

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 9 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE  
SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER L'AJUST DE LA REDACCIÓ DELS ARTICLES 245,  
246 I 257 DE LES NORMES URBANÍSTIQUES**

JULIOL 2024



Ajuntament de  
Sant Andreu de Llavanes  
Urbanisme, Obres Públiques i Habitatge



## ÍNDEX

I. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	3
1. Objecte de la present Modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.....	3
2. Iniciativa de la Modificació.....	3
3. Àmbit d'actuació.....	3
4. Antecedents urbanístics i determinacions del planejament vigent.....	3
5. La necessitat i conveniència de la modificació proposada.....	5
6. Objectius i descripció de la proposta de modificació.....	6
7. Justificació jurídica.....	10
8. Participació ciutadana.....	10
II. NORMES URBANÍSTIQUES.....	11
III. DOCUMENT COMPRESIU.....	15



## I. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

### 1. Objecte de la present Modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres

Aquesta Modificació puntual del POUM té un doble objecte:

1. Completar la definició i els criteris de reducció de l'ocupació màxima de l'edificació en funció del pendent del terreny, establerts actualment als articles 245 i 246 de les Normes urbanístiques.
2. Regular la possibilitat d'implantació de les edificacions auxiliars destinades a centres de transformació elèctrica en una posició d'accés directe des del carrer i els espais lliures, mitjançant la modificació de l'article 257 de les Normes urbanístiques.

### 2. Iniciativa de la Modificació

La iniciativa de Modificació puntual del POUM va càrrec de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres.

### 3. Àmbit d'actuació

El paràmetre de reducció de l'ocupació màxima en planta de l'edificació afecta a les parcel·les situades en sòl urbà consolidat que tenen regulada l'ocupació màxima a partir del percentatge que relaciona la superfície que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la:

- Subzones amb clau 3a1, 3a6-hp, 3b1, 3b5a, 3b6b, 3b8a, 3b8b, 3b8c, 3b8d i 3b8e de l'Àrea d'edificació en ordenació oberta, regulades al Capítol Tercer de les Normes urbanístiques.
- Subzones amb clau 4b1, 4b2, 4c1 i 4c2 de l'Àrea d'habitatge agrupat, regulades al Capítol Quart de les Normes urbanístiques.
- Àrea d'habitatge aïllat (clau 5), regulada al Capítol Cinquè de les Normes urbanístiques.
- Àrea d'indústria agrupada (clau 6), regulada al Capítol Sisè de les Normes urbanístiques.
- Àrea de terciari i dotacions privades (clau 8), regulada al Capítol Setè de les Normes urbanístiques.

La regulació de les edificacions destinades a centres de transformació elèctrica afecta a aquelles parcel·les situades en sòl urbà consolidat en què es contempla la possibilitat d'implantació d'edificacions auxiliars:

- Àrea d'edificació en ordenació oberta (clau 3), regulada al Capítol Tercer de les Normes urbanístiques.
- Àrea d'habitatge agrupat (clau 4), regulada al Capítol Quart de les Normes urbanístiques.
- Àrea d'habitatge aïllat (clau 5), regulada al Capítol Cinquè de les Normes urbanístiques.
- Àrea d'indústria agrupada (clau 6), regulada al Capítol Sisè de les Normes urbanístiques.
- Àrea de terciari i dotacions privades (clau 8), regulada al Capítol Setè de les Normes urbanístiques.
- Àrea residencial en conjunts unitaris.

### 4. Antecedents urbanístics i determinacions del planejament vigent

#### 4.1. Pel que fa a la regulació de l'ocupació màxima en planta segons el pendent del terreny

La regulació de l'ocupació màxima en planta de l'edificació en funció del pendent del terreny s'estableix essencialment a l'article 245 de les Normes urbanístiques, segons el següent redactat:

**«article 245. Ocupació màxima de la parcel·la**

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'esta-



*bleix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.*

*3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.*

*4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.*

*5. L'ocupació màxima és redueix en funció del pendent del terreny, segons el que s'estableix en l'article que es refereix a continuació.»*

Tal com ja s'estableix al darrer apartat de l'article, el criteri per la reducció de l'ocupació màxima en funció del pendent del terreny queda determinat a l'apartat cinquè de l'article següent, que a continuació es transcriu:

**«article 246. Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat**

*/.../*

*5. En els terrenys en pendent es varia el percentatge màxim d'ocupació segons el següent:*

- Terrenys amb pendent inferior al 30%, s'aplica el paràmetre general d'ocupació*
- Terrenys amb pendent entre el 30 i el 50%, es disminueix l'ocupació màxima a la meitat*
- Terrenys amb pendent superior al 50%, seran terrenys inedificables*

*/.../»*

No s'especifiquen en els dos articles els criteris objectius per càlcul del pendent de la parcel·la.

