
**MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER
A L'AJUST DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS DE LES SUBZONES
3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS**

**Document per a l'aprovació inicial
Juny 2023**

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

ÍNDEX

I.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

- 1.- Objecte de la present Modificació del POUM de Sant Andreu de Llavanes
- 2.- Àmbit de la present Modificació del POUM i estructura de la propietat
- 3.- Iniciativa i equip redactor
- 4.- Antecedents urbanístics i determinacions del planejament vigent
- 5.- Justificació de la necessitat i conveniència de la modificació proposada
- 6.- Objectius i descripció de la proposta de modificació
- 7.- Justificació jurídica
- 8.- Participació ciutadana

II.- NORMES URBANÍSTIQUES

III.- DOCUMENT COMPRENSIU

IV.- ANNEX : Plànols I.02 i O.01 del Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte del PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans aprovat per acord de la Junta de Govern Local de data 27/12/2010

I. MEMÒRIA

1.- Objecte de la present Modificació del POUM de Sant Andreu de Llavanes

Aquesta Modificació puntual del POUM té per objecte ajustar dos aspectes puntuals dels paràmetres edificatoris de la zona de blocs aïllats, subzones Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 1 (clau 3a5a) i Parcel·la 3 (clau 3a5b), i de la zona Conjunts d'edificis de plurihabitatge, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 2 (clau 3b5a).

Els aspectes que són objecte d'ajust en la present Modificació són els següents:

- l'ocupació màxima de parcel·la;
- l'alçada mínima entre forjats de les plantes dels edificis.

2.-Àmbit de la present Modificació del POUM i estructura de la propietat

Com s'ha indicat, l'àmbit d'aquesta Modificació del POUM se circumscriu als terrenys que el POUM classifica com a sòl urbà i qualifica com a zona de Blocs aïllats, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 1 (clau 3a5a) i Parcel·la 3 (clau 3a5b), i com a zona de Conjunts d'edificis de plurihabitatge, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 2 (clau 3b5a).

Aquestes subzones comprenen únicament les parcel·les 1, 2 i 3 del Projecte de reparcel·lació de l'antic polígon d'actuació PA-4 "Can Sans – Fàbrica Mora" de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Andreu de Llavanes, aprovada definitivament l'any 2008, que el POUM, aprovat definitivament l'any 2011, va incorporar com a polígon d'actuació Can Sans-Fàbrica Mora (PA-CS2).

Es tracta d'un polígon discontinu en el que s'inclou, per una banda, l'àmbit de la finca de l'antiga Fàbrica Mora i, per l'altre, l'àmbit de Can Sans, situat aquest últim per sobre de la carretera N-II, entre l'avinguda de Can Sans i el conjunt d'habitatges conegut com La Marinada. Les tres parcel·les a les que es refereix aquesta Modificació es troben incloses en l'àmbit de Can Sans, i constitueixen les úniques finques resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon qualificades com a zona dins el referit àmbit de Can Sans.

La classificació actual de les parcel·les és de sòl urbà consolidat, atès que les obres d'urbanització del polígon d'actuació Can Sans-Fàbrica Mora (PA-CS2) han estat

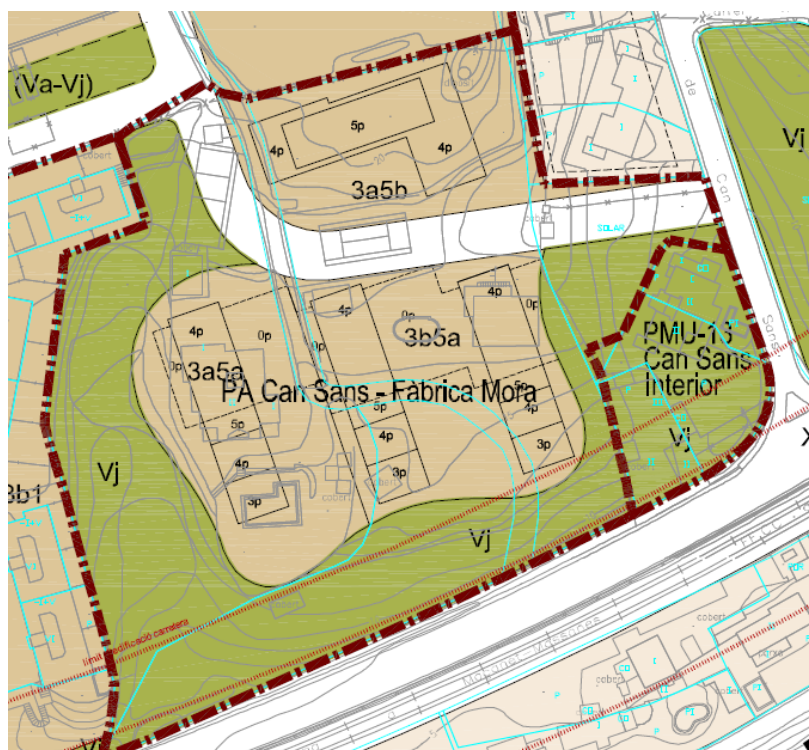
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

executades i recepcionades per l'Ajuntament, havent donat els propietaris compliment a totes les obligacions urbanístiques imposades per la legislació i el planejament vigent.

De les tres parcel·les, la 2 i la 3 es troben ja edificades. La parcel·la 1 no es troba edificada conforme a les determinacions del planejament vigent (bloc d'habitatge plurifamiliar aïllat), sinó que hi existeix un habitatge unifamiliar construït l'any 1967, que haurà de ser demolit per a l'execució de les obres de construcció d'un nou edifici conforme amb el planejament vigent.

En el següent quadre i imatge del plànol 3.2 *Qualificació i gestió del sòl* del POUM, s'identifiquen les tres parcel·les amb la respectiva clau urbanística:

Parcel·la 1	3a5a - zona de blocs aïllats, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 1
Parcel·la 2	3b5a - zona de Conjunts d'edificis de plurihabitatge, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 2
Parcel·la 3	3a5b - zona de blocs aïllats, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 3



MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

Les dades de les parcel·les són les següents:

Parcel·la 1.

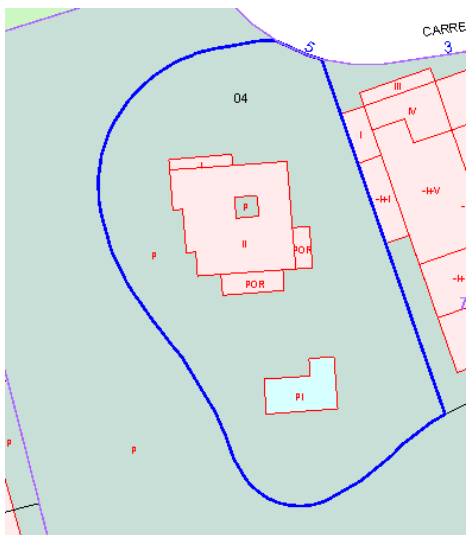
Adreça: Carretera Nacional II 96 PR 01, Àmbit Can Sans.

Ref. Cadastral 7805104DG5070N0001QR

Finca núm. 9937 del Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró

Propietari: TOZAL MAS BLAU SL.

