



Ajuntament de
**Sant Andreu
de Llavaneres**

Urbanisme

**MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 16 de les NORMES URBANÍSTIQUES del
POUM (MpPOUM-16) de SANT ANDREU DE LLAVANERES relativa a
la MILLORA PAISATGÍSTICA en els àmbits de l'EDIFICACIÓ AÏLLADA**

(articles 242, 245, 246, 249, 250, 251, 254, 259 i 268)

Maig 2026

Aprovat inicialment pel Ple
de l'Ajuntament en sessió
ordinària celebrada el dia
26 de maig de 2026.

Firmado por JOSEP LLUIS
VALENTIN MARTINEZ - DNI
***9253** (TCAT) el día
29/05/2026 con un
certificado emitido por EC-
SectorPublic



ÍNDEX del document de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NN.UU del POUM (MpPOUM-16).

I. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1. Objecte de la MpPOUM-16	3
2. Iniciativa i redacció del document de la MpPOUM-16.....	3
3. Marc legal.....	3
4. Antecedents.....	3
5. Planejament vigent	5
6. Àmbit d'actuació de la MpPOUM-16	5
II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.....	6
1. Objectius i motius de la MpPOUM-16	6
2. Proposta i justificació sobre la regulació de l'ocupació màxima de la parcel·la.....	7
3. Proposta i justificació d'una millor implantació de l'edificació aïllada	13
4. Justificació jurídica.....	27
III. NORMES URBANÍSTIQUES.....	28
Article 1. Objecte de la modificació.....	28
Article 2. Àmbit de la modificació.....	28
Article 3. Documents de la modificació.....	28
Article 4. Modificació de l'article 242	26
Article 5. Modificació de l'article 245.....	29
Article 6. Modificació de l'article 246.....	30
Article 7. Modificació de l'article 249.....	30
Article 8. Modificació de l'article 250.....	30
Article 9. Modificació de l'article 251.....	31
Article 10. Modificació de l'apartat 2 de l'article 254	32
Article 11. Modificació de l'article 259.....	32
Article 12. Modificació de l'apartat 7 de l'article 268	33
IV. DOCUMENT COMPRENSIU.....	35
V. ANNEX GRÀFIC NORMATIU.....	40

I. MEMÒRIA INFORMATIVA.

1. Objecte de la MpPOUM-16.

Aquesta modificació puntual del POUM (d'ara en endavant MpPOUM-16) té tres objectius principals:

- a) Endreçar continguts entre articles referents a l'ocupació màxima de parcel·la i ampliar la regulació fent-la més precisa.
- b) Ajustar i ampliar redactats dels articles referents a la implantació de les noves edificacions aïllades per una millor integració paisatgística en terrenys amb més pendent amb un càlcul més precís del sostre edificable urbanístic i nombre de plantes.
- c) Elaborar uns gràfics normatius per ampliar i clarificar l'aplicació del nou articulat proposat.

2. Iniciativa i redacció del document de la MpPOUM-16.

La iniciativa d'aquesta MpPOUM-16 és de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, procedint a la tramitació corresponent de l'encàrrec de la seva redacció a l'arquitecta-urbanista Montserrat Hosta, treballant conjuntament amb els tècnics municipals.

3. Marc legal.

Aquesta modificació puntual de les normes urbanístiques parteix del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres aprovat definitivament el 27 de gener del 2011 i publicat el 5 de març del 2013, i s'emmarca legalment amb la normativa bàsica de l'actual Text refós de la Llei d'Urbanisme del DL 1/2010 i les seves successives modificacions i actualitzacions, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme segons Decret 203/2006.

4. Antecedents.

4.1. Aprovació inicial parcial i post-posada.

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en data 30 de juliol de 2024 va aprovar inicialment la *Modificació puntual nº 9 del Pla d'Ordenació urbanística municipal de Sant Andreu de Llavaneres per a l'ajust de la redacció dels articles 245, 246 i 257 de les Normes urbanístiques.*

Aquesta modificació puntual tractava de dues temàtiques:

- a) Completar la definició i regulació dels criteris sobre la reducció de l'ocupació màxima de l'edificació respecte de la parcel·la amb relació al pendent, establerts en els articles 245 i 246 de les Normes Urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres – d'ara en endavant NNUU-POUM.
- b) Regular la implantació d'edificacions auxiliars dels centres de transformació elèctrica en una posició d'accés directe des del carrer o dels espais lliures, mitjançant la modificació de l'article 257 de les NN.UU.

L'aprovació provisional d'aquest document de data 17 de desembre de 2024 va excloure la primera temàtica referent a la regulació de l'ocupació màxima de parcel·la amb relació al pendent, per una millora en l'estudi tècnic dels seus continguts i propostes, i així posposar l'aprovació d'aquesta temàtica a través

d'un altre document de modificació puntual separat. Finalment la modificació puntual nº 9 s'aprova definitivament el 13 de maig de 2025, fent referència només a la implantació dels centres de transformació elèctrica.

4.2. Informe tècnic previ a aquesta MpPOUM-16.

En relació a l'anterior apartat, i a conseqüència de les al·legacions interposades en el procediment de la MpPOUM nº 9 esmentada, que va excloure la temàtica de l'ocupació màxima de la parcel·la amb relació al pendent, l'Ajuntament decideix encarregar un informe tècnic específic previ per aprofundir més en aquesta temàtica més delicada i complexa, abans d'afrontar la nova modificació puntual prevista a tramitar posteriorment.

Aquest informe parteix dels continguts del document de la MpPOUM nº 9 aprovada inicialment, referent als articles 245 *Ocupació màxima de parcel·la* i 246 *Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat*, però també tracta altres temàtiques relacionades amb la implantació de l'edificació en parcel·les amb cert pendent, i per tant analitza acuradament altres articles del mateix capítol sobre paràmetres referits a la parcel·la, amb l'objectiu de millorar el resultat paisatgístic en la implantació de noves edificacions en parcel·les amb cert pendent.