**4.2. Pel que fa a la regulació de les edificacions auxiliars destinades a estacions transformadores**

La regulació de les edificacions auxiliars queda definida a l'article 257 de les Normes urbanístiques, segons el següent contingut:

**«article 257. Edificació principal i edificació auxiliar**

*1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.*

*2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.*

*3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.*

*4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment es podran admetre les construccions auxiliars aparellades sobre una de les llindes de dues parcel·les veïnes. Tant mateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.*

*5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.*

*6. Les instal·lacions esportives: piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs no tindran la consideració d'edificacions auxiliars, no obstant s'atendran al següent:*

- L'alçada dels seus murs s'ajustarà a les determinacions generals establertes per les tanques o pels murs definits en aquest POUM*
- Els frontons hauran de complir les condicions establertes amb caràcter general per l'edificació principal sense superar en cap cas l'alçada màxima de 6 metres»*



A les diferents zones i subzones del sòl urbà consolidat no s'admet en general que les edificacions auxiliars puguin estar alineades al carrer, atès que s'estableixen unes separacions mínimes.

Pel que fa a les edificacions específiques destinades a centres de transformació elèctrica, a l'article 17, apartat 1.4 de les Normes urbanístiques, regulador de les característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat, s'estableix el següent:

*«1.4. Subministrament d'energia elèctrica.*

*a). Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització, contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades. Així mateix en el sòl no urbanitzable, es procurarà que les noves implantacions de xarxa elèctrica siguin soterrades.*

*b). Els centres de transformació es situaran en l'espai privat de les noves edificacions, llevat quan es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics i es donin les condicions següents:*

*- que la major part de la seva potència vagi destinada a cobrir necessitats derivades dels usos públics del sector; i*

*- que la seva implantació es faci soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.»*

Pel que fa les condicions d'ubicació dels centres de transformació elèctrica, en l'actualitat s'exigeix, segons l'establert a la *Resolució de 23 de setembre de 2019, de Direcció General de Indústria y de la Pequeña y Mediana Empresa, por la que se aprueban especificaciones particulares y proyectos tipo de Endesa Distribución Eléctrica, SLU.* el següent:

*«El acceso al CT será directo, desde la calle o vial público de modo que se garantice la entrada de personas y de materiales, así como la adecuada señalización y delimitación ante eventuales trabajos en el CT.»*

Pel que fa a la integració compositiva d'aquests elements en el conjunt de les edificacions, actualment no segueixen cap regulació ni criteri estètic establert. Això converteix aquests elements, en la majoria de casos, en peces discordants i alienes que no afavoreixen a la qualitat urbana ni dels espais verds privats ni dels carrers on hi donen. Sovint són recintes prefabricats amb materials completament diferents als de les façanes de les construccions principals.

## **5. La necessitat i conveniència de la modificació proposada**

### 5.1. Pel que fa a la regulació de l'ocupació màxima en planta segons el pendent del terreny

1. El POUM de Sant Andreu de Llavaneres únicament contempla la reducció de l'ocupació màxima de la parcel·la, en funció del pendent del terreny a l'article 246 de les Normes urbanístiques.

Aquest article té el títol de "*Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció d'arbrat*". En el seu apartat primer es defineix el que s'entén per terrenys lliures d'edificació, i a la resta de l'article es regula el tractament dels espais no edificables de la parcel·la. Alhora preveu en el seu apartat 5 la reducció de l'ocupació màxima d'aquests terrenys segons el seu pendent.

En canvi, a l'article 245 de les Normes urbanístiques: "*Ocupació màxima de parcel·la*", no es regula específicament aquest aspecte, i únicament en el seu punt 5 es determina que l'ocupació màxima es redueix segons el que s'estableix a l'article següent, és a dir, el 246, relatiu al sol de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat.

Tal i com ve contemplat aquest aspecte en aquests dos articles de les Normes urbanístiques del POUM (245 i 246), es poden generar, de forma innecessària, interpretacions equívocues i conflictives, ja que es podria arribar a argumentar que aquest paràmetre és d'aplicació al sòl de parcel·la lliure d'edificació.

2. Així mateix, les Normes urbanístiques no estableixen la fórmula o el procediment per comptabilitzar el percentatge de pendent de les parcel·les que pugui determinar una eventual reducció de l'ocupació màxima de l'edificació, el que genera una inseguretat jurídica, ja que el sistema emprat a l'efecte, en no estar reglamentat i aprovat degudament, no pot entendre's normatiu, motiu pel que pot ser objecte d'eventuals litigis.



