de disposar, cada cent metres com a màxim i sempre que trobi un camí o encreuament de camins o accés o pas exterior, d'un sistema de porta que permeti, amb els mitjans habituals dels bombers, ser obert per a l'accés per a l'extinció d'incendis.

8. Aprofitaments forestals

a. Els aprofitaments forestals es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

Els criteris tècnics pel que fa als aprofitaments forestals els establirà l'Administració Forestal en l'autorització en defecte del projecte aprovat o documentació que emeti.

b. Tant sols es podran dur a terme els aprofitaments forestals amb l'autorització de l'Administració Forestal, que compleixin els següents criteris:

- Hauran de garantir el manteniment de la qualitat ecològica dels boscos del municipi.
- No es podrà dur a terme cap aprofitament que provoqui la transformació de la comunitat vegetal cap a estadis de menys valor ecològic.
- En cap cas es podran autoritzar aprofitaments forestals amb tallades arreu en les masses forestals de vegetació de ribera. En els àmbits de vegetació de ribera les actuacions aniran encaminades a l'eliminació de la vegetació al·lòctona invasora i la substitució per espècies autòctones.

c. Per a l'atorgament de les autoritzacions d'aprofitaments forestals, que són competència de l'Administració Forestal, caldrà un informe favorable de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

d. En cap cas es permet l'obertura d'altres pistes que les exclusivament necessàries per a l'aprofitament dels productes forestals i per prevenir i aturar els incendis, incloses en els programes de l'administració de Medi Ambient i/o de la Diputació de Barcelona

e. En cap cas es podran talar arbres catalogats i/o inventariats d'interès o en procés d'estudi. Tampoc es podran talar arbres dins d'arbredes catalogades i/o inventariades d'interès o en procés d'estudi ni dins les àrees de protecció dels elements catalogats.

f. En els sectors afectats per incendis i en els de repoblació, s'estimularà la repoblació forestal amb espècies autòctones, d'acord amb la seva vegetació potencial.

g. Es prohibeixen les tallades arreu, excepte quan concorrin determinades circumstàncies com plagues, malalties o altres que facin aconsellable emprar aquest mètode.

9. Regulació particular de les components de qualificació incloses en aquesta zona

eo	Espais oberts de la massa forestal Els espais oberts en la massa forestal tenen un caràcter heterogeni i poden correspondre a conreus, pastures, prats secs naturals, etc. Són, així mateix, de dimensions diferents. Comparteixen la característica de ser extensions on s'ha eliminat la coberta forestal arbrada, i presenten coberta herbàcia, acompanyada o no de coberta arbustiva, i/o conreus. Els espais oberts es mantenen de forma artificial, ja sigui per conreu, pastura o estassada. Tenen interès per a la conservació de la flora i fauna pròpia d'espais oberts o que els utilitza per a desenvolupar-hi una part de les seves activitats. Com a conseqüència de les dinàmiques socioeconòmiques a les que es veu sotmès el sector agrari en les darreres dècades els espais oberts estan en regressió a la serralada Litoral. Al municipi es mantenen algunes extensions que estan associades a activitats econòmiques diverses i altres que es troben en procés de colonització pel bosc. L'objectiu d'aquestes zones és el seu manteniment com a espais oberts, i en aquest sentit són recomanables les actuacions de gestió que ho permetin i afavoreixin, així com aquelles activitats econòmiques vinculades al sector primari, sempre i quan siguin coherents amb els objectius i determinacions ambientals d'aquest POUM. Així mateix, es permet l'obertura de nous espais d'aquestes característiques en zones forestals arbrades, de forma acotada i sempre i quan es compleixin les següents condicions: - L'objectiu de l'actuació ha de ser la millora de l'hàbitat i aquest objectiu condiciona l'execució i les característiques de l'actuació. L'actuació ha de ser coherent amb els objectius i determinacions ambientals d'aquest POUM. Aquests aspectes caldrà que quedin explícits al projecte tècnic corresponent. - El pendent del terreny ha de ser inferior al 20%. - S'han d'adoptar mesures que garanteixin que no es produirà risc d'erosió. - No s'han d'obrir nous camins, excepte en casos excepcionals que caldrà justificar de forma clara. Si cal efectuar intervencions sobre camins existents per millorar l'accés i els treballs a la zona, caldrà fer-ho d'acord amb les determinacions sobre camins de desembosc que regeixin segons la legislació vigent i caldrà incloure aquestes actuacions en el projecte tècnic corresponent. - Si la transformació en espai obert suposa la implantació d'un conreu, caldrà que s'obtingui la corresponent autorització de canvi de terreny forestal en conreu agrícola davant l'administració competent.
ve	Verneda La verneda (verneda amb consolda, <i>Lamio-Alnetum glutinosae</i>) és un bosc de ribera que deuria ser força extens al municipi, com ho testimonia la presència en diferents indrets d'espècies constitutives d'aquesta comunitat vegetal. Actualment, la manca de cabals a les rieres del municipi i alteracions diverses a les vores dels cursos d'aigua, han provocat que únicament apareguin restes de verneda de certa entitat al torrent de Can Cabot d'Amunt, a l'alçada del Molí d'en Cabot. Es considera enclavament de vegetació singular. L'objectiu d'aquesta zona és la conservació i millora de la verneda. Amb aquesta finalitat l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar les actuacions que consideri adequades.
av	Avellanosa L'avellanosa amb falgueres (<i>Polysticho-Coryletum</i>) és una comunitat vegetal poc exigent

	quan a humitat del sòl, que es localitza en certs trams de les rieres del municipi. Es troba ben representada sobretot a la part alta del torrent de Can Cabot d'Amunt. Es considera enclavament de vegetació singular. L'objectiu d'aquesta zona és la conservació i millora de l'avellanosa. Amb aquesta finalitat l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà impulsar les actuacions que consideri adequades
al	Alzinars Constituïts per l'alzinar litoral típic (<i>Quercetum illicis galloprovinciale pistacietosum</i>), corresponen a la vegetació potencial dominant de la zona. L'estat de conservació d'aquests alzinars no és homogeni, tot i que la presència de certes espècies herbàcies, com la viola boscana (<i>Viola alba</i>), i d'un conjunt de plantes enfiladisses com l'heura (<i>Hedera helix</i>), l'arítjol (<i>Smilax aspera</i>), la vidalba (<i>Clemmatis vitalba</i>) i el lligabosc mediterrani (<i>Lonicera implexa</i>), indiquen un bon estat. L'alzinar es troba especialment ben constituït a les cotes més elevades del municipi i en algunes fondalades, com al Molí d'en Cabot. En algunes àrees l'alzinar ha estat substituït per pinedes, afavorides aquestes per l'activitat forestal, tot i que actualment l'alzinar s'està recuperant i recolonitza naturalment les àrees de pineda, a la que substitueix de forma progressiva. L'objectiu d'aquesta zona és la preservació dels alzinars ben conservats i la millora progressiva de la resta. Les intervencions a efectuar-hi han de tenir per finalitat la prevenció de l'erosió o la degradació de la massa forestal, així com l'aprofitament sostenible dels recursos forestals. En qualsevol cas, els aprofitaments forestals que s'hi efectuïn han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic.
su	Suredes Les suredes (<i>Quercetum illicis galloprovinciale suberetosum</i>), ocupen extensions reduïdes i apareixen en cotes elevades, al nord del municipi. L'objectiu d'aquesta zona és el manteniment de la riquesa forestal que suposa l'existència de zones de sureda. Les intervencions a efectuar-hi ha de tenir per finalitat la prevenció de l'erosió o la degradació de la massa forestal, així com l'aprofitament sostenible dels recursos forestals. En qualsevol cas, els aprofitaments forestals que s'hi efectuïn han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic
pi	Pinedes Formades sobretot per pi pinyer (<i>Pinus pinea</i>), dominen el paisatge de la Serralada de Llavaneres. Han estat afavorides pels aprofitaments forestals, de manera que ocupen zones on hi hauria d'haver alzinar. Actualment, però, estarien en regressió, ja que l'activitat forestal que les havia potenciat està desapareixent, i l'alzinar torna a colonitzar naturalment aquests indrets. L'alzinar apareix ja clarament en algunes àrees de pineda, mentre que en altres es manté encara com un estrat de vegetació arbustiu o arbori baix sota les capçades dels pins. El sotabosc de les pinedes està format per les comunitats de degradació de l'alzinar, sobretot brolles. A les pinedes de la Serralada de Llavaneres apareix la brolla comuna d'estepes i bruc boal. L'objectiu d'aquesta zona és mantenir una coberta boscosa en una extensió important del municipi. Malgrat això, es preveu l'evolució de les pinedes cap a alzinars mitjançant un procés natural a respectar. Cal preveure que s'hi puguin impulsar intervencions si es produeix risc d'erosió del sòl. Els aprofitaments forestals que s'hi efectuïn han de garantir un bon estat del bosc des del punt de vista forestal i ecològic.

article 212 bis. Pla especial del centro eqüestre Llavaneres SA

La hípica del centro eqüestre Llavaneres SA, s'ordenarà mitjançant un pla especial Urbanístic ajustant-se en general a totes les determinacions establertes en aquest POUM respecte el sòl no urbanitzable i de forma més concreta a aquelles que fan referència a la protecció del medi, del paisatge, de les aigües, moviment de terres, etc... especificades en el Títol VI d'aquest POUM

- L'àmbit del Pla especial s'assenyala en els plànols d'ordenació d'aquest POUM
- De forma particular el Pla especial s'ajustarà al següent:
 - a) El Pla especial reconeixerà només la construcció existent i haurà de preveure, si s'escau, les mesures correctores que siguin necessàries per corregir-ne l'eventual impacte paisatgístic.
 - b) Tan sols s'admetran aquelles ampliacions que siguin estrictament imprescindibles pels serveis tècnics i instal·lacions requerides pels usos admesos, i caldrà situar-les de forma annexa a les edificacions existents.
 - c) El Pla especial realitzarà l'estudi i tractament necessari de les escorrenties d'aigua que transcorren pel seu interior
 - d) El Pla especial establirà el règim d'usos particularitzats de cada subzona de la hípica (quadres, picador, restaurant, magatzem, aparcament...) així com el nombre màxim d'usuaris, vehicles i animals de la instal·lació. L'ús de bar-restaurant exclusiu per a socis, es restringirà a l'edificació actual que es troba ubicat continu a les oficines en l'edifici annex a l'actual pista coberta. El restaurant per socis, es restringirà a l'edificació principal actual que es troba ubicat a la plataforma de cota superior del pla 93.90 m.
 - e) El Pla especial establirà les condicions necessàries respecte l'aparcament de la instal·lació i les seves necessitats ordinàries en funció del programa funcional a desenvolupar
 - f) El contingut del Pla especial, respecte les determinacions arquitectòniques de les construccions, tindran 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 es farà càrrec de l'arranjament dels camins inclosos dins del seu àmbit segons els criteris establerts en aquest POUM
 - h) En el desenvolupament i execució del Pla especial de l'hípica caldrà minimitzar l'afectació dels hàbitats catalogats d'interès comunitari no prioritari, corresponents a alzines i carrascars (codi 9340) i a pinedes mediterrànies (codi 9540)

TITOL VII. PARÀMETRES COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 213. Regulació paramètrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineix en cada Capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:

a. Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar al procés urbà.

b. Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

1. Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector.

2. Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.

3. Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans de la ciutat.

4. Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.

5. Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la.

c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. Els paràmetres definits en aquest Títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.

3. D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, aquest POUM estableix en el Capítol Quart d'aquest Títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

article 214. Criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis

1. Els edificis de nova construcció, els procedents de reconversió d'antiga edificació i els resultants d'obres de gran rehabilitació atendran als criteris ambientals i d'ecoeficiència establerts en el decret 21/2006 de 14 de febrer de la Generalitat de Catalunya, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, o la normativa sectorial posterior que la desenvolupi o substitueixi.

2. Altrament les construccions s'adaptaran als criteris establerts en la present normativa d'aquest POUM.
3. En general la nova construcció, la rehabilitació o renovació dels edificis s'ajustaran als següents criteris:
 - Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'aigua
 - regulació sobre els xarxes de sanejament de pluvials i residuals
 - regulació sobre mecanismes economitadors d'aigua
 - Paràmetres d'ecoeficiència relatius a l'energia
 - regulació sobre els tancaments de les edificacions i el seu comportament climàtic
 - regulacions sobre la producció de l'energia en els edificis
 - regulacions sobre l'orientació de les edificacions
 - Paràmetres d'ecoeficiència relatius als materials i sistemes constructius
 - regulacions sobre els sistemes constructius de les edificacions
 - regulacions sobre la ventilació i transmissió tèrmica dels edificis
 - regulacions sobre el tractament de les aigües pluvials
 - regulacions sobre els tancaments exteriors
 - regulacions generals sobre materials i sistemes constructius
 - Paràmetres d'ecoeficiència relatius als residus
 - regulacions la separació fraccionada del residu: Envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper-cartró i rebuig

article 215. Criteris respecte l'estalvi d'aigua

1. L'Ajuntament en el transcurs de un any, iniciarà les tràmits per desenvolupar una ordenança municipal per a l'estalvi en el consum d'aigua al municipi i en concret que detalli els paràmetres per a la quantificació de les necessitats d'aigua dels jardins privats.
2. Mentre no es disposi d'aquesta ordenança, en els nous habitatges o en les rehabilitacions s'haurà de justificar mitjançant projecte que la demanda hídrica per a reg del jardí no supera els 200 L/m². S'entén per jardí la superfície total de la parcel·la exclosa l'edificació, és a dir: la suma de superfície pavimentada, vegetada, o amb altres tipus de coberta del sòl. Així doncs, es podran reduir les necessitats d'aigua teòriques mitjançant la tria d'espècies resistents a la sequera, la reducció de la superfície vegetada, i/o la utilització de sistemes i programacions de reg eficients.
3. A més, mentre no es disposi de l'esmentada ordenança municipal per a l'estalvi en el consum d'aigua, en els nous habitatges o en les rehabilitacions s'haurà de justificar mitjançant projecte que es cobreix un percentatge determinat de les necessitats d'aigua per al reg del jardí. Aquest percentatge de cobertura es defineix com la capacitat d'emmagatzematge d'aigües de pluja respecte les necessitats de reg estimades. El projecte haurà d'incorporar el o els corresponents equips de captació d'aigües pluvials (canals de recollida, filtre, dipòsit, equip de bombament, i circuit fins als punts de consum). En les parcel·les d'entre 500 i 1000 m² aquest percentatge haurà de ser com a mínim del 25%, i en les superiors a 1000 m² com a mínim del 15%. Les parcel·les de menys de 500 m² no estan subjectes a aquest requisit.
4. Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin lo que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvis d'aigua de la Diputació de Barcelona. La aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvis d'aigua a les dutxes aixetes i cisternes etc, exigeix també la necessitat d'incorporar un o mes sistemes de reutilització d'aigua als edificis.

5. D'acord amb les recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram utilitzaran preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable.
6. El manteniment de les piscines es farà mitjançant tècniques que minimitzin les necessitats de buidat

article 216. Criteris respecte la gestió dels residus

En els projectes de nous habitatges o en les rehabilitacions es procurarà que es disposi d'un espai fàcilment accessible d'acord amb la normativa vigent, en el que poder realitzar la fracció següent: envasos lleugers, matèria orgànica, vidre, paper - cartró i rebuig

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

article 217. Parcel·lació i reparcel·lació

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

article 218. Parcel·la

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

article 219. Parcel·la mínima

1. És la unitat de sòl mínima construïble definida a cada zona. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca.
2. Les dimensions de la parcel·la mínima fan referència tant a la superfície com al seu front i fondària.
3. Quedaran excloses de la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínimes que puguin justificar la seva preexistència al planejament d'aplicació. El concepte de "preexistència al planejament d'aplicació" comporta necessàriament que la parcel·la consta registrada al corresponent Registre de la propietat amb anterioritat a l'aprovació inicial del present POUM, o bé que la llicència de parcel·lació que s'hagi concedit entre l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva del POUM, i d'acord amb el planejament vigent, no té implicacions importants dins del model proposat al POUM.
4. Caldrà regularitzar la parcel·la, quan la mitgera o partió entre dos solars donin desviacions superiors als quaranta cinc (45°) respecte la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.

article 220. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer.

article 221. Fons de parcel·la

Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

article 222. Fondària de parcel·la

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

Article 223. Superfície total del sector

Correspon a la superfície total delimitada per cada sector delimitat en aquest POUM i que inclou tant els sòls que generen edificabilitat com aquells altres que per naturalesa de la seva procedència no els hi correspon edificabilitat d'acord amb la legislació vigent.

Article 224. Superfície computable de sector

1. Correspon a la superfície total inclosa dintre del sector als que els hi correspon l'aplicació del coeficient d'edificabilitat bruta segons la legislació vigent delimitada per cada sector en aquest POUM i que inclou els sòls que generen edificabilitat dins del sector.
2. D'acord amb l'article 35.4 del RLU la superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítimo-terrestre o hidràulic no comptabilitza com a superfície als efectes establerts a l'article 36.2 del TRLU. S'entendrà, doncs, per superfície computable, els sòls amb dret a aprofitament segons l'establert en l'article 37 del TRLU, excloent de la superfície total del sector els sòls de domini públic marítimo-terrestre o hidràulic, així com aquells altres sòls de domini públic obtinguts gratuïtament en desenvolupament d'una actuació urbanística, els quals no computaran a efectes de generació d'edificabilitat. Amb independència de la superfície de sòl computable que el POUM assigna a cada sector, haurà de ser el planejament derivat i el posterior projecte de reparcel·lació els que precisin aquesta superfície de sòl computable, sense que aquesta ajust pugui comportar en cap cas l'increment del sostre màxim admès d'acord amb els paràmetres de la fitxa del POUM.
3. No obstant l'anterior i quan la presència de sòl no computable es significativa en un sector delimitat, en aquest POUM ja es realitza una medició aproximada del sòl computable diferenciant-la de la superfície total del sector.
4. L'ajust de la superfície computable a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta en el planejament derivat, no podrà comportar en cap cas l'increment del sostre màxim admès d'acord amb els paràmetres de la fitxa del POUM, ja que és amb aquest màxim que s'ha establert la capacitat del territori d'admetre el sostre proposat

article 225. Coeficient d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament, excloent els àmbits sotmesos a expropiació o aquells sòls que per la seva procedència no els hi és d'aplicació aquest coeficient. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2 sostre / m^2 sòl).

article 226. Densitat màxima d'habitatges bruta

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hbtg/Ha).

2. La densitat màxima es podrà establir de forma absoluta o de forma relativa per cadascuna de les modalitats previstes en la legislació vigent (habitatges protegits en règims especial, general, concertat en qualsevol de les seves modalitats o habitatges lliures).

3. A l'efecte de garantir una correcta densitat tant en els solars com en les actuacions de substitució del teixit edificat actuals, s'estableix pel conjunt del Pla una densitat, en nombre màxim d'habitatges per parcel·la, que no serà superior a la que resulti del següent:

- Pel sostre destinat a habitatge lliure: 120 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit de preu concertat: 100 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim general: 90 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim especial: 80 m² per unitat d'habitatge
- En el sostre destinat a habitatge dotacional no s'estableix densitat

4. La limitació anterior tan sols podrà ser superada, en les zones en les que es permet l'ús de d'habitatge plurifamiliar, quan de l'aplicació de la densitat d'un habitatge per planta en la parcel·la, doni un resultat superior al que en resulta de l'aplicació de l'establert a l'apartat 3 d'aquest article

article 227. Edificabilitat màxima de sector

1. Edificabilitat màxima o sostre màxim de sector és la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc.) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona. El sostre en soterrani, si no s'indica el contrari en el planejament derivat, no computarà a efectes d'edificabilitat, sempre i quan es destini a usos de garatge, aparcament o magatzem

2. L'edificabilitat màxima assenyalada en aquest Pla per cada sector o polígon, té la condició de llindar que no es pot sobrepassar en el planejament derivat, de tal manera que haurà de ser aquest document derivat, el que estableixi definitivament l'edificabilitat del sector aplicant el coeficient d'edificabilitat sobre els sòls computables o aquells que tenen dret a generar aprofitament urbanístic segons la legislació vigent

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

article 228. Alineació del carrer o vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació.