L'informe es va elaborar i presentar en data 5 de desembre de 2025, i el seu contingut permet un diàleg previ amb els tècnics de l'Ajuntament, ampliant la modificació d'alguns articles més dels proposats inicialment, i que van més enllà dels temes estrictes que es volien modificar inicialment, segons el següent:

- Proposa el nom de la *MpPOUM-16 per una millora paisatgística en les edificacions aïllades* perquè integri l'objectiu i interès públic, com aspecte prioritari i justificatiu de la proposta de la MpPOUM-16-
- Analitza i acota l'àmbit d'aplicació de la nova modificació puntual a les zones d'edificació aïllada clau 5, i amplia la normativa referent a com i quan s'ha d'aportar la documentació que justifiqui la implantació de l'edificació en parcel·les amb pendent.
- Es proposa millorar la regulació precisa de com calcular el pendent d'una parcel·la i flexibilitzar l'àmbit del càlcul del pendent de parcel·les més grans i irregulars, vinculat més en l'àmbit concret on es pretén implantar la nova edificació.
- Millorar la regulació del càlcul del sostre edificable relacionat amb quina part de l'edificació té condició de planta baixa i planta soterrani, i amplia la manera de calcular el sostre edificable quan es produeixen patis de llum en plantes soterranis de les edificacions amb unes proporcions concretes, podent-se assimilar l'aplicació dels paràmetres a patis de llum en planta baixa o planta pis de les edificacions d'habitatge aïllat de la zona 5.
- Proposa flexibilitzar els paràmetres dels intervals dels pendents de la parcel·la o àmbit d'actuació relacionada amb l'edificació, per aplicar la reducció o no de l'ocupació de la parcel·la, per facilitar el projecte i la justificació en l'aplicació de la nova normativa.
- Proposa flexibilitzar els paràmetres dels moviments de terres admesos en una parcel·la i simplificar algun redactat, ampliant la modificació d'alguns articles més respecte dels inicialment proposats.

- Proposa integrar esquemes gràfics per una millor comprensió de l'aplicació pràctica dels nous redactats de l'articulat.

5. Planejament vigent.

El planejament vigent específic i previ a aquesta MpPOUM-16 és el contingut dels següents articles de les Normes urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres aprovat el 27 de gener de 2011:

- Article 242. *Edificabilitat màxima de parcel·la*
- article 245. *Ocupació màxima de la parcel·la*
- article 246. *Espai lliure de parcel·la i protecció de l'arbrat*
- article 249. *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la*
- article 250. *Nombre de plantes referit a la parcel·la*
- article 251. *Planta baixa referida a la parcel·la*
- article 254. *Adaptació topogràfica del terreny*
- article 259. *Planta soterrani*
- article 268. *Patis de llum o celoberts*

Els primers set articles són de la secció 4^a *Definició de paràmetres referits a la parcel·la* i els dos darrers de la secció 5^a *Definició de paràmetres referits a l'edificació*, seccions dins del capítol 3er *Paràmetres que regulen l'edificació* del títol VII *Paràmetres comuns d'ordenació i ús* de les Normes urbanístiques del POUM. El contingut i regulació d'aquests articles vigents, es detallen i descriuen més endavant en la Memòria de l'ordenació quan s'expliquen i es justifiquen els canvis que es proposen, que en algun cas afecta només a algun paràgraf, i no a tot l'article, motiu que en la Memòria d'ordenació es precisa amb detall el redactat vigent i el proposat, per una millor comprensió del document, i finalment trobem en el document final comprensiu uns quadres comparatius per a cada article modificat, entre el vigent i el modificat.

Per altre costat, també es té en compte en aquesta MpPOUM-16 el plànol d'ordenació de la qualificació urbanística vigent del POUM, per acotar i justificar l'abast d'aquesta MpPOUM-16.

6. Àmbit d'actuació de la MpPOUM-16.

El paràmetre d'ordenació de *l'ocupació màxima de la parcel·la*, és un paràmetre definit en l'article 245, i pràcticament totes les zones tenen aquest paràmetre, encara que es regula de maneres diferents:

- En normativa, a la zona corresponent segons el paràmetre del percentatge d'ocupació de l'edificació en relació a la superfície de la parcel·la, o
- En els plànols, segons l'ordenació de detall on es grafia l'edificació, i per tant permet deduir l'ocupació màxima de parcel·la a partir del perímetre o gàlib màxim de l'edificació grafiada.

Analitzats els objectius de la proposta bàsica que afronta aquesta MpPOUM-16, i analitzats els àmbits dels assentaments urbans del territori municipal de Sant Andreu de Llavaneres, i d'acord amb l'informe previ abans esmentat, aquesta MpPOUM-16 està clarament dirigida al control de la implantació de les

edificacions aïllades d'habitatge unifamiliar i bifamiliar, que d'acord amb les qualificacions del POUM de Sant Andreu de Llavaneres correspon a totes les subzones de la zona 5 *Habitatge aïllat*.

Però també altres zones com la zona 3 *Edificació en ordenació oberta*, o la zona 4 *Habitatge agrupat*, o la zona 8 *Terciari i dotacions privades*, poden ubicar-se en terrenys amb fort pendent, i per tant podrien ser objecte també d'aquesta MpPOUM-16. Però si analitzem els plànols d'ordenació detallada del POUM, la majoria d'aquestes zones provenen de planejaments derivats que han estudiat i proposat de manera justificada la implantació de les edificacions, i la majoria són precisament ordenacions detallades on l'ocupació de l'edificació ve regulada en els plànols del POUM, perquè s'ha integrat un planejament derivat anterior, i per tant no es poden reduir ocupacions de l'edificació amb relació al pendent d'una parcel·la, perquè ve definida ja en el plànol d'ordenació de detall.

Per altre costat, aquestes zones esmentades (3, 4 i 8), tindran uns drets edificables concrets fixats pel POUM o el seu planejament derivat pendent. Analitzat amb detall el plànol 3 de la qualificació urbanística del POUM, totes aquestes zones provenen d'un planejament derivat refós en el POUM, o estan entre parèntesi, per estar incloses dins d'un àmbit de planejament derivat pendent, que concreti els seus paràmetres d'ordenació de detall en la subzona corresponent que determini posteriorment. Per tant l'ocupació màxima de l'edificació és la que proposa els plànols d'ordenació de detall degudament justificada amb les seccions i plantes corresponents, provinent d'un planejament derivat anterior o es proposarà en un planejament derivat a desenvolupar, motiu que tampoc té sentit l'aplicació de la nova norma en aquestes zones o subzones, que es pretén regular amb aquesta MpPOUM-16.

