



## **PLA DE MILLORA URBANA PMU-9 'CAN SANS DALT'**

**PER DAMUNT DEL PASSATGE MIRAMAR,  
ENTRE EL CAMÍ DEL PLA DE CAN SERRA I L'URBANITZACIÓ SURRAY OEST**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

promotor

FACERAS, S.L.

equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P

Abril 2023

## **INDEX: PMU 9 - Can Sans Dalt. Sant Andreu de Llavaneres (Barcelona)**

### **1. MEMÒRIA**

#### 1.0. INTRODUCCIÓ.

#### 1.1. PROMOTORS DEL PLA

#### 1.2. ANTECEDENTS. PLANEJAMENT VIGENT I PARÀMETRES D'APLICACIÓ

#### 1.3. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR.

1.3.1 Entorn urbà. Usos del sòl. Edificacions existents. Topografia.

1.3.2 Serveis existents.

#### 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

#### 1.5. JUSTIFICACIÓ LEGAL I CONTINGUT DEL PMU

#### 1.6. CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

#### 1.7. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

1.7.1 Descripció general de la proposta d'ordenació.

1.7.2 Adequació de la proposta d'ordenació a les directrius del planejament vigent.

1.7.3 Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible.

#### 1.8. PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ORDENACIÓ

1.8.1. Qualificació del sòl

1.8.2. Ordenació de les zones

1.8.3. Habitatges

1.8.4. Quadres de característiques

#### 1.9. CRITERIS COMPOSITIUS I ARQUITECTÒNICS DEL CONJUNT

#### 1.10. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SECTOR

#### 1.11. DIAGNOSI I RESPOSTA ALS DÈFICITS DE LES XARXES BÀSIQUES EXISTENTS DE SERVEIS.

#### 1.12. CONTINGUT ESPECÍFIC DELS PLANS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA

### **2. NORMES URBANÍSTIQUES**

### **3. GESTIÓ I PLA D'ETAPES**

#### 3.1. GESTIÓ

#### 3.2. PLA D'ETAPES

### **4. INFORME AMBIENTAL**

### **5. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

### **6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

### **7. AVALUACIÓ ECONÒMICA**

### **8. PLÀNOLS**

Plànols d'informació

Plànols d'ordenació

Plànols d'urbanització

### **ANNEXES:**

Annex I: Informe ambiental

Annex II: Valoració de la Vegetació arbrada Existent

Annex III: Estudi d'afectació sobre el Patrimoni Cultural Arqueològic, Paleontològic i Arquitectònic.

Annex IV: Mostres de mercat

Annex V: Consulta ENEL.

## 1. MEMÒRIA

### 1.0. INTRODUCCIÓ.

El present Pla de Millora Urbana té per objecte establir l'ordenació detallada del Sector PMU-9 de la Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, al terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

### 1.1. PROMOTORS DEL PLA

Aquest Pla de millora urbana és promogut per l'entitat mercantil FACERAS, S.L, amb CIF B63399489, i adreça en Passeig de Gràcia, 20 - 4 6, Barcelona, 08007 , (Barcelona), propietària única del sector amb més del 65 % de la superfície privativa del sector.

### 1.2. ANTECEDENTS. PLANEJAMENT VIGENT I PARÀMETRES D'APLICACIÓ

Aquest Pla de millora urbana procedeix a establir l'ordenació detallada del sector PMU-9 definit pel Text Refós del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, aprovat definitivament en data 20/09/2012. L'àmbit comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com Can Sans Dalt,(Sant Andreu Mar), per damunt del passatge Miramar, entre el camí del pla de Can Serra -o travessia de Sant Pere- i la urbanització Surray Oest (cota aproximada 25m sobre el nivell del mar).

L'ordenació proposada pel POUM es troba grafiada en el plànol 4.15.C06.Qualificació detallada del sòl, així com a la Fitxa Pla de Millora Urbana Cans Sans Dalt. El POUM estableix els següents paràmetres normatius, als quals s'ha d'ajustar el present PMU:

#### 1. Àmbit

Comprèn els terrenys situats en el paratge conegut com Can Sans Dalt,(Sant Andreu Mar), per damunt del passatge Miramar, entre el camí del pla de Can Serra i la urbanització Surray Oest (cota aproximada 25m)

b. La Superfície del sector, delimitat als plànols de la sèrie 4. Qualificació i Gestió del Sòl, a escala 1/2.000, és de 14.220 m<sup>2</sup>. D'acord amb la informació disponible en el moment de la redacció del POUM, tot el sòl és computable.

#### 2. Objectius

Segons consta en la Fitxa urbanística del Sector PMU-9 'Can Sans Dalt', els objectius fonamentals consisteixen a:

a. Garantir la cessió de sòls destinats a espais lliures i ordenar aquest sector per tal de recuperar i preservar per ús públic el recorregut i les àrees boscoses per la seva riquesa paisatgística i ambiental.

b. Garantir la cessió dels sòls destinats a viari que possibilitin una alternativa de connexió entre la avinguda Can Sans i la Avinguda Sant Andreu, i l'execució de les obres de urbanització.

### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Quant a la resta de paràmetres, queden reflectits en la mateixa fitxa:

a. El coeficient d'edificabilitat serà de 0'18m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl. L'edificabilitat màxima es calcularà sobre la superfície de sòl computable del sector d'acord amb el que s'estableix a l'article 224 de les Normes del POUM. D'acord amb les dades actuals, l'edificabilitat màxima és de 2.559'60 m<sup>2</sup> de sostre.

b. El nombre màxim d'habitatges del sector, inclosos els actuals, serà de 9, resultant d'aquest nombre una densitat màxima d'habitatges bruta de 7,74 hbtg/Ha. Per la morfologia del terreny i pel tipus d'habitatges previstos en aquest sector, no s'estableixen reserves d'habitatges protegits. Les reserves mínimes d'habitatge protegit establertes en la legislació vigent pel que fa al sostre de nova implantació residencial, estan cobertes de forma suficient en el POUM en els sectors d'habitatge plurifamiliar. El sostre d'aquest sector, als efectes del que determina l'article 57.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010, respecte les reserves de sòl per la construcció d'habitatges de protecció pública, té la consideració de sostre de nova implantació residencial.

c. Percentatges: els percentatges mínims de sòl públic sobre el total del sòl inclòs dintre del sector per a cada tipus de sistema, el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Espais lliures	37%
	Equipaments	0%
	Viari	16%
	Hidrològic	0%
	SÒL PÚBLIC mínim	53%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	47%
	SÒL PRIVAT màxim	47%

A aquests sòls de cessió caldrà afegir el 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, DL 1/2010 i d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació:

- La reserva d'espais lliures s'ordenarà obligatòriament a l'àmbit coincident amb el talús arbrat ubicat a llevant, grafiat en els plànols d'ordenació.

- En el conjunt del sector serà d'aplicació allò que s'estableix a l'article 246.5 de les Normes del POUM respecte la disminució de l'ocupació en funció del pendent i als apartats 5, 6, 7 i 8, respecte la protecció de l'arbrat al municipi de Llavaneres. Els documents d'informació del Pla de millora urbana incorporaran la ortoimatge, la localització dels arbres i un plànol de pendents de l'estat actual que serviran de comprovació per l'ordenació proposada.

- El Pla de millora urbana, procurarà perquè el nivell de detall de l'ordenació del sector s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.

- No obstant l'anterior, caldrà fer constar la condició obligatòria de la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums (PMUOV), quan la superfície de la parcel·la o parcel·les sobre la que se sol·licita la llicència, sigui més gran que la dimensió establerta a l'apartat 4 de les diferents zones del POUM, respecte la tramitació d'un PMUOV.

- El vial de connexió es farà preferentment paral·lel a el passatge Miramar amb el objectiu de resoldre la diferència de cota entre els carrers que connecta. Aquest carrer tindrà continuïtat amb el carrer existent superior (pertany al sector el Surray Oest) per connectar ambdós àmbits, segons es grafia de forma indicativa en el plànol d'ordenació 4. Qualificació i gestió del sòl a escala 1/2.000.

- Per tal de protegir jaciments arqueològics documentats i no documentats, s'haurà de realitzar i tenir en compte els resultats d'una prospecció arqueològica de les àrees de expectativa arqueològiques que hi pugui haver.

- 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.

#### e. Relació de zones

- El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació, s'ordenarà segons el que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà els paràmetres establerts a la zona següent:

- Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau (5b). L'ordenació del Pla de millora ajustarà els paràmetres d'aquesta qualificació, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació la mida de la parcel·la i prenent com a referència la parcel·la de 600 m<sup>2</sup>, ajustant la dimensió de les parcel·les en funció del nombre màxim d'habitatges establerts per aquest sector i a la justificació de la integració paisatgística de la proposta d'ordenació del mateix.

Altrament el nombre màxim de plantes aparents exteriorment en cap cas, ni en cap punt serà superior a planta baixa i una planta pis, acceptant-se aquesta condició únicament pel suport topogràfic complex del sector. Els volums de l'arquitectura s'integraran en la seva totalitat en el gàlib teòric definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, no superior al 15%, i un pla vertical paral·lel al terreny a una alçada màxima de 6,5 m (en aquest gàlib tampoc podrà sobresortir el carener de la coberta).

- Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones, d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

#### 4. Condicions de gestió:

Quant a la gestió, la fitxa del POUM estableix el següent:

a. Es determina un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació, dintre de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLU 1/2010, ja sigui compensació o concertació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

c. El Pla de millora podrà ajustar els percentatges de sòl atribuïts a cada classe de sistema entre els espais lliures i els equipaments en el punt 3 d'aquesta fitxa, sense disminuir el percentatge de sòl públic mínim fixat.

d. El projecte d'urbanització haurà d'incloure el disseny de totes les infraestructures del sistema de sanejament, collectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, etc. 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. A més, en el desenvolupament de cada sector caldrà obtenir la conformitat del gestor del subministrament municipal d'aigua de l'existència de les dotacions suficients per poder satisfer la demanda que es generarà.

e. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb el s'estableix a l'article 134.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme D305/2006, podrà excloure de la comunitat reparcel·latòria les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del POUM, sempre i quan es donin les circumstàncies detallades a l'esmentat article.

f. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PMU es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM 2022-2028.

### 1.3. DESCRIPCIÓ DEL SECTOR

#### 1.3.1. Entorn urbà. Usos del sòl. Edificacions existents. Topografia.

La finca de Can Sans Dalt es troba situada en el paratge conegut com Can Sans en el paratge de Sant Andreu Mar que es troba just per sobre del Barri de Pescadors de Sant Andreu de Llavaneres a pocs metres de la riba dreta de la riera de Llavaneres, a uns 400 metres al nord de la platja de l'Estació de l'esmentada població, concretament per damunt del passatge Miramar (límit sud) i entre el camí del Pla i la urbanització del Surray Oest, mentre que la Travessera de Sant Pere fa de límit est de la finca.

L'accés a la finca es fa per la seva cara nord des del carrer del Surray a on, hi ha un petit vial particular que porta fins al pati posterior de la masia.

La finca limita, al Nord-Est, amb la travessia de Sant Pere ( camí del pla de Can Serra segons el POUM) ; al Sud-Est, amb parcel·les urbanes edificades de la urbanització de Surray; al Nord, amb el Carrer de Surray, i al Sud, amb el passatge Miramar.

L'àmbit i el seu entorn presenten diverses singularitats quant a la seva topografia i vegetació:

La parcel·la presenta un pendent moderat en el seu sentit Nord sud, i està elevada en torn a 2m respecte a aquests dos límits (passatge Miramar i c/ Surray. Al límit Oest, la topografia té un pendent moderat que es correspon aproximadament amb els nivells de les parcel·les veïnes. Al centre geomètric de la parcel·la, no obstant, la topografia es prou planera.

En canvi, presenta un desnivell molt fort amb respecte a la travessia de Sant Pere, d'uns 10-12m, amb un pendent d'entorn al 100% i murs de contenció en el límit amb el carrer. Aquest límit presenta la forma d'una pineda amb arbres de gran tamany. Aquesta pineda es perllonga pel límit amb el Passatge Miramar en tot el front Sud-Est de la parcel·la.

Cal afegir que, malgrat que el POUM grafia el passatge Miramar i la travessia de Sant Pere com si estiguessin connectats al mateix nivell, la realitat és que la seva connexió és inviable: el final del passatge Miramar constitueix un cul-de-sac que està uns 8m per sobre de la travessia de Sant Pere. El desnivell es resol amb un talús reforçat. Les rasants actuals del Passatge no es poden modificar, donat que serveix als habitatges adossats al Sud del Sector.

Dins la finca, a més de l'habitatge destaca la presència d'una important vegetació arbrada formada sobre tot per pins destacant les dues franges de pineda que van en paral·lel a la Travessia de Sant Pere en el costat est i al passeig Miramar en el costat sud, amb arbres sobre tot pi blanc de mida gran amb un dens sotabosc ja que fa anys que no es treballen ni es desbrossen els dos marges.

A la resta de la finca hi ha diversos arbres ornamentals a l'entorn de la piscina a on destaquen també alguns pins de mida molt gran que també trobem al costat de l'habitatge, i una alzina també de mida gran propera a la caseta d'eines al costat de la piscina.

Destaca també la presència d'una tanca de xiprers en bona part del límit oest de la finca i que té una certa continuïtat cap a la zona enjardinada del darrera l'habitatge. També a l'extrem oest hi ha una petita zona d'hort amb presència de diversos arbres fruiters i un hivernacle a l'extrem nord-oest.

S'ha realitzat un aixecament topogràfic del sector per tal de poder determinar de forma exacte el sòl que s'hi inclou, els elements arboris existents i, per últim, els desnivells, amb una major precisió que la derivada de les bases cartogràfiques municipals i del cadastre.

La delimitació del sector s'ha grafiat sobre aquest aixecament topogràfic, segons exigeix la legislació vigent (article 87.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme). Així doncs, la superfície dels àmbits del PMU-9 s'ha determinat sobre la base dels aixecaments topogràfics realitzats.

#### 1.3.2 Infraestructures i serveis existents.

L'àmbit es troba en un àrea urbana consolidada de caràcter residencial, majoritàriament unifamiliar de diversos tipus. Està, per tant, envoltat de vials urbanitzats i zones edificades.

El sector compta amb:

- Clavegueram: sistema separatiu de sanejament municipal als vials perimetrals.
- Xarxa elèctrica: per la travessia de Sant Pere discorreix una línia de mitja tensió que alimenta el Centre de Transformació situat amb el parc de Joaquim Passi.
- Subministrament d'aigua: els carrers perimetrals disposen de xarxa d'abastament d'aigua potable.
- Xarxa telecomunicacions: pel carrer Surray discorre una canalització soterrada de telecomunicacions.
- Gas Natural: tots els carrers circumdants compten amb canalització de gas natural en mitja pressió.

Als plànols d'urbanització es detallen les infraestructures existents, així com la proposta de noves.

#### 1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

S'ha realitzat un aixecament topogràfic dels àmbits del PMU, per tal de determinar les superfícies exactes del sòl aportat, ja que es troben petites diferències entre les superfícies cadastrals, i les que es dedueixen de la base cartogràfica municipal.

Les parcel·les cadastrals del sector es reflecteixen en el plànol d'informació I.5. i també en el quadre que s'adjunta a continuació.

FINCA Nº	Adreça	Referència cadastral	Sup. CADASTR.	SUP. TOPOGRÀF.	Ús	ANY CONST.	OBSERVACIONS
1	PTGE. MIRAMAR, 1	8110401DG5081S0001LP	11.110		RESID.	1956	URBÀ
2	C/ SURREY, 7	8010303DG5081S0001KP	705		RESID.		URBÀ
3	C/ SURREY, 5	8010304DG5081S0001RP	711		RESID.		URBÀ
4	TRAV. SANT PERE,	8010307DG5081S0001IP	945		RESID.		URBÀ
5	TRAV. SANT PERE,	8010306DG5081S0001XP	744		RESID.		URBÀ
<b>TOTAL</b>			14.215	<b>14.174</b>			

## 1.5. JUSTIFICACIÓ LEGAL I CONTINGUT DEL PMU

El present PMU desenvolupa l'ordenació del sector PMU-9 -Can Sans Dalt definit al POUM de Sant Andreu de Llavaneres, aprovat definitivament amb data 20/09/2012.

L'objecte d'aquest PMU s'ajusta a les finalitats expressades en l'article 70 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU) i en l'article 90.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), preceptes que preveuen que aquests plans poden tenir per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà.

Així mateix, segons estableix l'article 70.6 del TRLU, el PMU conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Aquestes determinacions s'adeqüen als paràmetres bàsics i les condicions establertes en la Normativa del POUM per al desenvolupament de l'ordenació del sector.

El PMU conté la documentació que requereixen els articles 66 del TRLU (en relació amb l'article 70.7) i 91 del RLU, així com la documentació específica exigida per l'article 102 del TRLU als plans d'iniciativa privada, ja que està integrat per la següent documentació escrita i gràfica:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Avaluació econòmica i pla d'etapes
- Informe ambiental, o, al seu cas, justificació de la seva innecessarietat.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, o, al seu cas, justificació de la seva innecessarietat.
- Plànols. - Plànols d'informació, plànols d'ordenació, proposta arquitectònica indicativa, i plànols d'urbanització.
- Annexes

A més, en compliment de la normativa urbanística del PMU-10, s'hi inclou un Estudi Arqueològic, i un Informe amb plànols sobre l'arbrat existent.

Per últim, per tal de determinar el percentatge d'aprofitament corresponent a l'Administració, així com per justificar la viabilitat econòmica s'inclouen els annexos corresponents, amb les mostres de mercat de solars edificables a l'entorn proper.

## 1.6. CRITERIS I OBJECTIUS DE L'ORDENACIÓ

La proposta d'ordenació busca desenvolupar el sector com sector residencial unifamiliar, tot i respectant els valors paisatgístics i ambientals existents a la parcel·la actual, en especial l'arbrat existent. tal com es descriu a continuació:

### Per a les zones:

- Es crea una zona residencial unifamiliar on es preveuen 8 habitatges unifamiliars de qualitat. La qualificació serà de Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana - subzona Can Sans Dalt, clau 5b5.

### Per als sistemes:

- Consolidar el bosc existent com Espai lliure públic, integrant-hi la major part de l'arbrat existent i millorant la seva accessibilitat.
- Millorar l'accessibilitat de la trama urbana, creant un nou vial que comuniqui l'avinguda Can Sans amb el c/ Surray, al nord.
- Crear un eixamplament al final de l'actual Passatge Miramar, configurant aquest passatge com carrer sense sortida, un cop descartada la solució de l'encreuament per ser inviable i innecessària.

## 1.7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ:

El present PMU concreta l'ordenació del sector segons les directrius i els paràmetres establerts en el POUM.

L'ordenació proposada es grafia en els següents plànols d'ordenació:

*O.1. Zonificació*

*O.2. Proposta de Parcel·lació*

*O.3. Condicions de l'ordenació. Gàlils reguladors*

*O.4a i O.04b Seccions*

*O.5 Cessions*

*O.6. Mobilitat i Accessos.*

Els paràmetres urbanístics de l'ordenació queden detallats en el punt 1.8.3 Quadres de superfícies.

### 1.7.1 Descripció general de la proposta d'ordenació del PMU

#### Delimitació de l'Àmbit del PMU i Àmbit de Referència:

L'Àmbit del PMU-9 s'ajusta tal com estableix el POUM en la Fitxa Urbanística del Sector, Sobre la base topogràfica aixecada de la part corresponent a les finques majoritàries, amb el criteri d'ajustar-se a la finca corresponent als propietaris sobre base topogràfica detallada.

En tot cas, el PMU respectarà les superfícies de cessió per a Zones Verdes calculades sobre l'àmbit que estableix el POUM.

#### Descripció de l'ordenació: Sistemes.

##### Sistema viari (Clau X)

Es crea un nou vial de 8m d'ample que connecta el carrer Surray amb l'avinguda Cans Sans i el Passatge Miramar. Aquest carrer donarà accés als nous habitatges unifamiliars, i al nou Sistema de Parcs des del Sud.

Quant al Passatge Miramar, es proposa la creació d'un eixamplament del vial a seu extrem Est, per tal de permetre el gir dels vehicles al final del passatge.

##### Sistema de Parcs i Jardins Urbans ( clau V):

Es proposa una cessió d'espais verds als límits Nord-Est (travessia Sant Pere) i Sud-Est (Passatge Miramar), que recull la major part de l'arbrat existent a la finca original, per tal de conservar els valors del paisatge natural existent al mateix temps de possibilitar el seu desenvolupament urbanístic.

El parc inclou un recorregut per vianants que comunica el inici de la travessia Sant Pere amb el començament del passatge Miramar amb un recorregut accessible, donat que no és viable connectar-les directament pel fort desnivell (8m) entre el final del passatge i la travessia.

#### Descripció de l'ordenació: Zones

##### Zona d'Habitatge Aïllat en parcel·la Mitjana, Subzona Cans Sans Dalt - Clau 5b5

Es planteja una única zona, donant lloc a 8 parcel·les edificables unifamiliars.

Les parcel·les unifamiliars s'agrupen en el límit Sud-oest de l'àmbit, entre el nou viari i la cessió per a Parc. Les parcel·les permeten la millor adaptació topogràfica als pendents actuals i son compatibles amb la conservació de molts peus arboris.

La tipologia unifamiliar serà aïllada i/o aparellada, amb una alçada de PB+ 1PP.



## 1.7.2 Adequació de la proposta d'ordenació a les directrius del planejament vigent.

### Àmbit:

L'àmbit Proposat és el mateix del POUM, amb la correcció derivada d'un aixecament topogràfic més exacte de la parcel·la existent. L'àmbit, per tant, queda en 14.174 m<sup>2</sup>, lleugerament inferior al descrit en la fitxa del POUM (14.220 m<sup>2</sup>), que es va realitzar en base a la cartografia a escala 1/2000 disponible. També esdevé inferior a la superfície del conjunt de les parcel·les segons cadastre (14.215 m<sup>2</sup>).

En qualsevol cas, la diferència entre l'àmbit proposat i el reflectit al POUM és inferior al 5%, amb el qual no es requereix la modificació del Polígon d'Actuació en base a l'article 24 del mateix POUM.

### Objectius:

Amb respecte als Objectius fonamentals establerts a la fitxa urbanística del Sector PMU-9, l'ordenació garanteix la cessió de sòls destinats a espais lliures i ordena aquest sector per tal de recuperar i preservar per ús públic el recorregut i les àrees boscoses per la seva riquesa paisatgística i ambiental, millorant la superfície de cessió que proposa el POUM i la protecció de l'arbrat.

Quant a la vialitat, es manté l'esquema viari proposat al POUM, fent possible una alternativa addicional per la connexió entre la avinguda Can Sans i la Avinguda Sant Andreu. D'altra banda, es descarta l'encreuament a nivell entre el passatge Miramar i la travessera de Sant Pere, tal i com sembla suggerir la planta del POUM, donat que és físicament inviable.

Quant a l'ampliació del Passatge Miramar i la seva connexió amb la Travessia Sant Pere, tal i com es proposa a la fitxa del PMU-9 del POUM, es descarta per les següents raons:

1. L'ampliació del Passatge Miramar suposaria la creació de nous murs de contenció i l'eliminació de molts peus arboris existents en aquesta zona. Tampoc no suposaria una millora amb respecte a la situació actual. (Veure plànols d'informació I.8: Reportatge fotogràfic)
2. La connexió dels dos carrers es del tot inviable, havent-hi un desnivell de 8m entre el passatge i la travessia en el punt d'encreuament, desnivell que actualment es resol amb un talús del 100% de pendent. Tampoc no es podria variar el traçat en secció del Passatge Miramar, donat que serveix d'accés a nivell a molts habitatges.

Un cop descartada la solució proposada per la fitxa de POUM, es proposa la creació d'un eixamplament del vial a seu extrem Est, per tal de permetre el gir dels vehicles al final del passatge Miramar.

### Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Quant a l'edificabilitat, es manté el coeficient d'edificabilitat bruta del Sector, que, aplicat a la superfície de l'àmbit, dona un sostre total del 2.551 m<sup>2</sup> st.

El n<sup>o</sup> d'habitatges s'hi estableix en 8, un menys del permès pel POUM com a màxim (9 habitatges). Tal i com estableix el POUM, en aquest sector no s'estableixen reserves d'habitatges protegits, donat que les reserves mínimes d'habitatge protegit estan cobertes de forma suficient en el POUM en els sectors d'habitatge plurifamiliar.

El PMU proposa un parcel·lari a base de parcel·les d'entre 750 a 900 m<sup>2</sup>, que es desllindaran al corresponent Projecte de Reparcel·lació. En cas d'agrupar parcel·les en solars de superfície superior a 5.000 m<sup>2</sup> de sòl, es 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.

### Determinacions fonamentals de l'ordenació:

Tal com s'especifica a la fitxa del PMU-9, la reserva d'espais lliures s'ordena coincidint amb el talús arbrat ubicat a Llevant. A més, s'hi inclou també el front cap al passatge Miramar, que també presenta nombrosos peus arboris que es considera adient conservar.

La proposta d'ordenació s'adapta a la morfologia natural del terreny de les construccions i del viari previst, donant un tractament adequat dels desnivells existents i els que es puguin generar. Les zones edificables es situen en àrees de pendent inferior al 30%, per tant el pendent no afectarà al paràmetre d'ocupació màxima en base a l'article 246.5 de les Normes del POUM.

