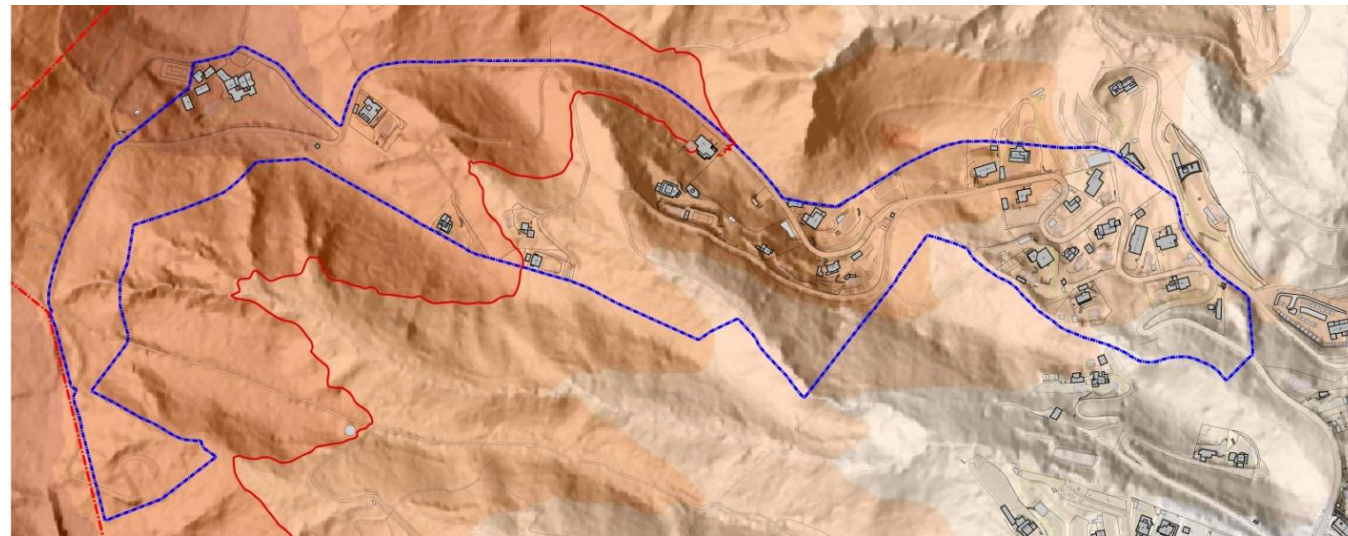


MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM AL SECTOR LA CORNISA

Sant Andreu de Llavanes [Maresme]

DOCUMENT D'AVANÇ



data: **desembre de 2023**
projecte tipus: **Modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavanes al sector La Cornisa**
redacció: **TESEU, SLP**
promoció: **Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes**

doc. I **MEMÒRIA**
doc. II **PLÀNOLS**
doc. III **DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC [DIE]**
doc. IV **ANNEXOS**

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DE SANT ANDREU DE LLAVANERES AL SECTOR LA CORNISA

[MpPOUM La Cornisa]

DOCUMENT D'AVANÇ

índex

DOC.I. MEMÒRIA	3
1. DADES GENERALS	3
2. INTRODUCCIÓ	3
3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	4
4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ	4
5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ	4
6. MARC LEGAL	6
7. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM	6
7.1 Justificació de la Tramitació de la Modificació	6
7.2 Innecessarietat del Catàleg de Béns a protegir	7
7.3 Innecessarietat de la Memòria Social	7
7.4 Innecessarietat de l'Estudi de l'Avaluació de la Mobilitat generada (EAMG)	8
8. PLANEJAMENT VIGENT	8
8.1 El planejament territorial	8
8.2 El planejament del municipi de Sant Andreu de Llavanes	9
9. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	14
10. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DEL SECTOR PMU-4	15
10.1 Relleu i Morfologia	15
10.2 Pendants	15
10.3 Ocupació i consum de sòl	15
10.4 Riscos forestals	16
10.5 Infraestructures i xarxa viària	16
10.6 Les edificacions preexistents	18
11. ANÀLISI DE LA VIABILITAT DEL PMU-4	19
11.1 El desenvolupament urbanístic del sector	19
11.2 La viabilitat econòmica del PMU-4	20
11.3 Sostenibilitat econòmica de l'actuació del PMU-4	23
12. ESTAT DEL DESENVOLUPAMENT DEL POUM. POTENCIAL DE NOUS HABITATGES	27



13. CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI URBANÍSTICA	30
14. CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI AMBIENTAL	31
15. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE L'AVANÇ DE LA MODIFICACIÓ DE POUM	34
16. ALTERNATIVES CONSIDERADES.....	35
16.1 Alternativa 0. Manteniment de l'estat actual i el planejament vigent	35
16.2 Alternativa 1. Reconeixement de tots els espais edificats i desclassificació	36
16.3 Alternativa 2. Reconeixement dels espais edificats de la part est i desclassificació	38
16.4 Quadres comparatius de les alternatives considerades	41
DOC.II. PLANOLS	42
DOC.III. DOCUMENT INICIAL ESTRATÈGIC [DIE]	43
DOC.IV. ANNEXOS.....	44
ANNEX 1 Fitxa del PMU-4 La Cornisa del POUM 2012	
ANNEX 2 Quadre de superfícies cadastrals	
ANNEX 3 Prospecció del mercat immobiliari a La Cornisa	
ANNEX 4 Avaluació econòmica i financera de les alternatives considerades	



doc.I. **MEMÒRIA****1. DADES GENERALS**

El present document es desenvolupa en el marc de la legislació urbanística vigent i del planejament general del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, en terrenys adscrits al règim de sòl urbà no consolidat, amb les següents dades generals:

projecte: **Modificació puntual de Pla General d'Ordenació** de Sant Andreu de Llavaneres al sector La Cornisa

emplaçament: Sector del PMU4 "La Cornisa" de SANT ANDREU DE LLAVANERES (comarca del Maresme)

promoció: **Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres**
Regidoria d'Urbanisme i Obres Públiques
 Plaça de la Vila, 1 | 08392 SANT ANDREU DE LLAVANERES
 Regidor d'Urbanisme, Habitatge i Protocol: **Carlos Sánchez Nicolau**

redacció: **Pere Mogas, arquitecte** | TESEU, SLP

assessorament jurídic:
Anna Saballs, advocada

col·laboradors tècnics:
Arnau Berenguer, arquitecte
Joan Casas, ambientòleg | ACC assessors ambientals de Catalunya

data redacció: **novembre-desembre de 2023**

superfície: **27'7931 ha (SUnc)**



Figura 1 Marc territorial del municipi de Sant Andreu de Llavaneres i situació del sector PMU-4 La Cornisa. Font: ICGC. E 1:50.000 i elaboració pròpia

2. INTRODUCCIÓ

El planejament general vigent al terme municipal és el **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM 2012)** de **Sant Andreu de Llavaneres**¹, aprovat l'any 2012 en el que s'estableix la delimitació d'un sector específic per a l'àrea de La Cornisa a través d'un pla de millora urbana (PMU-4 La Cornisa) que el situa en el règim del sòl urbà no consolidat (SUnc).

Malgrat que el POUM estableix pel primer sexenni (2013-2019), des de la seva entrada en vigor, el desenvolupament d'aquest sector de planejament, ni un cop finalitzat aquest període ni els anys posteriors s'ha arribat a tramitar el pla de millora urbana del sector PMU-4 La Cornisa.

El Sector o unitat residencial de **La Cornisa** és un sector de sòl urbà de grans dimensions (entorn a 28 ha de sòl), amb obligacions pendents de la urbanització i cessió del espai lliures i amb un suport topogràfic molt accidentat i sobre el que el Pla proposa els mecanismes necessaris per consolidar l'actual taca edificada i l'ordenació de les edificacions preexistents, així com la relocalització dels aprofitaments que siguin compatibles amb el paisatge i el territori de l'entorn.

En conjunt l'oferta residencial d'aquest sector es de **70 habitatges** que inclou els actuals (**22 habitatges**) i els nous a edificar, amb una reserva important de sòl destinada a espais lliures en la part més alta del sector.

¹ **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)** de **Sant Andreu de Llavaneres**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **27 de gener de 2011** i posterior **Text Refós**, donant compliment a les prescripcions imposades per la seva publicació i conseqüent executivitat, en sessió de **20 de setembre de 2012** (DOGC 05/03/2013).





Figura 2 Ordenació indicativa del PMU-4 La Cornisa establerta en el POUM 2012 de Sant Andreu de Llavaneres. Font: Fragment dels plànols 4.2 Qualificació detallada del Sòl (E 1:2000) del POUM de Sant Andreu de Llavaneres (AD 27/01/2011; TR de 20/09/2012)

Per la tipologia residencial prevista en el POUM i per la seva densitat, “no s’hi determinen reserves de sòl per habitatge protegit. El sostre del sector computa als efectes de sostre de nova implantació residencial i les reserves mínimes de sostre per habitatge protegit que genera aquest sector, establertes en la legislació vigent, son cobertes en el POUM pels sectors amb major aptitud, capacitat i densitat per acollir de forma integrada i coherent, les necessitats en matèria d’habitatge protegit. En aquest sector que ocupa les cotes més altes de la part residencial del municipi i que presenta una topografia força accidentada, el POUM en preveu un conjunt de determinacions específiques, que han de garantir la coherència i la integració arquitectònica de la nova edificació que es proposi”².

Malgrat les intencions establertes en el POUM 2012 per a aquest sector, es tracta d’un espai territorial que presenta una molt baixa aptitud per acollir usos urbans, i en el que l’eventual desenvolupament generalitzat d’aquests usos pot impedir la preservació de la connectivitat entre els àmbits de sòl no urbanitzable amb els que limita a nord i a sud.

El creixement que es contempla en la fitxa normativa del POUM al sector PMU-4 “La Cornisa” correspon al model de tipologia d’habitatge aïllat en parcel·la gran, de manera que el seu desenvolupament consolidaria i incrementaria el creixement dispers del municipi, que resulta contrari als criteris de compacitat i continuïtat dels creixements amb els quals es defineix el concepte d’urbanisme sostenible.

Per altra banda les condicions topogràfiques de l’àmbit i la baixa densitat inherent a les característiques del sector comporta un consum ineficient de sòl i compromet la sostenibilitat econòmica del manteniment i gestió posteriors.

Tots aquests factors justifiquen la necessitat d’estudiar i promoure la modificació de l’ordenació de l’àmbit, mitjançant la modificació de diverses determinacions urbanístiques, com poden ser, entre d’altres: el règim urbanístic del sòl, la delimitació de l’àmbit de sòl urbà no consolidat, la programació de l’execució, la qualificació, l’ús, la densitat, l’edificabilitat i la tipologia edificatòria.

3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L’àmbit del present Avanç de modificació puntual del planejament resulta coincident amb els terrenys del **PMU-4 La Cornisa** (vegis figura 2), situats a l’extrem nord-oest del nucli urbà i classificats pel POUM de Sant Andreu de Llavaneres com a **sòl urbà no consolidat**.

La superfície de l’àmbit és de **27’7931 ha**

4. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

L’objecte de la present modificació del Pla General d’Ordenació al sector de La Cornisa de Sant Andreu de Llavaneres és l’adequació del planejament a la realitat física i urbanística de l’àmbit, tenint en compte les determinacions del Pla territorial metropolità de Barcelona, les condicions ambientals de l’entorn, la seva integració als espais oberts contigus de valor i el paisatge, la viabilitat econòmica de l’àmbit de gestió i la sostenibilitat econòmica entesa com l’impacte de les actuacions sobre les finances públiques.

5. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MODIFICACIÓ

L’article 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d’agost pel qual s’aprova el Text refós de la Llei d’Urbanisme estableix que les propostes de modificació d’una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l’**oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents** dins l’àmbit d’actuació previst.

Per la seva posició territorial i la seva topografia, la històrica urbanització La Cornisa és un àmbit de sòl que presenta una molt baixa aptitud per acollir usos urbans, i en el que l’eventual desenvolupament generalitzat d’aquests usos pot impedir la preservació de la connectivitat entre els àmbits de sòl no urbanitzable amb els que limita a nord i a sud.

² Text de la Memòria del POUM de 2012; pàgina 29



Figura 3 Imatge del Coll de Can Xerrac i carena de la Serra de la Polseruda des del carrer principal de la urbanització de La Cornisa. Font: fotografia pròpia, octubre 2023



Figura 4 Vista de la part baixa del nucli de Sant Andreu de Llavaneres i la línia de la costa des de l'avinguda de La Cornisa. Font: fotografia pròpia, octubre de 2023

L'àmbit de la urbanització La Cornisa forma part de la Serra de Polseruda entre el Coll de Can Xerrac a l'oest i l'inici del nucli urbà a l'altura de l'Església Vella i el Cementiri de Sant Andreu de Llavaneres a l'est. Ocupa terrenys de difícil accés, es troba en una posició allunyada de la centralitat i amb un entorn immediat que s'endinsa en la Serralada Litoral. Més enllà de les finques ja edificades, els sòls estan coberts per vegetació densa, la qual cosa els confereix un interès paisatgístic i natural amb escassa o nul·la aptitud per la seva transformació.

Els terrenys presenten una topografia amb pendents molt superiors al 20% i fins i tot al 50%, la qual cosa també els fa mereixedors de la preservació, d'acord amb l'article 9.4 del TRLUC, sempre que això no impedeixi el creixement del municipi, com és el cas de Sant Andreu de Llavaneres, en què el POUM vigent preveu una quantitat significativa d'extensions urbanes de sol al sud del municipi, on els sòls són topogràficament molt més aptes, i en continuïtat amb la xarxa urbana existent.

El creixement urbà a l'àmbit de La Cornisa implicaria la configuració de models dispersos d'ocupació de sòl, contraris al concepte d'urbanisme sostenible de l'article 3 del TRLUC, que defensa la compacitat dels creixements sobre el territori, de manera que es pugui afavorir la preservació del medi i la cohesió social. En concret, els apartats 1 i 2 contemplem el següent:

1. *El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
2. *El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*

Les condicions d'urbanització del sector són manifestament deficitàries, especialment en l'àmbit central i a ponent de l'àmbit, i per tant la situació urbanística del sector a efectes del que estableix la Llei del Sòl i rehabilitació urbana (Reial decret llei 7/2015, de 30 d'octubre), és la de sol rural. Aquest text legislatiu també fixa com a principi general el desenvolupament territorial i urbà sostenible, principi que, entre altres aspectes, té per objecte contribuir a la protecció del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per atendre les necessitats de transformació del sòl.

Aquest objectiu de reconsideració de les determinacions del POUM a l'àmbit de La Cornisa és concordant amb l'estratègia de l'Agenda dels pobles i ciutats de Catalunya, aprovada recentment, atès que s'alinea especialment amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible propugnats per l'Agenda 2030 de desenvolupament sostenible, amb la Declaració de Quito sobre ciutats i assentaments humans sostenibles per a totes les persones (Nova Agenda Urbana) i amb els principis rectoris de l'Agenda Urbana de la Unió Europea.

La Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge (Llei 8/2005, de 8 de juny) té per objecte el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge, a fi de preservar els seus valors naturals, patrimonials, culturals, socials i econòmics en un marc de desenvolupament sostenible. Amb aquesta finalitat, aquesta llei impulsa la plena integració del paisatge en el planejament i en les polítiques d'ordenació territorial i urbanístiques, i també en les altres polítiques sectorials que hi incideixen de manera directa o indirecta.

Malgrat que en l'actual POUM es determina una reducció del nombre màxim d'habitatges respecte el planejament derivat anterior (es passa d'un màxim de 92 a un màxim de 70 habitatges), les condicions específiques de la implantació dels nous habitatges (que cal que se situïn en els àmbits on es concentra bona part de les edificacions existents, en sòls en alçades topogràfiques inferiors a la cota 300, i en què necessàriament la topografia de les parcel·les tingui pendents inferiors al 50%) dificulten en gran mesura la materialització real de la implantació dels 48 nous habitatges que potencialment es preveuen, més enllà dels 22 habitatges existents.

L'objectiu de reconsideració de les determinacions del POUM a l'àmbit de La Cornisa és concordant amb l'estratègia de l'Agenda dels pobles i ciutats de Catalunya, aprovada recentment, atès que s'alinea especialment amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible propugnats per l'Agenda 2030 de desenvolupament sostenible, amb la Declaració de Quito sobre ciutats i assentaments humans sostenibles per a totes les persones (Nova Agenda Urbana) i amb els principis rectoris de l'Agenda urbana de la Unió Europea.

La nova proposta ha de ser sensible a les condicions ambientals de l'entorn i del paisatge i ha d'habilitar una gestió raonable i àgil de la consolidació de les preexistències i de la potencial transformació urbana, tenint en compte en tot moment la viabilitat econòmica de les actuacions i la seva sostenibilitat.



Per tant, tal com s'indica a l'article 97 de TRLUC, amb tot el seguit d'argumentacions expressades anteriorment es justifica la necessitat de la iniciativa establerta en la present modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres per a la reconsideració de la classificació i ordenació del sòl en l'àmbit de La Cornisa ja que no malmet els interessos públics i en respecta els interessos privats concurrents.

6. MARC LEGAL

El **marc legal bàsic** que regula les determinacions, contingut i tramitació de la present Modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres està format, sense caràcter exhaustiu, per la següent legislació:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLUC), i les seves posteriors modificacions.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant D 305/2006).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.
- Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

El **planejament sectorial i territorial** d'aplicació al municipi de Sant Andreu de Llavaneres és el següent:

- Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20/04/2010 (DOGC de 12/05/2010)
- Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1), aprovat definitivament el 20/05/2005 (DOGC de 16/06/2005)
- Pla director urbanístic del sistema costaner dels àmbits integrats per sectors de sòl urbanitzable delimitat sense Pla parcial aprovat (PDUSC-2), aprovat definitivament el 16/12/2005 (DOGC de 17/02/2006)
- Pla director urbanístic de les activitats de càmping, aprovat definitivament el 11/04/2019 (DOGC de 02/07/2021)

El **planejament urbanístic municipal** vigent d'aplicació és el següent:

- **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Andreu de Llavaneres**, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **27 de gener de 2011** i posterior **Text Refós**, donant compliment a les prescripcions imposades per la seva publicació i consegüent executivitat, en sessió de **20 de setembre de 2012** (DOGC 05/03/2013).

7. FORMULACIÓ I CONTINGUT DOCUMENTAL DE LA MODIFICACIÓ DEL POUM

7.1 Justificació de la Tramitació de la Modificació

La tramitació urbanística de la Modificació de POUM al sector de La Cornisa i el contingut documental d'aquesta queda **subjecte a les determinacions de l'article 96 del DL 1/2010, i de l'article 117.3 del Decret 305/2006; segons els quals, la tramitació de les modificacions dels plans urbanístics "se subjecten al mateix procediment que la seva formació"**:

Com a particularitat, segons l'**article 117.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme**, no són obligatòries les actuacions preparatòries assenyalades a l'article **101.1 punts b) i c) corresponents al programa de participació ciutadana i subjecció a informació pública de l'avang.**

La **documentació** requerida per als plans d'ordenació i llurs modificacions es determina a l'**article 59 Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal del DL 1/2010**. En el cas de la memòria descriptiva referent al punt 59.1, a l'apartat 3 del mateix article indica que ha d'integrar:

- Programa de participació ciutadana, en aquest cas com s'ha esmentat abans no és obligatori.
- La justificació i l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.



- Les mesures per a una mobilitat sostenible.
- L'informe de sostenibilitat econòmica que contingui la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació.

De conformitat amb la **Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes**, els criteris que defineixen aquells plans i programes que s'han de sotmetre a avaluació ambiental queden estipulats al seu article 7. D'acord amb el seu punt c) d'aquest article *les "modificacions de planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica"* estaran sotmeses a avaluació ambiental. Per tant, segons el que s'estableix a aquest punt **la present modificació haurà presentar avaluació ambiental, donat que es modifiquen usos del sòl no urbanitzable.**

D'acord amb les especificacions anteriors i les pròpies característiques la proposta de modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres contindrà la següent documentació:

- Document 1: **Memòria informativa i de l'ordenació**
- Document 2: **Normativa urbanística**
- Document 3: **Plànols d'Informació i ordenació**
- Document 4: **Annexos**
- Document 5: **Avaluació Ambiental Estratègica ordinària (DIE i EAE)**

La innecessarietat de la resta de documentació preceptiva es justifica en els apartats que segueixen.

Segons l'article 85 del DL 1/2010, l'aprovació inicial i provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal pertoca al propi Ajuntament. En canvi, l'aprovació definitiva correspondrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme corresponent de conformitat amb el que disposa l'article 80.a) del TRLUC.

En el tràmit d'informació pública de l'Avanç (si s'escau) i del document d'aprovació inicial, es sol·licitaran els informes als organismes i departaments afectats per raó de llurs competències sectorials, de conformitat amb la normativa urbanística vigent.

7.2 Innecessarietat del Catàleg de Béns a protegir

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres conté el "**Catàleg de Béns a Protegir**". L'àmbit d'aplicació comprèn la totalitat del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, amb l'objectiu de: Protegir els edificis, conjunts i ambients, elements arquitectònics i espais urbans que siguin mereixedors d'aquesta protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals; Establir i fomentar les mesures i actuacions públiques i privades necessàries per a la conservació, recuperació i millora dels elements objecte de protecció i els seus entorns; i Establir el règim d'edificació i ús dels elements objecte de protecció, així com la normativa tècnica per a les intervencions, les formes d'actuació, de col·laboració i ajut per part de l'administració i el règim disciplinari de correcció de les infraccions.

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres conté també un document anomenat "**Registre de Masies i Cases Rurals**" amb la identificació i regulació d'aquestes construccions en el municipi. El registre de masies constitueix un inventari de les masies i cases rurals existents en els sòl no urbanitzable i formen la base del que ha de ser el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable establert pel TRLU i inclou el conjunt d'edificacions que cal preservar o recuperar per llur interès arquitectònic, històric i/o paisatgístic i per correspondre a una estructura correcta de colonització del territori, d'acord amb el que preveu l'article 50.2 i 47.3 del TRLUC. La seva regulació específica es determina en les Normes Urbanístiques del POUM.