Per tot allò explicat, es justifica que aquesta MpPOUM-16 afecta directament a les noves edificacions de totes les zones 5 d'*Habitatge aïllat*, que estan delimitades en el POUM, provinguin o no d'un planejament derivat anterior, tenint en compte que amb relació a la zona 8 *Terciari i dotacions*, puntualment en el sòl no urbanitzable del POUM ja es preveu la condició d'elaborar i aprovar un *Pla de millora urbana d'ordenació de volums* (PMUOV), per justificar la correcta implantació de les edificacions quan la parcel·la té un cert pendent.

II. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ.

1. OBJECTIUS I MOTIUS de la modificació puntual del POUM nº 16.

1.1. Referent a l'ocupació màxima de la parcel·la.

L'aplicació pràctica dels articles 245 *Ocupació màxima de la parcel·la* i 246 *Espai lliure de parcel·la i protecció de l'arbrat* vigents tenen mancances i desajustos que cal resoldre:

- Desordre en la regulació normativa, ja que es proposa la reducció de l'ocupació màxima de la parcel·la segons el pendent d'aquesta, en l'apartat 5 de l'article anterior 246 que es titula *Espai lliure de parcel·la i protecció de l'arbrat*, títol que no conté el paràmetre objecte de la regulació.
- L'actual regulació deixa inedificables parcel·les incloses en actuacions urbanístiques integrades i executades, anul·lant l'aprofitament urbanístic.

- No està regulada una metodologia pràctica i precisa de com calcular el pendent d'una parcel·la, i es fa necessari quan es fan restriccions en l'ocupació màxima de la parcel·la, que depenen del seu pendent, i com es preveu aquest càlcul.

1.2. Referent a la implantació de les edificacions aïllades amb relació al terreny i amb la pròpia arquitectura.

L'actual normativa no és prou precisa, però tampoc prou flexible en la implantació de les noves edificacions d'habitatge aïllat, alhora que hi alguna contradicció entre articles. Cal una regulació més clara i precisa referent a la situació de la planta soterrani i planta baixa amb relació al terreny definitiu que es proposa en l'entorn de la nova edificació, així com precisar millor i flexibilitzar els marges regulats referents a les modificacions topogràfiques admeses en la parcel·la. També convé tenir en compte les diferents casuístiques dels patis de llum de les edificacions com elements integrats a l'arquitectura, donant més qualitat al projecte arquitectònic, i no només el seu caràcter funcional.

1.3. Donar coherència normativa a altres articles que tenen relació amb l'anterior objectiu.

Quan es regulen condicions referents als paràmetres d'edificació de la planta baixa, planta soterrani i patis de llum, es relacionen directament amb el paràmetre bàsic de l'edificabilitat o sostre edificable d'una parcel·la, de com i quan computen o no les plantes soterrani i els diferents tipus de patis de llum. En aquest sentit, cal donar coherència entre els diferents articles de la mateixa normativa, i per tant procedir a ajustar-los o modificar-los.

2. MODIFICACIÓ DELS ARTICLES 245 I 246. CONSIDERACIONS, JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA SOBRE LA REGULACIÓ DE L'OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA AMB RELACIÓ AL PENDENT.

2.1. Redactat de l'actual articulat.

Els articles i paràgrafs que es modifiquen i tenen a veure amb l'ocupació màxima de parcel·la són els següents:

Article 245. Ocupació màxima de la parcel·la.

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

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

Aquest darrer apartat 5 et remet a l'article següent **246 Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat**, i es relaciona directament amb el seu paràgraf 5 que es transcriu a continuació:

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

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

2.2. Consideracions a l'articulat vigent.

a) Desordre en la regulació normativa.

La regulació sobre condicions directes referents a l'ocupació màxima de l'edificació d'una parcel·la segons el seu pendent, ha d'estar en l'article **245 Ocupació màxima de la parcel·la**, i no en l'article següent **246 Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat**, que no té relació directa amb el seu títol. Qualsevol tècnic que vulgui saber quina ocupació màxima pot tenir una nova edificació a projectar i a construir, ha d'anar a buscar els paràmetres precisos de la zona o subzona, i l'article general que regula l'ocupació màxima de la parcel·la. Per tant el concepte paramètric de reducció de l'ocupació de la parcel·la en funció del pendent, ha d'estar en l'article **245 Ocupació màxima de la parcel·la**.

b) Mancança de regulació normativa per calcular el pendent d'una parcel·la.

Una condició paramètrica com proposa l'actual paràgraf 246.5, que reduïda l'ocupació màxima en funció del pendent, i tenint en compte la diversitat de les formes i superfícies d'una parcel·la, tant en la seva geometria en planta com en les seccions diverses, es fa necessària una metodologia del càlcul del pendent d'una parcel·la que englobi aquesta diversitat que podem trobar en totes les zones 5 d'edificació aïllada. Actualment els tècnics de l'Ajuntament de Llanerers utilitzen una metodologia de càlcul que afecta a la totalitat d'una parcel·la, i en la majoria de casos té una lògica de relació entre la superfície i forma de la parcel·la amb l'ocupació en planta de la nova edificació. Però en parcel·les grans l'ocupació efectiva de l'edificació, a la pràctica correspon a un percentatge baix respecte a la superfície de la parcel·la, i una part important de la parcel·la no té relació amb l'àmbit on es pretén ubicar la nova construcció.

Aquesta metodologia que actualment s'està utilitzant no està regulada normativament, i quan afecta directament a aquest paràmetre de l'ocupació màxima de parcel·la, pot arribar a condicionar de manera notòria al projecte arquitectònic finalista que un propietari o promotor pretén, i per tant pot ser objecte de litigi si la metodologia de càlcul no està regulada de manera clara i precisa, de com i en quina part de la parcel·la es calcula aquest pendent del terreny que pot condicionar el paràmetre de l'ocupació màxima de l'edificació. Per tant, es proposa incorporar normativament aquesta metodologia de càlcul que actualment ja s'està utilitzant i té molta lògica i precisió tècnica.

Per altre costat, seria convenient afegir alguna condició més a l'articulat per a millorar la seguretat jurídica de la proposta, indicant la referència de la cartografia oficial a utilitzar.

c) Parcel·les inedificables a raó d'un pendent superior al 50% i regularització dels intervals entre pendents.

