

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

# **MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC en  
dates 4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)**

**Text refós**

## **ÍNDEX**

- 0.1.- Justificació del Text refós.
- 0.2.- Memòria de la informació pública de l'acord d'aprovació inicial.
- I.- Memòria de la informació
- II.- Memòria de l'ordenació.
- III.- Normativa
- IV.- Equip redactor.
- V.- Participació ciutadana.
- VI.- Fitxes normatives polígons d'actuació urbanística que es delimiten.
- VII.- Avaluació econòmic-financera. Estudi de sostenibilitat econòmica.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

VIII.- Testimonis d'ofertes de venda (inclou publicacions BEC).

IX.- Informe de les al·legacions formulades durant la informació pública.

X.- Plànols:

1a.- Planejament vigent. Règim urbanístic del sòl.

1b.- Planejament modificat. Règim urbanístic del sòl.

3.2.a.- Planejament vigent. Qualificació detallada del sòl.

3.2.b.- Planejament modificat. Qualificació detallada del sòl.

**NOMBRE DE LA**  
**CRUZ VENTURA**  
**JAUME - NIF**  
[Redacted]

Firmado digitalmente  
por NOMBRE DE LA  
CRUZ VENTURA JAUME  
- NIF [Redacted]  
Fecha: 2022.09.21  
17:39:21 +02'00'

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**  
**“Can Sans Interior”**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC en  
dates 4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)**

**Text refós**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**0.1.- JUSTIFICACIÓ DEL TEXT REFÓS.**

**0.1.1.-** El present Text refós es tramita amb la finalitat de donar compliment a les determinacions resultants dels informes emesos arran de l'aprovació provisional de la Modificació puntual del POUM en l'àmbit de «Can Sans Interior» adoptat per acord plenari de 29 de juny de 2021.

Els antecedents a considerar són els següents:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**0.1.1.1.-**Acord del ple de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres de **29 de juny de 2021**, d'aprovació provisional de la Modificació del POUM núm. 3, en l'àmbit de «Can Sans Interior».

**0.1.1.2.-** Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de **25 d'octubre de 2021**, de suspensió de l'aprovació definitiva fins a la incorporació a través d'un text refós verificat per l'Ajuntament d'un seguit de prescripcions resultants del propi acord.

El detall d'aquestes prescripcions així com la seva resolució continguda en el present Text refós són les següents:

- a) Necessitat d'obtenció dels informes de ADIF i de la *Dirección General de Planificación y Evaluación Ferroviaria*.

Compliment de la prescripció: s'han obtingut els informes d'ADIF i de la *Dirección General de Planificación y Evaluación Ferroviaria* i les seves determinacions s'han incorporat al present Text refós.

- b) Justificar el manteniment de la superfície d'espais lliures respecte al planejament vigent així com el no increment de sostre edificable respecte a allò establert al planejament vigent, que s'entén que correspon al Pla especial de reforma interior núm. 17, de "Can Sans".

Compliment de la prescripció: l'epígraf II.2.3 de la Memòria de l'ordenació justifica el compliment dels estàndards de zona verda respecte a les determinacions del PMU-13 contingudes en el POUM. El mateix apartat de la Memòria justificativa analitza la comparativa amb

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

les reserves globalment previstes a l'antic PERI núm. 17, "Can Sans", tot i tractar-se d'un instrument de planejament derivat derogat.

- c) Incorporar un estudi econòmic particularitzat del sub-àmbit 5 de manera que es justifiqui la necessitat d'optar pel sistema d'expropiació.

Compliment de la prescripció: l'epígraf II.2.2.5 de la Memòria de l'ordenació justifica l'opció pel sistema d'actuació d'expropiació dels sòls inclosos en l'antic sub-àmbit núm. 5.

- d) Incorporar una justificació adequada de què el municipi té recursos suficients per fer-se càrrec d'aquesta operació.

Compliment de la prescripció: l'epígraf VII.3 de la Memòria de l'ordenació incorpora la justificació de la suficiència de recursos municipals per fer front a les despeses potencials de manteniment i prestació de serveis públics per a l'àmbit considerant el nombre d'habitatges previstos pel planejament.

- e) Incorporar a l'article 2.4 de la normativa urbanística de la Modificació puntual de POUM la precisió de que la qualificació que s'adopta en aquest punt de la normativa és clau de 5a4 de la mateixa manera com es fa a l'article 2.6.

Compliment de la prescripció: s'ha incorporat aquest determinació a l'article 2.4 de les NNUU de la present Modificació puntual de POUM.

- f) Incorporar a la normativa urbanística de la Modificació l'especificació que les fitxes dels sub-àmbits a desenvolupar mitjançant polígons d'actuació urbanística i que es recullen a part com a document VI tenen caràcter normatiu.

Compliment de la prescripció: s'ha incorporat el caràcter normatiu de les fitxes poligonals a l'article 8 de les NNUU de la present Modificació.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

- g) Especificar a la normativa urbanística de la Modificació que en tot allò que no es modifica en la present figura de planejament és d'aplicació el que preveu el POUM.

Compliment de la prescripció: s'ha incorporat el caràcter supletori del POUM de Sant Andreu de Llavaneres a l'article 9 de la present Modificació

- h) Corregir la data d'aprovació del POUM en les fitxes del PA-PM1, PA-P45 i PA-PE16.

Compliment de la prescripció: s'ha corregit la data d'aprovació definitiva del POUM de Sant Andreu de Llavaneres que es feia constar a les fitxes dels polígons ressenyats (document VI de la Memòria justificativa).

- i) Cal eliminar al conjunt del document la necessitat de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic en el desenvolupament dels sub-àmbits subjectes a polígon d'actuació urbanística, d'acord amb les sentències recaigudes sobre aquest àmbit.

Compliment de la prescripció: la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic no s'aplica per als polígons d'actuació urbanística que es delimiten a través de la present Modificació puntual del POUM, en sòl urbà no consolidat, atès que malgrat aquest règim, d'acord amb el criteri jurisprudencial de les sentències que s'executen la finalitat de l'àmbit originari no s'ajustava als requeriments de l'article 70.2a del TRLU 1/2010, de 3 d'agost. Conforme a aquests pronunciaments jurisdiccionals el polígon de "Can Sans Interior" no estava vinculat a cap de les finalitats regulades en aquell article, motiu pel qual tampoc ho poden estar els àmbits que aquí es defineixen.

- j) Esmenar la memòria d'ordenació de la present Modificació, en els tres apartats on s'especifica el motiu pel qual no es preveuen reserves d'habitatge protegit; en els àmbits que s'inclouen en polígons

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

d'actuació urbanística s'ha de corregir el text on s'especifica que aquestes reserves no es tenen en compte "*seguint el criteri de no reserva que el POUM aplicava per als sòls del PMU-13 Can Sans Interior*", atès que de fet aquesta reserva sí que s'incorporava.

Compliment de la prescripció: s'han corregit els tres apartats de la Memòria on es realitzaven tals consideracions. Deixant clar que la reserva per HPO no aplica de conformitat amb el criteri jurisprudencial.

**0.1.1.3.-Informe de ADIF emès en data 16 de novembre de 2021**, interessat a l'Administrador Ferroviari en compliment de la prescripció establerta a l'informe de la CTU de l'Arc Metropolità de 25 d'octubre de 2021. Del mateix en resulten les prescripcions següents que també s'incorporen al present Text refós:

- a) Assenyalar que en l'àmbit de la Modificació puntual del POUM no queden afectats sòls titularitat d'ADIF.

Compliment de la prescripció: s'ha incorporat tal previsió a l'epígraf II.2.2.5 de la present Memòria justificativa.

- b) Cal indicar que els successius instruments de desenvolupament de la Modificació de planejament, així com els projectes i les obres a executar hauran de tenir en compte les limitacions de la propietat i proteccions en matèria de ferrocarril dimanants de la Llei del Sistema Ferroviari.

Compliment de la prescripció: així s'ha fet constar a l'article 7 de les NNUU de la present Modificació puntual del POUM.

- c) En els plànols informatius i d'ordenació s'ha de fer constar, amb la precisió corresponent i de forma acotada, el sistema general

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

ferroviari, les zones de domini públic, les zones de protecció i les línies límit d'edificació.

Compliment de la prescripció: s'han fet constar tals determinacions en els plànols informatius i d'ordenació.

- d) L'informe d'ADIF indica que el sub-àmbit 5 és l'únic afectat per les limitacions fixades per la LSF, si bé amb la nova delimitació definida els terrenys podrien quedar fora dels 8 metres mesurats des de l'aresta exterior de l'explanació, i per tant fora de la zona de protecció ferroviària. No obstant, el sòl està afectat per la línia límit de l'edificació, que s'ha reflectir a la documentació gràfica de la Modificació.

Compliment de la prescripció: la línia d'edificació s'ha fet constar en els plànols informatius i d'ordenació.

**0.1.1.4.-** L'informe emès per la *Secretaria de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana* de **4 de novembre de 2021** reitera els anteriors extrems i incorpora els següents:

- a) Fer constar en els documents integrants de la Modificació el caràcter obligatori de les determinacions de la LSF.

Compliment de la prescripció: així s'ha fet constar a l'article 7 de les NNUU de la present Modificació puntual del POUM.

- b) Incorporar en l'articulat les limitacions dimanants de la LSF sobre les propietats confrontants.

Compliment de la prescripció: així s'ha fet constar a l'article 7 de les NNUU de la present Modificació puntual del POUM.



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

- c) Reiteració punts ressenyats en l'informe de ADIF.

Compliment de la prescripció: les prescripcions de l'informe d'ADIF s'han incorporat a la Modificació conforme resulta justificat a l'anterior epígraf 0.1.1.3.

**0.1.1.5.-** L'informe emès per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat del Departament Vicepresidència, Polítiques Digitals i Territori de data **10 de desembre de 2021** és favorable a la proposta si bé amb indicació dels següents punts que s'incorporen al present Text refós:

- a) Cal grafiar en els plànols d'ordenació la línia d'edificació de la CN-II, a 25 m. de l'aresta exterior de la calçada, indicant que caldrà ajustar aquesta línia al gàlib edificatori de la finca de l'Avda. Can Sans 120-124.

Compliment de la prescripció: així s'ha fet constar en els plànols informatius i d'ordenació.

- b) Cal incloure a la Modificació puntual del POUM la necessitat de garantir el compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica; i, tanmateix, de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació o enlluernament sobre la CN-II, el promotor haurà d'executar les mesures de protecció corresponents.

Compliment de la prescripció: així s'ha fet constar a l'article 6 de les NNUU de la present Modificació puntual del POUM.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- c) Prèviament a realitzar qualsevol obra o actuació en la franja de terreny compresa entre la CN-II i el límit exterior de la zona d'afectació definit per la paral·lela a 30 m. de l'aresta exterior de l'explanació, caldrà sol·licitar autorització a l'autoritat de carreteres.

Compliment de la prescripció: així s'ha fet constar a l'article 7 de les NNUU de la present Modificació puntual del POUM.

**0.2.- MEMÒRIA DEL RESULTAT DE LA INFORMACIÓ PÚBLICA  
POSTERIOR A L'APROVACIÓ INICIAL.**

El ple de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en sessió de data **28 de juliol de 2020** va aprovar inicialment la Modificació puntual del POUM núm. 3 «Can Sans Interior».

L'objectiu responia a donar compliment a les sentències judicials dictades pel TSJC en dates 4 i 13 de juliol de 2016 en seu dels recursos contenciós administratius 75/13 i 73/13, promoguts contra el POUM publicat en data 5 de març de 2013 segons resulta de la Memòria de la Informació del present document.

L'esmentat acord va ser publicat a través d'edictes als següents mitjans:

BOP de Barcelona	06/08/2020
Pàgina web municipal	06/08/2020
Prensa (Diari ARA)	07/08/2020

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Dins del període d'informació pública es van formular les següents al·legacions:

Montse Prades Oleas, en representació de les comunitats de Llavaneres Mar (c/ Marina, 9-11) i L'Espigó (Passatge Marina, 14)	Presentat en data <b>25 de setembre de 2020</b> , RE 2020/6697
Marc Casas Martín	Presentat en data <b>13 d'octubre de 2020</b> , RE 2020/7126
Albert Calaf Subirana,	Presentat en data <b>20 d'octubre de 2020</b> , RE 2020/7412.
Maria Luisa Muñoz López	Presentat en data <b>22 d'octubre de 2020</b> , RE 2020/7496

Les al·legacions han estat informades amb el resultat que consta com a annex a la present Memòria (document IX).

El present document d'aprovació provisional incorpora les modificacions dimanants d'aquells punts en que s'han estimat parcialment les al·legacions. I, en particular l'actualització de les dades de valoració (Vv) i també les resultants de l'aplicació de l'article 22 del Reglament de la Llei de Sòl.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC en  
dates 4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)**

**I.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ.**

**I.1.- PLANEJAMENT VIGENT.**

El planejament urbanístic d'abast municipal vigent al municipi de Sant Andreu de Llavaneres és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) que va ser aprovat definitivament, amb prescripcions, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **27 de gener de 2011**.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

El document refós aprovat per la corporació municipal va ser conformat per nova sessió del mateix òrgan de la Generalitat de Catalunya en sessió de data **20 de setembre de 2011**. L'acord va ser publicat al DOGC núm. 6328, de data **5 de març de 2013**, moment a partir del qual el nou planejament municipal va adquirir vigència.

**I.2.- JUSTIFICACIÓ DE LA INICIATIVA EN LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM.**

La present Modificació puntual núm. 3 del POUM de Sant Andreu de Llavanes respon a la necessitat d'adaptar aquest planejament d'ordenació urbanística municipal a les exigències dimanants de diverses sentències dictades pel Tribunal Superior de Justícia (en endavant TSJ) de Catalunya relatives als terrenys inclosos en l'anterior sector de millora urbana de "Can Sans Interior". Es tracta de pronunciaments jurisdiccionals fermes que van promoure's contra els acords ressenyats d'aprovació definitiva del POUM i que van suposar l'anul·lació de l'instrument de planejament d'ordenació urbanística municipal quant a llurs determinacions pel que fa a àmbit discontinu de sòl urbà no consolidat PMU-13, «Can Sans Interior».

En concret els recursos contenciosos administratius que es van promoure contra el POUM i que van suposar l'anul·lació de la delimitació d'aquest àmbit de millora urbana, van ser els següents, tots ells fermes i seguits davant de la

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Secció 3<sup>a</sup> de la Sala del Contenciós Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya:

- Recurs contenciós 73/2013, que va donar lloc a la **Sentència 539/2016, de 13 de juliol.**
- Recurs contenciós 75/2013, que va donar lloc a la **Sentència 509/2016, de 4 de juliol.**

La part dispositiva de la primera de les dues sentències, que va constituir doctrina, i que per tant es va reproduir en la segona, va establir el següent quant a l'abast i a les determinacions de planejament que eren objecte de revisió:

*“En atenció a tot l'exposat, la Sala del Contenciós-Administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (Secció Tercera) HA DECIDIT:*

*1.- ESTIMAR PARCIALMENT el present recurs contenciós administratiu ordinari núm. 75/2013, promogut pel Sr. (...) contra el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, amb l'oposició de l'Iltre. AJUNTAMENT DE LLAVANERES i, en conseqüència:*

*1.1.- DECLARAR NUL·LA DE PLE DRET a la delimitació i configuració del sector de planejament derivat PMU-13 “Can Sans Interior” que es conté al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres (DOGC 6328-5.3.2013) ; i això, pels motius que apareixen consignats en els apartats 4.1, 4.2, 4.3 i 4.4 del fonament jurídic cinquè de la present Sentència.*

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

*1.2.- INSTAR del DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA la publicació, a càrrec seu, del present veredicta en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, dins dels deu dies següents a la seva declaració de fermesa.*

*2.- DESESTIMAR el present recurs contenciós-administratiu pel que fa a la pretensió actora relacionada amb la afectació pública del sòl ocupat pels habitatges específicament esmentades en l'escrit de demanda."*

A tenor d'aquesta part dispositiva del pronunciament jurisdiccional, els motius determinants de la nul·litat de la "delimitació i configuració" del PMU núm. 13 "Can Sans Interior", van ser els següents:

- a) Segons el Fonament de Dret 4.1 de la Sentència.- Per inviabilitat econòmica de PMU-13 "Can Sans Interior".

El criteri del Tribunal jutjador en única instància va assenyalar que si bé en seu de planejament general no és exigible un l'estudi econòmic financer amb el grau de detall i de precisió que s'imposa en el cas dels instruments de gestió, el seu contingut sí que ha de justificar de forma satisfactòria - amb dades contrastables- la «*serietat i factibilitat*» (sic) de les actuacions a desenvolupar.

De l'anàlisi de la prova practicada en el recurs contenciós el TSJ de Catalunya arriba a la conclusió que el PMU-13 "Can Sans Interior" no era

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

econòmicament viable en els termes proposats pel POUM de Sant Andreu de Llavaneres. Tant per raó de la manca de justificació en el document econòmic que integrava aquell instrument com pel fet que la valoració econòmica continguda en el Pla s'havia vinculat a la data d'aprovació inicial del POUM (any 2006), excessivament allunyada de les successives aprovacions definitives (anys 2011 i 2012). Per aquests motius el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en va acordar-ne la nul·litat quant al repetida delimitació sectorial.

- b) Segons el fonament de Dret 4.2 de la Sentència.- En relació a l'obligació de reserva d'habitatge protegit (en endavant HPO).

Aquest fonament de Dret de la sentència considera que el règim de reserves per habitatge de protecció oficial (HPO) imposades al PMU-13 "Can Sans Interior" que tenien empara en l'article 70.2.a) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, no tenien res a veure amb els "modestos" objectius que el POUM havia reservat per al sector de millora urbana. Finalitats que segons la fitxa normativa del sector passaven exclusivament per garantir les cessions provinents d'una dinàmica planificadora antiga i "pràcticament esgotada" i en ordenar l'edificació de forma coherent amb les edificacions d'un entorn urbà essencialment consolidat.



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Per aquest motiu el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va entendre que la reserva imposada pel POUM en matèria d'HPO no podia ser d'aplicació al PMU-13 "Can Sans Interior".

- c) Segons el fonament de Dret 4.3 de la Sentència.- Quant a la cessió d'aprofitament lucratiu.

En el fonament de Dret 4.3 de la sentència, el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya estableix que en la mesura que el PMU-3 "Can Sans Interior" no complia amb els requeriments de l'article 70.2.a) de TRLU 1/2010, de 3 d'agost, tampoc li podia ser d'aplicació la cessió estipulada a l'article 43 d'aquesta Llei per al sòl urbà no consolidat en matèria d'aprofitament urbanístic (10%).

- d) Segons el fonament de Dret 4.4 de la Sentència.- Per raó de l'arbitrarietat i incoherència en la delimitació i configuració del sector PMU-13 "Can Sans Interior".

El darrer motiu que condueix al Tribunal a anul·lar el POUM de Sant Andreu de Llavaneres publicat el 5 de març de 2013 en allò referent a la delimitació del sector de referència, respon a la manca de justificació de la seva condició física de discontinuïtat. El Tribunal Superior de Justícia de Catalunya aplica la doctrina ja elaborada per l'òrgan judicial relativa a la

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

necessitat d'evitar que els sectors i polígons discontinus constitueixin una mera agregació aleatòria d'actuacions aïllades. Interpretant que es tractaria, en realitat, de modalitats encobertes d'expropiacions.

Indica la sentència, tanmateix, que la discontinuïtat en el cas particular analitzat no lligava bé amb la funcionalitat dels serveis i de les dotacions previstes per a tot l'àmbit. Considera que cal garantir que a l'hora de determinar quins són els especialment beneficiats pels equipaments i les dotacions públiques s'hagi de tenir en compte les persones radicades en el propi sector.

L'anàlisi de les determinacions del POUM per al sector PMU-13 "Can Sans Interior" permet concloure, a tenor del criteri jurisdiccional, que la presència d'àrees o peces residencials que limiten o estan molt pròximes a una zona verda inclosa dins de l'àmbit discontinu però que no formen part de l'àmbit d'actuació, permetran el gaudi d'aquests sòls públics però no participaran en la seva cessió ni urbanització.

La Sentència observa, en aquest sentit, que la ubicació aïllada d'un sòl equipamental envoltat d'una "nodrida" superfície de sòl urbà aliè al sector, constitueix una decisió contrària a la racionalitat exigible a la delimitació i els criteris de l'ordenació territorial.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Les determinacions de les sentències judicials transcrites, que incorporen una valoració profunda de les decisions del planificador pel que fa a la delimitació del PMU-13 “Can Sans Interior”, obliguen a l'administració municipal a reconsiderar els criteris de qualificació del sòl i de definició de la delimitació del sector de millora urbana així com del propi polígon d'actuació urbanística únic i de naturalesa discontinua. Actuacions i propostes que necessàriament hauran de tenir en compte les consideracions jurisdiccionals en matèria de reserva d'HPO, del règim de cessions per a sistemes, de qualificacions urbanístiques i de cessió de l'aprofitament urbanístic.

**I.3.- DE LES DETERMINACIONS DEL POUM VIGENT DE SANT ANDREU DE LLAVANERES QUANT A LA DELIMITACIÓ DEL PMU-13 “CAN SANS INTERIOR” DEIXADES SENSE EFECTE PER RAÓ DE LES SENTÈNCIES DE TSJ DE CATALUNYA. IDENTIFICACIÓ DELS SUBÀMBITS INICIALMENT INCLOSOS EN AQUEST SECTOR DE MILLORA URBANA.**

**I.3.1.-** Amb la finalitat de situar adequadament l'entorn de planejament que és objecte de modificació en compliment de les sentències dictades i poder justificar que la proposta del present expedient dona compliment i no s'aparta del sentit de les executòries judicials, cal situar quin és l'àmbit sectorial i poligonal sobre el que s'intervé. I, alhora, les característiques dels anomenats subàmbits que han estat objecte d'anul·lació. Denominació aquesta de subàmbits que deixarà de tenir-se en compte amb la nova proposta.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

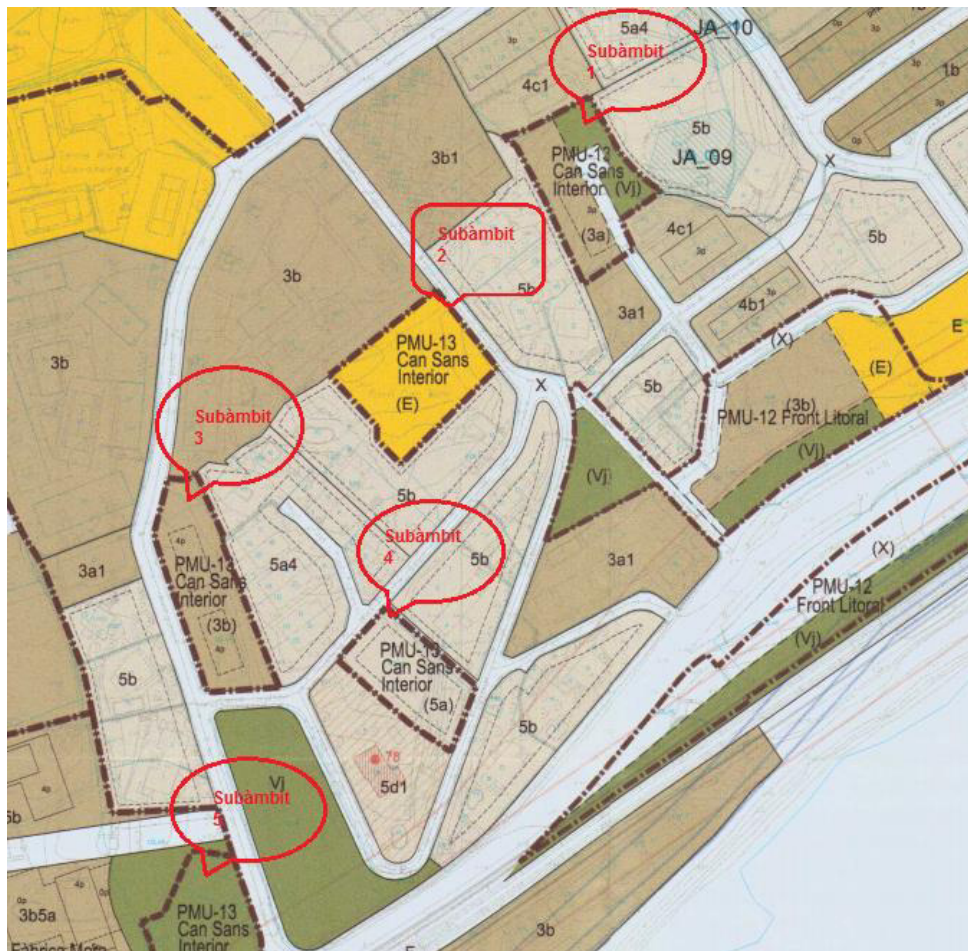
Segons la fitxa normativa codi PMU-13 “Can Sans Interior”, obrant a la pàgina 53 del document de POUM que inclou la relació de fitxes de sectors, les principals determinacions que havien de tenir-se en compte en el desenvolupament d'aquest sector de millora urbana eren les següents:

- Superfície sector de millora urbana núm. 13 «Can Sans Interior»: 10.847 m<sup>2</sup>
- Edificabilitat màxima (ús residencial): 4.339 m<sup>2</sup>st (\*)  
(\* ) Obtingut a partir de l'índex brut següent:  $10.847 \times 0,4 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2 = 4.339 \text{ m}^2\text{st}$
- Nombre habitatges: 39
- Destí:
  - HPO règim general: 25%
  - HPO concertat: 15%
  - Habitatge lliure: 60%
- Sòls de cessió:
  - Espais lliures 30%
  - Equipaments: 20%
  - Viari: 5%
  - Total sòls de cessió: 55%
- Gestió: a través d'un únic polígon d'actuació urbanística discontinu a desenvolupar conforme a la modalitat de compensació bàsica o de concertació del sistema d'actuació de reparcel·lació.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Aquestes són les determinacions que cal adaptar amb la finalitat de complimentar l'executòria judicial.

**I.3.2.-** La identificació gràfica dels anomenats subàmbits integrants del PMU-13 “Can Sans Interior” quina delimitada han d'entendre's anul·lada, és la següent:



Subàmbits discontinus del POUM de Sant Andreu de Llavaneres

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

A continuació es descriuen els cinc subàmbits conforme a la delimitació continguda en el POUM publicat el 5 de març de 2013:

- Subàmbit 1:

Situació: damunt de la Travessia de l'Estació.

Superfície: 2.251,10 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl:

- . Zona verda (Vj)
- . Sistema viari
- . Clau 3a

Imatge:



Subàmbit 1

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- Subàmbit 2:

Situació: a ponent del Passeig del Poble Espanyol.

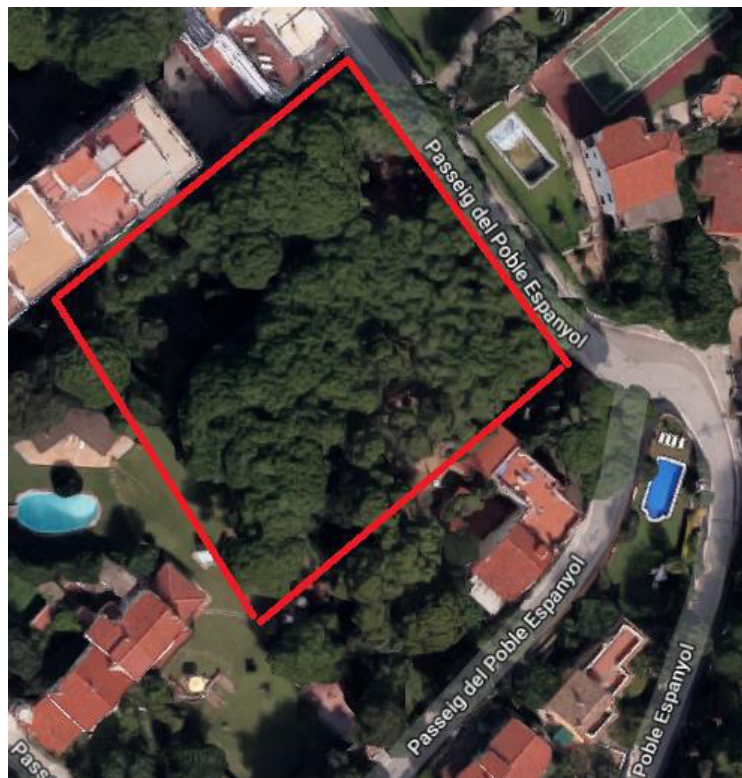
Superfície: 2.421,08 m<sup>2</sup>

Edificabilitat: segons el règim d'ús equipamental corresponent.

Qualificació del sòl:

. Equipament (E)

Imatge:



Subàmbit 2

- Subàmbit 3:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

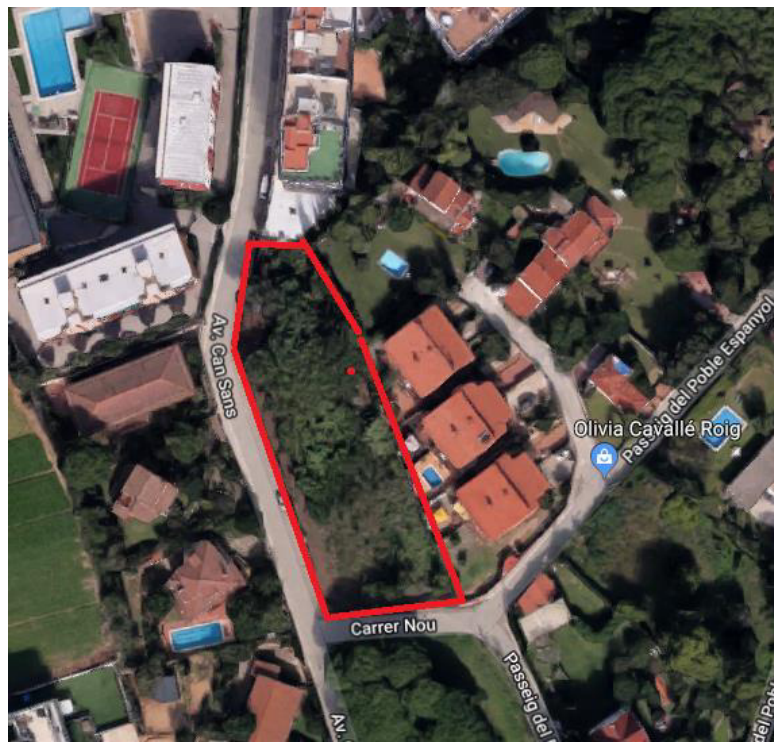
Situació: damunt del carrer Nou, entre l'Avda. Can Sans i el Passatge del Poble Espanyol.