El present PMU inclou un nivell de detall de l'ordenació del sector equivalent a un estudi previ d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de poder avaluar de forma precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc. A tal efecte, s'hi inclouen plantes, seccions i alçats de l'ordenació detallada, així com vistes de conjunt.

### Protecció del patrimoni:

El PMU inclou com annex un l'Estudi d'Afectació sobre el Patrimoni Cultural Arqueològic, Paleontològic i Arquitectònic redactat en base a una prospecció arqueològica preventiva, per tal d'identificar les àrees de expectativa arqueològica que hi puguin haver.

A més de la proximitat amb dos Jaciments Arqueològics registrats al Sud de l'àmbit, (vila Romana i poblat ibèric de Can Sans), la prospecció preventiva identifica, dins l'àmbit del PMU, una Zona d'Expectativa Arqueològica, ZEA 1, en haver detectat la presència d'una possible sitja, un mur de cronologia indeterminada, una alineació de pedres i algunes restes ceràmiques de cronologia possiblement ibèrica, a l'extrem sud de la parcel·la, al límit amb el Passatge Miramar.

Les mesures correctores derivades d'aquest Estudi es recullen a la normativa del present PMU:

### *Article 11.- Execució de la urbanització*

(...)

3. *El procés d'urbanització anirà acompanyat d'una actuació arqueològica intensiva, consistent en:*

- Realització sota control arqueològic de la neteja i decapatge de tot el terreny afectat pel Projecte, combinant els mitjans mecànics no abrasius i els mitjans de neteja manual, amb l'objectiu de comprovar i corroborar l'existència dels restes arqueològiques ja localitzats: una possible sitja, un mur, una alineació de pedres i materials ceràmics, i les que poden restar ocultes al subsòl,

- En el cas de localitzar restes arqueològiques es procedirà a l'ampliació de les zones de les troballes amb mitjans mecànics per la correcta delimitació de les estructures localitzades i, posteriorment s'haurà de portar a terme l'excavació manual de les mateixes segons el procediment establert en el "Decret 78/2002", de 5 de març de 2002, del "Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic" de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

- Amb tota la documentació i informació recopilada (Informe Tècnic) durant la fase d'excavació arqueològica en extensió, s'haurà de realitzar una sol·licitud al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, per tal que dictaminin si es pot eliminar totalment o parcialment les restes arqueològiques localitzades, segons el procediment establert pel Decret 78/2002, de 5 de març de 2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

4. El projecte d'urbanització inclourà un programa d'actuació, compatible amb el pla d'obra, que consideri les iniciatives a adoptar en el cas d'afiorament d'algun jaciment arqueològic o paleontològic no inventariat ni localitzat en les prospeccions. Qualsevol moviment de terres en aquest sector, incloent-hi els desbrossaments i rebaixos del substrat vegetal) s'ha de realitzar acompanyat d'un seguiment arqueològic en fase d'obra. D'aquesta manera es determinarà la presència o no d'elements que no s'hagin pogut visualitzar amb la prospecció, i també d'estructures arqueològiques que puguin haver al subsòl, així com la seva potència estratigràfica, tipologia i grau de conservació.

#### Protecció de l'arbrat:

Quant a la protecció de l'arbrat (article 246, apartats 5, 6 i 7 del POUM), el present PMU inclou com annex una valoració de la Vegetació Arbrada present, incloent-hi la descripció de les espècies, ortofotomapa i plànols amb la classificació d'aquests segons el POUM (Singulars, Grups A, B, C i D), i la valoració per part de tècnic competent. En base a aquesta valoració, s'estableixen les següents proteccions en funció de la seva espècie, i tamany:

- Arbrat singular a mantindre / Trasplantar / Substituir: Amb la mateixa protecció que la de l'article 177.3 de les NN.UU. del POUM per tractar-se d'arbrat singular.

- Bosc a mantindre: En aquest cas, els arbres autòctons dels Grups A, B i C definits a l'article, es mantindran en les proporcions definides a l'article 246.5, eliminant aquells que es considerin perillosos i també contraproductius pel conjunt (per exemple, arbres massa propers), i fent una neteja del sotabosc pel correcte ús i manteniment de l'espai. En general, es reduiran els múltiples, les espècies al·lòctones (tals com palmeres, xiprers i cedres) i els petits arbres fruiters i ornamentals, tals com oliveres.

- Arbrat d'interès: per últim, dins les zones, la parcel·lació facilitarà la conservació dels peus arboris d'interès que, malgrat no estar inclosos dins dels arbres singulars, mereixen considerar la seva integració dins de l'espai privatiu de les parcel·les unifamiliars.

Les espècies a protegir seran aquelles considerades autòctones i part del bosc predominant al municipi: *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Quercus humilis*, i *Quercus ilex*. S'exclouen de la protecció les espècies al·lòctones (tals com palmeres, xiprers i cedres) i els petits arbres fruiters i ornamentals, tals com oliveres.

#### Relació de zones:

El sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, s'ordena segons la qualificació Zona d'habitatge aïllat Cans Sans Dalt - Clau 5, que ajusta els paràmetres de la clau 5b, mantenint com a paràmetres bàsics d'aquesta regulació la mida de la parcel·la i prenent com a referència la parcel·la de 700 m<sup>2</sup>, ajustant la dimensió de les parcel·les en funció del nombre màxim d'habitatges establerts per aquest sector i a la justificació de la integració paisatgística de la proposta d'ordenació del mateix.

Altrament el nombre màxim de plantes aparents exteriorment en cap cas, ni en cap punt serà superior a planta baixa i una planta pis, acceptant-se aquesta condició únicament pel suport topogràfic complex del sector. Els volums de l'arquitectura s'integren en la seva totalitat en el gàlib teòric definit per l'ocupació màxima de la parcel·la, no superior al 20%, i un pla vertical paral·lel al terreny a una alçada màxima de 6,5 m (en aquest gàlib tampoc podrà sobresortir el carener de la coberta).

- Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al capítol III, . Regulació de les zones, del present PMU.

Aplicant el coeficient brut de 0'18 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl a l'àmbit, l'edificabilitat del sector esdevé de 2.551 m<sup>2</sup> de sostre, que es distribueix en les 8 parcel·les resultants a raó de 319 m<sup>2</sup>st. per parcel·la.

#### Condicions de Gestió

L'execució del Pla de millora urbana s'efectuarà en el marc d'un únic polígon d'actuació urbanística, l'àmbit del qual coincideix amb el sector objecte d'aquest pla.

L'execució del Pla de millora urbana es durà a terme pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

Quant a la participació en els costos d'urbanització, totes les parcel·les resultants afrontaran els costos derivats de la transformació del Pla Parcial del sector PP-11 Surray Oest.

#### Cessions:

S'augmenten les Cessions per a Sistema de Parcs i Jardins Urbans, al cop que es disminueix la cessió per viari, respectant, en tot cas, el percentatge total de cessió establert al POUM (53%).

#### Usos:

Les zones privatives es qualifiquen com a 'Zona d'Habitatge Aïllat en parcel·la Mitjana, Subzona Cans Sans Dalt - Clau 5b5.'

En aquesta zona Regeixen les categories d'usos de la clau 5b (article 162.5 de les NNUU del POUM) :

- Ús dominant: Habitatge unifamiliar.
- Usos Compatibles: Residencial Especial, Esportiu.
- Usos Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en el que s'ubiquin: Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.
- Uso Incompatibles: resta d'usos no especificats.

### **1.7.3 Justificació de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible, d'acord amb l'informe ambiental.**

Com acredita l'informe ambiental que constitueix *l'Annex I: Informe Ambiental* d'aquest Pla, l'ordenació proposada és plenament conforme amb l'objectiu de la sostenibilitat del desenvolupament urbanístic i, en aquest sentit:

*... podem concloure que la proposta presentada no hauria de comportar un impacte especialment significatiu sobre el paisatge de l'entorn, ja de caràcter totalment urbà, a on es troba ni una afectació al medi especialment significativa sobre tot si es respecta bona part de la vegetació arbrada present que tenen un valor ambiental i paisatgístic prou destacables dins el paisatge urbà de Sant Andreu de Llavaneres en la franja més propera al mar..*

## 1.8. PARÀMETRES URBANÍSTICS DE L'ORDENACIÓ

### 1.8.1 Qualificació del sòl

El present PMU qualifica el sòl d'acord amb les determinacions de la Fitxa PMU-9 'Cans Sans Dalt' del document de Fitxes Normatives del POUM.

#### Sistemes:

Les reserves de sòl públic s'ordenen segons els següents sistemes:

X	Viari
Vj	Espais lliures

#### Zones:

El sòl d'aprofitament privat s'ordena segons la 'Zona d'Habitatge Aïllat en parcel·la Mitjana, Subzona Cans Sans Dalt - Clau 5b5' amb les limitacions addicionals que el PMU estableixi.

El Perímetre Regulador de l'Edificació es reflecteix així mateix als plànols d'ordenació O.03a Condicions de l'Ordenació. Als plànols O.03b i O.03c s'hi estableixen les condicions segons el desenvolupament sigui amb habitatges aïllats o be aparellats.

#### Compliment de les cessions i reserves de sòl:

El PMU compleix amb els percentatges de reserves de sòl públic i sòl privat establerts en el planejament vigent, i aplicats sobre la superfície de l'àmbit segons el POUM. La cessió per a espais verds és superior a l'establerta al POUM, en detriment de la superfície destinada a Sistema viari.

A continuació es mostra el quadre comparatiu, on es justifica el compliment del què estableix el planejament vigent pel que fa a la distribució de sòl públic i privat.

clau	ZONIFICACIÓ	POUM 2012 VIGENT	%	PROPOSTA PMU-9	%
	<b>ÀMBIT PMU-9</b>	<b>14.220 m<sup>2</sup></b>		<b>14.174 m<sup>2</sup></b>	
	<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ</b>	<b>14.220 m<sup>2</sup></b>	100,00%	<b>14.174 m<sup>2</sup></b>	100,00%
	<b>SISTEMES</b>	<b>7.537 m<sup>2</sup></b>	53,00%	<b>7.530 m<sup>2</sup></b>	53,13%
Vj	SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	5.261 m <sup>2</sup>	37,00%	5.885 m <sup>2</sup>	41,52%
X	SISTEMA VIARI	2.275 m <sup>2</sup>	16,00%	1.645 m <sup>2</sup>	11,61%
	<b>ZONES</b>	<b>6.683 m<sup>2</sup></b>	47,00%	<b>6.644 m<sup>2</sup></b>	46,87%
5b5	ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT	6.683 m <sup>2</sup>	47,00%	6.644 m <sup>2</sup>	46,87%

## 1.8.2 Ordenació de les zones

### Edificabilitat

Es calcula l'edificabilitat màxima del sector a partir de l'aplicació del l'Índex d'Edificabilitat Bruta del sector fixat en la Normativa del POUM al nou Àmbit. (0'18 m<sup>2</sup>st./m<sup>2</sup>)

clau	CONDICIONS	POUM 2012 VIGENT	Nº HAB.	PROPOSTA PMU 9	Nº HAB.
	<b>ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ</b>	14.220 m <sup>2</sup>		14.174 m <sup>2</sup>	
	Coef. Edificabilitat bruta	0,18	9	0,18	8
<b>5b5</b>	<b>ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT</b>	6.683 m <sup>2</sup>		6.644 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat residencial</b>	<b>2.560 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>9</b>	<b>2.551 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>8</b>

L'edificabilitat resultant (2.551 m<sup>2</sup> st.) es distribuirà en funció del nº de parcel·les, de forma que totes les parcel·les resultants disposin del mateix sostre edificable.

### Usos

Les zones privatives es qualifiquen com a 'Zona d'Habitatge Aïllat en parcel·la Mitjana, Subzona Cans Sans Dalt - Clau 5b5'. La clau 5b5 permet els mateixos usos que la clau 5b del POUM:

Ús dominant: Habitatge unifamiliar.

Usos Compatibles: Residencial Especial, Esportiu.

Usos Condicionats (\*) : Comerç petit, Oficines i Serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sociocultural.

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

Resta usos: Incompatibles.

### Parcel·lació:

Les condicions de parcel·lació son les següents:

Superfície de parcel·la mínima: 700 m<sup>2</sup>

Front mínim de parcel·la: 18 m.

### Paràmetres d'ordenació de l'edificació:

Les condicions generals d'edificació del sòl d'aprofitament privat seran les de la clau 5b de les Normes Urbanístiques del POUM, adaptades. Aquestes condicions son:

Tipus d'edificació: Edificació aïllada o aparellada en parcel·la.

#### Edificació Principal:

Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP

Alçada reguladora màxima: 6'50 m.

Distàncies a límits de parcel·la edificació:

- 5 m al límit amb el carrer.
- 3 m al límit amb resta de límits.

Ocupació màxima: 20%

#### Edificació Auxiliar:

Nombre màxim de plantes: PB

Alçada reguladora màxima: 3'00 m.

Distàncies a límits de parcel·la edificació:

- 5 m al límit amb el carrer.
- 1 m al límit amb resta de límits.

Ocupació màxima: 5%

Edificabilitat: 319 m<sup>2</sup>st. / parcel·la.

Als plànols d'ordenació O.03 es descriuen gràficament els gàlibs màxims de l'edificació.

### 1.8.3 Quadre de superfícies.

#### Q.1 QUADRES GENERALS DE LA PROPOSTA DEL PMU

clau	ZONIFICACIÓ	PROPOSTA PMU-9	%
	<b>ÀMBIT PMU-9</b>	<b>14.174 m<sup>2</sup></b>	
	<b>SISTEMES</b>	<b>7.530 m<sup>2</sup></b>	<b>53,13%</b>
Vj	SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	5.885 m <sup>2</sup>	41,52%
X	SISTEMA VIARI	1.645 m <sup>2</sup>	11,61%
	<b>ZONES</b>	<b>6.644 m<sup>2</sup></b>	<b>46,87%</b>
5b5	ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT	6.644 m <sup>2</sup>	
clau	CONDICIONS	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
	<b>ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ</b>	<b>14.174 m<sup>2</sup></b>	
	Coef. Edificabilitat bruta	0,18	8
5b5	<b>ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT</b>	6.644 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat residencial</b>	<b>2.551 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>8</b>

Nº	PARCEL·LACIÓ	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
5b5	<b>ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT</b>	6.644 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat residencial</b>	<b>2.551 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>8</b>
P1	<b>PARCEL·LA 1</b>	900 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat</b>	<b>319 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>1</b>
P2	<b>PARCEL·LA 2</b>	835 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat</b>	<b>319 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>1</b>
P3	<b>PARCEL·LA 3</b>	845 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat</b>	<b>319 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>1</b>
P4	<b>PARCEL·LA 4</b>	845 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat</b>	<b>319 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>1</b>
P5	<b>PARCEL·LA 5</b>	836 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat</b>	<b>319 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>1</b>
P6	<b>PARCEL·LA 6</b>	817 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat</b>	<b>319 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>1</b>
P7	<b>PARCEL·LA 7</b>	790 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat</b>	<b>319 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>1</b>
P8	<b>PARCEL·LA 8</b>	776 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat</b>	<b>319 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>1</b>

**Q2. QUADRE DE COMPLIMENT NORMATIVA POUM.**

clau	ZONIFICACIÓ	POUM 2012 VIGENT	%	PROPOSTA PMU-9	%
	<b>ÀMBIT PMU-9</b>	<b>14.220 m<sup>2</sup></b>		<b>14.174 m<sup>2</sup></b>	
	<b>POLÍGON D'ACTUACIÓ</b>	<b>14.220 m<sup>2</sup></b>	100,00%	<b>14.174 m<sup>2</sup></b>	100,00%
	<b>SISTEMES</b>	<b>7.537 m<sup>2</sup></b>	53,00%	<b>7.530 m<sup>2</sup></b>	53,13%
Vj	SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	5.261 m <sup>2</sup>	37,00%	5.885 m <sup>2</sup>	41,52%
X	SISTEMA VIARI	2.275 m <sup>2</sup>	16,00%	1.645 m <sup>2</sup>	11,61%
	<b>ZONES</b>	<b>6.683 m<sup>2</sup></b>	47,00%	<b>6.644 m<sup>2</sup></b>	46,87%
5b5	ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT	6.683 m <sup>2</sup>	47,00%	6.644 m <sup>2</sup>	46,87%
clau	CONDICIONS	POUM 2012 VIGENT	Nº HAB.	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
	<b>ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ</b>	14.220 m <sup>2</sup>		14.174 m <sup>2</sup>	
	Coef. Edificabilitat bruta	0,18	9	0,18	8
5b5	<b>ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT</b>	6.683 m <sup>2</sup>		6.644 m <sup>2</sup>	
	<b>Edificabilitat residencial</b>	<b>2.560 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>9</b>	<b>2.551 m<sup>2</sup> st.</b>	<b>8</b>



## 1.9. CRITERIS COMPOSITIUS I ARQUITECTÒNICS DEL CONJUNT

En les Normes Urbanístiques que formen part del document de PMU i en la sèrie de plànols d'ordenació O.1 a O.5, es regulen els paràmetres bàsics que han de complir els corresponents projectes d'edificació que se'n derivin.

Aquests paràmetres bàsics són els següents:

- Alçada Reguladora Màxima (ARM)
- Punt d'aplicació de la ARM
- Nombre màxim de plantes
- Alçada mínima de la Planta baixa
- Gàlibs màxims edificatoris.
- Sostre màxim edificable.
- Ocupació.

## **1.10. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL SECTOR**

### **Delimitació poligonal**

La totalitat del sector s'inclou en un únic polígon d'actuació urbanística.

### **Sistema d'actuació**

El present Pla de millora urbana s'executarà pel sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i per mitjà dels corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

### **Obres d'urbanització i reurbanització**

El projecte d'urbanització concretarà el traçat, les característiques, les prescripcions tècniques, els amidaments i el pressupost de totes les obres d'urbanització internes del sector, de conformitat amb el què estableixen els articles 72 del TRLU i 96 del RLU.

### **Projecte de reparcel·lació**

El projecte de reparcel·lació distribuirà els beneficis i les càrregues derivades del planejament entre els propietaris inclosos dins l'àmbit, segons el què preveu l'article 124 del TRLU.

El projecte de reparcel·lació distribuirà el sòl i el sostre edificable en parcel·les, establint la superfície de cada parcel·la resultant i el sostre corresponent segons els usos establerts.

### **Fases, terminis i condicions per a l'execució del Pla de millora urbana**

La programació de l'execució del Pla de millora urbana s'estableix en el Pla d'etapes que s'inclou en l'apartat 3.

## **1.11. DIAGNOSI I RESPOSTA ALS DÈFICITS DE LES XARXES BÀSIQUES EXISTENTS DE SERVEIS.**

En la actualitat, el sector està servit per les infraestructures necessàries pel seu abastiment:

Les obres de serveis que proposa el present PMU són les necessàries per tal de abastir les noves parcel·les que poguessin derivar-se del desenvolupament i de la reparcel·lació.

L'esquema de les infraestructures i serveis a implantar en els nous sectors estan grafiats als plànols de la sèrie (U) d'urbanització.

Els serveis afectats per PMU són els següents:

### **Xarxa d'abastament d'aigua**

S'executarà una canalització per l'abastament d'aigua potable a les noves parcel·les i que discorrerà per la vorera del nou vial. La nova canalització es connectarà a la xarxa existent als vials perimetrals del Surray i de Miramar, de forma que la xarxa estarà mallada, donant servei al consum propi del sector, xarxa de reg i hidrants d'incendi i discorrerà per la nova vorera fins els punts de connexió. Les previsions de consum es realitzen segons els següents criteris: es considera un consum residencial de 200 l/habitant/dia per habitatge (considerant 3 habitants per habitatge) i a les zones verdes es considera un consum de 0,1 l/s/Ha

### **Xarxa de clavegueram**

Es projecta una xarxa separativa que es connectarà a la xarxa municipal existent a l'avinguda de Can Sans. S'executaran dos nous col·lectors per l'eix del nou vial, preveient la construcció de pous de registre als extrems dels ramals, cruïlles i canvis de direcció amb una interdistància màxima de 50m. S'executaran embornals senzills al nou vial, pel drenatge de les aigües pluvials.

### **Xarxa elèctrica de Baixa Tensió**

La nova xarxa garanteix el subministrament de les noves parcel·les des de l'Estació Transformadora existent, situada a la travessia de Sant Pere amb el carrer del Surray, fora de l'àmbit del sector, al marge nord-est del sector. Es realitzarà un nou circuit en baixa tensió des de l'ET fins les noves parcel·les i que discorrerà per les voreres dels carrer del Surray, travessia de Sant Pere i el nou vial del sector.

### **Xarxa de telecomunicacions**

Es realitzarà una nova canalització soterrada de telecomunicacions amb pericons tipus M per les noves escomeses a parcel·la. La nova canalització es connectarà amb un pericó existent a la xarxa que discorre pel carrer del Surray.

### **Xarxa de gas**

S'executarà una canalització de gas que discorrerà pel nou vial pel subministrament de les noves parcel·les residencials, amb canonades de PE de 63mm. La nova canalització es connectarà a la xarxa existent al carrer Surray.

### **Residus Sòlids Urbans:**

El Projecte d'Urbanització concretarà els espais destinats a la gestió dels residus originats en l'àmbit del Pla en coherència amb el Sistema de Recollida Selectiva Municipal. Es preveu la implantació d'una bateria de contenidors soterrats amb bústia a la vorera del carrer del Surray davant el nou vial del sector.

## 1.12. CONTINGUT ESPECÍFIC DELS PLANS DERIVATS D'INICIATIVA PRIVADA

### 1.12.1.- Estructura de la propietat del sòl

La propietat del sòl inclòs en el sector objecte d'aquest PMU es distribueix entre els titulars que consten en el quadre que s'inclou en l'apartat 1.4 de la Memòria.

Com s'ha assenyalat, la societat que promouen el PMU és propietària, d'acord amb aquestes dades, del 100% de la superfície privativa del sector.

### 1.12.2.- Viabilitat econòmica de la promoció

La promoció del sector objecte del PMU es considera viable econòmicament d'acord amb l'estudi econòmic que forma part de la documentació d'aquest PMU.

### 1.12.3.- Compromisos dels promotors i garanties

#### a. Promotors del PMU

De conformitat amb l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest Pla de Millora Urbana és formulat per iniciativa privada. Concretament, promou el present l'entitat mercantil FACERAS, S.L.( NIF: B-63399489), amb domicili a Psg. de Gràcia, nº 20 -4t 6a, de Barcelona (Barcelona).

#### b. Compromisos de les entitats promotores amb l'Ajuntament

- Els promotors es comprometen a promoure la redacció i la presentació, per a llur tramitació, el projecte d'urbanització del sector i el corresponent projecte de reparcel·lació, d'acord amb el procediment i requisits previstos en la regulació de la modalitat de compensació del sistema de reparcel·lació.

- Els promotors també es comprometen a:

- Urbanitzar i edificar dins dels terminis previstos.
- Cedir els terrenys destinats a sistemes urbanístics públics inclosos en el sector.
- Costejar i executar la urbanització del sector.
- Cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament sense càrregues d'urbanització, de conformitat amb el què estableix l'article 43 del TRLU.
- Fer efectiu el compromís de conservació de les obres d'urbanització de vials i espais lliures durant un termini de 5 anys a partir de la recepció de les obres per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

- Els promotors es comprometen a fer constar en els documents públics o privats translatius del domini de les parcel·les resultants del projecte de reparcel·lació, l'existència en el seu cas de la junta de compensació i l'adhesió de l'adquirent als seus estatuts.

#### c. Compromisos entre les entitats promotores i els futurs adquirents de solars

En el moment que s'efectui la transferència de propietat per qualsevol dels títols admesos en dret, el nou adquirent quedarà obligat a donar compliment de qualsevol dels compromisos adquirits pels promotors amb l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en virtut del present Pla i de les disposicions legals aplicables.

Igualment correran a càrrec dels futurs adquirents les despeses de conservació de la urbanització des del moment de l'adquisició de la seva propietat i en la proporció que els correspongui, segons el projecte de reparcel·lació, fins a la recepció de les obres d'urbanització per part de l'Ajuntament.

Els promotors es comprometen a què en els contractes de compravenda que atorguin amb els futurs adquirents de sòls inclosos en el sector, es transcriguin els presents compromisos que necessàriament hauran de ser acceptats pels adquirents.

#### d. Garanties del compliment dels compromisos

La garantia que s'haurà de constituir per assegurar el compliment de les obligacions concretes pels promotors del present Pla, serà de la quantia equivalent al 12 % del cost estimat de les obres d'urbanització del sector previstes, sense incloure el cost estimat de la urbanització dels entorns, segons l'estudi econòmic del present pla. Aquesta quantia corresponent al 12 % del cost estimat de les obres d'urbanització haurà de ser garantida com a condició per a l'executivitat i publicació d'aquest PMU d'iniciativa privada, de conformitat amb el què estableix l'article 106.3 del TRLU. La quantia de la garantia s'actualitzarà, si correspon, un cop aprovat definitivament el projecte d'urbanització.

Aquesta garantia es constituirà mitjançant qualsevol dels instruments previstos legalment i serà cancel·lada en els supòsits i condicions previstos legalment i, en qualsevol cas, quan finalitzi l'execució de la urbanització.