2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures, precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels tècnics municipals. Les condicions d'urbanització de l'espai lliure definiran la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través de l'esmentat espai lliure. La possibilitat d'accessos i de adscripció al sistema viari de la vorera o espai d'accés que es determina no poden suposar reducció de la superfície dels espais lliures previstos en el POUM.

article 229. Rasant de l'alineació de carrer o vial

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.
2. Es determina com la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

article 230. Rasant de carrer o vial

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

article 231. Amplada de carrer o vial

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.
3. L'amplada de vial és la que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura o ampliacions dels existents, l'amplada de vial serà la que, en virtut del pla i del projecte d'urbanització, s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

article 232. Alineació de l'edificació

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de major detall, per aquelles zones en les que la posició de l'edifici es situa respecte l'alineació de carrer o vial.

article 233. Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
1p (pb)	3,50 per usos residencials i 4,00 per usos no residencials
2p (pb+1pp)	6,70 m
3p (pb+2pp)	9,90 m

4. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb vint centímetres (3,20 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les que s'estableix de forma concreta una altra dimensió.
5. En els casos de solar amb pendent perpendicular sobre el carrer i en les que hi hagi una diferència entre la cota del carrer i la cota de la fondària edificable superior a metre, l'edificació en la part posterior s'haurà d'ajustar de forma que la alçada de la façana interior del pati d'illa no superi l'alçada màxima definida pel front de carrer incrementada en 1,5 metres.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 264- d'aquestes Normes.
7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre respecte la cota de l'alçada reguladora mesurada des del carrer.
8. Les edificacions noves que es realitzin en el Nucli antic i, en general, en les zones incloses en el catàleg s'admetrà una flexibilitat fins a 1,00 m de les alçades màximes si amb la mateixa es millora la imatge del conjunt urbà i la integració de les noves edificacions amb les edificacions preexistents. En el cas de noves edificacions, veïnes a edificacions antigues amb les que es proposa una unitat funcional de major dimensió, s'admetrà que els forjats de la nova construcció s'ajustin al forjat de l'edificació que es conserva.
9. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.
10. En el cas que s'assenyali alçada reguladora mínima, es correspondrà amb l'alçada que haurà de superar l'últim forjat o la línia d'arrencada de la coberta dels edificis

article 234. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer s'aplicarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, es seguiran les següents:

1. Edificis amb front a un sol carrer:

- a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
- b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
- c. Quan, per aplicació d'aquesta norma, resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial fora del límits de 0,60 m per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
- d. En el cas extrem en què l'escalonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

2. Edificis amb front a dos o més carrers:

- a. Si fan cantonada o xamfrà, s'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal però operant amb el conjunt de les façanes com si fos una de sola. En el cas d'alçades diferents en els carrers que fan xamfrà, s'assenyala en els plànols d'ordenació la distància fins la que s'ha de córrer l'alçada del carrer de major dimensió.
 - b. Si no fan cantonada o xamfrà, en cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable, si existeix pati d'illa, i fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació, en el cas d'illes compactes. En cap cas la diferència no serà superior a una planta.
3. Edificis amb front a un carrer situats sobre parcel·les amb fort desnivell:
- a. Si estan situats entre un carrer al que donen front i un espai lliure -propi o veí- situat a més de tres metres per sota de la rasant del carrer, es procedirà de manera similar a l'establerta en el punt anterior, aplicant l'alçada reguladora màxima també des de la rasant d'aquest espai lliure com si fos un carrer més, per tal que l'alçada aparent de l'edifici des del sòl lliure veí o propi no sigui superior a la que té en la seva façana principal.
 - b. Les edificacions que fan front a carrers amb un fort pendent, mai tindran una edificabilitat superior a la que correspondria en un terreny pla.

article 235. Nombre de plantes referit al carrer

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de major detall.
3. En els llocs que no es defineixen alçades referides a carrer o en aquells possibles nous eixamples que es defineixen es respectaran, com a mínim, les següents relacions d'amplada de carrer, nombre de plantes i alçades d'edificació:

Amplada de carrer	Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
$C < 8\text{m}$	2p (pb+1pp)	6,70 m
$8 \leq C < 10 \text{ m}$	3p (pb+2pp)	9,90 m
$10 \leq C$	4p (pb+3pp)	13,10 m

4. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb vint centímetres (3,20 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les que s'estableix de forma concreta una altra dimensió.

article 236. Planta baixa referida al carrer

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situat entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.
2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació és compacta i dona front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant 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 front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en els que el POUM estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.
2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable i, a partir d'aquesta, l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la (normalment correspon al front més estret de les parcel·les en cantonada).
3. Sobre el front secundari no es defineix cap fondària edificable.

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA**article 238. Fondària edificable**

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de major escala i detall
3. La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació ni en cap cas la nova fondària 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, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints.
5. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa encara que, per un altra alineació de vial o carrer al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent a la del front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran, i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

article 239. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
2. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·lari, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix la classificació dels patis d'illa d'acord amb els següent tipus:
 - a. Pati d'illa lliure d'edificació, (clau 0p). És aquell en el que no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o garantir unes condicions de vegetació i arbrat mínimes existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure el total del pati d'illa o una part del mateix, segons s'assenyali en els plànols d'ordenació. Altrament en aquest tipus de pati d'illa, la normativa específica de cada zona pot establir l'ocupació parcial d'un determinat percentatge d'ocupació del mateix. El pati d'illa lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, amb la clau 0p.

- b. Pati d'illa amb ocupació total (clau 1p). És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, tipologia edificatòria o mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%. El pati d'illa amb ocupació total, s'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, amb la clau 1p.
3. Les construccions a realitzar, en el cas que es permeti l'ocupació del pati d'illa, compliran les següents condicions:
- a. L'alçada màxima de les edificacions permeses no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la. La coberta serà obligatòriament plana, no transitable (se n'exceptua d'aquesta condició la part de l'edificació dins del pati d'illa que vagi destinada a la terrassa de la planta pis, que podrà ser acabada en terrat pla en els sis primers metres a comptar des de la fondària edificable). No es permeten les cobertes de fibrociment.
- b. La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades en aquestes NNUU) i de les seves possibles edificacions només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació en planta baixa d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn.
- c. L'ús residencial serà 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 següents condicions:
- a. En els patis d'illa lliures d'edificació (clau 0p) els soterranis podrà ocupar la totalitat del subsòl, si no s'assenyala el contrari.
- b. En els patis d'illa amb ocupació total (clau 1p) es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

article 240. Solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, dimensions i urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per a ésser edificable immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
 - accés rodut
 - encintat de voreres
 - pavimentació de calçada i 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 corresponent projecte d'urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
- 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 previstos per l'article 38.3- d'aquestes Normes. En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

article 241. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la

1. És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2 sostre / m^2 sòl).

article 242. Edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).
2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum, no comptabilitzant la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària.
3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m.
4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.
5. En l'espai sotacoberta, per sobre de la última planta permesa, computaran a efectes d'edificabilitat els espais que tinguin una alçada superior a 1,50 metres

article 243. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

article 244. Densitat màxima d'habitatges neta

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície.

2. A l'efecte de garantir una correcta densitat tant en els solars com en les actuacions de substitució del teixit edificat actuals, s'estableix pel conjunt del Pla una densitat, en nombre màxim d'habitatges per parcel·la, que no serà superior a la que resulti del següent:

- Pel sostre destinat a habitatge lliure: 120 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim concertat: 100 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim general: 90 m² per unitat d'habitatge
- Pel sostre destinat a habitatge protegit en règim especial: 80 m² per unitat d'habitatge
- En el sostre destinat a habitatge dotacional no s'estableix densitat

3. La limitació anterior tan sols podrà ser superada, en les zones en les que es permet l'ús de d'habitatge plurifamiliar, quan de l'aplicació de la densitat d'un habitatge per planta en la parcel·la, doni un resultat superior al que en resulta de l'aplicació de l'establert a l'apartat 3 d'aquest article

article 245. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.

3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.

4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.

5. L'ocupació màxima és redueix en funció del pendent del terreny, segons el que s'estableix en l'article 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 (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.

2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa en l'article 239- d'aquestes Normes, identificant-se amb la clau Op aquells sòls que han de restar lliures de qualsevol edificació (no inclou en aquesta consideració les potencials piscines sempre i quan la seva ubicació no produeixi un fort impacte visual ni suposi una pèrdua significativa –com a màxim un 20%- dels arbres existents

4. Les separacions assenyalades en els plànols d'ordenació en les zones d'habitatge aïllat, restaran lliures de qualsevol edificació principal i sobre les mateixes no s'admetrà altres construccions que les auxiliars establertes en les respectives zones i destinades únicament a les funcions d'accés a la parcel·la

persones, vehicles i aparcament) justificant de forma raonada, la integració del volum edificable amb la tanca i en el conjunt del seu entorn, per ser aquesta una solució preexistent en altres parcel·les veïnes.