Superfície: 2.261,62 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl:

. Clau 5a

Imatge:



Subàmbit 3

- Subàmbit 4:



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

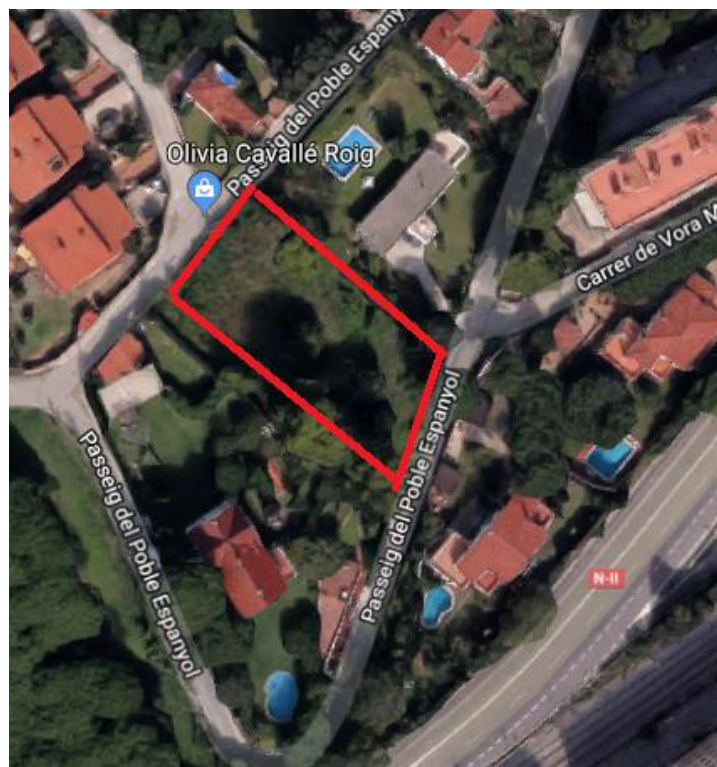
Situació: per sota del Passeig del Poble Espanyol i per damunt del carrer del mateix nom.

Superfície: 1.628,31 m<sup>2</sup>

Qualificació del sòl:

. Clau 3b

Imatge:



Subàmbit 4

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- Subàmbit 5:

Situació: confrontant a l'Avda. Can Sans, entre la Ctra. Nacional II i el carrer del Mar.

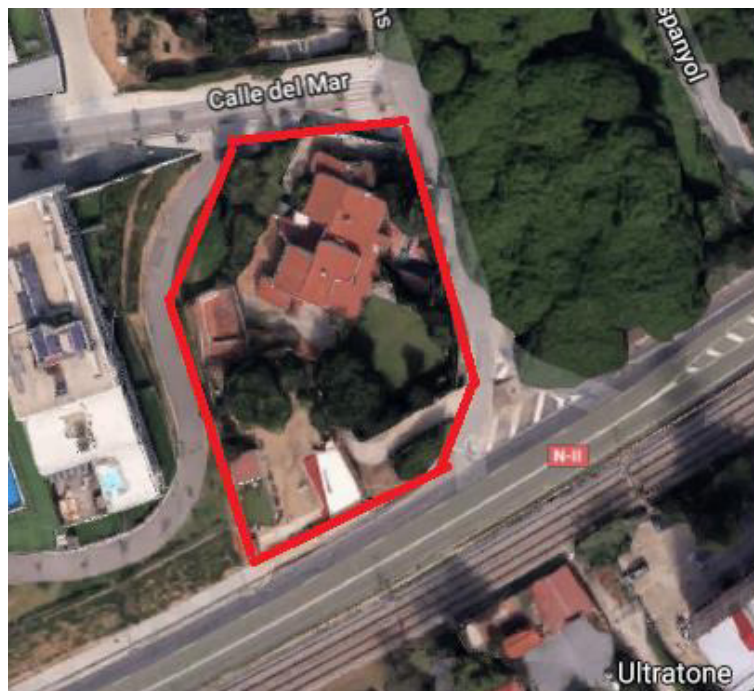
Superfície: 2.284,89 m<sup>2</sup>

Edificabilitat: no edificable.

Qualificació del sòl:

. Zona verda (Vj)

Imatge:



Subàmbit 5

El resum de les superfícies de sòl dels 5 subàmbits discontinus que integren el PMU-13 «Can Sans Interior» és el següent:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Subàmbit	M <sup>2</sup>
1	2.251,10 m <sup>2</sup>
2	2.421,08 m <sup>2</sup>
3	2.261,62 m <sup>2</sup>
4	1.628,31 m <sup>2</sup>
5	2.284,89 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>10.847,00 m<sup>2</sup></b>

L'epígraf 3er de la fitxa normativa del Pla de millora urbana «Can Sans Interior» incorporat al POUM establí que el coeficient d'edificabilitat bruta de l'àmbit seria de 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> de forma que segons la superfície poligonal discontinua el resultant seria: 10.847 m<sup>2</sup> x 0,4 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> = 4.339 m<sup>2</sup>st.

Aquest és el sostre que es feia constar a l'esmentada fitxa normativa. Paràmetre, no obstant, que s'ha d'entendre deixat sense efecte a tenor de la part dispositiva de les sentències transcrites més amunt i que expressament declaren nul·la la delimitació i també la «configuració» del sector de millora urbana núm. 13. De forma que també aquesta determinació de sostre s'ha d'entendre deixada sense efecte de forma que no condiciona les noves determinacions que s'incorporen a la present 3<sup>a</sup> Modificació puntual del POUM.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022

Redactors  
Jaume de la Cruz i Ventura  
Beatriz Rosado Campillejo  
Advocats  
DE LA CRUZ - ROSADO ADVOCATS, URBANISTES, S.L.P.

Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC  
en dates 4 i 13 de juliol de 2016  
(recursos 75/13 i 73/13)**

**II.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.**

**II.1.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE REVISIÓ DE LA  
DELIMITACIÓ POLIGONAL DE SECTOR DE MILLORA URBANA PMU-13  
«CAN SANS INTERIOR».**

Segons resulta de la Memòria de la informació de la present Modificació puntual núm. 3 del POUM, els pronunciaments jurisdiccionals del Tribunal

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Superior de Justícia de Catalunya que s'han indicat anul·len i deixen sense efecte la delimitació del sector de millora urbana núm. 13 «Can Sans Interior» inclòs en l'esmentat instrument de planejament d'ordenació urbanística municipal.

El conjunt de valoracions de les determinacions contingudes en el POUM quant a aquest sector de millora urbana imposen una necessària reconfiguració dels criteris d'ordenació del sòl que ens ocupa amb la finalitat de conferir-los les condicions necessàries d'adequació amb el seu entorn i d'encaix amb la resta dels criteris d'ordenació territorial del municipi en aquell punt. Dotant al posterior procés de transformació del sòl quan sigui necessari, alhora, de la requerida seguretat jurídica i equilibri econòmic. Condicions absolutament imprescindibles per assolir un adequat procés d'execució del planejament i d'obtenció de llicències obres.

Tals determinacions exigeixen, molt en particular, una revisió de les determinacions en matèria de qualificació del sòl (urbà consolidat o no consolidat), de delimitació poligonal i de gestió urbanística dels terrenys inclòs en el cinc antics subàmbits de sòl.

**II.2.- PROPOSTA DE NOVA QUALIFICACIÓ DEL SÒL INCLÒS DINS DE L'ÀMBIT DEL PMU-13 «CAN SANS INTERIOR» DEIXAT SENSE EFECTE PER LES SENTÈNCIES DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA.**

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**II.2.1.-** L'aplicació dels criteris de correcció imposats pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya són els que determinen el context de la present Modificació puntual de POUM. Impliquen que la solució urbanística per als terrenys inclosos en el sector núm. 13 «Can Sans Interior» s'ajusti a les determinacions següents:

- a) Manteniment en tot l'àmbit del règim de classificació de sòl urbà.
- b) Introducció de criteris de coherència i de racionalitat en l'exercici de la qualificació urbanística i definició de la ulterior gestió de conformitat amb les determinacions dimanants de les sentències judicials transcrites en l'anterior Memòria de la informació.
- c) Singularització del tractament per cada un dels antics subàmbits en funció de la seva realitat, entorn immediat i característiques del sòl (p.e. existència d'arbrat; proximitat a sòls de sistemes equipamentals; proximitat a construccions preexistents d'ús habitatge; etc...).
- d) Justificació de viabilitat econòmica de cada transformació urbanística que es defineix.
- e) Eliminació de qualsevol delimitació sectorial que no tingui continuïtat física.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

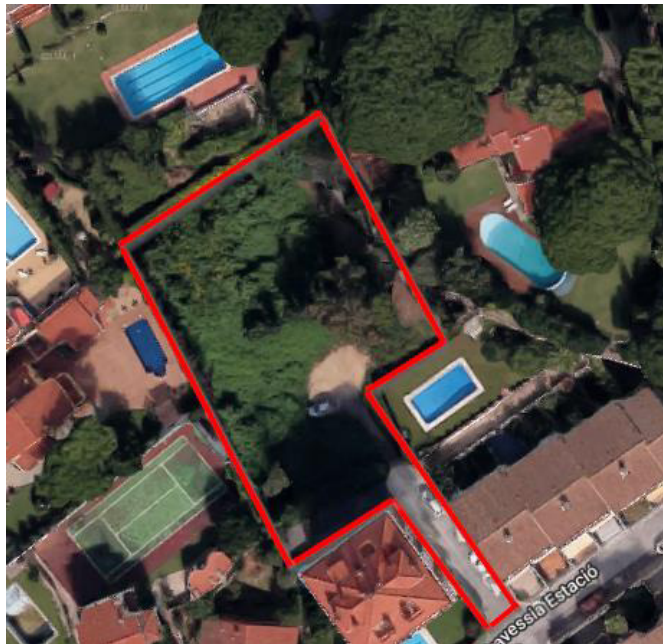
**II.2.2.-** Atesos els criteris judicials que incideixen directament en les solucions de qualificació i de gestió urbanística proposades per cada un dels anteriors subàmbits descrits, la present Modificació puntual elabora una proposta separada per cada un dels casos.

Aquestes són les propostes singularitzades:

**II.2.2.1.- PA Passatge Marina (PA-PM1):** es delimita un nou polígon d'actuació urbanística confrontant amb el carrer l'Estació, l'Avinguda Can Sans i el Passeig del Poble Espanyol [antic Subàmbit 1].

Es proposa mantenir el règim de sòl d'urbà no consolidat definint un nou polígon d'actuació urbanística coincident, en part, amb l'antic subàmbit 1. Es parteix del fet que la present Modificació puntual del POUM incorpora ja una ordenació detallada del sòl. La superfície de l'àmbit es modifica amb la incorporació al polígon de la porció de sòl que ha de permetre l'accés a les finques des de la Travessia de l'Estació segons resulta de la imatge següent:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**



PA Passatge Marina (PA-PM1)

El motiu de la inclusió d'aquesta porció de sòl respon a la necessitat de garantir un accés a través d'una peça de terreny destinada a sistema viari del que a data d'avui no es té una certesa documental que acrediti que hagi estat cedida a l'Administració municipal.

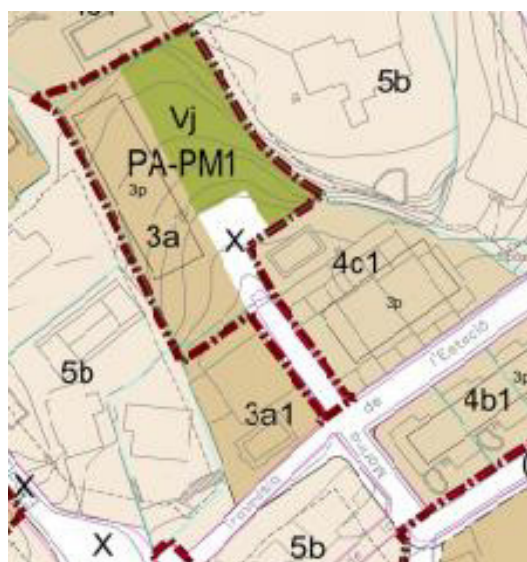
La justificació d'aquesta proposta és que la finalització definitiva de les determinacions de planejament en l'interior de l'illa delimitada pels carrers de l'Estació, Avda. Can Sans i Passeig del Poble Espanyol s'aconseguirà amb la cessió i la urbanització dels terrenys adscrits a espai lliure situats en el seu interior, permetent alhora el tancament a l'àmbit edificat a través d'un petit



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

conjunt edificatori. S'aconseguirà, també, la cessió de l'accés viari esmentat des de la Travessia de l'Estació.

La proposta d'ordenació d'aquest sòl és la següent:



PA Passatge Marina (PA-PM1)

Les dades d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística del carrer de l'Estació, que es reproduïxen a la fitxa normativa annexa, són les següents:

Denominació	PA-PM1 Passatge Marina	%
Règim del sòl	Sòl urbà no consolidat	
Superfície PA	2.488,10 m <sup>2</sup>	100,00
Sistema d'espais lliures (Vj)	869,74 m <sup>2</sup>	34,96
Sistema viari (X)	451,28 m <sup>2</sup>	18,14

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

<b>Denominació</b>	<b>PA-PM1 Passatge Marina</b>	<b>%</b>
<b>Total sistemes</b>	<b>1.321,02 m<sup>2</sup></b>	<b>53,10</b>
Qualificació	Clau 3a Blocs aïllats plurifamiliar (art. 154 NNUU POUM)	
<b>Subzona (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.167,08 m<sup>2</sup></b>	<b>46,90</b>
Sostre edificable [*]	1.494,00 m <sup>2</sup> st	
Nombre habitatges	12	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat compensació bàsica	

[\*] Edificabilitat: edifici de 12 m. x 41,50 m. x 3 alçades = 1.494 m<sup>2</sup>st  
Planta de 498 m<sup>2</sup>

A efectes de comparativa amb els antecedents urbanístics a considerar, aquest sostre coincideix amb el que resultaria de l'aplicació de índex d'edificabilitat brut definit per l'antic PERI de «Can Sans» que era d'aplicació als terrenys de la zona i que era del 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>:

$$2.488,10 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2 = 1.493,00 \text{ m}^2\text{st}/\text{m}^2.$$

Aquest índex coincideix igualment amb el previst per la zona residencial semi intensiva prevista en l'antic PERI de Can Sans que, en aquest sentit, constitueix un precedent a considerar.

Tot i que el règim urbanístic del sòl és urbà no consolidat no s'imposa la cessió del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic al no concórrer cap de les finalitats previstes a l'article 70.2.a) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Seguint d'aquesta forma el criteri establert per les sentències a les que es dona compliment.

Tampoc s'imposa la reserva d'HPO en aplicació del fonament i la justificació explicitada pel TSJ de Catalunya. La raó és que la reserva per l'habitatge protegit es troba ja garantida a través de la resta de sectors en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat delimitats pel POUM.

La justificació de la viabilitat econòmica específica de l'actuació resulta de les dades següents:

Es determina el valor residual del sòl a partir del mètode regulat al Reglament de la Llei de Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre. Es parteix de la fórmula següent:

$$VRS = (VM / K) - Ci$$

Essent: VM = valor de mercat; K = factor de correcció; i Ci = Cost de transformació del sòl.

El VM s'obté a partir de les dades següents (que s'uneixen com a annex a la present Memòria justificativa):

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Testimonis	Situació	€/m <sup>2</sup> st	Corrector mercat	Corrector situació	Corrector qualitats
1	Canafort-El Puntó	3.141,35	0,94	1,00	1,00
2	Canafort-El Puntó	2.761,31	0,94	1,00	1,00
3	Passeig Joaquim Matas	3.409,09	0,94	0,95	1,00
4	Can Amat	3.440,37	0,94	0,95	1,00
5	Avda. Sant Andreu	3.415,79	0,94	0,95	1,00
6	Rocaferrera	2.021,28	0,94	0,95	1,05
	Mitjana	3.031,53			

[La fitxa corresponent als testimonis de preus de venda s'adjunta com a document annex a la present Memòria justificativa]

$$K = 1,4$$

Ci = compostat pel cost de construcció del producte propi de la zona (bloc aïllat) i segons la font del BEC del 2n trimestre de 2021 (1.181,74 €/m<sup>2</sup>).

Per tant:

$$[2.768,44€/m^2st / 1,4] - 1.181,74€/m^2st = 795,72€/m^2st$$

$$VRS = 795,72 €/m^2st \times 2.488,10 m^2 = \mathbf{1.979.830,93€}$$

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Deducció de càrregues i costos d'urbanització pendants d'acord amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, conforme al qual en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o tinguin pendent l'aixecament de càrregues per poder realitzar l'edificabilitat prevista, descomptant del valor del sòl la totalitat de les despeses pendants, així com el benefici industrial derivat de la promoció d'acord amb la següent fórmula inclosa en el Reglament:

$$V_{so} = V_s - G \cdot (1 + TR + PR)$$

Essent:

$V_{so}$  = Valor del sòl descomptats els drets i càrregues pendants.

$V_s$  = Valor del sòl urbanitzat no edificat

TRL = Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc en tant per u.

La urbanització de la vialitat i de la zona verda es pot estimar en el següent segons dades a l'ús:

Vialitat (PEM):	110,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	21,00€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	2,20 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió: Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Administració (16%)	17,60€/m <sup>2</sup>
Total	150,80€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a la vialitat:

$$451,28 \text{ m}^2 \times 150,80\text{€/m}^2 = 68.053,02\text{€}$$

Zona verda (PEM):	80,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	15,02€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	1,60 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió:	
Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	
Administració (16%)	12,80€/m <sup>2</sup>
Total	109,42€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a les zones verdes:

$$869,74 \text{ m}^2 \times 109,42\text{€/m}^2 = 95.166,95\text{€}$$

La prima de risc és del 8% d'acord amb el RD 1492/2011, de 24 de octubre.

Única dada que utilitzem perquè el deute públic entre 2 a 6 anys és negatiu. Per tant:

$$\text{VSO} = 1.979.830,93\text{€} - [(68.053,02\text{€} + 95.166,95\text{€}) \times (1 + 0,00 + 0,08)] = \\ 1.979.830,93\text{€} - (163.219,97\text{€} \times 1,08) = \mathbf{1.803.553,36\text{€}}$$

Resultat positiu que permet justificar la viabilitat econòmica de la transformació del nou polígon d'actuació urbanística.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

El sistema d'actuació per a la gestió del PAU serà el de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

**II.2.2.2.- PA Poble Espanyol, 16 (PA-PE16):** terrenys confrontants amb el Passeig del Poble Espanyol [antic SUBÀMBIT 2]. El POUM aprovat definitivament va qualificar aquests sòls íntegrament com a ús equipamental, si bé sense adscripció a ús concret d'entre els admesos en l'article 127 i concordants de les NNUU del POUM.

L'anul·lació de la qualificació urbanística dimanant dels pronunciaments jurisdiccionals descrits determina que l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres estigui obligat a reconsiderar els criteris d'ordenació d'aquest sòl. La preexistència d'una zona d'arbreda important confrontant amb el carrer del Poble Espanyol permet justificar que una part destacable d'aquest àmbit es destini a sistema d'espais lliures (clau Vj). Terrenys quina obtenció s'aconseguirà a través de la cessió a instrumentar per mitjà del corresponent projecte de reparcel·lació.

Des de la perspectiva més global i als efectes de la reserva en matèria d'usos equipamentals definits pels POUM vigent, l'epígraf 5è de la Memòria Justificativa d'aquest darrer planejament general (*“La definició del nou model del sistema d'equipaments”*) no concreta un règim de percentatges de cessió mínim

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

sinó que determina un total de metres quadrats a obtenir per al seu destí a ús equipamental:

- Sòl d'equipaments vigent a nivell municipal: 141.005 m<sup>2</sup>
- Sòl d'equipaments a obtenir a través de la transformació dels sectors i polígons delimitats pel POUM: 78.690 m<sup>2</sup>
- Total: 219.695 m<sup>2</sup>

La reducció de 2.402 m<sup>2</sup> inicialment prevista per al seu destí a sistema d'equipaments equival al 3,05% de la superfície de sistemes equipamentals d'obtenció prevista per a sectors i polígons d'actuació urbanística. Percentatge que no s'estima rellevant.

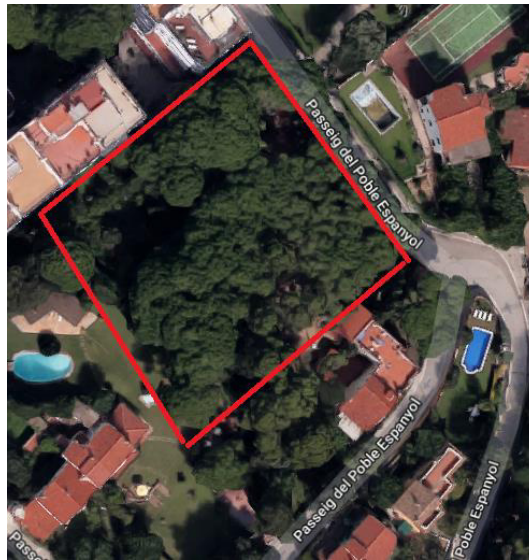
Cal tenir en compte, a més, que les necessitats d'usos equipamentals a l'entorn del nou PAU que es delimita queden garantides amb les reserves que procediran de sector SUD-2 "La Torreta". I també amb la zona amb els terrenys confrontants amb el PMU-12 «Front Litoral», adjacent a la Ctra. Nacional-II.

Tanmateix una part del sòl del nou polígon quedarà adscrita a sistema d'espais lliures de forma que no es produeix una pèrdua substancial de sòls de destí públic.

La localització, en imatge, del PA-PE16 és la següent:

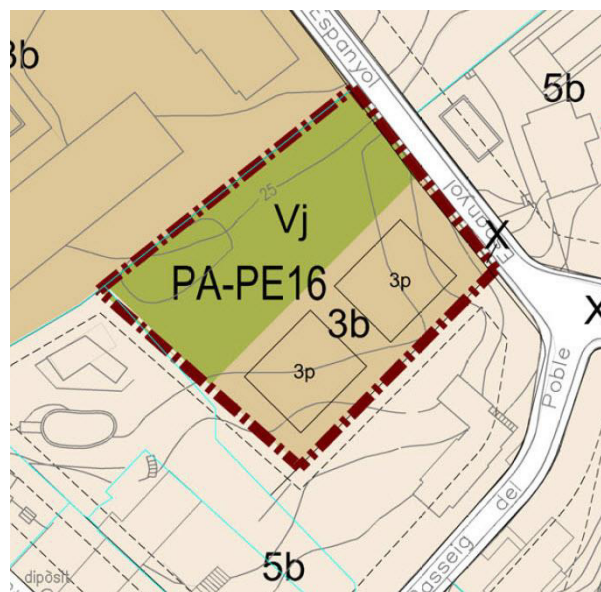


**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**



PA Poble Espanyol, 16 (PA-PE16)

La proposta d'ordenació és la següent:



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

**PA Poble Espanyol, 16 (PA-PE16)**

Les dades més significatives d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística de Poble Espanyol, 16, són les següents:

<b>Denominació</b>	<b>PA-PE16</b> <b>Poble Espanyol, 16</b>	<b>%</b>
Règim del sòl	Sòl urbà no consolidat	
Superfície PA	2.304,16 m <sup>2</sup>	100,00
Sistema d'espais lliures (Vj)	1.231,94 m <sup>2</sup>	53,47
Sistema viari (X)	12,36 m <sup>2</sup>	0,54
<b>Total sistemes</b>	<b>1.244,30 m<sup>2</sup></b>	<b>54,00</b>
Qualificació	Clau 3b Conjunt d'edificis plurifamiliars (art. 155 NNUU POUM)	
<b>Zona (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.059,86 m<sup>2</sup></b>	<b>46,00</b>
Sostre edificable [*]	1.382,50 m <sup>2</sup> st	
Nombre habitatges	11	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat compensació bàsica	

[\*] Edificabilitat: edifici de 12 m. x 16,46 m. x 3 alçades x 2 edificis = 1.382,50 m<sup>2</sup>st

Planta de 230,42 m<sup>2</sup> per cada edifici

A efectes de comparativa amb els antecedents urbanístics a considerar, aquest sostre coincideix amb el que resultaria de l'aplicació d'índex d'edificabilitat brut definit per l'antic PERI de Can Sans del 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: 2.304,16 m<sup>2</sup> x 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> = 1.382,50 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Quant a la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic, i malgrat tractar-se d'un sòl urbà no consolidat, no concorre cap de les finalitats de l'article 70.2.a) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, de conformitat amb el criteri fixat pel TSJ de Catalunya en les seves sentències. Per aquest motiu no s'imposa tal obligació de cessió.

No s'imposa, per contra, la reserva d'HPO seguint també el raonament el raonament contingut a les sentències del TSJ de Catalunya al principi referides.

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació resulta de les dades següents:

Es determina el valor residual del sòl a partir del mètode regulat al Reglament de la Llei de Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre. Es parteix de la fórmula següent:

$$VRS = (VM / K) - Ci$$

Essent: VM = valor de mercat; K = factor de correcció; i Ci = Cost de transformació del sòl.

El VM s'obté a partir de les dades següents:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Testimonis	Situació	€/m <sup>2</sup> st	Corrector mercat	Corrector situació	Corrector qualitats
1	Canafort-El Puntó	3.141,35	0,94	1,00	1,00
2	Canafort-El Puntó	2.761,31	0,94	1,00	1,00
3	Passeig Joaquim Matas	3.409,09	0,94	0,95	1,00
4	Can Amat	3.440,37	0,94	0,95	1,00
5	Avda. Sant Andreu	3.415,79	0,94	0,95	1,00
6	Rocaferrera	2.021,28	0,94	0,95	1,05
	Mitjana	3.031,53			

[La fitxa corresponent als testimonis de preus de venda s'adjunta com a document annex a la present Memòria justificativa]

$$K = 1,4$$

Ci = compostat pel cost de construcció del producte propi de la zona (bloc aïllat) i segons la font del BEC del 2n trimestre de 2021 (1.181,74 €/m<sup>2</sup>).

Per tant:

$$[2.768,44€/m^2st / 1,4] - 1.181,74€/m^2st = 795,72€/m^2st$$

$$VRS = 795,72 €/m^2st \times 2.304,16 m^2 = \mathbf{1.833.459,61€}$$

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Deducció de càrregues i costos d'urbanització pendents d'acord amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, conforme al qual en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o tinguin pendent l'aixecament de càrregues per poder realitzar l'edificabilitat prevista, descomptant del valor del sòl la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici industrial derivat de la promoció d'acord amb la següent fórmula inclosa en el Reglament:

$$V_{so} = V_s - G \cdot (1 + TR + PR)$$

Essent:

$V_{so}$  = Valor del sòl descomptats els drets i càrregues pendents.

$V_s$  = Valor del sòl urbanitzat no edificat

TRL = Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc en tant per u.

La urbanització de la vialitat i de la zona verda es pot estimar en el següent segons dades a l'ús:

Vialitat (PEM):	110,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	21,00€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	2,20 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió: Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Administració (16%)	17,60€/m <sup>2</sup>
Total	150,80€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a la vialitat:

$$12,36 \text{ m}^2 \times 150,80\text{€/m}^2 = 1.863,89\text{€}$$

Zona verda (PEM):	80,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	15,02€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	1,60 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió:	
Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	
Administració (16%)	12,80€/m <sup>2</sup>
Total	109,42€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a les zones verdes:

$$1.231,94 \text{ m}^2 \times 109,42\text{€/m}^2 = 134.798,87\text{€}$$

La prima de risc és del 8% d'acord amb el RD 1492/2011, de 24 de octubre.

Única dada que utilitzem perquè el deute públic entre 2 a 6 anys és negatiu. Per tant:

$$V_{so} = 1.833.459,61\text{€} - [(1.863,89\text{€} + 134.798,87\text{€}) \times (1 + 0,00 + 0,08)] =$$

$$1.833.459,61\text{€} - (136.662,76\text{€} \times 1,08) = \mathbf{1.685.863,83\text{€}}$$

Resultat positiu que permet justificar la viabilitat econòmica de la transformació del nou polígon d'actuació urbanística.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

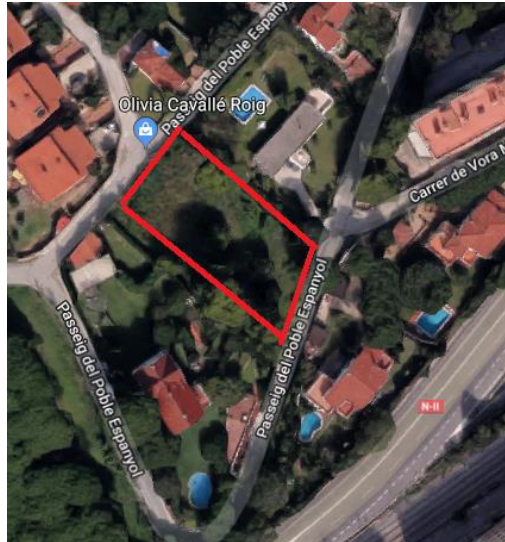
El sistema d'actuació per a la gestió del PAU serà el de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

**II.2.2.3.- PA Poble Espanyol, 45 (PA-PE45):** terrenys confrontants amb el Passeig del Poble Espanyol [antic SUBÀMBIT 3]. El POUM aprovat definitivament va qualificar aquests sòls íntegrament amb clau 5a.