## 2. NORMES URBANÍSTIQUES

### CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

#### **Article 1.- Àmbit i objecte**

1. L'àmbit d'aquest Pla de millora urbana és el del Sector PMU-9 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 2012, al terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres segons es delimita en els plànols d'ordenació 'O.04.15. C06. Qualificació detallada del sòl' i a la Fitxa PMU-9 del document de Fitxes Normatives del POUM.
2. El Pla de millora urbana té per objecte desenvolupar el referit POUM, tot establint l'ordenació detallada del seu àmbit.

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

1. El Pla de millora urbana del Sector PMU-9 del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal 2012, al terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres, s'ha redactat d'acord amb l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya, integrat pel Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i pel Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLU), aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.
2. Per a tot allò que no es reguli expressament en les presents Normes urbanístiques seran d'aplicació les Normes urbanístiques del POUM.

#### **Article 3. - Vigència**

Aquest Pla de Millora Urbana entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari oficial de la Generalitat de Catalunya i de les seves normes en aquest diari i al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103 del TRLU. Així mateix, el pla mantindrà la seva vigència de manera indefinida.

#### **Article 4: - Contingut.**

El contingut d'aquest PMU està format pels documents següents:

1. Memòria
2. Normes urbanístiques
3. Gestió i pla d'etapes
4. Informe ambiental
5. Avaluació de la mobilitat generada
6. Informe de sostenibilitat econòmica
7. Avaluació econòmica
8. Plànols
9. Annexes

#### **Article 5: - Obligatorietat.**

Tenen caràcter normatiu:

-La normativa

-Els plànols d'Ordenació:

O.1	Zonificació
O.3a	Condicions de l'Edificació
O.4a	Condicions: Seccions Transversals
O.4b	Condicions: Seccions Longitudinals

#### **Article 6.- Règim urbanístic i qualificació del sòl**

1. Els sòls compresos en l'àmbit del Pla de millora urbana tenen la condició de sòl urbà no consolidat de conformitat amb l'article 31 del TRLU, atès que són objecte d'una actuació de transformació urbanística.
2. Els sòls compresos en l'àmbit d'aquest Pla de millora urbana es qualifiquen com a Sistema o com a Zona.

## CAPÍTOL II. REGULACIÓ DELS SISTEMES

### Article 7.- Disposicions generals.

1. Els sistemes urbanístics estan constituïts pel conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà d'acord amb la definició de l'article 79 del POUM.
2. Els sòls qualificats com a sistema pertanyen a un dels sistemes següents:

Sistema viari	(clau X)
Sistema d'espais lliures	(clau Vj)
3. En termes generals i en tot allò que no especifiquin aquestes normes, s'estarà al què estableix el, títol IV, Regulació dels Sistemes del POUM.
4. En l'apartat 1.8.3 Quadres de característiques, es detalla la qualificació del sòl dels àmbits del PMU.
5. La delimitació dels sòls qualificats de sistemes queda definida als plànols d'ordenació *O.1. Zonificació* i *O.5 Cessions*.

### Article 8.- Sistema viari (clau X)

1. El sistema viari comprèn les instal·lacions i els serveis reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament.
2. En aquest P.M.U es millora la accessibilitat de la trama urbana, creant un nou vial que comunica l'avinguda Can Sans amb el c/ Surray, al nord.
3. Així mateix, es crea un eixamplament al final de l'actual Passatge Miramar, configurant aquest passatge com carrer sense sortida.
4. Pel que fa a la titularitat, règim general, condicions d'ús i publicitat, s'estarà al què estableixen els articles 80 a 87 del POUM

### Article 9.- Sistema de Parcs i Jardins Urbans - Places i Jardins (clau Vj)

1. Correspon a espais verds urbans de dimensions mitjanes (inferiors a 10.000 m<sup>2</sup>) 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.

2. En aquest P.M.U es qualifica de Sistema de Parcs i Jardins Urbans (clau VJ) el bosc existent als marges Nord-Est i Sud-Est de l'àmbit, integrant-hi la major part de l'arbrat existent al Sector, alhora que millorant la seva accessibilitat.

3. Pel que fa al règim, titularitat, condicions d'ús, i condicions d'ordenació i edificació, s'estarà al què estableixen els articles 108 a 115 del POUM.

### Article 10.- Protecció de l'arbrat.

1. Quant a l'arbrat existent a l'àmbit, al plànol d'ordenació O.06 es designen els arbres que s'hauran de protegir, pels quals s'estableixen les següents proteccions en funció de la seva espècie, i tamany:

- Arbrat singular a mantindre / Trasplantar / Substituir: Amb la mateixa protecció que la de l'article 177.3 de les NN.UU. del POUM per tractar-se d'arbrat singular.

- Bosc a mantindre: En aquest cas, els arbres autòctons dels Grups A, B i C definits a l'article, es mantindran en les proporcions definides a l'article 246.8, eliminant aquells que es considerin perillosos i també contraproductius pel conjunt (per exemple, arbres massa propers), i fent una neteja del sotabosc pel correcte ús i manteniment de l'espai. En general, es reduiran els multipeus, les espècies al·lòctones (tals com palmeres, xiprers i cedres) i els petits arbres fruiters i ornamentals, tals com oliveres.

- Arbrat d'interès: per últim, dins les zones, la parcel·lació facilitarà la conservació dels peus arboris d'interès que, malgrat no estar inclosos dins dels arbres singulars, mereixen considerar la seva integració dins de l'espai privatiu de les parcel·les unifamiliars.

2. Les espècies a protegir seran aquelles considerades autòctones i part del bosc predominant al municipi: *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Quercus humilis*, i *Quercus ilex*. S'exclouen de la protecció les espècies al·lòctones (tals com palmeres, xiprers i cedres) i els petits arbres fruiters i ornamentals com oliveres.

3. El manteniment de la massa arbòria es farà acomplint les condicions per la Zona de Protecció del *DECRET 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals*:

- El terreny es mantindrà permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida (densitat d'arbres adults inferior a 150 peus/ha, amb una distribució homogènia sobre el terreny), les branques baixes esporgades (un terç de la seva alçada amb un màxim de 5 metres), i neta de vegetació seca i morta durant l'època de màxim risc d'incendi, així com de qualsevol mena de residu vegetal o d'altre tipus que pugui afavorir la propagació del foc.

## CAPÍTOL III. REGULACIÓ DE LES ZONES

### Article 11.- Disposicions generals

1. D'acord amb les determinacions del POUM que desenvolupa, aquest PMU crea una única Zona:  
'Zona d'Habitatge Aïllat en parcel·la Mitjana, Subzona Cans Sans Dalt - Clau 5b5'
2. La delimitació dels sòls qualificats com a zones queda definida al plànol d'ordenació 'O.01 Zonificació'.
3. S'estableix un nombre màxim de 8 habitatges unifamiliars, que podran ésser be aïllats o be aparellats.
4. El desenvolupament de l'edificació en el sòl susceptible d'aprofitament privat s'efectuarà, en aquells aspectes no establerts a la present normativa, d'acord amb els paràmetres d'ordenació que estableix el POUM per a la Zona 5b.

### Article 12.- 'Zona d'Habitatge Aïllat en parcel·la Mitjana, Subzona Cans Sans Dalt - Clau 5b5'

1. **Definició:** Aquesta zona regula les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'estenen a l'àmbit del PMU-9 Can Sans Dalt, i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllada i aparellada amb una parcel·la de dimensió mitjana. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5b5.

#### 2. **Condicions de parcel·lació.**

1. S'estableixen les condicions de parcel·lació següent:

Superfície de parcel·la mínima: 700 m<sup>2</sup>  
Front mínim de parcel·la: 18 m.

Al plànol O.02 " Proposta de Parcel·lació" es reflecteix una possible parcel·lació que compleix amb les condicions anteriors.

#### 3. **Condicions de l'edificació**

1. Tipus d'edificació: Edificació aïllada o aparellada en parcel·la.
2. Es distingeix entre edificació principal i edificacions auxiliars.

##### Edificació Principal:

Nombre màxim de plantes: PB + 1 PP  
Alçada reguladora màxima: 6'50 m.

Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.  
- 3 m a la resta de límits.

Ocupació màxima: 20%

##### Edificació Auxiliar:

Nombre màxim de plantes: PB

Alçada reguladora màxima: 3'00 m.

Distàncies a límits de parcel·la edificació: - 5 m al límit amb el carrer.  
- 1 m a la resta de límits.

Ocupació màxima: 5%

3. Edificabilitat: 319 m<sup>2</sup>st. / parcel·la.

#### 4. **Condicions de la urbanització i infraestructures:**

- La pavimentació dels espais lliures d'edificació serà de tipus permeable, com a mínim un 60% de la seva superfície.

- Residus: Atès que el sistema de recollida de residus a Sant Andreu de Llavaneres és el de porta a porta, cada parcel·la haurà de disposar d'un espai obert a l'exterior on poder deixar els cubells individuals en horari de recollida de cada fracció mitjançant porta a porta (20 l orgànica i 40 l tant envasos, com cartró i fracció resta). Caldrà també preveure en el projecte d'urbanització la compra i instal·lació d'un contenidor de vidre en superfície de 2.250 l de capacitat.

## **CAPÍTOL IV. EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA**

### **Article 13.- Àmbit de gestió i sistema d'actuació**

1. L'execució del Pla de millora urbana s'efectuarà en el marc d'un únic polígon d'actuació urbanística, l'àmbit del qual coincideix amb el sector objecte d'aquest pla.
2. L'execució del Pla de millora urbana es durà a terme pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures.

### **Article 14.- Projecte de reparcel·lació**

1. D'acord amb el sistema d'actuació establert, s'haurà de formular i aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació per distribuir els beneficis i les càrregues derivades del planejament entre els propietaris inclosos dins l'àmbit, segons el què preveu l'article 124 del TRLU.
2. El parcel·lari que reflecteixen els plànols d'ordenació O.2. té caràcter orientatiu. El projecte de reparcel·lació distribuirà el sòl i el sostre en parcel·les, establint la superfície de cada parcel·la resultant i el sostre corresponent segons les condicions establertes a la normativa del PMU
3. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb el s'estableix a l'article 134.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme D305/2006, podrà excloure de la comunitat reparcel·latòria les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del POUM, sempre i quan es donin les circumstàncies detallades a l'esmentat article.

### **Article 15.- Execució de la urbanització**

1. Per tal de completar i desenvolupar les determinacions del present Pla de millora urbana pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització internes, es formularà el corresponent projecte d'urbanització, el qual es referirà a la totalitat del sector.
2. L'àmbit objecte de les obres d'urbanització del sector és correspon amb les zones verdes i sistema viari dins de l'àmbit de referència establert pel POUM. Les seves característiques es concretaran mitjançant un projecte d'urbanització, el qual contindrà el pressupost corresponent, dins del límit fixat normativament al POUM

3. 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 de assumir els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió, per a totes les infraestructures dels sistema global de sanejament. A més, en el desenvolupament del sector caldrà obtenir la conformitat del gestor del subministrament municipal d'aigua de l'existència de les dotacions suficients per poder satisfer la demanda que es generarà.

4. El procés d'urbanització anirà acompanyat d'una actuació arqueològica intensiva, consistent en:

- Realització sota control arqueològic de la neteja i decapatge de tot el terreny afectat pel Projecte, combinant el mitjans mecànics no abrasius i els mitjans de neteja manual, amb l'objectiu de comprovar i corroborar l' existència dels restes arqueològiques ja localitzats: una possible sitja, un mur, una alineació de pedres i materials ceràmics, i les que poden restar ocultes al subsòl,

- En el cas de localitzar restes arqueològiques es procedirà a l'ampliació de les zones de les troballes amb mitjans mecànics per la correcta delimitació de les estructures localitzades i, posteriorment s'haurà de portar a terme l'excavació manual de les mateixes segons el procediment establert en el "Decret 78/2002", de 5 de març de 2002, del "Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic" de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

- Amb tota la documentació i informació recopilada (Informe Tècnic) durant la fase d'excavació arqueològica en extensió, s'haurà de realitzar una sol·licitud al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, per tal que dictaminin si es pot eliminar totalment o parcialment les restes arqueològiques localitzades, segons el procediment establert pel Decret 78/2002, de 5 de març de 2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

5. El projecte d'urbanització inclourà un programa d'actuació, compatible amb el pla d'obra, que consideri les iniciatives a adoptar en el cas d'aflorament d'algun jaciment arqueològic o paleontològic no inventariat ni localitzat en les prospeccions. Qualsevol moviment de terres en aquest sector, incloent-hi els desbrossaments i rebaixos del substrat vegetal) s'ha de realitzar acompanyat d' un seguiment arqueològic en fase d'obra. D'aquesta manera es determinarà la presència o no d'elements que no s'hagin pogut visualitzar amb la prospecció, i també d'estructures arqueològiques que puguin haver al subsòl, així com la seva potència estratigràfica, tipologia i grau de conservació.

6. El projecte d'urbanització podrà determinar diferents fases per al desenvolupament de la urbanització, que es definiran en el mateix projecte d'urbanització.

7. La urbanització dels vials i dels espais lliures s'executarà adoptant les mesures de millora de l'ambient atmosfèric, gestió de residus i materials, i d'altres descrites totes elles en la justificació ambiental d'aquest PMU.



## **Article 16.- Terminis i condicions d'execució del Pla de millora urbana**

1. El projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació es lliuraran a l'Ajuntament per a la seva tramitació simultània, però en expedients separats de conformitat amb el que disposa l'article 125.1 del RLU,
2. S'estableix que l'execució del PMU tindrà lloc en una única etapa. L'execució de les obres d'urbanització, definides com a càrregues del polígon d'actuació, hauran de començar en el termini màxim de 6 mesos, a comptar des de la fermesa en via administrativa de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i hauran de finalitzar totalment en el termini màxim de 18 mesos d'ençà del seu inici.

## **CAPÍTOL V. NORMATIVA AMBIENTAL.**

### **Article 17. - Mesures ambientals en fase de projecte**

1. Dissenyar un enjardinament de zones verdes i peus arboris, si es considera convenient o necessari, aplicant criteris de xerojardineria amb espècies vegetals autòctones i un baix requeriment hídric.
2. Com a mesura de millora del sistema d'espais lliures, el projecte d'urbanització inclourà la col·locació caixes niu per la reproducció d'ocells insectívors i també per ratpenats amb l'objectiu de millorar la biodiversitat i control de plagues; d'igual manera, el projecte estudiarà la utilització de part de la fusta que surti de les tasques a la zona forestals per crear refugis per espècies com esquirols i eriçons. Caldrà incloure un informe d'un enginyer forestal o similar a es determini detalladament els arbres que hauran de ser tallats i on s'hauran de determinar les mesures de protecció de l'arbrat que es mantingui dins de les parcel·les edificables per tal que siguin protegits.
3. Preveure la instal·lació de sistemes de reg pel manteniment de la vegetació plantada en l'enjardinament urbà que es dissenyi, procurant l'aprofitament de les aigües plujanes, per controlar i rebaixar el consum d'aigües municipals pel reg de les zones de jardí.
4. Fomentar l'ús de materials que disposin d'acreditació de qualitat, distintiu de garantia de qualitat ambiental o similars.
5. Fomentar la utilització de materials reciclables i si fora possible també re aprofitables en tota l'obra per a minimitzar la futura gestió dels mateixos
6. En el disseny de la il·luminació de les diverses actuacions i el seu entorn, s'utilitzaran lluminàries de baix consum o de tipus led i dirigides cap al terra per tal de minimitzar la contaminació lumínica.

### **Article 18. - Mesures ambientals durant les Obres.**

1. Planificar les obres complementàries (aplec de terra, accessos, dipòsits de materials, estacionament de vehicles...) en un punt on el impacte i la generació de molèsties sigui mínim, tant per l'entorn com per a la població.
2. Habilitació de les zones d'activitats auxiliars dins del perímetre de l'obra, en zones de mínima afectació sobre la mobilitat i el paisatge de l'entorn de l'obra.
3. Fer un control dels nivells de soroll de les àrees d'activitat més important, sobre tot considerant que ens trobem dins un entorn urbà, per tal de contrastar amb els nivells requerits a les ordenances municipals es compleixen i reduir el impacte de sorolls i vibracions sobre els habitatges més propers. En aquest aspecte, caldrà complir estrictament amb l'horari establert per l'autoritat competent per a garantir el descans de la gent.

4. Control de la correcta gestió de les terres, donant una destinació legalitzada a les terres de rebuig procedents de l'excavació i gestionar-les a través 'un gestor autoritzat si no poden ser utilitzades en la pròpia obra.
  5. Portar a terme una recollida selectiva tant de residus banals com de residus especials a la zona d'obres i fer una correcta gestió d'aquests d'acord amb la legislació vigent en matèria de residus. Caldrà que la recollida i retirada dels residus i el trasllat a planta de tractament la realitzi una empresa correctament autoritzada per l'Agència de Residus i aquesta recollida es faci amb una periodicitat mínima semestral.
  6. Per a la gestió de residus especials, caldrà preveure una zona impermeabilitzada i protegida de la pluja per abassegar temporalment els residus i preveure l'aplicació de mesures preventives per evitar el vessament de lixiviats, olis i hidrocarburs sobre el subsòl durant l'execució de les obres (contenedors estancs, punts de neteja de canaletes de formigó,...).
  7. Preveure mesures de limitació de la producció de pols (camions que transportin terres tapats amb lones durant tot el trajecte,...) per evitar els efectes nocius sobre les zones habitades properes i els usuaris del centre assistencial.
  8. Durant l'execució de l'obra caldrà mantenir canals de comunicació amb la població propera a l'obra i no interferir en l'accessibilitat de la població afectada, Mantinent les condicions de seguretat i fer una correcta senyalització per tal de prevenir l'accidentalitat vinculada a l'obra.
  9. Executar l'enjardinament dissenyat en fase de projecte durant el període de l'any més apte per a les plantacions i les sembres, així com també la col·locació dels sistemes de reg per garantir la supervivència dels peus arboris i arbustius plantats. Les obres de millora forestal s'hauran de portar a terme fora del període de reproducció (març-setembre).
  10. Instal·lació d'elements reguladors dels fluxos energètics de tots els aparells elèctrics i lumínics, especialment en les llums exteriors.
  11. Dissenyar un sistema de gestió i tractament separatiu de les aigües residuals, gestionant per un costat les aigües residuals que s'hauran de connectar a la xarxa municipal d'aigües residuals i que seran conduïdes a la corresponent Estació Depuradora d'Aigües residuals (EDAR), de les aigües pluvials que aniran al clavegueram públic o drenatge natural.
  12. Les obres d'urbanització s'hauran d'adequar a la Llei 6/2001, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, i al Decret que la desplega (Decret 190/2015). Així mateix, caldrà respectar els límits acústics definits en la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica i el seu Reglament (Decret 179/2009).
2. Pel que fa a la contaminació lumínica i per tal de minimitzar el previsible increment, s'hauran de preveure tota un conjunt de mesures per a disminuir aquesta contaminació, tal i com venen definits pel Decret 82/2005 de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn, com poden ser:
    - Evitar el sobrellumenat, a partir de la instal·lació únicament dels punts d'enllumenat necessaris per a la visió i per a la seguretat
    - Instal·lació de sistemes automàtics reguladors de l'enllumenat, adequant-se així a la lluminositat natural
    - Utilització de làmpades de major eficiència energètica i de mínima emissió de flux lluminós.
    - Els punts de llum se situaran en les zones a enllumenar i estaran enfocats cap al terra, evitant la dispersió horitzontal i vertical del feix de llum

**Article 19: Mesures ambientals durant la fase d'explotació:**

1. Controlar que els residus que es generin a les noves zones habitades es gestionin de forma correcta i de manera separativa.

### 3. GESTIÓ I PLA D'ETAPES

#### 3.1. Gestió

L'execució del Pla de millora urbana s'efectuarà en el marc d'un únic polígon d'actuació urbanística, l'àmbit del qual coincideix amb el sector objecte d'aquest pla.

L'execució del Pla de millora urbana es durà a terme pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de compensació bàsica. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Els propietaris també hauran de fer efectiu el compromís de conservació de les obres d'urbanització de vials i espais lliures durant un termini de 5 anys a partir de la recepció de les obres per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

#### 3.2. Pla d'etapes

(a) El Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació es lliuraran a l'Ajuntament per a la seva tramitació simultània, però en expedients separats de conformitat amb el que disposa l'article 125.1 del RLU.

(b) El Projecte d'Urbanització i el Projecte de Reparcel·lació es podran simultaniejar amb el procés d'aprovació del Pla de Millora Urbana, amb l'objectiu de completar la gestió i execució del Sector segons el calendari següent:

##### Calendari (Orientatiu):

##### a) Pla de Millora Urbana.

. Consulta pública prèvia	<b>Setembre 2022</b>
. Aprovació inicial (Ajuntament)	<b>Maig 2023</b>
. Exposició pública	<b>Novembre 2023</b>
Informes organismes oficials (4 mesos)	
. Text Refós	<b>Novembre 2023</b>
. Aprovació definitiva (Ajuntament)	<b>Gener 2024</b>
. Publicació i executivitat	<b>Març 2024</b>

##### b) Projecte d'Urbanització / Projecte de Reparcel·lació voluntària (Tramitació simultània amb el PMU)

. Aprovació inicial (Ajuntament)	<b>Gener 2023</b>
. Exposició pública	<b>Gener 2023-Març 2024</b>
. Text Refós	<b>Maig 2024</b>
. Aprovació definitiva (Ajuntament) (A l'endemà de l'aprovació definitiva, publicació i executivitat del PMU)	<b>Juliol 2024</b>

c) Obres d'Urbanització **2025-2026**

d) Edificació **2025-2028**

#### 4. INFORME AMBIENTAL

El present document ve acompanyat pel corresponent Annex I: Estudi Ambiental, on s'analitzen els riscos i impactes ambientals que es preveuen degut al desenvolupament urbanístic del PMU -9, així com els aspectes ambientals a tenir-ne cura i les mesures correctores.

Com a conclusió general, el informe conclou: *... que la proposta presentada no hauria de comportar un impacte especialment significatiu sobre el paisatge de l'entorn, ja de caràcter totalment urbà, a on es troba ni una afectació al medi especialment significativa sobre tot si es respecta bona part de la vegetació arbrada present que tenen un valor ambiental i paisatgístic prou destacables dins el paisatge urbà de Sant Andreu de Llavaneres en la franja més propera al mar..*

A més, en compliment de l'article 246, apartats 5,6 i 7 del POUM, s'inclou com Annex II una valoració de la Vegetació Arbrada present, incloent-hi la descripció de les espècies, ortofotomapa i plànols amb la classificació d'aquests segons el POUM (Singulars, Grups A, B, C i D), i la valoració per part de tècnic competent.

Per últim, el present PMU inclou com annex un l'Estudi d'Afectació sobre el Patrimoni Cultural Arqueològic, Paleontològic i Arquitectònic redactat en base a una prospecció arqueològica preventiva, per tal d'identificar les àrees de expectativa arqueològica que hi pugui haver. Les mesures correctores derivades d'aquest Estudi es recullen a la normativa del present PMU.

## 5. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

No resulta preceptiva la realització de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, d'acord amb l'establert a l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre tota vegada el present Pla de Millora Urbana no té per objectiu la implantació de nous usos, sinó que només ordena l'ús existent d'habitatge unifamiliar.

En qualsevol cas, amb l'ordenació del PMU-9 "Can Sans Dalt" es dona compliment a dos objectius:

1. Fer possible una alternativa addicional per la connexió entre la avinguda Can Sans i la Avinguda Sant Andreu, amb un vial de nova creació que serveixi als habitatges unifamiliars previstos.
2. La creació d'un eixamplament del vial a seu extrem Est, per tal de permetre el gir dels vehicles al final del passatge Miramar.

## 6. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

### 6.1. Marc Jurídic:

El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, recull l'obligatorietat d'incorporar a la documentació del planejament un informe de sostenibilitat econòmica.

D'acord amb l'article 59.3, d) l'informe de sostenibilitat econòmica ha de contenir:

- La justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.
- La ponderació del impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.
- El manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda, la llei estatal RDL 2/2008, de 20 de juny, pel que se aprova el text refós de la llei del sòl, defineix a l'art. 15.4 la documentació de les actuacions de nova urbanització referent a sostenibilitat econòmica:

*Artículo 15.4 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano*

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

La publicació del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, no suposa cap canvi substancial, sinó que ha vingut a concretar les determinacions establertes a la Llei. Els continguts venen definits per l'article 3.1 del reglament:

*Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.*

*1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

*Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

### 6.2. Impacte en les finances de les administracions responsables de la implantació:

La viabilitat econòmica del pla es garanteix en el càlcul de viabilitat econòmica, on es posa de manifest que el diferencial urbanístic (ingressos – despeses) és positiu i, per tant, no afecta de manera negativa a les finances de l'administració. Es a dir, d'acord a les hipòtesis utilitzades en aquest estudi, els ingressos obtinguts per la venda de les parcel·les urbanitzades és superior a les despeses de transformació urbanística, fins i tot, tenint en compte el flux de caixa en que es produeixen tant ingressos com despeses.