5. En els terrenys en pendent es varia el percentatge màxim d'ocupació segons el següent:

- Terrenys amb pendent inferior al 30%, s'aplica el paràmetre general d'ocupació
- Terrenys amb pendent entre el 30 i el 50%, es disminueix l'ocupació màxima a la meitat
- Terrenys amb pendent superior al 50%, seran terrenys inedificables

6. El conjunt dels arbres existents al municipi de Sant Andreu de Llavaneres es considera un element valor patrimonial i identitari d'un paisatge urbà que cal conservar i mantenir, de forma que amb la sol·licitud de la llicència d'obra nova o ampliació de les edificacions existents i qualsevol altra actuació que es pretengui realitzar en el sòl actualment ocupat per arbres s'adjuntarà la següent documentació

- Sobre una ortoimatge ampliada a escala 1/1.000 (de les que existeixen a la xarxa d'Internet per exemple, al hipermapa de Catalunya de la Generalitat o altres disponibles a la xarxa d'igual precisió de sortida) es localitzarà i identificarà la totalitat de la intervenció proposada.
- Sobre un plànol topogràfic detallat a escala no inferior a 1/500 es grafiarà l'existència de l'arbrat existent, identificant la posició, la espècie, el diàmetre, l'alçada i la capçada de cada arbre.

7. L'arbrat existent que tingui la consideració d'element singular del verd urbà establerta a l'article 114- d'aquestes Normes s'ajustarà al que s'estableixi en el corresponent catàleg. En absència del catàleg tindran la consideració d'arbres singulars els que s'identifiquen a l'article 177.3- d'aquestes Normes respecte la protecció de l'arbrat dins de la protecció de la biodiversitat.

8. La resta d'arbres que no tinguin la consideració de singulars s'identificaran en grups en funció del seu diàmetre, alçada i capçada de forma que sobre els mateixos es respectarà el següent:

Grup A: Arbres que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 25cm, alçada superior a 8m i capçada superior a 5m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 20% del total

Grup B: Arbres amb dimensions inferiors a les anterior, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 15cm, alçada superior a 5m i capçada superior a 3m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 50% del total

Grup C: Arbres amb dimensions inferiors a les anterior, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 5cm, alçada superior a 3m i capçada superior a 2m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 80% del total

Grup D: La resta d'arbres no inclosos en els anteriors. Sobre aquests no s'estableix cap limitació

9. De l'anterior condició se n'exceptuaran aquells que previ informe botànic detallat (amb descripció amplia de fotografies i si s'escau anàlisis) signat per tècnic competent (enginyer agrònom, biòleg, mediambientalista o similar) certifiqui alguna causa que aconselli la seva substitució per l'estat de l'arbre o per presentar risc pels bens i/o les persones. En aquest cas els arbres pels que es sol·licita la exempció, hauran de ser reposats (s'admetrà en un altre lloc proper de la finca) per un altre arbre de similars característiques al que es proposa eliminar.

article 247. Pati davanter i posterior de parcel·la

1. En aquelles zones en les que l'edificació s'edifica de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:

- a. Pati davanter de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació, quan aquesta última està reculada respecte a la de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de

qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati davanter, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del que formen part.

b. Pati posterior de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació posterior, marcada per la fondària edificable, i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i mida del mateix, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.

2. Les condicions d'edificació del pati davanter i pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà segons la clau alfanumèrica corresponent. La clau alfanumèrica cal interpretar-la segons la definició establerta per als patis d'illa en l'article 239→ d'aquestes Normes.

article 248. Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.

3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.

4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reg. màx.
1p (pb)	3,50 per usos residencials i 4,00 per usos no residencials
2p (pb+1pp)	6,70 m
3p (pb+2pp)	9,90 m

5. Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres amb vint centímetres (3,20 m) més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, excepte en les que s'estableix de forma concreta.

6. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquestes normes.

7. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 264→ d'aquestes Normes.

8. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.

9. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent la cunbrera de l'edifici.

article 249. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

article 250. Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà
2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
3. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

article 251. Planta baixa referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM.
2. La part de planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1,00 m del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

article 252. Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits de façana, laterals i fons o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos es grafien en el plànols d'ordenació del sòl urbà les separacions respecte el carrer o altres límits de qualificació.
3. Si no es grafien les separacions entre edificacions s'estarà al 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 subzona corresponent
4. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre i quan no siguin superiors al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la.

article 253. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais públics.

- a. L'alçada de les tanques amb front a espais públics haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a les alineacions del carrer o vial a la seva rasant.
- b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.
- c. És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament de l'espai lliure amb càrrec al propietari.
- d. Aquestes tanques tindran de promig, si la rasant de l'alineació és en pendent, una alçada màxima de 2,00 m dels quals només 0,80 m podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.

2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.

- a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais públics.
- b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 2,00 m, dels quals 1,20 m podran ser opacs i la resta calats o amb materials vegetals.

3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.

- a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
- b. L'alçada màxima s'estableix en 1,20 m i podran ésser opaques. Fins l'alçada de 2,00 m que garanteix la privacitat, la tanca haurà de ser vegetal.
- c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.

article 254. Adaptació topogràfica del terreny

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme. En els casos on el terreny presenti transformacions prèvies i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtex del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:

- a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre o 1,50 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
 - b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, 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 de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.
3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a les següents limitacions:
- a. En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en l'article 239- d'aquestes Normes.
 - b. Quan per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,50 m s'escalonarà el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.
4. Cap predi ha de recollir les seves aigües i en cap cas permetre que arribin a cap predi veí o al vial públic.

article 255. Unitat mínima de projecte

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat. La definició de la unitat mínima de projecte té una doble finalitat: per una part en els edificacions ja construïdes, garantir que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per un altra part, en els solars pendents d'edificar, garantir una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat. S'identifica en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000 amb la clau UMP.
2. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una "unitat mínima d'edificació", per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.
4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti.
5. En el marc dels sectors de desenvolupament, els polígons d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel POUM o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent.

SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 256. Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el carrer o la parcel·la.
2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
 - a. Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
 - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el carrer i el conjunt de la parcel·la.
 - c. Ocupació relativa de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.
3. En les edificacions que se situen de forma lliure a l'interior d'una parcel·la o en les noves ordenacions volumètriques que es desenvolupin segons aquest POUM, la posició de les edificacions es realitzarà mantenint una distància suficient entre elles que garanteixi la preservació de la intimitat entre els diferents habitatges i asseguri uns convenients nivells d'asolellament i il·luminació de les seves estances principals.

article 257. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.
3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment es podran admetre les construccions auxiliars aparellades sobre una de les llindes de dues parcel·les veïnes. Tant mateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.
5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.
6. Les instal·lacions esportives: piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs no tindran la consideració d'edificacions auxiliars, no obstant s'atendran al següent:
 - L'alçada dels seus murs s'ajustarà a les determinacions generals establertes per les tanques o pels murs definits en aquest POUM
 - Els frontons hauran de complir les condicions establertes amb caràcter general per l'edificació principal sense superar en cap cas l'alçada màxima de 6 metres

article 258. Planta baixa

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:
 - a. La planta baixa no podrà desdoblar-se i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
 - b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari, serà de 2,70 m per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada i per les altres zones en les que l'ús dominant sigui l'unifamiliar, i de 3,50 m per la resta de les tipologies. Tanmateix s'admetrà una alçada lliure inferior a 3,50 metres i superior a 2,70 metres en aquells blocs plurifamiliars en els que la reducció d'aquesta alçada resti justificada per trobar-se envoltats d'espais sense gaire activitat econòmica o comercial en el carrer, i sempre i quan aquesta alçada no comporti distorsions respecte la composició arquitectònica general del conjunt en el que estan localitzades aquestes construccions.
3. No s'admet la planta entresòl, entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra que no té accés independent des de l'exterior.
4. En els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà a escala 1/2.000, s'assenyalen els porxos o passos en planta baixa que són determinats per aquest POUM i que s'han de mantenir o respectar. La identificació dels mateixos es defineix en la llegenda dels esmentats plànols.

article 259. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, regulada a l'article 258 d'aquestes Normes. La planta baixa referida a carrer o parcel·la es regulen als articles 236 i 251 respectivament d'aquestes Normes.
2. En les edificacions referides al carrer, tindrà la consideració de planta soterrani, tota planta situada per sota de la que té la consideració de la planta baixa. En les edificacions referides a la parcel·la, a més del regulat anteriorment, també tindrà la consideració de planta soterrani tota planta o part de planta enterrada o semienterrada que tingui el sostre a menys de 100 cm sobre el nivell de terra exterior definitiu en qualsevol perímetre de l'edificació.
3. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.
4. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.
5. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
 - a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.
 - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.

- c. L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
- d. Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.
6. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal, excepte si a la regulació de la zona s'estableix una regulació més restrictiva.
7. En cas que les condicions d'ús privat del subsòl establertes per aquestes Normes no sigui compatible amb alguna servitud administrativa, s'haurà de procedir a la seva expropiació, tal i com indica l'article 56.5- d'aquestes Normes.
8. Les plantes soterrani no computen en els índex d'edificabilitat, si l'ús es d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.

article 260. Plantes pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta que tingui la consideració de sotacoberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,70 m mesurats de terra a sostre o aquella que s'estableixi específicament per la normativa sectorial pertinent (Aquesta alçada regirà per les edificacions de nova planta i/o ampliacions. Per les reformes o rehabilitacions regirà el que estableixi la normativa sectorial vigent). No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

article 261. Planta terminal de l'edifici o planta àtic

1. La planta terminal de l'edifici o planta àtic, quan es permeti, s'identifica com la planta que està per sobre de les plantes pis i està situada immediatament sota la coberta de l'edificació. La planta àtic té clarament l'aspecte d'una planta aparent més per sobre de les plantes pis i sempre té una ocupació inferior a les plantes pis, situant-se habitualment enretirada del pla de façana de l'edificació.
2. L'ocupació de la planta àtic en els edificis, en els que es permeti es regularà segons les següents condicions:
- Una condició de superfície, establint un percentatge màxim en la planta àtic respecte la planta pis de l'edifici. Aquesta ocupació màxima en superfície de la planta àtic s'establirà de forma particular en les condicions de cada zona.
 - Una condició de linealitat de l'alineació de la planta àtic en respecte a les plantes pis, establint un percentatge màxim de coincidència del perímetre de l'alineació de la planta terminal, amb el perímetre de l'alineació de les plantes pis del mateix edifici. Aquesta condició s'haurà de complir en cada front de l'edifici.