3. Tanmateix és considera raonable i convenient que en el segment de pendent del terreny (que va del 30% al 50%) en el que s'estableix una reducció del 50% de l'ocupació màxima de l'edificació, es determini un increment de la reducció de l'ocupació màxima gradual i proporcional al valor del pendent.
4. Finalment, es constata que amb l'aplicació de les reduccions de l'ocupació segons el pendent del terrenys, es poden donar casos, i de fet es donen, de parcel·les edificables situades en sòl urbà consolidat amb les reparcel·lacions aprovades definitivament abans de l'aprovació del POUM, i qualificades com a zones d'edificacions aïllades, que quedarien com a inedificables, situació anòmala que podria comportar drets indemnitzatoris, a més de generar espais buits sense edificar i sense cap destí concret en un entorn urbà consolidat, i sense cap tipus de tractament dins del teixit urbà.

## 5.2. Pel que fa a la regulació de les edificacions auxiliars destinades a estacions transformadores

1. El POUM de Sant Andreu de Llavaneres estableix, per les diferents zones i subzones del sòl urbà, una regulació de la separació mínima de les edificacions auxiliars als límits de parcel·la.
2. Aquesta regulació actual entra en conflicte amb l'exigència, per part d'Endesa Distribución Eléctrica, SLU., que l'accés als seus centres de transformació sigui directe des del carrer, tant per persones com per vehicles de manteniment.

## **6. Objectius i descripció de la proposta de modificació**

### 6.1. Pel que fa a la regulació de l'ocupació màxima en planta segons el pendent del terreny

Davant els fets i la casuística expressada a l'apartat anterior, es considera necessari modificar alguns aspectes dels articles 245 i 246 de les Normes urbanístiques del POUM, amb l'objectiu de resoldre els conflictes descrits i generar la màxima seguretat jurídica en l'aplicació de l'ocupació màxima de l'edificació segons el pendent dels terrenys, en el sentit de resoldre l'ambigüitat de la regulació de l'ocupació segons el pendent dels terrenys, de manera que s'entengui referit a tota la parcel·la; i en el sentit de modular la reducció de l'ocupació dels terrenys que tenen un pendent entre el 30% i el 50%. Es proposa en conseqüència traslladar l'actual apartat 5 de l'article 246 a l'article 245, passant a estar determinat el seu apartat 5, amb el contingut modificat següent:

*«5. L'ocupació màxima és redueix en funció del pendent del terreny, d'acord amb el següent criteri:*

- Terrenys amb pendent inferior al 30%, s'aplica el paràmetre general d'ocupació màxima
- Terrenys amb pendent entre el 30% i el 35%, es disminueix l'ocupació màxima en un 20%
- Terrenys amb pendent entre el 35% i el 40%, es disminueix l'ocupació màxima en un 40%
- Terrenys amb pendent entre el 40% i el 45%, es disminueix l'ocupació màxima en un 60%
- Terrenys amb pendent entre el 45% i el 50%, es disminueix l'ocupació màxima en un 80%
- Terrenys amb pendent superior al 50%, seran terrenys inedificables»

Als efectes de resoldre les situacions d'eventual inedificabilitat de parcel·les parcel·les edificables situades en sòl urbà consolidat amb les reparcel·lacions aprovades definitivament abans de l'aprovació del POUM, en superar el pendent del terreny el 50%, es proposa incloure un nou apartat 6 a l'article 245, amb el contingut següent:

*«6. En el cas de parcel·les resultants de planejament derivat amb l'instrument de gestió corresponent aprovat definitivament amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM que tinguin un pendent superior al 50%, no es consideraran inedificables i es disminueix l'ocupació màxima en un 75%.»*

Així mateix, i amb la finalitat d'assolir d'una major seguretat jurídica, es proposa incorporar un apartat a l'article 245 en el que s'estableix el procediment i forma de determinar el pendent màxim del terreny d'una parcel·la, als efectes de concretar l'eventual reducció de l'ocupació de l'edificació, incloent un nou apartat 7 amb el següent contingut:

*«7. Als efectes de l'aplicació de la reducció de l'ocupació màxima de la parcel·la, la determinació del pendent del terreny es farà sobre la Cartografia topogràfica 1:1000 de Sant Andreu de Llavaneres de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, inscrita en el Registre Cartogràfic*



*de Catalunya, i el valor resultant correspondrà a la mitjana aritmètica del pendent dels punts definits mitjançant una malla homogènia de 4 x 4 metres de separació i que abasti tota la parcel·la.»*