Aquesta regulació del darrer paràgraf de l'apartat 5 de l'actual article 246 sobre la casuística de inedificabilitat d'una parcel·la, sobrepassa els límits paramètrics graduals que es poden regular per disminuir l'ocupació de l'edificació en una parcel·la, ja que és una proposta que pot arribar a eliminar l'aprofitament urbanístic d'una parcel·la, temàtica absolutament desajustada en normativa urbanística, ja que inicialment estem regulant condicions sobre un paràmetre que no és bàsic, com l'ocupació màxima de la parcel·la, i que pot condicionar una volumetria concreta, però en cap cas pot afectar de manera dràstica o restrictiva al paràmetre bàsic del sostre edificable màxim d'una parcel·la, amb l'opció de poder ser eliminat. Qualsevol condició que afecta al paràmetre bàsic del sostre edificable màxim d'una parcel·la o edificabilitat màxima de parcel·la, hauria d'estar en l'article corresponent a aquest paràmetre bàsic vinculat directament a l'aprofitament d'una parcel·la, actual article 242 *Edificabilitat màxima d'una parcel·la* de les NNUU, i no a un paràmetre que admet condicions de flexibilitat en la volumetria resultant finalista, com el que es pretén a través del paràmetre de *l'ocupació màxima de la parcel·la*.

Aquesta possibilitat d'eliminar dràsticament l'aprofitament d'una parcel·la, també és contradictòria i alhora inacceptable en termes jurídics, quan una parcel·la ha estat sotmesa a un procés de gestió urbanística de repartiment equitatiu de drets i deures, on s'adjudica inevitablement el dret d'un aprofitament urbanístic, encara que aquest pugui ser condicionat en part pel pendent de la parcel·la, o àmbit on es pretén implantar una nova edificació.

Per tant la nova proposta ha d'eliminar l'opció que una parcel·la sigui inedificable per raó del seu pendent, i proposar uns nous intervals que relacionin el pendent de la parcel·la en l'àmbit on s'implanta la nova edificació i la reducció del paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la.

Tenint en compte que en aquest apartat 5 de l'article 246 vigent només hi ha un interval per reduir l'ocupació màxima, que és el que està entre un 30% i un 50% de pendent que es redueix l'ocupació un 50%, es fa una nova proposta que tingui més intervals i per tant més flexibilitat, i a partir de la lògica senzilla de paràmetres relacionats amb les desenes.

d) Flexibilitat en l'àmbit del càlcul del pendent en una gran parcel·la.

S'ha fet una prospecció dels diferents paràmetres de parcel·la mínima que tenen les diferents *subzones 5 d'habitatge aïllat*, i tècnicament es considera una suficientment gran als efectes de poder reduir l'àmbit d'aplicació del càlcul del pendent d'una parcel·la, les parcel·les amb subzona *5b Habitatge aïllat en parcel·la mitjana*, amb una parcel·la mínima genèrica de 800 m². Si en aquestes parcel·les s'aplica en caràcter genèric el corresponent paràmetre de l'ocupació màxima, que és el 20% amb 160 m² d'ocupació (16 m x 10 m hipotètic), i s'amplia el seu perímetre d'ocupació hipotètica en 3 m al voltant de l'edificació i 5 m en la part del front a carrer (24 m x 16 m), d'acord amb les distàncies mínimes respecte dels límits de parcel·la, passem a un perímetre d'afectació genèrica amb una superfície aproximada d'uns 384 m², i per tant ens queden uns 416 m² de parcel·la molt lliure d'edificació, més d'un 50% de la parcel·la, que no entra en l'exercici del moviment de terres per a la implantació de la nova edificació.

Fet aquest exercici teòric aproximat, en aquestes zones 5b de parcel·les mitjanes trobem subzones amb parcel·les mínimes entre 700 m² i 1.044 m². Aleshores per poder regular aquesta flexibilitat de que el càlcul del pendent de la parcel·la es pot aplicar a un àmbit més reduït, referit directament a l'entorn de la nova edificació que es projecte i proposa, prendríem la condició de que la parcel·la sigui igual o major als 700 m². Aquesta condició es regularà en un nou apartat afegit nº 6 del nou article 245 *Ocupació màxima de la parcel·la*.

e) Conveniència de nova regulació complementària per coherència tècnica i més seguretat jurídica de la proposta.

És convenient indicar quina cartografia oficial s'ha d'utilitzar pel càlcul del pendent, així com indicar que tots els projectes de nova edificació de la *zona 5 d'habitatge aïllat* han de tenir un apartat en la seva documentació de la Memòria referent a l'ocupació màxima de la parcel·la, i allà fer referència o justificar quina és l'ocupació màxima de la parcel·la, d'acord amb la nova regulació normativa.

També és convenient fer referència al desenvolupament del planejament derivat en àmbits que tenen cert pendent, on han de justificar la correcta implantació paisatgística de les edificacions en relació a l'ocupació màxima proposada en l'ordenació de detall, a partir del sostre edificable a situar en tot l'àmbit del sector de planejament, i tenint en compte els articles referents als límits paramètrics per a la consideració de planta baixa o planta soterrani, per una coherència normativa en el marc del POUM. Aquesta observació es refereix als sectors de planejament que inclouen indicativament zones 3 *Edificació en ordenació oberta*, o zona 4 *Habitatge agrupat*, o zona 8 *Terciari i dotacions privades*, ja que la zona 5 *Habitatge aïllat* ja ve regulat directament en l'article 245, que es proposa modificar.

2.3. Nova proposta de regulació normativa referent a la reducció de l'ocupació màxima d'una parcel·la segons el pendent del terreny.

Tenint en compte les consideracions anteriors es proposa el següent:

- a) **Eliminació del paràgraf 5 de l'article 246** *Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat*, i regular la reducció de l'ocupació màxima de la parcel·la segons el pendent, en l'article anterior 245 *Ocupació màxima de parcel·la*, regulació que quedarà substituïda per l'actual paràgraf 5 d'aquest article. En el refós de les normes urbanístiques, una vegada aprovada aquesta modificació, en aquest apartat 5 de l'article 246 que s'elimina apareixerà entre parèntesis *anul·lat*.
- b) **Substituir l'apartat 5 de l'article 245** ajustant el contingut inicial del percentatge del pendent per reduir parcialment l'ocupació màxima de la parcel·la, donant més opcions i flexibilitat a les diferents casuístiques de parcel·les que hi ha, i per tant introduir nous intervals relacionats amb el percentatge de pendent en la lògica fàcil de les desenes per simplificar la proposta i eliminar la proposta actual que en més del 50% de pendent sigui inedificable o perdi tot l'aprofitament. La nova proposta justificada per tot l'exposat anteriorment és la següent:

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

- *Parcel·les amb pendent inferior al 30% no es redueix el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la fixada en la normativa de cada zona.*
 - *Parcel·les amb pendent entre el 30% i 40% es redueix un 30% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.*
 - *Parcel·les amb pendent entre el 40% i 50% es redueix un 40% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.*
 - *Parcel·les amb pendent del 50% o més es redueix un 50% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.*
- c) **Afegir un nou paràgraf 6 a l'article 245** que doni opcions a les parcel·les de 700 m² o més, a que el càlcul del pendent es faci sobre un àmbit parcial de la parcel·la, vinculat a l'àmbit d'actuació de la nova edificació, segons el següent redactat:
- 6. En parcel·les de 700 m² de superfície o més, el càlcul del percentatge del pendent opcionalment es podrà restringir sobre l'àmbit d'actuació on s'implanta la nova edificació, que es determinarà segons un perímetre quadrilàter format per unes línies paral·leles a 4 m de distància dels costats de la nova edificació. (Veure figura nº 1 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació puntual)**
- d) **Afegir un nou paràgraf 7 a l'article 245** que indiqui que el càlcul del pendent es fa sobre la cartografia oficial a escala 1:1.000 del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, o una cartografia amb corbes de nivell equidistants d'1 metre com a concepte de mínima precisió cartogràfica i elaborada per un tècnic competent i degudament visat pel seu col·legi professional. Introduir la metodologia del càlcul del pendent que ja està aplicant l'Ajuntament. Es proposa el nou apartat 7 segons el següent redactat:
- 7. Per calcular el pendent de la parcel·la o àmbit que correspongui d'acord amb l'apartat anterior, es farà sobre la cartografia oficial a escala 1:1.000 del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, o una cartografia amb corbes de nivell equidistants d'1 metre, com a concepte de mínima precisió cartogràfica, elaborada per un tècnic competent i degudament visat pel seu col·legi professional. La metodologia per a calcular aquest pendent està regulada i explicada en la figura nº 1 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació puntual.**
- e) **Afegir un nou paràgraf 8 a l'article 245** referent a la documentació complementària que justifiqui el compliment del que està regulat en aquest article, segons el següent redactat:
- 8. Quan en una parcel·la de la zona 5 Habitatge aïllat es pretengui fer una nova edificació o ampliació de l'existent, i estigui inclosa en el plànol oficial de pendents superior al 20% de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (veure FIGURA 7 de l'annex normatiu d'aquesta modificació del POUM), la Memòria del projecte haurà d'incloure un apartat que justifiqui l'ocupació màxima de l'edificació respecte a la parcel·la que li correspon, d'acord amb els anteriors apartats. En cap cas es pot tramitar una llicència prèvia de moviments de terres sense aquesta documentació inclosa en el projecte objecte de la llicència d'obres.**

f) **Afegir un nou paràgraf relacionat amb els nous planejaments derivats**, als efectes de l'aplicació dels nous paràmetres que aquesta MpPUM-16 introdueix amb relació a plantes semi-soterrades i altres preceptes relacionats amb la implantació de noves edificacions.

9. Els nous planejaments derivats hauran de projectar la implantació i ocupació de les noves edificacions justificant el paisatge urbà resultant i tenint en compte la metodologia del càlcul del sostre edificable de cada unitat d'edificació segons el tipus d'ordenació de l'edificació, amb la documentació necessària per aquesta justificació.

2.4. Redactat del nou article 245.

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

2. *L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.*

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

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

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

- *Parcel·les amb pendent inferior al 30% no es redueix el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la fixada en la normativa de cada zona.*
- *Parcel·les amb pendent entre el 30% i 40% es redueix un 30% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.*
- *Parcel·les amb pendent entre el 40% i 50% es redueix un 40% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.*
- *Parcel·les amb pendent del 50% o més es redueix un 50% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.*

6. *En parcel·les de 700 m² de superfície o més, el càlcul del percentatge del pendent opcionalment es podrà restringir sobre l'àmbit d'actuació on s'implanta la nova edificació, que es determinarà segons un perímetre quadrilàter format per unes línies paral·leles a 4 m de distància dels costats de la nova edificació. (Veure l'esquema i criteri de la figura nº 1 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).*

7. *Per calcular el pendent de la parcel·la o àmbit que correspongui d'acord amb l'apartat anterior, es farà sobre la cartografia oficial a escala 1:1.000 del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, o una cartografia amb corbes de nivell equidistants d'1 metre, com a concepte de mínima precisió cartogràfica, elaborada per un tècnic competent i degudament visat pel seu col·legi professional. La*

metodologia per a calcular aquest pendent està regulada i explicada en la figura nº 1 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació puntual del POUM.

8. Quan en una parcel·la de la zona 5 Habitatge aïllat es pretengui fer una nova edificació o ampliació de l'existent, i estigui inclosa en el plànol oficial de pendents superior al 20% de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (veure FIGURA 7 de l'annex normatiu d'aquesta modificació del POUM), la Memòria del projecte haurà d'incloure un apartat específic que justifiqui l'ocupació màxima de l'edificació respecte a la parcel·la que li correspon, d'acord amb els anteriors apartats. En cap cas es pot tramitar una llicència prèvia de moviments de terres sense aquesta documentació inclosa en el projecte objecte de la llicència d'obres.

9. Els nous planejaments derivats hauran de projectar la implantació i ocupació de les noves edificacions justificant el paisatge urbà resultant i tenint en compte la metodologia del càlcul del sostre edificable de cada unitat d'edificació segons el tipus d'ordenació de l'edificació, amb la documentació necessària per aquesta justificació.

3. PROPOSTA I JUSTIFICACIÓ D'UNA MILLORA PAISATGÍSTICA EN LA IMPLANTACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.

Sobre aquesta temàtica per una millora paisatgística en la implantació de les edificacions de la zona 5 d'habitatge aïllat, i complementària per relacionar-se també amb la temàtica anterior sobre l'ocupació màxima d'una parcel·la, es proposa modificar i ajustar els següents articles de la secció IV *Paràmetres referits a la parcel·la* del capítol III *Definició de paràmetres que regulen l'edificació* del títol VII *Paràmetres comuns d'ordenació i ús*:

- Article 242. *Edificabilitat màxima de parcel·la* (paràmetre que només s'ajusta per coherència amb els altres)
- Article 249. *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.*
- Article 250. *Nombre de plantes referit a la parcel·la.*
- Article 251. *Planta baixa referida a la parcel·la.*
- Article 254. *Adaptació topogràfica del terreny*

Finalment, per donar coherència als anteriors articles també s'ajusta i s'amplien alguns apartats de l'article 259 *Planta soterrani*, i s'amplia l'apartat 7 de l'article 268 referent als *Patis de llum i celoberts*, per completar la regulació de casuístiques on els patis de llum poden no computar sostre, ambdós articles de la secció V *Paràmetres referits a l'edificació* del mateix capítol i títol que els anteriors articles.