article 262. Coberta

1. És la part terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja.
2. La coberta serà plana o inclinada, i en aquest cas, obligatòriament, acabada en teula ceràmica de colors marrons o rogencs i el seu pendent no serà superior al 30%.
3. El pla inferior de la coberta arrencarà, com a màxim, 0,40 m per sobre de la intersecció teòrica dels plans definits per la cara superior de l'últim forjat resistent i la cara interior del pla de la façana de l'edifici. El carener de la coberta no estarà mai a una alçada superior a 3,00 m d'aquest punt d'intersecció.

article 263. Planta sotacoberta

1. És la planta possible que es situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta, essent l'últim forjat real.
2. En cap cas, la distància entre la cara superior del forjat de la planta sotacoberta, mesurada en el pla de façana, i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà 0,40 m.
3. L'espai de la planta sotacoberta tan sols es podrà destinar a:
 - trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.
 - ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai un establiment independent i que la seva superfície o destí no sigui condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que amplien.
 - les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta sense sobresortir-ne.
4. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,50 m computaran a efectes d'edificabilitat.
5. Per poder practicar obertures amb tancaments verticals, es podrà seccionar la línia de coberta en aquell punt que formi un amplit de 90 cm d'alçada com a mínim des de l'últim forjat. Aquest espai seccionat verticalment del díedre generat pels pendents, es separarà 1,50 metres de les mitgeres.

article 264. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.
3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
 - a. La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora.
 - b. Les separacions entre terrasses quan no sobrepassin el pla de teulada.
 - c. Les baranes dels patis interiors, amb una altura màxima de 1,20 m.

d. Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats sota la coberta real, i les xemeneies situades per sobre de la teulada (S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra dels ascensors, claraboies, conductes i ventilació, antenes de telecomunicacions, filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, xemeneies etc. El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció). Podrà disposar-se d'instal·lacions de captació de l'energia solar integrats en la coberta de l'edifici sempre que no produeixin molèsties als veïns.

e. Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt del nivell de l'últim forjat es col·locaran sota el diedre definit pel pendent màxim de la coberta i, sempre que sigui possible, sota la coberta real.

article 265. Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret que limita amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o patis de ventilació de caràcter mancomunat.

2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats etc... puguin sortir mitgeres vistes des del carrer, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment s'eximirà de la condició anterior a aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre i quan estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any des de l'acabament de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'Ajuntament podrà obligar al tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment.

article 266. Cossos sortints

1. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints en planta baixa. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos és de 3,50 m respecte la rasant de l'alineació de carrer, excepte en el cas en què l'edificació estigui reculada de l'alineació de carrer o vial. En aquest cas els cossos sortints es situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre i quan no sobresurtin de l'alineació de carrer o vial.

3. S'estableixen els següents tipus:

a. Oberts: Si tenen tres cares obertes.

b. Semitancats: si tenen una o dues cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

c. Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs o translúcids tant si són fixes com mòbils.

4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla perpendicular a la façana situat a 1,00 m de les mitgeres.

5. En les edificacions aïllades la superfície dels cossos sortints tancats i semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima. Els cossos sortints oberts no computaran a efectes

d'edificabilitat, però si en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.

6. Excepte en la zona del Nucli antic i extensions del nucli antic, s'aplicaran els següents criteris en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:

a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:

- En carrers fins a 10 m d'amplada: 0,60 m.
- En els carrers de més de 10m i menys de 15m d'amplada: 0,80 m.
- En els carrers de més de 15m d'amplada o amb front a espais oberts: 1,00 m.
- En qualsevol cas no es podrà superar l'amplada de la vorera.

b. Longitud màxima de vol: no superarà el 50% de la llargària de la façana.

7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els oberts. Els cossos sortints dels patis s'ajustaran a les següents condicions:

- No sobrepassaran el vol màxim de 0,60 m.
- la seva longitud no superarà el 50% de la façana del pati.
- no s'admetran cossos sortints en aquells patis d'illa en els que no es pugui inscriure un cercle de 12 m de diàmetre.

article 267. Elements sortints

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana (sòcols, pilastres, gàrgoles, ràfecs, cornises, barbacanes, etc.). Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) tenen la consideració d'elements sortints.

2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:

- a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6,00 m.
- b. Es prohibeixen en voreres de menys de 0,80 m.
- c. Poden ocupar una cinquena part de la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,15 m.

4. Les condicions de vol pels elements sortints de planta coberta són les següents:

- a. 0,40 m en carrers de menys de 12 m.
- a. 0,80 m en carrers de més de 12 m.

article 268. Patis de llum o celoberts

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exteriors si tenen una o més cares obertes a espais lliures. En aquest darrer cas es consideraran façanes a tots els efectes, particularment pel que es refereix a qualitat d'acabats, i hauran de formar una composició harmònica amb el seu conjunt.

2. La ventilació de les dependències definides en el decret d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les aquí establertes.
3. En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part ampliada dels mínims que aquí s'estableixen.
4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminueixen les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de com a mínim 1/20 de la superfície del pati.
5. Les condicions mínimes per als patis de llum s'adaptaran al que estableixi el corresponent decret d'habitabilitat
6. Poden crear-se patis mancomunats entre dues finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.
7. Els patis de llum i ventilació es consideren volum edificat i computen als efectes d'edificabilitat màxima i d'ocupació màxima

article 269. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. En caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.
2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb l'entorn urbà, essent denegades aquelles construccions que atenen les normes generals del bon gust i els criteris de la bona arquitectura.
3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest o quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter individual.
4. En cas que les ordenances permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en façana, serà preceptiu demanar llicència i preveure la seva integració en el conjunt de l'edifici
5. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, s'admet qualsevol material de façana amb la limitació de no emprar acabats lluints o de colors vius. Els paraments de mitgeres vistes, ni que sigui provisionalment, edificis auxiliars i tanques tindran el mateix criteri de tractament.
6. En els altres elements arquitectònics, com fusteries, persianes, canaleres, etc. es prohibeix l'ús dels colors llampants.

CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

article 270. Classificació dels usos

A efectes d'aquest POUM i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. El POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- b. Segons la permissibilitat. El POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat. El POUM, segons aquest criteri, diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'intervenció Integral de l'administració Ambiental (Llei 3/1998) i aquelles activitats per les que calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.
- d. Segons el domini. El POUM, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 271. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (pla parcial, pla especial etc...) i pels sistemes en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.
2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: residencial especial, hotel·ler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu. En el cas que es consideri l'ús hotel·ler, residències i anàlegs serà d'aplicació els estàndards urbanístics vinculats a l'ús residencial. Els usos comercials vindran regulats per la legislació sectorial corresponent.
3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: magatzems i industrial.
4. Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.
5. Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari i aeri.
6. Equipaments i serveis: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: 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, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 272. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

1. Els usos específics són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

- a. Habitatge unifamiliar: es refereix a als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.
- b. Habitatge plurifamiliar: edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apartaments ni cap ús subsumible en l'ús hotel·ler.
- c. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.
- d. Residencial especial. Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els hotelers.
- e. Residencial mòbil: comprèn fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de caravanes o similars dins d'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'admeten la modalitat d'apart hotel, amb les excepcions explícitament assenyalades en la regulació de les zones. Els apartaments turístics s'assimilaran a l'ús plurifamiliar d'acord amb la vigent legislació sectorial de turisme.
- g. Comercial: L'ús comercial és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall o a l'engròs, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. La definició pel que fa als diferents tipus d'establiments comercials i la seva classificació, s'estarà al que es regula als articles 5 i 6 del decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

En funció de la superfície dels establiments comercials i d'acord amb la normativa sectorial vigent decret 1/2009, s'estableix la següent classificació:

- Petits establiments comercials (PEC): amb una superfície de venda inferior a 800 m².
- Mitjans establiments comercials (MEC): amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 m².
- Grans establiments comercials (GEC): amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 m².

La regulació pel que fa als establiments comercials, s'estarà al que es determina en el decret 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, sempre i quan aquest POUM no n'estableixi una regulació més restrictiva en les diferents qualificacions de sòl que es regulen en el mateix

- h. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.
- i. Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.
- j. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.
- k. Magatzems: comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o mercaderies, sense cap mena de manipulació, transformació o tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Comprèn, també, els establiments destinats al comerç a l'engròs. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o maquinària de que disposi.
- l. Industrial: comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el POUM, s'ajustarà al que estableixi la corresponent ordenança municipal pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte l'ús industrial. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el POUM estableix la següent diferenciació.
- Indústria tipus I: comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge, en que no existeixin raons per suposar que hagin de comportar afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones.
 - Indústria tipus II: comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, però que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que, per les seves característiques, no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.
 - Indústria tipus III: comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.
- De forma general les possibles molèsties sobre els teixits veïns es regularà d'acord amb els paràmetres establerts en la secció tercera del present capítol sobre la regulació específica dels usos i les activitats.
- m. Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.
- n. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.
- o. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.
- p. Sociocultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, 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 formació de l'educació física i l'esport en general.
- r. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.