La present modificació puntual del POUM s'adapta a les determinacions d'ambdós document i per tant no resulta necessària la seva inclusió o modificació.

7.3 Innecessarietat de la Memòria Social

La **memòria social** fa referència als objectius de producció d'habitatge de protecció pública de diverses modalitats i a les reserves d'habitatge dotacional que es preveuen al planejament. La present modificació no modifica les condicions del planejament vigent al municipi en nombre d'habitatges. En conseqüència, **s'estima innecessària la inclusió d'una memòria social** al document.



7.4 Inecessarietat de l'Estudi de l'Avaluació de la Mobilitat generada (EAMG)

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada en una modificació puntual d'un instrument de planejament general avalua l'increment potencial de desplaçaments que pot generar una nova planificació de sòl urbà i urbanitzable i la capacitat de les infraestructures existents per absorbir-los, amb l'objectiu de definir les mesures i actuacions necessàries tendint a afavorir els mitjans de transport més sostenibles.

En concret, l'article 3.1b) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada estableix que aquest estudi s'haurà d'elaborar en el cas de modificacions de planejament general que fixin una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable. Donat que la present modificació **modifica la classificació del sòl** però en el sentit de **reduir la intensitat d'ús del territori** i per tant de les seves necessitats de mobilitat, **no serà necessari l'EAMG**, ja que en tot cas la mobilitat es veurà disminuïda en relació a les previsions del POUM actual.

8. PLANEJAMENT VIGENT

La proposta i continguts de la present modificació s'adequa i s'ajusta al marc normatiu urbanístic regulat per les disposicions legals estatals i autonòmiques en vigor i als planejaments de caràcter territorial i municipal vigents en l'actualitat.

La modificació per tant s'haurà d'adaptar i complir amb la legislació vigent de caràcter ambiental i d'altres disposicions que la regulen.

8.1 El planejament territorial

El Pla Territorial General de Catalunya, aprovat per la Llei 1/1995, de 16 de març, constitueix la planificació de màxim rang en l'ordenació del territori a Catalunya, té un abast de 30 anys i té com a objectiu principal potenciar el desenvolupament, equilibrar el territori i ordenar el creixement dins l'àmbit català. Aquest estableix set Àmbits funcionals territorials, d'aplicació dels plans territorials parcials i que es basen en la funcionalitat territorial.

El municipi de Sant Andreu de Llavaneres pertany a l'àmbit metropolità de Barcelona i com a tal queda inclòs en el **Pla Territorial Metropolità de Barcelona** aprovat definitivament el 20/04/2010. El Pla articula les propostes en base als tres sistemes bàsics del territori: espais oberts, assentaments i infraestructures de mobilitat.

Espais oberts

Pel que fa als espais oberts les principals determinacions del PTMB es concreten en els següents elements:

- La Riera de Llavaneres, la qual transcorre longitudinalment de nord oest a sud del municipi passant pel centre del nucli urbà, pot tenir la consideració de corredor fluvial.
- Més enllà del límit nord i oest del terme municipal es situen els espais amb **protecció jurídica supramunicipal**; Xarxa Natural 2000, espais PEIN, Parcs de la Diputació i altres en zones urbanes. En aquest cas forma part de l'Espai Natural Montnegre i Corredor i el **Pla Especial de la Serralada del Montnegre i el Corredor** (Serralada de la Marina) aprovat per la Diputació de Barcelona el 20/07/1989.
- Al sud del nucli urbà a ambdós costats de l'autopista C-32 i adjacents a àrees edificades apareixen espais fragmentats de **protecció preventiva** i en part espais afectats pel PDUSC. En concret les àrees de protecció preventiva es situen en l'àmbit del club de golf de Llavaneres i en la part nord del Barri de Pescadors i de Sant Pere. Al nord-est trobem protecció preventiva en els espais situats entre les urbanitzacions de Rocaferrera i Supermaresme.
- La resta de SNU del municipi es considera espai de **protecció especial pel seu interès natural i agrari**. Aquests espais estan sotmesos a un règim especial de protecció i són incompatibles amb totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació del sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la seva protecció especial.

Assentaments

Sant Andreu de Llavaneres conté un **centre urbà**, entès com un **subcentre del continu urbà < 10.000 habitants** i s'hi reconeix una **nova centralitat urbana** prop del Barri de Pescadors. El PTMB determina que els Plans urbanístics han de preservar el caràcter i les funcions urbanes d'aquestes àrees i els han de potenciar, especialment en aquells casos en què siguin referents urbans d'àrees especialitzades de caràcter residencial i/o d'activitat econòmica, d'acord amb els següents objectius:

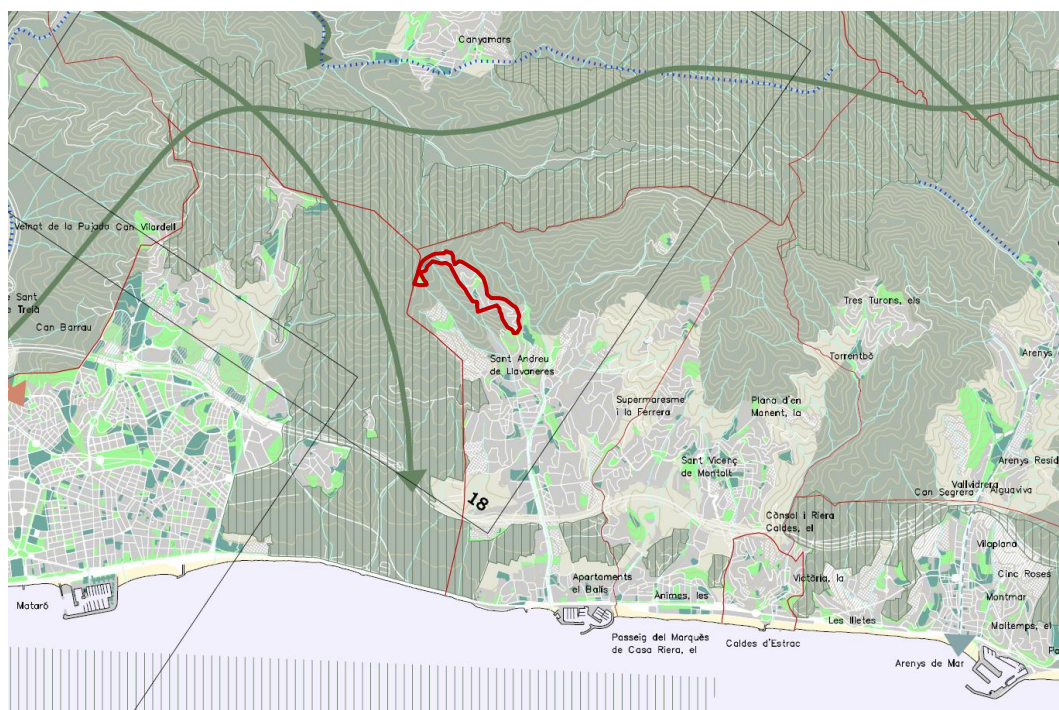


Figura 5 Fragment del plànol 1.3 (Espais oberts. Proposta amb planejament) del PTMB a l'entorn del municipi de Sant Andreu de Llavaneres amb indicació (en vermell) de l'emplaçament del sector de La Cornisa. Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona; abril 2010

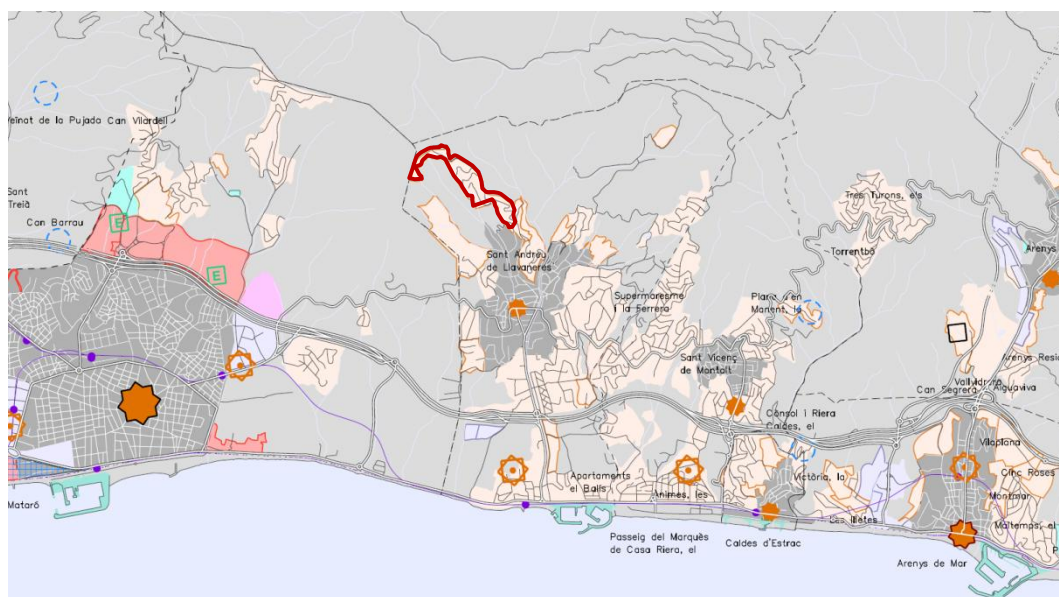


Figura 6 Fragment del plànol 2.3 (Sistema urbà. Estratègies urbanes) del PTMB a l'entorn del municipi de Sant Andreu de Llavaneres amb indicació (en vermell) de l'emplaçament del sector de La Cornisa que apareix en el pla com una àrea especialitzada residencial. Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona; abril 2010.



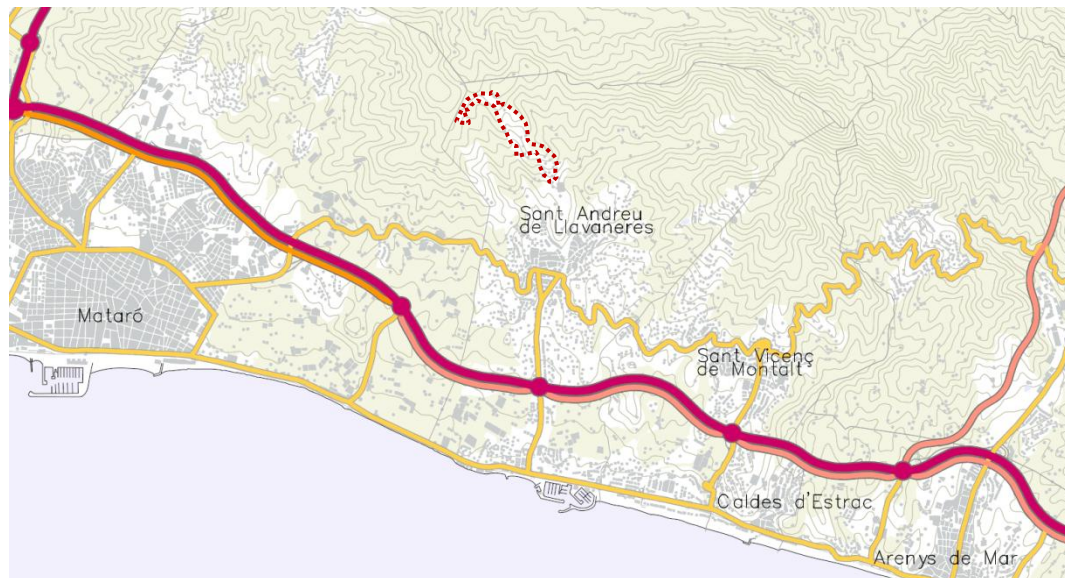


Figura 7 Fragment del plànol 3.3 (Infraestructures de la mobilitat. Xarxa proposada) del PTMB a l'entorn del municipi de Sant Andreu de Llavanes amb indicació (en vermell discontinu) de l'emplaçament del sector de La Cornisa que no està afectada per cap tipus d'actuació de caràcter territorial. Font: Pla Territorial Metropolità de Barcelona; abril 2010.

- *Manteniment i potenciació de les funcions urbanes establertes.*
- *Ampliació del seu abast físic i de les seves funcions urbanes quan aquests centres siguin l'espai urbà de referència d'altres teixits urbans especialitzats.*
- *Conservació i potenciació del seu caràcter mixt pel que fa a la relació entre residència i activitat.*
- *Dotació d'espais per a equipaments col·lectius adequats al seu àmbit de servei.*
- *Millorar el seu nivell d'accessibilitat global especialment per a vianants i transport públic.*
- *Dotació d'espais públics per a vianants proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.*
- *Dotació d'aparcaments proporcionats a la seva dimensió i el seu nivell de servei.*

Per altra banda s'hi identifiquen una gran quantitat d'àrees especialitzades de caràcter residencial algunes de les quals (en les que s'hi inclou l'àmbit de La Cornisa) amb capacitat de desenvolupament i que són resultat d'implantacions aïllades per al desenvolupament d'usos específics. Les àrees especialitzades constitueixen una situació de fet que el Pla té per objectiu racionalitzar per tal de millorar la funcionalitat del territori (article 3.3 de les NOT).

El PTMB no assigna una estratègia concreta per a les àrees especialitzades de Sant Andreu de Llavanes però d'acord amb l'article 3.19 de les NOT "Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis o àrees urbanes complexes i, en tot cas, la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que, per causa del seu ús, hagin d'estar aïllades. Són, per tant, **propostes coherents** amb els objectius del Pla territorial **aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades** i aquelles altres encaminades a **aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades**".

Infraestructures de la mobilitat

Xarxa viària

Segons el propi PTMB, les "**vies estructurants primàries**" tenen un paper estructurant de primer ordre en l'àmbit del Pla. En aquest cas les vies estructurants primàries o l'autopista (C-32), transcorren al sud del terme municipal. Com a "**via estructurant secundària**" el pla estableix un desdoblament de la mateixa C-32 al sud (actuació 2.31 del PTMB; *Via distribuïdora de la C-32 Montgat-Calella*).

Finalment, dins la categoria de "**vies integrades**", que són les que destaquen pel seu paper estructurant bàsicament local i de connexió amb les vies de rang superior, el PTMB identifica el traçat de l'actual carretera BV-5031 que connecta d'est a oest el municipi amb els termes de Mataró i Sant Vicenç de Montalt, i la carretera BV-5033 que connecta el nucli urbà amb la N-II.

No hi apareix cap previsió que pugui condicionar l'entorn de l'àmbit del sector de La Cornisa.

8.2 El planejament del municipi de Sant Andreu de Llavanes

El planejament general vigent al municipi de Sant Andreu de Llavanes és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 de gener de 2011 i posterior Text Refós, donant compliment a les prescripcions imposades per la seva publicació i consegüent executivitat, en sessió de 20 de setembre de 2012 (DOGC 05/03/2013).

L'àmbit de la present modificació es limita als terrenys classificats com a sòl urbà no consolidat del sector de La Cornisa (PMU-4) ocupant un total de **2'77 ha** segons el POUM 2012, per la qual cosa en aquest apartat s'analitzen les característiques urbanístiques pròpies d'aquest indret i les del seu entorn immediat sense entrar en més consideracions respecte el planejament del conjunt del municipi.

El sector de La Cornisa

Les Normes subsidiàries de planejament urbanístic, aprovades definitivament en data 27 de gener de 1978 segons acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme, publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de 15 de març de 1978, van classificar aquesta urbanització com a sòl urbanitzable programat. En resolució del recurs d'alçada presentat pel representant legal de la mercantil Immobiliària El Maresme, el Ministeri de l'Habitatge va resoldre establir la classificació de sòl urbà a aquell sòl que configurava l'àmbit de La Cornisa, subjecte a la tramitació d'un Pla especial de reforma interior.

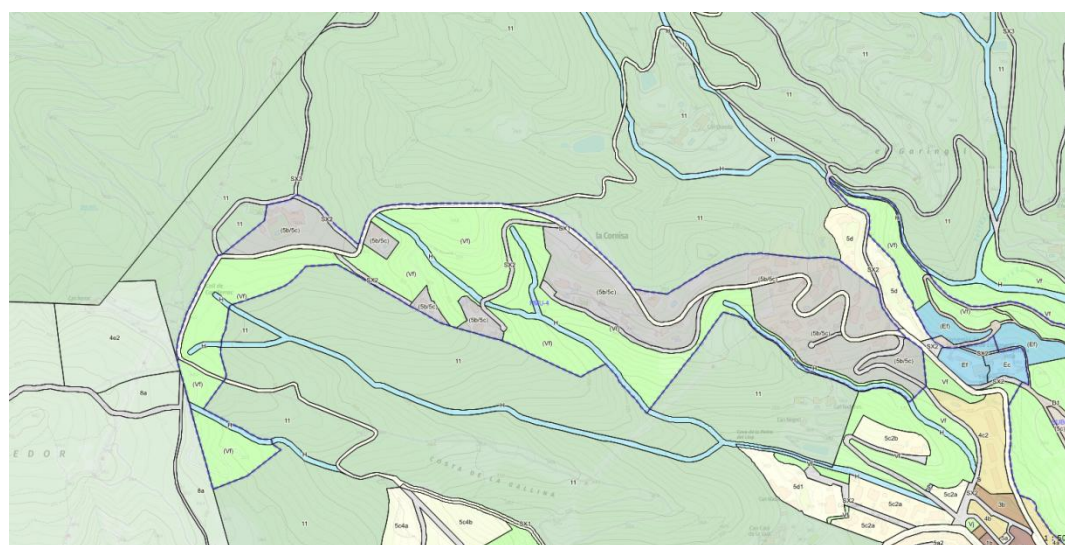


Figura 8 Planejament vigent de Sant Andreu de Llavanes a l'entorn del sector de La Cornisa [PMU-4]. Font: MUC.



En data 4 de maig de 1988 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de la Direcció General d'Urbanisme va acordar l'aprovació del Pla especial de reforma interior del sector La Cornisa, promogut per la mercantil Inmobiliària El Maresme. Aquest acord va ser publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 1054, de data 7 d'octubre de 1988. El document aprovat definitivament incorporava les modificacions imposades per la pròpia Comissió acordades en la sessió de data 29 d'abril de 1981 que, mitjançant acord de la sessió de data 18 de febrer de 1987, la Comissió s'havia subrogat i s'havia encarregat als Serveis Tècnics de la Direcció General d'Urbanisme.

La zonificació establerta en el PERI aprovat definitivament donava compliment als estàndards de reserves sistemes establerts a l'article 13 de la Llei del Sòl, pel que fa a la necessitat d'establir una reserva mínima d'un 10% de la superfície del sector. D'aquesta manera, la zonificació que d'ofici va incorporar la Comissió d'Urbanisme de Barcelona contemplava les següents superfícies:

Superfície total	100,00 %	261.590,00 m ²
Sistemes		
Equipament general	8,89 %	23.254,60 m ²
Equipament social	0,55 %	1.452,00 m ²
Equipament docent	0,54 %	1.402,00 m ²
Verd públic	10,14 %	26.543,06 m ²
Vials	8,47 %	22.174,08 m ²
Aparcaments	0,33 %	857,00 m ²
Àrees de serveis	0,16 %	414,00 m ²
Zones		
Sòl apte per edificar (bosc urbanitzat)	70,92 %	185.493,26 m ²
Nombre màxim d'habitatges (parcel·la mínima de 2000 m ²):		92



Figura 8 Plànol de zonificació del PERI del 1988. Font: arxiu municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

La Revisió-adaptació de les Normes subsidiàries de planejament urbanístic, aprovada en data 21 de maig de 1995 i publicada en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya 2076, de 14 de juliol de 1995, va mantenir la vigència d'aquest pla especial de reforma interior.

En el decurs dels anys subsegüents a l'aprovació del PERI, aquest instrument de planejament derivat del sector no es va arribar a desenvolupar, atès que en cap moment es van redactar i tramitar els corresponents projectes de reparcel·lació i d'urbanització.

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) inclou les següents determinacions al document de la Memòria de l'ordenació:

Sector o unitat residencial de La Cornisa. Es un sector de sòl urbà de les anteriors Normes Subsidiàries, de grans dimensions (entorn a 28 hectors de sòl), amb obligacions pendents de la urbanització i cessió del espais lliures i amb un suport topogràfic molt accidentat i sobre el que el Pla proposa els mecanismes necessaris per consolidar l'actual taca edificada i l'ordenació de les edificacions preexistents, així com la relocalització dels aprofitaments que siguin compatibles amb el paisatge i el territori de l'entorn.

En conjunt l'oferta residencial d'aquest sector es de 70 habitatges que inclou els actuals i els nous a edificar, amb una reserva important de sòl destinada a espais lliures en la part més alta del sector. En aquest sector, per la tipologia residencial prevista en el POUM i per la seva densitat, no s'han determinat reserves de sòl per habitatge protegit.

El sostre del sector computa als efectes de sostre de nova implantació residencial i les reserves mínimes de sostre per habitatge protegit que genera aquest sector, establertes en la legislació vigent, son cobertes en el POUM pels sectors amb major aptitud, capacitat i densitat per acollir de forma integrada i coherent, les necessitats en matèria d'habitatge protegit.

En aquest sector que ocupa les cotes més altes de la part residencial del municipi i que presenta una topografia força accidentada, el POUM en preveu un conjunt de determinacions específiques, que han de garantir la coherència i la integració arquitectònica de la nova edificació que es proposi.

El POUM manté per l'àmbit de la urbanització La Cornisa la classificació de sòl urbà no consolidat, determina la derogació del PERI aprovat l'any 1988 i es crea una nova fitxa normativa del sector, sotmès a la redacció i a la tramitació d'un pla de millora urbana amb un conjunt de condicionants molt estrictes (vegis Annex 1 del present document). Condicionants establerts amb la intenció de preservar els valors naturals de l'entorn, les visuals, el paisatge, els cursos dels torrents, la protecció de l'arbrat, etc; en definitiva, establir un model de transformació i implantació urbanística molt

adaptada a la realitat existent que, tot i reconèixer unes preexistències importants (22 habitatges construïts) i una estructura parcel·lària reconeguda cadastralment, n'impedeix el desenvolupament extensiu que podria malmetre les condicions del lloc.