Reproducció de la cartografia cadastral:



Parcel·la 2

Adreça: carrer del Mar núm. 1 N2-3 PR-02, Àmbit Can Sants

Ref. Cadastral: 7805105DG5070N.

Finca núm. 9939 del Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró, avui edificada i dividida en propietat horitzontal (62 entitats), amb diferents propietaris.

Reproducció de la cartografia cadastral:



Parcel·la 3

Adreça: carrer del Mar núm. 2 PR-03

Ref. Cadastral: 7907817DG5070N.

Finca núm. 9941 del Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró, avui edificada i dividida en propietat horitzontal (133 entitats), amb diferents propietaris.

Reproducció de la cartografia cadastral:



3.- Iniciativa i equip redactor

De conformitat amb l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLU), la societat titular de la Parcel·la 1, TOZAL MAS BLAU, SL, presenta aquesta proposta de Modificació del POUM a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, el qual assumeix la iniciativa pública per tramitar-la.

Els redactors d'aquest instrument són:

- Elvira Fernández Lozano, advocada. Pareja i Associats, Advocats. Col·legiada ICAB [REDACTED]
- Fernando Tortajada García, arquitecte. TR Space. Arquitectura y Urbanismo. Col·legiat COAC núm. [REDACTED].

4.- Antecedents urbanístics i planejament vigent

El **POUM de Sant Andreu de Llavaneres** (aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona el 27/01/2011, donada la conformitat al text refós el 20/09/2012, i publicat al DOGC de 5/03/2013), va delimitar el polígon d'actuació urbanística (discontinu) en sòl urbà Can Sans-Fàbrica Mora (PA-CS2).

Aquest polígon, amb la denominació polígon d'actuació PA-4 "Can Sans – Fàbrica Mora", havia estat delimitat anteriorment per la **Modificació puntual Normes Subsidiàries de Planejament de Sant Andreu de Llavaneres als àmbits de Can Sans – Fàbrica Mora**, aprovada definitivament per acord de la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona el 30/04/2008, i publicada al DOGC de 10/07/2008.

La referida Modificació de les Normes Subsidiàries va ser tramitada de forma paral·lela al POUM, i aprovada definitivament tres anys abans, de manera que, a l'entrada en vigor del POUM, en 2013, ja s'havia portat a terme l'execució del polígon, pel sistema de reparcel·lació per compensació, i fins i tot s'havia portat a terme l'edificació de les parcel·les 2 i 3 de l'àmbit de Can Sans.

Concretament, el desenvolupament del sector es va dur a terme mitjançant les següents actuacions:

- Aprovació del **Projecte de reparcel·lació voluntària** per acord de la Junta de Govern Local de 20/10/2008.
- Aprovació del **Projecte d'urbanització** per acord per acord de la Junta de Govern Local de 19/02/2009, que va ser executat.
- En compliment de l'establert en l'article 11.1.23 de les Normes urbanístiques de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries, els propietaris de les tres parcel·les qualificades per aquell instrument com a subzona de volumetria específica 12e "Can Sans" van presentar davant l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres un document conjunt d'Unitat Mínima de Projecte, a nivell d'avantprojecte edificatori, previ a les llicències d'edificació, per garantir el desenvolupament unitari dels edificis. Aquest document, denominat **Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte del PA-4 discontinu Can Sans-**

Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans (en endavant **PD-UMP**) va ser aprovat per acord de la Junta de Govern Local de data 27/12/2010.

- Pel que fa a l'edificació, les parcel·les resultants 2 i 3 de l'àmbit de Can Sans van ser edificades a l'empara de les llicències d'obres majors atorgades per acords de la Junta de Govern Local de dates 5/07/2010 (exp. 61/2010) i de 27/06/2011 (exp. 132/2010), respectivament, de conformitat amb les determinacions de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries i del **PD-UMP**. La parcel·la 1 es troba actualment sense edificar, tot i que encara existeix una edificació unifamiliar dels anys 60 disconforme amb les previsions del planejament vigent.

En aquest context, pel que fa al polígon d'actuació Can Sans-Fàbrica Mora, el POUM va incorporar les determinacions del planejament anterior, en els següents termes:

- En la fitxa corresponent al polígon d'actuació Can Sans-Fàbrica Mora PA-CS2 (que coincideix exactament amb el polígon PA-4 de la Modificació de Normes Subsidiàries) es deixa constància que aquest àmbit ja s'havia executat, tot fent referència a l'aprovació definitiva dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització.
- S'estableix, per a cadascuna de les parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació aprovat, una qualificació específica, tot incorporant en el Títol Vè de les Normes Urbanístiques del POUM (en endavant, NN.UU.) la seva regulació quant a condicions de parcel·lació i edificació (coincident amb la de la Modificació de les Normes Subsidiàries de 2008). Aquestes qualificacions són les següents:

3a5a - zona de blocs aïllats, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 1 – Article 154 NN.UU.

3a5b - zona de blocs aïllats, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 3 – Article 154 NN.UU.

3b5a - zona de Conjunts d'edificis de plurihabitatge, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 2 – Article 155 NN.UU.

3b5b - zona de Conjunts d'edificis de plurihabitatge, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Fàbrica Mora - Article 155 NN.UU.
--

Aquestes qualificacions només s'apliquen, en tot el terme municipal, a les parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del polígon Can Sans – Fàbrica Mora.

- En la Disposició Final Primera de les NN.UU. del POUM s'inclou la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries en l'àmbit Can Sans – Fàbrica Mora en la relació d'instruments tramitats que resten derogats amb l'executivitat de l'aprovació del POUM, atès que aquest nou instrument de planejament general ja incorpora les seves determinacions.
- En els plànols d'ordenació detallada del POUM es recull la delimitació de zones i sistemes d'acord amb l'establert en la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de 2008 i, en les zones, els plànols d'ordenació marquen el perímetre d'ocupació de les edificacions.

D'acord amb els antecedents exposats, les determinacions de planejament aplicables a les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a (àmbit Can Sans) són les establertes en el POUM i, en especial, les condicions edificatòries contingudes en els articles 154 i 155 de les NN.UU. del POUM per a les parcel·les de l'àmbit Can Sans.

I, així mateix, és d'aplicació a aquestes subzones el PD-UMP de l'àmbit de Can Sans, que concreta l'ordenació volumètrica de les edificacions a fi de garantir el desenvolupament unitari dels edificis. En aquest sentit, l'article 154.4.3, que regula les subzones 3a5a i 3a5b, assenyala el següent:

“Malgrat no s'estableixen Unitats Mínimes de Projecte, en aquells llocs que l'edificació ha estat producte d'actuacions unitàries derivades de planejaments anteriors, les possibles substitucions futures o l'edificació dels solars actuals, s'ajustaran als criteris generals de materials, cossos sortints i rasants dels forjats que ja estan definits en l'actualitat.”

3a5a i 3a5b: Per garantir el correcte desenvolupament dels paràmetres definits per aquesta subzona, es considera que totes les edificacions s'han de desenvolupar mitjançant una Unitat Mínima de Projecte, que compregui aquestes dues subzones i la subzona 3b5a, i que es presentarà previ a les llicències d'edificació.”

Per la seva banda, l'article 155.4.3 fa una previsió anàloga per a la subzona 3b5a.