- s. Serveis tècnics: comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids, estacions de servei, benzineres, etc).
 - t. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Quarta d'aquest mateix Capítol.
 - u. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
 - v. Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
 - w. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la legislació forestal i d'espais naturals d'aplicació.
2. Aquesta nomenclatura és independent de la que pugui utilitzar la Generalitat de Catalunya en la seva normativa específica.
3. Quan una activitat sigui englobable en dos o més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cada un d'ells.

article 273. Classificació d'usos segons la permissibilitat

1. D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el POUM estableix la següent classificació:
- a. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
 - b. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
 - c. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
 - d. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.
2. Els usos dominants, compatibles i/o condicionats podran ocupar la totalitat o una part de l'edificació regulada per a cada zona, a menys que les condicions particulars indiquin el contrari.

article 274. Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El Pla, atenent a les diferents activitats dels usos, es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.
2. En general es consideraran compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel POUM per a cada zona, subzona o sistema.

article 275. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.
4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 276. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el sòl urbanitzable, els plans parcials o especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el sòl no urbanitzable i d'acord amb l'establert en el vigent TRLU.

article 277. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un o diversos usos generals o dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.
2. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - prohibir usos compatibles amb el POUM.
 - admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b. En el sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c. En el sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.
3. En caràcter general i pel que fa al potencial canvi d'ús del sòl o l'establiment d'alguna activitat diferent de les potencialment contaminants en els àmbits de gestió i planejament definits pel POUM que compreguin sòls en els quals s'hagi desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants recollides en l'annex I del Reial Decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per la declaració de sòls contaminants, requerirà la presentació a l'Agència de Residus de Catalunya d'un informe de situació per part dels propietaris d'aquests sòls, de conformitat amb l'article 3.5 del Reial Decret esmentat.

article 278. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que 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 altre classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics general 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, als efectes de l'apartat anterior, i d'acord amb allò que disposa l'article 53.3 del TRLU, 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 hi estiguin relacionades, les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals, l'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells. S'admeten també, en les construccions i 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 obres provisionals se subjectarà a les limitacions de l'article 108 del TRLU. 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 TRLU i 62 del RLUC.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article 279. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.
4. Pel que fa a les activitats classificades en els Annexos de la Llei d'intervenció Integral de l'administració Ambiental, es tindran en compte les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

article 280. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix per l'ordenança municipal corresponent.

article 281. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:
 - a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i fonamentalment sobre l'ús residencial sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'ordenança municipal corresponent, pugui permetre la seva compatibilitat.
 - b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres, ordenats de major a menor conflictivitat respecte a quotidianitat i la convivència urbana diària:
 - Càrrega i descàrrega.
 - Sorolls i vibracions.
 - Risc d'incendi (càrrega de foc)
 - Olores
 - Contaminació atmosfèrica.
 - Aigües residuals.
 - Risc d'explosió

- Radiacions electromagnètiques.

3. Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de l'ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.

4. L'ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats, establirà la classificació de les diferents situacions relatives i el seu grau de compatibilitat o admissibilitat, així com la regulació de les activitats en funció del seu nivell d'incidència sobre l'entorn, els altres usos i el medi ambient. L'ordenança regularà com a mínim el següent:

4.1. La classificació de les situacions relatives

- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
- La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

4.2. Càrrega, descàrrega i afectació a la circulació

- Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:

- a. Comerç de superfície total superior a 400 m²
- b. Indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi
- c. Indústria aïllada i separada
- d. Magatzems de superfície superior a 200 m²
- e. Els que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'Ajuntament.

- Condicions de càrrega i descàrrega

La zona de càrrega i descàrrega estarà situada a l'interior de l'edificació o dins dels límits de la parcel·la i tindrà, amb caràcter general, com a mínim les dimensions d'un rectangle de 10 metres de llargada i tres metres d'amplada. En qualsevol cas, les dimensions que es projectin hauran de permetre l'estacionament dels vehicles habituals i es preveuran lliures de tot obstacle. La zona de càrrega i descàrrega tindrà un accés exclusiu i independent des de la línia de façana. L'amplada mínima de l'accés serà de quatre metres en carrers d'amplada igual o inferior a set metres i de tres metres en carrers d'amplada superior a set metres. En cas d'emplaçament d'activitats en situacions existents que no s'adeqüin a les determinacions fixades, o en cas de que els vehicles que facin ús de la zona de càrrega i descàrrega tinguin unes dimensions superiors a 2x6 metres, caldrà justificar degudament l'adequada funcionalitat de l'accés amb la maniobrabilitat i accessibilitat dels vehicles utilitzats, per tal de que no dificultin el trànsit per la via pública.

- Càrrega i descàrrega a la via pública.

L'autorització de reserves a la via pública es condicionarà al tipus d'activitat i a l'horari.

4.3. Sobre els sorolls i vibracions

- Les molèsties per sorolls i vibracions produïdes per les diferents activitats vindran regulades per l'ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica i per les determinacions que la complementin, pel que fa a la regulació de les mateixes en horari nocturn.

4.4. Risc d'incendi

- Les activitats, en funció del risc d'incendi que presentin, es classificaran d'acord amb el nivell de risc intrínsec de les instal·lacions, els quals es fixen en funció de la càrrega de foc ponderada.
- La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb el Codi Tècnic de l'Edificació o normativa que la substitueixi o complementi. En aquelles activitats que no sigui d'aplicació aquesta norma, s'aplicarà la normativa sectorial específica. El valor de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament del sector serà en funció del nivell de risc intrínsec existent.

4.5. Olor

- S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte i s'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire manifestament molesta. Quan la concentració de la substància comporti un cert nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

4.6. Contaminació atmosfèrica

- Es defineix una activitat com a potencialment 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, flora i fauna i per als béns de qualsevol naturalesa.
- Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica: la relació d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera és la que preveu la legislació sectorial d'aplicació.

4.7. Aigües residuals.

- L'ordenança establirà les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, quant a les instal·lacions de pretractament, depuració, llicència d'abocament, llicència de connexió, etc...
- Igualment l'ordenança establirà les condicions que hauran de complir per descarregar directa o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament els abocaments de característiques o concentració instantània de contaminants.

4.8. Risc d'explosió

- Es consideren activitats amb risc d'explosió les que compleixen alguna de les següents característiques:
 - a. Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:
 - Processos endotèrmics
 - Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o que hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.) i a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge etc.)
 - Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.
 - b. Activitats que utilitzen explosius industrials:
 - No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim RF-120 en cas de processos físics i RF-240 en cas de processos químics.

4.9. Sobre les radiacions electromagnètiques

- S'entén per radiació electromagnètica aquella emissió i propagació d'energia sense necessitat d'un suport material, creada per càrregues elèctriques en moviment respecte de l'observador.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

article 282. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els plans parcials, en el sòl urbanitzable, i els plans de millora i especials, en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.

article 283. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges, s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyalat en l'esmentat article.

3. Les places d'aparcament i els seus accessos hauran de complir els requisits mínims següents:

- L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament serà de 2,20 m, en el cas que sigui en planta soterrani. Si són en planta baixa o en planta pis s'ajustaran a les condicions assenyalades en aquesta part de l'edificació. Tan sols s'admetran alçades interplantes inferiors en els edificis exclusivament destinats a aparcament i en els que de forma específica es justifiqui que els nous nivells dels forjats i en general tot el nou conjunt edificat s'integra en el paisatge urbà en el que s'insereix i de forma molt més específica si l'entorn està inclòs dintre d'alguna de les categories establertes en el catàleg d'edificis i conjunts
- Les dimensions mínimes de les places d'aparcament seran de 4,50 m x 2,20 m i, en conjunt, el projecte haurà de preveure 25 m² per cada plaça d'aparcament, inclosos els accessos dins de la parcel·la.
- En els habitatges unifamiliars es considerarà accés el tram que discorre entre el límit amb el carrer i la porta del garatge.
- La rampa d'accés als soterranis tindrà, en direcció al carrer, un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4%. La resta del seu trajecte tindrà un pendent màxim del 20%.
- L'amplada mínima de la rampa i l'accés serà de 3,00 m en tots els seus punts.
- Si hi ha més de 40 places d'aparcament amb un únic punt d'entrada i sortida de vehicles, l'amplada mínima serà de 5,40 m.

article 284. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona.

1. Habitatges: S'establirà la reserva segons el tipus d'habitatge que es realitzi

- Pels habitatges lliures: 2 places per cada nou habitatge lliure que es realitzi
- Pels habitatges protegits: 1,5 places per cada nou habitatge protegit

- Com a norma general, la condició anterior no serà d'aplicació en les actuacions de reforma, ampliació o millora que es realitzin en les edificacions existents i que no comportin un major nombre d'habitatges respecte els existents. No obstant això i en casos singulars de rehabilitacions o reforma integral de l'edificació, segons el volum de l'actuació que es pretengui realitzar (s'avaluarà cas a cas en les actuacions de més de 10 habitatges), es podrà exigir el compliment de l'anterior condició.
 - En les operacions de reforma, ampliació o millora de l'edificació existent que comportin augment de densitat, s'aplicarà l'anterior condició per tot els habitatges que es generin en l'actuació.
2. Comercial: Dues places per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda, excepte que la legislació sectorial en matèria d'aquests equipaments comercials sigui més exigent.
 3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda.
 4. Hotels, residències i similars:
 - a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions.
 - b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions.
 - c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions.
 5. Restauració: Una plaça per a cada 60 m² o fracció de superfície construïda.
 6. Recreatiu: Una plaça per a cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.
 7. Industrial: Una plaça per a cada 300 m² o fracció de superfície construïda.
 8. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda.
 9. Equipaments: Una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda i en funció de l'estudi d'aforament, ús i procedència dels usuaris de l'equipament, de forma 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 de que un projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts.
 11. El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús l'estàndard que s'han establert anteriorment.

article 285. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Excepcionalment, podran quedar exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament en els edificis en què concorrin algunes de les causes següents:
 - a. Causes de mida.
 1. Quan l'aplicació dels mòduls de l'article anterior doni un nombre de places d'aparcament inferior a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament. Aquesta causa no s'aplicarà sobre les parcel·les i construccions destinades a habitatges unifamiliars aïllats
 2. Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a sis places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani.
 3. Quan es prevegi que, per les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, hi haurà impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes per aquest POUM, el propietari o promotor haurà de demanar a l'Ajuntament, abans de sol·licitar llicència d'obres, un informe sobre la possibilitat de reduir o exonerar el compliment de les places exigides.