En resum els paràmetres principals són els següents:

- Superfície del sector: **277.931 m²**
- Sòl computable: **245.408 m²**
- Coeficient d'edificabilitat bruta: **0'06 m²st/m²s** [14.724'48 m²st]
- Nombre d'habitatges màxim: **70 habitatges** [inclosos els 22 existents]
- Densitat màxima bruta: **2'52 htg/ha**
- Reserves mínimes de sòl públic: **55%**
 - Espais lliures 40% [111.172'40 m²]
 - Equipaments 0%
 - Viari 10% [27.793'10 m²]
 - Hidrològic 5% [13.896'55 m²]
- Sòl aprofitament privat residencial: **45%**
- Cessió d'aprofitament urbanístic: **10%**

A la fitxa del PMU 4 apareix però un clar advertiment en el sentit de que si pels condicionants del terreny no es pot esgotar el potencial establert no podrà ser invocat com a dret urbanístic no materialitzat:

- Els paràmetres de densitat residencial i edificabilitat esmentats als punts a. i b. del present apartat s'hauran de considerar com a màxims, i restaran subordinats a les determinacions normatives d'implantació topogràfica que consten a la normativa del POUM i a la present fitxa urbanística. Els sòls no compatibles amb els mencionats condicionants topogràfics no podran permetre la materialització del sostre o densitat residencial previstos, i seran considerats no edificables. El sostre o densitat residencial no esgotats per aquesta raó no podrà ser invocable en tant que dret urbanístic de l'àmbit.

En aquest sentit és important tenir en compte la limitació de l'edificació en funció del pendent del terreny que, com es veurà més endavant, en moltes àrees supera el percentatge del 50% i la situació altimètrica. La limitació que apareix a la fitxa del PMU és la següent:

- Tot el sòl privat amb pendents superiors al 50% que no estigui edificat en el moment de la tramitació del Pla de millora urbana, es considerarà inedificable, no s'admetrà la seva modificació i no podrà ser objecte de transformació, havent-se de mantenir en el seu estat natural. S'exceptuarà de la condició anterior un nombre molt acotat de casos, inferior al 10% de les noves edificacions a executar, en els que el projecte d'ordenació que es presenti i justifiqui fefaentment que la proposta arquitectònica millora les condicions de paisatge de la situació actual.

- No s'admetrà cap nova edificació per sobre de la cota topogràfica de 300 m.

Pel que fa a la zonificació a adoptar en el PMU, la fitxa estableix la clau 5c del POUM com a referència, adaptant la dimensió mínima de la parcel·la a 1.500 m².

L'aplicació d'aquests paràmetres sobre l'àmbit del PMU-4 apareix indicativament (vegis figures 2 i 8) en els plànols d'ordenació del POUM (plànols de la sèrie 4.2; Qualificació detallada del Sòl, a l'escala 1:2000).



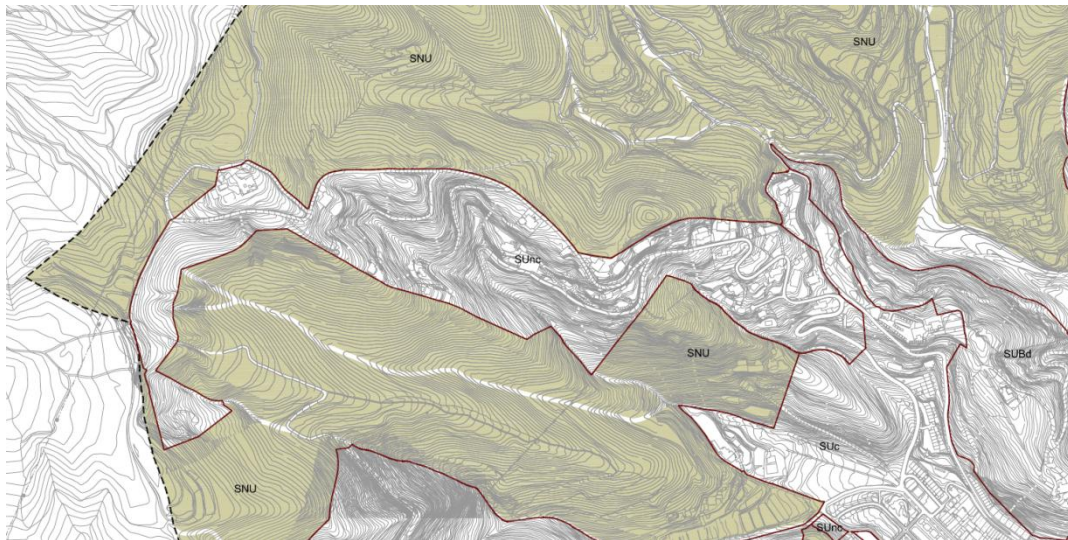


Figura 9 Zonificació del SNU a l'entorn del PMU-4 La Cornisa, establerta en el POUM 2012 de Sant Andreu de Llavanes. Font: Fragment del plànol 2.a, Regulació i ordenació del Sòl No Urbanitzable (E 1:8000) del POUM de Sant Andreu de Llavanes (AD 27/01/2011; TR de 20/09/2012)

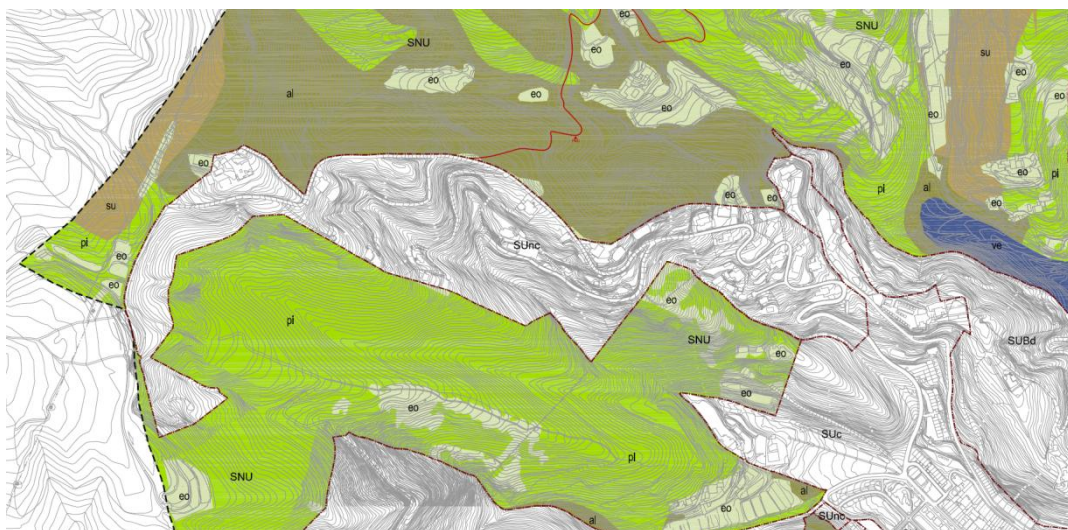


Figura 10 Components de qualificació del SNU a l'entorn del PMU-4 La Cornisa. Font: Fragment del plànol 2.b, Regulació dels components del Sòl No Urbanitzable (E 1:8000) del POUM de Sant Andreu de Llavanes.

COMPONENTS DE LA SERRALADA DE LLAVANERES	
	al. Alzinars
	av. Avellanoses
	eo. Espais oberts en la massa forestal
	pi. Pinedes
	pc. Plantacions coníferes
	su. Suredes
	ve. Vernedes

L'entorn en SNU del sector de La Cornisa

Resulta important per la naturalesa de la present modificació puntual del POUM conèixer la situació urbanística de l'entorn immediat al sector del PMU-4 que es situa bàsicament en el sòl no urbanitzable (SNU) a excepció del seu extrem est que es connecta amb la part nord del nucli urbà de Sant Andreu de Llavanes a l'altura de l'Església Vella i el Cementiri.

El sector en definitiva està envoltat de terrenys situats en el SNU i qualificats amb la zona "Serralada de Llavanes" [clau 11]. A la memòria del POUM es defineixen les característiques de la zona:

Serralada de Llavanes, clau 11

Comprèn el sector del municipi format pels vessants de la serralada Litoral, ocupats majoritàriament per boscos que allotgen bona part de la biodiversitat present al municipi i els hàbitats d'interès comunitari, definits d'acord amb la directiva hàbitats, així com algunes espècies animals de major interès. El seu valor radica en l'extensió de la massa boscosa contínua que, a més, manté continuïtat amb els boscos de la serra del Corredor. L'ús general majoritari d'aquests espais és el forestal. Per la seva posició territorial i per la seva especial significació en el conjunt del territori, es promourà la inclusió d'aquests terrenys dins de l'àmbit del Pla especial de protecció del medi físic i del paisatge de les serres del Montnegre i el Corredor. El règim de protecció que s'estableixi amb el pla especial indicat no podrà suposar disminució del grau de protecció establert per aquest POUM. Mentre no es produeixi la inclusió d'aquest sector en el Pla especial, regiran les determinacions indicades en aquest POUM.

Per altra banda en l'ordenació del sòl no urbanitzable del POUM 2012 s'identifiquen els denominats "components de qualificació" (vegis figura 10) que, suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general establerta en la qualificació del sòl no urbanitzable. D'acord amb l'article 172 del POUM "Els components de qualificació es corresponen amb la cobertura vegetal del sòl i s'entenen com una regulació dinàmica del sòl no urbanitzable, precisament pel seu caràcter variable i evolutiu al llarg del temps. Les limitacions que s'imposen als diferents components de qualificació s'estableixen a cada zona concreta de les detallades en aquest POUM".

A la part nord del sector predomina el component (al), Alzinars, mentre que a la part sud hi predomina el component (pi), Pinedes. A la part oest apareixen també aquests dos components i s'hi afegeix el component (su), Suredes. Fragmentadament apareixen petites àrees de component (eo), Espais oberts en la massa forestal, que demostren la compacitat de la massa forestal de l'entorn amb molt poques discontinuïtats.

La regulació normativa detallada de la clau 11 es determina a l'article 212 del POUM 2012. En la seva regulació general (apartat 4 de l'article 212) es determina:

Es limita la possibilitat d'implantar activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en medi rural als expressament admesos en el present text normatiu i prèvia justificació de la compatibilitat del projecte en concret amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.

És absolutament prohibida la circulació mitjançant mitjans no motoritzats, com cavalls, bicicletes o similars fora de les pistes o en aquelles en les quals estigui expressament prohibida. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavanes podrà establir les mesures addicionals que estimi adients per regular i condicionar de forma temporal aquestes activitats, fins i tot les podrà prohibir temporalment per raons d'ordre excepcional

Els jocs i les pràctiques esportives a l'aire lliure són admeses sempre que no puguin suposar un perill o dany per al medi físic o les persones.

Es prohibeix tota mena d'activitats o actes que pugui significar contaminació o deteriorament del medi físic. Aquesta prevenció serà d'especial compliment pel que fa a les aigües superficials o subterrànies.

Es prohibeix l'abandonament o abocament de residus, runa, deixalles i escombraries.

Són admissibles, amb un caràcter puntualment temporal, els actes col·lectius de caire cultural, festiu o de lleure, prèvia obtenció de l'autorització municipal.



Regulació de la caça: Es potenciarà que els plans tècnics de gestió cinegètica estableixin mesures de millora d'hàbitats per a les espècies presents, i que estableixin la creació d'àrees de refugi que incloguin zones d'interès per a la fauna, com totes les lleres fluvials i els seus marges i sectors de prats, pastures o altres espais oberts.

No es realitzaran alliberaments i repoblacions d'espècies exòtiques que no siguin pròpies del medi natural de la zona.

Pel que fa a les edificacions (apartat 6 de l'article 212) es determina:

En l'àrea de la serralada de Llaveneres, no s'admetrà cap tipus d'edificació destinada a habitatge rural que no sigui de la reutilització de les edificacions existents que estiguin incloses en Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable que es redacti. Pel que fa a les construccions agràries i pecuàries s'estarà a allò que es determina en les condicions generals de la regulació d'edificacions del sòl no urbanitzable.



Figura 11 Zonificació i ordenació del POUM 2012 a l'àrea est del PMU-4 La Cornisa. Font: Fragment dels plànols 4.2 Qualificació detallada del Sòl (E 1:2000) del POUM de Sant Andreu de Llaveneres (AD 27/01/2011; TR de 20/09/2012)

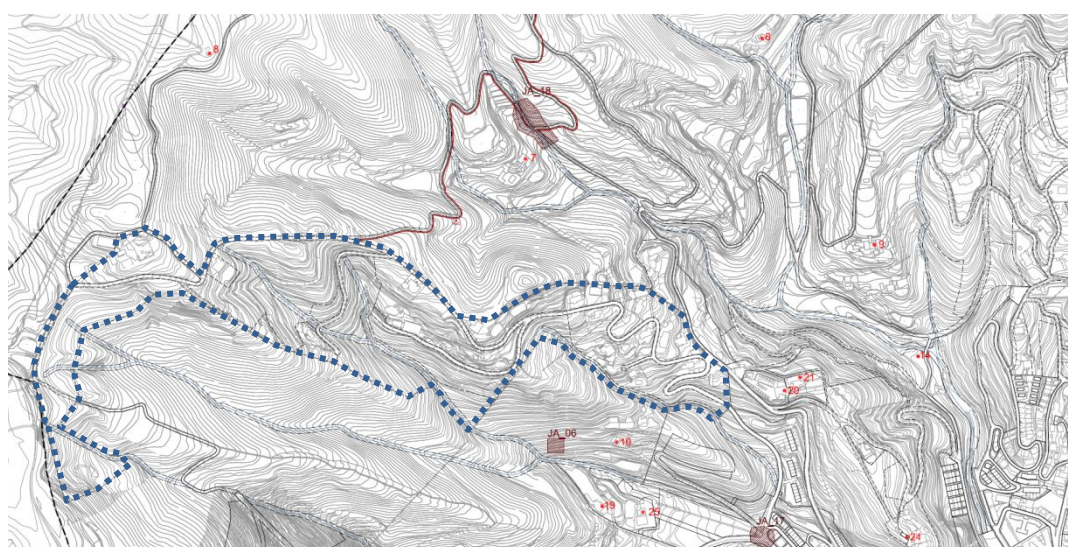


Figura 12 Elements catalogats a l'entorn del PMU-4. Font: Fragment del plànol 9 Catàleg de béns a protegir (E 1:8000) del POUM de Sant Andreu de Llaveneres (AD 27/01/2011; TR de 20/09/2012)

La continuïtat amb el nucli urbà del sector de La Cornisa

El sector del PMU-4 connecta a l'est amb el nucli urbà de Sant Andreu de Llaveneres amb terrenys del **sòl urbà consolidat** (SUC) estructurat a través de la continuïtat al sud de l'avinguda de La Cornisa i el Camí de l'Església Antiga. A la part nord-est limita amb una àrea de SUC ja edificada amb accés pel carrer del Garingo amb qualificacions de "zona d'habitatge aïllat en parcel·la tradicional" (clau **5d**). A la part sud-est limita amb espais verds fragmentats (sistema d'espais lliures; Espais forestals de transició; clau **Vf**) i amb l'àrea de l'equipament de les edificacions de l'Església Vella, la Rectoria i el Cementiri (claus, **Ef**, Equipament funerari i **Ec**, Equipament cultural-social-religiós).

Es tracta en tots els casos de sòls urbans amb urbanització consolidada i equipaments en funcionament com a elements i edificis protegits pel catàleg de Béns Patrimonials del POUM (elements 20 i 21) amb els seus corresponents entorns de protecció que marquen una fita com a elements singulars del municipi.

A la part sud d'aquesta àrea cal destacar l'existència del sistema hidrològic (clau **H**) que limita amb el PMU amb les corresponents franges de servitud assenyalades en els plànols d'ordenació del POUM.

Elements catalogats a l'entorn del sector de La Cornisa

El POUM de Sant Andreu de Llaveneres (vegis apartat 7.2 de la present memòria) inclou el Catàleg de Béns a Protegir. En l'entorn de l'àmbit de la present modificació cal destacar un seguit d'elements que per la seva proximitat poden tenir incidència en les noves propostes d'ordenació. Els elements són els següents:

Nivell de protecció A:

CB_S serralada

07 **CB_S07** Can Lloreda

*Nota: L'edificació té la categoria de **BCIN** per la presència de les torres de defensa, d'acord amb el que estableix la disposició addicional segona de la Llei 9/93 del patrimoni cultural català*

Nivell de protecció B:

CB_S serralada

08 **CB_S08** Capella de la Lorita

10 **CB_S10** Can Negoci

CB_NU nucli urbà

20 **CB_NU02** Cementeri-Església

21 **CB_NU03** Rectoria Vella

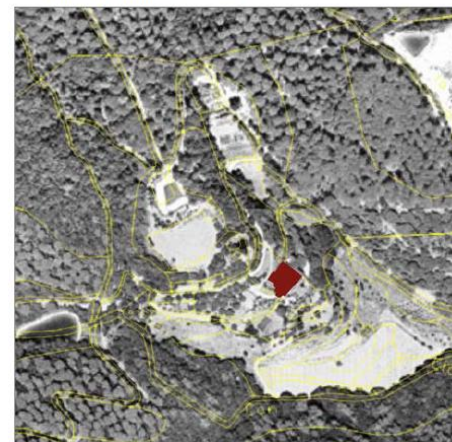
Can Lloreda**RM_S07**Clau d'identificació plànol
RM07Adreça
camí de can cabot d'amuntCoordenades UTM
455934, 603837Altitud
0Referència cadastral
Pol 1, parcel·la 0143-EProtecció actual:
BInclòs al catàleg de béns protegits
Qualificació
Serralada de Llavaneres, clau 11

Figura 13 Fragment de la fitxa RM_S07 corresponent a Can Lloreda, al nord del sector PMU-4. Elements catalogats a l'entorn del PMU-4. Font: Fragment del plànol 9 Catàleg de béns a protegir (E 1:8000) del POUM de Sant Andreu de Llavaneres (AD 27/01/2011; TR de 20/09/2012)

Nivell de protecció B:**jaciments arqueològics 1** [jaciments amb estructures visibles o soterrades, objecte d'especial atenció]

83 JA_EV-06 Cova de la Pedra del Llop

Jaciments arqueològics 3 [jaciments documentats però en els que actualment no es troben material arqueològic. jaciments no localitzat]

94 JA_ENV-17 Passeig Joaquim Mata

95 JA_ENV-18 Can Lloreda

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres (*vegis apartat 7.2 de la present memòria*) conté també un document anomenat "Registre de Masies i Cases Rurals" amb la identificació i regulació d'aquestes construccions en el municipi. En l'entorn de l'àmbit de la present modificació cal destacar un seguit d'elements que per la seva proximitat poden tenir incidència en les noves propostes d'ordenació. Els elements són els següents:

RM_S serralada

7	Can Lloreda	camí de can cabot d'amunt	RM_S07
9	Can Negoci	joaquin matas / barri de l'avall	RM_S09

9. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

El sector del PMU-4 La Cornisa de Sant Andreu de Llavaneres disposa d'una estructura parcel·laria anterior a les determinacions de les NNSS de l'any 1978 i el desenvolupament inicial del PERI de l'any 1988, per un procés urbanitzador irregular i amb edificacions majoritàriament construïdes a finals dels anys 60 i primers dels 70.

Es tracta d'una estructura parcel·laria a l'entorn de l'avinguda de La Cornisa i camins concordants en un territori amb fortes pendents i amb dèficits urbanístics importants (*vegis apartat 10.5*). S'hi identifiquen cadastralment un total de 84 finques amb un total 252.687 m² de superfície de sòl (*vegis annex 2 del present document*) en un àmbit de 277.931 m², el que ens indica que resten un total de 25.244 m² de sòl que es correspondrien amb la vialitat i camins existents i altres elements de titularitat pública del territori.

Les parcel·les tenen majoritàriament una superfície a l'entorn del **2.000 m²** (59 parcel·les), malgrat que n'apareixen d'altres a l'entorn dels 3.000 m² (9 parcel·les). També apareix un petit grup a l'entorn dels 4.000 m² (6 parcel·les), i un grup a l'entorn dels 5.000 m² (7 parcel·les). La resta són de superfícies superiors als 6.000 m² amb una única finca singular que ocupa un total de 18.521 m² situada a l'extrem nord-oest. La mitjana de les superfícies resulta una xifra de **3.008'18 m² per parcel·la**.

No apareixen finques de titularitat municipal més enllà de la xarxa de vials i camins i de una finca destinada a dipòsit per al subministrament d'aigua potable situada a la part superior de l'avinguda de La Cornisa amb una superfície de 471 m² (finca cadastral 5735206DG5053N).

La titularitat de les parcel·les és majoritàriament de caràcter individual (50 parcel·les) malgrat que s'identifiquen grups de grans tenidors (3 o més de 3 parcel·les) vinculats a empreses immobiliàries que acumulen una part molt important del sòl (37'20%) en parcel·les sense edificar.