L'anul·lació de la qualificació urbanística dimanant dels pronunciaments jurisdiccionals descrits determina que l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres imposa aquí també la reconsideració dels criteris d'ordenació d'aquest sòl, com els de la resta dels antics subàmbits. I, en aquest sentit, garantint alhora l'obtenció d'una part de sòl d'usos de sòl públic que en aquest cas es proposa en la confrontació amb el Passeig del Poble Espanyol, donant sentit a la delimitació d'un nou polígon d'actuació urbanística.

La localització, en imatge, d'aquest àmbit és la següent:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**



PA Poble Espanyol, 45 (PA-PE45)

La proposta de qualificació de sòl és la següent:



PA Poble Espanyol, 45 (PA-PE45)



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Les dades més significatives d'aquest Polígon d'Actuació Urbanística de Poble Espanyol, 45, són les següents:

<b>Denominació</b>	<b>PA-PE45</b> <b>Poble Espanyol, 45</b>	<b>%</b>
Règim del sòl	Sòl urbà no consolidat	
Superfície PA	1.628,31 m <sup>2</sup>	100,00
Sistema zona verda (Vj)	588,59 m <sup>2</sup>	36,15
<b>Total sistemes</b>	<b>588,59 m<sup>2</sup></b>	<b>36,15</b>
Qualificació	Clau 5a4 Habitatge aïllat en parcel·la petita (art. 161 NNUU POUM)	
<b>Zona (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.039,72 m<sup>2</sup></b>	<b>63,85</b>
Sostre edificable [*]	623,83 m <sup>2</sup> st	
Nombre habitatges	2	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat compensació bàsica	

[\*] L'índex d'edificabilitat que s'aplica correspon a la de l'article 161.4 de les NNUU del POUM que estableix un coeficient net de 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> per la subzona 5a4.

Tot i que el règim urbanístic del sòl és urbà no consolidat, no s'imposa la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic perquè de conformitat amb criteri judicial descrit, no concorre cap de les condicions estipulades a l'article 70.2.a) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost.

Tampoc s'imposa la reserva d'HPO en coherència amb el criteri expressat per les sentències del TSJ de Catalunya esmentades.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

La justificació de la viabilitat econòmica de l'actuació resulta de les dades següents:

Es determina el valor residual del sòl a partir del mètode regulat al Reglament de la Llei de Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre. Es parteix de la fórmula següent:

$$VRS = (VM / K) - Ci$$

Essent: VM = valor de mercat; K = factor de correcció; i Ci = Cost de transformació del sòl.

El VM s'obté a partir de les dades següents:

Testimonis	Situació	€/m <sup>2</sup> st	Corrector mercat	Corrector situació	Corrector qualitats
1	Canafort-El Puntó	3.141,35	0,94	1,00	1,00
2	Canafort-El Puntó	2.761,31	0,94	1,00	1,00
3	Passeig Joaquim Matas	3.409,09	0,94	0,95	1,00
4	Can Amat	3.440,37	0,94	0,95	1,00
5	Avda. Sant Andreu	3.415,79	0,94	0,95	1,00
6	Rocaferrera	2.021,28	0,94	0,95	1,05
	Mitjana	3.031,53			

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

[La fitxa corresponent als testimonis de preus de venda s'adjunta com a document annex a la present Memòria justificativa]

$K = 1,4$

Ci = compostat pel cost de construcció del producte propi de la zona (habitatge aïllat o aparellat) i segons la font del BEC del 2n trimestre de 2021.

Per tant:

$$[2.768,44\text{€/m}^2\text{st} / 1,4] - 1.250,09\text{€/m}^2\text{st} = 727,37\text{€/m}^2\text{st}$$

$$\text{VRS} = 727,37 \text{ €/m}^2\text{st} \times 1.628,31 \text{ m}^2 = \mathbf{1.184.383,84\text{€}}$$

Dedució de càrregues i costos d'urbanització pendents d'acord amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, conforme al qual en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o tinguin pendent l'aixecament de càrregues per poder realitzar l'edificabilitat prevista, descomptant del valor del sòl la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici industrial derivat de la promoció d'acord amb la següent fórmula inclosa en el Reglament:

$$V_{so} = V_s - G \cdot (1 + TR + PR)$$

Essent:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Vso = Valor del sòl descomptats els drets i càrregues pendents.

Vs = Valor del sòl urbanitzat no edificat

TRL = Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc en tant per u.

La urbanització de la vialitat i de la zona verda es pot estimar en el següent segons dades a l'ús:

Zona verda (PEM):	80,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	15,02€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	1,60 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió:	
Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	
Administració (16%)	12,80€/m <sup>2</sup>
Total	109,42€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a les zones verdes:

$$588,59 \text{ m}^2 \times 109,42\text{€/m}^2 = 64.403,52\text{€}$$

La prima de risc és del 8% d'acord amb el RD 1492/2011, de 24 de octubre.

Única dada que utilitzem perquè el deute públic entre 2 a 6 anys és negatiu. Per tant:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

$$V_{so} = 1.184.383,84\text{€} - [(64.403,52\text{€}) \times (1 + 0,00 + 0,08)] = 1.184.383,84\text{€} - 69.555,80\text{€} = \mathbf{1.114.828,04\text{€}}$$

Resultat positiu que permet justificar la viabilitat econòmica de la transformació del nou polígon d'actuació urbanística.

El sistema d'actuació per a la gestió del PAU serà el de reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

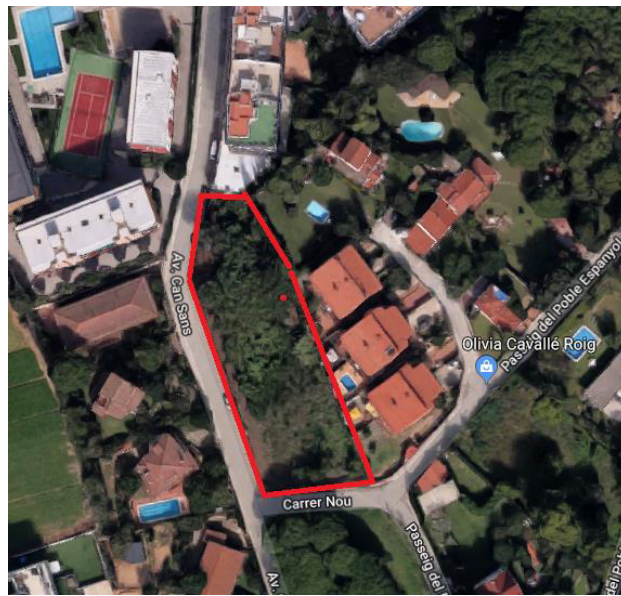
**II.2.2.4.- Porció de sòl urbà consolidat Avda. Can Sans, 99 [antic Subàmbit 4]):**

La present Modificació puntual del POUM proposa excloure també de qualsevol àmbit poligonal la porció de sòl identificada com a antic Subàmbit 4, confrontant amb l'Avda. Can Sans.

La raó és que es tracta d'un sòl confrontant amb l'Avda. Can Sans que forma part de la trama urbana plenament consolidada i desvinculada en els seus antecedents de planejament urbanístic de qualsevol destí a sistemes de cessió que, com en el cas dels antics subàmbits 1, 2 i 3, poguessin justificar una delimitació poligonal als efectes de donar compliment al principi equidistributiu. Molt en particular, la propietat va formalitzar cessions de sòl de sistemes públics donant així compliment a les exigències del planejament.

La imatge d'aquesta porció de sòl és la següent:

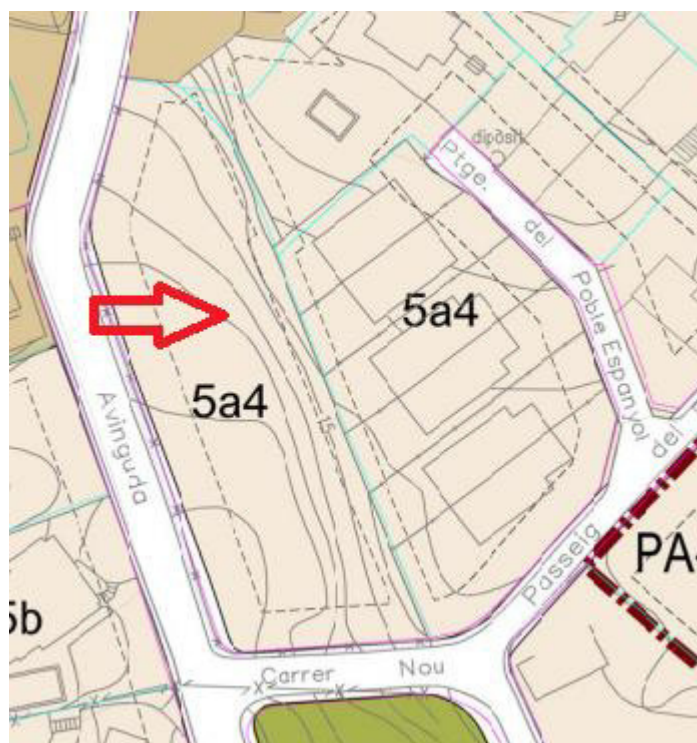
**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**



Avda. Can Sans, 99

La proposta d'ordenació és la següent:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**



Avda. Can Sans, 99

Els paràmetres a aplicar a aquesta porció de sòl confrontant amb el l'Avda. Can Sans, 99, són els següents:

Denominació	Avda. Can Sans, 99	%
Règim del sòl	Sòl urbà consolidat	
Superfície	2.261,62 m <sup>2</sup>	100,00
Qualificació	Clau 5a4 Habitatge aïllat en parcel·la petita (art. 161 NNUU POUM)	
Sostre edificable [*]	1.356,97 m <sup>2</sup> st	

[\*] L'índex d'edificabilitat que s'aplica correspon a la de l'article 161.4 de les NNUU del POUM que estableix un coeficient net de 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> per la subzona 5a4.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

La consolidació d'aquest sòl requerirà, només, del control propi de la llicència urbanística.

**II.2.2.5.- Finques confrontants amb la Ctra. Nacional-II, 106, i Avda. Can Sans núm. 120-124 [antic subàmbit 5]:** La present Modificació puntual del POUM proposa una doble intervenció en aquest sòl corresponent a l'antic subàmbit núm. 5:

- a) Per una banda, qualificar com a sistema d'espais lliures (clau Vj) el sòl comprès per la finca de la Ctra. Nacional-II, núm. 106, amb una superfície de **769,48 m<sup>2</sup>**. Aquesta porció de terreny incorpora una part de l'extensió superficial de la finca de l'Avda. Can Sans, 120-124. En concret la porció se sòl de la part posterior de la construcció residencial que es destina a garatge i que cadastralment correspondria a aquesta darrera finca.

La justificació d'aquesta qualificació s'explica, d'una banda, per l'interès municipal en separar tot el front de la Ctra. Nacional-II de l'espai urbà de naturalesa residencial a través d'una franja d'espai lliure. La qual esdevé contínua en tota la façana que ocupa la finca indicada (llevat, precisament, del cas mateix de la finca descrita). Una condició mínima de reculada amb tractament de verd públic que resulta una solució necessària per criteri municipal per a tot aquest front.



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

I, per altra banda, pel fet que la construcció existent en aquest front de la Ctra. Nacional II no respecta cap distància a la via ràpida de circulació constituint aquesta una circumstància que l'administració municipal ha tingut sempre interès en rectificar.

L'obtenció d'aquest sòl de 769,48 m<sup>2</sup> es proposa de realitzar a través del sistema d'actuació d'expropiació forçosa perquè es tracta de terrenys sobre els quals concorre una doble circumstància impeditiva de delimitar un àmbit poligonal: **(a)** la confrontació amb la Ctra. Nacional-II, en front de la qual l'interès públic ha determinat una afectació a sistema d'espais lliures, a modus de franja de separació amb la resta de sòls urbans, seguint així la coherència del criteri municipal d'ordenació en tot el front d'aquesta via ràpida; i **(b)** el propi efecte de la línia d'edificació de carreteres destacat per l'informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat de 10 de desembre de 2021 emès en relació al present expedient. Aquest informe imposa la necessitat de que la documentació gràfica de la Modificació puntual identifiqui la línia d'edificació de 25 m. de conformitat amb la legislació de carreteres i així s'ha realitzat.

Aquest conjunt de determinacions justifiquen l'aplicació del sistema d'actuació d'expropiació per tal d'obtenir uns sòls qualificats de sistema d'espais lliures, sense opcions per un desenvolupament de naturalesa

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

poligonal amb reconeixement d'aprofitament urbanístic. En particular, rebutjant l'opció d'una delimitació discontinua justament d'acord amb el que disposa el criteri de les sentències jurisprudencials de referència.

D'acord amb que determina la resolució de la Comissió territorial d'urbanisme de l'Arc Metropolità de 25 d'octubre de 2021, l'estudi particularitzat del valor expropiatori del sòl, sens perjudici de la valoració que s'hagi de formular en el moment legal corresponent, és el següent:

Es determina el valor residual del sòl a partir del mètode regulat al Reglament de la Llei de Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre. Es parteix de la fórmula següent:

$$VRS = (VM / K) - Ci$$

Essent: VM = valor de mercat; K = factor de correcció; i Ci = Cost de transformació del sòl.

El VM s'obté a partir de les dades següents:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Testimonis	Situació	€/m <sup>2</sup> st	Corrector mercat	Corrector situació	Corrector qualitats
1	Canafort-El Puntó	3.141,35	0,94	1,00	1,00
2	Canafort-El Puntó	2.761,31	0,94	1,00	1,00
3	c/ Joaquim Matas	3.409,09	0,94	0,95	1,00
4	Can Amat	3.440,37	0,94	0,95	1,00
5	Av. Sant Andreu	3.415,79	0,94	0,95	1,00
6	Rocaferrera	2.021,28	0,94	0,95	1,05
	Mitjana	3.031,53			

[La fitxa corresponent als testimonis de preus de venda s'adjunta com a document annex a la present Memòria justificativa]

$$K = 1,4$$

Ci = compostat pel cost de construcció del producte propi de la zona (habitatge aïllat o aparellat) i segons la font del BEC del 2n trimestre de 2021.

Per tant:

$$[2.768,44€/m^2st / 1,4] - [1.250,09€/m^2st = 727,37€/m^2st]$$

$$VRS = 727,37 €/m^2st \times 769,48 m^2 \times 0,9 \text{ (cessió aprofitament urbanístic)} \times 0,6 \text{ (índex edificabilitat àmbit espacial homogeni)} = 302.236,20€$$

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Deducció de càrregues i costos d'urbanització pendents d'acord amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre, conforme al qual en el cas de parcel·les que no es trobin completament urbanitzades o tinguin pendent l'aixecament de càrregues per poder realitzar l'edificabilitat prevista, descomptant del valor del sòl la totalitat de les despeses pendents, així com el benefici industrial derivat de la promoció d'acord amb la següent fórmula inclosa en el Reglament:

$$V_{so} = V_s - G \cdot (1 + TR + PR)$$

Essent:

$V_{so}$  = Valor del sòl descomptats els drets i càrregues pendents.

$V_s$  = Valor del sòl urbanitzat no edificat

TRL = Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc en tant per u.

La urbanització de la vialitat i de la zona verda es pot estimar en el següent segons dades a l'ús:

Zona verda (PEM):	80,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	15,02€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	1,60 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió: Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Administració (16%)	12,80€/m <sup>2</sup>
Total	109,42€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a les zones verdes:

$$769,48 \text{ m}^2 \times 109,42\text{€/m}^2 = 84.196,51\text{€}$$

La prima de risc és del 8% d'acord amb el RD 1492/2011, de 24 de octubre.  
Única dada que utilitzem perquè el deute públic entre 2 a 6 anys és negatiu. Per tant:

$$V_{so} = 302.236,20\text{€} - [(84.196,51\text{€}) \times (1 + 0,00 + 0,08)] = 302.236,20\text{€} - 90.932,23\text{€} = \mathbf{211.303,97\text{€}}$$
 (més el 5% del premi d'afecció).

D'acord amb els criteris de la Llei d'Expropiació Forçosa la valoració correspondrà al moment de la formulació del full d'apreuament o, en cas de procediment de taxació conjunta, en el de l'aprovació inicial del projecte expropiatori.

- b) I, en segon lloc, qualificar com a zona clau 5b les finques situades a l'Avda. Can Sans, núm. 120 a 124, amb una superfície total de **1.515,49 m<sup>2</sup>**.

En aquest cas la proposta s'explica per la necessitat d'unificar el criteri d'ordenació territorial d'aquest sòl amb el de la resta de l'àmbit confrontant. Sense que la qualificació continguda en el POUM com a zona

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

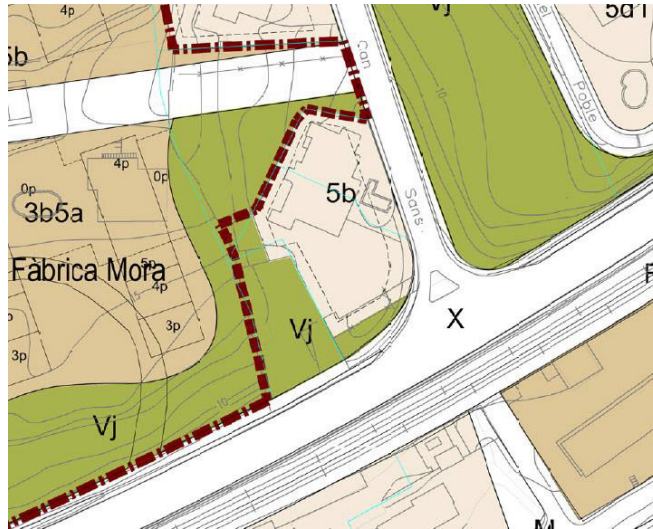
verda estigués aquí particularment justificada tenint en compte la incidència de tal règim en les finques que no confronten amb la Ctra. Nacional II i que es troben ocupades per usos residencials.

La imatge d'aquesta porció de sòl és la següent:



La proposta d'ordenació que es formula, és la següent:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**



Els paràmetres a aplicar a aquesta porció de sòl, actualment consolidada per l'edificació, confrontant amb el l'Avda. Can Sans, 120-124, són els següents:

Denominació	Avda. Can Sans, 120-124	%
Règim del sòl	Sòl urbà consolidat	
Superfície	1.515,49 m <sup>2</sup>	100,00
Qualificació	Clau 5b Habitatge aïllat en parcel·la mitjana (art. 162 NNUU POUM)	
Sostre edificable [*]	464,65 m <sup>2</sup> st	

L'índex d'edificabilitat serà del 0,30 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>, corresponent a la clau 5b

Tal i com resulta de l'article 7 de les NNUU de la present Modificació puntual de POUM, els instruments de desenvolupament i gestió del planejament

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

dins amb incidència a les finques confrontants amb la Ctra. Nacional-II, núm. 106, i Avda. Can Sans núm. 120-124 [antic subàmbit 5], seran d'aplicació les limitacions derivades de la Llei del Sistema Ferroviari (LSF). En particular a allò referent a les limitacions aplicables a la zona de domini públic ferroviari, així a la zona de protecció i la línia d'edificació en aquells sòls afectes per raó del sistema ferroviari.

Dins dels terrenys compresos en l'antic sub-àmbit 5 no consta la propietat de sòls per part d'ADIF que puguin veure's afectats directament per les determinacions del present planejament i per llur desenvolupament.

**II.2.3.- Comparativa entre el POUM anul·lat i la proposta de Modificació puntual.**

El resum de dades de les 5 porcions de sòl afectades per aquesta Modificació puntual i la seva comparativa amb la proposta de Modificació de POUM són les següents:

<b>Àmbit</b>	<b>M<sup>2</sup> SÒL POUM</b>	<b>M<sup>2</sup> SÒL PROPOSTA</b>
PA – PM1 Passatge Marina	2.251,10 m <sup>2</sup>	2.488,10 m <sup>2</sup>
PA – PE16 Poble Espanyol 16	2.421,08 m <sup>2</sup>	2.304,16 m <sup>2</sup>
PA – PE45 Poble Espanyol 45	1.628,31 m <sup>2</sup>	1.628,31 m <sup>2</sup>



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Àmbit	M <sup>2</sup> SÒL POUM	M <sup>2</sup> SÒL PROPOSTA
Avda. Can Sans 99	2.261,62 m <sup>2</sup>	2.261,62 m <sup>2</sup>
Avda. Can Sans 120-124	2.284,89 m <sup>2</sup>	2.284,89 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL [*]</b>	<b>10.847,00 m<sup>2</sup></b>	<b>10.967,08 m<sup>2</sup></b>

[\*] La diferència de 120,08 m<sup>2</sup> (10.967,08 m<sup>2</sup> - 10.847,00 m<sup>2</sup>) correspon, principalment, a la porció de sistema viari que s'incorpora al PA-PM1 en el front de la Travessia de l'Estació fins a l'interior del polígon (Passatge de la Marina). Respecte a la delimitació del polígon d'actuació PA – PE16 Poble Espanyol 16, s'ha reajustat lleugerament la seva configuració, a partir del plànol topogràfic que ha aportat el propietari de la finca.

Pel que va a la qualificació del sòl en sistemes, resulta el següent:

Àmbit	POUM Espais lliures (clau Vj)	PROPOSTA Espais lliures (clau Vj)	POUM Equipaments	PROPOSTA Equipaments	POUM Viari	PROPOSTA Viari
PA – PM1 Passatge Marina		869,74 m <sup>2</sup>			251,00 m <sup>2</sup>	451,28 m <sup>2</sup>
PA – PE16 Poble Espanyol 16		1.231,94 m <sup>2</sup>			0,00 m <sup>2</sup>	12,36 m <sup>2</sup>
PA – PE45 Poble Espanyol 45		588,59 m <sup>2</sup>			0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Avda. Can Sans 99		0,00 m <sup>2</sup>			0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
Avda. Can Sans 120-124		853,80 m <sup>2</sup>			0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3.254,10 m<sup>2</sup></b>	<b>3.544,07 m<sup>2</sup></b>	<b>2.169,40 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>251,00 m<sup>2</sup></b>	<b>463,64 m<sup>2</sup></b>

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Aquesta és comparativa entre el sòl de sistemes de zona verda (Vj) si consideren les determinacions que contenia el POUM i el Pla especial de reforma interior «Can Sans» de 18 de juny de 1986 i a la seva Modificació de 9 de desembre de 1992. El fet és que aquest darrer instrument derivat va ser derogat expressament per POUM de Sant Andreu de Llavanes segons resulta de la Disposició Final 1<sup>a</sup> de les seves NNUU.

D'aquesta comparativa en resulta que la present Modificació incrementa en un 8,91% la superfície de reserva per a sistema d'espai lliure prevista en el planejament vigent.

Si es pren com a referent el Pla especial de reforma interior «Can Sans», la comparativa respecte a l'àmbit global definit pel POUM seria la següent:

Àmbit	PERI "Can Sans" (Modificació 1992)  Espais lliures (clau Vj)	POUM [*]  Espais lliures (clau Vj)
Can Sans	18.545 m <sup>2</sup>	20.062 m <sup>2</sup>

Acreditant-se un diferencial de 1.517 m<sup>2</sup> d'increment de sistema d'espais lliures.

[\*] Superfície que es manté amb la Modificació puntual que ens ocupa considerant tots els sòls qualificats d'espais lliures pel POUM, que

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

globalment es conserven segons resulta del plànol que s'uneix com a document annex.

La pèrdua dels 2.169,40 m<sup>2</sup> de sòl d'equipaments respecte al previst pel POUM està justificada, en primer lloc, per la pròpia anul·lació de l'ordenació dimanant de les sentències judicials ressenyades a l'anterior epígraf I.3, que ha deixat sense efecte les determinacions del POUM. També en relació a aquest sòl de sistema. Les necessitats d'usos equipamentals a l'entorn dels nous àmbits poligonals que es delimiten queden garantides amb la reserva que procedirà del sector proper SUD-2 "La Torreta". I també amb els terrenys confrontants amb el PMU-12 «Front Litoral», adjacent a la Ctra. Nacional-II, tal i com es justifica a la present Memòria.

Tanmateix, tal i com resulta del següent croquis la proximitat amb el parc de Sant Pere i tres porcions de sòl més, destinats també a equipament, permeten cobrir més que suficientment les necessitats equipamentals de tot l'antic àmbit del PMU «Can Sans Interior», en un radi de 400 metres aproximadament.

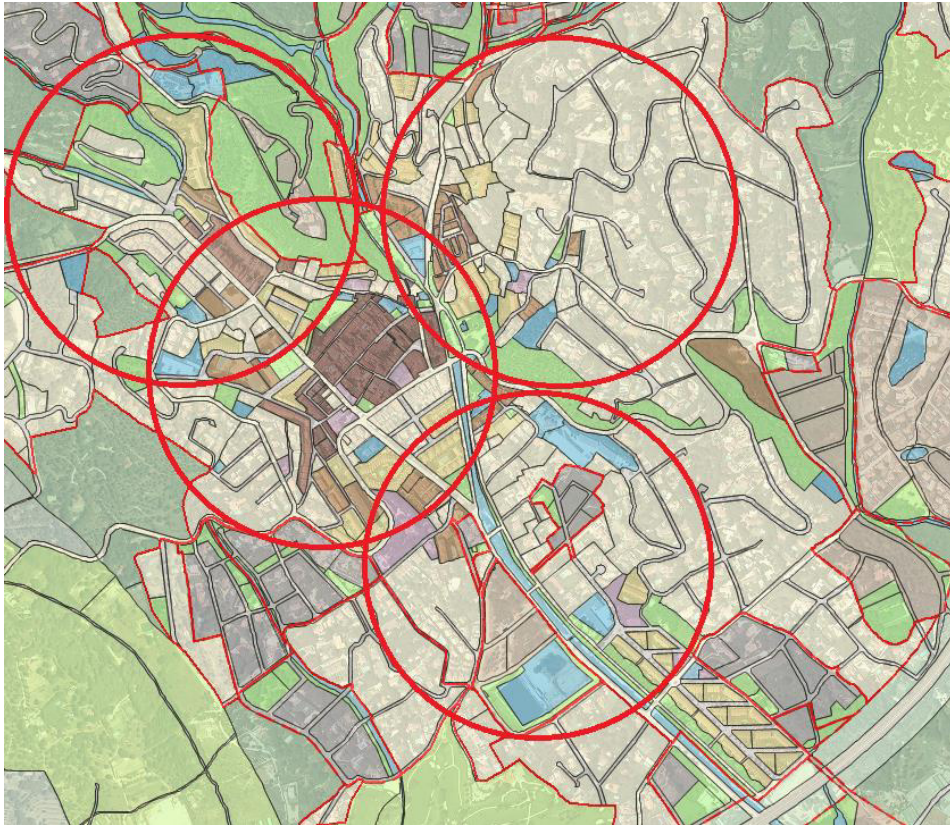
Posada en relació aquesta distància amb la que resulta per a la resta del municipi, aplicant justament aquest radi de 400 metres, es posa de manifest una distància molt similar per l'accés als equipaments. La concentració d'espais d'equipaments és major, evidentment, en el nucli del municipi, on alhora hi ha una major densitat de població.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

La coherència, doncs, en l'accessibilitat als equipaments de l'entorn per a l'àmbit del sector Can Sans resulta equiparable a la d'altres àmbits del municipi:



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**



**II.2.4.- Del sostre que es contempla.**

Segons resulta de la Memòria de la informació, el sostre edificable que proposa la present Modificació núm. 3 del POUM de Sant Andreu de Llavaneres no pot partir de la comparativa amb les determinacions de la fitxa normativa del PMU-13 perquè les mateixes han quedat sense efecte, una vegada anul·lades judicialment.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

En aquest sentit el règim aplicable a cada una de les subzones segons la normativa del POUM és la que determina l'edificabilitat potencial de cada un dels polígons d'actuació urbanística que es delimiten:

POLÍGON	CLAU	SUBZONA	SOSTRE M <sup>2</sup> ST
PA – PM1 Passatge Marina	3a	Bloc aïllat	1.494,00
PA – PE16 Poble Espanyol 16	3b	Conjunt edifici plurifamiliars	1.382,50
PA – PE45 Poble Espanyol 45	5a4	Habitatge aïllat en parcel·la petita	623,83

La resta del sostre implicat en la present 3<sup>a</sup> Modificació respon a sòls que es qualifiquen com a sòl urbà consolidat de l'Avda. Can Sans 120-154 (464,65 m<sup>2</sup>st), que correspon a edificacions ja existents; i a l'Avda. Can Sans, 99, que correspon a terrenys amb obligacions de cessió ja realitzades (1.356,97 m<sup>2</sup>st). De forma que no pot establir-se comparació amb la fitxa del PMU-13 anul·lada que partia d'un paràmetre de sostre brut per tot un àmbit poligonal que ha estat deixat sense efecte.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022

NOMBRE DE LA  
CRUZ VENTURA  
JAUME - NIF  
[REDACTED]

Firmado digitalmente  
por NOMBRE DE LA  
CRUZ VENTURA JAUME  
- NIF [REDACTED]  
Fecha: 2022.09.19  
17:18:19 +02'00'

NOMBRE  
ROSADO  
CAMPILLEJO  
BEATRIZ - NIF  
[REDACTED]

Firmado digitalmente  
por NOMBRE ROSADO  
CAMPILLEJO BEATRIZ  
- NIF [REDACTED]  
Fecha: 2022.09.19  
17:19:30 +02'00'

Redactors  
Jaume de la Cruz i Ventura  
Beatriz Rosado Campillejo  
Advocats

DE LA CRUZ -ROSADO ADVOCATS,URBANISTES, S.L.P.

Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

En execució de la sentències dictades pel TSJC en dates  
4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)

**III.- NORMES URBANÍSTIQUES.**

**Article 1.- Objecte.** La present Modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres té per finalitat donar compliment a les sentències judicials anul·latòries de la delimitació del sector de millora urbana núm. 13 «Can Sans Interior», continguda al POUM de Sant Andreu de Llavaneres que va entrar en vigor en data 5 de març de 2013.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

**Article 2.- Ordenació que es proposa.** El compliment de la finalitat definida en l'anterior article 1 suposa la reordenació del sòl inclòs en aquella delimitació de millora urbana en els termes següents:

1.- Creació del Polígon d'Actuació del Passatge Marina (PA-PM1) amb les següents determinacions urbanístiques:

<b>Denominació</b>	<b>PA-PM1 Passatge Marina</b>	<b>%</b>
Règim del sòl	Sòl urbà no consolidat	
Superfície PA	2.488,10 m <sup>2</sup>	100,00
Sistema d'espais lliures (Vj)	869,74 m <sup>2</sup>	34,96
Sistema viari (X)	451,28 m <sup>2</sup>	18,14
<b>Total sistemes</b>		<b>53,10</b>
Qualificació	Clau 3b Conjunt d'edificis plurifamiliars (art. 155 NNUU POUM)	
<b>Subzona (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.167,08 m<sup>2</sup></b>	<b>46,90</b>
Sostre edificable [*]	1.494,00 m <sup>2</sup> st	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat compensació bàsica	

2.- Creació del Polígon d'Actuació del Poble Espanyol, 16 (PA-PE16) amb les següents determinacions urbanístiques:

<b>Denominació</b>	<b>PA-PE16 Poble Espanyol, 16</b>	<b>%</b>
Règim del sòl	Sòl urbà no consolidat	



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

<b>Denominació</b>	<b>PA-PE16</b> <b>Poble Espanyol, 16</b>	<b>%</b>
Superfície PA	2.304,016m <sup>2</sup>	100,00
Sistema d'espais lliures (Vj)	1.231,94 m <sup>2</sup>	53,47
Sistema viari (X)	12,36 m <sup>2</sup>	0,54
<b>Total sistemes</b>		<b>54,00</b>
Qualificació	Clau 3b Conjunt d'edificis plurifamiliars (art. 155 NNUU POUM)	
<b>Zona (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.059,86 m<sup>2</sup></b>	<b>46,00</b>
Sostre edificable [*]	1.382,50 m <sup>2</sup> st	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat compensació bàsica	

3.- Creació del Polígon d'Actuació del Poble Espanyol, 45 (PA-PE45) amb les següents determinacions urbanístiques:

<b>Denominació</b>	<b>PA-PE45</b> <b>Poble Espanyol, 45</b>	<b>%</b>
Règim del sòl	Sòl urbà no consolidat	
Superfície PA	1.628,31 m <sup>2</sup>	100,00
Sistema zona verda (Vj)	588,59 m <sup>2</sup>	36,15
<b>Total sistemes</b>		<b>36,15</b>
Qualificació	Clau 5a4 Habitatge aïllat en parcel·la petita (art. 161 NNUU POUM)	
<b>Zona (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.039,72 m<sup>2</sup></b>	<b>63,85</b>
Sostre edificable [*]	623,83 m <sup>2</sup> st	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació. Modalitat compensació bàsica	

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

4.- Qualificació com a sòl urbà consolidat una porció de sòl de 2.261,62 m<sup>2</sup>, confrontant amb l'Avda. Can Sans, 99.

El règim urbanístic aplicable a aquest sòl serà la zona 5a4.

5.- Qualificar com a sistema d'espais lliures (clau Vj) una porció de sol de 769,48 m<sup>2</sup>, corresponent a la finca de la Ctra. Nacional-II, núm. 106.

6.- Qualificar com a sòl urbà consolidat, clau 5b, una porció de sòl de 1.515,49 m<sup>2</sup>, corresponent a les finques situades a l'Avda. Can Sans, núm. Núm. 120 a 124.

**Article 3.- Etapes d'execució**

1.- El desenvolupament dels polígons d'actuació urbanística que es delimiten PA-PM1; PA-PE16 i PA-PE45 es desenvoluparan en el segon sexenni de vigència del POUM.

2.- L'actuació expropiatòria de la porció de sol de 769,48 m<sup>2</sup>, corresponent a la finca de la Ctra. Nacional-II, núm. 106, es durà a terme durant el segon sexenni de vigència del POUM.

**Article 4.- Compliment de les determinacions de la Llei 16/2002, de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica.**

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Tots els instrument de gestió urbanística, tals com projectes de reparcel·lació i també els projectes d'urbanització, així com les ulteriors llicències d'obres i ambientals a tramitar en execució del present planejament, hauran de donar compliment a les determinacions de la Llei 16/2002, de 28 de juny de protecció contra la contaminació acústica.

**Article 5.- Compliment de les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn.**

1.- Tots els instrument de gestió urbanística, tals com projectes de reparcel·lació i també els projectes d'urbanització, així com les ulteriors llicències d'obres i ambientals a tramitar en execució del present planejament, hauran de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn.

2.- En el cas particular de tota intervenció sobre la Carretera Nacional II, el promotor en cada cas haurà d'executar les mesures de protecció que imposi l'òrgan gestor d'aquesta via en matèria de protecció del medi conforme a l'esmentada Llei.

**Article 6.- Compliment dels requeriments en matèria d'actuacions al sòl de protecció de la Ctra. Nacional-II.**

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Prèviament a realitzar qualsevol actuació a la franja de terreny compresa entre la Ctra. Nacional-II i el límit exterior de la zona d'afectació definida per la línia paral·lela situada a 30 metres de l'aresta exterior de l'explanació, caldrà sol·licitar la prèvia autorització de l'Administració de carreteres.

**Article 7.- Compliment de les determinacions contingudes a la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari.**

1.- Tots els instrument de gestió urbanística, tals com projectes de reparcel·lació i també els projectes d'urbanització, així com les ulteriors llicències d'obres i ambientals a tramitar en execució del present planejament, hauran de donar compliment a les determinacions de la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari (LSF).

2.- De conformitat amb aquesta normativa, els instruments de gestió, d'urbanització i llicències d'obra que desenvolupin el present instrument de planejament derivat tindran en compte les limitacions aplicables a la zona de domini públic ferroviari, així a la zona de protecció i la línia d'edificació en aquells sòls afectes per raó del sistema ferroviari.

**Article 8.- Del caràcter normatiu de les fitxes dels polígons d'actuació urbanística que es delimiten.**

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Les fitxes dels polígons d'actuació urbanística que es delimiten a través de la present modificació de POUM i que consten al document VI d'aquest text refós tenen caràcter normatiu.

**Article 9.- Del règim supletori.**

En tot allò no regulat en la present Modificació puntual serà d'aplicació el que resulti del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022.

Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**  
**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

En execució de la sentències dictades pel TSJC en dates  
4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)

**IV.- EQUIP REDACTOR.**

La present Modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres ha estat redactada per l'equip d'advocats de DE LA CRUZ – ROSADO ADVOCATS URBANISTES, S.L.P.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022.

NOMBRE DE LA  
CRUZ  
VENTURA  
JAUME - NIF  
[REDACTED]

Firmado digitalmente  
por NOMBRE DE LA  
CRUZ VENTURA  
JAUME - NIF  
[REDACTED]

Fecha: 2022.09.19  
17:17:52 +02'00'

NOMBRE  
ROSADO  
CAMPILLEJO  
BEATRIZ - NIF  
[REDACTED]

Firmado  
digitalmente por  
NOMBRE ROSADO  
CAMPILLEJO  
BEATRIZ - NIF  
[REDACTED]

Fecha: 2022.09.19  
17:20:04 +02'00'

Redactors  
Jaume de la Cruz i Ventura  
Beatriz Rosado Campillejo  
Advocats

DE LA CRUZ -ROSADO ADVOCATS, URBANISTES, S.L.P.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC en dates  
4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)**

**V.- PARTICIPACIÓ CIUTADANA.**

Els documents d'avanç de la present Modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres s'han sotmès a consulta amb les propietaris afectats en reunions mantingudes en dates 11 de juny de 2020 (Sr. Daniel Calaf); 15 de juny de 2020 (Sr. Enric Sanjurjo); 15 de juny de 2020 (Sr. Joan Anglada); 19 de juny de 2020 (Sra. Ana Sagardoy Muñoz); i 8 de juliol de 2020 (Sr. Cases).

Durant la informació pública s'han presentat fins a quatre al·legacions a iniciativa dels interessats que s'identifiquen a la Memòria 0 del present document.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC en dates  
4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)**

**VI.- FITXES NORMATIVES.**

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA DEL PASSATGE**  
**MARINA**

**CODI: PA-PM1**

**1. Àmbit:**

- a. Comprèn el sòl urbà no consolidat, confrontant amb el carrer l'Estació, l'Avda. Can Sans i el Passeig del Poble Espanyol. Incorpora la porció de carrer que té accés des de la Travessia de l'Estació.



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- b. La superfície del polígon, delimitat als plànols de la Modificació puntual núm. 3 del POUM és de **2.488,10 m<sup>2</sup>**.

**2. Objectius:**

- a. Donar compliment a les sentències dictades pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 509/2016, de 4 de juliol i 539/2016, de 13 de juliol, dictades en els recursos 73/2013 i 75/2013 interposats contra el POUM de Sant Andreu de Llavaneres i que va ser anul·lat quant a la delimitació de l'antic sector de «Can Sans Interior», núm. 13.
- b. Finalitzar definitivament les determinacions del planejament en l'interior de l'illa delimitada pels carrers de l'Estació, Avda. Can Sans i Passeig del Poble Espanyol, mitjançant la cessió dels terrenys adscrits a espai lliure.
- c. Definir l'àmbit de la reparcel·lació que haurà de permetre la cessió a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres dels sòls de sistemes públics.
- d. Garantir un accés a sistema viari consolidat a través d'una peça de terreny que encara no s'ha cedit a l'Administració municipal, facilitant així l'ordenació de l'interior d'illa.
- e. Dotar a les parcel·les resultants dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets

**3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i qualificació del sòl:**

- a. Els sòls d'aprofitament privatiu inclosos a l'àmbit es qualifiquen amb clau 3b (conjunt d'edificis plurifamiliars).
- b. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 1.494,00 m<sup>2st</sup>.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

- a. Nombre màxim d'habitatges 12 (destinats a habitatge lliure). Aquest resultat s'aplica de posar en relació el sostre màxim que resulta en aquest polígon pel paràmetre de densitat que defineix l'article 244.2 de les NNUU del POUM. Per tant:  $1.494,00 \text{ m}^2\text{st} / 120 \text{ m}^2 \text{ habitatge} = 12$  habitatges.
- c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

**RESERVES SÒL PÚBLIC**

Viari	451,28 m <sup>2</sup>	18,14%
Espais lliures	869,74 m <sup>2</sup>	34,96%
<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>1.321,02 m<sup>2</sup></b>	<b>53,10%</b>

**SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT**

Residencial	1.167,08 m <sup>2</sup>	46,90%
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>1.167,08 m<sup>2</sup></b>	<b>46,90%</b>

**TOTAL PA**                      **2.488,10 m<sup>2</sup>**    **100,00%**

- d. Relació de subzones:

SUBZONA	Clau	Superfície	Sostre màxim	Hab.
Bloc aïllat plurifamiliar	3a	1.167,08 m <sup>2</sup>	1.494,00 m <sup>2</sup> st	12

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- e. Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquestes subzones es determinen a l'article 155 de les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant de Andreu de Llavaneres aprovat definitivament en data 20 de setembre de 2012, i que va entrar en vigor en data 5 de març de 2013 (DOGC núm. 6328).
- f. De conformitat amb els criteris de la sentències del TSJ de Catalunya esmentades en la present fitxa i considerant l'existència de reserves per HPO a la resta d'àmbits de millora urbana i polígons delimitats per aquest POUM, no s'imposa al present PA-PM1 reserva d'habitatge protegit.
- g. De conformitat igualment amb el criteri judicial esmentat, no s'imposa la cessió en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic.

**4. Condicions de gestió i execució:**

- a. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.
- b. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PA-PM1 es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM 2018-2024.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA POBLE ESPANYOL, 16**

**CODI: PA-PE16**

**1. Àmbit:**

- a. Comprèn el sòl urbà no consolidat, confrontant amb el Passeig del Poble Espanyol, núm. 16.
- b. La superfície del polígon, delimitat als plànols de la Modificació puntual núm. 3 del POUM de Sant Andreu de Llavaneres és de **2.304,16 m<sup>2</sup>**.

**2. Objectius:**

- a. Donar compliment a les sentències dictades pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 509/2016, de 4 de juliol i 539/2016, de 13 de juliol, dictades en els recursos 73/2013 i 75/2013 interposats contra el POUM de Sant de Andreu de Llavaneres i que va ser anul·lat quant a la delimitació de l'antic sector de «Can Sans Interior», núm. 13.
- b. Obtenció d'una part important de sòl, on actualment hi ha una arbreda, per a destinar-lo a sistema d'espais lliures (zona verda) i garantir-ne així la seva conservació.
- c. Dotar a les parcel·les resultants dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.
- d. De conformitat igualment amb el criteri judicial esmentat, no s'imposa la cessió en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic.

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

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

- a. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà **1.382,50 m<sup>2st</sup>**.
- b. Nombre màxim d'habitatges: 11, que es destinaran a habitatge lliure. Aquest resultat s'aplica de posar en relació el sostre màxim que resulta en aquest polígon pel paràmetre de densitat que defineix l'article 244.2 de les NNUU del POUM. Per tant: 1.382,50 m<sup>2st</sup> / 120 m<sup>2</sup> habitatge = 11 habitatges.
- c. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

**RESERVES SÒL PÚBLIC**

Espais lliures	1.231,94 m <sup>2</sup>	53,47%
Viari	12,36 m <sup>2</sup>	0,54%
<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>1.244,30 m<sup>2</sup></b>	<b>54,00%</b>

**SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT**

Residencial	1.059,86 m <sup>2</sup>	46,00%
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>1.059,86 m<sup>2</sup></b>	<b>46,00%</b>

**TOTAL PA**                      **2.304,16 m<sup>2</sup>**    **100,00%**

Relació de subzones:

SUBZONA	Clau	Superfície	Sostre màxim	Hab.
Conjunt d'edificis plurifamiliars	3b	1.063,97 m <sup>2</sup>	1.382,50 m <sup>2st</sup>	11

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- d. Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquestes subzones es determinen a l'article 155 de les NNUU del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant de Andreu de Llavaneres aprovat definitivament en data 20 de setembre de 2012, i que va entrar en vigor en data 5 de març de 2013
- e. De conformitat amb els criteris de la sentències del TSJ de Catalunya esmentades en la present fitxa i considerant l'existència de reserves per HPO a la resta d'àmbits de millora urbana i polígons delimitats per aquest POUM, no s'imposa al present PA-PE16 reserva d'habitatge protegit.
- f. De conformitat igualment amb el criteri judicial esmentat, no s'imposa la cessió en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic.

**4. Condicions de gestió i execució:**

- a. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.
- b. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PA-PE16 es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM 2018-2024.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**FITXA POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA POBLE ESPANYOL, 45**

**CODI: PA-PE45**

**1. Àmbit:**

- a. Comprèn el sòl urbà no consolidat, confrontant amb el Passeig del Poble Espanyol de Sant Andreu de Llavaneres, a l'alçada del número 45.
- b. La superfície del polígon, delimitat als plànols de la Modificació puntual núm. 3 del POUM de Sant Andreu de Llavaneres és de 1.628,31 m<sup>2</sup>

**2. Objectius:**

- a. Donar compliment a les sentències dictades pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya núm. 509/2016, de 4 de juliol i 539/2016, de 13 de juliol, dictades en els recursos 73/2013 i 75/2013 interposats contra el POUM de Sant Andreu de Llavaneres i que va ser anul·lat quant a la delimitació de l'antic sector de «Can Sans Interior», núm. 13.
- b. Obtenció d'una part de sòl d'usos de sòl públic per a destinar-los a sistema d'espais lliures (zona verda).
- c. Finalització d'ordenació urbana de tot el front del Passeig del Poble Espanyol.
- d. Dotar a les parcel·les resultants dels serveis urbanístics inexistents, inadequats o obsolets.

**3. Condicions d'ordenació, edificació, ús i qualificació del sòl:**

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- a. Els sòls d'aprofitament privatiu inclosos a l'àmbit es qualifiquen amb clau 5a4 (subzona d'habitatges aïllat en parcel·la petita).
- b. L'edificabilitat màxima del polígon d'actuació serà 623,83 m<sup>2</sup>st
- c. Nombre màxim d'habitatges: 2 (destinat a habitatge lliure). Considerant la parcel·la mínima de 400 m<sup>2</sup> de la subzona 5a4.
- d. Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació seran els següents:

**RESERVES SÒL PÚBLIC:**

Espais lliures	588,59 m <sup>2</sup>	36,15%
<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>588,59 m<sup>2</sup></b>	<b>36,15%</b>

**SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT:**

Residencial	1.039,72 m <sup>2</sup>	63,85%
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>1.039,72 m<sup>2</sup></b>	<b>63,85%</b>

**TOTAL PA**                      1.628,31 m<sup>2</sup>    100,00%

- e. Relació de subzones:

Subzona	Clau	Superfície	Sostre màxim	Hab.
Habitatge aïllat en parcel·la petita	5a4	1.039,72 m <sup>2</sup>	623,83 m <sup>2</sup> st	2

- f. Les condicions paramètriques d'edificació i ús d'aquestes subzones es determinen a l'article 161 de les NNUU del Pla d'Ordenació



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Urbanística Municipal de Sant de Andreu de Llavaneres aprovat definitivament en data 20 de setembre de 2012, i que va entrar en vigor en data 5 de març de 2013.

- g. De conformitat amb els criteris de la sentències del TSJ de Catalunya esmentades en la present fitxa i considerant l'existència de reserves per HPO a la resta d'àmbits de millora urbana i polígons delimitats per aquest POUM, no s'imposa al present PA-PE45 reserva d'habitatge protegit.
- h. De conformitat igualment amb el criteri judicial esmentat, no s'imposa la cessió en concepte de 10% de l'aprofitament urbanístic.

**4. Condicions de gestió i execució:**

- a. El polígon d'actuació s'executarà pel sistema de reparcel·lació, modalitat de compensació bàsica.
- b. Pel que fa a la previsió del pla d'etapes, es preveu que aquest PA-PE45 es desenvoluparà en el segon sexenni del POUM 2018-2024.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022.

Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

En execució de la sentències dictades pel TSJC en dates  
4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)

**VII.- AVALUACIÓ ECONÒMIC-FINANCERA. ESTUDI DE**  
**SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.**

**VII.1.- Avaluació econòmic-financera: justificació de l'equilibri entre de**  
**càrregues i beneficis entre els tres polígons que es delimiten.**

El principi d'equidistribució de beneficis i càrregues del planejament resulta d'obligada aplicació en matèria de planejament com a manifestació del principi d'igualtat. És un principi rector de l'Urbanisme d'aplicació tant en la

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

redacció dels plans d'ordenació com en la seva execució. Així resulta en la vigent legislació de sòl, per exemple, de l'article 9.6 del RDL 7/2015, de 30 de novembre, d'aprovació de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.

Tal i com resulta de la doctrina jurisprudencial (entre d'altres, la STSJ de Catalunya 75/2017, de 16 de febrer, RJCA 2017/321 o la STS de 23 de febrer de 2012, RJCA 2012/4225), en circumstàncies d'una raonable homogeneïtat d'aprofitaments, el paràmetre de diferències raonable entre polígons o sectors delimitats per un mateix instrument de planejament seria de 15%, en més o en menys.

En el cas de la present modificació núm. 3 del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, s'acredita l'existència de dues situacions d'aprofitament diferenciades segons la qualificació de sòl en cada cas: la subzona plurifamiliar 3b per als polígons PA-PM1 i PA-PE16 i la subzona 5a4 per al polígon PA-PE45. En el cas de condicions d'aprofitament homogènies com en els dos polígons PA-PM1 i PA-PE16 es produeix una equivalència clara de valors. Les condicions del PA-PE45 són diferents en aquest sentit al tractar-se d'un àmbit amb ús d'habitatge unifamiliar, encara que amb menor càrrega que els altres dos polígons.

La comparativa en aquest sentit és la següent:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

<b>POLÍGON</b>	<b>ÚS</b>	<b>COST URBANITZACIÓ</b>	<b>M²ST</b>	<b>HABITATGES</b>	<b>VRS</b>
PA Passatge Marina	3a Bloc aïllat	163.219,97	1.494,00	12	795,72€/m²st
PA Poble Espanyol 16	3b Edifici plurifamiliar	136.662,76	1.382,50	11	795,72€/m²st
PA Poble Espanyol, 45	5a4 Unifamiliar	64.403,52	623,83	2	727,37€/m²st

Les diferències en el valor residual del sòl unitari que resulten entre els tres polígons d'actuació que es delimiten a través d'aquesta 3ª Modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres són inferiors al 15% (en concret són del 9,40% entre el PA-Passatge Marina i el PA Poble Espanyol 16).

Per tant, es dona compliment amb principi establert a la legislació més amunt ressenyada en matèria d'equidistribució de beneficis i càrregues.

**VII.2.- De la determinació del valor residual del sòl en cada polígon que es delimita.**

Segons resulta de la Memòria justificativa de la present Modificació de planejament el valor de repercussió que resulta de cada un dels tres polígons és el següent:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Es determina el valor residual del sòl a partir del mètode regulat al Reglament de la Llei de Sòl aprovat per Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre. Es parteix de la fórmula següent:

$$VRS = (VM / K) - Ci$$

Essent: VM = valor de mercat; K = factor de correcció; i Ci = Cost de transformació del sòl.

El VM s'obté a partir de les dades següents (que s'uneixen com a annex a la present Memòria justificativa):

Testimonis	Situació	€/m <sup>2</sup> st	Corrector mercat	Corrector situació	Corrector calidades
1	Canafort-El Puntó	3.141,35	0,94	1,00	1,00
2	Canafort-El Puntó	2.761,31	0,94	1,00	1,00
3	Passeig Joaquim Matas	3.409,09	0,94	0,95	1,00
4	Can Amat	3.440,37	0,94	0,95	1,00
5	Av Sant Andreu	3.415,79	0,94	0,95	1,00
6	Rocaferrera	2.021,28	0,94	0,95	1,05
	Mitjana	3.031,53			

$$VM = 2.768,44€/m^2st$$

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**VII.2.1.- Polígon PA-PM1 Passatge Marina:**

Per aquest polígon, es parteix del Vv determinat i de les dades següents:

$$K = 1,4$$

Ci = compostat pel cost de construcció del producte propi de la zona (bloc aïllat) i segons la font del BEC del 2n trimestre de 2021 (1.181,74 €/m<sup>2</sup>).

Per tant:

$$[2.768,44€/m^2st / 1,4] - 1.181,74€/m^2st = 795,72€/m^2st$$

$$VRS = 795,72 €/m^2st \times 2.488,10 m^2 = \mathbf{1.979.830,93€}$$

Deducció de càrregues i costos d'urbanització pendents d'acord amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre:

$$V_{so} = V_s - G \cdot (1 + TR + PR)$$

Essent:

V<sub>so</sub> = Valor del sòl descomptats els drets i càrregues pendents.

V<sub>s</sub> = Valor del sòl urbanitzat no edificat

TRL = Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc en tant per u.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

La urbanització de la vialitat i de la zona verda es pot estimar en el següent segons dades a l'ús:

Vialitat (PEM):	110,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	21,00€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	2,20 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió:	
Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	
Administració (16%)	17,60€/m <sup>2</sup>
Total	150,80€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a la vialitat:

$$451,28 \text{ m}^2 \times 150,80\text{€/m}^2 = 68.053,02\text{€}$$

Zona verda (PEM):	80,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	15,02€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	1,60 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió:	
Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	
Administració (16%)	12,80€/m <sup>2</sup>
Total	109,42€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a les zones verdes:

$$869,74 \text{ m}^2 \times 109,42\text{€/m}^2 = 95.166,95\text{€}$$

La prima de risc és del 8% d'acord amb el RD 1492/2011, de 24 de octubre.

Única dada que utilitzem perquè el deute públic entre 2 a 6 anys és negatiu. Per tant:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

$$V_{so} = 1.979.830,93€ - [(68.053,02€ + 95.166,95€) \times (1 + 0,00 + 0,08)] = \\ 1.979.830,93€ - (163.219,97€ \times 1,08) = \mathbf{1.803.553,36€}$$

**VII.2.2.- Polígon PA-PE16:**

Per aquest polígon, es parteix del Vv determinat i de les dades següents:

$$K = 1,4$$

Ci = compostat pel cost de construcció del producte propi de la zona (bloc aïllat) i segons la font del BEC del 2n trimestre de 2021 (1.181,74 €/m<sup>2</sup>).

Per tant:

$$[2.768,44€/m^2st / 1,4] - 1.181,74€/m^2st = 795,72€/m^2st$$

$$VRS = 795,72 €/m^2st \times 2.304,16 m^2 = \mathbf{1.833.459,61€}$$

Deducció de càrregues i costos d'urbanització pendents d'acord amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre:

$$V_{so} = V_s - G \cdot (1 + TR + PR)$$

Essent:



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Vso = Valor del sòl descomptats els drets i càrregues pendants.

Vs = Valor del sòl urbanitzat no edificat

TRL = Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc en tant per u.

La urbanització de la vialitat i de la zona verda es pot estimar en el següent segons dades a l'ús:

Vialitat (PEM):	110,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	21,00€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	2,20 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió: Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances; Administració (16%)	17,60€/m <sup>2</sup>
Total	150,80€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a la vialitat:

$$12,36 \text{ m}^2 \times 150,80\text{€/m}^2 = 1.863,89\text{€}$$

Zona verda (PEM):	80,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	15,02€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	1,60 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió: Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances; Administració (16%)	12,80€/m <sup>2</sup>
Total	109,42€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a les zones verdes:

$$1.231,94 \text{ m}^2 \times 109,42\text{€/m}^2 = 134.798,87\text{€}$$

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

La prima de risc és del 8% d'acord amb el RD 1492/2011, de 24 de octubre.  
Única dada que utilitzem perquè el deute públic entre 2 a 6 anys és negatiu. Per tant:

$$V_{so} = 1.833.459,61\text{€} - [(1.863,89\text{€} + 134.798,87\text{€}) \times (1 + 0,00 + 0,08)] =$$
$$1.833.459,61\text{€} - (136.662,76\text{€} \times 1,08) = \mathbf{1.685.863,83\text{€}}$$

**VII.2.3.- Polígon PA-PE45:**

Per aquest polígon, es parteix del Vv determinat i de les dades següents:

$$K = 1,4$$

Ci = compostat pel cost de construcció del producte propi de la zona (habitatge aïllat o aparellat) i segons la font del BEC del 2n trimestre de 2021.

Per tant:

$$[2.768,44\text{€/m}^2\text{st} / 1,4] - 1.250,09\text{€/m}^2\text{st} = 727,37\text{€/m}^2\text{st}$$

$$VRS = 727,37 \text{ €/m}^2\text{st} \times 1.628,31 \text{ m}^2 = \mathbf{1.184.383,84\text{€}}$$

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

Dedució de càrregues i costos d'urbanització pendents d'acord amb el que disposa l'article 22.3 del RD 1492/2011, de 24 d'octubre:

$$V_{so} = V_s - G \cdot (1 + TR + PR)$$

Essent:

$V_{so}$  = Valor del sòl descomptats els drets i càrregues pendents.

$V_s$  = Valor del sòl urbanitzat no edificat

TRL = Taxa lliure de risc

PR = Prima de risc en tant per u.

La urbanització de la vialitat i de la zona verda es pot estimar en el següent segons dades a l'ús:

Zona verda (PEM):	80,00€/m <sup>2</sup>
DG + BI (19%)	15,02€/m <sup>2</sup>
Seguretat i salut (2%)	1,60 €/m <sup>2</sup>
Despeses de gestió: Honoraris; llicències; control qualitat; assegurances;	
Administració (16%)	12,80€/m <sup>2</sup>
Total	109,42€/m <sup>2</sup>

El que suposa quant a les zones verdes:

$$588,59 \text{ m}^2 \times 109,42\text{€/m}^2 = 64.403,52\text{€}$$

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

La prima de risc és del 8% d'acord amb el RD 1492/2011, de 24 de octubre.  
Única dada que utilitzem perquè el deute públic entre 2 a 6 anys és negatiu. Per tant:

$$V_{so} = 1.184.383,84€ - [(64.403,52€) \times (1 + 0,00 + 0,08)] = 1.184.383,84€ - 69.555,80€ = \mathbf{1.114.828,04€}$$

**VII.3.- Estudi de sostenibilitat econòmica.**

L'informe de sostenibilitat econòmica resulta necessari d'acord amb el que disposa l'article 59.3.d del TRLU 1/2010, de 3 d'agost. El mateix aborda la sostenibilitat econòmica de la proposta continguda a la MPOUM, que pondera l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres per raó de la implantació i el manteniment de les infraestructures i prestació dels serveis públics necessaris vinculats a les futures construccions.

S'estimen, entre d'altres, els ingressos municipals derivats dels impostos directes via IBI, IAE, impostos sobre vehicles de tracció mecànica, impostos indirectes via ICIO, la despesa corrent en béns i serveis derivada del manteniment futur dels serveis públics municipals, etc.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

La justificació legal del present informe respon també al que disposa l'article 22 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

Cal començar indicant que la inversió necessària per la urbanització dels 3.544,07 m<sup>2</sup> destinats a zones verdes públiques i dels 463,64 m<sup>2</sup> de sistema viari, ha de ser afrontada per la iniciativa privada, a través de la corresponent Junta de compensació, d'acord amb el sistema d'actuació de reparcel·lació i la modalitat de compensació bàsica que s'estableixen a les fitxes normatives reguladores dels polígons d'actuació urbanística que es delimiten. Per tant, la transformació d'aquests sòls no comprometrà la hisenda municipal. Només en cas d'un canvi de modalitat a cooperació, l'expedient haurà de justificar la suficiència dels recursos municipals per fer-hi front.