Per tant, les tres parcel·les qualificades amb les citades claus estan també subjectes a les condicions edificatòries establertes en el PD-UMP de l'àmbit de Can Sans aprovat l'any 2010.

5.- La necessitat i conveniència de la modificació proposada

Com s'ha assenyalat, la parcel·la 2 de l'àmbit de Can Sans (subzona 3b5a) es va edificar a l'empara d'una llicència atorgada l'any 2010, havent-set finalitzat la construcció l'any 2011. Per la seva banda, la parcel·la 3 (subzona 3a5b) es va edificar a l'empara d'una llicència atorgada l'any 2011, i la seva construcció va finalitzar l'any 2012.

Doncs bé, amb ocasió de l'inici dels treballs de redacció del projecte edificatori de la parcel·la 1 (subzona 3a5a) per part de la propietat, s'ha detectat que hi ha dos aspectes en els paràmetres d'edificació generals establerts pel POUM que no permeten donar compliment a les condicions volumètriques fixades en el PD-UMP de l'àmbit de Can Sans, malgrat que la voluntat del POUM va ser la de recollir per a les parcel·les 1, 2 i 3 d'aquest àmbit els paràmetres provinents de la Modificació puntual de Normes Subsidiàries de 2008, concretats en el PD-UMP, encara vigent i aplicable a les parcel·les.

Els dos aspectes en relació amb els quals es planteja la conveniència de tramitar aquesta Modificació són els següents:

a) El paràmetre d'ocupació màxima de parcel·la

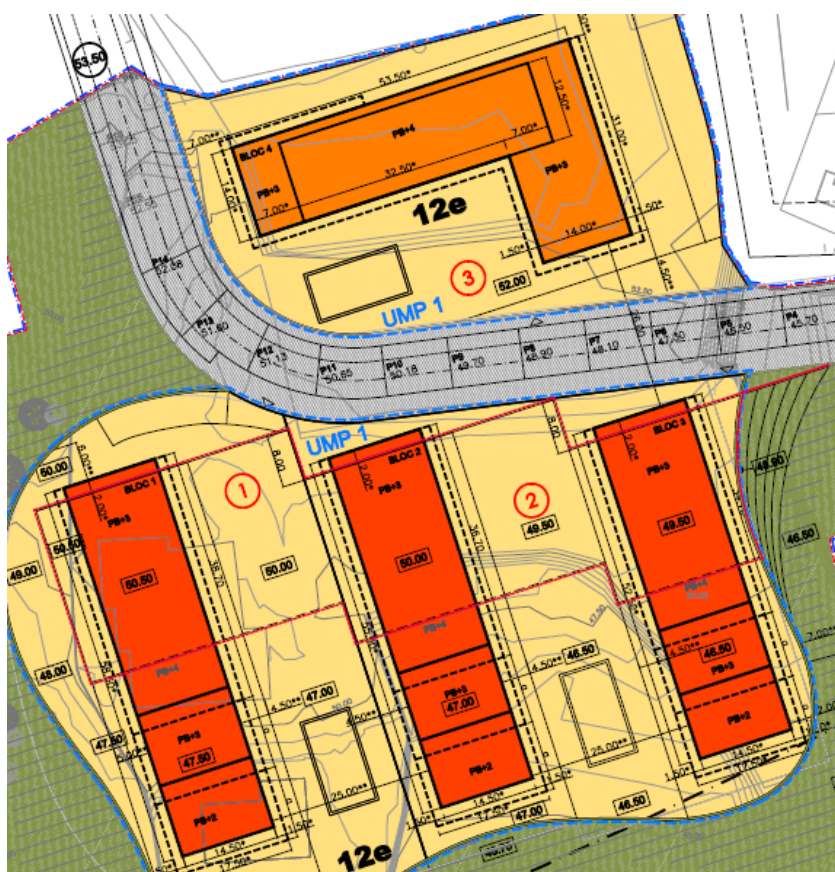
La Modificació de les Normes Subsidiàries de l'àmbit de Can Sans de l'any 2008, de la que porta causa la regulació actual en el POUM de les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a, va establir en el seu article 11.1.6, per a les tres parcel·les d'aquest àmbit, el següent paràmetre pel que fa a la posició de l'edificació:

11.1.6
Posició de
l'edificació



Per cada parcel·la s'estableixen perímetres reguladors per la ubicació dels edificis i dels cossos oberts i semitancats.
De manera justificada es pot ajustar la situació dels perímetres sempre que no distorsionin la implantació.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

Aquests perímetres reguladors es trobaven fixats en el plànol O.2a (Ordenació detallada de l'edificació) d'aquesta Modificació de Normes Subsidiàries, tal i com es mostra en la següent imatge del plànol citat, en el que la línia contínua marca el paràmetre de l'edificació i la línia discontinua el perímetre de les terrasses, a una distància de 1,50 m respecta de la línia d'edificació:



PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ

-  PERÍMETRE D'EDIFICACIÓ
-  PERÍMETRE TERRASSES

Aquesta determinació va ser recollida en la regulació de l'ordenació volumètrica continguda en la documentació gràfica del vigent PD-UMP de l'àmbit de Can Sans, amb l'objectiu de garantir el desenvolupament unitari dels edificis inclosos en el polígon.

Doncs bé, en aquest context, trobem que, per una banda, l'article 154.4.3 del POUM (*Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de blocs aïllats. Clau 3a.*) assenyalava que, amb caràcter general per a la zona 3a (i per tant, per a les subzones 3a5a i 3a5b), l'ocupació

màxima de la parcel·la és la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació:

Ocupació màxima de la parcel·la	art.245	És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació. 3a1: 50% 3a6-hp: 45%
---------------------------------	---------	--

Anàloga determinació és conté en l'article 155.4.3 per a la zona 3b, d'aplicació a la subzona 3b5a.

I, per la seva banda, l'article 245 del POUM defineix el paràmetre d'ocupació màxima en el següents termes:

article 245. Ocupació màxima de la parcel·la

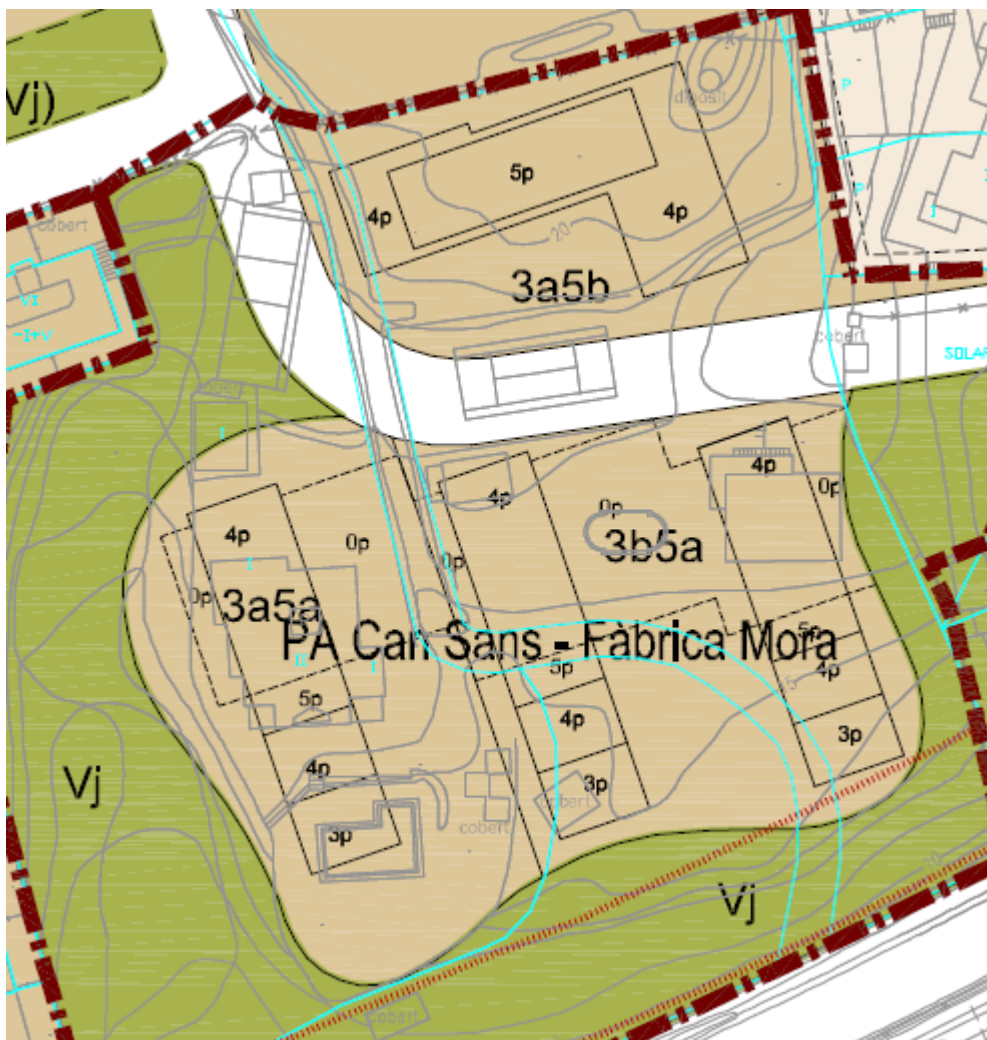
1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.

Per tant, el POUM defineix l'ocupació màxima de les parcel·les de les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a en els plànols d'ordenació, en el que es fixa el perímetre que ha d'ocupar l'edificació i els cossos sortints.

Doncs bé, en el plànol de qualificació detallada del sòl escala 1/2.000 (4.15 C06)¹, el perímetre d'ocupació que es grafia per a les referides subzones es correspon amb el d'ocupació de l'edificació segons l'ordenació detallada del polígon d'actuació previst en la Modificació de les NN.SS. de 2008 i en el vigent de l'edificació PD-UMP de l'àmbit de Can Sans, però sense incloure els cossos sortints:

¹ La referència de l'article 245.2 de les NN.UU. als plànols d'ordenació a escala 1/1.000 constitueix una errada material, atès que el POUM no incorpora plànols d'ordenació a escala 1/1.000 sinó a escala 1/2.000 (sèrie 4 "Qualificació detallada del sòl"), tal i com s'assenyala a l'article 3 de les NN.UU.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS



Aquesta determinació gràfica constitueix una errada de transcripció de l'ordenació detallada anterior de l'àmbit de Can Sans en el POUM pel que fa al perímetre d'ocupació màxima de parcel·la, atès que no inclou els cossos sortints.

I aquesta errada material té dos efectes:

- a) La parcel·la 1 (subzona 3a5a) no es pot edificar d'acord amb el vigent PD-UMP de l'àmbit de Can Sans, amb l'ordenació volumètrica de conjunt de les edificacions que s'estableix per a aquesta parcel·la i les parcel·les 2 (subzona 3a5b) i 3 (subzona 3b5a), ja construïdes. Les tres parcel·les, per tant, no tindrien un desenvolupament unitari.

- b) No es pot autoritzar mitjançant llicència un projecte edificatori de la parcel·la 1 (subclau 3a5a) que doni compliment a les determinacions del POUM i, al mateix temps, a les del vigent PD-UMP de l'àmbit de Can Sans.
- c) Els edificis construïts al 2011 a l'empara de la Modificació puntual de NN.SS. de 2008 i del vigent PD-UMP de l'àmbit de Can Sans (parcel·les 2 i 3) queden en situació de volum disconforme, atès que els cossos sortints superen el perímetre d'ocupació màxima de la parcel·la delimitat en els plànols d'ordenació del POUM.

Cap d'aquests efectes es va perseguir amb l'aprovació del POUM que, com ja s'ha assenyalat, va incorporar l'ordenació detallada dels àmbits de planejament derivat i polígons d'actuació anteriors a la seva aprovació i ja executats, com era el cas de l'àmbit de Can Sans, quina ordenació detallada s'havia establert en una Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de 2008 tramitada de forma paral·lela al POUM i aprovada definitivament poc abans.

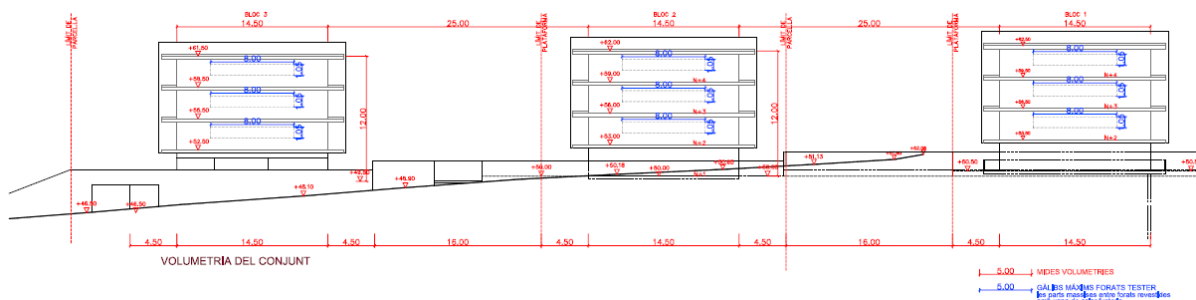
A la vista de l'exposat, resulta convenient i justificat incorporar en el POUM la modificació necessària per tal d'esmenar aquesta errada material.

b) L'alçada de les plantes dels edificis

De conformitat amb el que estableix l'article 11.1.11 les NN.UU. de la Modificació puntual de Normes subsidiàries en l'àmbit de Can Sans, la documentació gràfica del vigent PD-UMP de l'àmbit de Can Sans estableix una alçada reguladora per cada planta dels edificis de 3 m., bastant inferior a la que estableixen els articles 154.4.3 i 155.4.3 de les NN.UU. del POUM per les zones 3a i 3b, respectivament, que és de 3,5 m. en planta baixa i 3,2 m. en plantes pis.

En la següent imatge parcial del plànol O.01 del vigent PD-UMP es pot observar que l'alçada de la volumetria del conjunt d'edificis estableix una alçada reguladora de l'edificació de 12 m., a raó de 3 m. per planta:

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS



Per la seva banda, l'article 260.2 de les NN.UU. del POUM, en el que es regulen les plantes pis, estableix en el seu segon apartat una alçada mínima de les plantes pis de 2,70 m mesurats de terra a sostre:

article 260. Plantes pis

(...)