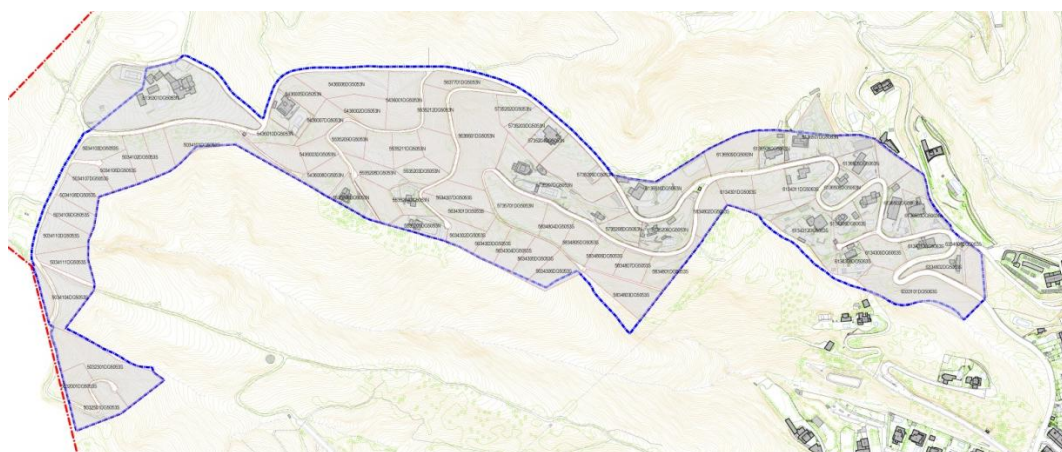


Figura 14 Divisió parcel·laria de la propietat segons cadastre amb un total de 84 parcel·les. Font: Seu electrònica del cadastre i elaboració pròpia; novembre de 2023



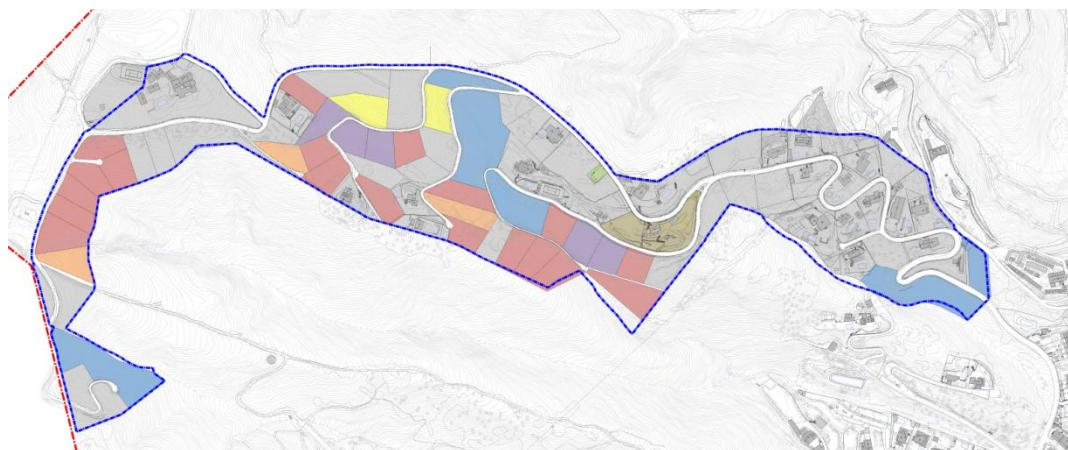


Figura 15 Estructura de la propietat amb la distinció dels titulars de 3 o més parcel·les. Font: Seu electrònica del cadastre i elaboració pròpia; novembre de 2023

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

id	titular	nombre p	superfície	%	sostre existent
2	INMOBILIARIA EL MARESME S.A.	7 parcel·les	32.355,00 m ²	12,80%	16,00 m ² st
4	PROMOCAVI SL	19 parcel·les	43.293,00 m ²	17,13%	0,00 m ² st
5	ADMONTE S.A.	5 parcel·les	11.152,00 m ²	4,41%	0,00 m ² st
16	FIVE RODRIS FAMILY SL	3 parcel·les	7.212,00 m ²	2,85%	0,00 m ² st
GRANS TENIDORS		34 parcel·les	94.012,00 m²	37,20%	16,00 m²st
TITULARS INDIVIDUALS		50 parcel·les	158.675,00 m²	62,80%	14.914,00 m²st
TOTAL SECTOR PMU-4		84 parcel·les	252.687,00 m²	100,00%	14.930,00 m²st

10. DESCRIPCIÓ DE L'ESTAT ACTUAL DEL SECTOR PMU-4

10.1 Relleu i Morfologia

Sant Andreu de Llavanes, comarca del Maresme, té una extensió de 11'83 km², una població de **11.593 habitants** (idescat 2022) amb una densitat de 980 hab/km². Presenta el relleu característic de la zona costanera mediterrània, amb un perfil que s'inclina des de la costa cap a l'interior. El municipi es caracteritza per una variada altimetria, que s'estén des del nivell del mar a la franja litoral, fins a petites elevacions que envolten el nucli urbà i poden arribar entre 100 i 200 metres d'altitud. El punt més alt de la zona és el Turó de Montalt, amb 596 metres d'alçada, situat al extrem nord-est del municipi.

Sant Andreu de Llavanes es troba a la Serra de Pulseruda, una cadena muntanyosa que separa Dosrius i Sant Andreu de Llavanes i que arriba fins als 400 metres d'altitud, configurant una successió de petites elevacions que donen forma al paisatge.

La urbanització té un relleu irregular, amb unes cotes que oscil·len entre 250 i 350 metres. En la fitxa normativa del Pla de Millora Urbana de La Cornisa, del POUM, es determina la prohibició de construir noves edificacions per sobre de la cota topogràfica de 300 metres.

Tal i com es pot veure a les imatges, les cotes per sobre els 300 metres corresponen a la part menys desenvolupada del sector, situada a l'extrem est, on hi ha dues parcel·les edificades. En canvi, la part més propera al nucli urbà, on es troben la majoria d'habitatges, es situa a una altitud que varia entre els 75 i els 200 metres.

10.2 Pendants

Pel que fa als pendants la urbanització està situada a la serralada de Llavanes, fet que explica el seu pendent pronunciat en gairebé tota l'extensió de l'àmbit, oscil·lant entre el 15% i el 60%.

Principalment, a la zona central del sector trobem un pendent de més d'un 20%, i fins i tot en algunes àrees, s'arriben a pendants de més del 50%. A la zona més urbanitzada, on es troben la majoria de les edificacions, predominen pendants més suaus.

En aquest sentit, segons l'article 7 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, avui en dia no resultaria possible classificar com a sòl urbanitzable en aquells terrenys amb pendent superior al 20%, o si més no, no es podria acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu.

10.3 Ocupació i consum de sòl

A grans trets podem identificar dues cobertes dominants en la distribució de les cobertes i usos del sòl a Llavanes. A la part nord en gairebé la totalitat de la zona d'espais lliures hi predominen boscos densos i boscos clars amb algunes tasques de conreus herbacis. A la plana litoral entre la C-32 i la N-II trobem principalment hortes, vivers i conreus herbacis, així com també la zona portuària de Sant Andreu de Llavanes.

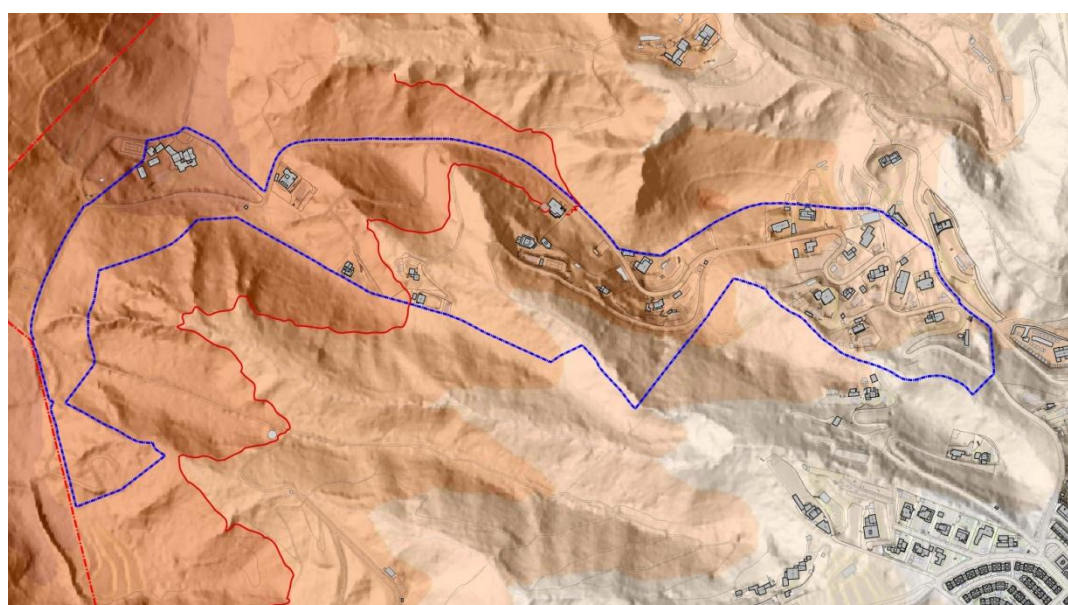


Figura 16 Morfologia del territori i clinometria amb indicació de la cota 300 preservada de transformació urbana del PMU-04 pel POUM 2012. Font: ICGC i elaboració pròpia



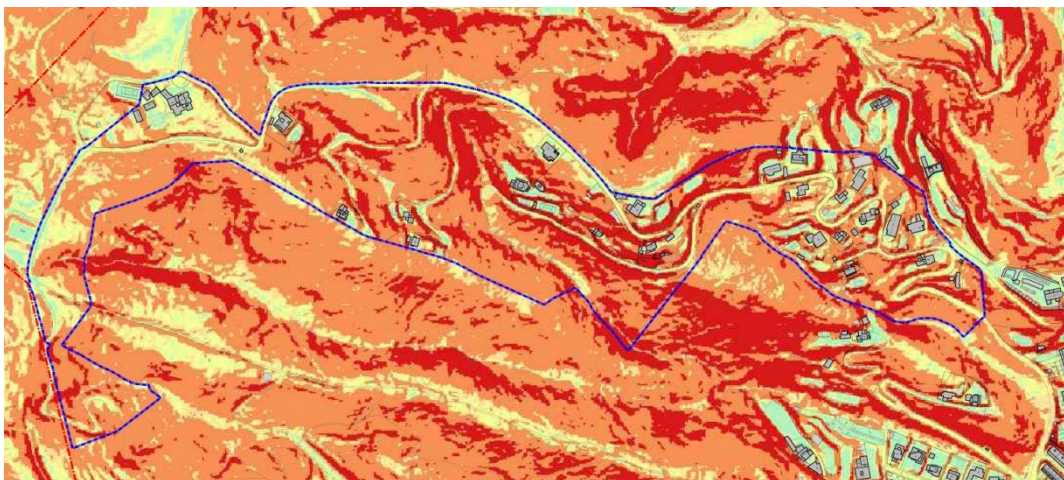


Figura 17 Mapa de pendents en l'àmbit del PMU-4. El vermell intens indica els pendents superiors al 50% que el POUM determina com a inedificables. Font: ICGC i elaboració pròpia

Pel que fa a l'àmbit de La Cornisa, segons el mapa d'usos i cobertes del sòl elaborat pel CREAM el 2009 i actualitzat per l'ICGC el 2018, la coberta més representada és boscos densos d'aciculifolis, amb un 63,94%, seguit dels boscos densos d'esclerofil·les i laurifolis amb un 14,27%. I en menor mesura trobem les àrees residencials que representen un 7% de l'àmbit.

La part del sector que el POUM determina com a com àrea no apte per urbanitzar coincideix amb la zona més densament boscosa i on es situen només dues parcel·les edificades, per la qual cosa els terrenys en cota 300 coincideix, en la seva majoria, en sòls coberts per vegetació densa.

Cal destacar que bona part dels enjardinats de les edificacions existents mantenen les característiques naturalitzades i la vegetació pròpia de l'entorn, amb exemplars de pins i alzines.

Si ens fixem en l'evolució dels usos del sòl, a partir de la capa de cobertes i usos del sòl de 1956, podem destacar que en el sector de La Cornisa, a l'any 1956 no hi havia cap àrea urbanitzada, ja que la urbanització es va desenvolupar entre mitjans dels anys 60 i finals dels anys 70 del segle passat. Durant aquests deu anys es va anar construint la majoria d'edificacions aïllades situades en el primer tram de l'avinguda de La Cornisa, mentre que les altres es troben disperses en l'àmbit.

En aquest context, l'any 1956 la coberta predominant eren boscos densos, amb un 80%. Les dades del 2018 permet observar com aquest coberta disminueix gairebé 16%, principalment com a resultat del creixement d'àrees residencials i construccions aïllades en l'espai rural.

10.4 Riscos forestals

D'acord amb al Mapa de Protecció Civil de Catalunya (MPCC), el municipi de Sant Andreu de Llavaneres presenta un risc alt i una vulnerabilitat també enfront als incendis. El mapa de risc d'incendi (estàtic) mostra que pel paratge de La Cornisa presenta un risc alt a gran part a les zones més boscoses, i es troba envoltada de zones amb un risc alt i molt alt d'incendi.

No obstant, segons l'Hipermapa de la Generalitat, el municipi no ha patit cap incendi durant el període de 1986-2021. Tot i així, el municipi en la seva totalitat es troba inclòs dins del Perímetre de Protecció Prioritària (PPP) d'incendis forestals, aquest perímetre es delimita per aquells àmbits que presenten un gran risc d'incendi forestal i amb una continuïtat de la massa forestal en la qual es poden produir grans incendis.

10.5 Infraestructures i xarxa viària

Per les característiques de l'àmbit del PMU-04 ens trobem clarament en una sector amb dèficits urbanístics que es poden correspondre clarament amb la categoria de UDU d'acord amb les determinacions genèriques de Servei d'Urbanisme de la Diputació de Barcelona en la que es defineix com *aquelles implantacions residencials de baixa densitat que no han complert el procés de transformació física i jurídica del sòl. En conseqüència, les seves parcel·les no han assolit la condició de "solar", i per tant no es troben plenament integrades en el Sòl Urbà Consolidat.*

La Cornisa compleix amb els criteris establerts per la DiBa ja que està conformada per habitatges unifamiliars aïllats implantats en el territori entre el 1956 (primera Llei del sòl estatal) i el 1981 (primera normativa de protecció de la legalitat urbanística catalana) i estan ubicats de manera dispersa en el territori a més de 10 minuts caminant del nucli de població.

A l'àmbit s'hi identifica clarament un **dèficit dotacional** ja que en la seva major part no disposa dels serveis urbanístics bàsics i un **dèficit jurídic** en el sentit de que passada l'etapa d'implantació del POUM encara no s'ha redactat ni tramitat cap figura de planejament derivat ni de gestió.

Donades aquestes característiques la DiBa l'identifica com una UDU amb el codi d'urbanització 0819707 en el visor de les UDUs³

Xarxa viària

La xarxa viària existent s'estructura en base al vial de vuit metres d'amplada que s'inicia al peu de l'Església Vella i el Cementiri de Sant Andreu de Llavaneres i continua pel carener de La Cornisa. Els primers trams serpentejen guanyant altura des de la cota 207 fins la cota 297 a l'altura del dipòsit municipal d'aigües i disposen d'una urbanització bàsica amb vorades i rigoles perimetrals, asfaltat i alguns punts de llum. Les voreres són inexistents, no hi ha xarxa de clavegueram, l'electrificació és aèria i disposen de distribució d'aigua potable amb una xarxa soterrada.



Figura 18 Avinguda de La Cornisa a la part baixa (est) de l'urbanització. Font: fotografia pròpia; octubre de 2023

³ <https://gisportal.diba.cat/portal/apps/storymaps/stories/8f4be9d9a4504c9bbff1cfff192f776>





Figura 19 Avinguda de La Cornisa a la part central del tram inicial de la urbanització. Al fons es pot observar la torre de suport de la línia aèria d'alta tensió que travessa el sector. Font: fotografia pròpia; octubre de 2023

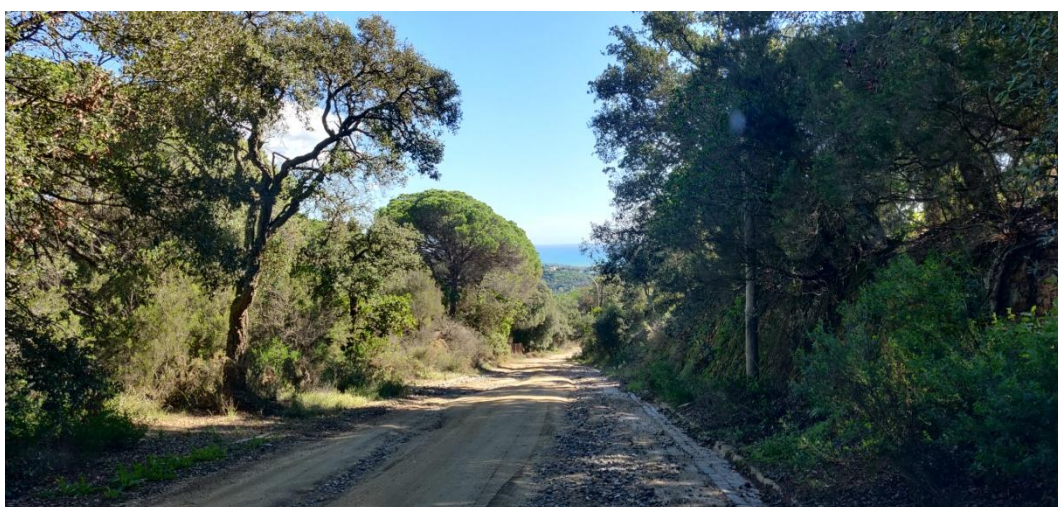


Figura 20 Tram de l'Avinguda de La Cornisa a partir del dipòsit d'aigües municipal. Només conserva vestigis de les vorades perimetrals. Font: fotografia pròpia; octubre de 2023

És on s'acumula la major part de l'àrea amb parcel·les edificades que, per la morfologia del terreny generen grans murs perimetrals sobre l'alineació de la vialitat (vegis figura 18 i 19)

A la cota 221 s'inicia un petit tram en "cul de sac", amb girador final anomenat carrer Montnegre amb característiques similars al principal.

A la cota 270 del vial principal s'inicia un camí en direcció sud-oest anomenat carrer del Pedraforca, seguint la corba de nivell, que condueix a unes edificacions disperses existents. Es tracta d'un camí rural sense cap tipus de servei urbanístic.

El vial principal continua des del dipòsit municipal fins la gran edificació del carrer del Puigmal situada ja a la cota 365 per mitjà d'una pista amb l'amplada característica de la urbanització (8 metres) amb elements d'urbanització preexistents (vegis figura 20) que es restringeixen a traçats de vorades perimetrals sense asfaltat ni xarxa de clavegueram i amb algun element d'enllumenat, així com l'electrificació aèria i la xarxa d'aigua potable pròpia de l'àrea,

De les cotes 306, 322 i 350 pareixen també sengles camins rurals (carrer del Canigó, carrer del Montseny i carrer del Tagamanent) que condueixen a edificacions disperses existents a la part sud del sector però que no disposen de cap tipus d'element urbanitzat.

Sanejament

La urbanització no disposa de cap tipus de xarxa de sanejament. Les escorrenties pluvials discorren per les rigoles perimetrals i evacuen sobre el terreny lliure d'edificació aprofitant els forts pendents fins els torrents inferiors. El sanejament de les edificacions interiors existents es realitza per sistemes propis d'evacuació, acumulació o depuració.

El desenvolupament del sector hauria d'anar acompanyat de la realització d'una xarxa soterrada amb connexió a la xarxa existent en els vials de la part baixa (carrer de l'església i Passeig de Joaquim Mates) que acabarien connectant amb el sistema de depuració del municipi⁴.

Xarxa elèctrica

El sector està travessat de nord-est a sud-oest per una línia aèria d'alta tensió (110 Kv) que discorre a gran altura per sobre de les cases situades en l'avinguda de La Cornisa números 24, 25, 26 i 27. També s'identifica una altra línia que aèria d'alta tensió (110Kv) que discorre de nord a sud vorejant el límit oest del sector per la seva banda exterior pel Coll de Can Xerrac.

Al conjunt del sector s'hi disposa una xarxa aèria que distribueix electricitat en baixa tensió a totes les edificacions existents i que s'alimenta de dos estacions transformadores situades a l'àrea del carrer Puigmal (extrem oest) i a l'inici del carrer Pedraforca. Les estacions transformadores obtenen l'electricitat d'una conducció soterrada de mitja tensió que discorre per l'Avinguda de La Cornisa.

Xarxa d'aigua

Al sector s'hi identifica una xarxa soterrada d'aigua potable per impulsió i per gravetat provinent del "Dipòsit La Cornisa" del Servei Municipal d'Aigües que subministra aigua a totes les edificacions existents.

Xarxa de telefonia

Al sector s'hi identifica una xarxa aèria de telefonia amb connexió a la majoria de les parcel·les edificades, utilitzant els mateixos suports (pals de fusta) de la xarxa d'electricitat.

⁴ La infraestructura actual de sanejament del municipi, consta de l'estació depuradora de Sant Andreu de Llavaneres, construïda el 1999. Recull les aigües residuals dels municipis de Caldes d'Estrac, Sant Andreu de Llavaneres i Sant Vicenç de Montalt. El tipus de tractament que es realitza és biològic i està construïda per un cabal de 7.400 m³/dia per una població equivalent a 28.367 habitants.



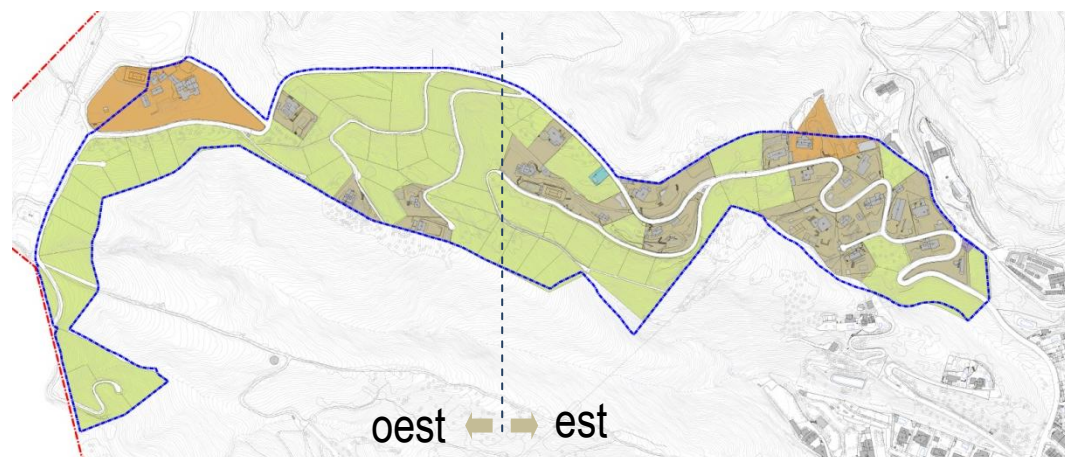


Figura 21 Ocupació del sòl actual del sector de La Cornisa. Font: elaboració pròpia amb dades cadastrals (plànol a.01 del document d'Avanç)



Figura 22 Imatge de l'Avinguda de La Cornisa des de la darrera casa del sector est. S'observen les vorades perimetrals, sense vorera, l'asfaltat del vial, la xarxa elèctrica i de telefonia aèria i els punts de llum amb bàculs metàl·lics. Font: fotografia pròpia; octubre de 2023

10.6 Les edificacions preexistents

En l'àmbit de La Cornisa s'hi identifiquen (vegis figura 21) un total de 22 parcel·les edificades a finals dels anys 60 i primers dels 70 que ocupen un total de 85.899 m² de superfície amb un sostre construït total de 14.914 m², dels quals 14.638 m² els podem considerar sobre rasant i que per tant comptabilitzen als efectes dels índex d'edificabilitat del sector. El sòl edificat per tant ocupa pràcticament un 34% de l'àmbit delimitat pel PMU-4 i quasi esgota el potencial edificatori establert de 0'06 m²st/m²s que situa el límit màxim en 14.725 m² de sostre.