Pel que fa a les despeses de manteniment i conservació futura de la Urbanització, i sens perjudici del transcurs del termini corresponent a càrrec de la propietat, els càlculs serien els següents:

Les despeses:

- a) Ratis de despesa potencial corrent en el manteniment dels sistemes públics:

➤ Sistema viari executat:  $4€/m^2 \times 463,64 m^2 = 1.854,56€/any$

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- Sistema d'espais lliures:  $2,5€/m^2 \times 3.544,07 m^2 = 8.860,18/any$
- Total despesa potencial manteniment: 10.714,74€/any

b) Despesa potencial de servei de recollida de residus urbans: segons dades publicades del contracte subscrit entre l'Ajuntament i FCC, i partint de la població censada segons dades IDESCAT de l'any 2021.

Despesa neteja viària: 2.000.000,00 €/any

Població: 11.150 habitants

Rati per habitant: 179,37€/habitant  $\times$  120 habitants potencials: 21.524,40 €

Total previsió despesa manteniment i serveis: **32.239,14€**

c) Nous habitatges potencials:

- PA Marina: 12 habitatges  $\times$  4 habitants = 48 hab.
- PA Poble Espanyol 16: 11 habitatges  $\times$  4 habitants = 44 hab.
- PA Poble Espanyol 45: 2 habitatges  $\times$  4 habitants = 8 hab.
- Avda. Can Sans, 99 [\*]: 5 habitatges  $\times$  4 habitants = 20 hab.

[\*]  $2.261,62 m^2 / 400 m^2$  parcel·la mínima zona 5.a4 (article 161 de les NNUU del POUM) = 5,65 parcel·les

- Total habitants potencials = 120 hab.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Els ingressos:

Segons el pressupost municipal aprovat per l'exercici de 2022 el rati d'ingressos per impostos directes per ciutadà és el 531,21€/habitant.

El que suposa:  $531,21\text{€} / \text{habitant} \times 120 \text{ habitants} = \underline{\underline{63.745,20\text{€}}}$

D'aquesta forma el balanç que resulta acredita la plena sostenibilitat econòmica de l'actuació a partir de les dades d'ingressos i despeses potencials vinculades: 63.745,20€ d'ingressos vs. 32.239,14€ de despeses.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC en dates  
4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)**

**VIII.- TESTIMONIS PREUS VENDA**

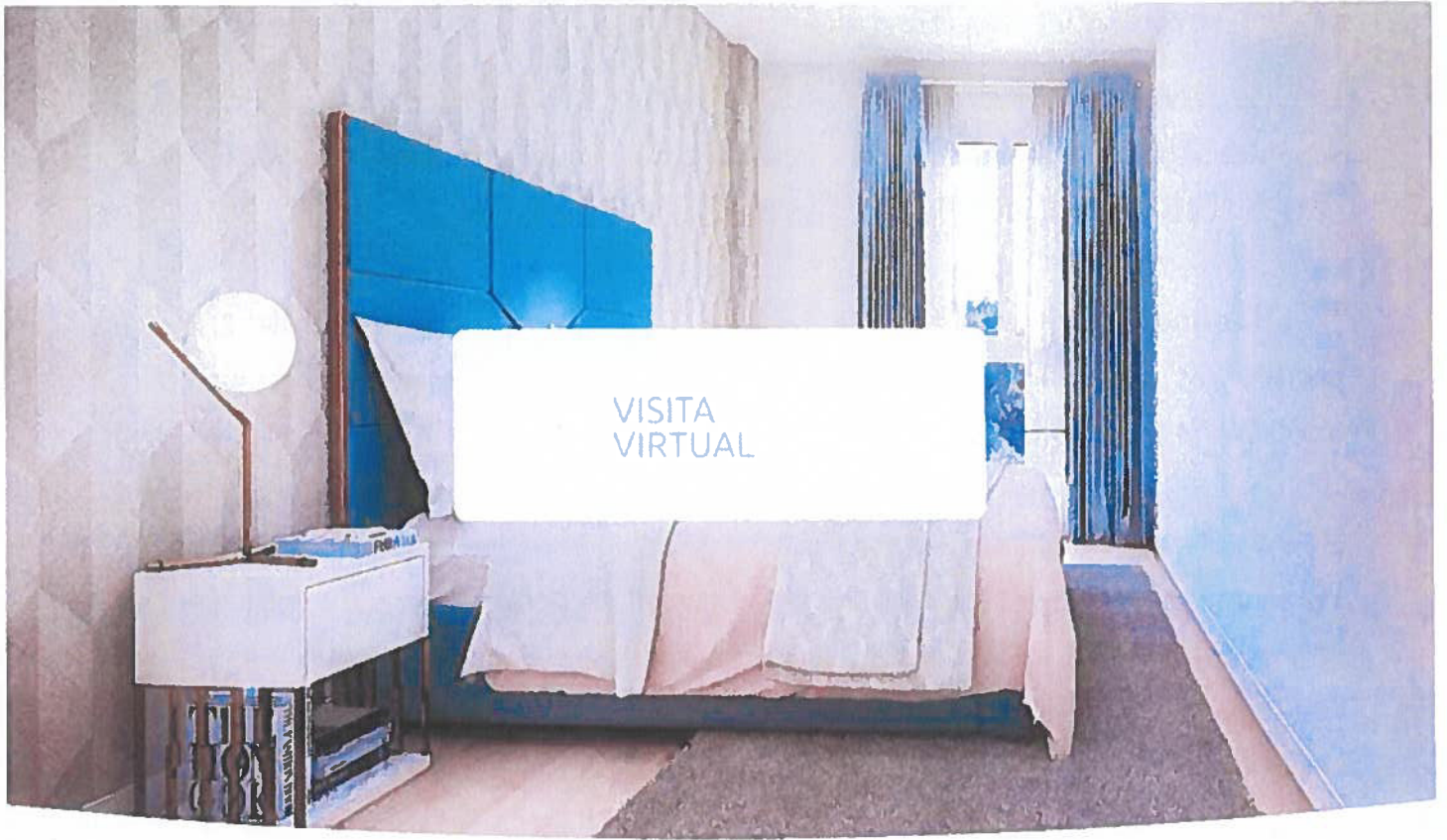
Els preus de venda tinguts en compte en l'estudi econòmic que integra la present 3<sup>a</sup> Modificació de POUM de Sant Andreu de Llavaneres s'incorpora a continuació. Responen a testimonis obtinguts en el moment de l'aprovació inicial de la Modificació de POUM.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**TESTIMONI 1)**



Comunidad

444.300 €

Piso 133m<sup>2</sup> en avinguda sant andreu obra nueva  
en Canafort-El Puntó Sant Andreu de Llavaneres

desde 133 m<sup>2</sup> 4 hab. 2 baños 3.341 €/m<sup>2</sup>

## Obra nueva

La promoción de pisos de obra nueva Célere Els Ametllers es una exclusiva urbanización privada con amplias zonas verdes, perfectamente integrada en un entorno natural en el municipio de Sant Andreu de Llaveneras.

Te ofrecemos 86 viviendas distribuidas en 2 edificios con tipologías de 2, 3 y 4 dormitorios. Las plantas bajas y áticos tipo dúplex disponen de amplias terrazas, para disfrutar de agradables momentos con tus familiares y amigos.

En Vía Célere revolucionamos las zonas comunes de nuestras promociones, así Célere Els Ametllers cuenta con una piscina en la que relajarte durante los días calurosos de verano o ponerte en forma en su carril de natación, un gimnasio para que puedas llevar un estilo de vida saludable sin salir de casa, una pista de pádel, un parque infantil para que tus hijos disfruten y jueguen con sus vecinos en un entorno seguro, y por último nuestra sala por excelencia, la sala social-gourmet, porque los momentos

[v Ampliar descripción](#)

última modificación 06/11/2020

<b>Distribución</b>	4 habitaciones Superficie 133 m <sup>2</sup> Terraza 57 m <sup>2</sup>	Salón 22 m <sup>2</sup> 2 Baños Cocina tipo office
---------------------	--	--

<b>Características generales</b>	Calefacción Plaza parking Aire acondicionado	Certificado energético : Consumo: ▶ 999kW h m <sup>2</sup> / año Emisiones: ▶ 999kg CO <sub>2</sub> m <sup>2</sup> / año
----------------------------------	--	--

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Ascensor

Jardín comunitario



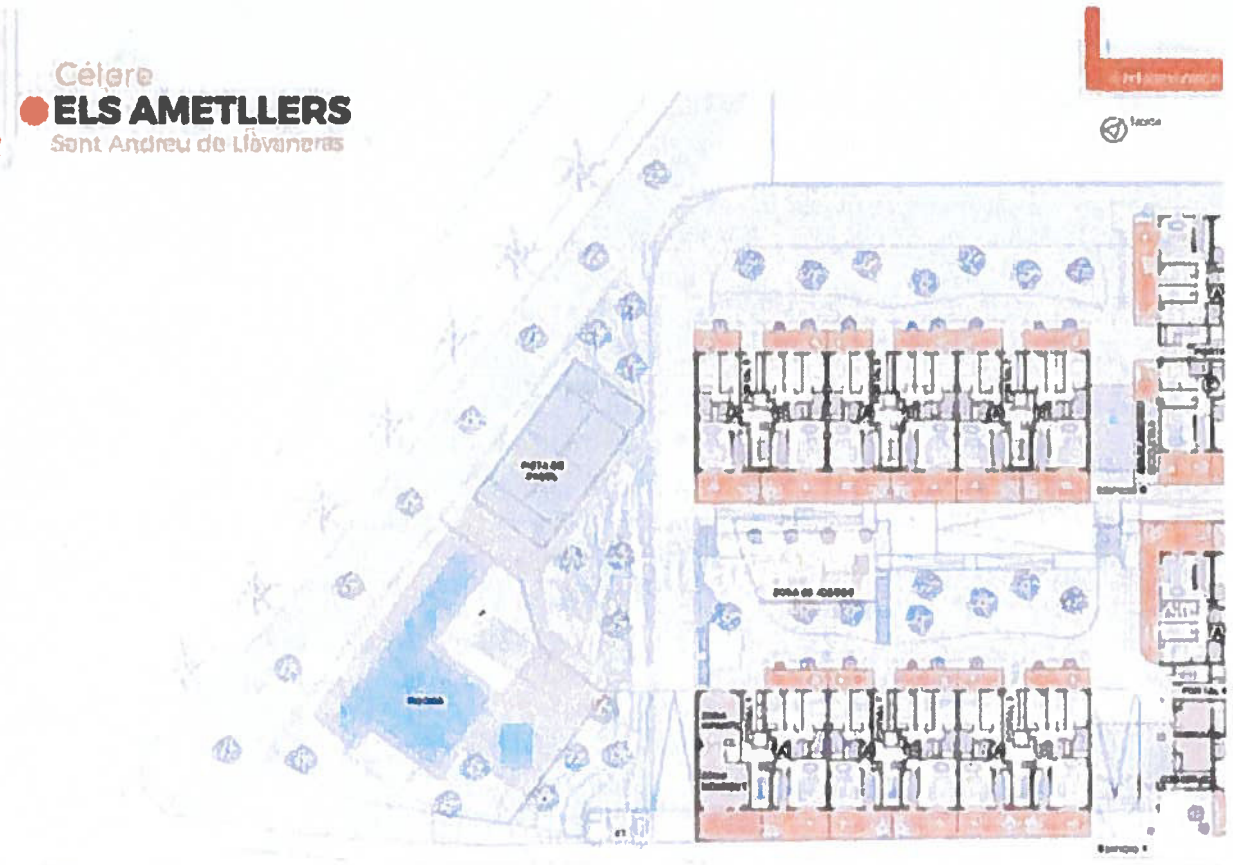
Terraza



111

Cèlere  
● **ELS AMETLLERS**  
Sant Andreu de Llobaneras

Aquesta obra està destinada a ser una obra de promoció immobiliària i no una obra de desenvolupament urbanístic. Els propietaris de les unitats immobiliàries que es desenvolupin a partir d'aquesta obra podran desenvolupar-la posteriorment, sempre i quan s'haja obtingut l'aprovació corresponent de l'Administració competent. Els propietaris de les unitats immobiliàries que es desenvolupin a partir d'aquesta obra podran desenvolupar-la posteriorment, sempre i quan s'haja obtingut l'aprovació corresponent de l'Administració competent. Els propietaris de les unitats immobiliàries que es desenvolupin a partir d'aquesta obra podran desenvolupar-la posteriorment, sempre i quan s'haja obtingut l'aprovació corresponent de l'Administració competent.



PLANO GENERAL

Plano Cèlere Els Ametllers



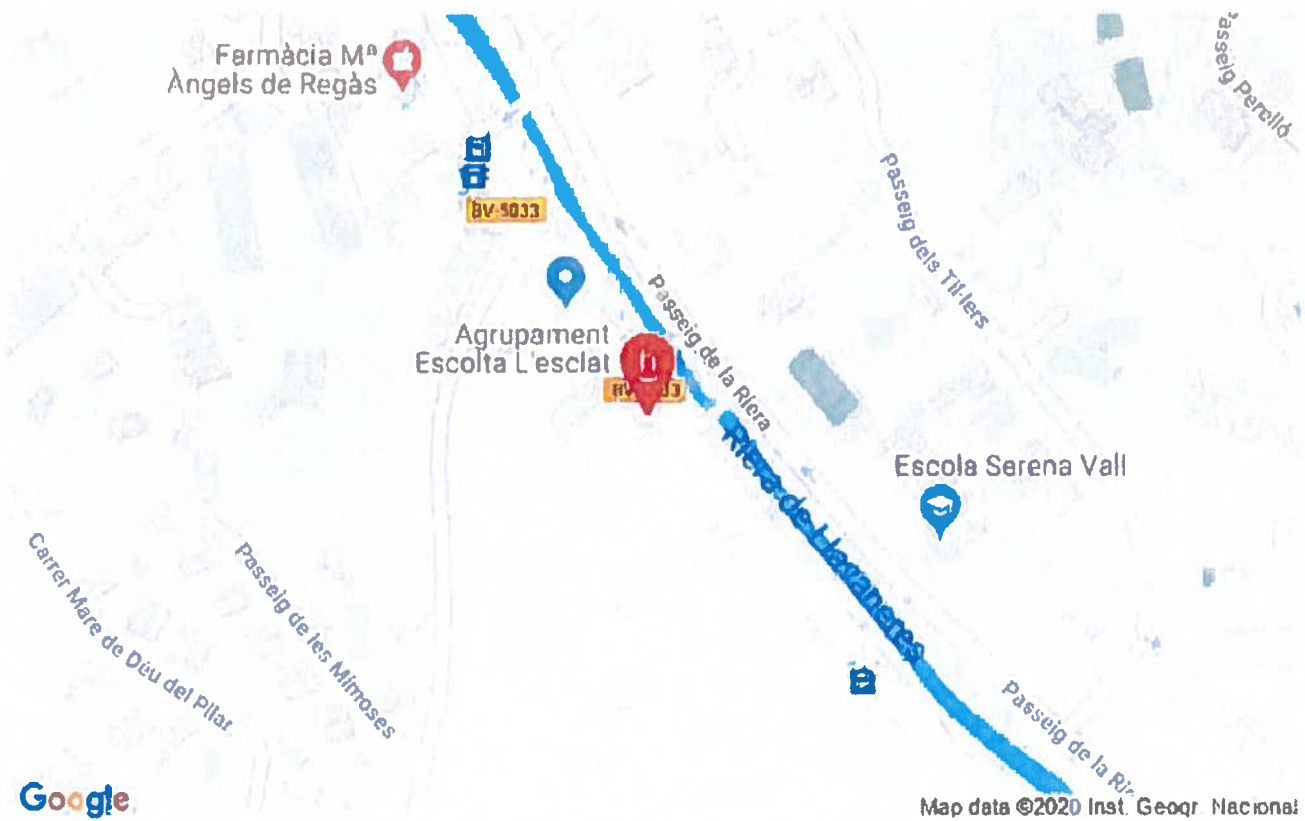




115



## Ubicación



Google

Map data ©2020 Inst. Geogr. Nacional

[Redacted] no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

444.300 €	2.760 €/m <sup>2</sup>	3.341 €/m <sup>2</sup>
Precio del anuncio	€/m <sup>2</sup> población	€/m <sup>2</sup> del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

\* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

116

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

## **TESTIMONI 2)**



463.900 €

Dúplex 168m<sup>2</sup> obra nueva en Canafort-El Puntó  
Sant Andreu de Llavaneres

📍 [Canafort-El Puntó](#)

desde 168 m<sup>2</sup> 4 hab. 3 baños 2.761 €/m<sup>2</sup>

## Obra nueva

Entramos en la exclusiva urbanización privada con amplias zonas verdes, perfectamente integrada en un entorno natural en el municipio de Sant Andreu de Llavaneres.

Entramos en el piso y nos encontramos un gran hall da paso al gran salón comedor, que comunica con la cocina equipada con campana extractora extraíble o decorativa, esta última en acero inoxidable, placa inducción, horno eléctrico acabado en acero inoxidable y microondas de acero inoxidable encastrado y la gran terraza en la que disfrutar de agradables comidas. En esta misma planta tenemos una habitación doble y un baño completo. Subimos al piso superior, y entramos en la zona de noche, con sus 3 habitaciones, una de ellas suite con su baño completo y 2 habitaciones dobles que comparten un baño.

Todo esto se complementa con 2 plazas de parking y un trastero. Además dispone de

[v Ampliar descripción](#)

última modificación 21/04/2021

<b>Distribución</b>	4 habitaciones Superficie 168 m <sup>2</sup>	Terraza 23 m <sup>2</sup> 3 Baños
<b>Características generales</b>	Calefacción Plaza parking Aire acondicionado Cerca de transporte público	Certificado energético : Consumo: ▶ 25kW h m <sup>2</sup> / año Emisiones: ▶ 4kg CO <sub>2</sub> m <sup>2</sup> / año <a href="#">Ver etiqueta calificación energética</a>
<b>Equipamiento</b>	Ascensor Piscina comunitaria	Jardín comunitario Equipamiento deportivo





# Ubicación

📍 Canafort-El Puntó



habitaclia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

463.900 €	2.760 €/m <sup>2</sup>	2.761 €/m <sup>2</sup>
Precio del anuncio	€/m <sup>2</sup> población	€/m <sup>2</sup> del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

\* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

## **TESTIMONI 3)**





375.000 €

↓ ha bajado 15.000 €

Planta baja 110m<sup>2</sup> en passeig joaquim matas obra  
nueva en Sant Andreu de Llavaneres



desde 110 m<sup>2</sup> 3 hab. 2 baños 3.409 €/m<sup>2</sup>

## Obra nueva

Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción CAN AMAT en Sant Andreu de Llaveneres, Centre. [REDACTED]

OBRA NUEVA CON ENTREGA INMEDIATA 2021.



‘CAN AMAT Llaveneres Residencial lo tendrá todo para llenar tus días de felicidad y vivir como tú te mereces.

- NUEVA PROMOCIÓN CON PRECIOS DESDE 250.000€ -.

Descubre este nuevo y espectacular complejo residencial único en la población que estará compuesto por 2 exclusivos edificios de viviendas residenciales y una Masía reformada en tres casas adosadas, situados en una de las zonas más bonitas y tranquilas de la villa de Sant Andreu de Llaveneres.

[v Ampliar descripción](#)

última modificación 15/06/2021

<b>Distribución</b>	<p>3 habitaciones</p> <p>Superficie 110 m<sup>2</sup></p> <p>Terraza 115 m<sup>2</sup></p> <p>Salón 33 m<sup>2</sup></p>	<p>2 Baños</p> <p>Cocina tipo office</p> <p>Lavadero</p> <p>Trastero</p>
<b>Características generales</b>	<p>Calefacción</p> <p>Aire acondicionado</p> <p>Cerca de transporte público</p>	<p><b>Certificado energético :</b></p> <p>Consumo:  999kW h m<sup>2</sup> / año</p> <p>Emisiones:  999kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / año</p> <p><a href="#">Ver etiqueta calificación energética</a></p>









**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

## **TESTIMONI 4)**

Promotora  
Can Amat  
Llavaneres  
Residencial .



RTV Grupo Inmobil...  
Barcelona

Anuncio: 39733033



Nota personal

## Obra nueva terminada Can Amat Llavani Inmobiliario

Centro, Sant Andreu de Llavaneres

Desde **247.000 €**

Pisos y áticos de 2, 3 y 4 habitaciones y garajes

### Comentario del anunciante

OBRAS FINALIZADA.

Descubre este complejo residencial compuesto por 2 exclusivos edificios de viviendas en el centro de Sant Andreu de Llavaneres, único en la población por su excelente ubicación y características, y Masia rehabilitada con 6 viviendas.

Can Amat Llavaneres Residencial contiene un total de 32 viviendas diseñadas con todo lujo de detalles para adaptarse a tus necesidades. Inspirados por el entorno, los acabados de esta promoción te sorprenderán por su calidad, han sido especialmente seleccionados por la casa Porcelanosa para ti.

Adicionalmente, Can Amat ofrecerá agradables zonas comunitarias para su disfrute durante todo el año:



· Piscina de diseño.

### Características básicas

promoción mixta (pisos y chalets)

Pisos y áticos de 2, 3 y 4 habitaciones y garajes

Certificación energética: no indicado

 Memoria de calidades(1 MB)

### Construcción

Fecha de entrega de llaves: fin 2020

Obra nueva terminada

### Zonas comunes

Ascensor

Zonas verdes

Piscina

### Anuncio actualizado hace más de un mes

pisos disponibles en venta

**piso 247.000 €**

2 dorm

67 m<sup>2</sup>

1ª planta ext.

Terraza

**piso 295.000 €**

3 dorm

96 m<sup>2</sup>

1ª planta ext.

Terraza

**Ático 295.000 €**

2 dorm

67 m<sup>2</sup>

4ª planta ext.

Terraza

**piso 350.000 €**

4 dorm

131 m<sup>2</sup>

1ª planta ext.

Terraza

**piso 375.000 €**

3 dorm

109 m<sup>2</sup>

ext.

Terraza

garajes disponibles en venta

**garaje 15.000 €**

Plaza para coche grande

### Ubicación

  
Distrito Centro

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**TESTIMONI 5)**



454.300 €

Piso 133m<sup>2</sup> obra nueva en Centre Sant Andreu de Llavanes

📍 Centre - Avenida Sant Andreu de Llavanes

desde 133 m<sup>2</sup> 4 hab. 2 baños 3.416 €/m<sup>2</sup>

## Obra nueva

Precioso piso de obra nueva perteneciente a una promoción en SANT ANDREU DE LLAVANERES.

Fantástica promoción de pisos de obra nueva a la venta en la mejor zona de Sant Andreu de Llavaneres, integrada dentro de un precioso entorno natural y a pocos metros del núcleo urbano de esta población del litoral del Maresme.

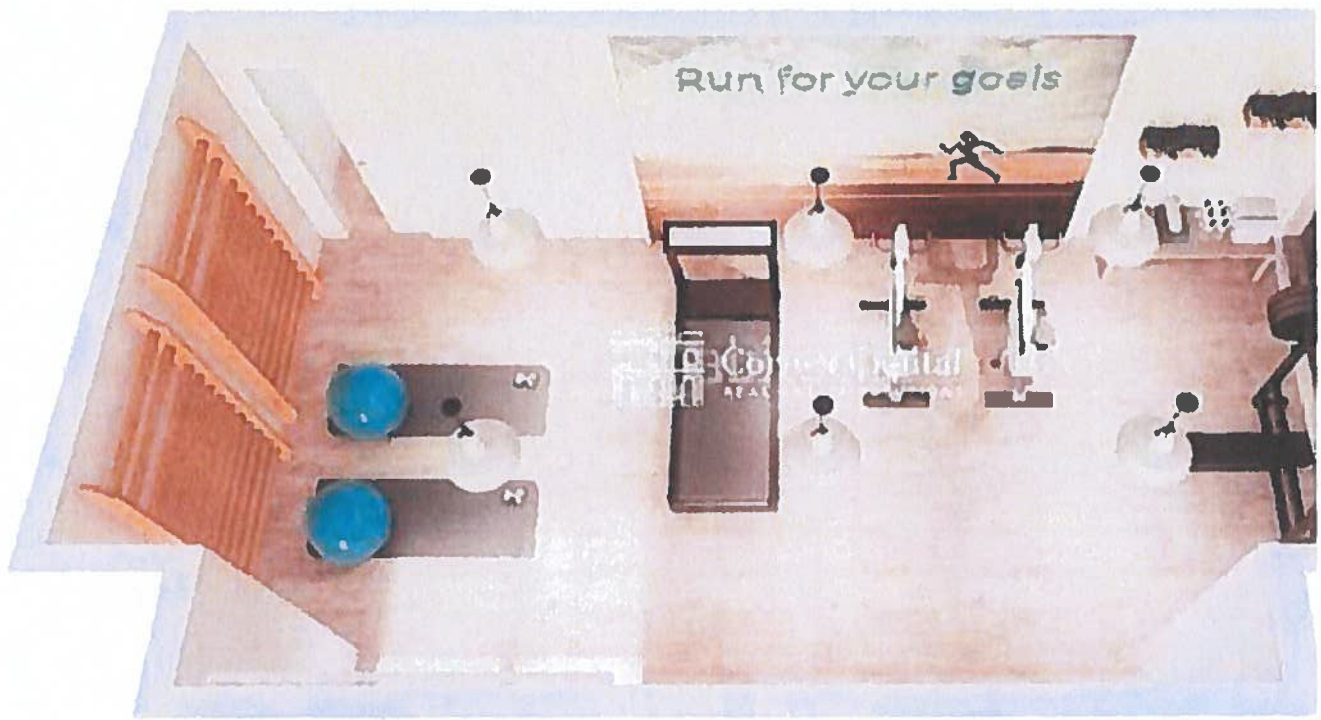
Estos pisos de obra nueva en Sant Andreu de Llavaneres pertenecen a una exclusiva urbanización privada que disfruta de amplias zonas verdes, piscina, gimnasio, pista de pádel, parque infantil y sala social Gourmet perfectamente equipada. Dispone de servicio de buzón inteligente, de forma que podrá recibir la correspondencia en su domicilio sin tener que estar en casa.

El proyecto pone a la venta 86 modernas viviendas distribuidas en dos edificios, con

[v Ampliar descripción](#)

última modificación 31/05/2021

<b>Distribución</b>	4 habitaciones	2 Baños
	Superficie 133 m <sup>2</sup>	Cocina tipo office
	Terraza 57 m <sup>2</sup>	Trastero
	Salón 22 m <sup>2</sup>	
<b>Características generales</b>	Calefacción	Plaza parking
<b>Equipamiento</b>	Ascensor	Jardín comunitario
	Piscina comunitaria	Equipamiento deportivo



Gimnasio



Este plano es un instrumento de información y no constituye un presupuesto ni una oferta de compra. El precio y las condiciones de venta pueden variar sin previo aviso. El cliente debe leer detenidamente las condiciones de venta y el contrato de compraventa antes de firmar. El precio incluye IVA y gastos de escritura y registro.

### Plano de planta



### Cuadro de

- Habitación
- Disfrutador
- Balón
- Cocina
- Decoración 1/4
- Decoración 2
- Decoración 3
- Decoración 4
- Baño principal
- Baño 2
- Terraza 1
- Terraza 2

Superficie útil  
Superficie útil  
Superficie útil



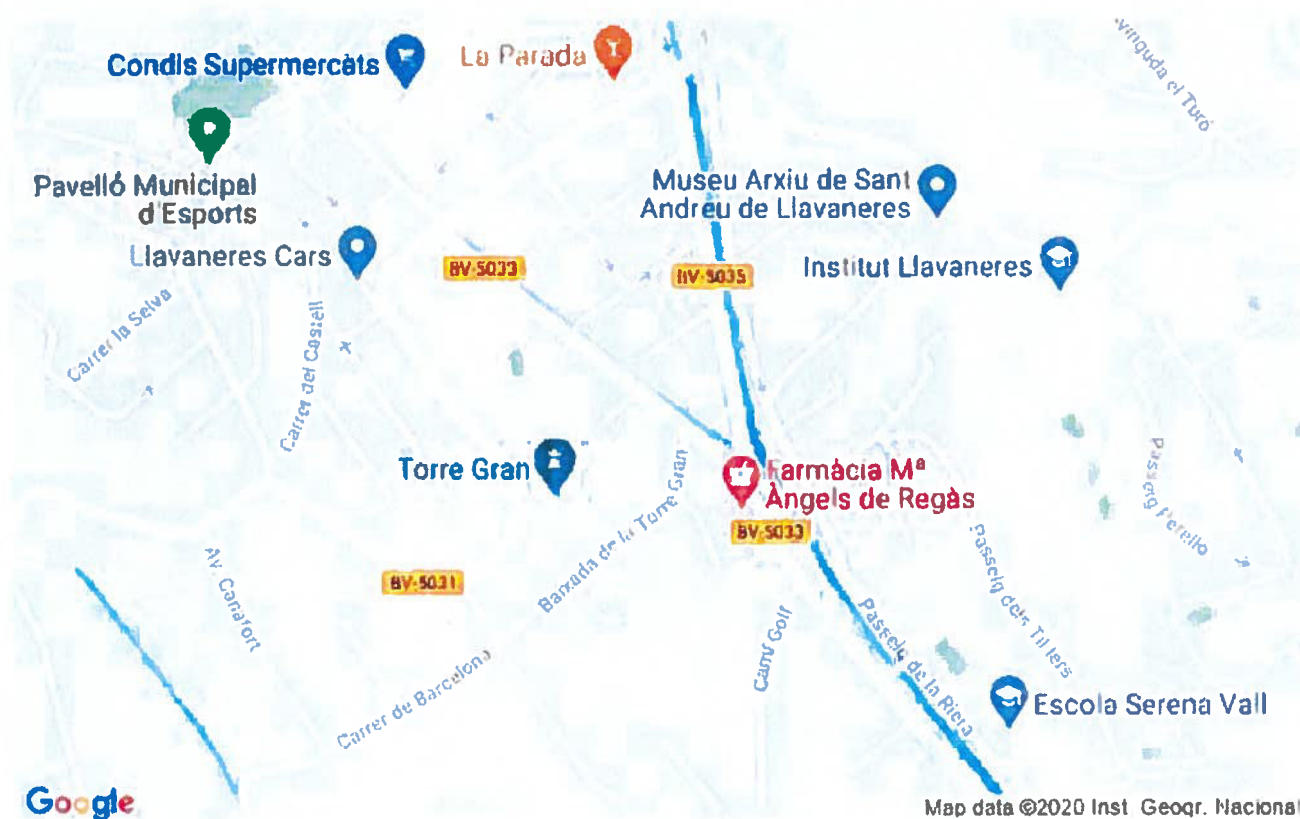
0 1 2 3 4 5

WIA 5-CLTDA 4

Plano  
Inmobiliaria Capital

## Ubicación

📍 Centre Avenida Sant Andreu de Lllavaneres



habitaclia.com no se responsabiliza de los errores que la información mostrada en este mapa pueda contener. El usuario será el responsable del uso que dé a dicha información.