- b. Causes tècniques. Quan per raons tècniques demostrades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, etc.) no es pugués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.
2. L'exempció de la condició anterior serà justificada i raonada expressament en la sol·licitud de la llicència i sempre i quan no concorrin singulars condicions urbanístiques que determini el manteniment de la prescripció.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes situades dins de sectors subjectes a Planejament derivat o dins de l'àmbit de Polígons d'Actuació, que aquest POUM delimita, hauran de les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen en aquestes Normes.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA

L'ordenació dels grans i mitjans equipaments comercials del municipi restarà supeditada a l'aprovació de la delimitació de la Trama urbana consolidada, TUC, segons els criteris del Decret Llei 1/2009. Mentre la TUC no hagi estat aprovada, es considera que aquesta ve delimitada per la zona constituïda pels assentaments de naturalesa complexa que configuren el casc històric i els seus eixamples.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

A partir de la data d'aprovació definitiva d'aquest Pla, l'Ajuntament haurà d'aprovar o adaptar, com a complement del POUM, les ordenances i instruments següents:

- Ordenança que regularà la instal·lació i funcionament dels elements de telecomunicació, en base al criteri de mínim impacte visual i ambiental sobre l'entorn.
- Ordenança municipal de protecció mediambiental.
- Ordenança municipal reguladora dels usos i les activitats.
- Ordenança municipal sobre llicències urbanístiques.
- Ordenança municipal de la via pública i del paisatge urbà.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica.
- Ordenança municipal sobre aparcaments.
- Ordenança municipal reguladora d'activitats ramaderes.
- Ordenança municipal sobre el control de la contaminació lumínica.
- Ordenança municipal per l'estalvi del consum d'aigua i de forma particular que detalli els paràmetres per a la quantificació de les necessitats d'aigua dels jardins privats.
- Catàleg general d'elements singulars del verd urbà i que de forma particular identifiqui aquelles arbredes i arbres d'interès local.

DISPOSICIONS FINALS

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

Relació d'instruments tramitats que restaran derogats amb l'executivitat de l'aprovació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres

NORMES URBANÍSTIQUES
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, ADDICIONALS I FINALS

Instruments de planejament general que restaran derogats	aprovació	publicació	DOGC	
Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament	31/05/1995	14/07/1995	5016	26/11/2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al sector el Balís	15/10/1997	19/12/1997	5016	26/11/2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament als terrenys situats a can Caralt	21/07/1999	18/11/1999	5016	26/11/2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al polígon d'actuació municipal Rocaferrera	22/03/2000	23/05/2000	5016	26/11/2007
Modificació puntual NSP als terrenys de propietat municipal situats a ca l'Alfaro, per ubicar-hi equipaments municipals	12/09/2000	09/10/2000	5016	26/11/2007
Modificació de la revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament donant nova redacció als articles 100 i 101	12/02/2003	23/05/2003	3890	23/05/2003
Modificació de la Revisió adaptació de les Normes subsidiàries de planejament en el sector 08 la Masia i en el sector 10 Morera	25/01/2006	21/04/2006	4618	21/04/2006
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el seu article 109, referent als sectors PP-13, Petita Indústria, polígon 1 i PP-14, Petita Indústria, polígon 2	25/09/2008	15/11/2006	5306 5335	28/01/2009 10/03/2009
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament per al desenvolupament del PPO Balcón del Conde	12/03/2003	06/06/2003	3900	06/06/2003
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit de la Serralada	11/03/2009	13/05/2009	5378	13/05/2009
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en el sector PP19 Pla de Sant Pere	28/09/2006	15/12/2006	4781	15/12/2006
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament pel que fa al quadre de característiques del sector PP14, Petita Indústria, pol.2	17/10/2001	17/01/2002	5016	26/11/2007
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament al sector del PP12, le Monnier	17/09/2003	28/10/2003	3997	28/10/2003
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en l'àmbit definit per la finca can Rivière	15/06/2005	30/09/2005	4480	30/09/2005
Modificació puntual de les Normes subsidiàries en el sector PP-6 dels Ametllers i el sector d'equipament delimitat pel passeig de Joaquim Matas, el carrer dels Contrabandistes, el passeig de les Alzines i l'avinguda de can Amat.	21/04/2006	15/11/2006	4761	15/11/2006
Modificació de les Normes subsidiàries de planejament en el sector PP-12 le Monnier	22/07/2010	04/11/2010	5748	04/11/2010
Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament en els sectors la Fàbrica Mora i can Sans	30/04/2008	10/07/2008	5170	10/07/2008
Instruments de planejament derivat que restaran derogats				
Pla parcial Roca de la Nao (PP-18)	15/07/1981	09/09/1981		
Pla parcial L'Ametllareda, sector G (PP-21)	05/04/1982	28/05/1982		
Modificació de l'article 5.1.1 del Pla parcial El Turó	19/09/1990	25/01/1991	5016	26/11/2007
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació Can Amat, 2ª modificació	09/12/1992	29/03/1993	5016	26/11/2007
Modificació puntual del Pla parcial "L'Ametllareda" (PP 21)	22/09/1999	24/12/1999	5016	26/11/2007
Modificació puntual del Pla parcial el Turó	18/10/2000	13/02/2001	5016	26/11/2007
Pla parcial número 15, Turó d'en Llull	18/06/2002	30/09/2002	5016	26/11/2007
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del sector 25, El Mirador	21/01/2003	06/06/2003	3900	06/06/2003
Pla parcial d'ordenació del sector 11, el Surray Oest	15/10/2003	23/12/2003	5393	04/06/2009
Pla parcial d'ordenació del sector 16, Turó de Sant Sebastià	22/09/2005	31/01/2006	4562	31/01/2006
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del PP-14, Petita Indústria, polígon 2	25/09/2008	28/01/2009	5306 5335	28/01/2009 10/03/2009
Modificació puntual del Pla parcial número 20, subsector I, el Balís	22/04/1998	09/06/1998	5016	26/11/2007
Pla parcial d'ordenació polígon núm. 1 del Pla parcial el Balís	09/07/1997	09/10/1997	5016	26/11/2007
Pla parcial El Mirador (PP-25)	07/03/1990	11/06/1990	5016	26/11/2007
Modificació de les Ordenances d'edificació del sector L'Ametllareda	30/11/1988	15/02/1989	5016	26/11/2007
Pla parcial d'ordenació el Balís, sector PP-20 bis, sector II	17/09/2003	16/12/2003	4031	16/12/2003
Pla parcial d'ordenació Pla de Sant Pere	09/03/1988	18/07/1988	4445	10/08/2005
Modificació del Pla parcial d'ordenació Can Amat	19/06/1991	23/10/1991	5016	26/11/2007
Pla parcial d'ordenació sector 04, can Bacardí	20/10/1999	24/12/1999	5016	26/11/2007
Modificació puntual del Pla parcial El Turó	09/12/1992	29/03/1993	5016	26/11/2007
Pla parcial Can Amat (PP-24)	29/04/1981			
Pla parcial El Garingol (PP-26)	01/02/1985			
Pla parcial El Molí (PP-22)	05/11/1986		5016	26/11/2007
Pla parcial El Turó (PP-23)	05/11/1986		5016	26/11/2007

NORMES URBANÍSTIQUES
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES, ADDICIONALS I FINALS

Avanç Pla parcial El Balís (PP-20)	19/07/1989		5016	26/11/2007
Pla parcial del sector 01, Els Eucaliptus	18/05/2005	31/08/2005	4459	31/08/2005
Pla parcial d'ordenació número 13, Petita Indústria, polígon 1	20/10/2004	30/11/2004	4271	30/11/2004
Pla parcial d'ordenació del sector 12, Le Monnier	19/01/2005	11/03/2005		
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació del PP-13, Petita Indústria, polígon 1	25/09/2008	28/01/2009	5306	28/01/2009
Pla especial de reforma interior del sector D, Verge de Lourdes	07/12/1982	04/02/1982		
Modificació del Pla especial de reforma interior del Barri de Can Sans, consistent en el canvi del sistema de gestió	18/06/1986	17/10/1986	5016	26/11/2007
Pla especial de protecció de la carretera N-II, pk 650	15/10/1992	03/02/1993	5016	26/11/2007
Pla especial de reforma interior del terreny situat al Passeig de les Monges núms. 36-38	21/05/1997	15/07/1997	5016	26/11/2007
Modificació del Pla especial de reforma interior del terreny situat al passeig de les Monges, 36-38	09/12/1998	19/05/2000	5016	26/11/2007
Pla especial d'ordenació de la franja dreta del carrer Acatà, 10-28	17/03/2004	12/05/2004	4131	12/05/2004
Pla especial del sector can Castillo	21/04/2004	28/07/2004	4184	28/07/2004
Pla especial de reforma interior del sector La Cornisa	04/05/1988	07/10/1988	5016	26/11/2007
Pla especial de reforma interior Passeig de l'Església	18/12/1991	08/05/1992	5016	26/11/2007
Pla especial de reforma interior del sector Can Bacardí	17/05/1989	08/09/1989	5016	26/11/2007
Pla especial de reforma interior de la parcel·la número 28 del sector Turó d'en Llull	09/12/1998	11/03/1999	5016	26/11/2007
Modificació puntual del Pla especial de reforma interior Can Sans	09/12/1992	26/03/1993	5016	26/11/2007
Pla especial de reforma interior del sector C	05/04/1982			
Pla especial d'ordenació de la vialitat per l'accés des de la carretera N-II als sectors de petita indústria PP13 i PP14	16/10/2002	27/11/2002	3770	27/11/2002