Es tracta d'edificacions corresponents al model d'edificació aïllada unifamiliar d'alt estànding amb una mitjana de 665 m² de sostre per parcel·la. algunes de les quals compten amb diverses edificacions auxiliars, piscines i petits camps d'esports i una vegetació interior enjardinada de qualitat.

Si dividim el sector en dues meitats, podem definir la **part est** com la més consolidada amb un total de 17 edificacions unifamiliars. Les finques tenen accés per la mateixa Avinguda de La Cornisa que en aquesta franja es tracta d'un vial pavimentat amb asfalt que permet el transit normal de vehicles i que disposa de vorades perimetrals, alguns trams de vorera i recollida d'aigües pluvials. L'enllumenat públic és existent però en males condicions d'homogeneïtat lumínica i manteniment. Les edificacions disposen de connexió a la xarxa de subministrament d'aigua, d'electricitat (línia aèria de baixa tensió) i de telefonia (línia aèria). L'Ajuntament presta el servei de recollida d'escombraries.

Per les condicions d'aquestes parcel·les situades a la part est del sector podem entendre que entrarien en la definició sòl urbà consolidat (SUC) si no estiguessin expressament vinculades al PMU delimitat pel POUM ja que disposen dels serveis urbanístics bàsics a excepció de la xarxa de sanejament, però que, d'acord amb l'apartat b de l'article 30 del TRLUC⁵, poden completar o acabar la urbanització.

La **part oest** del sector es caracteritza per no disposar d'accés viari pavimentat, sinó per mitjà de pistes i camins de terra, i per l'existència únicament d'edificacions disperses (concretament 5, una de les quals ocupa una gran finca⁶ a tocar del límit del terme municipal). Les edificacions disposen dels mateixos serveis anteriorment assenyalats. En conjunt, aquesta part es pot considerar que no ha estat objecte de transformació encara i que, per tant, una eventual proposta de classificar-la com a sòl no urbanitzable no seria contradictòria amb els criteris legals de classificació del sòl.



Figura 23 Imatge del carrer del Puigmal que voreja la gran finca situada a l'extrem oest del sector. Font: fotografia pròpia; octubre de 2023

⁵ **Article 30.** Concepte de sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

- Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29.
- Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalat les alineacions o les rasants, o bé **completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no hi han estat inclosos.**

⁶ Finca cadastral 5136301DG5053N, de **18.521 m² de superfície** amb 2.232 m² de sostre construït.

11. ANÀLISI DE LA VIABILITAT DEL PMU-4

11.1 El desenvolupament urbanístic del sector

Per a poder valorar adequadament la viabilitat tècnica actual de l'àmbit del PMU-4 cal efectuar una hipòtesi del seu desenvolupament urbanístic en base als paràmetres d'ordenació establerts en la seva fitxa normativa.

L'àmbit a transformar està en part desenvolupat (*vegis apartat 9*) amb la parcel·lació precedent (anterior a les NNSS del 1978 i el PERI del 1988), amb 22 finques edificades que ocupen un total de 85.899 m² de sòl (mitjana de 3.905 m² per parcel·la) i una urbanització amb dèficits (*vegis apartat 10. 5*) que executa part de la viabilitat de l'avinguda de La Cornisa.

Per les dades cadastrals existents el sostre de les 22 parcel·les edificades és de **14.638 m²st** el que significa que la mitjana de l'índex d'edificabilitat bruta actual en relació al sòl computable de 245.408 m² (article 224 de les Normes del POUM 2012) és ja de **0'0596 m²st/m²s**. Això pràcticament esgota el potencial màxim de **0'0600 m²st/m²s** establert a la fitxa del PMU-04 (*vegis apartat 8.2 i annex 1*).

Aquest fet ja representa un problema de cara a establir noves edificacions en l'àmbit. Si el que es pretén és regularitzar la situació urbanística de les preexistències la única alternativa passaria per establir un índex d'edificabilitat net per parcel·la de l'ordre del 0'10 m²st/m²s que deixaria part de les edificacions en volum disconforme.

La hipòtesi ressenyada anteriorment ens portaria a un quadre de superfícies i sostres com el que s'indica a continuació:

PMU 4

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS				70 v	53 v
<i>sòl d'aprofitament</i>		<i>sòl</i>	<i>sostre potencial</i>		
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	30.672,90 m ²	11,0362%	6.134,58 m ² t	0,2000 m ² st/m ² s 31 v
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel·la gran	85.899,00 m ²	30,9066%	8.589,90 m ² t	0,1000 m ² st/m ² s 22 v
		116.571,90 m²	41,94%	14.724,48 m²t	
			reserva HPO gen	0,00%	0,00 m²t 0 v
<i>sistemes</i>		<i>sòl</i>		0,00%	0,00 m ² t 0 v
V	Sistema d'espais lliures.	0,00 m ²	0,00%		
Vf	Espais forestals de transició	119.669,45 m ²	43,06%		
E	Sistema d'equipaments	0,00 m ²	0,00%		
X	Sistema viari	27.793,10 m ²	10,00%		
H	Sistema hidrològic	13.896,55 m ²	5,00%		
TOTAL SISTEMES		161.359,10 m²	58,06%		
		277.931,00 m ²		total sòl àmbit transformació	277.931,00 m²
				total sòl amb dret a aprofitament	245.408,00 m² (*)
				edificabilitat bruta	0,0600 m²st/m²s
				densitat d'habitatges	1,90 htg/ha
(*) 32.523,00 m ² de carrers, vials i torrent de domini públic existent					

Amb aquesta distribució es mantindrien els 85.899 m² de les parcel·les edificades amb un sostre existent regularitzat de 8.589'90 m²st i es deixaria la resta (6.048'10 m²st) amb volumetria disconforme en funció de les característiques de cadascuna de les parcel·les, ja que d'acord amb les dades del quadre de superfícies cadastrals (*vegis annex 2*), la majoria d'elles es mantindrien molt per sobre d'aquest índex.

La resta del sostre fins a esgotar l'índex de 0'06 es podria distribuir en 31 noves parcel·les de nova creació amb una mitjana de 1.000 m² per parcel·la i un sostre total de 6.134'58 m²st (197'89 m²st per habitatge). A aquesta hipòtesi cal incorporar la dificultat del criteri de la inedificabilitat en pendents de més del 50% (*vegis apartat 10.2*) que caldria aplicar en gran part de la resta dels sòls inclosos en el sector.

Per tant el potencial d'habitatges es reduiria de 70 htg a solament **53 htg** (22 existents més 31 de nova creació). Aquesta dràstica disminució de la densitat (es passa de 2'52 htg/ha de la fitxa a només **1'91 htg/ha**) generada per la simple aplicació dels paràmetres del PMU-4 en relació a les preexistències,



permet intuir que el desenvolupament del sector apareix com a inviable econòmicament per la manca del suficient producte immobiliari que compensi les importants despeses de transformació necessàries, les cessions d'un 55% del sòl (58'06% si es té en compte aquesta hipòtesi) per a sistemes i la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

El model complet que proposa el PMU-04 seria per tant difícilment materialitzable donada la limitació de l'índex d'edificabilitat brut màxim en concordança amb les parcel·les ja edificades. Sembla que es tracta d'un model que només podria tenir sortida si es prescindís del sostre existent i es parcel·lés de nou amb els criteris establerts, la qual cosa sembla totalment inoportú i contraproductiu.

11.2 La viabilitat econòmica del PMU-4

En aquest apartat es realitza una aproximació a l'estudi econòmic de la proposta de desenvolupament urbanístic amb les característiques indicades anteriorment per a comprovar si la transformació es pot considerar viable des del punt de vista de la promoció.

Per a aquesta hipòtesi es considera doncs un desenvolupament amb l'esgotament del paràmetre d'edificabilitat bruta de 0'06 m²st/m²s amb la conservació de les parcel·les edificades en l'actualitat a les que se'ls aplica una edificabilitat neta de 0'10 m²st/m²s i la creació de 31 parcel·les noves de 1000 m² de mitjana amb una edificabilitat neta de 0'20 m²st/m²s. Això comporta com hem vist una disminució de la densitat a 1'91 htg/ha i una ocupació del sòl d'aprofitament privat del 41'94%. Les noves parcel·les disposarien per tant d'un potencial de sostre de 197'89 m²st per habitatge.

Donat que no cal preveure la reserva per a habitatge protegit ens trobem només amb dos models de parcel·la que generen petites diferències pel que fa als valors d'homogeneïtzació. Als efectes de establir un marc homogeni de càlcul s'incorporen uns valors residuals de sòl per a aquests diferents models recollits en els següents quadres.

El valor de repercussió per metre quadrat de sostre edificable s'obté a través del mètode residual estàtic. El càlcul del valor residual s'efectua d'acord amb els criteris establerts a l'article 22 del Reglament de valoracions de la Llei del sòl (RD 1492/2011, de 24 d'octubre) en funció de la fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

El valor en venda (Vv) es situa en una xifra de **4.480'65 €/m²st** per a la mitjana de les parcel·les edificades actualment en venda d'acord amb la prospecció de mercat efectuada per al present document (vegis Annex 3) amb una ponderació de rigidesa de mercat del 0'95. A les parcel·les de més de 2.000 m² de superfície es pondera aquest resultat amb una reducció del 2% atenent a la major dimensió del sostre edificat i a la relació amb la proporció de la dimensió de la parcel·la.

El coeficient K que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat que es situa en aquest cas en el 1'40 d'acord amb els criteris del reglament.

Les despeses de construcció s'estableixen a través de la informació del darrer Butlletí de la Construcció (BEC del tercer trimestre del 2023) per al xalet de luxe que inclou les despeses de seguretat i salut i els honoraris tècnics i permisos.

HABITATGE LLIURE EN EDIFICACIÓ AÏLLADA [> 1000]	
VR = (Vv / K) - Vc	desembre de 2023
VR = valor repercussió / mètode residual estàtic	
Vv = valor en venda	4.480,65 €/m²t
K = coeficient despeses generals	1,4000
Vc = Cc + Ch + Ca	2.489,22 €/m²t
Cc = cost construcció + dg + bi	2.139,42 €/m²t (BEC 3T 2023) [chalet lujo]
Ch = seguretat i salut	42,79 €/m²t 2,00%
Ca = honoraris tècnics i permisos	307,01 €/m²t 14,35%
VR =	711,25 €/m²t
homogeneïtzació	1,0000



HABITATGE LLIURE EN EDIFICACIÓ AÏLLADA [> 2000]			
VR = (Vv / K) - Vc		desembre de 2023	
VR =	valor repercusió / mètode residual estàtic		
Vv =	valor en venda	4.391,04 €/m²t	
K =	coeficient despeses generals	1,4000	
Vc =	Cc + Ch + Ca	2.489,22 €/m²t	
Cc =	cost construcció + dg + bi	2.139,42 €/m²t	(BEC 3T 2023) [chalet lujo]
Ch =	seguretat i salut	42,79 €/m²t	2,00%
Ca =	honoraris tècnics i permisos	307,01 €/m²t	14,35%
VR =		647,24 €/m²t	
	homogeneïtzació	0,9100	

Entenem per tant que els valors adoptats són vàlids per a poder establir la viabilitat econòmica del conjunt de la transformació urbanística. Atenent a aquests coeficients d'homogeneïtzació i al sostre potencial del conjunt del PMU-4 podem establir una primera hipòtesi de valor del producte immobiliari final.

En el quadre següent es visualitza la traducció del sostre potencial en unitats d'aprofitament amb el seu valor unitari de **711'25 €/ua** que coincideix amb el valor residual del sostre característic corresponent a l'habitatge lliure en edificació aïllada en parcel·la mitjana:

DETERMINACIÓ DEL VALOR DEL SÒL TRANSFORMAT				
				711,25 €/ua (valor de repercusió urbanitzat)
				169,92 €/ua (valor de repercusió abans d'urbanitzar)
	coeficient	sostre	unitats d'ap.	valor de les u.a.
Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	1,0000	6.134,58 m²t	6.134,58 ua	4.363.217,80 €
Habitatge aïllat en parcel·la gran	0,9100	8.589,90 m²t	7.816,85 ua	5.559.729,81 €
Habitatge protegit genèric	0,2811	0,00 m²t	0,00 ua	0,00 €
		14.724,48 m²t	13.951,43 ua	9.922.947,61 €

El valor immobiliari del conjunt del sòl urbanitzat (sense incorporar el valor de les edificacions existents) seria doncs de **9'92 milions d'euros**, que representen un valor promig del m² de parcel·la urbanitzada en unifamiliar de sòl urbanitzat de **85'12 €/m²s**, amb una mitjana per parcel·la de 187.225 €/p.

A aquest valor se li ha de detreure el valor de les càrregues urbanístiques de la transformació que s'estableixen en els següents conceptes, d'acord amb les previsions del PMU-4. Per bé que els diferents vials de la urbanització ja tenen un mínim grau d'execució d'acord amb les dades de l'apartat 10.5 de la present memòria, s'ha realitzat un càlcul amb mòduls establerts al COAC per a un tipus d'urbanització normal però amb ponderacions en base al nivell actual d'execució. En aquest sentit distingim aquests diferents mòduls:

- **Vial pendent d'executar (traça de camí existent).** Es tracta de camins oberts de diferents amplàries però sense cap tipus d'element urbanitzat.
mòdul COAC: $641 \times 0'95 \times 1 \times 0'3 \times 1'22$ (DG+BI) = **222'88 €/m²**
- **Vial pendent d'executar (pista oberta amb vorada).** Es tracta de pistes obertes amb l'amplada nominal corresponents a les característiques de la vialitat a implantar amb elements de vorada perimetrals, sense asfaltar, amb serveis d'aigua soterrats, electrificació aèria i alguns punts de llum de columna amb condicions deficitàries.
mòdul COAC: $641 \times 0'95 \times 1 \times 0'25 \times 1'22$ (DG+BI) = **185'73 €/m²**
- **Vial amb dèficits (pista oberta amb vorada i asfalt deteriorat).** Es tracta de pistes obertes amb l'amplada nominal corresponents a les característiques de la vialitat a implantar amb elements de vorada perimetrals i asfaltat deteriorat, amb serveis d'aigua soterrats, electrificació aèria i alguns punts de llum de columna amb condicions deficitàries.
mòdul COAC: $641 \times 0'95 \times 1 \times 0'25 \times 1'22$ (DG+BI) = **185'73 €/m²**



- **Vial amb dèficits (pista oberta amb vorada i asfalt).** Es tracta de pistes obertes amb l'amplada nominal corresponents a les característiques de la vialitat a implantar amb elements de vorada perimetrals i asfaltat en condicions normals, amb serveis d'aigua soterrats, electrificació aèria i alguns punts de llum de columna amb condicions deficitàries.

$$\text{mòdul COAC: } 641 \times 0'95 \times 1 \times 0'2 \times 1'22 \text{ (DG+BI)} = 148'58 \text{ €/m}^2$$

Pel que fa al sistema d'espais lliures corresponent als espais forestals de transició (clau Vf) atenent a aquestes característiques allunyades dels parcs i jardins urbans s'estima un cost de 14'86 €/m² que es justifica per un nivell d'urbanització per sota del normal (0'8) amb actuació solament superficial (0'1) aplicat només al 25% del conjunt:

$$\text{mòdul COAC: } 641 \times 0'95 \times 0'8 \times 0'1 \times 0'25 \times 1'22 \text{ (DG+BI)} = 14'86 \text{ €/m}^2$$

Els preus unitaris utilitzats són estimatius doncs correspondrà al projecte d'obres la concreció final del valor. Aquestes càrregues es tradueixen en els següents valors, en els que s'incorporen les despeses de la urbanització dels espais verds, i una estimació de les despeses tècniques corresponents als honoraris del planejament derivat, urbanització i reparcel·lació, així com les despeses de promoció i taxes:

DETERMINACIÓ DE LES DESPESES D'URBANITZACIÓ

valoració de les despeses d'urbanització			
urbanització vialitat [camí existent]	10.109,65 m ²	222,88 €/m ²	2.253.195,32 €
urbanització vialitat [pista existent amb vorada sense asfalt]	5.441,99 m ²	185,73 €/m ²	1.010.739,44 €
urbanització vialitat [pista existent amb vorada i asfalt deteriorat]	6.150,74 m ²	185,73 €/m ²	1.142.375,40 €
urbanització vialitat [amplada nominal existent amb vorada i asfalt]	6.090,72 m ²	148,58 €/m ²	904.982,32 €
urbanització espais verds	119.669,45 m ²	14,86 €/m ²	1.778.094,16 €
honoraris urbanització	4,203%		297.990,55 €
honoraris PMU i projecte de reparcel·lació			65.000,00 €
despeses de promoció i taxes			100.000,00 €
total despeses d'urbanització			7.552.377,20 €
			541,33 €/ua

El valor de la càrrega d'urbanització s'estima en **7'55 milions d'euros**.

A aquest conjunt de valors cal afegir-hi la càrrega derivada de la cessió del **10% de l'aprofitament** del sector a l'administració actuant que s'estima en **0'99 milions d'euros**.

El rendiment final del sector s'expressa en el quadre següent:

Rendiment de la transformació	
Valor urbanístic del polígon urbanitzat	9.922.947,61 €
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament	-992.294,76 €
Rendiment econòmic del polígon complet	8.930.652,85 €
Despeses d'urbanització i gestió	-7.552.377,20 €
Rendiment econòmic final de la gestió del polígon	1.378.275,64 €
Rendiment per m ² de sòl aportat	5,62 €/m ²

El rendiment del sector complet del PMU-04 entès com un únic polígon d'actuació s'estima en **5'62 € per cada metre quadrat de sòl aportat** que és el resultat de dividir el rendiment total (1.378.275'64 €) entre el sòl aportat al polígon amb dret a aprofitament (245.408'00 m²).

Amb aquesta xifra de **5'62 € per cada metre quadrat de sòl aportat**, un valor que és equiparable al valor del sòl rústic, no es pot considerar en absolut avalada la viabilitat econòmica de l'àmbit transformat.



Aquestes xifres ens indiquen que de mitjana la despesa per parcel·la edificable que ens consolida en la transformació seria de 299.333'83 €/p, ja que cal afegir-hi també les compensació del defecte d'aprofitament de les finques que es converteixen en sòl de sistema i la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, xifra que s'apropa a la mitjana del valor urbanístic del sòl d'aquestes mateixes parcel·les de 309.250'10 €:

Repercussió per parcel·la/habitatge			
Despeses d'urbanització i gestió		142.497,68 €/p	7.552.377,20 €
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament		18.722,54 €/p	992.294,76 €
Indemnització per defecte d'adjudicació	128.836,10 m ²	52,50%	13.652,40 €/p
			723.577,30 €
		174.872,63 €/p	9.268.249,27 €
Valor de les finques finalment regularitzades		187.225,43 €/p	9.922.947,61 €
Despeses associades a les finques regularitzades		174.872,63 €/p	9.268.249,27 €
Indemnització de les finques qualificades de sistemes urbanístics		23.341,20 €/p	723.577,30 €

Les 53 parcel·les regularitzades haurien d'assumir una **despesa mitjana de 174.872'63 euros per parcel·la**. Les 53 parcel·les restants del conjunt de l'estructura actual de la propietat (84 p – 53 p = 31 p) rebrien un import mitjà estimat de **23.341'20 € per parcel·la** (5'62 €/m²s) com a indemnització de l'extinció dels seus drets edificatoris.

En resum podem concloure que l'avaluació econòmica ens porta a un **escenari de inviabilitat del sector** ja que les despeses de transformació s'apropen molt al valor immobiliari final del sòl. Rendiment que es situa per tant en un valor equivalent al valor rústec forestal.

11.3 Sostenibilitat econòmica de l'actuació del PMU-4

Més enllà de la viabilitat econòmica de l'actuació cal tenir també en compte la sostenibilitat econòmica establert a l'article 59.3 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En aquest article es determina que l'informe de sostenibilitat econòmica té com a objectiu el de "ponderar la incidència de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

La sostenibilitat econòmica de l'actuació s'entén com la situació d'equilibri a llarg termini entre les fonts d'ingressos municipals i el volum de despeses derivat del manteniment dels nous sistemes que es desenvolupen. En aquest sentit, el desenvolupament urbanístic, a banda de possibles ingressos de caràcter extraordinari (llicències, etc.) també generen un increment dels ingressos ordinaris (IBI, IAE, etc.) i a la vegada suposen un increment de la despesa corrent, per atendre els nous serveis i dotacions derivats del nou creixement residencial.

L'ordenació proposada en el POUM vigent per a la urbanització de La Cornisa, es basa en un model d'urbanització de baixa densitat que s'allunya del model d'ocupació del sòl compacte i d'entrada resulta inadequat per al desenvolupament urbanístic sostenible, principi general de l'actuació urbanística que preveu la Llei d'urbanisme.

Objectius de l'anàlisi de sostenibilitat

Els objectius de l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica són, d'una banda analitzar i justificar els ingressos derivats del desenvolupament del sol urbà comprés dins l'àmbit del polígon d'actuació urbanística destinat a usos residencials i, de l'altre, determinar l'impacte de les actuacions urbanístiques en les finances municipals i en les d'altres administracions, si es dóna el cas, les quals resultin responsables de les inversions a realitzar per a donar compliment als objectius del present planejament.

Pel que fa al impacte sobre les finances públiques del desenvolupament urbanístic del PMU-4, s'ha tingut en compte que l'administració actuant, en aquest cas l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, després de l'execució i recepció de les obres d'urbanització i d'implantació dels serveis urbanístics a càrrec dels propietaris, haurà d'afrontar les despeses derivades del seu manteniment.