Aquests articles que es modifiquen s'explicaran i justificaran en aquesta Memòria d'ordenació amb un ordre diferent al numèric i segons els apartats següents, per una millor comprensió dels nous continguts que es proposen.

3.1. Modificació de l'article 251 *Planta baixa referida a la parcel·la*.

Aquest paràmetre és el principal quan es vol regular la implantació d'una edificació amb relació a una parcel·la, ja que la planta soterrani sempre és la que està sota la planta baixa, i una vegada queda situada la planta baixa, també el paràmetre del nombre màxim de plantes hi té relació. Per tant s'amplia i es

modifica la seva redacció, ja que trobem alguns desajustos o contradiccions en el mateix article i respecte dels altres articles que s'hi relacionen.

a) Redactat vigent de l'article 251 *Planta baixa referida a la parcel·la.*

1. *Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM.*
2. *La part de la planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1,00 m del nivell exterior del terreny. Tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.*

b) Consideracions a l'actual redactat.

El primer apartat s'entén que es regula per a parcel·les amb poc pendent, situant el paviment de planta baixa a una distància que no supera 1 m la cota del terreny exterior transformat i definitiu que envolta l'edificació, mentre que el segon paràgraf, quan utilitza el concepte de *planta semi-soterrada*, entenem que es tracta d'una parcel·la amb pendent on part d'una planta semi-soterrada té condició de planta baixa i l'altra part té condició de soterrani.

El primer paràgraf es regula a partir de la cota del paviment de la planta baixa, i el segon paràgraf es regula a partir de la cota del sostre de la planta semisoterrada, ambdues cotes amb referència al terreny exterior. Això pot crear disfuncions, i caldria unificar la regulació prenent de referència una d'aquestes dues cotes per determinar quina part d'una planta té la condició de planta baixa. Per sobre el sostre de la planta semisoterrada tenim el gruix del forjat fins arribar al paviment de la planta immediatament a sobre, per tant es pot deduir que en el segon paràgraf de l'article vigent, si es pren de referència el paviment de la planta immediatament a sobre de la planta semi-soterrada, tindriem una distància aproximada de 1,30 m respecte el terreny exterior, per determinar que a partir d'aquesta cota una part de la planta semi-soterrada tindria condició de planta baixa.

El treball sobre la *Guia de referència per a l'elaboració de les normes urbanístiques d'un POUM* que es va fer l'any 2011 a partir d'un conveni entre COAC, Diputació de Barcelona, Direcció General d'Urbanisme i altres administracions públiques, va fixar per terrenys amb cert pendent, on inevitablement trobem plantes semi-soterrades, el límit de la distància màxima de 1,5 m entre la cota del paviment de la planta baixa i el terreny exterior a l'edificació aïllada. L'esborrany de decret que actualment està treballant la Generalitat de Catalunya sobre la *Estandardització d'usos, paràmetres i qualificacions urbanístiques*, també està prenent aquesta distància límit d' 1,5 m per terrenys amb pendent, entre la cota del paviment d'una planta respecte al terreny exterior o en el cas d'una planta semi-soterrada, entre la diagonal teòrica entre un extrem i l'altre de la cota del paviment de la planta que està a sobre i la cota del paviment de la planta que està a sota, per determinar quina part és planta baixa o computa sostre edificable, i quina part és planta soterrani i no computa.

Així doncs, es proposa mantenir l'actual apartat 1 de l'article vigent, i en el mateix apartat afegir un nou paràgraf per donar més flexibilitat al projecte arquitectònic en la casuística dels terrenys amb cert pendent, possibilitant que aquesta distància entre la cota del paviment de la planta baixa i el terreny

exterior pugui arribar puntualment a 1,5 m, i així estalviar moviments de terres forçats i innecessaris per arribar a complir el manteniment estricte inicial de la distància d' 1 m.

Amb relació al segon apartat 2 de l'article s'ha de redactar de nou per tenir certa coherència amb el primer apartat que es proposa ampliar, i sempre prendre de referència la cota del paviment de la planta baixa i no el sostre de la planta semi-soterrada. Es proposa prendre de referència la distància genèrica del 1,5 m entre la cota del paviment de la planta superior i la diagonal teòrica de la planta semisoterrada o soterrada pels costats. Per una millor aplicació pràctica es proposen esquemes gràfics comprensius en el nou annex gràfic normatiu adjunt a aquesta MpPOUM-16, d'acord amb la redacció final que es proposa en l'apartat següent c).

Per altre costat també es té en compte, si segons el projecte que es redacta, part de la planta soterrani té condició d'habitabilitat, aleshores aquesta part també computaria sostre edificable.

c) Nova proposta de l'article 251 *Planta baixa referida a la parcel·la.*

Per tant es manté la norma general, que és l'habitual de les edificacions aïllades i que és la del vigent apartat 1, on la planta baixa es situa com a màxim a una distància d'1 m respecte al terreny exterior en contacte amb les façanes, i per donar més flexibilitat en els terrenys amb pendent es proposa afegir a continuació un altre paràgraf en el mateix apartat 1, per aquesta casuística on puntualment aquesta distància pot arribar a 1,5 m.

I en l'apartat 2, s'elimina la referència a la cota del sostre d'una planta semi-soterrada perquè s'unifica la referència amb relació a la cota del paviment de la planta superior a la semi-soterrada, i es modifica íntegrament l'apartat 2 concretant d'una manera més precisa i clara, quina part de la planta semi-soterrada té la consideració de planta baixa, i quina part té la consideració de planta soterrani, aspecte fonamental alhora de calcular el sostre edificable, ja que la planta baixa computa sostre edificable i la planta soterrani no. En aquest cas s'introdueix un gràfic en el nou annex normatiu gràfic que aquesta MpPOUM aporta.

S'afegeixen 2 paràgrafs més per aclariments en relació al còmput del sostre edificable i el còmput del nombre màxim de plantes.

El nou redactat és el següent, on s'indiquen amb negreta els canvis introduïts:

Article 251. Planta baixa referida a la parcel·la.