A la vista d'aquests antecedents, es proposa la modificació dels articles 245 i 246 de les Normes urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres amb el contingut següent (el que queda marcat en cursiva és allò que queda modificat o introduït):

#### **«article 245. Ocupació màxima de la parcel·la**

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.
3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
5. L'ocupació màxima és redueix en funció del pendent del terreny, *d'acord amb el següent criteri:*
  - *Terrenys amb pendent inferior al 30%, s'aplica el paràmetre general d'ocupació màxima*
  - *Terrenys amb pendent entre el 30% i el 35%, es disminueix l'ocupació màxima en un 20%*
  - *Terrenys amb pendent entre el 35% i el 40%, es disminueix l'ocupació màxima en un 40%*
  - *Terrenys amb pendent entre el 40% i el 45%, es disminueix l'ocupació màxima en un 60%*
  - *Terrenys amb pendent entre el 45% i el 50%, es disminueix l'ocupació màxima en un 80%*
6. *En el cas de parcel·les resultants de planejament derivat amb l'instrument de gestió corresponent aprovat definitivament amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM que tinguin un pendent superior al 50%, no es consideraran in edificables i es disminueix l'ocupació màxima en un 75%.*
7. *Als efectes de l'aplicació de la reducció de l'ocupació màxima de la parcel·la, la determinació del pendent del terreny es farà sobre la Cartografia topogràfica 1:1000 de Sant Andreu de Llavaneres de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, inscrita en el Registre Cartogràfic de Catalunya, i el valor resultant correspondrà a la mitjana aritmètica del pendent dels punts definits mitjançant una malla homogènia de 4 x 4 metres de separació i que abasti tota la parcel·la.*

#### **article 246. Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat**

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.
3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa en l'article 239<sup>o</sup> d'aquestes Normes, identificant-se amb la clau Op aquells sòls que han de restar lliures de qualsevol edificació (no inclou en aquesta consideració les potencials piscines sempre i quan la seva ubicació no produeixi un fort impacte visual ni suposi una pèrdua significativa –com a màxim un 20%– dels arbres existents.



4. Les separacions assenyalades en els plànols d'ordenació en les zones d'habitatge aïllat, restaran lliures de qualsevol edificació principal i sobre les mateixes no s'admetrà altres construccions que les auxiliars establertes en les respectives zones i destinades únicament a les funcions d'accés a la parcel·la (persones, vehicles i aparcament) justificant de forma raonada, la integració del volum edificable amb la tanca i en el conjunt del seu entorn, per ser aquesta una solució preexistent en altres parcel·les veïnes.

5. El conjunt dels arbres existents al municipi de Sant Andreu de Llavaneres es considera un element valor patrimonial i identitari d'un paisatge urbà que cal conservar i mantenir, de forma que amb la sol·licitud de la llicència d'obra nova o ampliació de les edificacions existents i qualsevol altra actuació que es pretengui realitzar en el sòl actualment ocupat per arbres s'adjuntarà la següent documentació

- Sobre una ortoimatge ampliada a escala 1/1.000 (de les que existeixen a la xarxa d'Internet per exemple, al hipermapa de Catalunya de la Generalitat o altres disponibles a la xarxa d'igual precisió de sortida) es localitzarà i identificarà la totalitat de la intervenció proposada.

- Sobre un plànol topogràfic detallat a escala no inferior a 1/500 es grafiarà l'existència de l'arbrat existent, identificant la posició, la espècie, el diàmetre, l'alçada i la capçada de cada arbre.

6. L'arbrat existent que tingui la consideració d'element singular del verd urbà establerta a l'article 114 d'aquestes Normes s'ajustarà al que s'estableixi en el corresponent catàleg. En absència del catàleg tindran la consideració d'arbres singulars els que s'identifiquen a l'article 177.3 d'aquestes Normes respecte la protecció de l'arbrat dins de la protecció de la biodiversitat.

7. La resta d'arbres que no tinguin la consideració de singulars s'identificaran en grups en funció del seu diàmetre, alçada i capçada de forma que sobre els mateixos es respectarà el següent:

Grup A: Arbres que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 25cm, alçada superior a 8m i capçada superior a 5m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 20% del total

Grup B: Arbres amb dimensions inferiors a les anterior, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 15cm, alçada superior a 5m i capçada superior a 3m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 50% del total

Grup C: Arbres amb dimensions inferiors a les anterior, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 5cm, alçada superior a 3m i capçada superior a 2m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 80% del total

Grup D: La resta d'arbres no inclosos en els anteriors. Sobre aquests no s'estableix cap limitació

8. De l'anterior condició se n'exceptuaran aquells que previ informe botànic detallat (amb descripció amplia de fotografies i si s'escau anàlisis) signat per tècnic competent (enginyer agrònom, biòleg, mediambientalista o similar) certifiqui alguna causa que aconselli la seva substitució per l'estat de l'arbre o per presentar risc pels bens i/o les persones. En aquest cas els arbres pels que es sol·licita la exempció, hauran de ser reposats (s'admetrà en un altre lloc proper de la finca) per un altre arbre de similars característiques al que es proposa eliminar.»