Per tal d'analitzar la sostenibilitat econòmica del desenvolupament urbanístic, cal identificar i estimar els ingressos i despeses que comporta per tal de determinar si el balanç entre les despeses i els ingressos que es generen sobre la hisenda pública resulta positiu.

D'una part cal considerar el impacte que causarà la implantació i manteniment de les noves infraestructures viàries i espais lliures així com les despeses associades a la prestació de serveis que comportarà la implantació dels usos previstos.

Pel que fa als ingressos, cal considerar la recaptació econòmica en concepte d'impostos sobre bens immobles (IBI), impostos sobre activitats econòmiques (IAE) i altres impostos.

Estimació del impacte en les finances públiques

L'actuació urbanística prevista desenvolupar pot generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: un relatiu als nous ingressos i despeses de capital, inversions de caràcter extraordinari, que es troben vinculades a la seva implantació i desenvolupament i en segon lloc els ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de l'ús, manteniment i reposició de les mateixes i de l'augment de la població resident.

Les principals despeses municipals de caràcter ordinari que es poden derivar de l'actuació urbanística són les corresponents al manteniment dels nous sistemes del sector.

Així doncs pel que fa a les despeses corrents, els principals efectes sobre les finances municipals pel desenvolupament urbanístic del sector, són els que provenen del manteniment dels sistemes viari i d'espais lliures, més els propis que es derivaran de la nova població resident i de l'ocupació dels nous habitatges construïts.

1. Estimació de les despeses de manteniment del sistema viari i d'espais lliures del sector PMU-4

La despesa corrent derivada de l'execució del polígon d'actuació urbanística es concretarà en la corresponent al manteniment del sistema viari i d'espais lliures que sigui a càrrec de l'administració local.

Les despeses de manteniment associades al desenvolupament del sector, s'estimen en base a les superfícies dels següents sistemes:

- Sistema viari. (clau X): 27.793'10 m²
- Espais forestals de transició (clau Vf): 119.669'45 m²

a. Despeses de manteniment del sistema viari

El cost anual de manteniment de la xarxa viària en zones d'ús residencial s'estima entre 1,20 i 3,20 €/m², mòduls que incorporen les despeses d'enllumenat i el seu manteniment, manteniment de paviments i neteja viària.

D'acord amb les característiques de la xarxa projectada es considera adient l'estimació del cost mitjançant un mòdul unitari de 2,80 €/m², resultant un cost total de manteniment anual del sistema viari de:

- $27.793'10 \text{ m}^2 \times 2,80 \text{ €/m}^2 \text{ any} = 77.820'68 \text{ €/any}$

b. Despeses de manteniment del sistema d'espais lliures

El cost anual de manteniment de les zones verdes en zones d'ús residencial s'estima entre 0,50 i 3,20 €/m² en funció de les seves característiques.

Les característiques dels espais lliures que es proposen en el planejament són les pròpies de parc forestal naturalitzat. Per aquest tipus d'espai lliure es considera adient l'estimació del cost mitjançant un mòdul unitari de 0,60 €/m², resultant un cost total de manteniment anual del sistema d'espais lliures de:

- $119.669'45 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ €/m}^2 \text{ any} = 71.801'67 \text{ €/any}$



c. Total de despeses anuals de manteniment dels sistemes

Despeses de manteniment de sistemes		superfície	mòdul unitari anual	cost anual
Vf	Espais forestals de transició	119.669,45 m ²	0,60 €/m ²	71.801,67 €/any
X	Sistema viari	27.793,10 m ²	2,80 €/m ²	77.820,68 €/any
				149.622,35 €/any

2. Estimació dels ingressos municipals generats pel sector PMU-4

Pel que fa als ingressos derivats de l'execució del sector, cal considerar la recaptació econòmica provinent dels ingressos ordinaris en concepte d'impostos sobre béns immobles (IBI), impostos sobre activitats econòmiques (IAE), impostos sobre vehicles de tracció mecànica (IVTM) i altres impostos extraordinaris com les taxes sobre la construcció.

La incidència dels impostos extraordinaris, com les llicències d'obra i taxes sobre la construcció, no es consideren en l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica envers l'impacte en les finances públiques, atès que no són recaptacions periòdiques, sinó recaptacions puntuals en el moment de l'execució, i per tant no es pot valorar la seva contribució al no constituir valors representatius del balanç econòmic anual de l'administració actuant.

a. Impost sobre bens immobles (IBI)

Les superfícies d'aprofitament privat del sector són les següents:

- Habitatge aïllat en parcel·la mitjana La Cornisa (clau 5b-LC) 30.672'90 m²s
- Habitatge aïllat en parcel·la gran La Cornisa (clau 5c-LC) 85.899'00 m²s

El sostre residencial màxim del polígon d'actuació urbanística és el resultat d'aplicar sobre les anteriors superfícies el coeficient d'edificabilitat net de parcel·la que estableix el planejament per a cada una de les zones.

Habitatge aïllat en parcel·la mitjana La Cornisa (clau 5b-LC)

- 30.672'90 m² x 0,20 m²st/m²s 6.134'58 m²st

Habitatge aïllat en parcel·la gran La Cornisa (clau 5c-LC)

- 85.899'00 m² x 0,10 m²st/m²s 8.589'90 m²st

Total sostre residencial màxim **14.724'48 m²st**

El valors adoptats, en base als criteris definits en les ordenances fiscals de Sant Andreu de Llavaneres, permet estimar uns ingressos anuals per aquest concepte de **59.192'41 €**, amb una quota aproximada de 4'02 €/m²st (dada extreta de l'ISE del POUM 2012) d'acord amb el següent quadre:

Ingressos per IBI		sostre	mòdul unitari anual	ingres anual
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	6.134,58 m ² t	4,02 €/m ² st	24.661,01 €/any
5c(LC)	Habitatge aïllat en parcel·la gran	8.589,90 m ² t	4,02 €/m ² st	34.531,40 €/any
				59.192,41 €/any



b. Impost sobre vehicles de tracció mecànica (ITVM)

Els ingressos potencials del impost sobre vehicles de tracció mecànica es calcula tenint en compte el import mitjà per vehicle del impost de l'any en curs, de 180 € i considerant que el potencial de vehicles que es deriven del desenvolupament de l'àmbit és de 2 vehicles per habitatge.

Ingressos per IVTM		2 v/htg		ingres anual
		vehicles	mòdul unitari anual	
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	62 vehicles	180,00 €/v	11.160,00 €/any
5c(LC)	Habitatge aïllat en parcel.la gran	44 vehicles	180,00 €/v	7.920,00 €/any
				19.080,00 €/any

c. Total estimació ingressos ordinaris**Impostos ordinaris Import anual**

Impost sobre bens immobles (IBI) 59.192'41 €/any

Impost sobre vehicles de tracció mecànica (ITVM) 19.080'00 €/any

TOTAL 78.272'41 €/any

Conclusió de l'anàlisi de la sostenibilitat econòmica del PMU-4

D'acord amb les estimacions fetes, la transformació urbanística del sector PMU-4 "La Cornisa" establert en el POUM 2012 de Sant Andreu de Llavaneres, pot generar un dèficit de **71.349'94 €/anuals**, en base únicament al balanç d'ingressos i despeses ordinàries, sense tenir en compte altres despeses inherents corresponents a les parts proporcionals de personal al servei de l'administració i les despeses corrents de béns i serveis ocasionades per l'augment de la població. La capacitat de finançament municipal es veu incrementada arran del desenvolupament amb un import que no compensa la despesa anual de manteniment dels sistemes.

Balanc anual	repercussió anual
Ingressos per IBI	59.192,41 €/any
Ingressos per IVTM	19.080,00 €/any
Despeses de manteniment de sistemes	-149.622,35 €/any
	-71.349,94 €/any

En definitiva els potencials ingressos municipals anuals són molt inferiors a les despeses associades al manteniment dels nous sistemes i serveis, per tant es pot concloure que els desenvolupament urbanístic que es proposa a l'àmbit de la urbanització La Cornisa **és econòmicament insostenible** i la seva repercussió en les finances municipals pot resultar per tant molt negativa.



12. ESTAT DEL DESENVOLUPAMENT DEL POUM. POTENCIAL DE NOUS HABITATGES

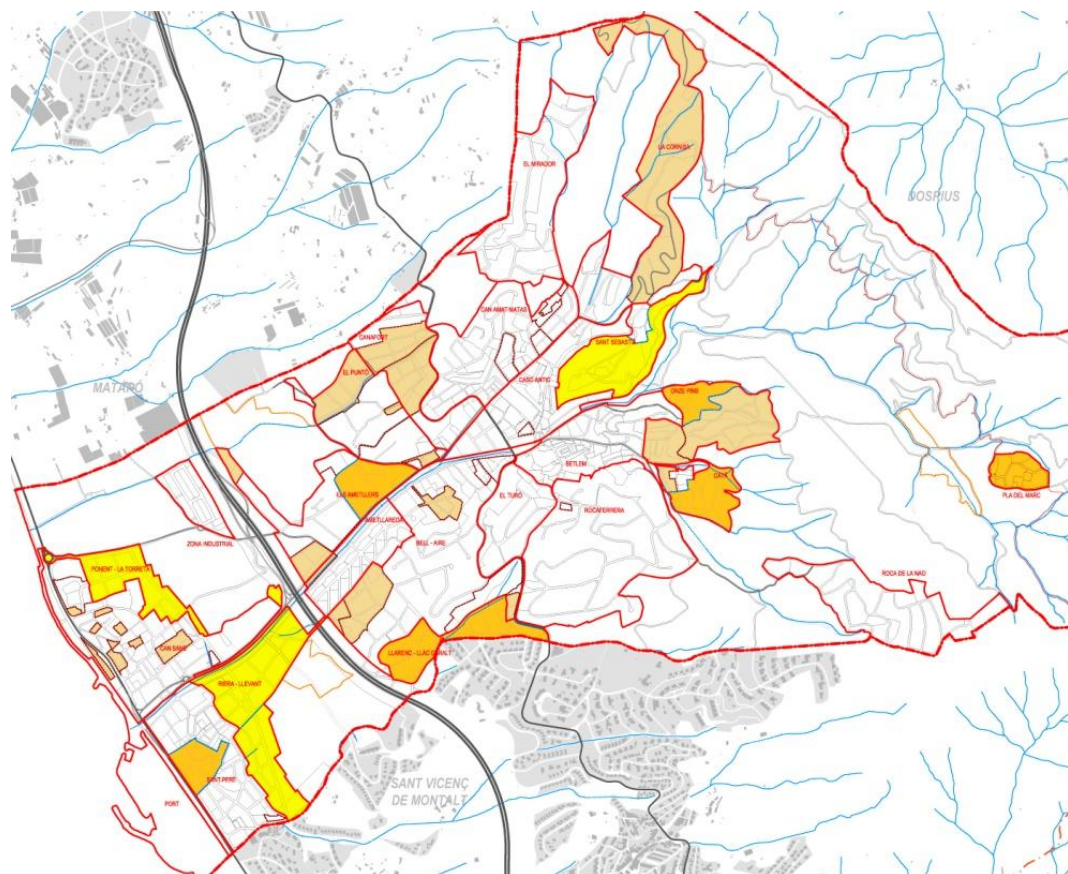


Figura 24 Sectors i Plans de Millora Urbana del POUM de Sant Andreu de Llavaneres. Font: Elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament.

Tal i com ja s'ha comentat en capítols anteriors el planejament general vigent al terme municipal el constitueix el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Sant Andreu de Llavaneres, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 27 de gener de 2011 i posterior Text Refós. Actualment el POUM preveu una sèrie d'àmbits de desenvolupament residencial en sòl urbanitzable, així com àmbits en sòl urbà no consolidat definits per Plans de Millora Urbana (PMU's) i Polígons d'Actuació Urbanística (PAU's).

En el Capítol Segon. Regulació del sòl urbanitzable de les NNUU s'identifiquen 3 tipus de sòl urbanitzable en funció del seu estat de tramitació i si provenen d'anteriors planejaments. Així doncs en trobem les següents categories i sectors:

SUBpa. Sòl urbanitzable amb planejament aprovat. Sectors que ja han tramitat el seu planejament derivat corresponent però encara resten pendents d'acabar obres d'urbanització i les corresponents cessions de sòl urbanitzat.

- PP Llac Caralt
- PP Els Ametllers
- PP El Llaenc
- PP Pla de Marc
- PP Pla de Sant Pere

SUBpm. Sòl urbanitzable amb planejament en modificació. Sectors que ja han tramitat el seu planejament derivat corresponent, i en què es fa necessari procedir a una modificació del seu contingut.

- PP Els Eucaliptus
- PP Le Monnier

SUBd. Sòl urbanitzable delimitat. Sectors que no han tramitat el seu planejament derivat.

- Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu
- Ponent / La Torreta
- Llevant / el Cogoll

Actualment de tots els sectors enumerats només un, Els Ametllers, s'ha executat en la seva totalitat. La resta o bé estant pendents de finalitzar la seva tramitació o encara no s'ha iniciat la seva tramitació. Això ens situa en un escenari en què del total del sòl urbanitzable (85'75Ha) només se n'ha executat un 7'6%. A nivell d'habitatges això representa que del total d'habitatges potencials en sòl urbanitzable (1.563) encara resten per realitzar **1.493 habitatges**. En el següent quadre es poden veure les principals característiques dels sectors:

Àmbit d'estudi	Superfície gràfica	Hectàrees	% sòl	habitatges existents	habitatges nous	habitatges potencial	% nous vs existents	clau urbanística residencial	Estat desenvolupament	
PLANS PARCIAIS										
SUBd-1	Turó de Sant Sebastià - Riera de Sant Andreu	SANT SEBASTIÀ / RIERA - LLEVANT	290.720 m ²	29,07 Ha	33,9%	4	590	594	(5c)	
SUBd-2	Ponent / La Torreta	PONENT - LA TORRETA	105.753 m ²	10,58 Ha	12,3%	0	392	392		
SUBd-3	Llevant / el Cogoll	RIERA - LLEVANT	86.773 m ²	8,68 Ha	10,1%	0	318	318		
SUBpm-1	Els Eucaliptus	ONZE PINS	41.196 m ²	4,12 Ha	4,8%	0	12	12		
SUBpm-2	Le Monnier	CATÀ	69.700 m ²	6,97 Ha	8,1%	3	24	27	(5a) / (5b) / (5c)	
TOTAL			594.142 m²	59,41 Ha	69,3%	7 viv	1.336 viv	1.343 viv		
PLANS PARCIAIS (anteriors al POUM)										
PP-05	Llac Caralt	LLARENC - LLAC CARALT	55.714 m ²	5,57 Ha	6,5%	1	16	17	(5c)	
PP-06	Els Ametllers	ELS AMETLLERS	64.892 m ²	6,49 Ha	7,6%	86	0	58	(3b) / (4c) / (5b)	
PP-08	El Llaenc	LLARENC - LLAC CARALT	53.377 m ²	5,34 Ha	6,2%	0	40	40	(5b)	
PP-17	Pla de Marc	PLA DEL MARC	44.583 m ²	4,46 Ha	5,2%	1	13	14	(5c)	
PP-19	Pla de Sant Pere, polígon 3	SANT PERE	44.765 m ²	4,48 Ha	5,2%	3	88	91	(3a) / (4b)	
TOTAL			263.331 m²	26,33 Ha	30,7%	91 viv	157 viv	220 viv		
TOTAL SUD			857.473 m²	85,75 Ha	7,1%	98 viv	1.493 viv	1.563 viv	27,2%	



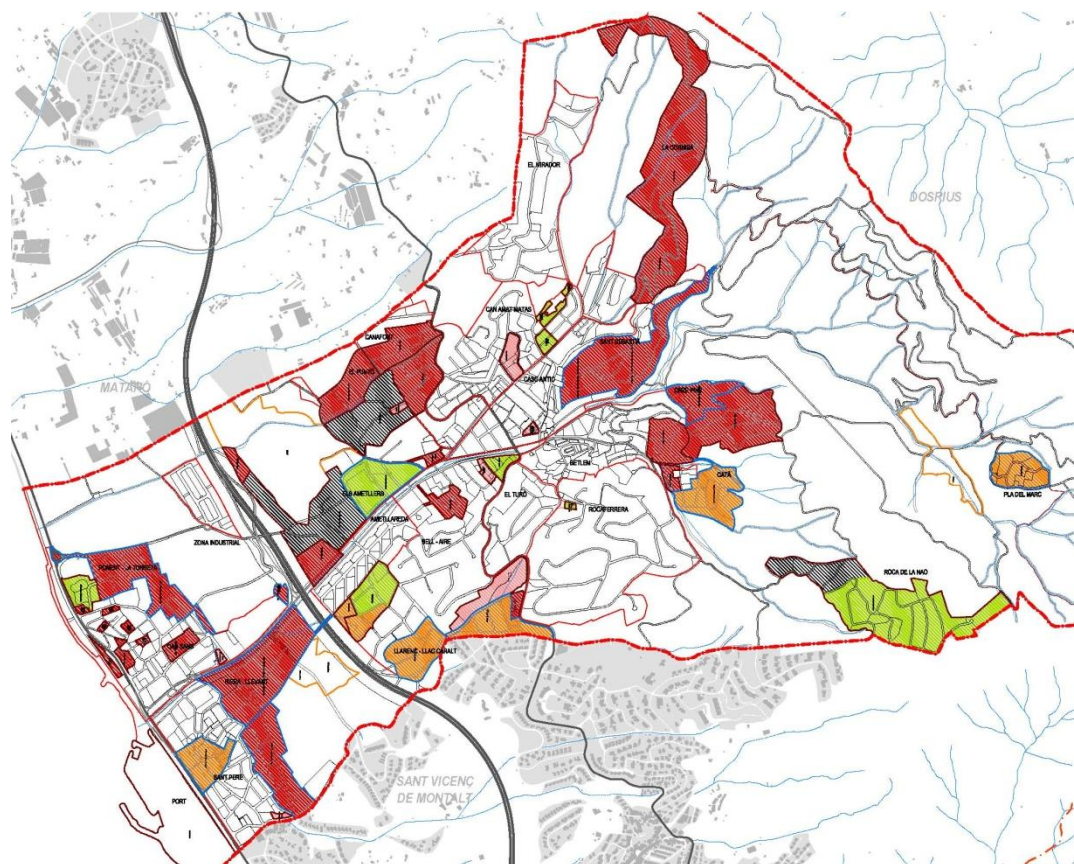


Figura 25 Estat de desenvolupament del planejament derivat i àmbits de gestió. Font: Elaboració pròpia amb dades de l'Ajuntament.



És important destacar que el gruix més important de nous habitatges a incorporar en el municipi els trobem en els tres grans sectors que defineix el POUM com a SUBd i que encara estan pendents de tramitació. Aquests tres grans àmbits estan vinculats a l'àrea litoral i per tant són susceptibles de ser creixements en base a la segona residència i el turisme d'estiu. En total els 3 sectors representarien un increment de **1.300 nous habitatges** que suposaria un augment del **23'7%** del parc d'habitatges actual.

Si analitzem els **Plans de Millora Urbana** en sòl urbà no consolidat del POUM ens trobem 15 àmbits dels quals 14 són amb usos residencials. Tots ells encara resten pendents de tramitació i representarien un potencial de 403 habitatges dels quals **317 serien nous habitatges**. De l'anterior planejament, tot i tenir la tramitació aprovada, resten pendents d'executar dos Plans de Millora Urbana que impliquen un total de 57 habitatges dels quals **54 serien nous**.

En el següent quadre es poden veure les principals característiques dels PMU's:

Àmbit d'estudi	Superfície gràfica	Hectàrees	% sòl	habitatges existents	habitatges nous	habitatges potencial	% nous vs existents	clau urbanística residencial	Estat desenvolupament
PLANS DE MILLORA URBANA									
PMU-1	Onze Pins Dalt	ONZE PINS	109.511 m ²	10,95 ha	19	28	47	(5c)	
PMU-2	Onze Pins Baix	ONZE PINS	37.708 m ²	3,77 ha	4	17	21	(5b)	
PMU-3	Veinat de Catà	CATÀ	9.013 m ²	0,90 ha	2	6	8	(5a)	
PMU-4	La Cornisa	LA CORNISA	277.883 m²	27,79 ha	22	48	70	(5b/5c)	
PMU-5	El Vendrell	CANAFORT	48.992 m ²	4,90 ha	9	12	21	(5c)	
PMU-6	Canafort Nord	CANAFORT	55.423 m ²	5,54 ha	15	30	45	(5b)	
PMU-7	Massorrà	BELL-AIRE	20.180 m ²	2,02 ha	1	32	33	(5b) / (3b-hp)	
PMU-8	Les Palmes	ELS AMETLLERS	9.819 m ²	0,98 ha	0	4	4	(5b)	
PMU-9	Can Sans Dalt	CAN SANS	14.220 m ²	1,42 ha	1	8	9	(5b)	
PMU-10	Can Marpera	EL PUNTÓ	5.688 m ²	0,57 ha	7	14	21	(3b)	
PMU-11	El Sorrall	ELS AMETLLERS	28.242 m ²	2,82 ha	1	45	46	(3b)	
PMU-12	Front Litoral	CAN SANS	12.210 m ²	1,22 ha	0	19	19	(3b)	
PMU-13	Can Sans Interior	CAN SANS	10.842 m ²	1,08 ha	1	38	39	(3a) / (3b) / (5a)	
PMU-14	Camí del Moli	EL PUNTÓ	52.497 m ²	5,25 ha	4	16	20	(5c)	
PMU-15	Carretera de Sant Vicenç	BELL-AIRE	6.631 m ²	0,66 ha			0		
TOTAL			698.859 m²	69,89 ha	91,7%	86 viv	317 viv	403 viv	

PLANS DE MILLORA URBANA (anterior al POUM)									
PERI 08	La Masia	BELL-AIRE	54.508 m ²	5,45 ha	3	35	38	(5b)	
	Polígon 1 i 2.1		36.689 m ²	3,67 ha					
	Polígon 2.2		17.819 m ²	1,78 ha					
PEMU	Morera	BELL-AIRE	8.394 m ²	0,84 ha	0	19	19	(5a)	
TOTAL			62.902 m²	6,29 ha	8,3%	3 viv	54 viv	57 viv	
TOTAL SUNC en PMU's			761.761 m²	76,18 Ha	6,3%	89 viv	371 viv	460 viv	6,8%

En el cas del **Polígons d'Actuació** el planejament vigent els divideix en tres grans grups:

- Polígons d'Actuació del POUM en sòl urbà no consolidat
- Polígons d'Actuació aprovats definitivament que s'incorporen al POUM i al que s'han d'ajustar
- Polígons d'Actuació en sòl urbà consolidat objecte de projecte d'urbanització

El POUM delimita un total de 9 polígons en sòl urbà no consolidat que es corresponen amb els dos primers grups esmentats abans. D'aquests 9 àmbits en 3 ja s'han executat les obres d'urbanització i més de la meitat dels habitatges potencials. Els 7 restants encara estan pendents de la tramitació del projecte de reparcel·lació i urbanització. Així doncs del total de 523 habitatges potencials en Polígons d'Actuació se n'han realitzat 252, quedant pendents **274 habitatges nous**.