- 1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM. **En terrenys amb pendent aquesta distància entre la cota de l'espai lliure de parcel·la en contacte amb les façanes de l'edifici i el paviment de la planta baixa, puntualment pot arribar com a màxim fins a 1,5 m.***
- 2. **Per calcular la part de la planta semi-soterrada amb front a carrer, pati o espai lliure de parcel·la, que tindrà la condició de planta baixa i per tant computarà sostre edificable, serà el definit per la línia vertical situada a 1,5 m o més des del paviment de la planta superior fins a creuar-se en secció amb la línia diagonal teòrica (a-b) entre la cota més alta del paviment superior (a) en el***

fons de la planta semisoterrada en condició de soterrani, i la cota més baixa (b) del paviment de la part que és planta baixa amb contacte directe amb l'espai lliure o carrer. (veure figura 2 i 4 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).

- 3. Als efectes del càlcul del sostre edificable d'una planta semi-soterrada, la part que té consideració de planta baixa computa sostre edificable i la part que té condició de soterrani no computa, amb les excepcions de l'article 259.3.**
- 4. Aquesta condició de planta baixa en una planta semi-soterrada també es tindrà en compte als efectes d'aplicar el paràmetre del nombre màxim de plantes que es regula en cada subzona, tenint en compte les particularitats regulades en l'anterior article 250 Nombre de plantes referit a la parcel·la.**

3.2. Modificació de l'article 250 Nombre de plantes referit a la parcel·la.

a) Redactat vigent de l'article 250 Nombre de plantes referit a la parcel·la.

- 1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.**
- 2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.**
- 3. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.**

b) Consideracions a l'actual redactat.

Quan analitzem les zones 5 d'habitatge aïllat, només trobem la subzona 5a3 que s'admet PB+2, mentre que a totes les altres subzones de la zona 5 sempre és PB+1, i tenint en compte alhora que actualment les poques parcel·les qualificades amb subzona 5a3 estan edificades, s'ha de tenir present que pràcticament totes les properes llicències d'obres en zones 5 seran per edificacions de PB+1pis.

El segon apartat de l'actual article 250 regula la casuística dels terrenys amb pendent de manera que el nombre de plantes es comptabilitza a partir de quan una planta té la consideració de planta baixa, i sumant el nombre de plantes pis permès. Com que en l'apartat 3.1.c anterior es proposa regular l'article 251 *Planta baixa referida a la parcel·la*, de manera que a partir de que el paviment d'una planta sobresurt 1,5 m respecte el terreny exterior definitiu, aquesta té la consideració de planta baixa, vol dir que en terrenys amb pendent, també a partir d'aquesta cota es comptabilitzarà poder situar només una planta pis.

Prenent altre cop la referència del treball sobre la *Guia de referència per a l'elaboració de les normes urbanístiques d'un POUM* que es va fer l'any 2011, i l'esborrany de decret que actualment està treballant la Generalitat de Catalunya sobre la *Estandardització d'usos, paràmetres i qualificacions urbanístiques*, en terrenys amb pendent es vol donar més flexibilitat al projecte arquitectònic pel còmput del nombre de plantes d'una edificació, amb relació al terreny exterior i definitiu que envolta l'edificació. Es considera que en les façanes sobre un cert pendent on lateralment s'ha d'esgraonar l'edificació, sigui en edificació aïllada o en edificació alineada a carrer, puntualment es pot considerar que la planta sobre la planta baixa té consideració de primer pis, quan la cota del paviment de la planta baixa se situa a partir de 2 m des de la cota exterior del terreny, carrer o pati d'illa. El cas que ens ocupa, al tractar-se d'edificació aïllada d'habitatge, es proposa comptabilitzar la planta pis a partir que el paviment de la planta baixa se situa a 2 m del terreny exterior i definitiu de l'espai lliure de parcel·la, malgrat el còmput de l'edificabilitat en planta baixa és a partir que el paviment d'aquesta planta baixa es situa a 1,5 m.

Es fa aquesta consideració diferenciada, en concepte de proporcions en les façanes arquitectòniques de les edificacions aïllades, perquè si el paviment de la planta baixa sobresurt puntualment 1,5 m del terreny exterior, vol dir també que una part de la planta baixa pot quedar semisoterrada, i resulta molt estricte visualitzar en façana una planta pis situada només a 1,5 m del terreny exterior, motiu que als efectes del còmput del nombre de plantes es dona la flexibilitat que aquesta distància sigui com a màxim 2 m. En canvi pel còmput de sostre edificable de la planta baixa, aquesta computa sostre edificable quan el seu paviment sobre surt 1,5 m o més del terreny exterior, perquè en aquest cas es té en compte el concepte de l'aprofitament urbanístic relacionat amb la llum natural que pot tenir una planta, i no la composició de la façana d'una edificació, com és el cas del còmput de plantes.

L'altre aspecte a tenir en compte i a diferenciar la manera de computar el sostre edificable d'una edificació i la manera de calcular el nombre de plantes, és el cas quan s'accedeix amb rampa a una planta pràcticament soterrani, on la cota exterior del terreny lògicament està a cota de la planta on s'accedeix lateralment amb el vehicle, i per tant aquesta rampa s'endinsa tota en l'espai lliure de parcel·la, i els efectes del nombre màxim de plantes des de l'exterior de la parcel·la o des del carrer aquesta planta no es visualitza com a tal en el còmput del nombre de plantes. Per tant, una part haurà de computar sostre d'acord amb el nou article 251, però als efectes del càlcul del nombre de plantes aquesta planta amb ús d'aparcament no comptabilitzarà.

Una altra situació que ens trobem en l'edificació aïllada, és quan tenim l'edificació d'una planta destinada a aparcament alineada a carrer o retirada 3, 4 o 5 m, segons paràmetres mínims a distància a carrer, i soterrada o mig soterrada en els laterals, i per tant aquest cos edificat tindrà condició de planta baixa. Aquest front edificat ha de complir el paràmetre del nombre màxim de plantes, i si és el cas habitual de que els laterals estan completament soterrats, lateralment la planta pis pot tenir condició de planta baixa, i per tant la seva planta pis en el lateral podria resultar planta segon pis en la part frontal al carrer. Per aquest motiu per complir el paràmetre nombre màxim de plantes en la part enfront al carrer, la darrera planta per sobre la planta pis des del carrer, s'haurà de retirar com a mínim 3 metres. Per entendre aquesta proposta, s'explica com a similitud, quan en edificació alineada a vial, el pati posterior està en una cota

molt més baixa que el carrer, i perquè des del pati no es visualitzi una planta més a la regulada, també es retira 3 m la darrera planta admesa i comptabilitzada des del carrer.