454.300 €  
Precio del anuncio

2.760 €/m<sup>2</sup>  
€/m<sup>2</sup> población

3.416 €/m<sup>2</sup>  
€/m<sup>2</sup> del anuncio

 [Calcular hipoteca](#)

\* En el precio del inmueble influyen muchos factores que pueden explicar las variaciones respecto del precio medio: la ubicación dentro de la población, su orientación, el estado de conservación, las calidades constructivas, los equipamientos, ...





Piscina comunitaria

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

## **TESTIMONI 6)**



475.000 €

↓ ha bajado 5.000 €

Planta baja 235m<sup>2</sup> obra nueva en Rocaferrera  
Sant Andreu de Llavaneres

📍 Rocaferrera - Passeig Monges

desde 235 m<sup>2</sup> 4 hab. 3 baños 2.021 €/m<sup>2</sup>

## Obra nueva

Inmueble de obra nueva perteneciente a la promoción La Calma en Sant Andreu de Llavaneres, Rocaferrera. Passeig Monges. Edificio viviendas 235 m2.

Desde que recibimos la primera llamada para hablarnos de este singular proyecto, tuvimos claro que iba a ser un éxito.



Aquí se juntan varios factores clave que van a enamorar a sus nuevos propietarios: Ubicación y arquitectura.

El experimentado promotor encargado de la ejecución, se ha tomado este proyecto como algo personal, siempre teniendo en mente un cliente final muy concreto, al cual le plantea una solución efectiva y única en Llavaneres.

“Hemos conseguido un punto medio entre la casa aislada en urbanización y las ventajas que aporta vivir en una amplia vivienda eficiente en comunidad reducida”.

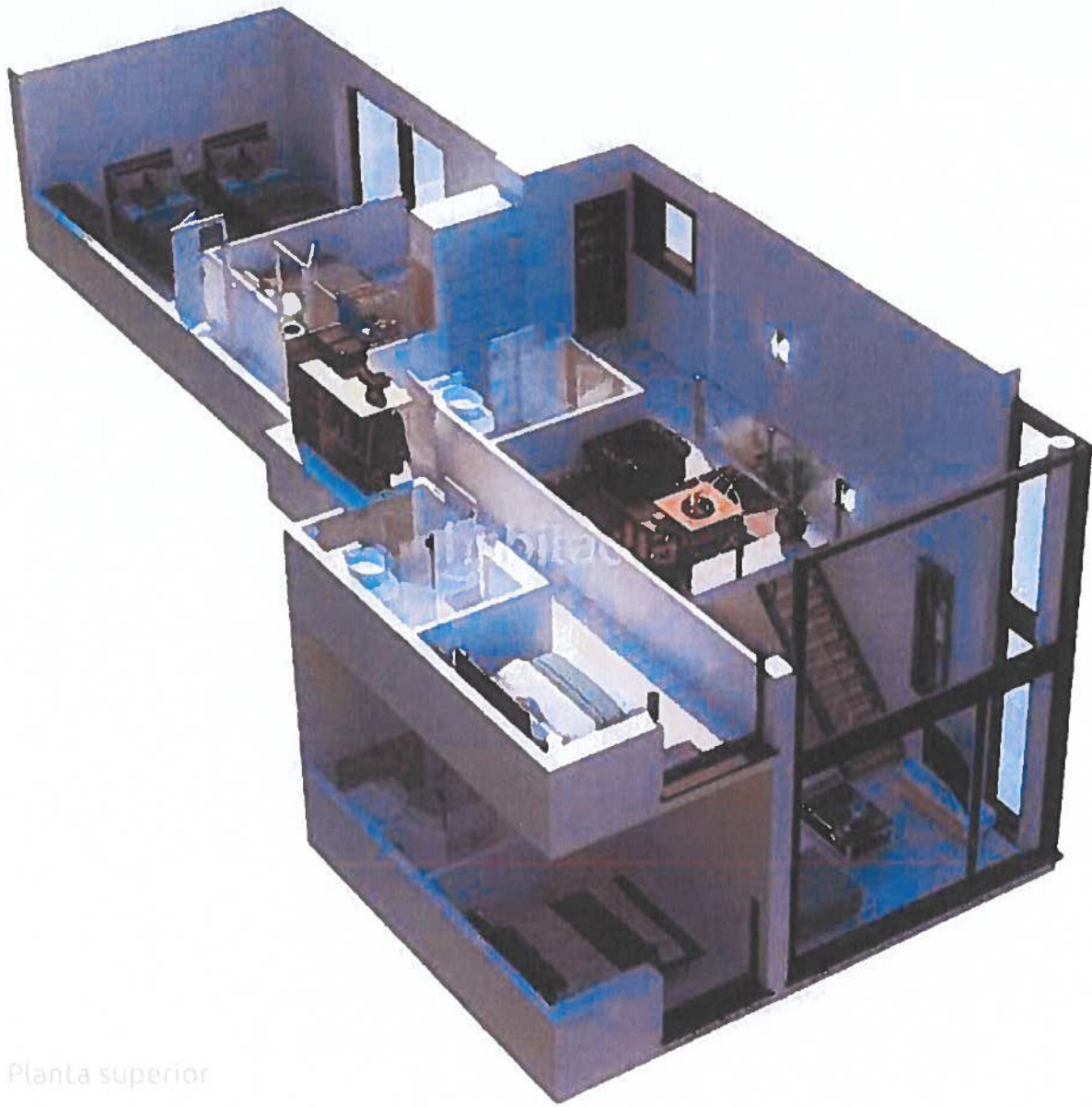
[v Ampliar descripción](#)

última modificación 11/06/2021

<b>Distribución</b>	<p>4 habitaciones</p> <p>Superficie 235 m<sup>2</sup></p> <p>Terraza 249 m<sup>2</sup></p> <p>Salón 34 m<sup>2</sup></p>	<p>3 Baños</p> <p>Despacho</p> <p>Cocina tipo office: No</p> <p>Trastero</p>
<b>Características generales</b>	<p>Calefacción</p> <p>Plaza parking</p> <p>Aire acondicionado</p> <p>Cerca de transporte público</p>	<p><b>Certificado energético :</b></p> <p>Consumo:  999kW h m<sup>2</sup> / año</p> <p>Emissiones:  999kg CO<sub>2</sub> m<sup>2</sup> / año</p> <p><a href="#">Ver etiqueta calificación energética</a></p>



Salón-comedor. Doble altura



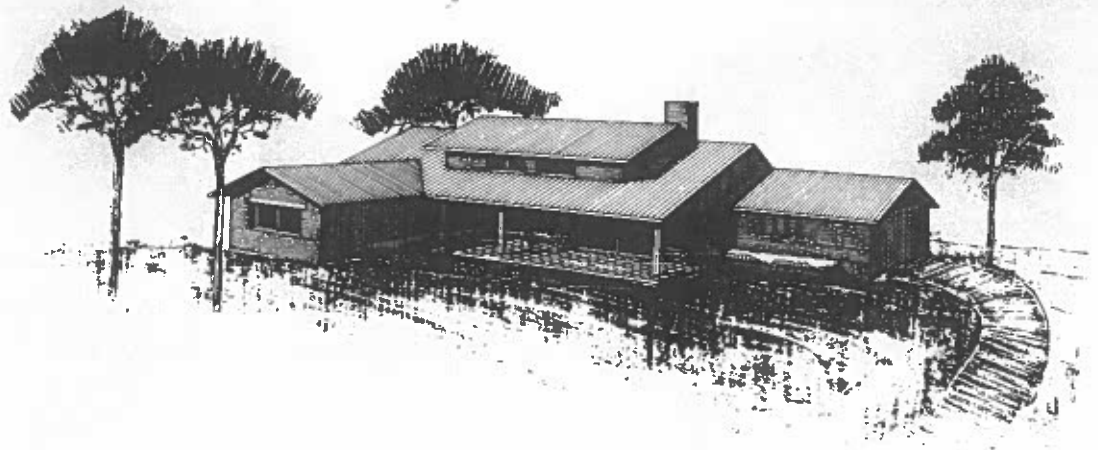
Planta superior







## CHALET NORMAL (150 a 300 m<sup>2</sup>)



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	11,31	Renovación aire .....	13,01
Cimentación .....	35,44	*Energía solar (A.C.S.) .....	27,56
Estructura (forjados y dinteles) .....	119,02	Material sanitario y grifería .....	32,43
Saneamiento (horizontal y vertical) .....	29,08	Electricidad .....	56,75
Albañilería gruesa .....	294,50	Calefacción .....	44,20
» azoteas e impermeab. ....	136,30	Instalaciones especiales .....	19,77
» acabados de fachada ....	55,69	Fumistería y muebles de cocina ...	44,18
» solados .....	88,99	Vidriería .....	27,55
» acabados interiores .....	33,12	Pintura .....	42,60
» ayudas a industriales .....	32,27	<b>Total .....</b>	<b>1.437,53</b>
Yesería y cielorrasos .....	47,95	Seguridad y salud, 2 % .....	28,75
Cerrajería .....	29,00	Honorarios técnicos y permisos de obra, 13,7 % .....	196,94
Carpintería exterior .....	74,36	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.663,22</b>
» interior .....	67,01		
Persianas .....	22,23		
Fontanería .....	53,21		

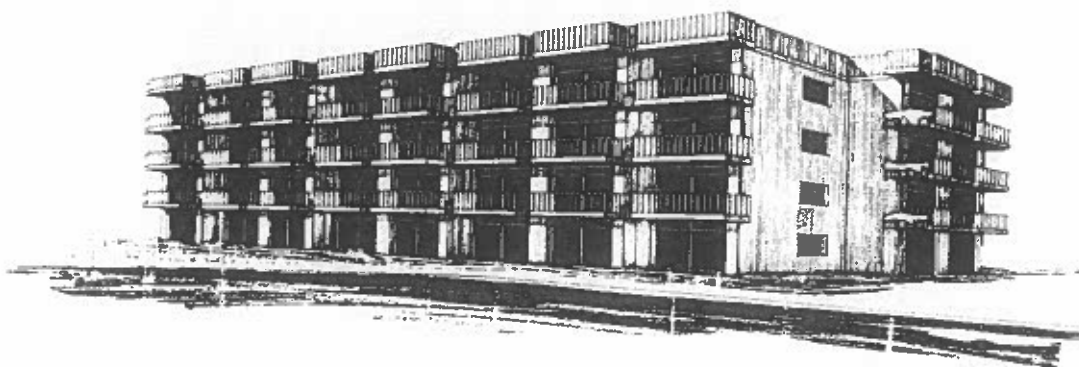
\*Agua caliente sanitaria

### DESCRIPCIÓN

**Movimiento de tierras:** La necesaria para semi-sótano, cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Corrida, de hormigón en masa. - **Estructura:** Fábrica de ladrillo, dinteles de hormigón armado, zuncho perimetral, forjado con semiviga y casetones de hormigón. - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fachada: zócalo de piedra natural, fábrica de ladrillo visto, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique mahón de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe cerámica y aislamiento hidrófugo en terrazas. - **Albañilería acabados de fachada:** Fábrica de ladrillo perforado gero 1/4 en el resto. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta con teja árabe cerámica y aislamiento hidrófugo en terrazas. - **Albañilería acabados de fachada:** Fábrica de ladrillo perforado gero visto de 5 cm y zonas estucado. - **Albañilería solados:** Terrazo de calidad pulido in situ en zona noble y gres en servicios. - **Albañilería acabados interiores:** Azulejo nacional de calidad en baños y cocina. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Maestreado en estar-comedor; habitaciones a buena vista, y techos con placas de yeso laminado en pasillos y servicios. - **Cerrajería:** De hierro para pintar. - **Carpintería exterior:** Aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Puertas y tapetas marcos barnizados, y marco pintado, incluye armarios empotrados. - **Persianas:** Enrollables, de madera barnizada en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente realizada con tubería de cobre, caldera mixta e instalación de placas solares incorporadas. - **Material sanitario y grifería:** Nacional de calidad. - **Energía solar:** 1 acumulador de 250 l con circuitos). - **Calefacción:** Monotubular, radiadores de chapa y caldera mixta. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior y antena TV-FM. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 4 fuegos, horno, campana extractora, muebles de cocina aplacados de melamina y encimera de mármol blanco nacional. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** Al plástico de calidad.

Se han considerado los siguientes servicios en la vivienda: 2 Baños, 1 Aseo, Cocina, Oficio, Lavadero y Despensa.

## EDIFICACION AISLADA, VIVIENDAS-APARTAMENTO DE 40 M<sup>2</sup> UTILES



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras	5,00	*Energía solar (A.C.S.)	52,32
Cimentación	9,97	Material sanitario y grifería	28,00
Estructura	133,14	Electricidad	44,23
Saneamiento (horizontal y vertical)	20,77	Calefacción	47,53
Albañilería gruesa	141,35	Instalaciones especiales	18,85
» azoteas e impermeab.	50,01	Fumistería y muebles de cocina	38,01
» acabados de fachada	29,66	Ascensores	9,38
» solados	66,45	Vidriería	17,51
» acabados interiores	34,47	Pintura	52,94
» ayudas a industriales	29,69	<b>Total</b>	<b>1.059,85</b>
Yesería y cielorrasos	43,15	Seguridad y salud, 2 %	21,20
Cerrajería	27,44	Honorarios técnicos y permisos de obra, 9,5 %	100,69
Carpintería exterior	39,59	<b>Total €/m<sup>2</sup></b>	<b>1.181,74</b>
» interior	55,88		
Persianas	7,61		
Fontanería	43,89		
Renovación aire	13,01		

\*Agua caliente sanitaria

### DESCRIPCION

**Movimiento de tierras:** La necesaria para cimentación y red de albañiles. - **Cimentación:** Zapatas y riostras de hormigón armado. - **Estructura:** Pilares de hormigón armado, jácenas planas y semiviguetas de hormigón pretensado (luz 5 m). - **Saneamiento:** Red separativa hasta el sifón general. - **Albañilería gruesa:** Fábrica ladrillo perforado de 15 cm de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y tabique ladrillo hueco 1/4. Divisiones interiores: ladrillo hueco de 10 cm en aseos y cocinas y super-mahón de espesor 7 cm en el resto. Incluido aislamientos térmico y acústico de todo el edificio. - **Albañilería azoteas e impermeabilización:** Cubierta plana transitable con el aislamiento térmico correspondiente. - **Albañilería acabados de fachada:** Zonas estucadas y zonas de obra vista. - **Albañilería solados:** Gres esmaltado de 40x40 cm sobre capa de 4 cm de mortero de regulación y parquet flotante de 19 mm de espesor en sala de estar-comedor. - **Albañilería acabados interiores:** Piezas cerámicas serigrafiadas color de 20x30 cm. - **Albañilería ayudas a industriales:** Las necesarias. - **Yesería y cielorrasos:** Paredes y techos a buena vista, reglada en zócalos y placas de yeso laminado en baño, cocina y vestíbulo. - **Cerrajería:** Barandillas de perfiles huecos laminados de acero, y debidamente soldados. - **Carpintería exterior:** De aluminio lacado en blanco. - **Carpintería interior:** Marco "taco" y revestimiento con tablero conglomerado chapado madera fina al igual que las puertas. - **Persianas:** De aluminio con cinta en todas las aberturas. - **Fontanería:** Red de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticular, piezas de unión especiales de latón resistentes al descincado e instalación de gas con tubería de cobre rígido. - **Renovación aire:** Según indica el Código Técnico de la Edificación apartado HS3. - **Energía solar:** Agua caliente sanitaria producida por placas solares. - **Material sanitario y grifería:** Nacional calidad normal. - **Electricidad:** Grado de electrificación básica (5 circuitos). - **Calefacción:** Monotubular radiadores de chapa y caldera mixta a gas. - **Instalaciones especiales:** Portero electrónico, red telefónica interior, antena colectiva TV-FM e infraestructura de telecomunicaciones. - **Fumistería y muebles de cocina:** Placa cocción de 3 fuegos, horno, campana extractora y 3 m<sup>2</sup> de muebles de cocina acabados en melamina. Encimera de tablero de aglomerado con acabado en melamina. - **Ascensores:** Practicable con puertas correderas de chapa de acero inox. para pintar y motor incorporado en hueco. - **Vidriería:** Vidrio 4-6-6 y balconeras con vidrio de seguridad 4-6-33,1. - **Pintura:** Al plástico (dos manos) en paredes y techos.

Para obtener el coste del m<sup>2</sup> construido en sótano, destinado a aparcamiento, se aplicará según la dificultad de ejecución, entre el 50 % y el 60 % del valor construido sobre rasante.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3**  
**PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA**  
**MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC en dates  
4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)**

**IX.- INFORME DE LES AL·LEGACIONS FORMULADES**  
**DURANT LA INFORMACIÓ PÚBLICA.**

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

L'informe relatiu a les al·legacions presentades durant la informació pública posterior a l'aprovació inicial s'incorporen com a document annex al present Text refós.

Sant Andreu de Llavaneres, juliol de 2022

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

**INFORME EN RELACIÓ A LES AL·LEGACIONS FORMULADES  
CONTRA L'ACORD D'APROVACIÓ INICIAL DE LA  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL POUM DE SANT  
ANDREU DE LLAVANERES «CAN SANS INTERIOR»  
ADOPTADA PER L'AJUNTAMENT PLE EN SESSIÓ DE DATA 28  
DE JULIOL DE 2020.**

---

**1.- Antecedents administratius.**

El Ple de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, en sessió de **28 juliol de 2020**, va aprovar inicialment la Modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres núm. 3 «Can Sans Interior» (en endavant MPOUM-3). Aquest acord es va adoptar als efectes de donar compliment a les sentències dictades pel TSJC en dates 4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 73/13 i 75/13) interposats contra l'acord d'aprovació definitiva del POUM de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 6328, de data 5 de març de 2013. Aquestes executòries van anul·lar el planejament d'ordenació urbanística municipal quant a la delimitació que contenien respecte al sector de millora urbana PMU-13 «Can Sans Interior».

El document aprovat inicialment va ser publicat al BOP de Barcelona de data 11 d'agost de 2020, i sotmès a informació pública per un termini de dos mesos. Aquest termini començava a computar en data 1 de setembre de 2020 i va finalitzar en data 31 d'octubre de 2020.

Durant el mateix es van presentar tres al·legacions, que són:

- Escrit d'al·legacions formulat per la Sra. Montse Prades Oleas, advocada, en representació de les comunitats de propietaris Llavaneres Mar (c/ Marina, 9-11) i L'Espigó (Passatge Marina, 14) [presentat en data **25 de setembre de 2020**, RE 2020/6697].

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

- Escrit d'al·legacions formulat pel Sr. Marc Casas Martín, actuant en nom propi [presentat en data **13 d'octubre de 2020**, RE 2020/7126].
- Escrit d'al·legacions formulat pel Sr. Albert Calaf Subirana, actuant en nom propi [presentat en data **20 d'octubre de 2020**, RE 2020/7412].
- Escrit d'al·legacions formulat per la Sra. Maria Luisa Muñoz López, actuant en nom propi [presentat en data **22 d'octubre de 2020**, RE 2020/7496].

El present informe aborda el contingut d'aquestes al·legacions.

## **2.- Al·legacions que es formulen.**

### **2.1.- A l'escrit d'al·legacions de la Sra. Montse Prades Oleas, en representació de les comunitats de propietaris de Llavaneres Mar, al carrer Marina, 9-11, i L'Espigó, al Passatge de la Marina, 14, referent al PA-PM1 que es delimita.**

**2.1.1.-** La lletrada al·legant, que actua en nom de les comunitats de propietaris esmentades sosté la condició d'interessades d'aquests en l'expedient de MPOUM-3 i planteja, d'entrada, que el document aprovat inicialment "manté" els defectes advertits pel TJSC respecte a l'àmbit discontinu de sòl urbà no consolidat PMU-13, «Can Sans Interior» quina delimitació va ser deixada sense efecte per les sentències ressenyades a la Memòria de la MPOUM-3. Advertint que no es justifica ni l'oportunitat, ni la necessitat o conveniència de la Modificació en relació als interessos públics i privats concurrents. Qüestionant de forma global la supressió de sòls qualificats com a equipaments, la redistribució de zones verdes o bé l'ampliació de viari.

**2.1.2.-** Estretament relacionat amb l'anterior argumentari l'escrit d'al·legacions que s'informa manté que *"s'estan afavorint de forma clara interessos particulars i privats i, concretament, els de la finca enclavada a la que es pretén donar sortida mitjançant el sòl privat de les comunitats"* (sic). Decisió que té com a conseqüència

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

la densificació del sector, sense dotar-ls d'estructures i sistemes necessaris per al seu desenvolupament.

En aquest punt l'escrit planteja que l'exempció de reserva d'habitatge públic i que la cessió d'aprofitament de les sentències era aplicable a l'anterior delimitació i previsions, però que la modificació contempla una definició diferent, considerant que caldria justificar perquè no són necessàries aquestes reserves.

**2.1.3.-** La representant de les dues comunitats de propietaris planteja en tercer lloc un seguit de suposats incompliments de la legislació urbanística aplicables a les modificacions de planejament.

En concret: **(a)** indica que l'article 98 TRLU 1/2010, de 3 d'agost, exigeix que la modificació de sistemes, espais lliures o zones verdes garanteixi el manteniment de la superfície i funcionalitat d'aquests; **(b)** que els articles 99 i 100 del mateix TRLU 1/2010, de 3 d'agost, imposen que l'increment del sostre edificable i de la intensitat de l'ús residencial exigirà la inclusió de la documentació següent: **(i)** una relació de propietaris i dels titulars de drets reals dels darrers cinc anys respecte a les finques incloses a l'àmbit de la modificació; **(ii)** una avaluació econòmic financera de l'actuació; i **(iii)** la determinació d'un percentatge de cessió del 15%.

**2.1.4.-** El següent argument de l'escrit d'al·legacions per part de les comunitats de Llavaneres Mar i L'Espigó és que el text aprovat mantindria les mancances advertides per les sentències que s'executen: quant a la viabilitat econòmica i a la discontinuïtat del sector.

En el primer cas per no haver-se redactat i incorporat una avaluació econòmica i financera al document fet que justifica la invalidació del pla. Advertint, a més, de diversos aspectes puntuals en la valoració realitzada, com són: **(a)** a l'estudi de la pàgina 24 no queda justificat perquè s'atribueix al coeficient K, el valor 1,4; **(b)** pel que fa al cost de construcció es fa constar que s'extreu del BEC però es diu que no s'aporta extracte que permeti constatar-ho; **(c)** pel que fa al cost d'urbanització es computa un cost de 100€/m<sup>2</sup> pels espais lliures, 140€/m<sup>2</sup> per la viabilitat i una partida alçada de 35.000€ en concepte de despeses de gestió sense

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

justificar-los, i sense que tampoc es contempli la necessària implantació de noves xarxes de servei; **(d)** s'indica que tampoc es contempla cap partida destinada a la necessària adquisició del sòl privat que s'inclou per e destinar-lo a vialitat; i **(f)** respecte al valor de mercat, s'indica que no s'està computant un valor obtingut en fonts contrastables com exigeix la sentència, només portals immobiliaris, quan l'ajuntament té accés a dades contrastables, fent notar que són meres ofertes, no transaccions, i tampoc comparables als eventuais habitatges que es puguin arribar a construir, sense que es tingui coneixement del moment temporal al que obeeixen les valoracions.

**2.1.5.-** Al foli 13 de l'escrit d'al·legacions de la lletrada Sra. Prades sosté que s'estaria contravenint el sentit de les executòries judicials pel que fa a la discontinuïtat, indicant que aquesta situació, en realitat, *"es manté"* (sic). En concret s'indica que si bé s'eliminen dos dels àmbits el document de planejament resulta *"incoherent i irracional"* perquè manté la discontinuïtat en la resta del sòl afectat sense cap motivació.

**2.1.6.-** Al foli 15 de l'escrit d'al·legacions s'indica que les comunitats de propietaris Llavaneres Mar i L'Espigó són titulars *"d'una franja de sòl existent entre els seus dos solars que queda inclosa dins del PA-PM1"* i que segons s'indica que es pretén integrar-lo dins el sistema viari, sotmetent-lo a cessió obligatòria i gratuïta quan està plenament consolidat i no requereix de cap actuació.

Aprofitant la fonamentació que consta al document de Modificació: *"El motiu de la inclusió d'aquesta porció de sòl correspon a la necessitat de garantir un accés a través d'una peça de terreny destinada a sistema viari del que a data d'avui no es té una certesa documental que acrediti que hagi estat cedida a l'Administració Municipal"* (sic). L'al·legació aporta un informe de l'aparellador municipal de l'Ajuntament de data 19 de maig de 2014 segons el qual el terreny seria un *"camí privat amb drets de pas en favor de diverses finques veïnes"* (sic).

L'al·legació sosté que les comunitats no tenien cap obligació de cedir aquest sòl a l'Ajuntament perquè el POUM no va qualificar-lo de sistema ni el va incloure en cap sector. Es considera que no hi ha cap justificació per convertir un sòl que és privat en públic.



Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022

**2.2.- A l'escrit d'al·legacions del Sr. Marc Casas Martín, referent al PA-PE16 que es delimita.**

**2.2.1.-** L'al·legant valora positivament la iniciativa de MPOUM-3 del sector «Can Sans» per donar compliment a executòries judicials i superar la discontinuïtat d'un sector que havia impossibilitat llur transformació real.

No obstant l'escrit fa notar que la MPOUM-3 no esmenta que amb anterioritat el subàmbit 2 constituïa un terreny de sistema d'espais lliures que mai va poder veure's compensat a través del corresponent procés equidistributiu. En concret es manté que *«des de fa moltíssim anys la propietat d'aquest subàmbit 2 no ha pogut fer seus els rendiments urbanístics que li corresponien»* (sic).

**2.2.2.-** Indica l'escrit que la MPOUM-3 preveu la delimitació del **Polígon PA-PE16** allà on es preveia en origen el subàmbit 2, amb una superfície de 2.304,16 m<sup>2</sup> dels quals 1.231,94 m<sup>2</sup> es qualifiquen de sistema d'espais lliures i 12,36 m<sup>2</sup> de sistema viari. Superfícies que equivalen al 54% de l'àmbit poligonal. Advertint que és el polígon que presenta un percentatge de cessió més alt de tots els que delimita la MPOUM-3. Indicant que *“no hi ha cap obligació jurídica d'imposar un nivell de cessió de terrenys com el descrit”* (sic). Suggestint una cessió inferior en aquest sentit de 844,52 m<sup>2</sup> per zona verda, a més dels 12,36 m<sup>2</sup> de viari. De la mateixa manera que s'ha acordat la reducció de la superfície destinada a usos equipamentals, sense que tal correcció pogués alterar l'aprofitament del sòl.

Defensa correlativament que la superfície de zona sigui de 1.447,27 m<sup>2</sup>.

L'al·legació denuncia en aquest punt el contrast amb les obligacions materialitzades pels antics propietaris del PERI «Can Sans» que no van realitzar cap cessió.

**2.2.3.-** L'escrit d'al·legacions indica, a continuació que l'índex d'edificabilitat del 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> es justifica, només, per ser la que tenia l'antic PERI, indicant però que aquest sostre no és net perquè al mateix cal deduir la cessió en concepte de 10%

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

AU, de manera que resulta un aprofitament patrimonialitzable del 0,54 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>. L'al·legació defensa que aquest índex de 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> hauria de ser net.

L'escrit sol·licita, finalment, reduir la mitjana del coeficient de densitat per habitatge que la MPOUM-3 estableix en 125 m<sup>2</sup>/hab., a partir d'un rati màxim d'11 habitatges. Es justifica per l'obtenció d'una major flexibilitat en la tipologia a consolidar.

**2.2.4.-** El quart motiu d'al·legacions respon a la proposta que l'ordenació concreta a partir de la construcció de dos edificis. El Sr. Marc Casas planteja reconsiderar l'obligació d'executar l'edificabilitat en dos blocs suggerint que es pugui deixar la definició de la consolidació de l'edificabilitat a una decisió posterior en funció de la promoció que s'estimi convenient. Al seu criteri el planejament hauria de deixar la decisió de fer un o dos blocs en el moment en que es sol·liciti la llicència.

**2.2.5.-** En cinquè lloc l'escrit d'al·legacions estima procedent invertir la posició del sòl adscrit a zona verda i de la subzona 3b partint del fet que l'emplaçament de l'espai lliure tindria més sentit a modus de separació amb el sòl qualificat amb clau 5b confrontant. De manera que la subzona 3b confrontés amb el terreny exterior ja qualificat de 3b.

**2.2.6.-** En sisè lloc entén l'al·legació que en relació a la programació de la transformació del polígon dins del segon sexenni del POUM (2018-2024) caldria incorporar una clarificació de que serà possible desenvolupar el polígon de forma immediata un cop aprovada.

**2.2.7.-** El darrer motiu d'al·legació respon a l'estudi econòmic financer que inclou la MPOUM-3. En concret es qüestiona el valor €/m<sup>2</sup> resultant dels testimonis per entendre que aquests responen a promocions amb piscina, gimnàs, espais comunitaris i altres serveis que en el cas que ens ocupa no seran possibles. Fet que hauria d'incidir necessàriament en el preu. S'estima que seria convenient assegurar que l'Ajuntament no requerirà una despesa superior a 100€/m<sup>2</sup> d'espai lliure (que és la que consta a l'informe de viabilitat econòmica).