Per el càlcul del potencial d'habitatges s'ha desestimat el grup de Polígons d'Actuació objecte de projecte d'urbanització. Aquests àmbits formen part del sòl urbà consolidat i es tracta d'emplaçaments consolidats, localitzats en urbanitzacions, que només requereixen de l'execució de les obres d'urbanització i de la dotació dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

En el següent quadre es poden veure les principals característiques dels PAU's:

Àmbit d'estudi	Superfície gràfica	Hectàrees	% sòl	habitatges existents	habitatges nous	habitatges potencial	% nous vs existents	clau urbanística residencial	Estat desenvolupament
POLÍGONS D'ACTUACIÓ									
PA-SB	Surray - El Balís	SANT PERE	7.656 m ²	0,77 Ha	0	24	24	(3b-hp)	
PA-CS	Canafort Sud	EL PUNTÓ	3.194 m ²	0,32 Ha	0	3	3	(5b)	
PA-SC	Modificació PERI Sector C	CAN AMAT MATAS	16.777 m ²	1,68 Ha	77	0	77	3b	
PA-PE	Passeig de l'Església	CASC ANTIC	3.075 m ²	0,31 Ha	3			1a	
PA-CT	Camí de Can T amis	BELL-AIRE	5.660 m ²	0,57 Ha	1	12	13	5a / 4c	
PA-LL	La Llarga	BELL-AIRE	38.954 m ²	3,90 Ha	0	46	46	3b	
TOTAL			75.316 m²	7,53 Ha	81 viv	85 viv	163 viv		
POLÍGONS D'ACTUACIÓ (anterior al POUM)									
PA-LA	Les Alzines	CAN AMAT MATAS	16.701 m ²	1,67 Ha	0	100	100	3b4 / 3a4-hp	
PA-CR	Can Rivière	BELL-AIRE	11.580 m ²	1,16 Ha	69	14	83	3b6b / 3b6a / 3a6-hp	
PA-CS2	Can Sans - Fàbrica Mora	CAN SANS / ROCAFERRERA	23.420 m ²	2,34 Ha	102	75	177	3a5a / 3a5b / 3b5a / 3b5b	
TOTAL			51.701 m²	5,17 Ha	171 viv	189 viv	360 viv		
TOTAL SUNC en PAU's			127.017 m²	12,70 Ha	1,0%	252 viv	274 viv	523 viv	5,0%

En resum, segons les estimacions del planejament vigent el potencial d'habitatges en **sòl urbanitzable (SUD)** i **sòl urbà no consolidat (SUNC)** és de **2.546**. Actualment en el municipi de Sant Andreu de Llavaneres d'aquest potencial encara en resten per realitzar un total de **2.138 habitatges nous**. Així doncs, si sumem el total d'habitatges existents amb el potencial de nous habitatges en àmbits de planejament derivat i de gestió ens dona una xifra total de 7.622 habitatges potencials en el municipi. S'ha de tenir en compte que aquest llindar d'habitatges que permetria el planejament vigent s'hauria de completar amb el potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat fent un anàlisi en profunditat dels solars pendents d'edificar.

En el següent quadre resum es pot veure la comparativa:

	Superfície gràfica	Hectàrees	% sòl	habitatges existents	habitatges nous	habitatges potencial	% nous vs existents
TOTAL SUD	857.473 m²	85,75 Ha	7,1%	98 viv	1.493 viv	1.563 viv	27,2%
TOTAL SUNC en PMU's	761.761 m²	76,18 Ha	6,3%	89 viv	371 viv	460 viv	6,8%
TOTAL SUNC en PAU's	127.017 m²	12,70 Ha	1,0%	252 viv	274 viv	523 viv	5,0%
TOTAL SUD i SUNC	1.746.252 m²	174,63 Ha	14,4%	439 viv	2.138 viv	2.546 viv	39,0%
TOTAL MUNICIPAL		1.210,69 Ha	100%	5.484 viv	2.138 viv	7.622 viv	

El total de potencial de nous habitatges en SUD i SUNC representaria un increment del **39%** respecte els habitatges existents segons cadastre (5.485). És important destacar que l'increment més gran es produiria en el cas de desenvolupar els sectors en sòl urbanitzable que representarien un total de **2.138 nous habitatges** i un increment del **27'2%** respecte el parc d'habitatges actual.



13. CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI URBANÍSTICA

PLANEJAMENT TERRITORIAL

[vegis apartat 8.1 de la present Memòria de l'Avanç]

El sector PMU-4 forma part de les àrees especialitzades aïllades de caràcter residencial amb un grau de desenvolupament molt escàs i per tant caldrà tenir en compte les estratègies establertes en el PTMB en el sentit d'entendre que "són propostes coherents amb els objectius del Pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de **disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades**".

El sector de sòl urbà no consolidat trenca a més amb les continuïtats del paisatge de l'entorn i dificulta les connectivitats ecològiques dels espais forestals de valor que es situen a nord i a sud del seu àmbit qualificat.

Per les característiques de l'àmbit cal entendre per tant que una desclassificació parcial del sòl amb la formalització d'una ordenació que proposi integrar la tram existent en el nucli urbà de Sant Andreu de Llavaneres seria una opció adequada per tal d'adaptar-se a les estratègies genèriques de sostenibilitat dels processos urbanístics.

PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

[vegis apartats 8.2 i 11.1 de la present Memòria de l'Avanç]

Les condicions i paràmetres urbanístics establerts a la fitxa del PMU-4 del POUM de Sant Andreu de Llavaneres **no resisteixen una adequada implantació en el territori** ja que les edificacions existents suposen un esgotament "de facto" de l'edificabilitat màxima permesa i una difícil gestió de desenvolupament futur per la gran quantitat de parcel·les existents i les dificultats morfològiques que condicionen les noves implantacions.

El model proposat **s'allunya del model urbanísticament sostenible** per la seva baixa densitat, la dispersió de les edificacions i l'especialització d'usos amb una petja sobre el territori i un nivell de malbaratament de recursos de sòl inassumible en base als criteris de l'Agenda XXI.

AVALUACIÓ ECONÒMICA

[vegis apartat 11.2 de la present Memòria de l'Avanç]

L'avaluació econòmica del desenvolupament del sector PMU-4, atenent a les limitacions dels paràmetres urbanístics, els condicionants d'implantació, les preexistències edificatòries i els importants costos derivats de l'execució de la urbanització en molt baixa densitat, ofereix unes **expectatives econòmiques inassolibles per a qualsevol operació immobiliària de transformació**, obtenint uns resultats de rendiment que situen el valor del sòl en quanties assimilables al valor rústic forestal.

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

[vegis apartat 11.3 de la present Memòria de l'Avanç]

D'acord amb les estimacions fetes, la transformació urbanística del sector PMU-4 "La Cornisa" establert en el POUM 2012 de Sant Andreu de Llavaneres, pot generar un **dèficit de 71.349'94 €/anuals**, en base únicament al balanç d'ingressos i despeses ordinàries, sense tenir en compte altres despeses inherents corresponents a les parts proporcionals de personal al servei de l'administració i les despeses corrents de béns i serveis ocasionades per l'augment de la població. La capacitat de finançament municipal es veu incrementada arran del desenvolupament amb un import que **no compensa la despesa anual de manteniment dels sistemes**.

EL PMU-4 EN RELACIÓ AL CONJUNT DEL POUM

[vegis apartat 12 de la present Memòria de l'Avanç]

D'acord amb l'anàlisi efectuada del potencial de creixement del POUM 2012, el municipi de Sant Andreu podria assolir un total de 7.622 habitatges que suposaria un increment del 39% de nous habitatges (**2.137 nous habitatges**) respecte els actuals (5.485 habitatges actuals). Les projeccions demogràfiques i les necessitats d'habitatge de la població estan molt per sota d'aquesta xifra per la qual cosa les petites disminucions en el potencial d'habitatges originades



per una hipotètica desclassificació parcial del sector del PMU-4 (es passaria de 70 a 22) **no incidiria negativament de cap de les maneres en les perspectives socio-econòmiques del municipi**⁷.

També cal tenir en compte que el desenvolupament del PMU-4 **no comporta la reserva de cap tipus d'habitatge protegit**, per la qual cosa tampoc es veuria disminuïda la capacitat del POUM de generar habitatge assequible per al municipi.

Per altra banda cal considerar que una eventual desclassificació de sòl i per tant, com a conseqüència, una potencial **pèrdua de sòl qualificat com a sistema de verd** no ha d'alterar la qualitat del l'estructura del verd urbà del municipi. Es tracta en tot cas de sòls de transició forestal (clau Vf) molt allunyats del nucli de població i que no perdrien la seva virtualitat ja que s'integrarien en sòls forestals del SNU amb les conseqüents proteccions dels seus valors ambientals i de gaudi per a la ciutadania.

Si ens atenem a la justificació de l'estructura del verd a Llaveneres establerta en la Memòria del POUM podem concloure que el sòl de desenvolupament previst per al sector del PMU-4 de 111.172'40 m² de sòl (qualificació indicativa de clau Vf) no forma part dels càlculs que demostren la suficiència d'espais verds en relació al sostre potencial (capítol 4 de la Memòria del POUM) d'ordenació directa:

La superfície total d'aquest espais lliures, incloent els que estan dins dels diferents polígons d'actuació i sectors de planejament que assenyala aquest POUM és de 850.163 m² dels que si es descompten els sòls subjectes a la tramitació dels diferents sectors de planejament derivat i dels polígons d'actuació, en resulta que la superfície d'espai lliure d'ordenació directa pel POUM és de 457.965 m², el que garanteix amb escreix les reserves que assenyala la vigent legislació urbanística, ja que si es divideix pel conjunt de la població entorn a 10.000 habitants, en resulta una ràtio de 46 m² d'espais lliure per habitant essent sens dubte una de les més altes del planejament de Catalunya.

En definitiva el potencial creixement establert en el PMU-4 només hauria de garantir d'una manera interna les reserves d'espai verd en funció del sostre generat en el seu desenvolupament.

LES CONSIDERACIONS JURÍDIQUES

[vegis apartat 10.6 de la present Memòria de l'Avanç]

Una eventual proposta de "desclassificació" del sòl que integra aquest sector **es pot considerar jurídicament viable** sempre i quan en termes generals:

- a) es limiti a la part oest del sector, atès que aquesta no ha estat objecte de cap tipus d'actuació d'urbanització de la vialitat, ni d'un procés de consolidació edificatòria general, pel que no es pot considerar que tingui les condicions legals del sòl urbà;
- b) es justifiqui la necessitat i conveniència d'aquesta classificació com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris generals anteriorment indicats, i a partir de l'acreditació que són terrenys que no disposen dels serveis urbanístics als que la Llei vincula la classificació com a sòl urbà.

14. CONCLUSIONS DE LA DIAGNOSI AMBIENTAL

PLANEJAMENT TERRITORIAL I URBANÍSTIC

La urbanització de La Cornisa es delimita dins el sistema d'assentaments del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, concretament dins una àrea de creixement moderat. L'article 3.19 de les normes del PTMB sobre les Estratègies per a les àrees especialitzades, detalla que: Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüitat amb nuclis o àrees urbanes complexes i, en tot cas, la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que, per causa del seu ús, hagin d'estar aïllades.

Són, per tant, propostes coherents amb els objectius del Pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades, com és el cas de la MP objecte d'aquest document. Pel que fa al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, incorpora una sèrie de determinacions per condicionar el procés d'urbanització de La Cornisa que limiten les noves edificacions per sobre la cota

⁷ Segons el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya es preveu per al 3r Quinquenni un augment de **497 noves llars**, el que suposa que el total d'habitatges nous, tenint en compte la ràtio d'habitatges secundaris o amb altres activitats del 23'5%, seria de **649 nous habitatges**.



300 i en zones de pendent superior al 50%. Així mateix, el POUM determina la necessitat de preservar els HIC i els arbres d'interès singular, factors que es troben dins la urbanització.

A banda pel que fa a la valoració de la compatibilitat ambiental de l'àmbit, d'acord amb la fitxa del POUM, es preveu un creixement corresponent al model de tipologia d'habitatge aïllat en parcel·la gran, això significa un augment del creixement dispers del municipi. De manera que resulta contrari amb els criteris de compacitat definits en l'article 3 del TRLUC, el qual defensa el desenvolupament consolidat per la preservació del medi.

L'àmbit de La Cornisa es troba dins del Catàleg d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics (UDU) ja que és un àmbit residencial que compleix amb tres dèficits urbanístics que estableix l'UDU.

CANVI CLIMÀTIC

Des del punt de vista del **canvi climàtic**, la desclassificació espais oberts parts de la zona actualment urbanitzable, és coherent amb la necessitat de reduir les emissions de GEH, en aquest cas derivades dels usos residencials en edificació aïllada, que resulten superiors a altres tipologies urbanístiques més compactes.

Així mateix, la desclassificació permet una major preservació de les masses forestals i l'estoc de carboni i capacitat d'embornal associat, com també reduir les zones verdes que poden tenir necessitats de reg.

GEOLOGIA I GEOMORFOLOGIA

Un dels requeriments claus en l'anàlisi de La Cornisa recau en la geomorfologia ja que es situa en una zona de relleu irregular i amb forts pendents. Les àrees amb predominança de pendents superiors a un 20% són menys aptes per acollir usos urbans i per tant es considera més adequat la seva desclassificació.

Respecte a l'altimetria, el POUM prohibeix la construcció d'edificacions en una cota de 300 metres, per tant aquestes zones seran les adients per la proposta de desclassificació ja que no son aptes per la construcció.

USOS DEL SÒL

La coberta del sòl més representada en l'àmbit estudiat són els boscos densos d'aciculifolis i d'esclerofil·les. I en menor mesura trobem, les àrees residencials aïllades, que representen un 7%. La presència d'àrees residencials aïllades principalment es situen a l'extrem est de La Cornisa, és a dir la més pròxima del nucli urbà. En canvi, la major part de la urbanització es troba sense desenvolupar, amb la presència d'algunes edificacions que han quedat totalment aïllades, i sense vials urbanitzats ni enllumenat exterior, per tant son les zones més aptes per ser restituïdes als espais oberts.

HIDROLOGIA SUPERFICIAL

L'àmbit de la urbanització conté el naixement de diversos torrents de règim torrencial que ocupen les fondalades. Les determinacions del planejament vigent delimiten el seu entorn immediat com a sistema hídic i defineixen la zona de servitud de 5 metres des de la delimitació del sistema, en la que no es permet cap construcció. Els torrents discorren en la major part per zones no urbanitzades actualment, i desclassificar l'àmbit contribuiria a un estat més naturalitzat del conjunt més enllà dels 5 metres estrictes de protecció.

AMBIENT ATMOSFÈRIC

Des del punt de vista de la prevenció de la **contaminació acústica** tota la urbanització es troba en la categoria (A4) Sòl residencial que forma part de les zones de sensibilitat acústica alta. El fet de desclassificar disminueix el transit i la freqüentació, principals fonts de soroll que podrien causar molèsties a la fauna de l'entorn, sobretot considerant la proximitat de l'espai protegit i la continuïtat dels hàbitats que el configuren dins i a l'entorn de la urbanització.

Pel que fa la protecció contra la **contaminació lluminosa**, tot i que la urbanització es situa en zona de protecció moderada E3, es troba envoltada de zona forestal que desenvolupa importants tasques com a connector biològic; inclús a la mateixa urbanització s'hi troba massa forestal, que també podria actuar com a connector. Per la qual cosa, el fet de desclassificar evita la urbanització dels vials amb enllumenat exterior, així com la intrusió lumínica que podrien causar les edificacions i el transit.



BIODIVERSITAT TERRITORIAL, PERMEABILITAT ECOLÒGICA I PATRIMONI NATURAL

A La Cornisa, a banda dels habitats urbanitzats, es pot veure el caràcter eminentment forestal, predominant en gairebé tota la superfície de l'àmbit. La totalitat de la urbanització es considera hàbitat d'interès comunitari 9540 Pinedes mediterrànies, segons la cartografia del DACC, amb continuïtat fora de l'àmbit en direcció a l'espai protegit i a l'entorn no urbanitzable. En el treball de camp s'ha constatat que aquesta continuïtat és efectiva realment dins i fora de l'àmbit, i les masses forestals queden configurades per pineda mediterrània i alzinar, en estat de successió ecològica que pot portar, a la llarga, a un bosc madur d'alzinar. Les pinedes ocupen majoritàriament les cotes més altes i l'alzinar les fondalades, amb algunes franges de surera i exemplars aïllats de roure.

Amb tot, per la fauna de l'entorn no suposa cap diferència el fet de trobar-se dins o fora de la urbanització ja que no s'aprecia cap delimitació física ni es presenta cap inconvenient pel desplaçament de les espècies terrestres, exceptuant alguns murs i tanques de les poques edificacions que han quedat aïllades.

A tal efecte, tot i que Sant Andreu de Llavaneres es situa fora de la delimitació del PEIN i Xarxa Natura 2000 Montnegre -Corredor, s'ha constatat que les condicions ecològiques actuals de la major part de la urbanització són equivalents a les de l'espai protegit. Com s'ha dit, fins i tot es troben cartells informatius i de Benvinguda al Parc dins la urbanització. Per tant alhora de desclassificació s'ha de tenir en compte que els dos espais estan estretament lligats, i augmentar la superfície desclassificada contribueix a una major connectivitat ecològica i a una preservació dels valors ambientals pels quals s'ha integrat el Montnegre-Corredor al PEIN i XN2000.

CONNECTIVITAT ECOLÒGICA

La compleció de la urbanització suposaria la pèrdua d'un entorn forestal amb diversos de fons de vall, que tot i que no tinguin una vegetació de ribera ben estructurada, segueixen essent zones de pas prioritari per la fauna. El desenvolupament més problemàtic en aquest sentit seria l'extrem oest, on la forma que agafa la urbanització rodeja la capçalera dels torrents innominats que discorren en direcció a la trama urbana. Així mateix, es trencaria el flux transversal de nord a sud, actualment força lliure de barreres, exceptuant les poques edificacions existents i els murs creats per anivellar el terreny.

QUALITAT DEL PAISATGE

Entre els valors del paisatge cartografiable, fora de la urbanització de La Cornisa destaca el mirador situat al Pla del Bruc, situat a l'extrem oest del sector. Cal destacar el pas de l'itinerari no motoritzat, Camí del Canigó, el qual forma el GR-83. La compleció de la urbanització suposaria una transformació important dels vessants on s'ubica, generant un impacte visual des dels observadors propers, corresponents a les zones urbanitzades al sud de l'àmbit i en menor mesura des d'alguns punts de la trama urbana.

RISCOS

Gran part de la superfície del sector de La Cornisa es troba en zona amb un risc d'incendi alt, per la qual cosa és important que el sòls que es preveuen desclassificar corresponguin a les zones amb més alt risc per tal de protegir les àrees boscoses del l'àmbit.

CONCLUSIONS DE LA SÍNTESI DE REQUERIMENTS AMBIENTALS

Per tot el que s'ha exposat en els punts anteriors, es considera que **aplicar una estratègia de desclassificació de la urbanització de La Cornisa és adequat**, ja que els valors ambientals presents dins l'àmbit es corresponen als valors ambientals de l'espai protegit adjacent del Montnegre-Corredor. Retornar les masses forestals existents al sòl no urbanitzable permet una protecció i una gestió més adequades que mantenir-les dins la zona urbana, encara que sigui com a zona verda.

Les condicions actuals d'urbanització que determina el POUM ja són força restrictives i preserven de noves construccions tota la zona situada en cota superior als 300 metres, així com les zones de pendent superior al 50%. Un cop analitzat el territori i realitzada la vista de camp, s'ha pogut constatar que les zones adients per desclassificar que comparteixen els mateixos valors ecològics dins i fora de l'àmbit, tenen continuïtat fins a cotes inferiors, i per tant també caldria preservar-los.



15. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE L'AVANÇ DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

El POUM de Sant Andreu de Llavaneres (aprovat definitivament el 20/09/2012) estableix per a l'àmbit de la present modificació puntual el desenvolupament d'un sector de sòl urbà no consolidat d'iniciativa privada (PMU-4 La Cornisa) dins el **primer sexenni** d'actuacions (2012-2018) segons la seva Agenda. En aquests moments, en que s'està ja esgotant fins i tot el termini del segon sexenni, el PMU-4 encara no ha tingut cap tipus de tramitació i per tant es troba en la mateixa situació urbanística que es trobava en el moment d'aprovar-se el POUM l'any 2012.

La manca d'iniciativa ja ens indica la dificultat de desenvolupament del sector amb els paràmetres i condicions establertes a la fitxa del PMU-4 en la que es limita l'edificabilitat a un sostre que resulta molt proper al de les preexistències edificades, i es supediten les noves implantacions en funció de la complexa morfologia del territori amb pendents que en molts casos resulten inedificables (> 50%) i amb una repercussió de despeses d'urbanització difícilment assumibles per a una promoció immobiliària normal de transformació del sòl.

L'emplaçament del sector al bell mig d'espais de forts valors ambientals i paisatgístics, la llunyania amb les trames urbanes consolidades del municipi i la proposta d'un model dispers d'implantació van en la direcció contrària de l'esperit del mateix Pla territorial (PTMB) i de les noves orientacions de l'Agenda del pobles i ciutats de Catalunya 2050 (Acord de Govern GOV/214/2023, de 24 d'octubre) desenvolupada en el marc de la Declaració de Quito i l'impuls de la Nova Agenda Urbana (ONU) Hàbitat III.