L'objectiu de la transformació urbanística per a l'administració pública és aconseguir que el sector financi-hi els costos interns de transformació urbanística i, per tant, que el impacte econòmic per a l'administració responsable sigui nul, pel fet de que el sector sigui autosuficient econòmicament.

### 6.3. Incidència econòmica del manteniment d'infraestructures i prestació de serveis:

Per calcular el impacte per a la Hisenda local s'han de quantificar els costos de manteniment dels serveis públics i, d'altre banda, s'han d'estimar els ingressos previsibles pels impostos locals que es generaran en el nou sector, analitzant si són suficients per equilibrar les despeses de manteniment.

En aquest apartat es tracta d'analitzar la incidència que pot tenir a l'economia municipal els canvis proposats pel planejament, és a dir, la càrrega que suposarà el manteniment del sector per l'Ajuntament, estudiant la diferència entre els costos de manteniment dels nous espais urbans (espais lliures i viari) i els ingressos que es derivin de la nova situació urbanística.

**Increment dels ingressos en les finances públiques:** Per calcular el increment d'ingressos derivats de la nova situació urbanística, s'estudia la repercussió dels diferents impostos municipals, concretament el Impost de Béns Immobles (IBI) –(Recaptació anual ) i el Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) (Recaptació puntual).

- Increment per la recaptació de l'IBI:

El càlcul aproximat de la recaptació de l'IBI, s'ha portat a terme a partir de les dades de la web de la "Direcció General de Catastro" referides al municipi de Sant Andreu de Llavaneres de l'any 2020. D'acord a les dades consultades, la quota líquida del municipi és de 3.763.146 €, per un total de 8.860 unitats cadastrals urbanes . Ponderant els valors per als diferents usos al municipi, s'obté el següent valors de IBI en €/m².any:

IBI Edificació Unifamiliar: 2'48 €/m².any.

IBI Espais Lliures parcel·les unifamiliars: 1'15 €/m².any.

CÀLCUL DELS IBIS UNITARIS PER TIPUS DE SOSTRE									
ÚS	Habitatge col·lectiu	Habitatge Unifamiliar	Aparcament	Comercial	Industrial	Oficines	Parcel·les urbanes	TOTALS	Mitjana Ponderada
SUPERFICIE MITJANA PER ÚS	151	408	41	94	242	90	130,5		
UNITAS CADASTRALS PER ÚS	4.267	1.135	1272	184	37	10	1755	8.660	
VALOR CADASTRAL mig	772,33 €	646,00 €	286,00 €	526,00 €	452,00 €	542,00 €	440,00 €		683,59 €
TOTAL VALOR CADASTRAL	497.627.496 €	299.149.680 €	14.915.472 €	9.097.696 €	4.047.208 €	487.800 €	100.772.100 €	926.097.452 €	
COEF. PONDERACIÓ	0,537338155	0,323021815	0,016105726	0,009823692	0,004370175	0,000526726	0,10881371		
<b>TOTAL IBI 2020</b>	<b>2.284.592 €</b>	<b>1.148.737 €</b>	<b>25.357 €</b>	<b>28.446 €</b>	<b>10.874 €</b>	<b>1.572 €</b>	<b>263.568 €</b>	<b>3.763.146 €</b>	
IBI UNITARI €/€	0,004590969	0,003840008	0,001700065	0,003126694	0,002686816	0,003221802	0,002615485	0,004063445	
<b>IBI UNITARI €/m²</b>	<b>3,55 €</b>	<b>2,48 €</b>	<b>0,49 €</b>	<b>1,64 €</b>	<b>1,21 €</b>	<b>1,75 €</b>	<b>1,15 €</b>		

**Negrita: Valors coneguts. Font: Estadístiques del Cadastre. Dades de 2020**  
Normal: Valors Calculats.

Tenint amb compte aquest valor unitari d'IBI i el sostre total del PMU-9 Can Sans Dalt, obtenim la recaptació prevista per IBI:

IBI	(ANUAL)	EDIFICABILITAT m² st.	IBI €/m²st.any	IBI
5b5	HABIT. UNIFAMILIAR	2.551 m² st.	2,48 €	6.328,92 €
5b5	ESP. LLIURE PARCEL·LA	5.315 m²	1,15 €	6.116,80 €
<b>TOTAL</b>				<b>12.445,72 €</b>

La recaptació anual estimada de la quota d'IBI és de 12.445'72€,

- Increment per la recaptació de l'ICIO:

L'estimació del increment dels ingressos per la recaptació del impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), es fa prenent com costos de construcció el mòdul de referència de la ordenança municipal de Sant Andreu de Llavaneres, de 487'00 €/m²st., aplicant el coeficient 1'2 corresponent a edificació aïllada.

Les ordenances municipals fixen un impost del 4'00% sobre el pressupost de referència de l'obra de llicències i comunicats.

CÀLCUL DEL ICIO (Impost sobre construccions)						4,00%
ZONA	TIPOLOGIA	EDIFICABILITAT m² st.	PREF €/m²st.	PREF €	BONIFICACIÓ	ICIO €
5b5	HABIT. UNIFAMILIAR	2.551 m² st.	584,40 €	1.490.991,41 €		59.639,66 €
<b>TOTAL</b>		<b>2.551,32 m² st.</b>		<b>1.490.991,41 €</b>		<b>59.639,66 €</b>

**Despeses de manteniment de la nova urbanització:** En aquest apartat hem quantificat els nous espais lliures que es generen al Pla de Millora Urbana, avaluant la incidència econòmica que pot significar el seu manteniment en la despesa municipal.

En l'estimació econòmica s'ha calculat la repercussió de tots els espais lliures (vials i zones verdes) inclosos dins el sector.

En el quadre resum annex, és pot comprovar que el cost anual previst de manteniment dels espais lliures i viaris és de l'ordre de 4.847'18 €/any.

COSTOS DE MANTENIMENT			
TIPUS D'ESPAI PÚBLIC	SUPERFÍCIE m²	COST UNITARI €/m².any	COST TOTAL €/any
VIARI	1.645,22	0,80 €	1.316,18 €
ESPAIS LLIURES	5.885,00	0,60 €	3.531,00 €
<b>TOTAL MANTENIMENT /ANY</b>			<b>4.847,18 €</b>

**Balanç econòmic del sector:** Tenint en compte únicament els ingressos que generarà en un futur el Impost de Béns Immobles per la transformació del sector- ja que el Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), és un augment extraordinari el qual es produirà en el moment d'edificar els habitatges del sector- podem concloure que la recaptació és clarament superior als costos de manteniment de l'espai públic i, per tant, es garanteix la sostenibilitat econòmica del manteniment de la nova ordenació urbanística.

	Recaptació anual previst IBI €/any	Cost anual manteniment €/any	BALANÇ
PMU-9 Can Sans Dalt	12.445,72 €	4.847,18 €	7.598,55 €

En el quadre anterior hem calculat la diferencia entre l'IBI recaptat i el cost de manteniment, resultant un diferencial àmpliament positiu. En conclusió, considerem que queda clar que fins i tot aplicant els escenaris més pessimistes per a calcular la recaptació en concepte d'Impost de Béns Immobles i sense comptabilitzar altres fonts d'ingressos addicionals (Impost sobre Vehicles, IAE, etc.), els ingressos obtinguts són molt superior als costos de manteniment de la urbanització.



## 7. AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'avaluació econòmica del PMU té per objecte analitzar l'equilibri entre els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació i garantir la viabilitat de la seva execució.

### a) Càrregues de transformació del sòl

Per a l'estimació del cost de les càrregues del sector, es tenen en compte tots els conceptes compresos dins de les despeses d'urbanització, d'acord amb el què estableix l'article 120 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

- Obres d'urbanització:

Als plànols d'Urbanització es detallen els treballs compresos com obre d'urbanització. S'ha elaborat un pressupost aproximat de la mateixa.

Les obres d'urbanització internes són les pròpies del sector derivades del seu desenvolupament, i inclouran la urbanització de les àrees qualificades de sistema viari i de sistema de parcs i jardins urbans de l'interior dels àmbits del PMU.

A més, s'inclouen com a costos addicionals d'urbanització els enderrocs de les edificacions i obres de fàbrica existents, i el seguiment arqueològic de tota la operació d'urbanització.

- Despeses de gestió.

Les despeses de redacció d'instruments de planejament i gestió urbanístics i altres despeses de gestió, s'estimen en 60.000'00 €.

SANT ANDREU DE LLAVANERES

RESUM DE  
PRESSUPOST  
març 2022

	PEM Pressupost Execució Material	PEC s/IVA (inclou 19% Despeses generals+Benefici industrial)
<b>URBANITZACIÓ POLÍGON</b>	<b>447.777,01 €</b>	<b>532.854,64 €</b>
Enderrocs	13.015,32 €	15.488,23 €
Moviment de terres	11.652,17 €	13.866,08 €
Pavimentació	121.133,76 €	144.149,17 €
Enjardinament	23.605,98 €	28.091,12 €
Xarxes deserveis	205.369,47 €	244.389,67 €
<i>Sanejament</i>	<i>57.016,82 €</i>	<i>67.850,02 €</i>
<i>Aigua potable</i>	<i>25.382,90 €</i>	<i>30.205,65 €</i>
<i>Electricitat</i>	<i>56.693,23 €</i>	<i>67.464,94 €</i>
<i>Telecomunicacions</i>	<i>9.505,75 €</i>	<i>11.311,84 €</i>
<i>Gas natural</i>	<i>16.227,78 €</i>	<i>19.311,06 €</i>
<i>Enllumenat públic</i>	<i>23.229,53 €</i>	<i>27.643,14 €</i>
<i>Reg automàtic</i>	<i>17.313,46 €</i>	<i>20.603,02 €</i>
Senyalització	601,12 €	715,33 €
Equipament urbà	19.535,20 €	23.246,89 €
Estructures	22.622,21 €	26.920,43 €
Gestió de residus	20.006,78 €	23.808,07 €
Varis (Seguretat i salut)	10.235,00 €	12.179,65 €
<b>ZONES VERDES</b>	<b>54.046,58 €</b>	<b>64.315,43 €</b>
Enderrocs	9.105,49 €	10.835,53 €
Moviment de terres	9.210,72 €	10.960,76 €
Pavimentació	23.177,46 €	27.581,18 €
Enjardinament	7.719,09 €	9.185,72 €
Gestió de residus	3.568,82 €	4.246,90 €
Varis (Seguretat i salut)	1.265,00 €	1.505,35 €
<b>ENDERROCS</b>	<b>43.109,24 €</b>	<b>51.300,00 €</b>
Edificació principal i auxiliars	38.823,53 €	46.200,00 €
Mobiliari i equipament	1.260,50 €	1.500,00 €
Abocador	1.764,71 €	2.100,00 €
Rebliments	1.260,50 €	1.500,00 €
<b>ALTRES</b>	<b>2.000,00 €</b>	<b>2.380,00 €</b>
Seguiment arqueològic	2.000,00 €	2.380,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>546.932,83 €</b>	<b>650.850,07 €</b>

Quadre: Pressupost d'urbanització

### c) Valor de venda dels solars edificables.

S'ha realitzat un estudi de mercat dels solar edificables en el municipi, que s'adjunta al present document com Annex V. Les mostres donen una mitjana de 303'67 €/m<sup>2</sup> de solar unifamiliar edificable, el que suposa uns 242.000'00 € per parcel·la edificable de 800 m<sup>2</sup> de sòl i 200 m<sup>2</sup>st. de sostre computable urbanístic.

Mostra	Situació	Municipi	Font	SUP PARCELLA / EDIFICABL	PREU	Preu €/m <sup>2</sup>	Coef. Homoge neitz.	Preu €/m <sup>2</sup>
1	Canafort	Sant Andreu Llavanes	FOTOCASA	1.866 m <sup>2</sup>	495.000,00 €	265,27 €/m <sup>2</sup>	1	265,27 €/m <sup>2</sup>
2	Pstge. Xiprers 1	Sant Andreu Llavanes	IDEALISTA	2.379 m <sup>2</sup>	970.000,00 €	407,73 €/m <sup>2</sup>	1	407,73 €/m <sup>2</sup>
3	El Balis-Can Calella	Sant Vicenç Montalt	IDEALISTA	860 m <sup>2</sup>	350.000,00 €	406,98 €/m <sup>2</sup>	0,9	366,28 €/m <sup>2</sup>
4	El Balis-Can Calella	Sant Vicenç Montalt	IDEALISTA	800 m <sup>2</sup>	300.000,00 €	375,00 €/m <sup>2</sup>	0,9	337,50 €/m <sup>2</sup>
5	Rocaferrera	Sant Andreu Llavanes	FOTOCASA	3.849 m <sup>2</sup>	900.000,00 €	233,83 €/m <sup>2</sup>	1	233,83 €/m <sup>2</sup>
6	Rocaferrera	Sant Andreu Llavanes	FOTOCASA	1.866 m <sup>2</sup>	505.000,00 €	270,63 €/m <sup>2</sup>	1	270,63 €/m <sup>2</sup>
7	Centro	Sant Andreu Llavanes	IDEALISTA	3.849 m <sup>2</sup>	900.000,00 €	233,83 €/m <sup>2</sup>	1	233,83 €/m <sup>2</sup>
8	Bell-Aire	Sant Andreu Llavanes	FOTOCASA	2.800 m <sup>2</sup>	1.100.000,00 €	392,86 €/m <sup>2</sup>	0,8	314,29 €/m <sup>2</sup>
	<b>Promig</b>							<b>303,67 €/m<sup>2</sup></b>

### b) Valor de l'aprofitament del sector aplicant el mètode residual dinàmic

Per el càlcul del valor de l'aprofitament del sector en el cas del Planejament Modificat s'han utilitzat els següents valors de rendibilitat i risc :

Taxa lliure de Risc: -0'344% (font: Banc d'Espanya)

Prima de Risc: 10% (segons *Anexo IV del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo*:

Promig entre 8-12%)

Durada de l'operació d'urbanització (obtenció solar edificables) : s'estima en 1 any.

La formula de càlcul del valor Residual inicial esdevé la següent:

$$VS^0 = VS - G \cdot (1 + (i+r) \cdot n)$$

On:

VS<sup>0</sup>= Valor residual del sòl abans d'urbanitzar.

VS = Valor de l'edificabilitat potencial privativa sobre solars nets ja urbanitzats.

G= Despeses d'urbanització i gestió = Capital inicial.

i= Taxa Lliure de risc.

r= Prima de Risc.

n= Durada de la operació d'urbanització i gestió en anys.

S'aplica així mateix la reducció de l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament, que en aquest cas es fa sobre les noves parcel·les edificables, descomptant les ja existents que varen efectuar les seves cessions en el sector Surray Oest. (Veure apartat 1.10. Gestió i Execució del Sector).

Segons aquest càlcul, el valor residual unitari del sòl inicial esdevé 79'61 €/m<sup>2</sup>.

CÀLCUL DEL VALOR RESIDUAL DEL SÒL INICIAL					DESPESES DE TRANSFORMACIÓ			
ZONA	TIPOLOGIA	SÒL PRIVATIU m² st.		VALOR UNITARI DE SÒL €/m²	VALOR EN VENDA PARC. EDIF. €	OBRA PRINCIPAL	COST TOTAL €	
5b5	HABITATGE UNIFAMILIAR LLIURE	6.644	m²	303,67	2.017.583,48 €	URBANITZACIO		532.854,64 €
						ZONES VERDES		64.315,43 €
						ENDERROCS		51.300,00 €
	<b>TOTAL</b>	<b>6.644</b>	<b>m²</b>		<b>2.017.583,48 €</b>	SEGUIMENT ARQUEOLÒGIC		2.380,00 €
	PARCEL.LES SECTOR SURRAY OEST	3.105	m²	303,67	942.895,35 €			
	PARCEL.LES NOVES	3.539	m²	303,67	1.074.688,13 €			
	APROF. MUNICIPAL (10%)	664,4		303,67	201.758,35 €			
<b>VS</b>	<b>APROFITAMENT PRIVATIU</b>	<b>5.979,6</b>	<b>m²</b>		<b>1.815.825,13 €</b>	<b>TOTAL COST OBRES REPERCUTIBLES</b>		<b>650.850,07 €</b>
<b>G</b>	<b>DESPESES</b>					Redacció i tramitació projectes		60.000,00 €
	URBANITZACIÓ, ENDERROCS I SS	648.470,07	€			<b>DESPESES DE GESTIÓ</b>		<b>60.000,00 €</b>
	SEGUIMENT ARQUEOLÒGIC	2.380,00	€					
	COST DE GESTIÓ	60.000,00	€			<b>TOTAL</b>		<b>710.850,07 €</b>
	<b>TOTAL DESPESES (capital inicial G)</b>	<b>710.850,07</b>				<b>COST €/m² sòl edificable (6.664,0 m2)</b>		<b>106,99 €</b>
	<b>RENDIMENT</b>			<b>DADES INICIALS PEL CÀLCUL DEL RENDIMENT</b>				
	Capital final $C=G \cdot (1+(r+i) \cdot n)$	781.690,54	€	Taxa Lliure de Risc i	-0,344%	<b>COST €/m² sòl edificable (5.979,6 m2)</b>		<b>118,88 €</b>
	Rendiment: capital final - cap inicial	70.840,47	€	Prima de risc r	10,00%			
				anys de durada operació n	1,00			
	<b>TOTAL DESPESES + RENDIMENT</b>	<b>781.690,54</b>	<b>€</b>					
	VALOR RESIDUAL							
VSº	Valor drets - (Despeses + Rendiment)	1.128.424,12	€					
	Parcel.les inicials del Sector	14.174,00	m²					
<b>VSº</b>	<b>VALOR RESIDUAL UNITARI</b>	<b>79,61</b>	<b>€/m²</b>					

## **PLÀNOLS:**

### **I. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ**

- I.1 Situació**
- I.2. Emplaçament**
- I.3. Ortofotoplànol**
- I.4. Aixecament topogràfic**
- I.5. Cadastre**
- I.6. Planejament Vigent: Zonificació**
- I.7a Seccions Transversals Estat Actual**
- I.7b Seccions Longitudinals Estat Actual**
- I.8a Reportatge Fotogràfic 01**
- I.8b Reportatge Fotogràfic 02**
- I.8c Reportatge Fotogràfic 03**
- I.8d Reportatge Fotogràfic 04**
- I.9 Instal·lacions Existents**
- I.10 Delimitació de l'àmbit**

### **O. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.**

- O.1 Zonificació**
- O.2 Parcel·lació**
- O.3a Condicions de l'Edificació**
- O.3b Desenvolupament amb habitatge aïllat**
- O.3c Desenvolupament amb habitatge aparellat**
- O.4a Condicions: Seccions Transversals**
- O.4b Condicions: Seccions Longitudinals**
- O.4c Condicions: Seccions Per parcel·la**

### **O.5 Cessions**

### **O.6 Protecció de l'arbrat**

### **U. PLÀNOLS D'URBANITZACIÓ**

#### **U.1 Planta General**

#### **U.2 Enderrocs i Desmuntatges**

#### **U.3.1 Replanteig**

#### **U.3.2 Replanteig**

#### **U.3.3 Perfils longitudinals**

#### **U.3.4 Perfils transversals**

#### **U.4 Planta Pavimentació**

#### **U.5 Seccions Tipus**

#### **U.6 Planta Enjardinament**

#### **U.7. Xarxa de Clavegueram**

#### **U.8 Xarxa d'aigua potable**

#### **U.9 Xarxa elèctrica**

#### **U.10 Xarxa Enllumenat públic**

#### **U.11 Xarxa Telecomunicacions**

#### **U.12 Xarxa Gas Natural**



--- Àmbit PMU-9

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llaveneres  
 Barcelona

Situació  
 Plànol d'Informació

I.1  
 exp. 1476

E. 1/5.000  
 0 50 100 m



Abril 2023



--- Àmbit PMU-9

Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

# PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
Barcelona

Emplaçament  
Plànol d'Informació

I.2  
exp. 1476

E. 1/5.000  
0 50 100 m



Abril 2023



--- Àmbit PMU-9

Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
Barcelona

Ortofotoplànol  
Plànol d'Informació

I.3  
exp. 1476

E. 1/750  
0 75 15 m



Abril 2023



Parcel·la segons topogràfic  
14,174 m<sup>2</sup>

Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

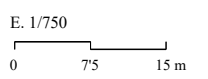
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

# PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llvaneres  
Barcelona

Aixecament topogràfic  
Plànol d'Informació

I.4  
exp. 1476



Abril 2023





- - - Parcel·la segons topogràfic  
 14.174 m<sup>2</sup>

Parcel·les cadastrals provinents del  
 Pla Parcial 11 Surray Oest 3.105 m<sup>2</sup>

FINCA Nº	Adreça	Referència cadastral	Sup. CADASTR.	ÚS	ANY CONST.
1	PTGE. MIRAMAR, 1	8110401DG5081S0001LP	11.110	RESID.	1956
2	C/ SURREY, 7	8010303DG5081S0001KP	705	RESID.	
3	C/ SURREY, 5	8010304DG5081S0001RP	711	RESID.	
4	TRAV. SANT PERE,	8010307DG5081S0001IP	945	RESID.	
5	TRAV. SANT PERE,	8010306DG5081S0001XP	744	RESID.	
<b>TOTAL</b>			14.215		

Promotor  
 FACERAS, S.L.

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
Barcelona

**Cadastre** I.5  
 Plànol d'Informació exp. 1476

E. 1/750  
 0 75 15 m



Abril 2023



■ | ■ Àmbit segons POUM (fitxa PMU-9)  
14.220 m²

### SISTEMES

- SISTEMES PER LA MOBILITAT**
  - X Sistema viari Clau X
  - F Sistema ferroviari Clau F
  - P Sistema portuari Clau P
- SISTEMA D'ESPAYS LLIURES**
  - V Sistema de parcs i jardins urbans Clau V
  - H Sistema hidrològic Clau H
  - M Sistema marítim Clau M
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS**
  - E Sistema d'equipaments Clau E
- SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS**
  - S Sistema de serveis tècnics Clau S
- SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL**
  - Hd Sistema d'habitatge dotacional Clau Hd

### ZONES EN SÒL URBÀ

- NUCLI ANTIC**
- 1a Nucli antic Clau 1a
  - 1b Extensions del nucli antic Clau 1b
- EDIFICACIÓ EN ORDENACIÓ OBERTA**
- 3a Blocs aïllats Clau 3a
  - 3b Conjunts d'edificis de plurihabitatge Clau 3b
- HABITATGE AGRUPAT**
- 4a Filera amb front a carrer Clau 4a
  - 4b Filera enretirada Clau 4b
  - 4c Filera amb espais comuns Clau 4c
- HABITATGE AÏLLAT**
- 5a Habitatge aïllat en parcel·la petita Clau 5a
  - 5b Habitatge aïllat en parcel·la mitjana Clau 5b
  - 5c Habitatge aïllat en parcel·la gran Clau 5c
  - 5d Habitatge aïllat en parcel·la tradicional Clau 5d
- INDÚSTRIA AGRUPADA**
- 6a Indústria agrupada urbana Clau 6a
  - 6b Indústria agrupada en polígon Clau 6b

### CATÀLEG DE BÉNS PATRIMONIALS

- Edificis i elements protegits
- ▨ Edificis protegits
- ▨ Entorn de protecció
- ▨ Jaciments arqueològics

- DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ**
- ▬ Límit de sector de Sòl Urbanitzable: SUBd
  - ▬ Límit de sector o polígon a sòl urbà
  - ▬ Límit de Terme municipal

Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

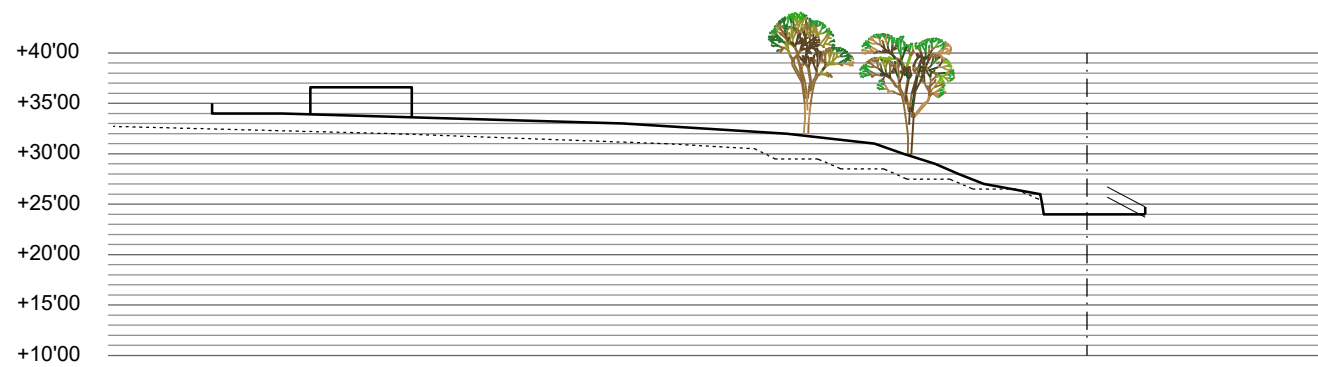
Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
Barcelona