## 6.2. Pel que fa a la regulació de les edificacions auxiliars destinades a estacions transformadores

Davant la problemàtica expressada a l'apartat anterior, es considera necessari introduir un apartat normatiu addicional a l'article 257 de les Normes urbanístiques del POUM, amb l'objectiu d'admetre la possibilitat d'implantació de centres de transformació elèctrica en el límit de la parcel·la a vial o espai públic, tot establint alhora una regulació que garanteixi la seva correcta integració arquitectònica.

Es proposa incloure un nou apartat 7 a l'article 257, amb el contingut següent:

*«7. Les edificacions auxiliars destinades exclusivament a centres de transformació elèctrica de mitja a baixa tensió podran situar-se en el límit de la parcel·la a vial o espai públic. En aquest*





*cas aquestes edificacions estaran subjectes als següents paràmetres d'integració arquitectònica:*

- *La superfície edificada màxima serà de 15 m<sup>2</sup>*
- *El front de façana tindrà una dimensió màxima de 5 metres*
- *L'alçada reguladora màxima serà de 2,70 metres*
- *Caldrà que s'acrediti una integració amb la composició arquitectònica i d'acabats del conjunt de la tanca de la parcel·la, tant pel cas d'edificacions realitzades al lloc com pel cas d'edificacions prefabricades.»*

A la vista d'aquests antecedents, es proposa la modificació de l'article 257 de les Normes urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres amb el contingut següent (el que queda marcat en cursiva és allò que queda introduït):

#### **«article 257. Edificació principal i edificació auxiliar**

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.
3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment es podran admetre les construccions auxiliars aparellades sobre una de les llindes de dues parcel·les veïnes. Tanmateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.
5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.
6. Les instal·lacions esportives: piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs no tindran la consideració d'edificacions auxiliars, no obstant s'atendran al següent:
  - *L'alçada dels seus murs s'ajustarà a les determinacions generals establertes per les tanques o pels murs definits en aquest POUM*
  - *Els frontons hauran de complir les condicions establertes amb caràcter general per l'edificació principal sense superar en cap cas l'alçada màxima de 6 metres»*
7. *Les edificacions auxiliars destinades exclusivament a centres de transformació elèctrica de mitja a baixa tensió podran situar-se en el límit de la parcel·la a vial o espai públic. En aquest cas aquestes edificacions estaran subjectes als següents paràmetres d'integració arquitectònica:*
  - *La superfície edificada màxima serà de 15 m<sup>2</sup>*
  - *El front de façana tindrà una dimensió màxima de 5 metres*
  - *L'alçada reguladora màxima serà de 2,70 metres*
  - *Caldrà que s'acrediti una integració amb la composició arquitectònica i d'acabats del conjunt de la tanca de la parcel·la, tant pel cas d'edificacions realitzades al lloc com pel cas d'edificacions prefabricades.*



## 7. Justificació jurídica

La present Modificació es formula i es tramita de conformitat amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 (en endavant TRLU), i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant TRLU). Davant aquests fets i aquesta casuística es considera necessari modificar alguns aspectes dels articles 245 i 246 i 257 de les Normes Urbanístiques del POUM, amb l'objectiu de resoldre els conflictes apuntats en els apartats anteriors i generar la màxima seguretat jurídica en l'aplicació de la regulació de l'ocupació màxima de l'edificació segons el pendent dels terrenys i la implantació de centres de transformació elèctrica amb accés directe des de sòl públic.

Atès que les parcel·les que integren el seu àmbit tenen la condició de sòl urbà consolidat, la Modificació del planejament general constitueix l'instrument adequat per establir els ajustos en l'ordenació detallada del sòl que es proposen.

En tot cas, cal constatar que la proposta d'ordenació que formula aquesta Modificació del POUM, pel seu reduït abast i pels seus objectius i contingut, no altera en absolut la coherència de l'estructura general de l'ordenació que estableix l'instrument de planejament general que es modifica.