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

S'adverteix d'una errada en la determinació del valor residual del sòl que estableix la MPOUM-3 perquè no té en compte el dret efectivament patrimonialitzable per part de la propietat que només serà del 90%.

**2.3.- A l'escrit d'al·legacions del Sr. Albert Calaf Subirana, en relació a la finca de la Ctra. Nacional-II, núm. 106.**

En aquest tercer escrit d'al·legacions es manté que l'actuació no és imprescindible o necessària, ni obeeix a la necessitat de donar compliment a estàndards urbanístics obligatoris, sinó que és una iniciativa discrecional.

Es podria optar per qualificar només una part de la finca com a zona verda. El fet que quedi fora d'ordenació no els permetria fer les obres necessàries per adaptar la casa, degut a l'edat que tenen els residents.

**2.4.- A l'escrit d'al·legacions de la Sra. María Luisa Muñoz López, en relació a la finca de l'Avda. Can Sans, núm. 124.**

La Modificació de POUM qualifica la finca de l'Avda. Can Sans, 124, amb clau 5c (habitatge aïllat en parcel·la mitjana), si bé adverteix que una part de la seva propietat es qualifica com a sistema d'espais lliures (clau Vj). En concret la que ocupa l'espai actual de garatge, que considera un error d'acord amb el que es desprèn de la Memòria justificativa. I que en tot cas no presenta cap motivació. Transcriu en aquest punt el contingut de les pàgines 41 i 42 de la Memòria.

Interessa la qualificació del sòl ocupat per la seva íntegrament amb clau 5b.

**3.- Informe de les al·legacions.**

**3.1.- A les al·legacions de la Sra. Montse Prades Oleas, en nom de les comunitats de propietaris de Llavanes Mar (c/ Marina, 9-11) i de l'Espigó (Passatge Marina, 14):**

**3.1.1.-** Quant a la primera al·legació que formula la lletrada Sra. Prades en nom de les comunitats de Llavanes Mar i L'Espigó cal assenyalar que la justificació

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

de la necessitat del tràmit de Modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres justament va venir motivat per l'anul·lació judicial de la delimitació de l'antic sector de millora urbana núm. 3, «Can Sans Interior».

L'epígraf I.2 de la Memòria justificativa de la MPOUM-3 (pàgines 2 a 8 del document) són perfectament explicatives de tal conveniència. Precisament imposada per l'exigència pública de compliment els pronunciaments judicials en els termes del que disposa l'article 118 CE (*"Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales"*).

Justament aquesta és l'explicació que conté aquell punt de la Memòria justificativa de la MPOUM-3:

*"Les determinacions de les sentències judicials transcrits i valorades, que incorporen una valoració profunda de les decisions del planificador pel que fa a la delimitació del PMU-13 "Can Sans Interior", obliguen a l'administració municipal a reconsiderar els criteris de qualificació del sòl i de definició de la delimitació del sector de millora urbana així com del propi polígon d'actuació urbanística únic i de naturalesa discontinua. Actuacions i propostes que necessàriament hauran de tenir en compte les consideracions jurisdiccionals en matèria de reserva d'HPO, del règim de cessions per a sistemes, de qualificacions urbanístiques i de cessió de l'aprofitament urbanístic."*

Aquesta, que no sembla una qüestió menor, no pot ser obviada en l'exercici de la potestat d'ordenació del territori que ostenta l'administració municipal.

La modificació del règim de classificació i qualificació del sòl que l'al·legació qüestiona està justament associada a l'exercici d'aquest *ius variandi*. Que no té res d'arbitrària sinó que ha buscat l'ajust amb la realitat existent.

No s'entén en aquest sentit l'afirmació que conté l'al·legació a la pàgina 3 de l'escrit en el sentit que la decisió del planificador que ens ocupa no sigui *"necessària"* per l'interès general des del moment que l'exercici d'aquella *'potestas'* quan precisament porta causa caràcter de funció pública que té l'Urbanisme

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

segons l'article 1 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost. I quan el propòsit municipal no és altre que donar compliment a una executòria judicial, d'obligat compliment.

Per fi, respecte al fet de l'exempció de la reserva d'HPO que també s'inclou en aquest primer bloc d'al·legacions que formula la Sra. Montse Prades, la Memòria justificativa de la MPOUM-3 incorpora una justificació perfectament ajustada a la seva pàgina 24 a la qual cal remetre's.

La Sentència del TSJ de Catalunya núm. 539/2016, de 13 de juliol, dictada en el recurs contenciós administratiu 73/2013 a la que fa referència la Memòria de la MPOUM-3, justament es refereix a l'exigència de reserva en concepte de HPO, per concloure que la mateixa no s'entén justificada. Així no indica el Tribunal:

Resulta, pues, evidente, que, conforme a los preceptos transcritos, la virtualidad de las reservas para vivienda protegida en Sectores de mejora urbana (nuestro caso), se hacía depender del hecho de que el futuro Plan derivado tuviese por objeto *“determinar operaciones urbanísticas que comportin el desenvolviment del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals”*; finalidades, éstas, de mayor cuantía, que poco o nada tienen que ver con los modestos objetivos que el POUM de autos asignó al Sector PMU-13 (ver la ficha de gestión), consistentes en garantizar cesiones provenientes, al cabo, de una dinámica planificadora antigua y prácticamente agotada, y en ordenar la edificación de forma coherente –como no podría ser de otra manera- con las edificaciones de un entorno urbano esencialmente consolidado. Con mayor razón si además tenemos en cuenta la reducción operada en el techo edificable (aspecto, éste, que el propio informe del DTS habría puesto de relieve, tras reconocer que las NNSS de 1995 otorgaban, al suelo concernido, una edificabilidad de 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, sensiblemente superior a la prevista en el POUM).

Es por ello que sí deberá prosperar la pretensión de la demanda relativa a las reservas para vivienda protegida, sin que sea necesario abundar en el carácter justificado o no del porcentaje previsto.

Les finalitats de la delimitació es mantenen limitades en el marc d'un aprofitament sense creixement i a garantir les cessions de sòls de sistemes pendents. Sense més. De forma que els criteris d'ordenació no es veuen essencialment alterats essent de plena aplicació el raonament de la Sala del TSJ

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

en el sentit d'entendre justificada la innecessarietat de reserva per al seu destí a HPO.

**3.1.2.-** En segon lloc l'escrit que s'informa conté un seguit de manifestacions greus respecte a les que ens permetem afirmar que estan absolutament fora en el marc d'un expedient de planejament com el que ens ocupa. En concret es sosté que la iniciativa municipal estaria dirigida a beneficiar una determinada propietat privada.

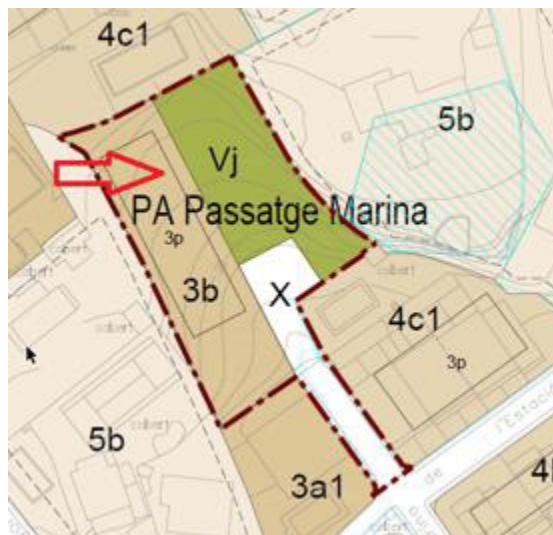
La perfecta legitimitat que ostenten les dues comunitats de propietaris al·legants per oposar-se a la MPOUM-3 no les habilita en cap cas per realitzar afirmacions com la descrita. L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, com no pot ser d'altre forma, actua sota els principis de l'objectivitat, neutralitat i estricta impuls de l'interès públic. I no val tot a l'hora d'oposar-se a l'actuació pública. Arguments com el que aquí utilitza la representant de les comunitats resta sentit a la seva legítima acció d'oposició.

Dit això la representant de les comunitats de propietaris esmentades fa referència en el seu escrit al **PA Passatge Marina (PA-PM1)** que es delimita com un nou polígon d'actuació urbanística confrontant amb el carrer l'Estació, l'Avda. Can Sans i el Passeig del Poble Espanyol [antic Subàmbit 1 del PMU-13]. Doncs bé, tal i com resulta de la proposta d'ordenació que conté la Memòria de la MPOUM-3 el sentit del viari que es proposa no és beneficiar cap propietari particular sinó garantir l'accés a l'interior d'illa que es qualifica com a sistema d'espai lliure (clau Vj). Resolent d'aquesta forma una accessibilitat que no estava correctament definida des del carrer de l'Estació a través del POUM.

En tot cas cal recordar que l'antic PERI de «Can Sans» no resolvia l'accés a la zona verda interior, de forma que és una qüestió que cal resoldre per raons d'accessibilitat. Amb independència del règim de titularitat del sòl.

Qüestió que ara es resol amb la proposta d'ordenació que inclou en aquest sentit la MPOUM-3:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**



Així doncs, no consta cap raó que pugui acreditar una decisió del planificador emparada en una iniciativa privada tal i com de forma absolutament inadequada planteja l'escrit d'al·legacions de la lletrada Sra. Prades.

**3.1.3.-** En tercer lloc, pel que fa a la infracció dels articles del Text refós de la Llei d'Urbanisme descrits en l'epígraf **2.1.3** del present informe, cal informar del següent:

- a) Quant a la pretesa infracció de l'article 98 TRLU 1/2010, de 3 d'agost, pel que fa a la garantia de manteniment de la superfície i funcionalitat dels sòls de sistemes d'espais lliures o zones verdes, cal recordar el que disposa aquest precepte de la legislació urbanística:

*“1.- La modificació de figures del planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació. (...)”*

En el cas de la MPOUM-3 de Sant Andreu de Llavaneres tal i com s'ha explicat la seva finalitat no és la d'alterar la zonificació i l'ús urbanístic dels espais lliures, sinó la d'establir uns criteris d'ordenació del sòl que siguin

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

congruents amb el sentit de les executòries judicials. Cal insistir-hi: la justificació de l'acte de planejament no és la de modificació la superfície del sòl urbà. I justament en el cas del **PA- Passatge Marina** el propòsit és el de conferir una major accessibilitat a l'interior d'illa qualificat com a zona verda pública. És a dir, millorar llur funcionalitat. Propòsit directament vinculat amb l'interès general.

Cal recordar que no es parteix de zero en matèria d'ordenació del sòl. El Sector disposava d'un planejament especial anterior (PERI «Can Sans»).

En tot cas el quadre que consta al foli 45 de la Memòria justificativa de la MPOUM-3 acredita perfectament que la superfície inicialment qualificada com a zona verda no solament no es minora sinó que, més enllà, s'incrementa en 289,97 m<sup>2</sup>.

Així resulta del quadre obrant a la mateixa Memòria justificativa:

Àmbit	POUM	PROPOSTA
	Espais lliures (clau Vj)	Espais lliures (clau Vj)
PA – PM Passatge Marina		869,74 m <sup>2</sup>
PA – PE16 Poble Espanyol 16		1.231,94 m <sup>2</sup>
PA – PE45 Poble Espanyol 45		588,59 m <sup>2</sup>
Avda. Can Sans 99		0,00 m <sup>2</sup>
Avda. Can Sans 120-124		853,80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3.254,10 m<sup>2</sup></b>	<b>3.544,07 m<sup>2</sup></b>

- b) Quant a la denunciada en diversos aspectes infracció dels articles 99 i 100 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, cal ressenyar el següent:



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

Més enllà del fet que la justificació de la Modificació respon a un compliment de sentència i a la restauració d'una ordenació ajustada a les exigències imposades per les executòries judicials, tampoc és cert que la MPOUM-3 determini un increment de sostre que l'al·legació, per cert, no justifica numèricament en cap cas. Vegi's:

Fitxa normativa del sector PMU-13 revisat:

	% sostre	m <sup>2</sup> sostre	ut habitatges
Habitatge protegit en règim general	25 %	955 m <sup>2</sup> st	11 hbtg
Habitatge protegit de preu concertat	15 %	651 m <sup>2</sup> st	7 hbtg
Habitatge lliure	60 %	2.603 m <sup>2</sup> st	22 hbtg
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>4.339 m<sup>2</sup> st</b>	<b>39 hbtg</b>

Per contra el sostre dels àmbits poligonals que es delimiten són els següents:

POLÍGON	CLAU	SUBZONA	SOSTRE M <sup>2</sup> ST
PA – PM Passatge Marina	3a	Bloc aïllat	1.494,00
PA – PE16 Poble Espanyol 16	3b	Conjunt edifici plurifamiliars	1.382,50
PA – PE45 Poble Espanyol 45	5a4	Habitatge aïllat en parcel·la petita	623,83

Total 3.500,33 m<sup>2</sup>st.

Sense que pugui incloure's dins del còmput els terrenys que mantenen la seva edificabilitat segons l'índex definit per la zona respectiva: subzona 5b corresponent a la finca de l'Avda. Can Sans, 120-124, de 464,65 m<sup>2</sup>st; i subzona 5a4 corresponent a la finca de l'Avda. Can Sans, 99, de 1.356,97 m<sup>2</sup>st. En aquest cas es tracta de sòls que es van considerar com a urbans en ocasió del PERI «Can Sans» i que mantenen tal condició en ocasió de MPOUM-3.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

L'exigència d'incorporar la relació de propietats del sòl inclòs en la MPOUM-3 durant els darrers cinc anys, per tant, no és aquí oposable.

- c) El document inclou una avaluació econòmic financera de cada una de les actuacions que es delimiten, justificant llur viabilitat econòmica. No obstant, la documentació que es sotmeti a l'aprovació provisional inclou de forma separada i amb millor sistematització tal estudi econòmic.
- d) Finalment, en la mesura que la finalitat de la MPOUM-3 no és la del reconeixement d'un major aprofitament al sòl, tampoc està justificat l'increment de les cessions en aquest sentit fins al 15% tal i com plantegen les comunitats al·legants. Cal insistir en que s'està executant una sentència que no pot implicar la distorsió de l'ordenació vigent que es donaria, justament, amb l'exigència de cessió del 15% tal i com proposa l'al·legació.

Tanmateix cal recordar que conforme a l'article 43.c) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, la cessió de fins a un 15% correspondrà en el cas de sectors i polígons que vegin incrementat el seu aprofitament. Qüestió impossible en el nostre cas des del moment que els tres polígons que es delimiten a través de la MPOUM-3 (PA-PE45; PA-PE16; i PA-PM1) simplement no existien amb anterioritat. Mai havien estat definits per cap planejament anterior.

**3.1.4.-** Pel que fa al document d'agenda econòmic financera és obvi que dins de la documentació de MPOUM-3 aprovada inicialment s'incorpora amb detall la justificació del valor residual del sòl de cada un dels polígons d'actuació urbanística que es delimiten. Crítica, val a dir, que tampoc ve completada amb una valoració alternativa que, per exemple, permeti acreditar la inviabilitat econòmica d'algun d'aquests àmbits d'equidistribució. L'escrit d'al·legacions no planteja cap valoració alternativa del valor residual de sòl.

En tot cas sí es pot acceptar, com s'ha dit més amunt, és que des de la perspectiva sistemàtica i d'ordre del document aquest incorpori en un annex

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

L'avaluació econòmica que, insistim, ja forma part del document de Memòria de l'ordenació de la MPOUM-3.

Quant als aspectes que s'esmenten com a poc justificats i/o erronis pel fa a l'avaluació econòmica afectant al **PA-PM**, cal informar del següent:

- a) Pel que fa al coeficient K que es fixa 1,4 a la pàgina 25 de la Memòria justificativa el document que es sotmeti a l'aprovació provisional inclourà, efectivament, una justificació de l'elecció d'aquest rati.

Tal justificació s'empararà en el sentit de l'article 22 del Reglament de la Llei de Sòl aprovat per RD 1492/2011, de 24 de octubre, segons el qual el coeficient K que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció així com el benefici industrial de l'activitat de promoció immobiliària tindrà amb caràcter general un valor de 1,4. Sense que pugui estimar-se justificada la reducció fins a un mínim de 1,2 perquè no estem en un municipi d'escassa dinàmica immobiliària ni tampoc es tracta d'habitatges sotmesos a un règim de protecció.

Tampoc estaria motivat l'augment del coeficient fins a un màxim de 1,50 per manca de raons objectives que així ho avalin o per una forta dinàmica immobiliària que pugui imposar-se per explicar un increment sever de les despeses generals.

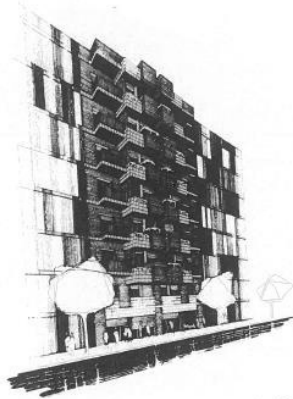
Es proposa, per tant, estimar l'al·legació en el sentit d'incorporar una major justificació de l'aplicació del coeficient K en 1,4.

- (b) Pel que fa al cost de construcció (Vc) aquest s'obté de la publicació del *Boletín Económico de la Construcción* (BEC), publicació a l'ús que s'incorpora a continuació per tal de facilitar la seva consulta a la que la part al·legant, segons resulta, no té accés.

Aquesta publicació corresponent al segon trimestre de 2020:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

**CASA DE RENTA NORMAL ENTRE MEDIANERAS**



Valor en € por m<sup>2</sup> edificado sobre rasante, incluido el 20 % b. industrial y g. generales

Movimiento de tierras .....	5,94	*Energía solar (A.C.S.) .....	44,85
Cimentación .....	10,79	Material sanitario y grifería .....	30,23
Estructura .....	152,90	Electricidad .....	62,23
Saneamiento (horizontal y vertical) ..	31,82	Calefacción .....	50,05
Albañilería gruesa .....	192,84	Instalaciones especiales .....	16,84
» azoteas e impermeab. ..	30,14	Fumistería y muebles de cocina ...	54,58
» acabados de fachada ..	34,25	Ascensores .....	10,37
» solados .....	77,06	Vidriería .....	11,38
» acabados interiores .....	47,36	Pintura y estuco .....	45,03
» ayudas a industriales .....	33,61	<b>Total .....</b>	<b>1.180,54</b>
Yesería y cielorrasos .....	50,86	Seguridad y salud, 2 % .....	23,61
Cerrajería .....	30,15	Honorarios técnicos y permisos de	
Carpintería exterior .....	46,88	obra, 9,5 % .....	112,15
» interior .....	50,31	<b>Total €/m<sup>2</sup> .....</b>	<b>1.316,30</b>
Persianas .....	6,46		
Fontanería .....	40,73		
Renovación aire .....	12,88		

\*Agua caliente sanitaria

(c) En tercer lloc, quant als ratis de cost d'urbanització es computa un cost de 100€/m<sup>2</sup> pels espais lliures, 140€/m<sup>2</sup> per la vialitat i una partida alçada de 35.000€ en concepte de despeses de gestió. En tots els casos es tracta de ratis acceptats en la pràctica per a costos d'urbanització respecte als quals la part al·legant no aporta cap contra informe o justificació pericial en un altre sentit.

En qualsevol cas, l'avaluació econòmica financera dels plans no ha d'incorporar necessàriament la previsió del detall de totes les partides, que hauran de determinar-se durant el tràmit de gestió urbanística i de projecte d'urbanització. És així com ho ha indicat la doctrina jurisprudencial de la que és un exemple la **Sentència del Tribunal Suprem de 30 setembre de 2010 (RJ 2010\8099)**, que fa referència a la doctrina imperant en la matèria:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

*“En la línea de lo razonado por la representación del Ayuntamiento de Las Palmas en su oposición al recurso de casación, la viabilidad económica del Plan General queda afirmada mediante las estimaciones que incorpora sobre su coste global (cuadro 7.1.1 del Plan General), sin que sea exigible una previsión concreta de la partida destinada a expropiaciones y, menos aún, una especificación de la cuantía indemnizatoria referida a la expropiación de una finca en particular. Como hemos recordado en [sentencias de 17 de diciembre de 2009 \(casación 4370/06\) \(RJ 2010, 2299\)](#) y [5 de julio de 2010 \(casación 2674/06\)](#) (JUR 2010, 264226), en las que se citan otros pronunciamientos anteriores, la exigencia del Estudio Económico Financiero tiene por finalidad que los Planes no nazcan en el puro vacío, de manera que la vocación de real materialización que estos tienen debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación con las que poder llevarse el Plan a la realidad; ahora bien, esas mismas sentencias señalan que para la validez del Estudio Económico Financiero “...no es necesario que consten en él las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del Plan, (detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquéllas se plasmen)...” .*

El mateix raonament pot aplicar-se en la determinació del cost de nous serveis a implantar a l'àmbit.

**(d)** L'escrit que s'informa segueix apuntant en aquest sentit que tampoc es contemplaria cap partida destinada a la necessària adquisició del sòl privat que s'inclou per destinar-lo a vialitat, oblidant que tots els sòls inclosos dins de l'àmbit -i el que s'adscriu a sistema viari no és una excepció-, han de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta en favor de l'administració municipal. De forma que la gestió urbanística no determinarà l'expropiació de cap sòl, tal i com sembla que l'escrit d'al·legacions dona per descomptat.

En tot cas, segons és notori, l'eventual inclusió d'un sòl de “vial” no pot tenir cap contraprestació econòmica específica. Simplement seria més sòl aportat a computar.

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

(f) Finalment quant a la crítica pel fet de tenir en compte valors en venda obtinguts de portals immobiliaris, respecte als quals l'escrit d'al·legacions sosté que no responen a preus reals de venda, cal recordar que aquest mètode de referenciació a preus de venda ha estat validat per la doctrina dels tribunals com a mecanisme perfectament adequat. N'és un exemple la Sentència del TSJ de Catalunya de 27 de novembre de 2019 (EDJ 2017/845998), segons la qual:

*“El motivo no puede prosperar. La propia parte actora admite que en los anexos del informe se contiene una referencia de muestras de mercado de viviendas de similares características a las que son objeto de la pericia, así como que se cita la fuente de la que proceden los valores considerados en la muestra (tales como “Fincas Nuñez Fotocasa”, “Oi Real Estate en Yaencontre i en Habitaclia”, “Engel & Völkers Habitaclia, etc) lo que a juicio de la Sala constituye motivación suficiente. La genérica y apodíctica manifestación de los demandantes cuando afirman que con la información que consta en el dictamen no puede localizarse el inmueble y el valor resultante de los inmuebles de la muestra carece de virtualidad suficiente para restar valor probatorio al aludido informe. Hubiera sido preciso un mayor esfuerzo alegatorio que concretara las razones de la alegada imposibilidad o la aportación de alguna evidencia al respecto.”*

Doctrina perfectament aplicable al supòsit que ens ocupa en que l'escrit d'al·legacions tampoc realitza un estudi contradictori per tal de poder qüestionar els testimonis aportats. Havent d'afegir que en tots els casos els valors obtinguts dels portals immobiliaris són objecte de la corresponent homogeneïtzació tal i com ha requerit també la jurisprudència (p.e. Sentència del TSJ de la Comunitat valenciana de 7 d'abril de 2016, EDJ 2016/98218, segons la qual: *se ha estimado, mediante el muestro que la propia Orden relata, (valores declarados en escrituras públicas en los dos últimos años, el muestreo que la sustenta se refiere a declaraciones referidas a un total de 24 meses, si bien la Orden no especifica los años a los que corresponde, algunos testigos de la oferta del mercado inmobiliario en portales de internet, todo ello homogeneizado mediante un coeficiente (...)*”

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

**3.1.5.-** El següent motiu d'al·legació respon a la crítica que es formula contra la situació de suposada discontinuïtat que es mantindria en la MPOUM-3. Partint d'unes expressions dures potser innecessàries en el marc d'un tràmit de planejament urbà que allò únic que busca és donar compliment a unes executòries judicials.

Doncs bé, tal i com resulta de la proposta d'ordenació que consta a la pàgina 22 de la Memòria justificativa de la MPOUM-3 i que s'ha transcrit en l'anterior epígraf 3.1.2 del present informe, el **PA-PM1** no és un àmbit discontinu. Aquesta és una qüestió irrefutable i absolutament clara. Tal vegada l'escrit d'al·legacions es porta a error pel fet que el planejament aprovat inicialment en data 28 de juliol de 2020 delimiti tres polígons d'actuació urbanística. Cada un dels quals, però, funcionarà de manera autònoma: a través del seu respectiu instrument de gestió (reparcel·lació) i de projecte d'urbanització. Promogut, en cada cas, per la respectiva Junta de compensació.

Per tant, estan de més les afirmacions i crítiques a la pretesa infracció de les limitacions de discontinuïtat en la delimitació poligonal, perquè aquesta no existeix.

**3.1.6.-** Finalment fem referència al «camí privat» entre les dues comunitats que s'identifica a la fotografia següent, cal significar el que segueix:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**



Més enllà del fet que l'informe tècnic municipal que s'uneix a l'escrit d'al·legacions no constitueix una prova de titularitat als efectes hipotecaris corresponents, no s'aporta cap títol de propietat que permetre acreditar la titularitat privativa que es defensa respecte a aquests sòls. Sigui com sigui, aquesta qüestió tampoc podria enervar la decisió del planificador a l'hora de qualificar el sòl com a sistema. Sense que en aquest sentit la MPOUM-3 pugui venir vinculada al que va establir en el seu dia el POUM. És a dir, res impedeix al planejament urbanístic qualificar determinat sòl de sistema, en aquest cas particularment a més per dotar d'accés a un sòl de sistema d'espais lliures. Particularment quan és tracta d'un element d'ús públic manifest i perfectament unit amb la malla urbana de sòl viari.

### **3.2.- A les al·legacions del Sr. Marc Cases Martin.**

**3.2.1.-** Pel que fa a les al·legacions formulades pel Sr. Cases el mateix coincideix en que, efectivament, la iniciativa de planejament concretada en la MPOUM-3 respon a una actuació necessària en matèria de planejament urbà i que ha de



**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

permetre fixar les bases per a una transformació del sòl amb les màximes garanties de seguretat jurídica.

Ara bé, quant al fet que l'antic subàmbit 2 del POUM que s'ha d'entendre ja sense efectes per mor del pronunciaments judicials esmentats al principi, i al fet que la propietat no hagués pogut materialitzar els seus drets urbanístics, cal assenyalar que la Llei preveu per aquest tipus de situacions l'aplicació de l'institut legal de l'expropiació per ministeri de la Llei. De forma que durant el llarg període de temps referit en l'escrit d'al·legacions i en que la propietat s'hauria vist limitada en aquest sentit, s'hagués pogut concretar l'aplicació d'aquest mecanisme. Essent que en mèrit de la MPOUM-3 tal qüestió ha quedat ja resolta, atribuint un aprofitament concret als sòls. Circumstància enervant tant de l'alternativa expropiatòria com també compensatòria en els termes indicats per la part al·legant.

**3.2.2.-** Tal i com reconeix l'al·legació en aquest punt, la Llei no imposa cap règim concret de cessió en concepte de sistema d'espais lliures o bé d'equipaments. En aquest sentit l'article 58 del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, no determina cap percentatge concret de sòl a destinar a sistemes locals de cessió al municipi. Singularment exclosa de tota prevenció en aquest sentit s'acredita en el cas del sòl urbà, règim urbanístic al que corresponen els terrenys del **PA-PE16** («Poble Espanyol, 16»).

En concret l'article 58.2.a) del TRLU 1/2010, de 3 d'agost, disposa que en sòl urbà els plans d'ordenació urbanística municipal *“apliquen tècniques de qualificació o zonificació del sòl i de reserva o afectació d'aquest per a sistemes urbanístics generals o locals, respectant sempre la proporció adequada a les necessitats de la població”*.

L'escrit d'al·legacions, més enllà de suggerir una rebaixa superior al 31% de la superfície proposada com a zona verda (1.231,94 m<sup>2</sup> vs. 844,52 m<sup>2</sup>) no justifica tal disminució atenent a cap necessitat concreta de l'entorn urbà. Mereixedor, segons es desprèn de l'escrit, d'una menor reserva de sòl per a usos públics.

Quant al fet que l'antic sector PERI «Can Sans» no hagués materialitzat cap cessió, cap recordar que aquest és un planejament que no té efectes, al menys, des

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**

de l'entrada en vigor del POUM l'any 2013. I que, en el millor dels casos, no consta cap denúncia contra les obligacions que els propietaris d'aquell antic sector haguessin hagut d'assumir.

**3.2.3.-** Pel que fa al paràmetre de densitat en el nombre d'habitatges i a l'índex d'edificabilitat potencial (de 0,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>) que s'aplica al PA-PE16 és cert que el resultat que s'obté dona lloc a habitatges de 125 m<sup>2</sup>st: 1.382,50 m<sup>2</sup>st / 11 = 125,68 m<sup>2</sup>st. Superfície d'habitatge es pot estimar perfectament admissible en el mercat immobiliari particularment en un entorn de clau 3b. El paràmetre de pisos lliures de 120 m<sup>2</sup>st constitueix un patró utilitzat en el propi POUM de Sant Andreu de Llavaneres per determinar el rati de densitat.