Pla. Vigent: Zonificació I.6  
Plànol d'Informació exp. 1476

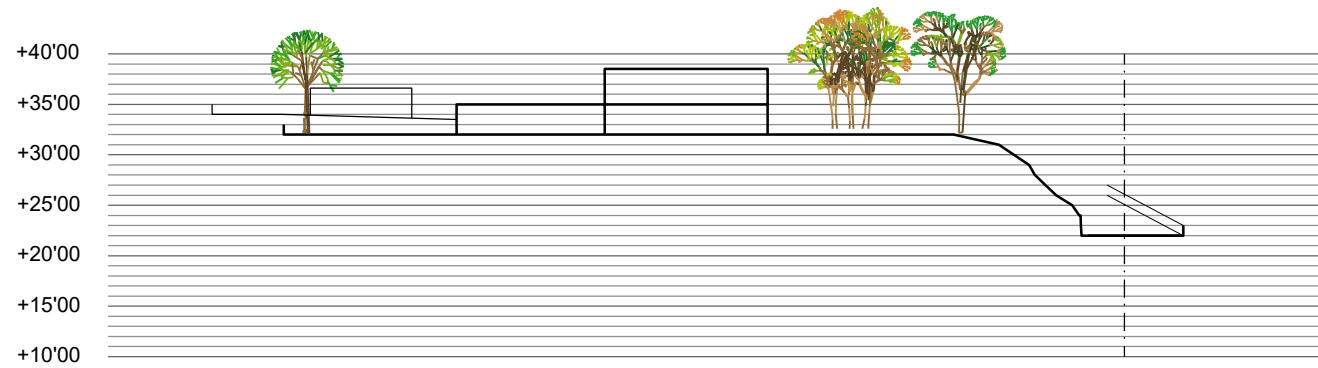
E. 1/750  
0 75 15 m



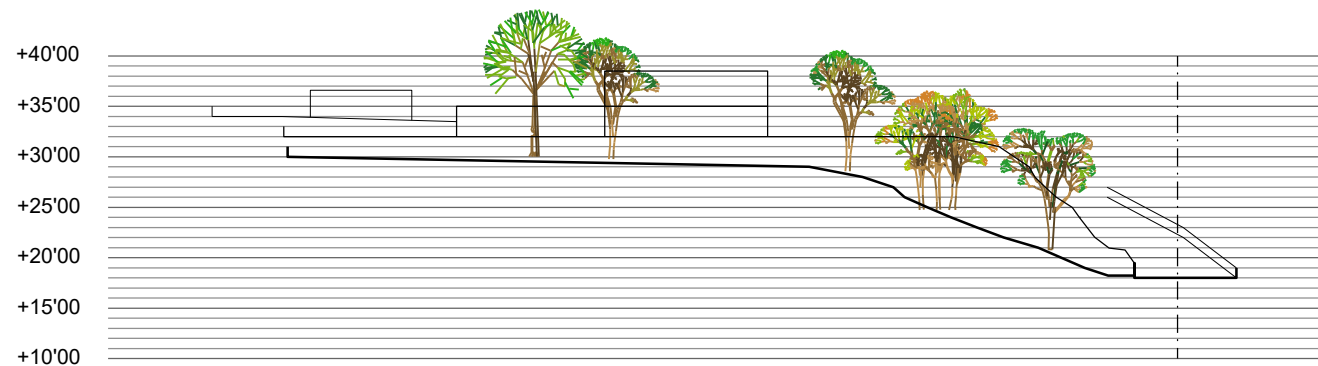
Abril 2023



Secció A-A'



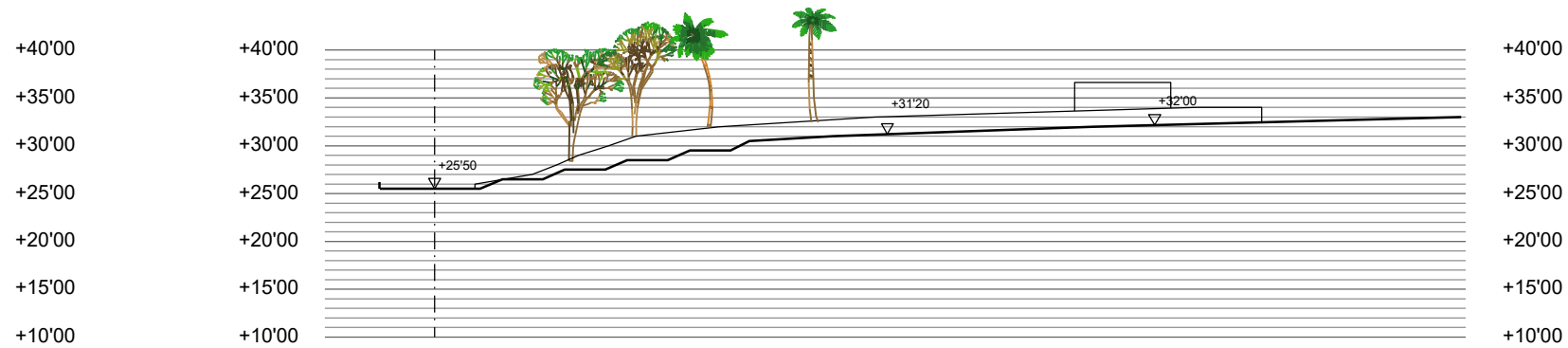
Secció B-B'



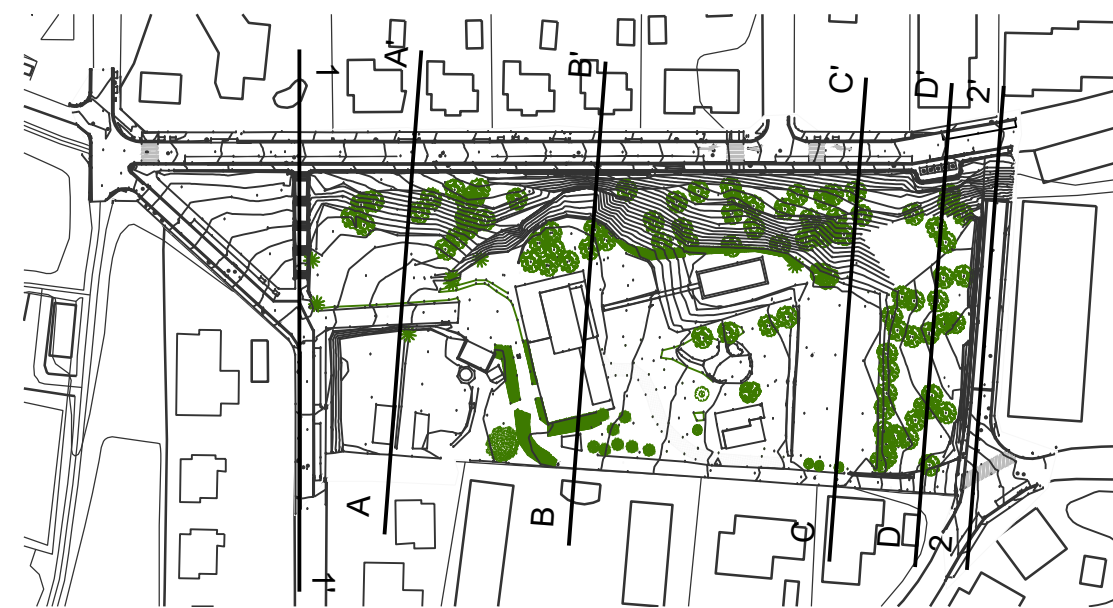
Secció C-C'



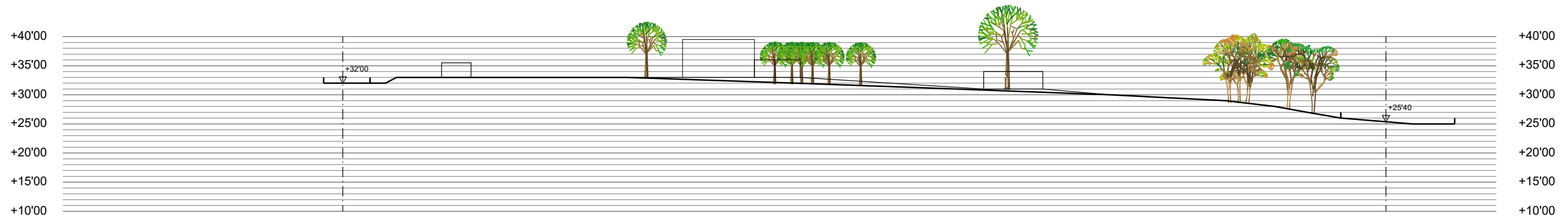
Secció D-D'



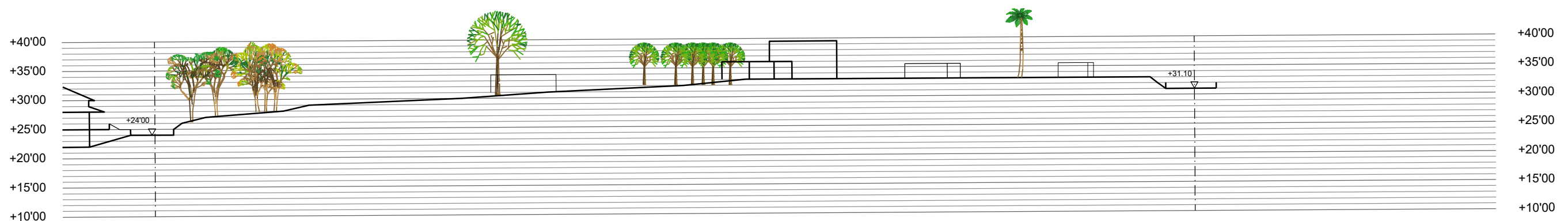
Alçat 1-1'



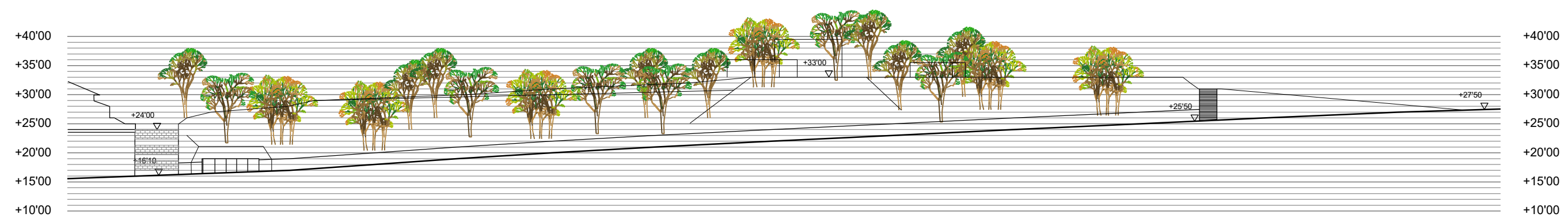
Alçat 2-2'



Secció E-E'



Secció F-F'



Alçat 3-3'



Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
 Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

**PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9**  
 Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

**Seccions Longitudinals** I.7b  
 Plànol d'Informació exp. 1476  
 E. 1/750  
 0 7.5 15 m   
 Abril 2023



Fotografia aèria 01. Des de l'Est

Detall cantonada Est des de Travesia Sant Pere



Detall cantonada Nord des de Travesia Sant Pere



Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

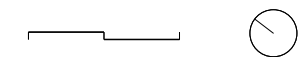
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Reportatge Fotogràfic 01  
 Plànol d'Informació

I.8a  
 exp. 1476



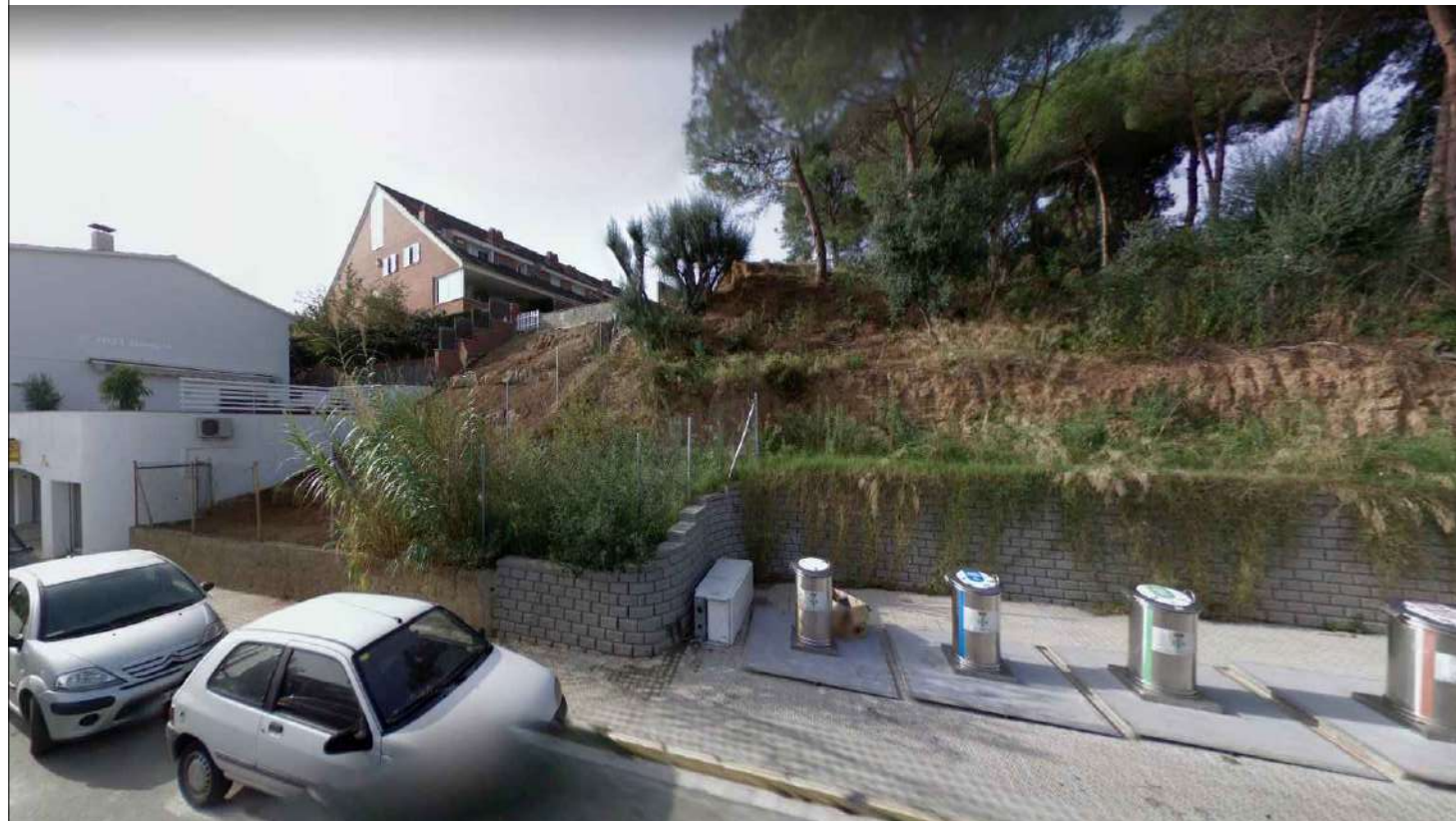
Abril 2023



Fotografia aèria 02. Desde la cantonada Est

Detall cantonada Est des de Travesia Sant Pere

Detall cantonada Est des de Passatge Miramar



Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llvaneres  
 Barcelona

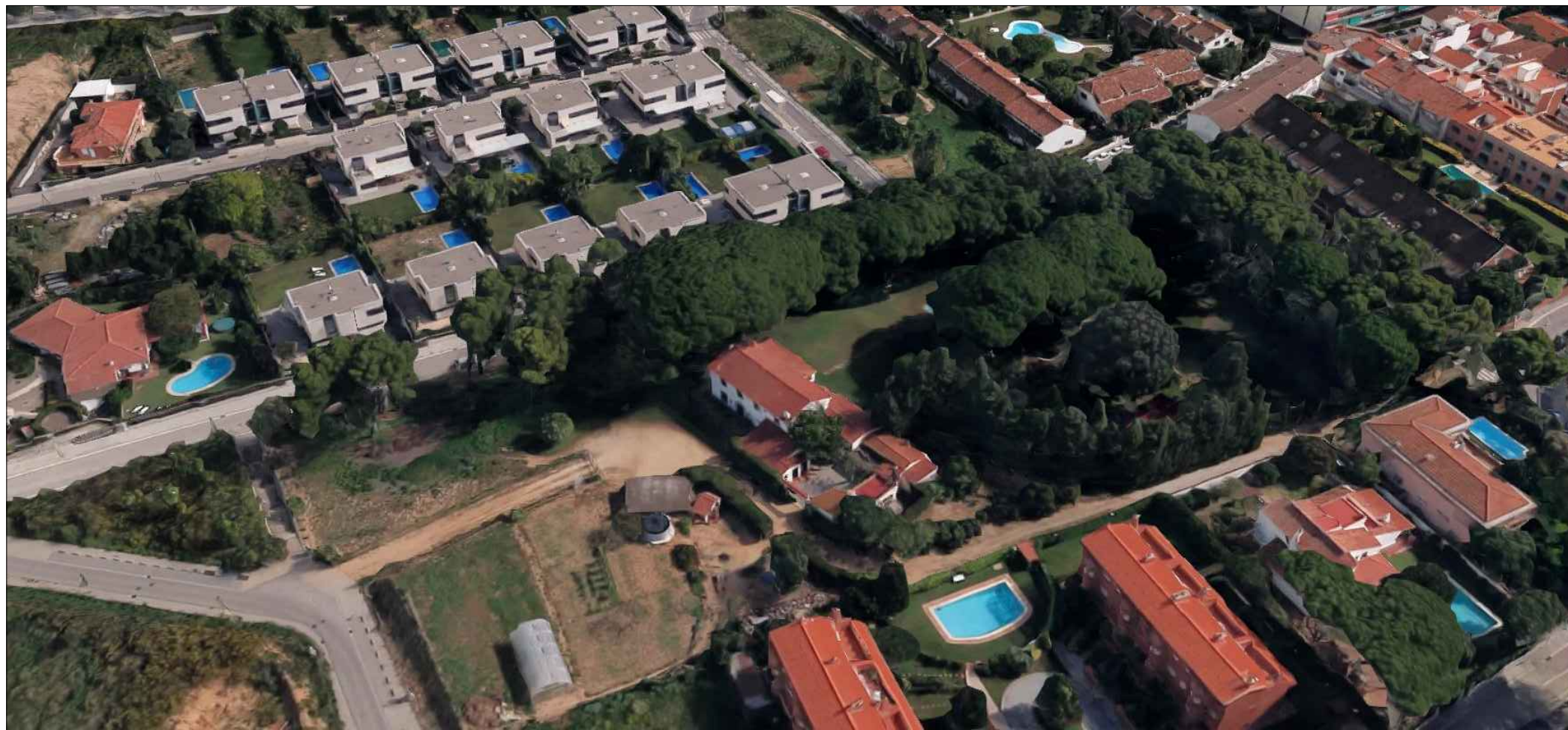
Reportatge Fotogràfic 02  
 Plànol d'Informació

I.8b  
 exp. 1476

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes



Abril 2023



Fotografia aèria 03. Des de l'Oest

Detall límit Nord des de Carrer del Surray



Detall límit Nord des de Carrer del Surray



Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

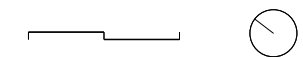
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Reportatge Fotogràfic 03  
 Plànol d'Informació

I.8c  
 exp. 1476



Abril 2023



Fotografia aèria 04. Des del Sud

Detall cantonada Sud des de Passatge Miramar



Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

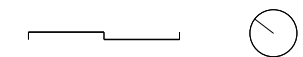
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Reportatge Fotogràfic 04  
 Plànol d'Informació

I.8d  
 exp. 1476



Abril 2023





- Àmbit PMU-9  
**LLEGENDA**  
 Xarxa clavegueram residuals  
 Xarxa clavegueram pluvials  
 Xarxa aigua potable  
 Xarxa gas natural  
 Xarxa telecomunicacions  
 Circuit mitja tensió soterrat  
■ ET existent

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Serveis urbanístics existents I.9  
 Plànol d'Informació exp. 1476

E. 1/1.000  
 0 75 15 m Abril 2023

Àmbit PMU-9  
14.174 m<sup>2</sup>



Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llvaneres  
Barcelona

Delimitació de l'Àmbit  
Plànol d'Informació

I.10  
exp. 1476

E. 1/750  
0 75 15 m



Abril 2023



- Àmbit PMU-9
  
- SISTEMES**
- Sistema Viari Clau X
- Sistema de Parcs i Jardins urbans Clau Vj.
  
- ZONES**
- Zona d'Habitatge Aïllat en Parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5

clau	ZONIFICACIÓ	PROPOSTA PMU-9	%
<b>ÀMBIT PMU-9</b>		<b>14.174 m²</b>	
<b>SISTEMES</b>		<b>7.530 m²</b>	53,13%
Vj	SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	5.885 m²	41,52%
X	SISTEMA VIARI	1.645 m²	11,61%
<b>ZONES</b>		<b>6.644 m²</b>	46,87%
5b5	ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT	6.644 m²	

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Zonificació O.1  
 Plànol d'Ordenació exp. 1476

E. 1/750  
 0 75 15 m



Abril 2023



- Àmbit PMU-9
- Zona d'Habitatge Aïllat en Parcel·la Mitjana, Subzona Can Sans Dalt, Clau 5b5

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ

Parcel·la mínima: 700 m<sup>2</sup>  
Front mínim: 18m

Nº	PARCEL·LACIÓ	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
Sb5	ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT	6.644 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat residencial	2.551 m <sup>2</sup> st.	8
P1	PARCEL·LA 1	900 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P2	PARCEL·LA 2	835 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P3	PARCEL·LA 3	845 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P4	PARCEL·LA 4	845 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P5	PARCEL·LA 5	836 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P6	PARCEL·LA 6	817 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P7	PARCEL·LA 7	790 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P8	PARCEL·LA 8	776 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1

Promotor  
FACERAS, S.L.

Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
Barcelona

Parcel·lació  
Plànol d'Ordenació

O.2  
exp. 1476

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

E. 1/750  
0 75 15 m

Abril 2023



- Àmbit PMU-9
- Zona d'Habitatge Aïllat en Parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5
- Gàlib màxim:  
Nº de plantes: PB+1  
A.R.M. : 6'5m
- Ocupació màxima  
Volum principal: 20%  
Edificacions auxiliars: 5%  
(1m separades parcel·les veïnes)
- Es permet l'habitatge aparellat
- Edificabilitat: s'assigna per parcel·la
- +25'40 Rasant existent
- +30'00 Rasant viaria proposada
- +30'00 Rasant de parcel·la proposada

dau	CONDICIONS	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
<b>ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ</b>		14.174 m <sup>2</sup>	
	Coef. Edificabilitat bruta	0,18	8
<b>ZONA D'HABITATGE AILLAT CAN SANS DALT</b>		6.644 m <sup>2</sup>	
5b5	Edificabilitat residencial	2.551 m <sup>2</sup> st.	8
Nº	PARCELLACIÓ	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
P1	PARCEL·LA 1	900 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P2	PARCEL·LA 2	835 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P3	PARCEL·LA 3	845 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P4	PARCEL·LA 4	845 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P5	PARCEL·LA 5	836 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P6	PARCEL·LA 6	817 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P7	PARCEL·LA 7	790 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P8	PARCEL·LA 8	776 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1

Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
Barcelona

Condicions de l'edificació **O.3a**  
Plànol d'Ordenació exp. 1476

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

E. 1/750  
0 75 15 m



Abril 2023



Àmbit PMU-9

Zona d'Habitatge Aïllat en Parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5

CONDICIONS: OPCIÓ 1  
HABITATGES AÏLLATS

Àrea edificable Edificació Principal

Edificació principal:  
PB+1PP A.R.M. : 6'5 m  
Ocup. Màxima: 20%

Edificació auxiliars:  
PB A.R.M. : 3'0 m  
Ocup. Màxima: 5%

Edificabilitat: s'assigna per parcel·la

dau	CONDICIONS	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
<b>ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ</b>		14.174 m <sup>2</sup>	
	Coef. Edificabilitat bruta	0,18	8
5b5	<b>ZONA D'HABITATGE AÏLLAT CAN SANS DALT</b>	6.644 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat residencial	2.551 m <sup>2</sup> st.	8
Nº	PARCEL·LACIÓ	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
P1	PARCEL·LA 1	900 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P2	PARCEL·LA 2	835 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P3	PARCEL·LA 3	845 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P4	PARCEL·LA 4	845 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P5	PARCEL·LA 5	836 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P6	PARCEL·LA 6	817 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P7	PARCEL·LA 7	790 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1
P8	PARCEL·LA 8	776 m <sup>2</sup>	
	Edificabilitat	319 m <sup>2</sup> st.	1

Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavanes  
Barcelona

Condicions: hab. aïllats  
Plànol d'Ordenació

O.3b  
exp. 1476

E. 1/750  
0 75 15 m



Abril 2023



Àmbit PMU-9

Zona d'Habitatge Aïllat en Parcel·la Mitjana. Subzona Can Sans Dalt. Clau 5b5

CONDICIONS: OPCIÓ 2  
HABITATGES APARELLATS

Àrea edificable edificació principal

Edificació principal:  
PB+1PP A.R.M. : 6'5 m  
Ocup. Màxima: 20%

Edificacions auxiliars:  
PB A.R.M. : 3'0 m  
Ocup. Màxima: 5%

Edificabilitat: s'assigna per parcel·la

dau	CONDICIONS	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
<b>ÀMBIT POLÍGON D'ACTUACIÓ</b>		14.174 m²	
	Coef. Edificabilitat bruta	0,18	8
<b>ZONA D'HABITATGE AILLAT CAN SANS DALT</b>		6.644 m²	
5b5	Edificabilitat residencial	2.551 m² st.	8
Nº	PARCEL·LACIÓ	PROPOSTA PMU-9	Nº HAB.
P1	PARCEL·LA 1	900 m²	
	Edificabilitat	319 m² st.	1
P2	PARCEL·LA 2	835 m²	
	Edificabilitat	319 m² st.	1
P3	PARCEL·LA 3	845 m²	
	Edificabilitat	319 m² st.	1
P4	PARCEL·LA 4	845 m²	
	Edificabilitat	319 m² st.	1
P5	PARCEL·LA 5	836 m²	
	Edificabilitat	319 m² st.	1
P6	PARCEL·LA 6	817 m²	
	Edificabilitat	319 m² st.	1
P7	PARCEL·LA 7	790 m²	
	Edificabilitat	319 m² st.	1
P8	PARCEL·LA 8	776 m²	
	Edificabilitat	319 m² st.	1

Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavanes  
Barcelona

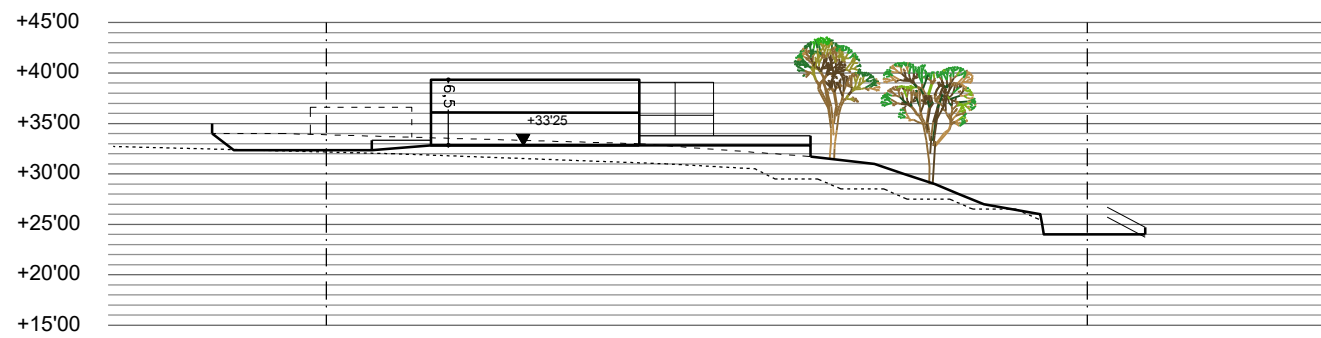
Condicions: hab. aparellats 0.3c  
Plànol d'Ordenació exp. 1476

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

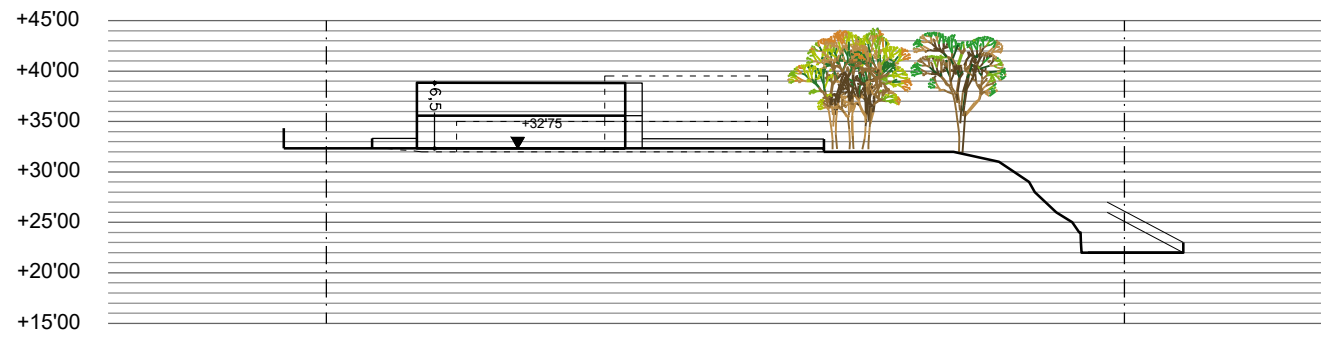
E. 1/750  
0 75 15 m



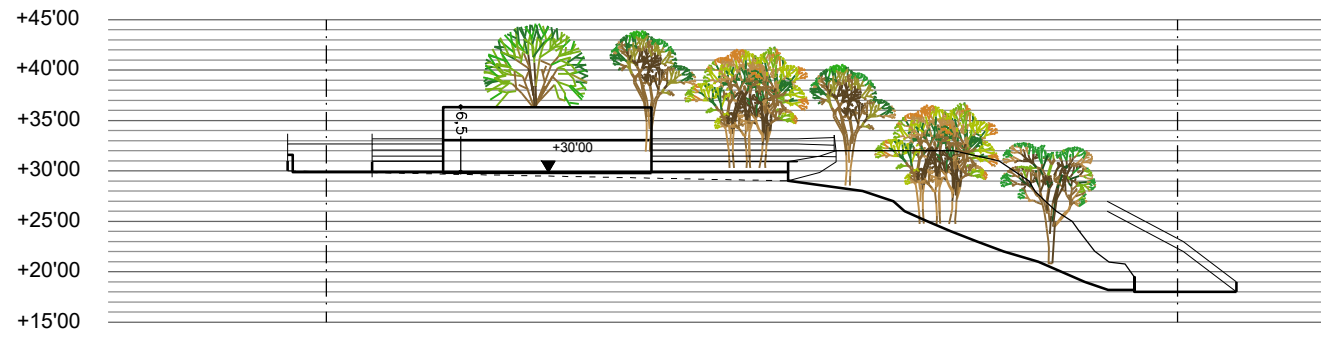
Abril 2023



Secció A-A'



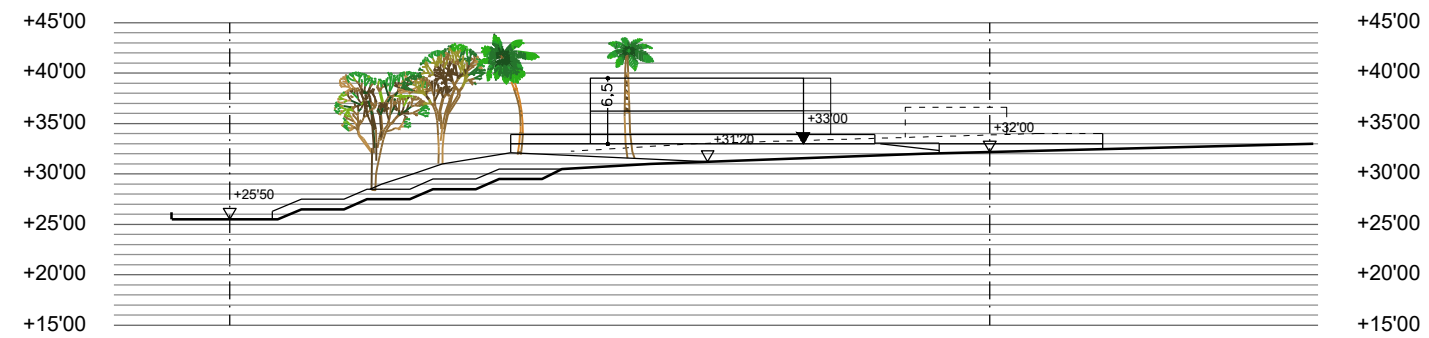
Secció B-B'



Secció C-C'



Secció D-D'

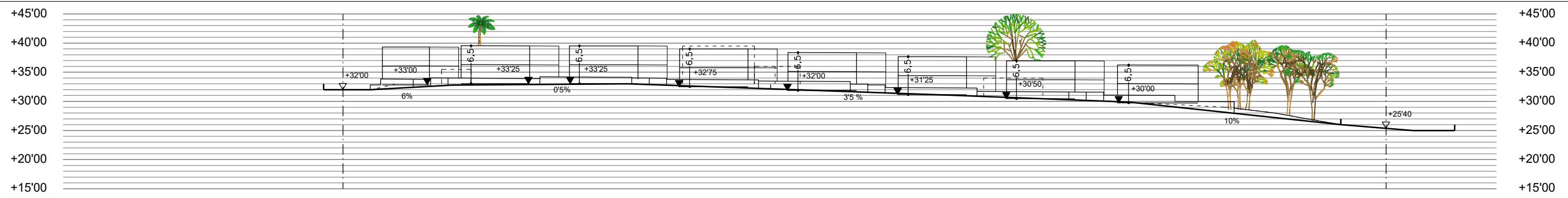


Alçat 1-1'

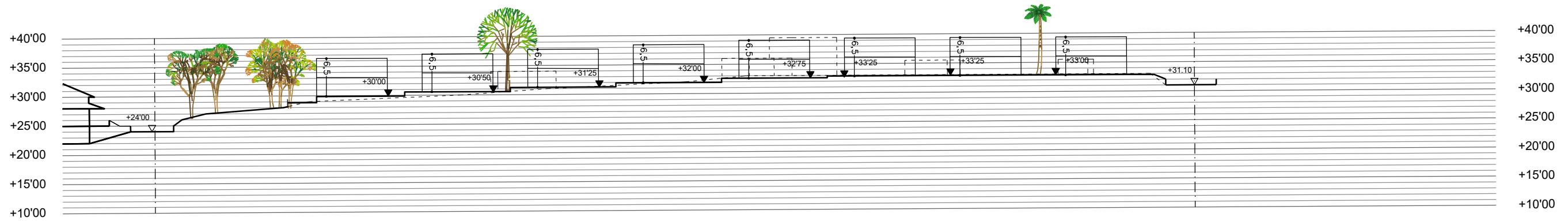


Alçat 2-2'

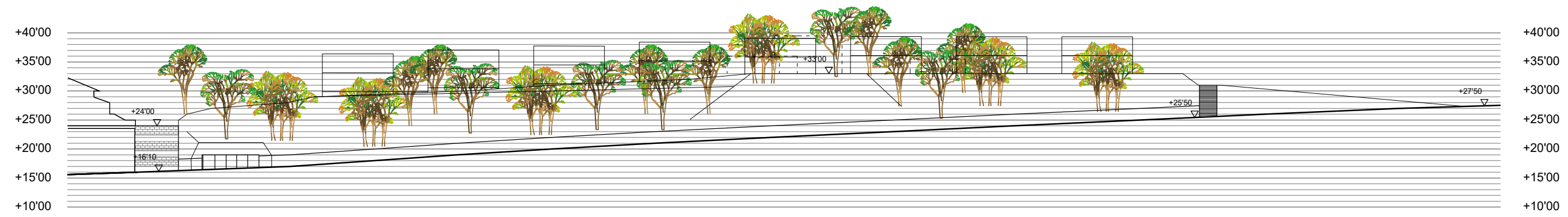




Secció E-E'

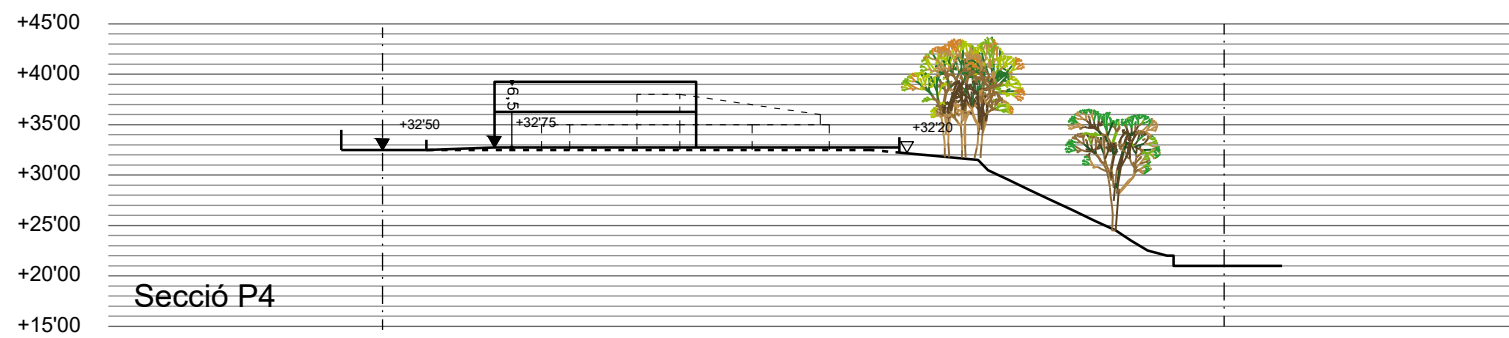
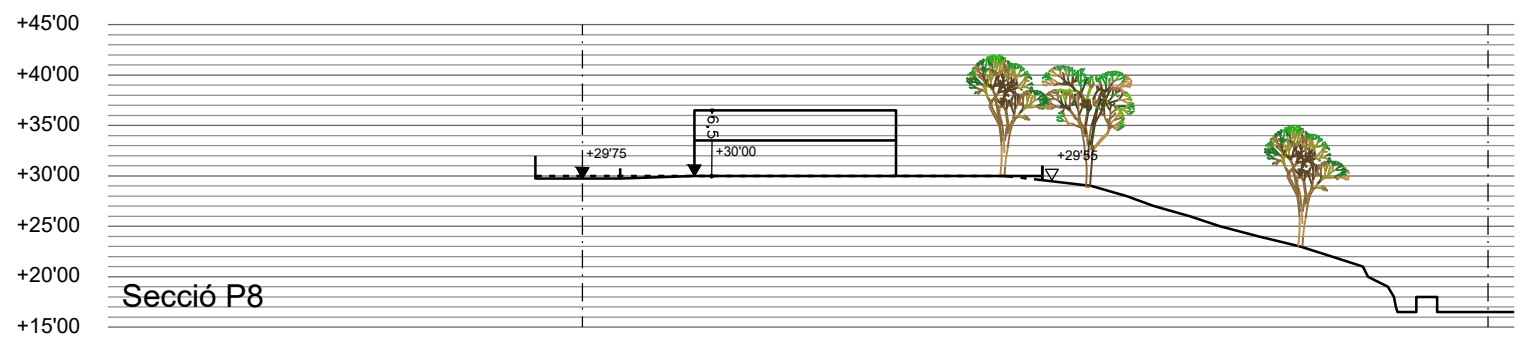
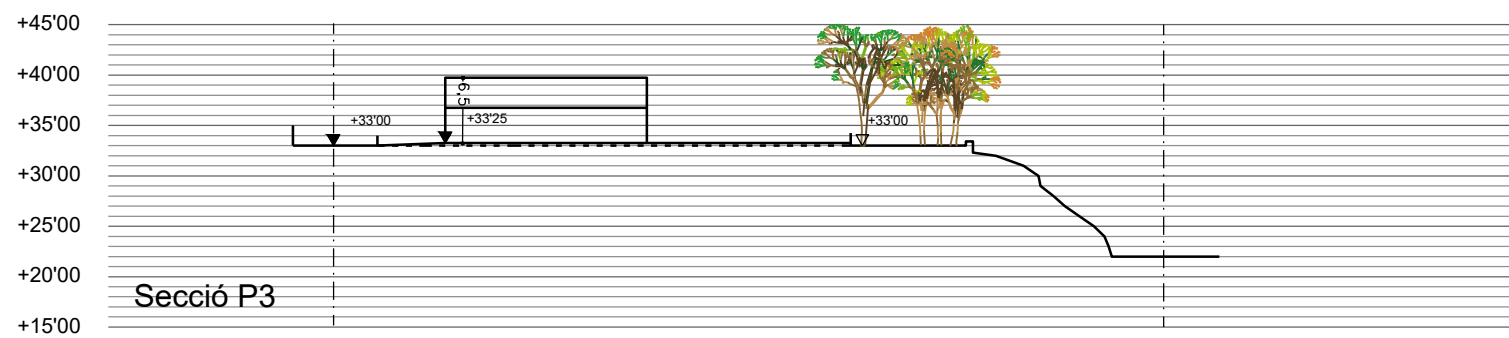
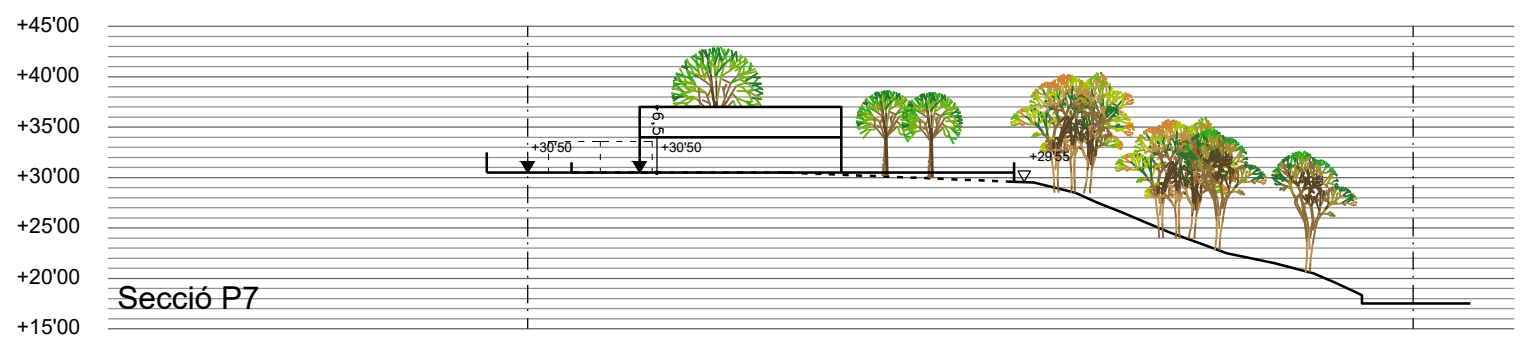
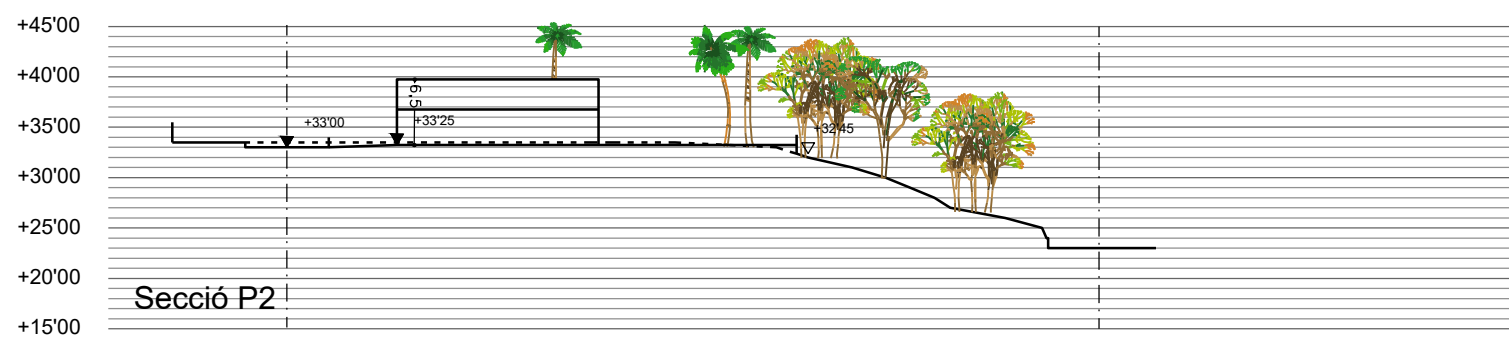
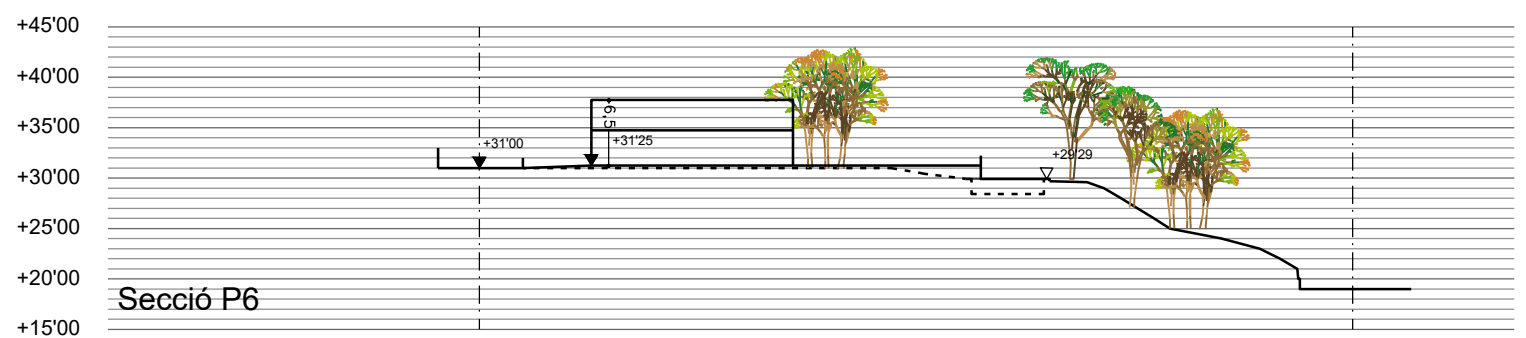
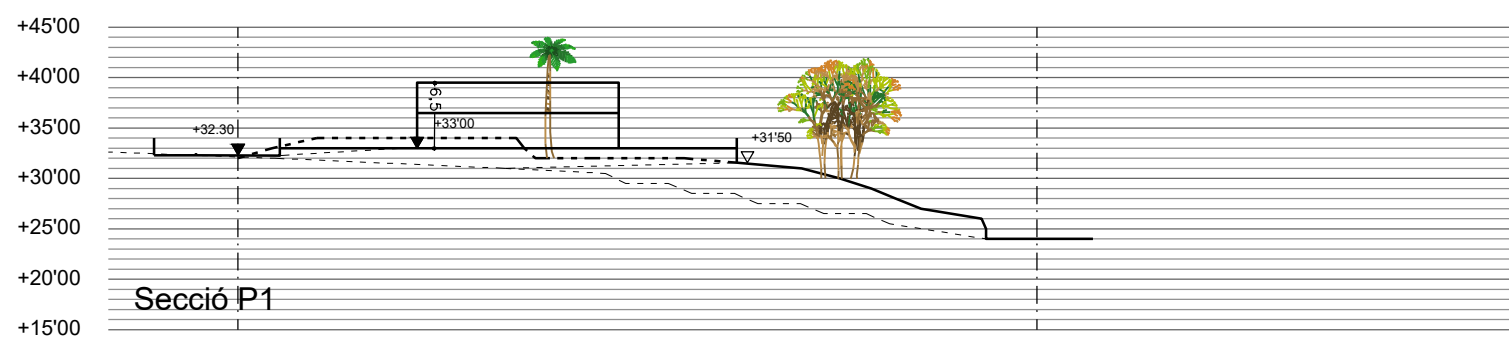


Secció F-F'



Alçat 3-3'





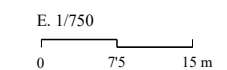
Promotor  
FACERAS, S.L.  
Equip redactor  
ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
Arquitectes

# PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
Barcelona

Condicions: Seccions Transv. O.4c  
Plànol d'Informació exp. 1476



Abril 2023



Àmbit PMU-9  
**CESSIONS**  
 Sistema Viari  
 Clau X  
 Sistema de Parcs i Jardins urbans  
 Clau Vj.

clau	CESSIONS	PROPOSTA PMU-9	%
	<b>ÀMBIT PMU-9</b>	<b>14.174 m<sup>2</sup></b>	
	<b>SISTEMES</b>	<b>7.530 m<sup>2</sup></b>	<b>53,13%</b>
Vj	SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS	5.885 m <sup>2</sup>	41,52%
X	SISTEMA VIARI	1.645 m <sup>2</sup>	11,61%

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavanes  
Barcelona

**Cessions** **0.5**  
 Plànol d'Ordenació exp. 1476

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

E. 1/750  
 0 75 15 m



Abril 2023



- Àmbit PMU-9
  
- PROTECCIÓ DE L'ARBRAT**
- Espècies a protegir: *Pinus halepensis*, *Pinus pinea*, *Quercus humilis*, i *Quercus ilex*.
- S Arbrat Singular. (art. 177.3 POUM)  
Conservar / Trasplantar/ Substituir
- Bosc a conservar
- Arbrat d'interès

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

**Protecció de l'arbrat** O.6  
 Plànol d'Ordenació exp. 1476

E. 1/750 0 75 15 m ⌚ Abril 2023



Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

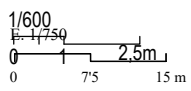
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

**PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9**

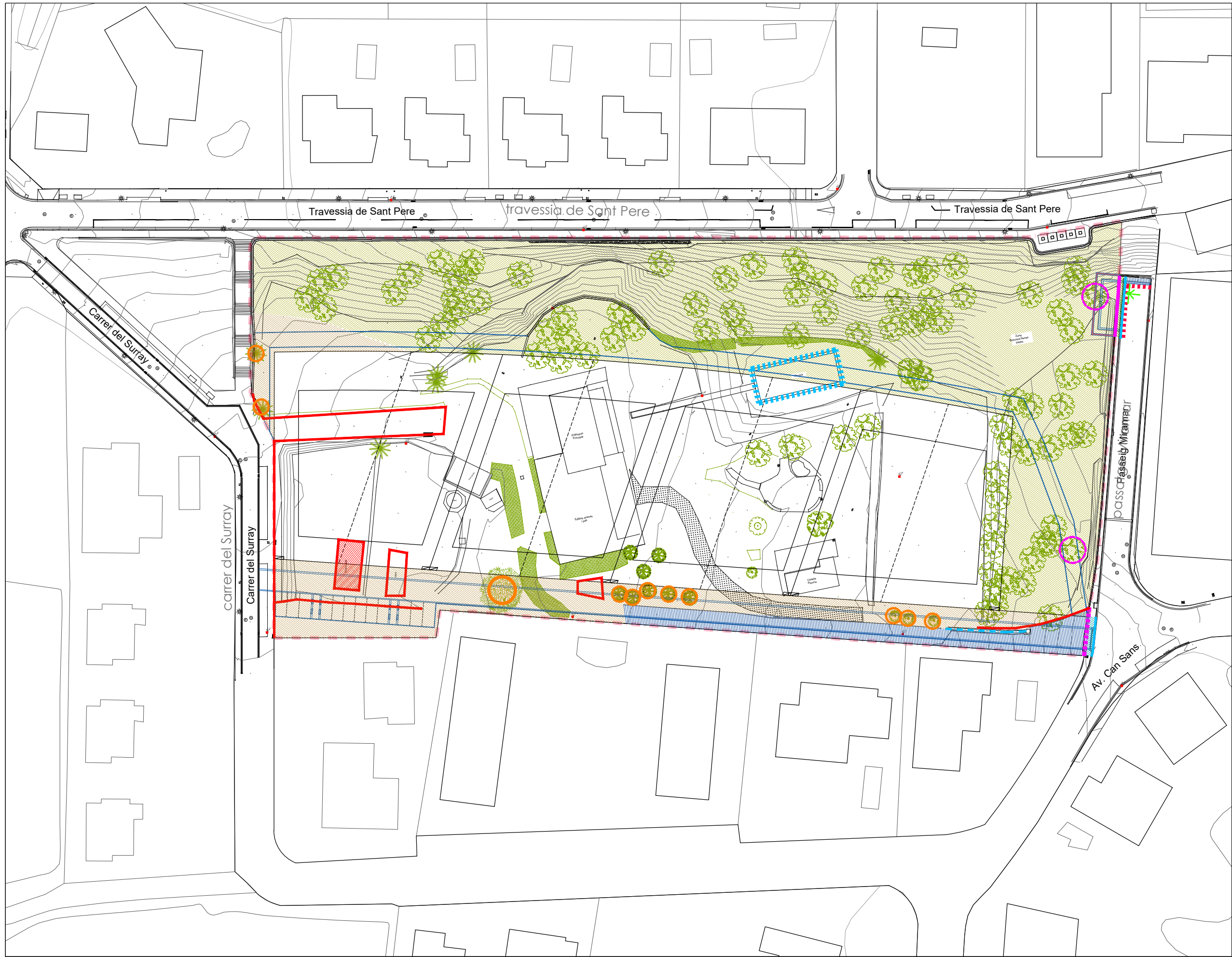
Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

**Planta general**  
 Plànol d'Urbanització

**U.1**  
 exp. 1476



Abril 2023



- Àmbit PMU-9
- LLEGENDA**
- Àmbit PMU-9
  - Aclarida bosc
  - Neteja i desbroçada
  - Enderroc hivernacle
  - Enderroc aglomerat asfàltic
  - Enderroc panot
  - Enderroc llosa de formigó
  - Tall amb disc
  - Enderroc mur amb tanca
  - Enderroc muret amb filat
  - Enderroc filat
  - Enderroc cuneta formigó
  - Enderroc de vorada i rigola
  - Punt de llum a recol.localar
  - Arbre a eliminar
  - Arbre a conservar
  - Arbre a trasplantar o substituir
  - Enderroc de piscina

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

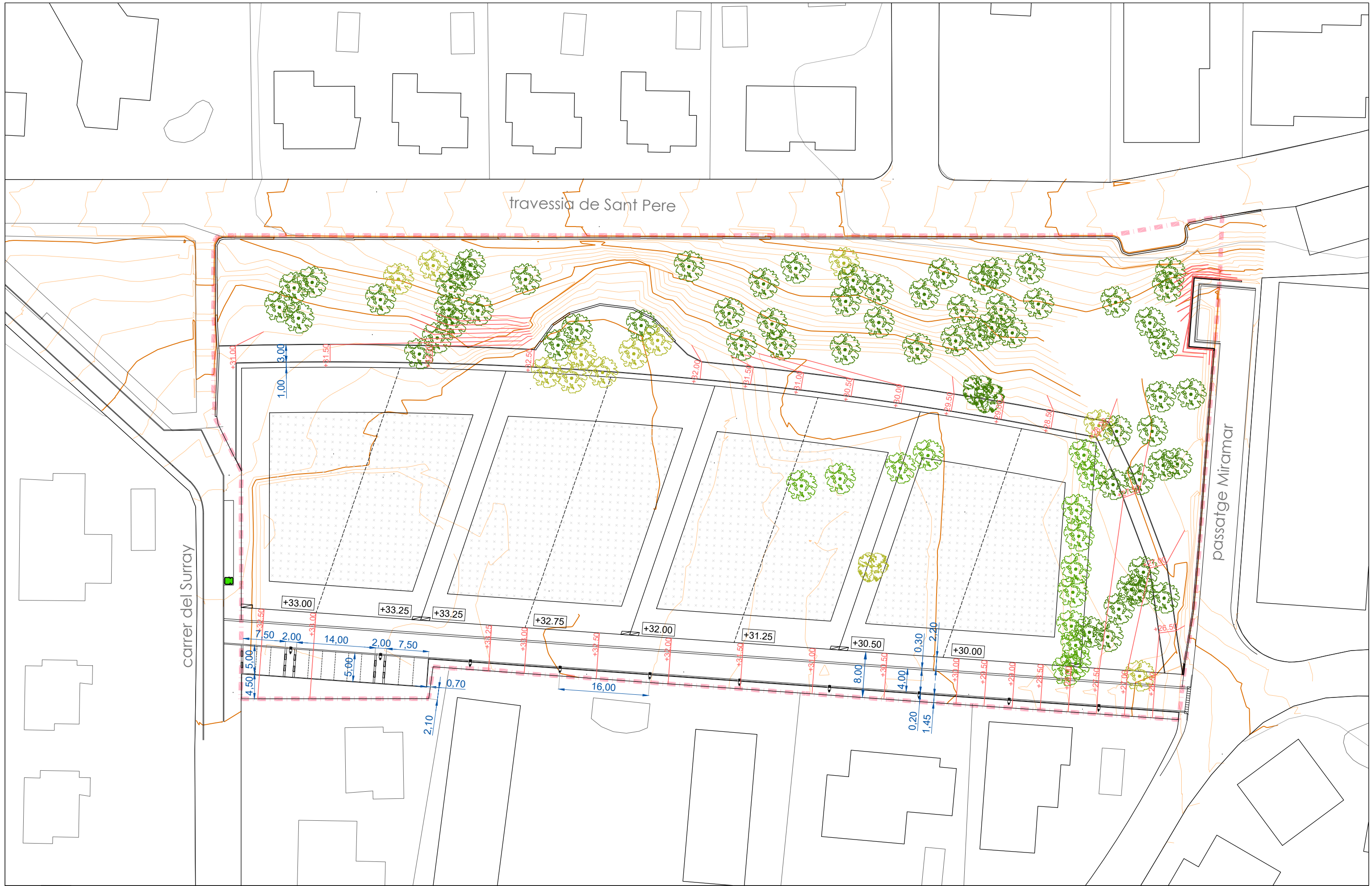
## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Enderrocs i desmuntatges U.2  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476

E. 1/750  
 0 75 15 m  
 Abril 2023





Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

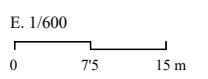
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

# PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

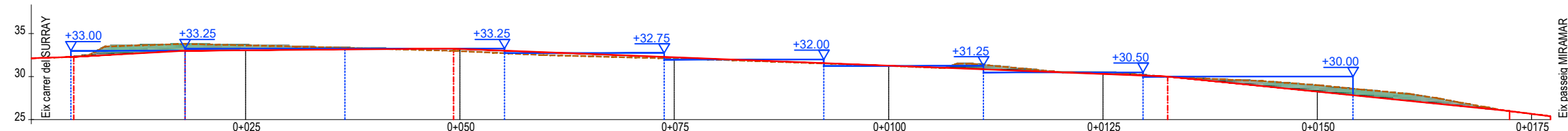
Replanteig  
 Plànol d'Urbanització

U.3.2  
 exp. 1476



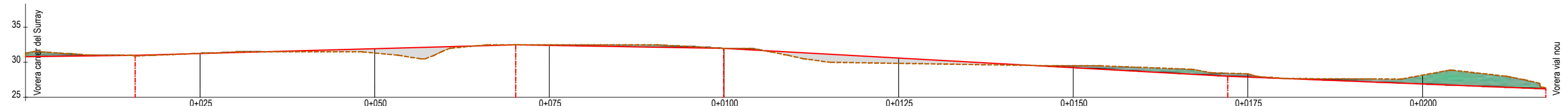
Abril 2023





PENDENT		5.4%	0.8%	3.9%	10.0%
COTES	RASANT	32.15	33.00	32.25	30.00
	TERRENY	32.15	33.81	32.10	29.97
DISTANCIES	PARCIALS	0.00	13.00	25.00	7.55
	ORIGEN	0.00	17.95	75.00	132.55

PERFIL LONGITUDINAL VIAL\_P.L. 01



PENDENT		1.25%	2.75%	1.65%	5.60%	3.95%
COTES	RASANT	30.80	31.00	32.50	32.00	28.00
	TERRENY	30.80	31.00	32.50	29.85	28.35
DISTANCIES	PARCIALS	0.00	15.70	20.18	24.95	22.12
	ORIGEN	0.00	15.70	70.18	99.95	172.12

PERFIL LONGITUDINAL CAMÍ\_P.L. 02

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

# PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

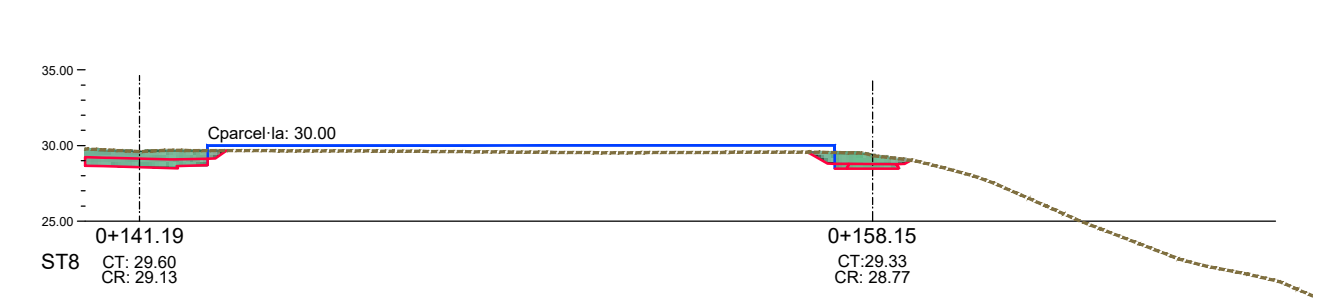
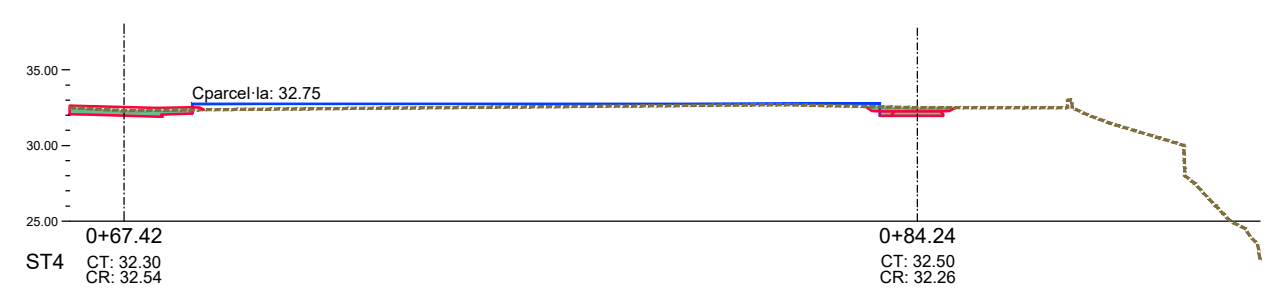
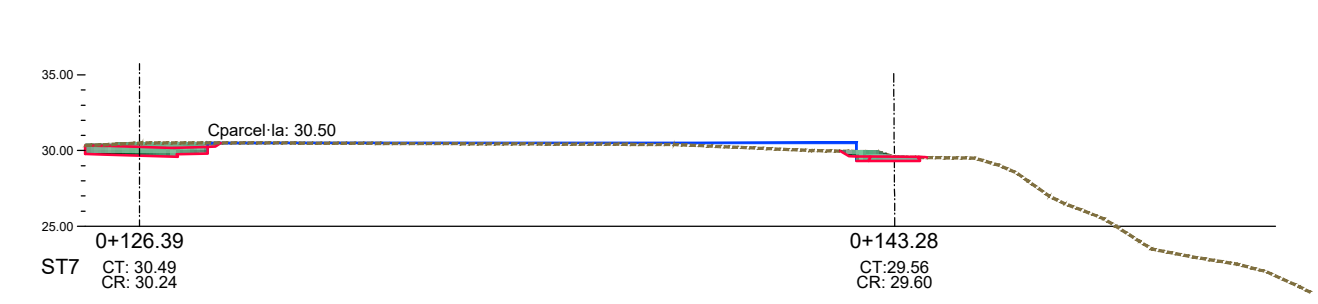
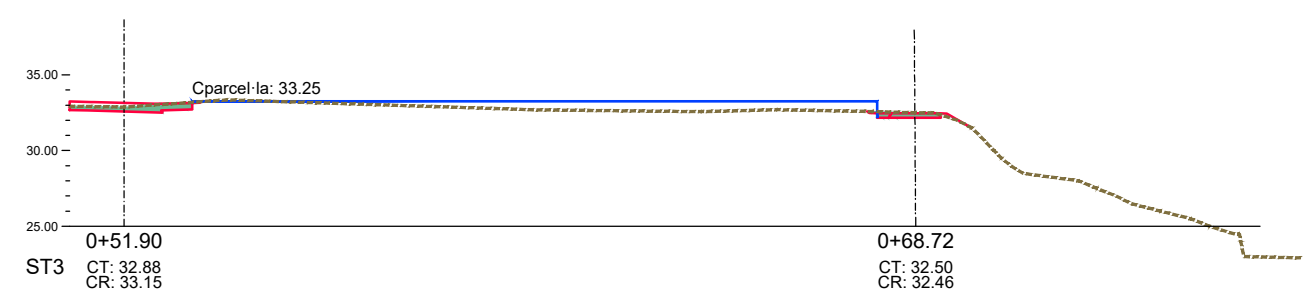
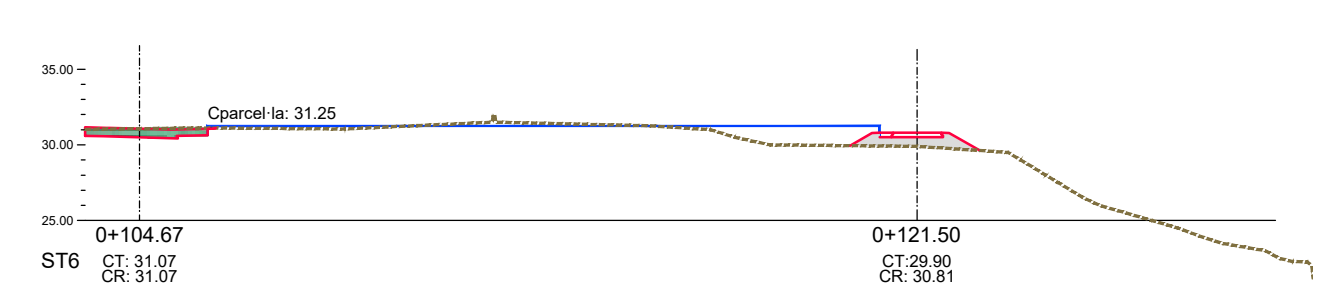
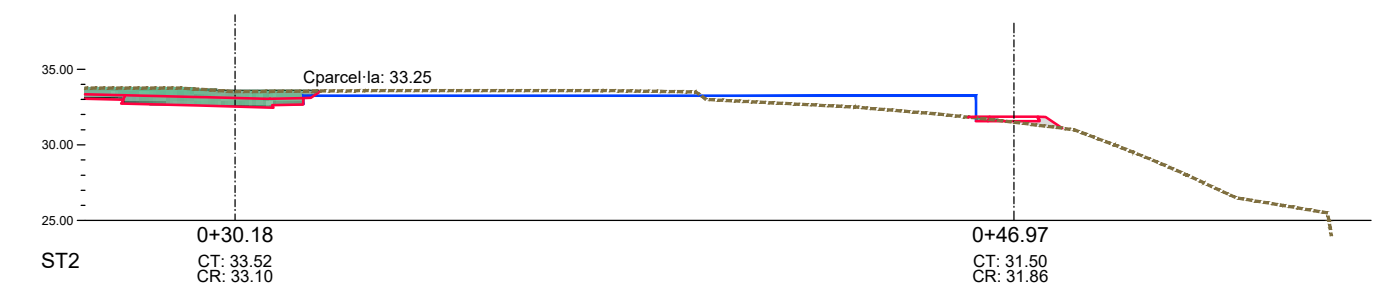
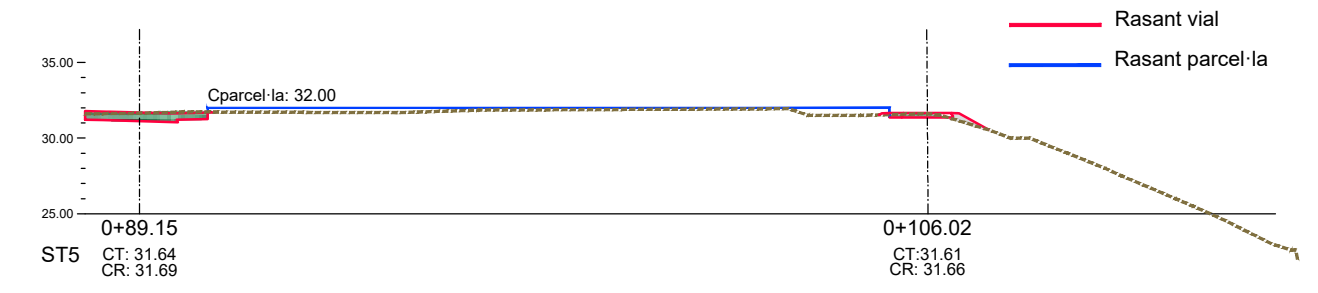
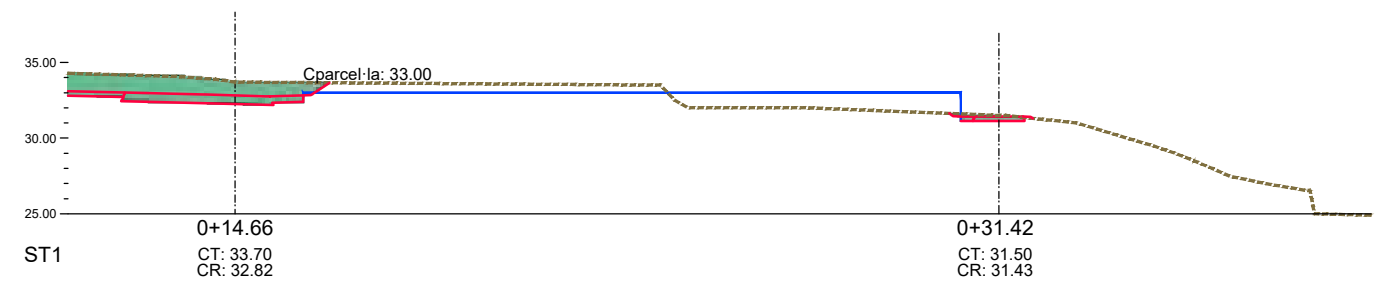
Replanteig.Perfils longitudinals U.3.3  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

E. 1/600  
 0 75 15 m  
 Abril 2023

LLEGENDA

- Terraplé
- Desmunt
- Nivell terreny
- Rasant vial
- Rasant parcel·la



Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Replanteig.Perfils transversals U.3.4  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476



Abril 2023



- Àmbit PMU-9
- LLEGENDA**
- Aglomerat asfàltic
  - Llamborda 20x10x8cm
  - Panot 20x20x4cm
  - Sauló
  - Sauló estabilitzat
  - Vorada T3+rigola rajol 30cm
  - Rigola formigó a=30cm
  - Rigola formigó a=20cm
  - Vorada formigó tipus jardí
  - Límit cilíndric
  - Gual prefabricat formigó R60
  - Mur contenció
  - Nou contenidor recollida selectiva vidre

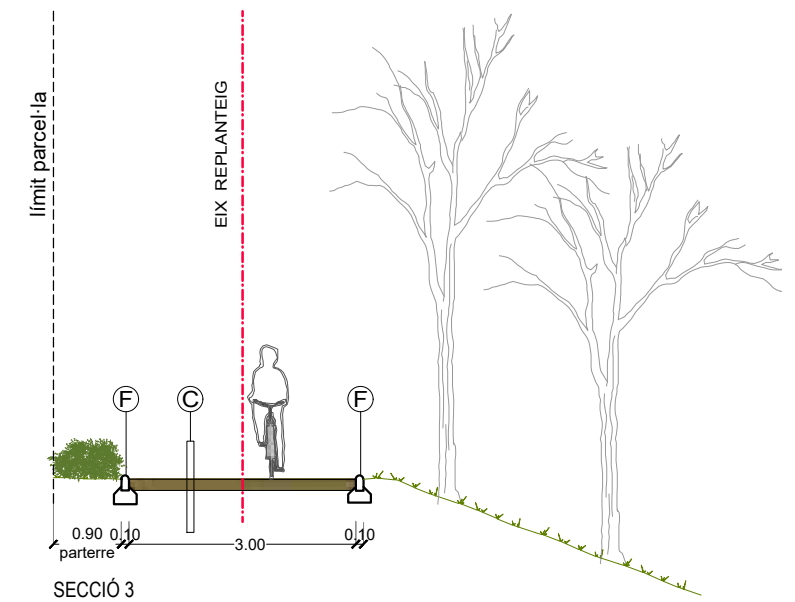
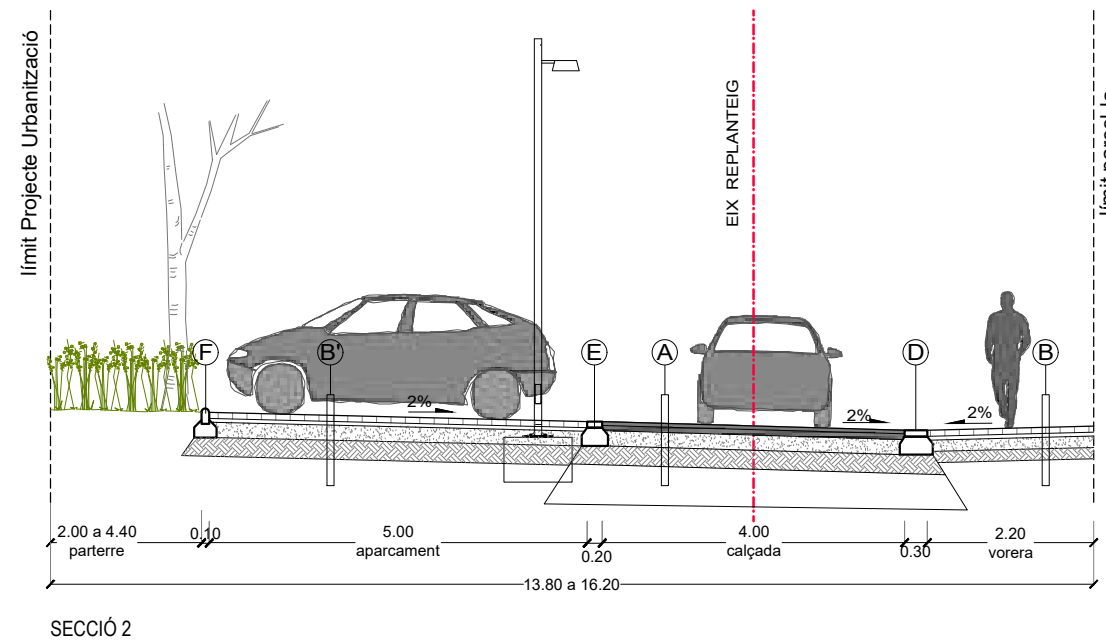
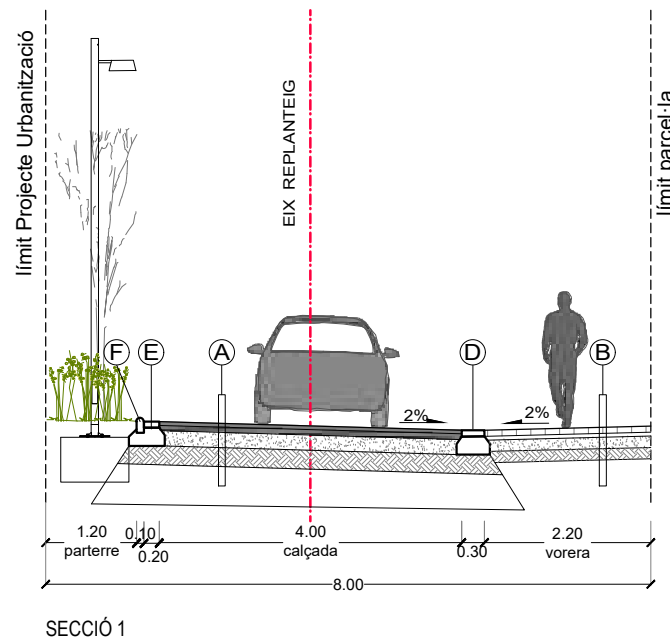
Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.  
 Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

**PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9**  
 Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

**Planta pavimentació** U.4  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476  
 E. 1/750  
 0 75 15 m  
 Abril 2023

### LLEGGENDA

- (A) Aglomerat asfàltic rodadura AC16 BIN 50/70D (6cm)  
Aglomerat asfàltic base AC32 BIN 50/70G (6cm)  
Base formigó HM-20 (20cm)  
Subbase tot-ú artificial (25cm)
- (B) Llamborda formigó 20x10x8cm bisell gris  
Base formigó HM-20 (15cm)  
Subbase tot-ú artificial (15cm)
- (B') Llamborda formigó 20x10x8cm bisell gris  
Base formigó HM-20 (20cm)  
Subbase tot-ú artificial (25cm)
- (C) Sauló (10cm)  
Base tot-ú artificial (15cm)
- (D) Rigola prefabricada formigó 30cm
- (E) Rigola prefabricada formigó 20cm
- (F) Vorada formigó "jardí" (10x25cm)





Àmbit PMU-9

**LLEGENDA**

- Tipuana tipu p16/18
- Tamarix gallica p16/18
- Arbrat bosc existent a conservar
- Arbrat d'interès a conservar
- Arbrat singular a conservar / trasplantar
- Arbrat a trasplantar o substituïr
- Aclarida i neteja de bosc
- Parterre arbustives (llentiscle i marfull)
- Parterre aromàtiques (salvia, rosmarinus, bulbine i agapant)

NOTA: Espècies a protegir: Pinus halepensis, Pinus pinea, Quercus humilis, i Quercus ilex.