Pel que fa a la documentació, de conformitat amb el que estableix l'article 118.4 del RLU, integra aquesta Modificació del POUM aquella documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació, que comprèn:

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Document comprensiu (article 8.5 del TRLU)

Tenint en consideració el limitat abast d'aquesta Modificació, que només proposa l'ajust puntual de tres articles de la normativa, no s'inclouen els següents documents:

- Informe ambiental, atès que la modificació de la redacció dels articles 245, 246 i 257 de les Normes urbanístiques afecta puntualment a l'ordenació de parcel·les situades en sòl urbà consolidat, sobre el que la Modificació no produeix cap incidència ambiental.
- Memòria social, atès que no resulta necessari definir els objectius de producció d'habitatge de protecció pública, en no alterar-se l'actual destí dels sòl.
- L'avaluació econòmica i financera, atès que els ajustos en els paràmetres edificatoris derivats de la modificació dels esmentats articles normatius no constitueixen ni comporten cap actuació d'execució que hagi de ser objecte de valoració econòmica. Tampoc resulta necessari incorporar un informe de sostenibilitat econòmica, atès que la Modificació no té cap incidència en les finances públiques de les administracions.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, per quant la Modificació no té cap incidència sobre la mobilitat.

La Modificació tampoc inclou plànols d'informació ni d'ordenació atès que no proposa cap canvi en la documentació gràfica del POUM.

D'altra banda, no cal realitzar cap justificació específica en els termes establerts pels articles 98, 99 i 100 del TRLU, atès que la Modificació no comporta cap alteració de les determinacions del POUM quant a sistemes urbanístics, no incrementa el sostre edificable, ni la densitat de l'ús residencial, ni proposa transformació d'usos.

Finalment, no cal fer cap previsió en termes d'execució de la Modificació, atès que no es preveu cap actuació que requereixi d'una execució específica.

Per la naturalesa i contingut de la modificació del POUM no resulta necessària la petició d'informes sectorials.

## 8. Participació ciutadana

La participació de la ciutadania en relació amb aquest document es garantirà mitjançant el mateix procés de tramitació, en el qual es du a terme el tràmit d'informació pública del document aprovat inicialment.

El caràcter puntual i l'abast específic de les modificacions que s'incorporen justifiquen que no sigui necessari complementar altres mesures addicionals de participació.



## II. NORMES URBANÍSTIQUES

### Article 1. Objecte de la Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres

La present Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (POUM) té per objecte la incorporació d'ajustos puntuals en la regulació sobre la reducció de l'ocupació màxima en planta dels terrenys amb elevat pendent i en la regulació específica de les edificacions auxiliars destinades a centres de transformació elèctrica.

### Article 2. Àmbit

L'àmbit de la Modificació del POUM està constituït per les parcel·les en sòl urbà consolidat que tenen regulada l'ocupació màxima a partir del percentatge que relaciona la superfície que pot ocupar l'edificació amb la superfície de la parcel·la i per les parcel·les en sòl urbà consolidat en què es contempla la possibilitat d'implantació d'edificacions auxiliars destinades a centres de transformació elèctrica.

### Article 3. Contingut

Aquesta Modificació del POUM està conformada pels següents documents:

- I.- Memòria de l'ordenació
- II.- Normes urbanístiques
- III.- Document comprensiu

### Article 4. Modificació dels articles 245 i 246 de les Normes urbanístiques del POUM pel que fa a la regulació de la reducció de l'ocupació màxima en planta de les edificacions

Es modula de forma progressiva el paràmetre que regula la reducció de l'ocupació dels terrenys que tenen un pendent entre el 30% i el 50%, i es trasllada el seu contingut de l'actual apartat 5 de l'article 246 a l'apartat 5 de l'article 245.

S'inclou un nou apartat 6 a l'article 245, als efectes de resoldre les situacions d'eventual inedificabilitat de les parcel·les edificables situades en sòl urbà consolidat amb les reparcel·lacions aprovades definitivament abans de l'aprovació inicial del POUM.

S'incorpora un apartat a l'article 245 en el que s'estableix el procediment i forma de determinar el pendent màxim del terreny d'una parcel·la, als efectes de concretar l'eventual reducció de l'ocupació màxima de l'edificació.

Per tant, els articles 245 i 246 de les Normes urbanístiques del POUM queden redactats com segueix:

#### «article 245. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.
3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
5. L'ocupació màxima és redueix en funció del pendent del terreny, d'acord amb el següent criteri:
  - Terrenys amb pendent inferior al 30%, s'aplica el paràmetre general d'ocupació màxima



- Terrenys amb pendent entre el 30% i el 35%, es disminueix l'ocupació màxima en un 20%
- Terrenys amb pendent entre el 35% i el 40%, es disminueix l'ocupació màxima en un 40%
- Terrenys amb pendent entre el 40% i el 45%, es disminueix l'ocupació màxima en un 60%
- Terrenys amb pendent entre el 45% i el 50%, es disminueix l'ocupació màxima en un 80%

6. En el cas de parcel·les resultants de planejament derivat amb l'instrument de gestió corresponent aprovat definitivament amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM que tinguin un pendent superior al 50%, no es consideraran inedificables i es disminueix l'ocupació màxima en un 75%.