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,70 m mesurats de terra a sostre o aquella que s'estableixi específicament per la normativa sectorial pertinent (Aquesta alçada regirà per les edificacions de nova planta i/o ampliacions. Per les reformes o rehabilitacions regirà el que estableixi la normativa sectorial vigent). No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

Pel que fa a la planta baixa, l'article 258.2.b) de les NN.UU. del POUM també estableix que l'alçada mínima no pot ser inferior a 2,70 m.:

article 258. Planta baixa

(...)

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:

(...)

b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari, serà de 2,70 m per al sector residencial en edificació unifamiliar aïllada i per les

altres zones en les que l'ús dominant sigui l'unifamiliar, i de 3,50 m per la resta de les tipologies.

Aquesta alçada mínima de 2,70 m entre forjats és coherent amb l'alçada reguladora per planta pis de 3,20 m. i per planta baixa de 3,50 m. que s'estableix amb caràcter general en l'article 248 de les NN.UU. i que és aplicable també a les zones 3a i 3b (articles 154.4.3 i 155.4.3, respectivament), en el sentit que es dona un marge de 50 cm. entre plantes pis i de 80 cm. en planta baixa i primera planta per encabir el forjat, el paviment, i l'aïllant que cal incorporar entre les unitats d'ús (és a dir, entre habitatges) de conformitat amb les regles quant a estalvi d'energia i protecció front al soroll que imposen les exigències HE 1 i HR, respectivament, del Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat per Reial decret 314/2006, de 17 de març, modificades per Reial Decret 450/2022, de 14 de juny.

Tanmateix, l'aplicació del paràmetre general d'alçada mínima entre forjats de 2,70 m. prevista en els articles 258.2 i 260.2 de les NN.UU. del POUM no és coherent amb l'alçada reguladora per pis de 3 m. fixada en el vigent PD-UMP de l'àmbit de Can Sans, atès que de l'aplicació d'ambdós paràmetres en les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a resulta que l'espai en el que cal situar forjat, paviment i aïllament queda reduït a 30 cm. ($3\text{ m} - 2,70\text{ m} = 0,30\text{ m}$), el que resulta clarament insuficient.

Val a dir que la determinació d'una alçada mínima de 2,70 entre forjats de plantes amb ús d'habitatge que recull el POUM amb caràcter general deriva del fet que, a l'aprovació definitiva del POUM (any 2011), aquesta era l'alçada mínima que establia l'aleshores vigent Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Aquesta norma va ser derogada Decret 141/2012, de 30 d'octubre, que fixa l'alçada lliure mínima entre el paviment acabat i el sostre en 2,50 m, i que és la norma aplicable en l'actualitat. De fet, quan el POUM va entrar en vigor, l'any 2013, ja regia el citat Decret².

Segons el que s'ha exposat, també en aquest cas s'ha posat de relleu la conveniència que el POUM incorpori adequadament l'ordenació detallada establerta per a l'àmbit de Can Sans per les Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de 2008 i que es recull en el

² El Decret 259/2003, de 21 d'octubre, que establia les condicions d'habitabilitat dels habitatges abans del Decret 55/2009 també fixava aquesta alçada mínima en 2,5 m.

vigent PD-UMP. En conseqüència, resulta convenient i justificat incorporar en el POUM la modificació necessària per tal de corregir aquesta incoherència, tot establint per a les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a una regulació específica quant al paràmetre d'alçada mínima de les plantes entre forjats, reduint-la de 2,70 m a 2,50 m., per tal de permetre mantenir la *ratio* de 50 cm entre aquesta alçada i l'alçada reguladora de 3 m. per planta fixada en el PD-UMP.

Aquest ajust, com s'ha assenyalat, no comporta cap incompliment de les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges de nova construcció establertes en l'Annex 1 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, que fixa l'alçada lliure mínima entre el paviment acabat i el sostre en 2,50 m.

6.- Objectius i descripció de la proposta de modificació

6.1.- Objectius de la proposta de modificació

Com ja s'ha indicat, l'objectiu de la Modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres que es planteja consisteix en incorporar ajustos puntuals en dos paràmetres edificatoris concrets del POUM per tal de corregir els errors i incoherències que es van produir en la incorporació al POUM de l'ordenació detallada de l'àmbit de Can Sans que s'havia establert la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries d'aquest àmbit, de 2008, i que actualment es troba reflectida en el *Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte del PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans* (PD-UMP) aprovat per la Junta de Govern Local en data 27/12/2010, poc abans de l'aprovació definitiva del POUM.

Aquest objectiu es concreta, únicament, en l'ajust dels següents paràmetres en relació amb les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a:

- L'ocupació màxima de parcel·la, per permetre que en aquestes subzones incorpori el perímetre de les terrasses que s'assenyala en el vigent PD-UMP.
- L'alçada mínima de les plantes entre forjats, reduint-la en aquestes subzones de 2,70 m a 2,50 m., per tal de permetre mantenir la *ratio* de 50 cm entre aquesta alçada i l'alçada reguladora de 3 m. per planta fixada en el PD-UMP, que no es modifica.

6.2.- Descripció de la proposta de modificació

La present Modificació proposa incorporar els ajustos descrits en les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a de l'àmbit de Can Sans en els termes següents:

a) Paràmetre d'ocupació màxima

Es proposa incorporar els següents paràgrafs en els apartats relatius al paràmetre d'ocupació màxima de parcel·la dels articles 154.4.3 i 155.4.3 de les Normes urbanístiques del POUM, en els que s'estableix com a condició específica per a les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a que l'ocupació màxima de les parcel·les no és la que s'estableix en els plànols d'ordenació, sinó la que s'estableixi en el Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte que, en el cas d'aquestes subzones, és el PD-UMP aprovat l'any 2010:

Article 154.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 245	<p>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.</p> <p>3a1: 50%</p> <p>3a5a: La que s'estableix en el Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte vigent per a aquesta subzona.</p> <p>3a5b: La que s'estableix en el Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte vigent per a aquesta subzona.</p> <p>3a6-hp: 45%</p>

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

Article 155.

“4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge.