És en aquest context doncs on es planteja una nova orientació al desenvolupament del sector de La Cornisa per tal de corregir els dèficits de la situació urbanística actual d'acord amb un nou model d'implantació més coherent amb la realitat del territori.

Objectius generals

L'objectiu general de la present modificació és l'adequació de la regulació urbanística del sector de La Cornisa (PMU-4) a les noves exigències de desenvolupament sostenible establertes en el marc de la nova Agenda urbana i la millora de la planificació i gestió urbanística que doni viabilitat a la consolidació dels espais potencialment integrables en les trames urbanes del municipi d'acord amb les estratègies de les àrees especialitzades residencials fixades en el PTMB que n'impedeixen la dispersió i l'aïllament.

Objectius específics

Els objectius específics de la present modificació de POUM es poden concretar en els següents punts:

- Establir una ordenació urbanística sobre els espais edificats situats principalment en la part est del sector que en permeti la seva consolidació amb un nivell d'urbanització i serveis adequats a l'entorn on s'insereix.
- Impedir la dispersió dels espais edificats i el seu aïllament, tot establint una clara continuïtat amb la trama urbana consolidada del municipi.
- Permetre un mínim de noves implantacions d'acord amb els paràmetres vigents però restringits als espais adequats d'acord amb la morfologia del terreny i la seva integració en el medi natural i el paisatge.
- Delimitar els àmbits de gestió que possibilitin l'ordenació urbanística i que en garanteixin tant la viabilitat econòmica de la transformació com la sostenibilitat econòmica futura de l'impacte en les finances públiques.
- Retornar en la mesura del possible els àmbits de valor natural i paisatgístic al règim del sòl no urbanitzable (SNU) per tal de possibilitar la connectivitat ecològica i funcional, la regeneració dels espais forestals i l'accés als espais d'interès natural (Parc del Montnegre i el Corredor).



16. ALTERNATIVES CONSIDERADES

A continuació es descriuen les alternatives d'ordenació que es valoren en el DIE (Document Inicial Estratègic) a l'hora d'afrontar la redacció del document de modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres en el sòl no urbanitzable.

16.1 Alternativa 0. Manteniment de l'estat actual i el planejament vigent

L'alternativa 0 significa el manteniment de l'àmbit del PMU-4 en la situació actual. Aquesta situació té com a referent, pel que fa a la seva ordenació, el Pla general vigent des de 2012 on s'estableixen en la fitxa del PMU-4 les seves condicions urbanístiques de desenvolupament. Les principals característiques i problemàtiques d'aquesta ordenació vigent es resumeixen en l'apartat de conclusions de la diagnosi urbanística (apartat 13 de la present Memòria de l'Avanç) i en la anàlisi del veritable desenvolupament possible (vegis apartat 11.1 de la present Memòria) en la que es conclou que el màxim nombre d'habitatges caldria restringir-lo a 53 htg.

Malgrat tot, el quadre de superfícies de sòl i sostre que s'estableix per a aquesta alternativa en base als paràmetres i condicionants de la fitxa del PMU-4 vigent és el següent:

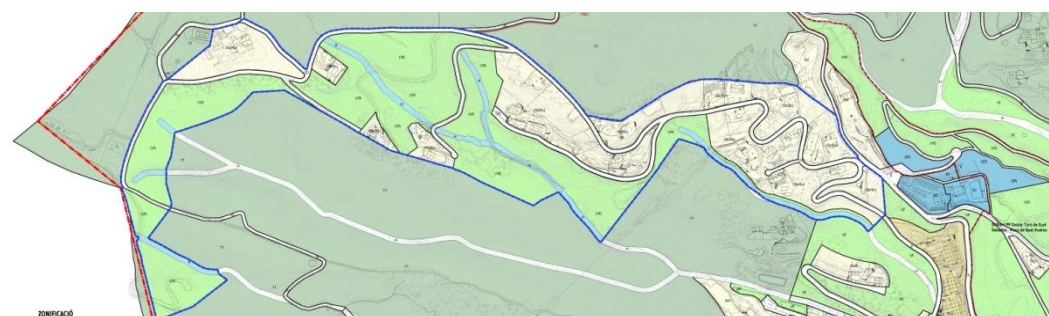


Figura 26 Esquema urbanístic de l'alternativa 0. Font: elaboració pròpia, plànol 0.01 del document d'Avanç.

ALTERNATIVA 0

SÒL URBÀ [SUnc]	100,00%	277.931,00 m²s	100,00%	14.724,48 m²st	0,060 m²st/m²s	70htg
Zones						
5b/5c	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana / gran	125.068,95 m²s	45,00%	14.724,48 m²st	0,118 m²st/m²s	70htg
Sistemes						
Vf	Espais forestals de transició	111.172,40 m²s	40,00%			
E	Sistema d'equipaments	0,00 m²s	0,00%			
X	Sistema viari	27.793,10 m²s	10,00%			
H	Sistema hidrològic	13.896,55 m²s	5,00%			
SÒL NO URBANITZABLE	0,00%	0,00 m²s		0,00 m²st		0htg
Zones						
11	Serralada de Llavaneres	0,00 m²s		0,00 m²st		0htg
Sistemes						
Xr	Sistema viari. Camins rurals	0,00 m²s				
H	Sistema hidrològic	0,00 m²s				
TOTAL ÀMBIT MpPOUM		277.931,00 m²s		14.724,48 m²st	0,060 m²st/m²s	70htg

superfície total del sector en SUnc	277.931,00 m²s
sòl computable en SUnc	245.408,00 m²s
sostre existent en SUnc	14.638,00 m²st
sostre potencial en SUnc	14.724,48 m²st
edificabilitat bruta en SUnc	0,06 m²st/m²s

Viabilitat econòmica de l'alternativa 0

D'acord amb els càlculs econòmics detallats a l'apartat 11.2 de la present memòria, el desenvolupament urbanístic d'aquesta alternativa es pot resumir en les següents xifres:

Rendiment econòmic final de la gestió del polígon	1.378.275,64 €
Rendiment per m² de sòl aportat	5,62 €/m²



Es pot concloure per tant que la seva viabilitat econòmica resulta tant ajustada i tant propera als valors forestals del sòl que n'impedeix el seu desenvolupament normal atenent als paràmetres financers habituals.

Sostenibilitat econòmica de l'alternativa 0

Per altra banda d'acord amb els càlculs econòmics detallats a l'apartat 11.3 de la present memòria, la sostenibilitat econòmica com a impacte en les finances municipals d'aquesta alternativa es pot resumir en les següents xifres:

Balanc anual	repercussió anual
Ingressos per IBI	59.192,41 €/any
Ingressos per IVTM	19.080,00 €/any
Despeses de manteniment de sistemes	-149.622,35 €/any
	-71.349,94 €/any

Es pot concloure per tant que la implantació d'aquest model urbà atenent als paràmetres de l'alternativa 0 és **insostenible** en el temps per a les finances municipals.

16.2 Alternativa 1. Reconeixement de tots els espais edificats i desclassificació

Una de les possibilitats que poden complir amb els objectius generals i específics de la present modificació passa pel reconeixement estricte de les parcel·les edificades en el conjunt del sector, amb l'excepció de les tres finques aïllades al sud, i la desclassificació de la resta del sòl que passaria a integrar-se al règim del SNU.

Aquesta alternativa suposa doncs **traslladar un 56'77%** de la superfície del sector (157.780'62 m²s) **al règim del SNU**.

Per tal de consolidar les parts edificades es generarien dos àmbits d'actuació com a sòl urbà no consolidat (sense necessitat de tramitació d'un PMU previ) amb la delimitació de polígons d'actuació independents amb uns paràmetres que en facilitarien la gestió i en garantirien l'execució dels serveis urbanístics imprescindibles.

El desenvolupament dels dos sectors mantindria el sostre global màxim assignat inicialment al PMU-4 de 14.918'09 m² de sostre i es limitaria el nombre d'habitatges a **22 htg (19 htg en el SUnc i 3 htg en el SNU)**.

Un primer sector centrat en la **part est** en la que es consoliden les parcel·les edificades amb una edificabilitat neta de 0'20 m²st/m²s, es reserven els espais buits com a zones verdes de transició forestal, es consolida com un espai d'equipament de serveis tècnics per al dipòsit municipal d'aigües i es mantenen els sistemes hidrològics en les lleres dels torrents.

I un segon sector centrat en la **part oest** en el que es consoliden dues de les parcel·les edificades amb una edificabilitat de 0'20 m²st/m²s i tindria com a càrrega la urbanització dels seus propis vials perimetrals i una càrrega externa d'urbanització del vial de connexió entre els dos sectors que es mantindria en SNU i amb unes característiques menys urbanes i més adaptades al medi natural.

La resta del sòl de 157.780'62 m² de superfície es traslladaria al règim del SNU amb la clau 11 del POUM (Serralada de Llavanes) amb els components de qualificació adequats a les pròpies característiques físiques i de ús, deixant les tres edificacions al sud, allunyades de la vialitat principal, com a elements construïts en el SNU que caldria inventariar en el catàleg corresponent.

El conjunt d'aquesta àrea situada en SNU contindria també els camins existents qualificats amb la clau Xr (Xarxa viària de camins rurals) i els cursos dels torrents qualificats de clau H (sistema hidrològic).

El quadre de característiques genèric d'aquesta alternativa seria el següent:





Figura 27 Esquema urbanístic de l'alternativa 1. Font: elaboració pròpia, plànol O.02 del document d'Avanç.

ALTERNATIVA 1

SÒL URBÀ [SUnc]		43,23%	120.150,38 m²s	100,00%	14.918,09 m²st	0,128 m²st/m²s	19htg
Zones							
5c	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran		74.590,43 m²s	62,08%	14.918,09 m²st	0,200 m²st/m²s	19htg
Sistemes							
Vf	Espais forestals de transició		24.708,15 m²s	20,56%			
E	Sistema d'equipaments		471,00 m²s	0,39%			
X	Sistema viari		16.794,58 m²s	13,98%			
H	Sistema hidrològic		3.586,22 m²s	2,98%			
SÒL NO URBANITZABLE		56,77%	157.780,62 m²s		1.105,00 m²st		3htg
Zones							
11	Serralada de Llavanes		137.841,75 m²s		1.105,00 m²st		3htg
Sistemes							
Xr	Sistema viari. Camins rurals		8.536,10 m²s				
H	Sistema hidrològic		9.696,01 m²s				
TOTAL ÀMBIT MpPOUM			277.931,00 m²s		16.023,09 m²st	0,065 m²st/m²s	22htg

superfície total del sector en SUnc	120.150,38 m²s
sòl computable en SUnc	116.564,16 m²s
sostre existent en SUnc	13.533,00 m²st
sostre potencial en SUnc	14.918,09 m²st
edificabilitat bruta en SUnc	0,13 m²st/m²s
edificabilitat en SUnc respecte sector PMU4	0,06 m²st/m²s

Viabilitat econòmica de l'alternativa 1

D'acord amb els càlculs econòmics detallats a l'annex 4 de la present memòria, el desenvolupament urbanístic d'aquesta alternativa es pot resumir en les següents xifres:

Rendiment econòmic final de la gestió del polígon	6.507.878,58 €
Rendiment per m² de sòl aportat	55,83 €/m²

Es pot concloure per tant que al reduir-se l'àmbit implicat en la transformació i l'impacte de les despeses d'urbanització la seva viabilitat econòmica resulta ajustada però factible des del punt de vista dels paràmetres financers habituals de les promocions de caràcter immobiliari.

Sostenibilitat econòmica de l'alternativa 1

Per altra banda en concordança amb els càlculs econòmics detallats a l'apartat 11.3 de la present memòria i aplicats a l'alternativa 1, la sostenibilitat econòmica com a impacte en les finances municipals d'aquesta alternativa es pot resumir en les següents xifres:

Despeses de manteniment de sistemes		superfície	mòdul unitari anual	cost anual
Vf	Espais forestals de transició	24.708,15 m²	0,60 €/m²	14.824,89 €/any
X	Sistema viari	16.794,58 m²	2,80 €/m²	47.024,81 €/any
				61.849,70 €/any



Ingressos per IBI		sostre	mòdul unitari anual	ingres anual
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	0,00 m²t	4,02 €/m²st	0,00 €/any
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel·la gran	14.918,09 m²t	4,02 €/m²st	59.970,71 €/any
				59.970,71 €/any
Ingressos per IVTM		2 v/htg	mòdul unitari anual	ingres anual
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	0 vehicles	180,00 €/v	0,00 €/any
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel·la gran	38 vehicles	180,00 €/v	6.840,00 €/any
				6.840,00 €/any
Balanc anual		repercussió anual		
Ingressos per IBI		59.970,71 €/any		
Ingressos per IVTM		6.840,00 €/any		
Despeses de manteniment de sistemes		-61.849,70 €/any		
				4.961,01 €/any

Es pot concloure per tant que la implantació d'aquest model urbà atenent als paràmetres de l'alternativa 1 és **sostenible** en el temps per a les finances municipals.

16.3 Alternativa 2. Reconeixement dels espais edificats de la part est i desclassificació

Una segona possibilitat que pot complir amb els objectius generals i específics de la present modificació passa pel reconeixement estricte de les parcel·les edificades exclusivament en la part est del sector i la desclassificació de la resta del sòl que passaria a integrar-se al règim del SNU.

Aquesta alternativa suposa doncs **traslladar un 63.43%** de la superfície del sector (176.279'12 m²s) **al règim del SNU**.

Per tal de consolidar les parts edificades es generarien un àmbits d'actuació com a sòl urbà no consolidat (sense necessitat de tramitació d'un PMU previ) amb la delimitació del corresponent PAU (o diversos PAU per a millorar-ne l'agilitat de la gestió) amb uns paràmetres que en facilitarien la gestió i en garantirien l'execució dels serveis urbanístics imprescindibles.

El desenvolupament del sector en SUnc mantindria el sostre global màxim assignat inicialment al PMU-4 de 14.853'60 m² de sostre, amb la particularitat que el diferencial amb el sostre que es consolidaria en les parcel·les edificades es podria destinar a la creació de noves parcel·les que complissin amb els condicionants d'implantació en funció de la morfologia del terreny.

En aquest cas es limitaria el nombre d'habitatges a 38 htg, que es correspondrien als **17 htg existents** en SUnc, la incorporació de **16 nous habitatges** en parcel·les de 1.000 m² de superfície mitjana i el reconeixement de **5 htg en el SNU**.

En el sector de SUnc centrat en la **part est** es consoliden les parcel·les edificades amb una edificabilitat neta de 0'20 m²st/m²s, es possibilita la creació de 16 noves parcel·les de 1.000 m² de superfície mitjana que completarien el sostre màxim amb una edificabilitat neta de 0'20 m²st/m²s, es reserven els espais buits com a zones verdes de transició forestal, es consolida com un espai d'equipament de serveis tècnics per al dipòsit municipal d'aigües i es mantenen els sistemes hidrològics en les lleres dels torrents.

La resta del sòl de 176.279'12 m² de superfície es traslladaria al règim del SNU amb la clau 11 del POUM (Serralada de Llavanes) amb els components de qualificació adequats a les pròpies característiques físiques i de ús, deixant les dues edificacions a l'oest i les tres edificacions al sud, com a elements construïts en el SNU que caldria inventariar en el catàleg corresponent.



El conjunt d'aquesta àrea situada en SNU contindria també els camins existents qualificats amb la clau Xr (Xarxa viària de camins rurals) i els cursos dels torrents qualificats de clau H (sistema hidrològic).

El quadre de característiques genèric d'aquesta alternativa seria el següent:

ALTERNATIVA 2



Figura 28 Esquema urbanístic de l'alternativa 2. Font: elaboració pròpia, plànol O.03 del document d'Avanç.

SÒL URBÀ [SUnc]		36,57%	101.651,88 m²s	100,00%	14.853,60 m²st	0,151 m²st/m²s	33htg
Zones							
5b	Zona d'habitatge aïllat en parcel.la mitjana		16.091,44 m²s	15,83%	3.218,29 m²st	0,200 m²st/m²s	16htg
5c	Zona d'habitatge aïllat en parcel.la gran		58.176,58 m²s	57,23%	11.635,32 m²st	0,200 m²st/m²s	17htg
Sistemes							
Vf	Espais forestals de transició		10.434,53 m²s	10,26%			
E	Sistema d'equipaments		471,00 m²s	0,46%			
X	Sistema viari		12.892,11 m²s	12,68%			
H	Sistema hidrològic		3.586,22 m²s	3,53%			
SÒL NO URBANITZABLE		63,43%	176.279,12 m²s		4.444,00 m²st		5htg
Zones							
11	Serralada de Llavanes		137.841,75 m²s		4.444,00 m²st		5htg
Sistemes							
Xr	Sistema viari. Camins rurals		8.536,10 m²s				
H	Sistema hidrològic		9.696,01 m²s				
TOTAL ÀMBIT MpPOUM			277.931,00 m²s		19.297,60 m²st	0,079 m²st/m²s	38htg

superfície total del sector en SUnc	101.651,88 m²s
sòl computable en SUnc	98.065,66 m²s
sostre existent en SUnc	10.194,00 m²st
sostre potencial en SUnc	14.853,60 m²st
edificabilitat bruta en SUnc	0,15 m²st/m²s
edificabilitat en SUnc respecte sector PMU4	0,06 m²st/m²s

Viabilitat econòmica de l'alternativa 2

D'acord amb els càlculs econòmics detallats a l'annex 4 de la present memòria, el desenvolupament urbanístic d'aquesta alternativa es pot resumir en les següents xifres:

Rendiment econòmic final de la gestió del polígon	7.505.525,40 €
Rendiment per m² de sòl aportat	76,54 €/m²

Es pot concloure per tant que al reduir-se l'àmbit implicat en la transformació i l'impacte de les despeses d'urbanització la seva viabilitat econòmica resulta ajustada però factible des del punt de vista dels paràmetres financers habituals de les promocions de caràcter immobiliari. Aquesta alternativa millora fins i tot la viabilitat de l'alternativa 1.

Sostenibilitat econòmica de l'alternativa 2

Per altra banda en concordança amb els càlculs econòmics detallats a l'apartat 11.3 de la present memòria i aplicats a l'alternativa 2, la sostenibilitat econòmica com a impacte en les finances municipals d'aquesta alternativa es pot resumir en les següents xifres:



Despeses de manteniment de sistemes		superfície	mòdul unitari anual	cost anual
Vf	Espais forestals de transició	10.434,53 m²	0,60 €/m²	6.260,72 €/any
X	Sistema viari	12.892,11 m²	2,80 €/m²	36.097,89 €/any
				42.358,61 €/any
Ingressos per IBI		sostre	mòdul unitari anual	ingres anual
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	3.218,29 m²t	4,02 €/m²st	12.937,52 €/any
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel.la gran	11.635,32 m²t	4,02 €/m²st	46.773,97 €/any
				59.711,49 €/any
Ingressos per IVTM		2 v/htg vehicles	mòdul unitari anual	ingres anual
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	32 vehicles	180,00 €/v	5.760,00 €/any
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel.la gran	34 vehicles	180,00 €/v	6.120,00 €/any
				11.880,00 €/any
Balanc anual		repercussió anual		
Ingressos per IBI		59.711,49 €/any		
Ingressos per IVTM		11.880,00 €/any		
Despeses de manteniment de sistemes		-42.358,61 €/any		
		29.232,88 €/any		

Es pot concloure per tant que la implantació d'aquest model urbà atenent als paràmetres de l'alternativa 2 és **sostenible** en el temps per a les finances municipals i millora les condicions de l'alternativa 1.



16.4 Quadres comparatius de les alternatives considerades

COMPARATIU D'ALTERNATIVES

		ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2				
SÒL URBÀ [SUnc]		100,00%	277.931,00 m²s	100,00%	43,23%	120.150,38 m²s	100,00%	36,57%	101.651,88 m²s	100,00%
Zones										
5b	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana		125.068,95 m²s	45,00%		0,00 m²s	0,00%		16.091,44 m²s	15,83%
5c	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran					74.590,43 m²s	62,08%		58.176,58 m²s	57,23%
Sistemes										
Vf	Espais forestals de transició		111.172,40 m²s	40,00%		24.708,15 m²s	20,56%		10.434,53 m²s	10,26%
E	Sistema d'equipaments		0,00 m²s	0,00%		471,00 m²s	0,39%		471,00 m²s	0,46%
X	Sistema viari		27.793,10 m²s	10,00%		16.794,58 m²s	13,98%		12.892,11 m²s	12,68%
H	Sistema hidrològic		13.896,55 m²s	5,00%		3.586,22 m²s	2,98%		3.586,22 m²s	3,53%
SÒL NO URBANITZABLE		0,00%	0,00 m²s		56,77%	157.780,62 m²s		63,43%	176.279,12 m²s	
Zones										
11	Serralada de Llavanes		0,00 m²s			137.841,75 m²s			137.841,75 m²s	
Sistemes										
Xr	Sistema viari. Camins rurals		0,00 m²s			8.536,10 m²s			8.536,10 m²s	
H	Sistema hidrològic		0,00 m²s			9.696,01 m²s			9.696,01 m²s	
TOTAL ÀMBIT MpPOUM			277.931,00 m²s			277.931,00 m²s			277.931,00 m²s	
superfície total del sector en SUnc			277.931,00 m²s			120.150,38 m²s			101.651,88 m²s	
sòl computable en SUnc			245.408,00 m²s			116.564,16 m²s			98.065,66 m²s	
sostre existent en SUnc			14.638,00 m²st			13.533,00 m²st			10.194,00 m²st	
sostre potencial en SUnc			14.724,48 m²st			14.918,09 m²st			14.853,60 m²st	
edificabilitat bruta en SUnc			0,06 m²st/m²s			0,13 m²st/m²s			0,15 m²st/m²s	
edificabilitat en SUnc respecte sector PMU4			0,06 m²st/m²s			0,06 m²st/m²s			0,06 m²st/m²s	
nombre d'habitatges en SUnc			70htg			19htg			33htg	

Sant Andreu de Llavanes, desembre de 2023

per l'equip redactor

Pere Mogas, *arquitecte*