7. Als efectes de l'aplicació de la reducció de l'ocupació màxima de la parcel·la, la determinació del pendent del terreny es farà sobre la Cartografia topogràfica 1:1000 de Sant Andreu de Llavaneres de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, inscrita en el Registre Cartogràfic de Catalunya, i el valor resultant correspondrà a la mitjana aritmètica del pendent dels punts definits mitjançant una malla homogènia de 4 x 4 metres de separació i que abasti tota la parcel·la.

#### **article 246. Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat**

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.

2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona.

3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix i les claus identificatives, s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa en l'article 239<sup>o</sup> d'aquestes Normes, identificant-se amb la clau Op aquells sòls que han de restar lliures de qualsevol edificació (no inclou en aquesta consideració les potencials piscines sempre i quan la seva ubicació no produeixi un fort impacte visual ni suposi una pèrdua significativa –com a màxim un 20%– dels arbres existents).

4. Les separacions assenyalades en els plànols d'ordenació en les zones d'habitatge aïllat, restaran lliures de qualsevol edificació principal i sobre les mateixes no s'admetrà altres construccions que les auxiliars establertes en les respectives zones i destinades únicament a les funcions d'accés a la parcel·la (persones, vehicles i aparcament) justificant de forma raonada, la integració del volum edificable amb la tanca i en el conjunt del seu entorn, per ser aquesta una solució preexistent en altres parcel·les veïnes.

5. El conjunt dels arbres existents al municipi de Sant Andreu de Llavaneres es considera un element valor patrimonial i identitari d'un paisatge urbà que cal conservar i mantenir, de forma que amb la sol·licitud de la llicència d'obra nova o ampliació de les edificacions existents i qualsevol altra actuació que es pretengui realitzar en el sòl actualment ocupat per arbres s'adjuntarà la següent documentació:

- Sobre una ortoimatge ampliada a escala 1/1.000 (de les que existeixen a la xarxa d'Internet per exemple, al hipermapa de Catalunya de la Generalitat o altres disponibles a la xarxa d'igual precisió de sortida) es localitzarà i identificarà la totalitat de la intervenció proposada.
- Sobre un plànol topogràfic detallat a escala no inferior a 1/500 es grafiarà l'existència de l'arbrat existent, identificant la posició, la espècie, el diàmetre, l'alçada i la capçada de cada arbre.

6. L'arbrat existent que tingui la consideració d'element singular del verd urbà establerta a l'article 114<sup>o</sup> d'aquestes Normes s'ajustarà al que s'estableixi en el corresponent catàleg. En absència del catàleg tindran la consideració d'arbres singulars els que s'identifiquen a l'article 177.3<sup>o</sup> d'aquestes Normes respecte la protecció de l'arbrat dins de la protecció de la biodiversitat.



7. La resta d'arbres que no tinguin la consideració de singulars s'identificaran en grups en funció del seu diàmetre, alçada i capçada de forma que sobre els mateixos es respectarà el següent:

Grup A: Arbres que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 25cm, alçada superior a 8m i capçada superior a 5m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 20% del total

Grup B: Arbres amb dimensions inferiors a les anterior, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 15cm, alçada superior a 5m i capçada superior a 3m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 50% del total

Grup C: Arbres amb dimensions inferiors a les anterior, però que compleixin qualsevol d'aquestes tres condicions: diàmetre superior a 5cm, alçada superior a 3m i capçada superior a 2m: s'admetrà tan sols una pèrdua màxima del 80% del total

Grup D: La resta d'arbres no inclosos en els anteriors. Sobre aquests no s'estableix cap limitació

8. De l'anterior condició se n'exceptuaran aquells que previ informe botànic detallat (amb descripció amplia de fotografies i si s'escau anàlisis) signat per tècnic competent (enginyer agrònom, biòleg, mediambientalista o similar) certifiqui alguna causa que aconselli la seva substitució per l'estat de l'arbre o per presentar risc pels bens i/o les persones. En aquest cas els arbres pels que es sol·licita la exempció, hauran de ser reposats (s'admetrà en un altre lloc proper de la finca) per un altre arbre de similars característiques al que es proposa eliminar.»