Clau 3b

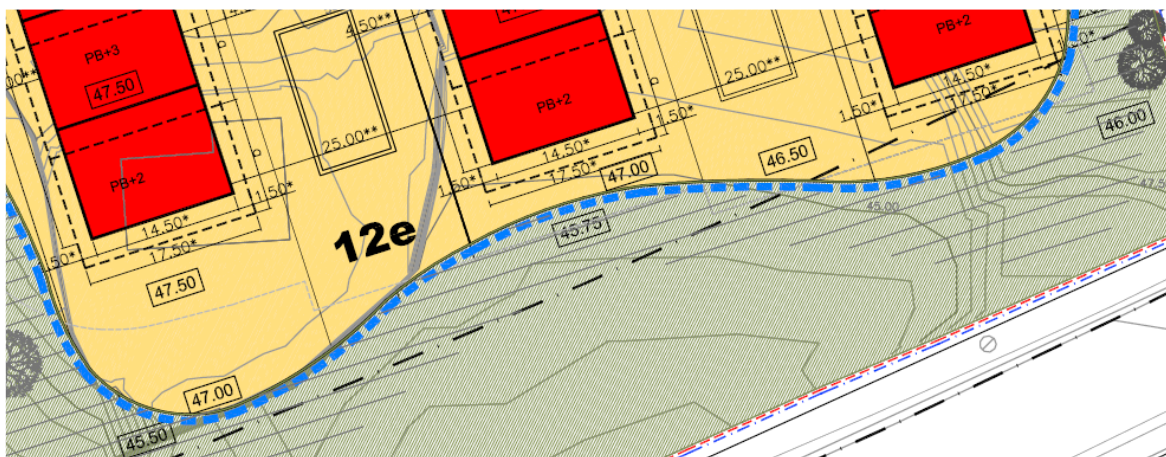
Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 245	<p>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.</p> <p>3b1: 50%.</p> <p>3b5a: La que s'estableix en el Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte vigent per a aquesta subzona.</p> <p>3b6a: 45%.</p> <p>3b6b: 45%.</p> <p>3b8a: 40%.</p> <p>3b8b: 40%.</p> <p>3b8c: 45%.</p> <p>3b8d: 40%.</p> <p>3b8e: 40%.</p> <p>3b7: La que s'estableixi al PMUOV en funció de l'edificabilitat màxima, l'alçada màxima, les separacions als límits i el manteniment dels arbres existents segons les normes generals del POUM.</p>

Així mateix, en la normativa de la Modificació es precisa que el Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte aplicable a les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a és el corresponent a l'antic PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans aprovat per acord de la Junta de Govern Local de data 27/12/2010. Per a una major seguretat jurídica, s'incorporen com Annex d'aquesta Modificació els plànols I.02 i O.01 del citat Projecte, en els que es grafien els perímetres de l'edificació i de les terrasses dels edificis, així com l'ordenació volumètrica establerta.

Finalment, cal assenyalar, en relació amb aquesta proposta de modificació, que en el PD-UMP aprovat l'any 2010 es justifica degudament que el perímetre d'ocupació dels edificis (que inclou edificació i terrasses) resta fora de la línia límit d'edificació relativa a la

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

carretera N-II, tal i com es pot apreciar en la imatge del plànol d'informació I.02 del citat PD-UMP, que s'incorpora com Annex:



- UMP 1** ÀMBIT UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE UMP-1
- · — LÍMIT AFECTACIÓ CARRETERA N-II
- PERÍMETRE D'EDIFICACIÓ
- PERÍMETRE TERRASSES

b) Paràmetre d'alçada mínima de les plantes entre forjats

Es proposa incorporar els següents paràgrafs en els articles 154.4.4 i 155.4.4 de les NN.UU. del POUM, dins els apartats relatius als paràmetres “Planta baixa” i “Plantes pis”, que es refereixen, respectivament, als paràmetre d'alçada mínima de les plantes regulat en els articles 258 (plantes baixes) i l'article 260 (plantes pis), tot precisant com a condició específica que l'alçada mínima en aquestes subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a és de 2,5 m.:

Article 154

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

Paràmetre	Cond. gal.	Condicions particulars
Planta baixa	Art. 258	Segons NNUU generals. 3a5a: 2,50 m. 3a5b: 2,50 m.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Plantes pis	Art. 260	Segons NNUU generals. 3a5a: 2,50 m. 3a5b: 2,50 m.

Article 155.

“4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge.

Clau 3b.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Planta baixa	Art. 258	Segons NNUU generals. 3b5a: 2,50 m.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Plantes pis	Art. 260	Segons NNUU generals. 3b5a: 2,50 m.

7.- Justificació jurídica

La present Modificació es formula i es tramita de conformitat amb el que estableix el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010 (en endavant TRLU), i el Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant, RLU).

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

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

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

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

- Memòria
- Normes urbanístiques
- Document compresiu (article 8.5 del TRLU)
- Annex: Plànols I.02 i O.01 del Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte del PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans aprovat per acord de la Junta de Govern Local de data 27/12/2010.

Tenint en consideració el limitat abast d'aquesta Modificació, que només proposa l'ajust puntual de dos paràmetres edificatoris, no s'inclouen els següents documents:

- Informe ambiental, atès que els sòls qualificats amb les subclaus 3a5a, 3a5b i 3b5a se situen en un entorn de sòl urbà consolidat per la urbanització i l'edificació sobre el que la Modificació no produeix cap incidència ambiental.
- Memòria social, atès que no resulta necessari definir els objectius de producció d'habitatge de protecció pública, en no alterar-se l'actual destí dels sòls qualificats amb les subclaus 3a5a, 3a5b i 3b5a a l'ús d'habitatge de renda lliure.
- L'avaluació econòmica i financera, atès que els ajustos en els paràmetres edificatoris de referència no constitueixen ni comporten cap actuació d'execució que hagi de ser objecte de valoració econòmica. Tampoc resulta necessari incorporar un informe de sostenibilitat econòmica, atès que la Modificació no té cap incidència en les finances públiques de les administracions.
- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, per quant la Modificació no té cap incidència sobre la mobilitat de l'entorn de l'àmbit de Can Sans.

La Modificació tampoc no inclou plànols d'informació ni d'ordenació atès que no proposa cap canvi en la documentació gràfica del POUM. No obstant, s'inclouen com a Annex de la Modificació els plànols I.02 i O.01 del vigent Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte del PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans aprovat per la Junta de Govern Local en data 27/12/2010, al que es remet el nou redactat proposat per als articles 154.4.3 i 155.4.3 de les Normes del POUM. En aquests plànols apareixen grafiats els perímetres de l'edificació i de les terrasses dels edificis, així com l'ordenació volumètrica, que tenen caràcter normatiu per a les parcel·les qualificades amb les subclaus 3a5a, 3a5b i 3b5a.

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

Finalment, no cal fer cap previsió en termes d'execució de la Modificació, atès que no es preveu cap actuació que requereixi d'una execució específica. Les tres parcel·les de l'àmbit de Can Sans ja tenen la condició de solar, per quant els propietaris del polígon d'actuació en el que se situen han donat compliment a les obligacions que els imposava la legislació i el planejament urbanístic. Els ajustos puntuals que es proposen en els paràmetres d'ocupació de la parcel·la i d'alçada de les plantes pis seran objecte d'aplicació en l'atorgament de la futura llicència d'edificació de la Parcel·la 1 i, en el seu cas, de futures llicències d'edificació per a la modificació o substitució de les edificacions existents en les parcel·les 2 i 3.

8.- Participació ciutadana

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

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

II. NORMES URBANÍSTIQUES

NORMES URBANÍSTIQUES

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

La present Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres (POUM) té per objecte incorporar ajustos puntuals en els paràmetres d'ocupació màxima de parcel·la i d'alçada mínima de les plantes entre forjats, aplicables a les parcel·les edificables de l'àmbit de Can Sans.

Article 2. Àmbit

L'àmbit de la Modificació de POUM està constituït pels sòls del polígon d'actuació Can Sans-Fàbrica Mora (PA-CS2) amb les següents qualificacions urbanístiques:

- Zona de blocs aïllats, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 1 (clau 3a5a).
- Zona de blocs aïllats, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 3 (clau 3a5b).
- Zona de Conjunts d'edificis de plurihabitatge, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 2 (clau 3b5a).