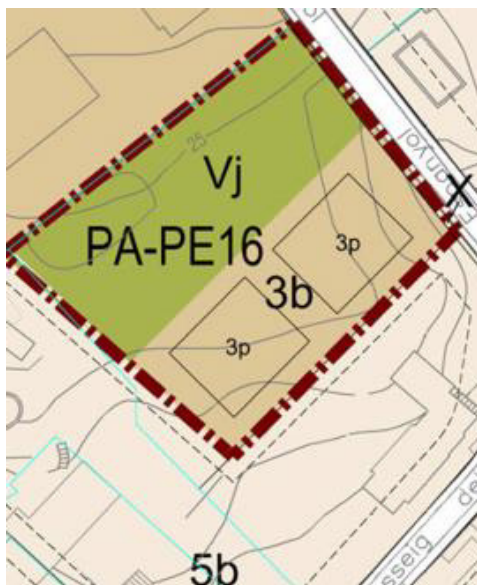
**3.2.4.-** Pel que fa a la proposta de que la consolidació de dos blocs plantejada en l'ordenació no sigui necessàriament vinculant i que en tot cas pugui ser en el moment de sol·licitar llicència en que es justifiqui la construcció d'un o dos blocs, cal indicar que en les NNUU (en concret l'article 155) les claus 3a i 3b art. 155 de les NNUU del POUM regulen els paràmetres de posició de l'edificació a partir d'un marge de flexibilitat. Eventualment a través d'un PMU hi cabrà una integració del conjunt, alterant per exemple la distància entre blocs.

La MPOUM-3 pot incorporar una proposta d'ordenació en aquest sentit no vinculant, a concretar des de la perspectiva del nombre de blocs en el moment de sol·licitar la llicència d'obres corresponent.

Aquesta proposta que s'estima acceptable si bé sense diferir-la al projecte de llicència sinó al de la formulació del projecte de reparcel·lació. Per òbvies raons de concreció dels drets urbanístics.

**3.2.5.-** Pel que fa a la posició de la zona verda, s'estima que l'emplaçament de l'espai lliure resultant de la MPOUM-3 resulta adequat i justificat en la proposta aprovada que s'adjunta a modus de separació amb el sòl que resulta menys dens des de la perspectiva de l'edificabilitat que la zona 3b. Tanmateix la distància entre la zona 3b que es defineix dins del **PA-PE16** i els blocs de la zona 5b és superior a la existiria en el cas que s'invertís la qualificació de zona i sistema. Cal mantenir, per tant, la solució continguda en la MPOUM-3 aprovada inicialment:

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal**  
**«Can Sans Interior»**  
**Text refós**  
**Juliol de 2022**



**3.2.6.-** Quant a la programació de desenvolupament del **PA-PE16** i a la definició de quina és la previsió de sexenni als efectes del seu desenvolupament, l'execució del polígon s'ha de realitzar dins del 2on sexenni de vigència del POUM. En coherència amb el que disposa el programa d'actuació del POUM vigent. Dit d'altre forma, l'execució del polígon es pot dur a terme de forma immediata a partir de la vigència de la MPOUM-3.

**3.3.- A les alegacions del Sr. Albert Calaf Subirana.**

En relació a les alegacions del Sr. Calaf l'actuació de planejament està perfectament justificada per raó del compliment de les executòries judicials referides en l'epígraf 3.1.1 del present informe, que es dona per reproduït als efectes oportuns.

La qualificació de tota la finca com a zona verda també està degudament justificada per la pròpia disposició del sòl, a tocar de la Ctra. Nacional II i en coherència amb la resta de l'afectació dels terrenys que confronten amb la

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

mateixa. La construcció existent, en situació de fora d'ordenació, només podrà admetre entretant obres d'estricta conservació i manteniment.

**3.4.- A les al·legacions de la Sra. María Luisa Muñoz López.**

Efectivament la Modificació de POUM qualifica la finca de l'Avda. Can Sans, 124, amb clau 5c. I efectivament una part de la seva propietat es qualifica com a sistema d'espais lliures (clau Vj). En concret la que ocupa l'espai actual de garatge, qualificació que no respon a un error sinó que té tot el sentit per raó de la connectivitat amb la part de la zona verda que es qualifica a continuació, més enllà de la finca:



La motivació de la qualificació com a zona verda està perfectament acreditada des de l'interès públic.

**4.- Proposta.**

A tenor de l'informe emès es proposa el següent:

**4.1.-** Estimar parcialment l'al·legació que formula la Sra. Montse Prades Oleas, en nom de les comunitats de propietaris de Llavaneres Mar (c/ Marina, 9-11) i L'Espigó (Passatge Marina, 14) en el sentit d'incloure l'avaluació econòmic financera a través de document annex a la Memòria justificativa de la MPOUM-3.

**4.2.-** Estimar parcialment l'al·legació del Sr. Marc Cases Martín en el sentit de **(a)** estimar la concreció de l'opció d'un o dos blocs a concretar en ocasió del projecte

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

de reparcel·lació, no en ocasió de la llicència; i **(b)** preveure en el pla d'etapes de la MPOUM l'opció de transformació del polígon a partir de l'entrada en vigor del nou planejament.

**4.3.-** Desestimar l'al·legació formulada pel Sr. Albert Calaf Subirana.

**4.4.-** Desestimar l'al·legació de la Sra. Maria Luisa Muñoz López.

Barcelona, per Sant Andreu de Llavaneres, 11 de maig de 2021.

Jaume de la Cruz i Ventura  
Advocat

NOMBRE DE LA  
CRUZ  
VENTURA  
JAUME - NIF  
[REDACTED]

Firmado digitalmente  
por NOMBRE DE LA  
CRUZ VENTURA  
JAUME - NIF  
[REDACTED]  
Fecha: 2022.09.19  
17:14:22 +02'00'

**Modificació puntual núm. 3 del Pla d'ordenació urbanística municipal  
«Can Sans Interior»  
Text refós  
Juliol de 2022**

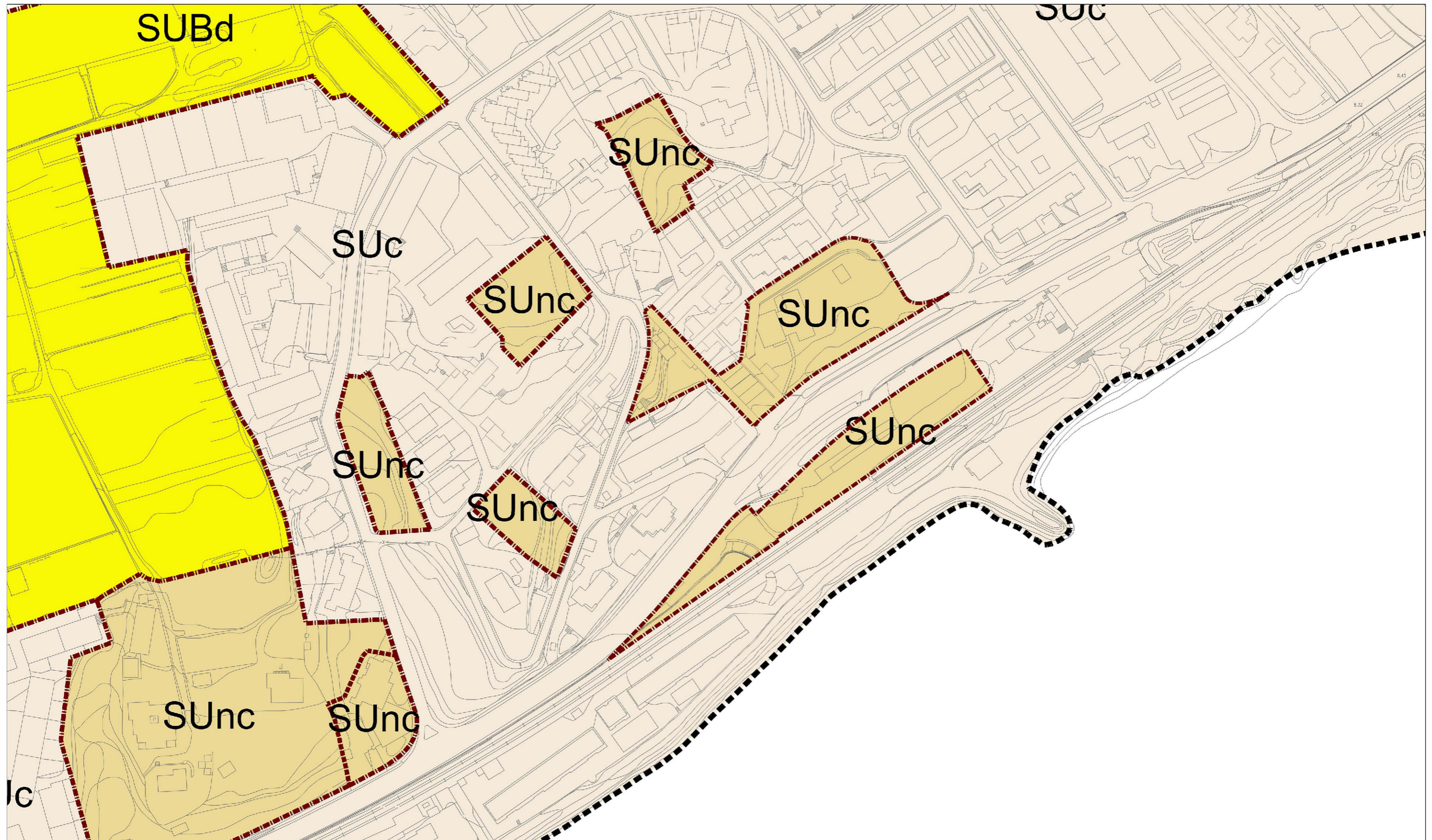
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3  
PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA  
MUNICIPAL**

**“Can Sans Interior”**

**SANT ANDREU DE LLAVANERES**

**En execució de la sentències dictades pel TSJC en dates  
4 i 13 de juliol de 2016 (recursos 75/13 i 73/13)**

**X.- PLÀNOLS.**



**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 15 de desembre de 2016, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 13 de juliol de 2016, recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 73/2013, interposat per Construcciones Gramo SA, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística de Sant Andreu de Llavaneres.

- Tenir per nul·la de ple dret la delimitació i configuració del sector de planejament PMU-13 Can Sans Interior que es conté en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. (DOGC núm. 6328-5.3.2013).

**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 15 de desembre de 2016, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 4 de juliol de 2016, recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 75/2013, interposat per la senyora Ma. Luisa Muñoz López, el sr. Àngel Sagardoy Valera, la Sra Issa Mechael Razouq el-Awad, la Sra. Concepción Castelló orrijos, el Sr. Enrique-Antón Sanjurjo Mas i l'entitat Solmar Llavaneres, SL, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

- Tenir per nul·les de ple dret la delimitació i configuració del sector derivat PMU-13 Can Sans Interior que es conté en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. (DOGC núm. 6328-5.3.2013).

**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió 27 d'abril de 2017, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 24 d'octubre de 2016, en el recurs contenciós administratiu núm. 83/2013, interposat pel senyor Ignaci Canal Rovira contra Acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, i donant conformitat al text refós de dit instrument d'ordenació.

- Tenir per nul·les de ple dret les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (DOGC núm. 6328, de 5 de març de 2013) relatives a la delimitació i configuració del sector PMU-12 "Front del Litoral", entre les quals les contingudes a la corresponent fitxa normativa, així com la delimitació del sector que apareix grafada en els plànols d'ordenació.

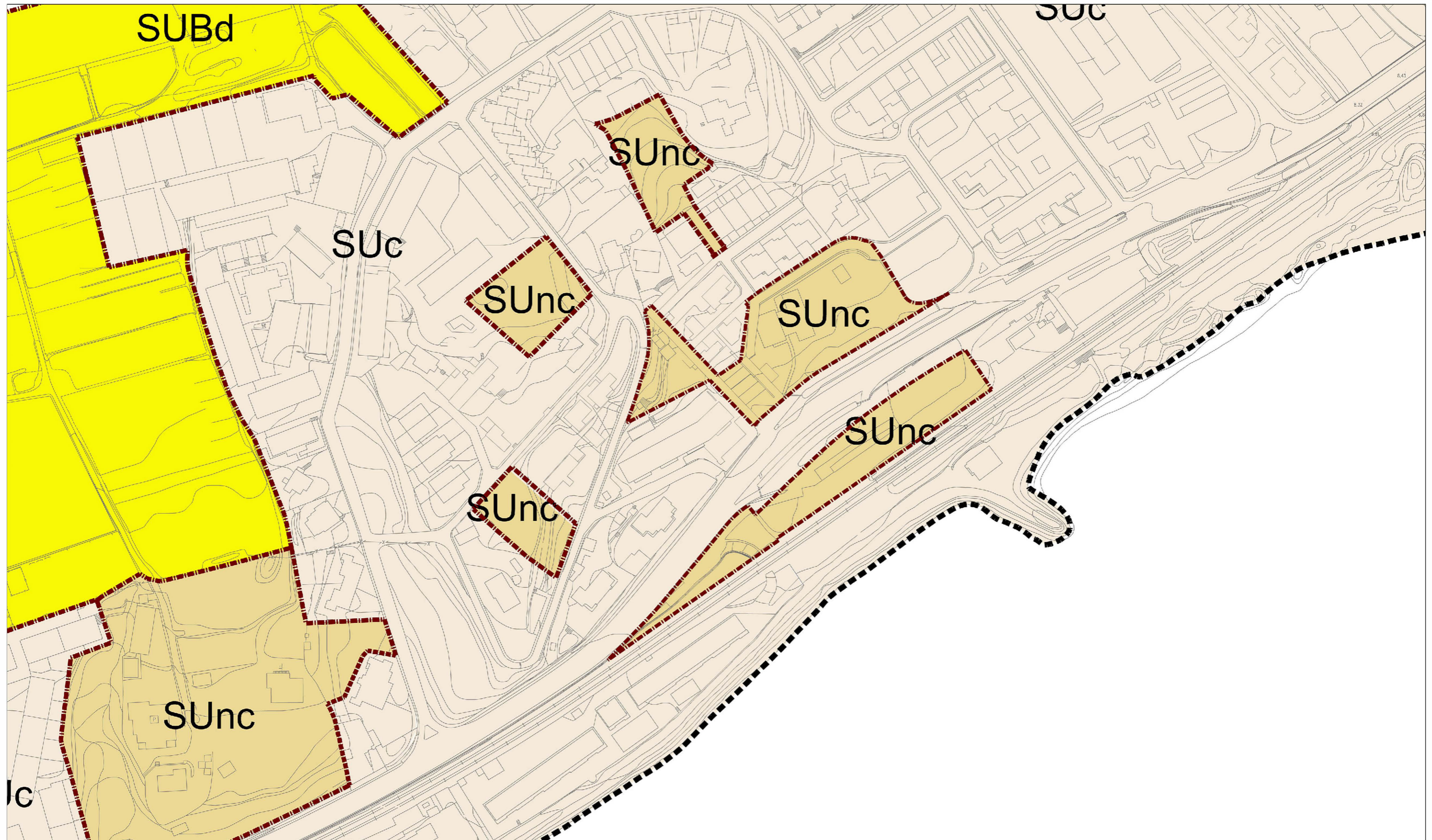
EQUIP REDACTOR:  
 DE LA CRUZ ROSADO ADVOCATS URBANISTES, S.L.P. NOMBRE DE LA CRUZ VENTURA JAUME - NIF [REDACTED]

Firmado digitalmente por NOMBRE DE LA CRUZ VENTURA JAUME - NIF [REDACTED]  
 Fecha: 2022.09.13 11:20:53 +02'00'

TÍTOL DEL PROJECTE  
 MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL "Can Sans Interior"

NOM DEL PLÀNOL  
 Planejament vigent. Règim Urbanístic del Sòl.  
 ESCALA  
 1:2.000

Núm. plànol  
 1 a  
 DATA  
 Juliol 2022



**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 15 de desembre de 2016, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 13 de juliol de 2016, recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 73/2013, interposat per Construcciones Gramo SA, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

- Tenir per nul·la de ple dret la delimitació i configuració del sector de planejament PMU-13 Can Sans Interior que es conté en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. (DOGC núm. 6328-5.3.2013).

**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 15 de desembre de 2016, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 4 de juliol de 2016, recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 75/2013, interposat per la senyora Ma. Luisa Muñoz López, el sr. Àngel Sagardoy Valera, la Sra Issa Mechael Razouq el-Awad, la Sra. Concepción Castelló orrijs, el Sr. Enrique-Antón Sanjurjo Mas i l'entitat Solmar Llavaneres, SL, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

- Tenir per nul·les de ple dret la delimitació i configuració del sector derivat PMU-13 Can Sans Interior que es conté en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. (DOGC núm. 6328-5.3.2013).

**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió 27 d'abril de 2017, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 24 d'octubre de 2016, en el recurs contenciós administratiu núm. 83/2013, interposat pel senyor Ignació Canal Rovira contra Acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, i donant conformitat al text refós de dit instrument d'ordenació.

- Tenir per nul·les de ple dret les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (DOGC núm. 6328, de 5 de març de 2013) relatives a la delimitació i configuració del sector PMU-12 "Front del Litoral", entre les quals les contingudes a la corresponent fitxa normativa, així com la delimitació del sector que apareix grafada en els plànols d'ordenació.

EQUIP REDACTOR:  
DE LA CRUZ ROSADO ADVOCATS URBANISTES, S.L.P.

NOMBRE DE LA CRUZ VENTURA JAUME - NIF

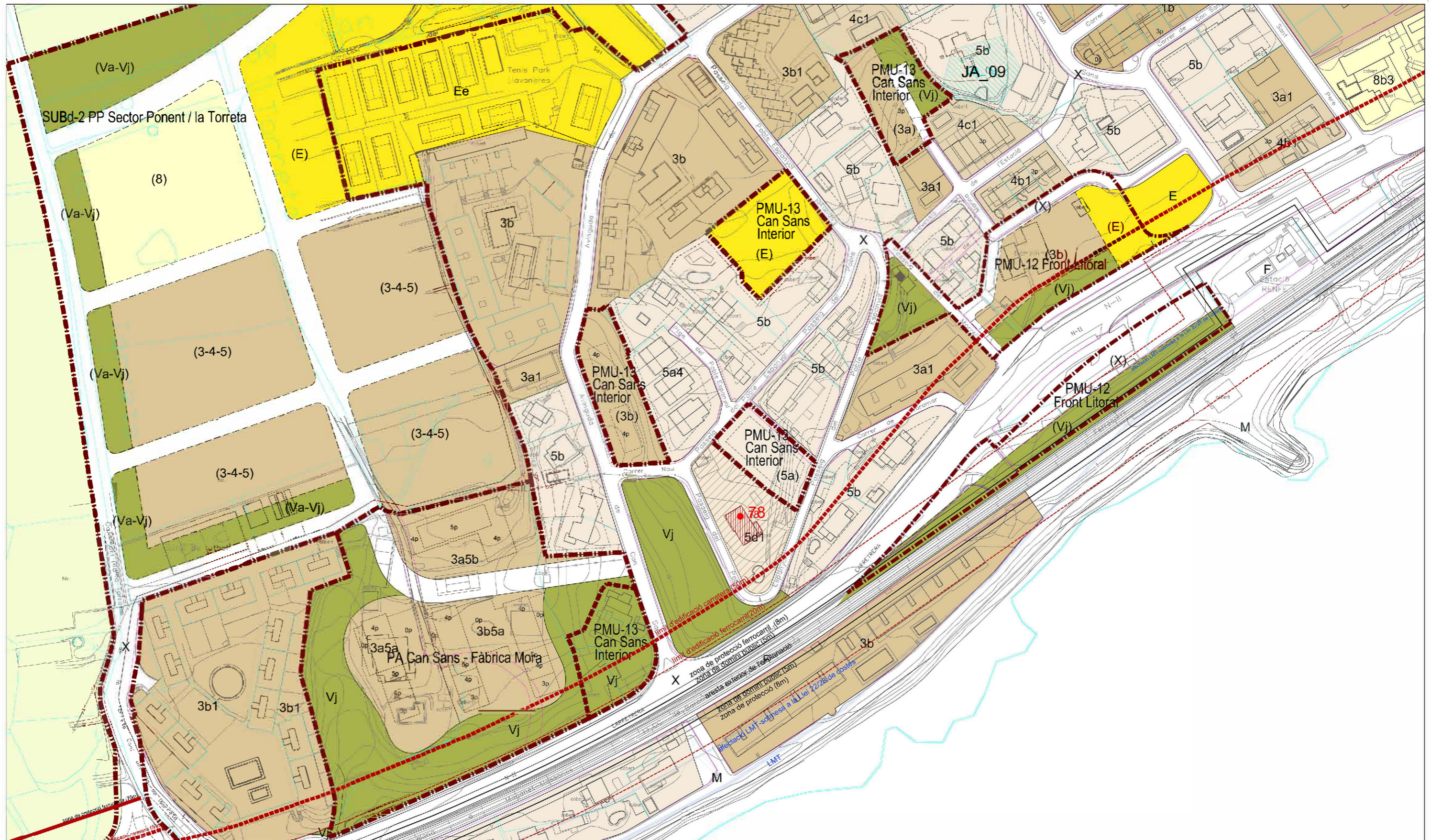
Firmado digitalmente por NOMBRE DE LA CRUZ VENTURA JAUME - NIF  
Fecha: 2022.09.13 11:21:55 +02'00'

TÍTOL DEL PROJECTE  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL "Can Sans Interior"

NOM DEL PLÀNOL  
Planejament modificat. Règim Urbanístic del Sòl.  
ESCALA  
1:2.000

Núm. plànol  
1 b  
DATA  
Juliol 2022





**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 15 de desembre de 2016, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 13 de juliol de 2016, recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 73/2013, interposat per Construcciones Gramo SA, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística de Sant Andreu de Llavaneres.

- Tenir per nul·la de ple dret la delimitació i configuració del sector de planejament PMU-13 Can Sans Interior que es conté en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. (DOGC núm. 6328-5.3.2013).

**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 15 de desembre de 2016, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 4 de juliol de 2016, recaiguda en el recurs contenciós administratiu núm. 75/2013, interposat per la senyora Ma. Luisa Muñoz López, el sr. Àngel Sagardoy Valera, la Sra Issa Mechaal Razouq el-Awad, la Sra. Concepción Castelló orrjos, el Sr. Enrique-Antón Sanjurjo Mas i l'entitat Solmar Llavaneres, SL, contra els acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

- Tenir per nul·les de ple dret la delimitació i configuració del sector derivat PMU-13 Can Sans Interior que es conté en el Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres. (DOGC núm. 6328-5.3.2013).

**Nota:** La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió 27 d'abril de 2017, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 24 d'octubre de 2016, en el recurs contenciós administratiu núm. 83/2013, interposat pel senyor Ignació Canal Rovira contra Acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, i donant conformitat al text refós de dit instrument d'ordenació.

- Tenir per nul·les de ple dret les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (DOGC núm. 6328, de 5 de març de 2013) relatives a la delimitació i configuració del sector PMU-12 "Front del Litoral", entre les quals les contingudes a la corresponent fitxa normativa, així com a la delimitació del sector que apareix grafada en els plànols d'ordenació.

EQUIP REACTOR:  
DE LA CRUZ ROSADO ADVOCATS URBANISTES, S.L.P.

NOMBRE DE LA CRUZ  
VENTURA JAUME -

Firmado digitalmente por  
NOMBRE DE LA CRUZ VENTURA  
JAUME - N  
Fecha: 2022.09.13 11:22:51  
+02'00'

TÍTOL DEL PROJECTE  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ  
URBANÍSTICA MUNICIPAL "Can Sans Interior"

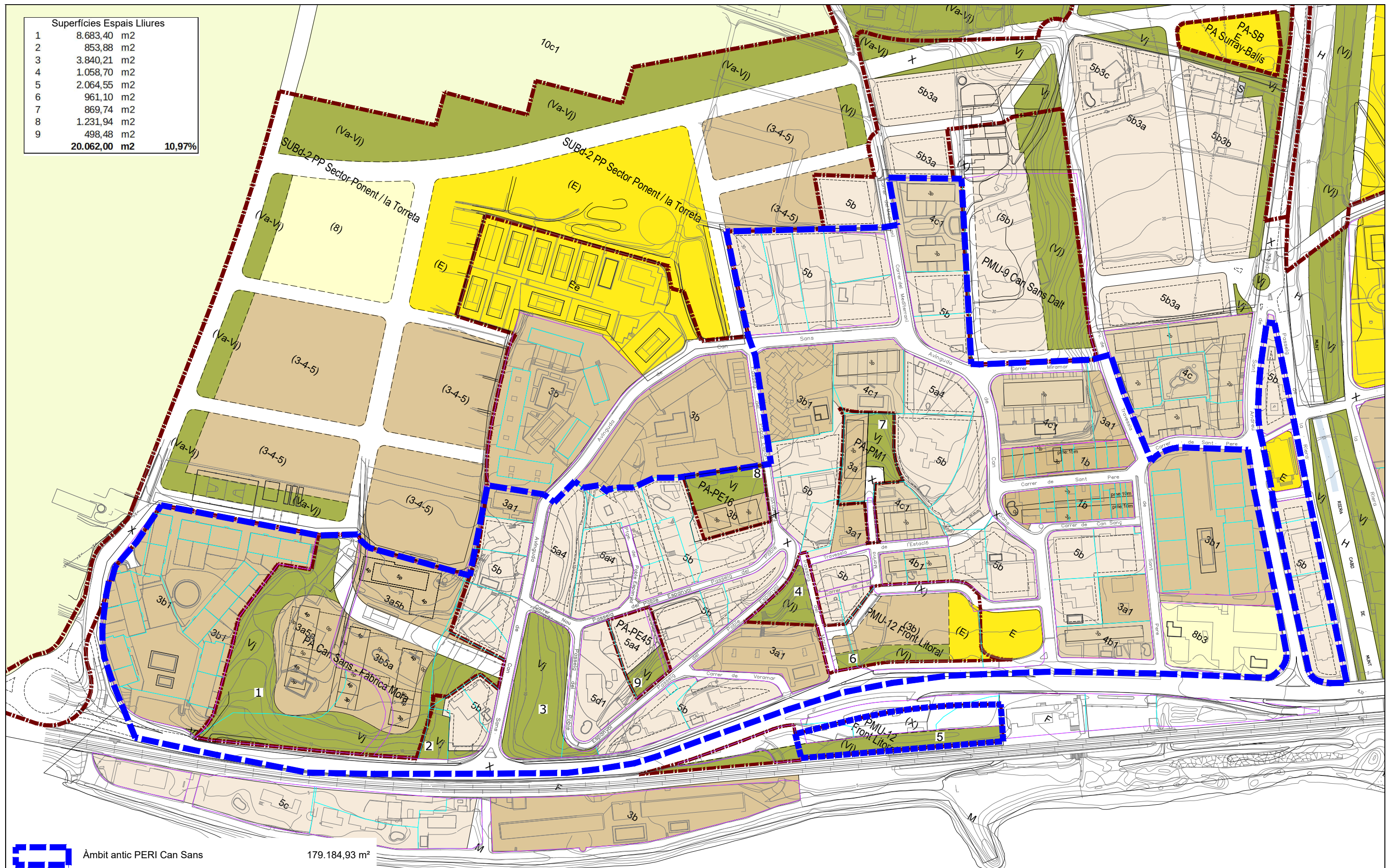
NOM DEL PLÀNOL  
Planejament vigent. Qualificació detallada del sòl.  
ESCALA  
1:2.000



Núm. plànol  
3.2 a  
DATA  
Juliol/2022



POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	Superfície	Sistema d'espais lliures (Vj)		Sistema viari (X)		Total sistemes		Zones	Qualificació	Sostre edificable	Nota: La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió 27 d'abril de 2017, va acordar donar-se per assabentada, de la sentència dictada per Secció Tercera de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, de data 24 d'octubre de 2016, en el recurs contenciós administratiu núm. 83/2013, interposat pel senyor Ignacio Canal Rovira contra Acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, de sessions de 27 de gener de 2011 i 20 de setembre de 2012, referents a aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, i donant conformitat al text refós de dit instrument d'ordenació. - Tenir per nul·les de ple dret les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (DOGC núm. 6328, de 5 de març de 2013) relatives a la delimitació i configuració del sector PMU-12 "Front del Litoral", entre les quals les contingudes a la corresponent fitxa normativa, així com la delimitació del sector que apareix grafada en els plànols d'ordenació.
PA-PM1 PA Passatge Marina	2.488,10 m <sup>2</sup>	869,74 m <sup>2</sup>	34,96%	451,28 m <sup>2</sup>	18,14%	1.321,02 m <sup>2</sup>	53,09%	1.167,08 m <sup>2</sup>	46,91%	3a	1.494,00 m <sup>2</sup> st
PA-PE16 PA Poble Espanyol 16	2.304,16 m <sup>2</sup>	1.231,94 m <sup>2</sup>	53,47%	12,36 m <sup>2</sup>	0,54%	1.244,30 m <sup>2</sup>	54,00%	1.059,86 m <sup>2</sup>	46,00%	3b	1.382,50 m <sup>2</sup> st
PA-PE45 PA Poble Espanyol 45	1.628,31 m <sup>2</sup>	588,59 m <sup>2</sup>	36,15%			588,59 m <sup>2</sup>	36,15%	1.039,72 m <sup>2</sup>	63,85%	5a4	623,83 m <sup>2</sup> st

Superfícies Espais Lliures		
1	8.683,40	m2
2	853,88	m2
3	3.840,21	m2
4	1.058,70	m2
5	2.064,55	m2
6	961,10	m2
7	869,74	m2
8	1.231,94	m2
9	498,48	m2
	<b>20.062,00</b>	<b>m2</b>
		<b>10,97%</b>



	Àmbit antic PERI Can Sans	179.184,93 m <sup>2</sup>
	Modificació del PERI de Can Sans de 1992.	3.728,84 m <sup>2</sup>
	<b>Total de l'àmbit</b>	<b>182.913,77 m<sup>2</sup></b>

EQUIP REDACTOR:  
DE LA CRUZ ROSADO ADVOCATS URBANISTES, S.L.P.

NOMBRE DE LA CRUZ VENTURA JAUME - NIF [REDACTED]  
Firmado digitalmente por NOMBRE DE LA CRUZ VENTURA JAUME - NIF [REDACTED]  
Fecha: 2022.09.13 11:25:18 +02'00'

TÍTOL DEL PROJECTE  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 3 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL "Can Sans Interior"

NOM DEL PLÀNOL  
Annex: Superfícies Espais Lliures segons Proposta de modificació del POUM.  
ESCALA  
1:2.000

Núm. Plànol  
DATA  
Juliol 2022