#### **Article 5. Modificació de l'article 257 de les Normes urbanístiques del POUM pel que fa a la regulació de les edificacions auxiliars destinades a centres de transformació elèctrica**

S'estableix la possibilitat que les edificacions auxiliars destinades a centres de transformació elèctrica puguin estar situades en el límit de parcel·la confrontant a vial o espai lliure.

S'estableixen les dimensions màximes i els criteris d'integració arquitectònica que hauran de respectar aquestes edificacions en el cas que se situïn en el límit de parcel·la confrontant a vial o espai lliure.

Per tant, l'article 257 de les Normes urbanístiques del POUM queda redactat com segueix:

##### **«article 257. Edificació principal i edificació auxiliar**

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.
3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
4. Les construccions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona. Excepcionalment es podran admetre les construccions auxiliars aparellades sobre una de les llindes de dues parcel·les veïnes. Tanmateix en la regulació de les zones industrials es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.
5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes Normes.
6. Les instal·lacions esportives: piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs no tindran la consideració d'edificacions auxiliars, no obstant s'atendran al següent:

- L'alçada dels seus murs s'ajustarà a les determinacions generals establertes per les tanques o pels murs definits en aquest POUM



- Els frontons hauran de complir les condicions establertes amb caràcter general per l'edificació principal sense superar en cap cas l'alçada màxima de 6 metres»

7. Les edificacions auxiliars destinades exclusivament a centres de transformació elèctrica de mitja a baixa tensió podran situar-se en el límit de la parcel·la a vial o espai públic. En aquest cas aquestes edificacions estaran subjectes als següents paràmetres d'integració arquitectònica:

- La superfície edificada màxima serà de 15 m<sup>2</sup>
- El front de façana tindrà una dimensió màxima de 5 metres
- L'alçada reguladora màxima serà de 2,70 metres
- Caldrà que s'acrediti una integració amb la composició arquitectònica i d'acabats del conjunt de la tanca de la parcel·la, tant pel cas d'edificacions realitzades al lloc com pel cas d'edificacions prefabricades.



### III. DOCUMENT COMPRESIU

L'objectiu de la Modificació puntual del POUM que es planteja consisteix en ajustar tres articles de les Normes urbanístiques del POUM que regulen els paràmetres edificatoris corresponents a limitació de l'ocupació en planta de les edificacions en funció del pendent del terreny i a l'ordenació específica de les edificacions auxiliars destinades a centres de transformació elèctrica.

Aquests ajustos tenen per objecte per objecte completar la definició i els criteris de reducció de l'ocupació màxima de l'edificació en funció del pendent del terreny, establerts als articles 245 i 246 de les Normes urbanístiques, i la definició i els criteris d'ordenació de les edificacions auxiliars, establerts a l'article 257 de les Normes urbanístiques, pel que fa a la regulació específica de les edificacions destinades a centres de transformació elèctrica.

Els aspectes que són objecte dels ajustos en la present Modificació en relació als esmentats articles normatius són els següents:

#### A. Pel que fa a la modificació dels articles 245 i 246 de les Normes urbanístiques, per la regulació de la limitació de l'ocupació en planta de les edificacions en funció del pendent del terreny

1. Trasllat de les determinacions sobre les limitacions de l'ocupació màxima en planta de l'edificació en funció del pendent del terreny, des de l'article 246 a l'article 245, en coherència al contingut de cadascun dels dos articles.
2. Ajust del paràmetre de reducció de l'ocupació màxima en planta dels terrenys d'elevat pendent en què s'hi aplica (del 30% al 50%) amb el criteri que la reducció tingui una modulació progressiva en funció del valor del pendent del terreny.
3. Introducció d'un supòsit específic en què, pel cas de parcel·les provinents de reparcel·lacions aprovades definitivament abans de l'aprovació inicial del POUM i que superin superar el 50% del pendent, se'ls apliqui el criteri que resultin edificables, amb una reducció del 75% de l'ocupació màxima de l'edificació.
4. Establiment del procediment i forma de determinar el pendent del terreny d'una parcel·la, als efectes de concretar l'ocupació màxima de l'edificació pel cas de parcel·les amb elevat pendent.

#### B. Pel que fa a la modificació de l'article 257 de les Normes urbanístiques, per l'ordenació específica de les edificacions destinades a centres de transformació elèctrica

1. Establiment de la possibilitat d'implantació de les edificacions auxiliars destinades a centres de transformació elèctrica en el límit de parcel·la confrontant a vial o espai lliure.
2. Regulació de les dimensions i dels criteris d'integració arquitectònica dels centres de transformació elèctrica que se situïn en el límit de parcel·la confrontant a vial o espai lliure.

Xavier Andreu Barrera  
Arquitecte municipal