Article 3. Contingut

Aquesta Modificació de POUM està formada pels següents documents:

- I.- Memòria de l'ordenació.
- II.- Normes urbanístiques.
- III.- Document comprensiu.
- IV.- ANNEX : Plànols I.02 i O.01 del Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte del PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans aprovat per acord de la Junta de Govern Local de data 27/12/2010.

Article 3. Modificació dels articles 154.4.3 i 155.4.3 de les Normes urbanístiques del POUM pel que fa al paràmetre d'ocupació màxima de la parcel·la

3.1. S'incorpora en l'article 154.4.3 de les Normes urbanístiques del POUM "*Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de blocs aïllats. Clau 3a*" dos paràgrafs en els que s'estableix com a condició específica per a les subzones 3a5a i 3a5b que l'ocupació màxima de la parcel·la és la que s'estableix en el vigent Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte.

Per tant, l'article 154.4.3 de les Normes urbanístiques del POUM en l'apartat que regula el paràmetre d'ocupació màxima de les parcel·les queda redactat com segueix:

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 245	<p>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.</p> <p>3a1: 50%</p> <p>3a5a: La que s'estableix en el Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte vigent per a aquesta subzona.</p> <p>3a5b: La que s'estableix en el Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte vigent per a aquesta subzona.</p> <p>3a6-hp: 45%</p>

3.2. S'incorpora en l'article 155.4.3 de les Normes urbanístiques del POUM "*Paràmetres referits a la parcel·la de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b*" un paràgraf en el que s'estableix com a condició específica per a la subzona 3b5a que l'ocupació màxima de la parcel·la és la que s'estableix en el vigent Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte.

Per tant, l'article 155.4.3 de les Normes urbanístiques del POUM en l'apartat que regula el paràmetre d'ocupació màxima de les parcel·les queda redactat com segueix:

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 245	<p>És la que s'estableix en els plànols d'ordenació mitjançant la posició precisa de l'edificació.</p> <p>3b1: 50%.</p> <p>3b5a: La que s'estableix en el Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte vigent per a aquesta subzona.</p> <p>3b6a: 45%.</p> <p>3b6b: 45%.</p> <p>3b8a: 40%.</p> <p>3b8b: 40%.</p> <p>3b8c: 45%.</p> <p>3b8d: 40%.</p> <p>3b8e: 40%.</p> <p>3b7: La que s'estableixi al PMUOV en funció de l'edificabilitat màxima, l'alçada màxima, les separacions als límits i el manteniment dels arbres existents segons les normes generals del POUM.</p>

3.3. El projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte vigent per a les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a és el corresponent a l'antic PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans, aprovat per acord de la Junta de Govern Local de data 27/12/2010, del que aquesta Modificació incorpora com Annex els plànols I.02 i O.01.

Article 4. Modificació dels articles 154.4.4 i 155.4.4 de les Normes urbanístiques del POUM pel que fa al paràmetre d'alçada mínima de les plantes pis

4.1. S'incorporen en l'article 154.4.4 de les Normes urbanístiques del POUM “Paràmetres referits a l'edificació de la zona de blocs aïllats. Clau 3a” dos paràgrafs en els que s'estableix com a condició específica per a les subzones 3a5a i 3a5b que el paràmetre d'alçada mínima de les plantes baixa i pis entre forjats regulats, respectivament, en els articles 258 i 260, és de 2,5 m.

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 6 DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, PER A L'AJUST DELS PARÀMETRES DE LES SUBZONES 3a5a, 3a5b i 3b5a DE L'ÀMBIT DE CAN SANS

Per tant, l'article 154.4.4 de les Normes urbanístiques del POUM en els apartats que regulen el paràmetre d'alçada de les plantes baixa i pis queda redactat com segueix:

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Planta baixa	Art. 258	Segons NNUU generals. 3a5a: 2,50 m. 3a5b: 2,50 m.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Plantes pis	Art. 260	Segons NNUU generals. 3a5a: 2,50 m. 3a5b: 2,50 m.

4.2. S'incorpora en l'article 155.4.4 de les Normes urbanístiques del POUM “Paràmetres referits a l'edificació de la zona de conjunts d'edificis de plurihabitatge. Clau 3b” un paràgraf en el que s'estableix com a condició específica per a la subzona 3b5a que el paràmetre d'alçada mínima de les plantes baixa i pis entre forjats regulats, respectivament, en els articles 258 i 260, és de 2,5 m.

Per tant, l'article 155.4.4 de les Normes urbanístiques del POUM en els apartats que regulen el paràmetre d'alçada de les plantes baixa i pis queda redactat com segueix:

Article 155.

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

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Planta baixa	Art. 258	Segons NNUU generals. 3b5a: 2,50 m.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Plantes pis	Art. 260	Segons NNUU generals. 3b5a: 2,50 m.

III. DOCUMENT COMPRENSIU

L'objectiu de la Modificació del POUM de Sant Andreu de Llavaneres que es planteja consisteix en ajustar dos aspectes puntuals dels paràmetres edificatoris de la zona de blocs aïllats, subzones Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 1 (clau 3a5a) i Parcel·la 3 (clau 3a5b), i de la zona Conjunts d'edificis de plurihabitatge, subzona Can Sans – Fàbrica Mora. Àmbit Can Sans. Parcel·la 2 (clau 3b5a).

Aquests ajustos tenen per finalitat fer coherent l'ordenació urbanística del POUM en relació amb les tres parcel·les de sòl urbà consolidat que constitueixen aquestes subzones amb el vigent Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte en el que es troben incloses, que és del PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans aprovat per la Junta de Govern Local en data 27/12/2010.

Els aspectes que són objecte d'ajust en la present Modificació en relació amb les subzones 3a5a, 3a5b i 3b5a són els següents:

- L'ocupació màxima de parcel·la, per permetre que en aquestes subzones incorpori el perímetre de les terrasses que s'assenyala en el vigent Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte.
- L'alçada mínima de les plantes baixa i pis entre forjats (articles 258 i 260 de les NN.UU. del POUM), reduint-la en aquestes subzones de 2,70 m a 2,50 m., per tal de permetre mantenir la *ratio* de 50 cm entre aquesta alçada i l'alçada reguladora de 3 m. per planta fixada en el vigent Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte.

IV. ANNEX

Plànols I.02 i O.01 del Projecte de desenvolupament de la Unitat Mínima de Projecte del PA-4 discontinu Can Sans-Fàbrica Mora en l'àmbit de Can Sans aprovat per acord de la Junta de Govern Local de data 27/12/2010



- ÀMBIT DE MODIFICACIÓ
- QUALIFICACIÓ
- POLÍGON D'ACTUACIÓ
- ÀMBIT UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE UMP-1
- LÍMIT AFECTACIÓ CARRETERA N-II
- 3 PARCEL·LARI
- 47.2 COTES RASANTS
- ◀ ACCESSOS APARCAMENTS
- SERVITUT D'ÚS PÚBLIC