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que el seu contingut continua vigent, sens perjudici que la normativa del POUM completi aquelles determinacions que no restin explícitament definides a 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 seva vigència	aprovació	publicació	DOGC	
Pla parcial Pla de Marc (PP-17)	27/03/1985	03/07/1985		
Pla parcial d'ordenació del sector 08, El Llànc	17/03/2004	27/05/2004	4142	27/05/2004
Pla parcial i projecte d'urbanització del sector 06 Els Ametllers	31/05/2007	30/07/2007	4936	30/07/2007
Modificació puntual del Pla parcial d'ordenació PP 19 Pla de Sant Pere	17/12/2008	05/03/2009	5332	05/03/2009
Pla parcial i projecte d'urbanització del sector 05 Llac Caralt	16/06/2011	08/09/2011	5959	08/09/2011
Pla especial del sistema d'espais lliures equipats del Pla especial de reforma interior 16 Verge de Lourdes	17/04/2002	25/06/2002	5016	26/11/2007
Pla de millora urbana del sector 10 Morera	28/09/2006	19/01/2007	4803	19/01/2007
Pla de millora urbana i Projecte d'urbanització del sector 08 la Masia	28/09/2006	12/01/2007	4798	12/01/2007
Pla especial d'ordenació del sistema d'equipaments situat a les finques de can Caralt i el Perelló	21/03/2001	15/06/2001	5016	26/11/2007
Modificació del Pla especial d'ordenació del sistema d'equipaments de les finques de can Caralt i el Perelló	13/11/2002	18/02/2003	3824	18/02/2003
Pla especial de protecció de patrimoni de la finca el Monestir	15/12/2004	08/02/2005	4318	08/02/2005
Pla especial d'ordenació de protecció de patrimoni de la finca situada a l'avinguda Catalunya, 45-B	22/06/2006	15/12/2006	4781	15/12/2006
Pla especial de protecció de patrimoni de la masia can Rivièr	25/01/2007	10/04/2007	4858	10/04/2007
Pla especial de protecció de la finca situada al carrer Pintors Masriera, 18-20, coneguda com a can Serra	29/01/2009	03/04/2009	5353	03/04/2009
Pla especial de protecció de patrimoni de la finca situada al passeig de les Monges, 48, coneguda com a can Cornell o can Graupera	14/05/2009	08/09/2009	5460	08/09/2009
Pla especial de protecció de patrimoni a la finca situada al camí de can Cabot d'Amunt, 19, can Lloreda	15/12/2011	27/02/2012	6075	27/02/2012
Pla especial de protecció de patrimoni de la finca situada al carrer Clòsens, núm. 66, anomenada Can Matas	15/12/2011	01/03/2012	6078	01/03/2012

En el sector Pla de Marc s'estableix un règim transitori corresponent a un període de dos anys des de la vigència del POUM, en el qual caldrà executar les obres d'urbanització. En cas contrari, es podran iniciar els tràmits de desclassificació del sector mitjançant la tramitació de la corresponent modificació puntual del POUM.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'ELABORACIÓ DEL POUM. APROVACIÓ TEXT REFÓS APROVACIÓ DEFINITIVA (2011-2015).

GRUP MUNICIPAL CIU (GOVERN MUNICIPAL)

- Bernat Graupera i Fàbregas	Alcalde
- Lluís Nogueras i Moulines	2n Tinent d'Alcalde
- Josep Molins i Puig	4t Tinent d'Alcalde
- Sandra Carreras i Ruiz	5a Tinent d'Alcalde i Regidora d'Urbanisme
- Marta Alsina i Freginals	Regidora
- Salvador Ramon i Paulí	Regidor
- Juan Manuel García i Concepción	Regidor

GRUP MUNICIPAL PP (GOVERN MUNICIPAL)

- Carlos Bartomeu i Castro	1r Tinent d'Alcalde
- Antoni Costa Matas	3r Tinent d'Alcalde
- Antoni Majó Vives	Regidor

GRUP MUNICIPAL ERC

- Joan Mora i Buch	Regidor
- Albert Sala i Martínez	Regidor
- Gemma Martín i Villanova	Regidora

GRUP MUNICIPAL GENT DE LLAVANERES

- Joan Rubal i Díaz	Regidor
- Emili Minguell i Parent	Regidor

GRUP MUNICIPAL PSC

- Carme Bastida i Marco	Regidora
-------------------------	----------

GRUP MUNICIPAL SOS LLAVANERES

- Josep Ruiz i Royo	Regidor
---------------------	---------

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'ELABORACIÓ DEL POUM. APROVACIÓ PROVISIONAL (2007-2011)

GRUP MUNICIPAL CIU (GOVERN MUNICIPAL)

- Bernat Graupera i Fàbregas	Alcalde
- Josep Molina Marchan	1r Tinent d'Alcalde
- Josep Molins i Puig	2n Tinent d'Alcalde
- Sandra Carreras i Ruiz	3r Tinent d'Alcalde i Regidora d'Urbanisme
- Juan Manuel García i Concepción	4t Tinent d'Alcalde

GRUP MUNICIPAL PP

- Carlos Bartomeu i Castro	Regidor
- Antoni Majó i Vives	Regidor
- Susana Graciela Clerici	Regidora

GRUP MUNICIPAL ERC

- Joan Mora i Buch	Regidor
--------------------	---------

GRUP MUNICIPAL PSC

- Carme Bastida i Marco	Regidora
-------------------------	----------

GRUP MUNICIPAL GENT DE LLAVANERES

- Joan Rubal i Díaz	Regidor
---------------------	---------

GRUP MUNICIPAL SOS LLAVANERES

- Josep Ruiz i Royo	Regidor
---------------------	---------

REGIDOR NO ADSCRIT

- Víctor Ros i Casas	Regidor
----------------------	---------

COMPOSICIÓ DEL PLE EN L'ELABORACIÓ DEL POUM. APROVACIÓ PROVISIONAL (2003-2007)**GRUP MUNICIPAL PP(GOVERN MUNICIPAL)**

- Víctor Ros i Casas	Alcalde
- Antoni Majó i Vives	2n Tinent d'Alcalde
- Carlos Bartomeu i Castro	4t Tinent d'Alcalde
- Antoni Costa i Matas	Regidor
- Susana Graciela Clerici	Regidor

GRUP MUNICIPAL PSC (GOVERN MUNICIPAL)

- Pilar Arnau i Herrero	1a Tinent d'Alcalde
- Antoni Jiménez i Gómez	3r Tinent d'Alcalde i Regidor d'Urbanisme

GRUP MUNICIPAL CIU

- Josep Ferrer i Clausell	Regidor
- Jose Molina Marchan	Regidor
- Lluís Nogueras i Moulines	Regidor
- Bernat Graupera i Fàbregas	Regidor

GRUP MUNICIPAL GENT DE LLAVANERES

- Mateu Jaumandreu i Ros	Regidor
- Juan Antonio Carmona Chias	Regidor

AJUNTAMENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES**ÀREA DE SERVEIS TERRITORIALS**

- Xavier Andreu i Barrera	arquitecte municipal
- Carlota Cristóbal Fröhlich	arquitecte assessora municipal
- Eduard Cot i de Torres	enginyer municipal
- Ricard Alsina i Salicru	enginyer municipal
- Andreu Tornés i Noms	aparellador municipal
- Héctor Andino Pol	tècnic de medi ambient
- Jaume Raventós i Barrera	inspector de via pública
- Cristòfol Sánchez Galán	delineant
- Isidre Ródenas i Casas	administratiu
- Noelia Moreno Arnal	administrativa

EQUIP REDACTOR**JORNET-LLOP-PASTOR S.C.P.:**

- Sebastià Jornet Forner	arquitecte
- Carles Llop Torné	doctor arquitecte
- Joan Enric Pastor Fernández	arquitecte
- Marcela Balliano Ghiglione	arquitecte
- Gabriel Jubete Andreu	arquitecte
- Albert Mampel i Cava	estudiant
- Xavier Matilla Ayala	arquitecte
- Anna Pastor Fernández	arquitecte
- Mònica Beguer Jornet	arquitecte
- Núria García Soto	arquitecte
- Camila Acosta Amador	arquitecte
- Napoleón Guerrero Guerra	arquitecte
- Eduard Antorn Monseny	arquitecte
- Mireia Valls Gil-Vernet	arquitecte
- Arnau Bujons	arquitecte
- Claudia Peñaranda Fuentes	arquitecte
- Luca Mirandola	arquitecte
- María Ríos Carballeira	arquitecte
- Marcela Caldas Mantilla	estudiant
- Anat Chervinsky	arquitecte

- Daniele Caron	arquitecte
- Èlia Hernando Navarro	estudiant
- Josep Cullell Maynou	arquitecte
- Miriam Germeno	arquitecte
- Paula Sirvent Raga	arquitecte
- Joaquín Rodríguez Vilaró	arquitecte
- Montse Ferrés Soler	arquitecte
- Lorena Rius Verdaguer	arquitecte
- Isabel Lacasa Til	administrativa

ASSESSORIA JURÍDICA

Angels Gil-vernet	advocat
Neus Fontrodona	advocat

INFORME MEDIAMBIENTAL

- Minuartia	
- Roser Campeny	doctora en biologia
- Vicenç Planas	enginyer agrònom

MEMÒRIA SOCIAL

- Montserrat Mercadé Marimon	geògrafa
- Maria Bonet Esteve	geògrafa

PLA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA AL POUM (2003-2007)**COMISSIÓ POLÍTICA**

- Víctor Ros i Casas	president
- Antoni Jiménez i Gómez Vocal:	regidor d'Urbanisme
- Antoni Majó i Vives Vocal:	representant PP
- Pilar Arnau i Herrero Vocal:	representant PSC
- Lluís Nogueras i Moulines	vocal: representant CiU
- Joan Mora i Buch Vocal:	representant Gent de Llavaneres

COMISSIÓ D'EXPERTS

- Antoni Jiménez i Gómez	president: regidor d'urbanisme
- Hugo Roldán i Villén	director de l'Àrea de Serveis Territorials
- Xavier Andreu i Barrera	arquitecte municipal
- Eduard Cot i de Torres	enginyer municipal
- Andreu Tornés i Noms	aparellador municipal
- Juli Mauri i de los Ríos	tècnic de medi ambient
- Josep Lluís Valentín i Martínez	secretari municipal
- Lluís Silva Mascuñana	cap de la Policia Local
- Antoni Alarcón i Puerto	biòleg
- Lluís Cantallops Valeri	arquitecte
- Alfredo Jorge Juan Andrés	arquitecte
- Albert Alumà Carreras	tècnic

CONSELL CONSULTIU

- Víctor Ros i Casas	president
- Antoni Jiménez i Gómez	regidor d'Urbanisme
- Representants de les associacions de veïns	
- Representants de les entitats civils i socials del municipi	