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Planta enjardinament U.6  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476

E. 1/750 Abril 2023



- Àmbit PMU-9**
- LLEENDA**
- PLUVIALS**
- Canalització pluvials existent
  - Canalització PE xarxa pluvials
  - - - Canalització escomesa pluvials PE Ø250
  - Pou registre
  - Embornal senzill + reixa barres inclinades
  - Escomesa a parcel·la de pluvials
- RESIDUALS**
- - - Xarxa residuals existent
  - Canalització PE xarxa residuals
  - - - Canalització escomesa residuals PE Ø250
  - Pou registre
  - Fita escomesa residuals a parcel·la

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

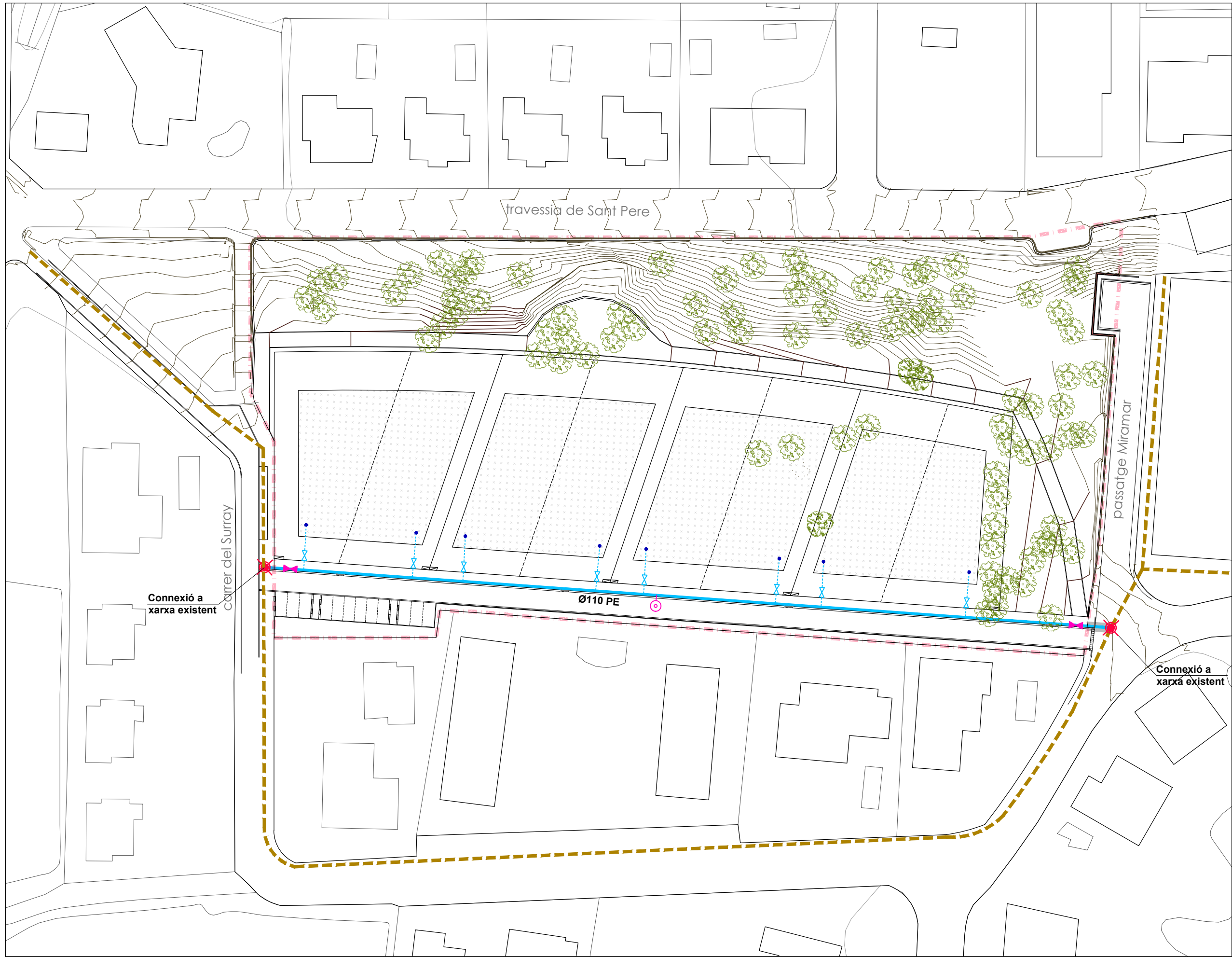
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

**Xarxa de clavegueram** U.7  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476

E. 1/750  
 0 75 15 m  
 Abril 2023



- LLEGENDA**
- Àmbit PMU-9
  - Xarxa abastament aigua existent
  - Canalització aigua potable
  - ⋯ Escomesa
  - ✕ Vàlvula de comporta
  - ⊙ Hidrant soterrat
  - Protecció conducció sota vial
  - ✦ Connexió a xarxa

Connexió a xarxa existent

Connexió a xarxa existent

Ø110 PE

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

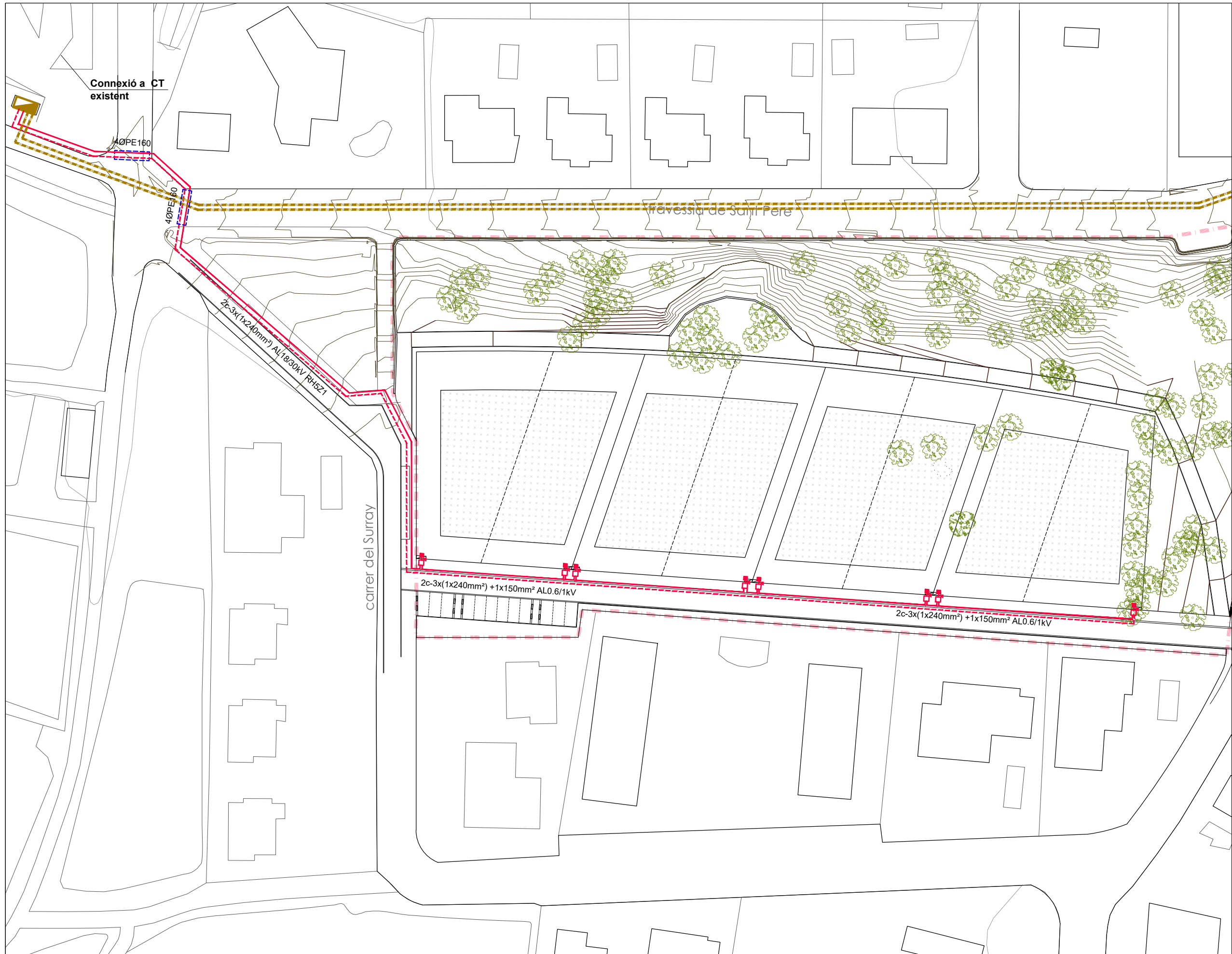
## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Xarxa aigua potable U.8  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

E. 1/750  
 0 75 15 m  
 Abril 2023



- Àmbit PMU-9  
**LLEGENDA**  
 CD existent  
 Circuit existent mitja tensió  
 Circuit soterrant baixa tensió  
 Caixa de seccionament i CGP  
 Creuament de calçada PE160

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

**Xarxa electricitat**  
 Plànol d'Urbanització

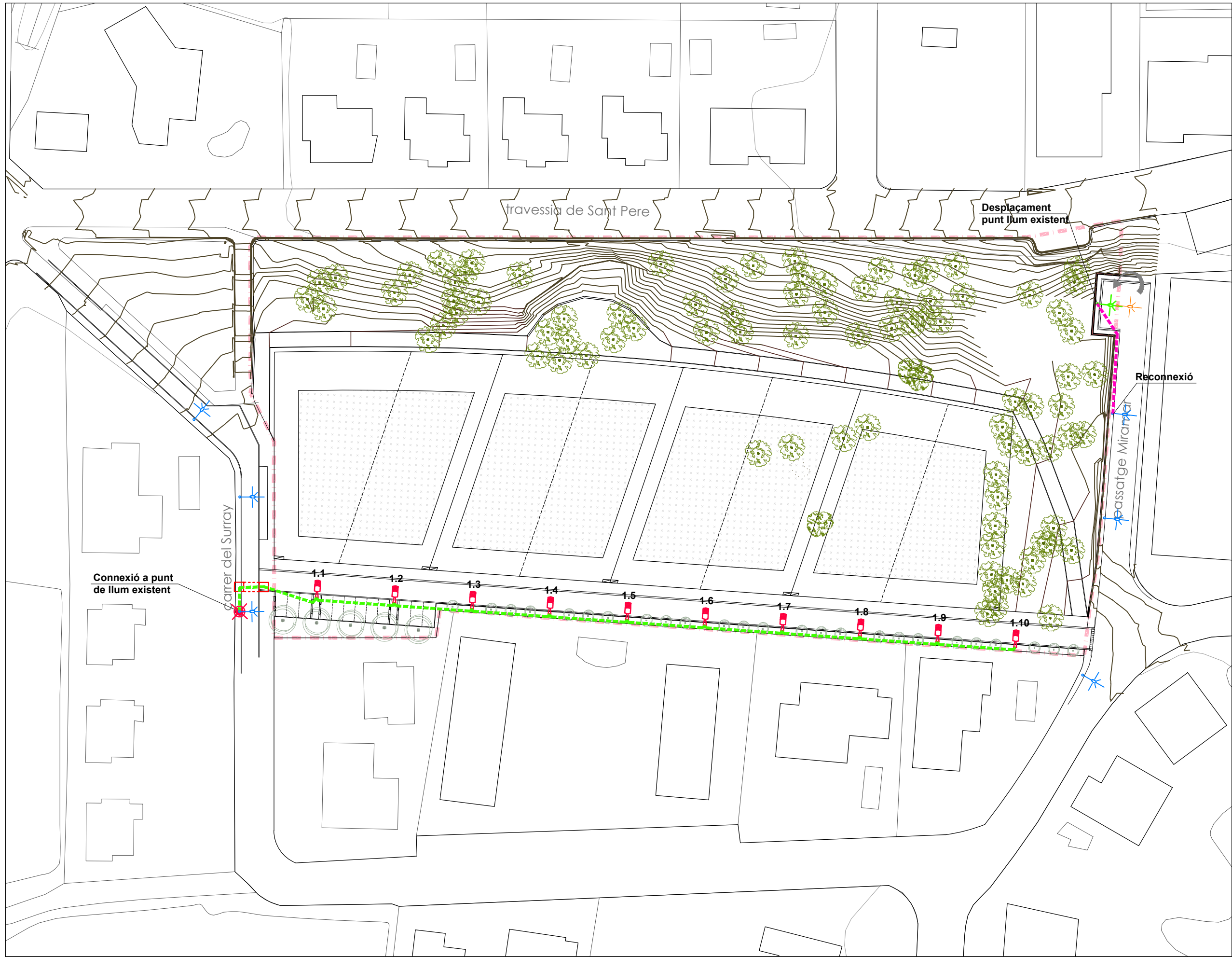
**U.9**  
 exp. 1476

E. 1/750  
 0 75 15 m



Abril 2023





- Àmbit PMU-9**
- LLEGENDA**
- Línia EP Cable 4x6mm<sup>2</sup> + xarxa terra Cu 35 mm<sup>2</sup>
  - Línia 1
  - Línia reconexions
  - Creuament calçada PE160mm  
2 pericons 60x60cm
  - Columna h=5m Il·luminària LED
  - ★ Punt de llum existent a conservar
  - ★ Punt de llum existent a desplaçar
  - ★ Punt de llum existent desplaçat

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

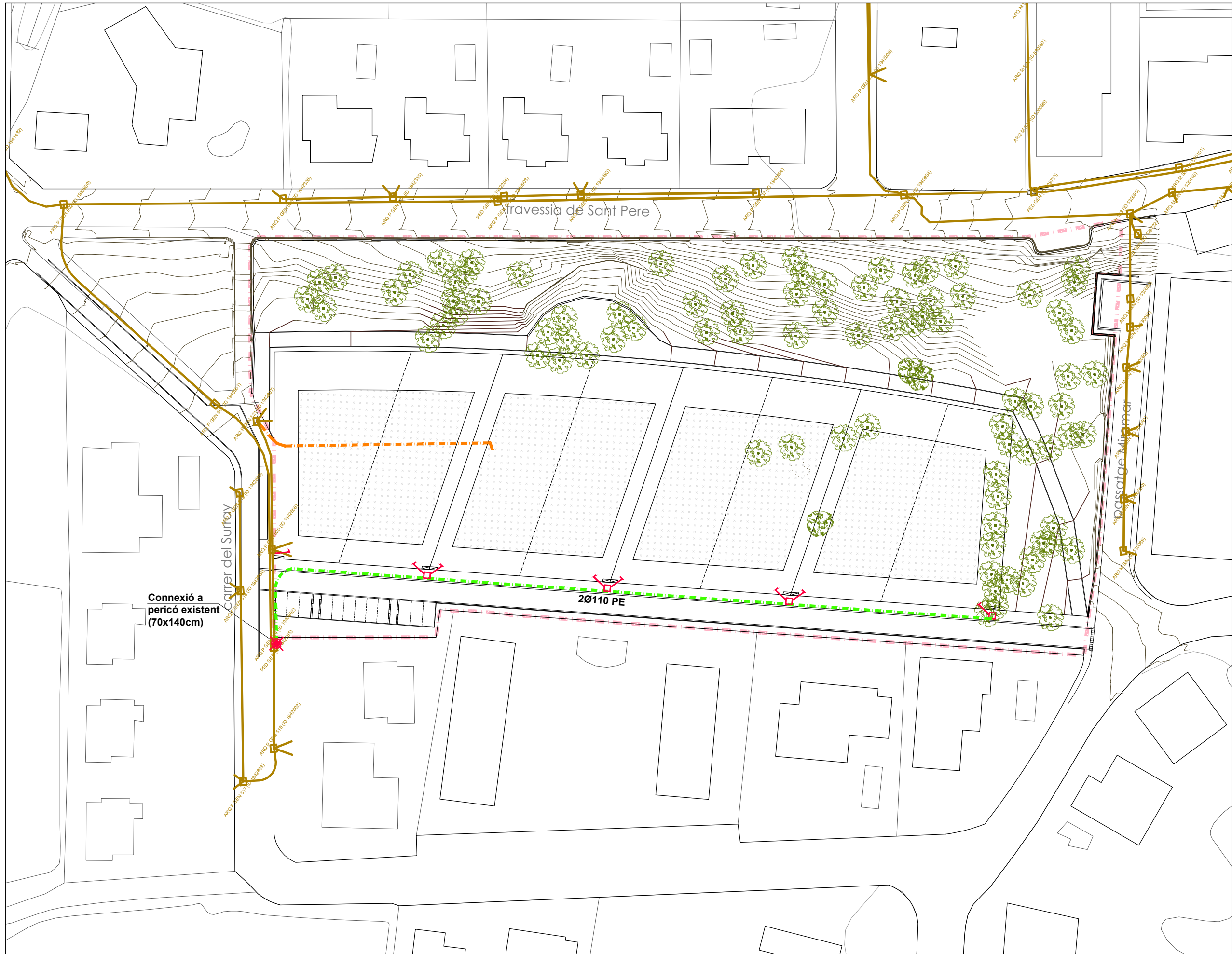
Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Xarxa d'enllumenat públic U.10  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476

E. 1/750  
 0 75 15 m  
 Abril 2023



- Àmbit PMU-9**
- LLEGENDA**
- Xarxa telefonia soterrada existent
  - - - Xarxa existent a anular
  - - - Canalització 4 Ø110mm PVC
  - ↗ Escomesa arqueta M
  - ↗ Escomesa arqueta existent

Promotor  
 FACERAS, S.L.

Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes

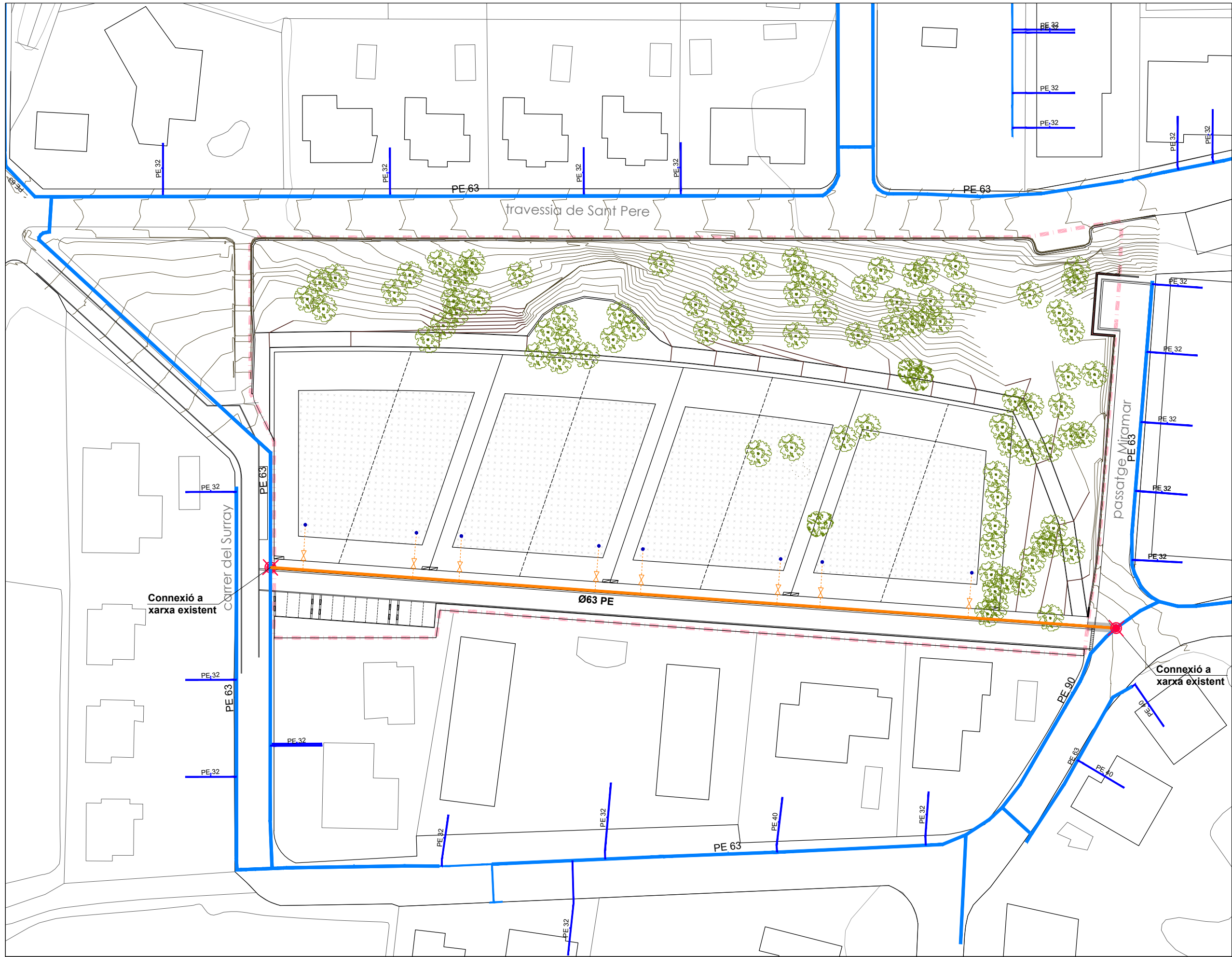
**PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9**

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

**Xarxa telecomunicacions** U.11  
 Plànol d'Urbanització exp. 1476

E. 1/750  
 0 75 15 m

Abril 2023



- Àmbit PMU-9
- LLEGENDA**
- Xarxa existent
  - Canalització PE
  - Conducció sota vial
  - — Escomesa
  - ★ Connexió a xarxa

Promotor  
 FACERAS, S.L.  
 Equip redactor  
 ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

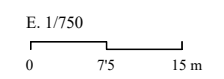
## PLA DE MILLORA URBANA CAN SANS DALT. PMU-9

Surray Oest - Sant Andreu de Llavaneres  
 Barcelona

Xarxa gas natural  
 Plànol d'Urbanització

U.12  
 exp. 1476

Oriol Ademà Alcover / Alfons Canela Mercadé / Javier Comella Gutiérrez  
 Arquitectes



Abril 2023

promotor

FACERAS, S.L.

.

equip redactor

ADEMÀ CANELA COMELLA ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Oriol Ademà i Alcover / Alfons Canela i Mercadé / Javier Comella i Gutiérrez

Arquitectes

.

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

.

Abril 2023