PARÀMETRES DE L'EDIFICACIÓ

- PERÍMETRE D'EDIFICACIÓ
- PERÍMETRE TERRASSES
- PLATAFORMES D'ANIVELLACIÓ
- * MIDA MÀXIMA
- ** MIDA MÍNIMA

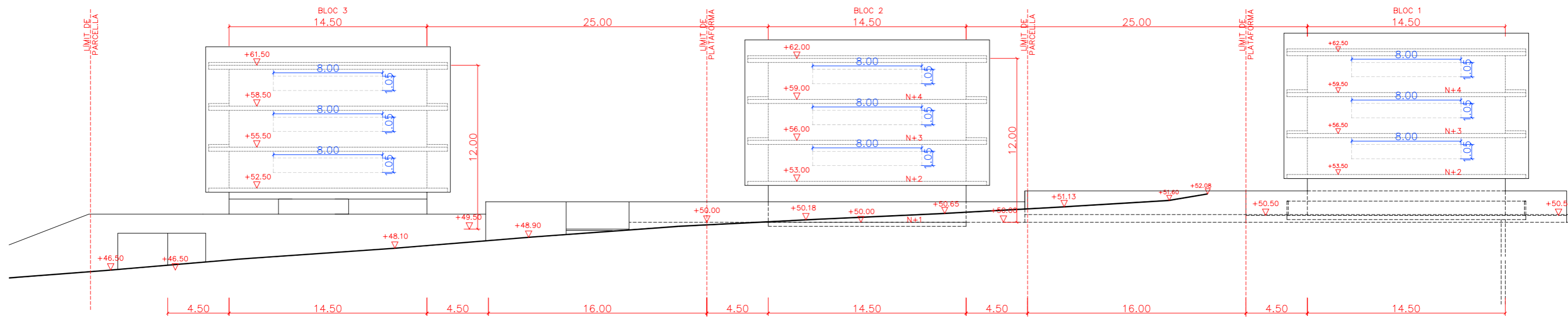
PROPOSTA DE PLANEJAMENT

- SÒL PÚBLIC**
- SISTEMES
- SV** VIARI
 - V** ZONA VERDA

SÒL PRIVAT

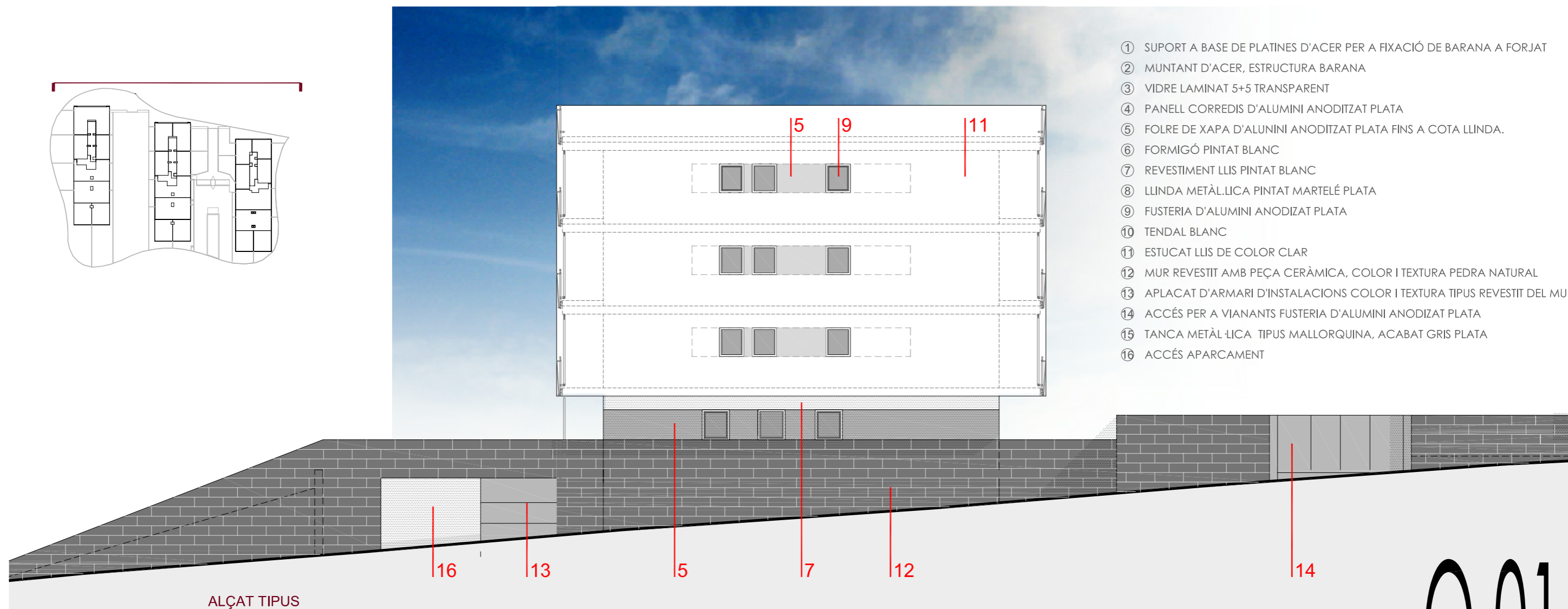
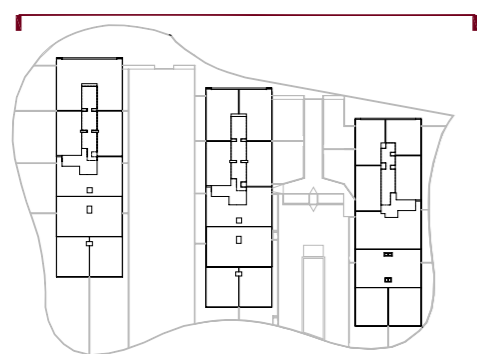
- ZONES
- 12e** VOLUMETRIA ESPECÍFICA CAN SANS
 - SERVITUT D'ÚS PÚBLIC

1.02



VOLUMETRIA DEL CONJUNT

5.00 MIDES VOLUMETRIES
 5.00 GÀLIBS MÀXIMS FORATS TESTER
 les parts massises entre forats revestides
 amb xapa de color fusteria



ALÇAT TIPUS

- ① SUPORT A BASE DE PLATINES D'ACER PER A FIXACIÓ DE BARANA A FORJAT
- ② MUNTANT D'ACER, ESTRUCTURA BARANA
- ③ VIDRE LAMINAT 5+5 TRANSPARENT
- ④ PANELL CORREDIS D'ALUMINI ANODITZAT PLATA
- ⑤ FOLRE DE XAPA D'ALUMINI ANODITZAT PLATA FINS A COTA LLINDA.
- ⑥ FORMIGÓ PINTAT BLANC
- ⑦ REVESTIMENT LLIS PINTAT BLANC
- ⑧ LLINDA METÀL·LICA PINTAT MARTELÉ PLATA
- ⑨ FUSTERIA D'ALUMINI ANODITZAT PLATA
- ⑩ TENDAL BLANC
- ⑪ ESTUCAT LLIS DE COLOR CLAR
- ⑫ MUR REVESTIT AMB PEÇA CERÀMICA. COLOR I TEXTURA PEDRA NATURAL
- ⑬ APLACAT D'ARMARI D'INSTAL·LACIONS COLOR I TEXTURA TIPUS REVESTIT DEL MUR
- ⑭ ACCÉS PER A VIANANTS FUSTERIA D'ALUMINI ANODITZAT PLATA
- ⑮ TANCA METÀL·LICA TIPUS MALLORQUINA, ACABAT GRIS PLATA
- ⑯ ACCÉS APARCAMENT

0.01