I finalment als efectes paisatgístics convé introduir un nou paràgraf general, amb una condició relacionada amb tot el que s'ha explicat anteriorment referent al concepte de *nombre màxim de plantes aparent* des de la visual enfrontada al pendent d'un terreny o àmbit, proposant que en terrenys en pendent, com que l'edificació es pot esgraonar des dels laterals complint les condicions de situació de la planta baixa, aquest esglaonament tingui el límit. El límit seria aplicar que el nombre màxim de plantes aparent, en cap cas pot sobrepassar una planta més de la regulada en normativa.

c) Nova proposta de l'article 250 Nombre de plantes referit a la parcel·la.

Fetes les anteriors consideracions s'afegeixen quatre apartats més a aquest article 250, fent referència a les figures de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació puntual del POUM.

- 1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.*
- 2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.*
- 3. Al efectes del càlcul del nombre de plantes, la planta baixa o planta soterrani, o part d'aquestes, passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior definitiu i el paviment de la planta immediatament a sobre és superior a 2 m, independentment del còmput del sostre edificable de la planta baixa i part de la planta soterrani segons l'article 251.2 següent. (Veure figura 3 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).*
- 4. Quan una edificació aïllada té una planta semisoterrada amb front de planta baixa però amb els seus laterals i fons soterrats, la darrera la planta per sobre del nombre de plantes admeses en aquest front, s'haurà de retirar com a mínim 3 m, per no sobrepassar el nombre màxim de plantes en aquest front, independentment de l'aplicació en els seus laterals de l'anterior apartat. (Veure figura 4 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).*
- 5. Quan en una planta soterrani s'accedeix frontalment o lateralment amb rampa des de l'espai lliure, la part de l'edificació des d'on s'accedeix computarà sostre edificable d'acord amb l'apartat 2 de l'article següent 251, o no computarà si es genera una rampa en forma de pati amb les condicions de l'article 268.7, però sempre mantenint la condició de planta soterrani als efectes del càlcul de nombre màxim de plantes. (Veure figura 5 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).*

6. *En topografies complexes i de forts pendents, els alçats de l'edificació des de les cotes més baixes de la parcel·la, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin en una planta més el nombre de plantes màxim definit pel planejament.*
7. *El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.*

3.3. Modificació de l'article 249 Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.

a) Redactat vigent de l'article 249 Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.

b) Consideracions a l'actual redactat amb relació a les modificacions dels articles 250 i 251.

Amb coherència amb l'ampliació del nou apartat 1 de l'article 251 *Planta baixa referida a la parcel·la*, cal ampliar aquest article 249 amb un nou apartat 2 que tingui en compte la casuística dels terrenys amb pendent, per donar més flexibilitat a la proposta, quan s'admet que el paviment de la planta baixa se situï puntualment a una distància d' 1,5 m del terreny exterior de l'espai lliure de la parcel·la.

També es pren de referència el treball sobre la *Guia de referència per a l'elaboració de les normes urbanístiques d'un POUM* de l'any 2011, i l'esborrany de decret que actualment està treballant la Generalitat de Catalunya sobre la *Estandardització d'usos, paràmetres i qualificacions urbanístiques*, en la casuística de terrenys amb pendent amb l'objectiu de donar més flexibilitat al projecte arquitectònic de les edificacions aïllades. La proposta consisteix en ampliar continguts de flexibilitat en el cas de terrenys en pendent, ja que estrictament prendre sempre el punt d'aplicació de l'alçada reguladora en tot el contorn de l'edificació aïllada en contacte amb el terreny de l'espai lliure, pot complicar puntualment el projecte arquitectònic si admetem que puntualment la distància entre el paviment de la planta baixa es situï a una distància de 1,5 m. Es tracta que el punt d'aplicació de l'alçada reguladora en cap cas es situï més avall de la distància d'1 m del paviment de la planta baixa.

c) Nova proposta de l'article 249 Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.

1. *El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà **amb caràcter general**, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.*
2. *En terrenys amb pendent, i en el cas que puntualment el terreny exterior de l'espai lliure està entre 1 m i 1,5 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, el punt d'aplicació de*

l'alçada reguladora màxima, sempre es situarà no més avall d' 1m per sota del paviment de la planta baixa. (Veure figura 6 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).

3.4. Modificació de l'article 254.2 Adaptació topogràfica del terreny. (referent a l'edificació aïllada).

L'article 254 *Adaptació topogràfica del terreny* té 4 apartats, i només el segon es refereix específicament a les edificacions aïllades, tipologia que tracta específicament aquesta MpPOUM-16. El primer apartat és general i es refereix als diferents conceptes de terreny i el tercer és específic per a les edificacions amb el tipus d'ordenació d'alineació a vial. Per tant ens centrem directament a considerar l'apartat 2.

a) Redactat vigent de l'article 254.2 Adaptació topogràfica del terreny. (referent a l'edificació aïllada)

254.2. *Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:*

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre o 1,50 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.

b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, es podran admetre adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.

c. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, compliran amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

b) Consideracions a l'actual redactat de l'apartat 2 de l'article 254.

Amb relació a les noves propostes dels anteriors articles justificades en base a una millor seguretat jurídica i coherència entre els diferents articles referents a l'edificació aïllada, i alhora possibilitar més flexibilitat en la implantació de les noves edificacions millorant la percepció paisatgística de les visuals en l'entorn immediat a la nova edificació, es proposa flexibilitzar més el marge de modificació del terreny per sota de la cota entès com a terreny natural. Es tracta de que les plataformes on es recolza la nova edificació, es puguin situar a 3 metres per sota i no a 1,5 metres, com ara es regula en aquest apartat 2.a de l'article 254. El motiu és que la nova edificació no ha de tenir problemes per enfonsar-se més dins del terreny, creant espais de patis al darrera de l'edificació que poden tenir fins a 3 m d'alçada i d'ample suficient per bones llums naturals i ventilació, a favor de minimitzar el volum global sobresortint de l'edificació amb façanes davanteres completament obertes al paisatge, i així es col·labora en minimitzar l'impacte paisatgístic general en la implantació de la nova edificació amb relació al seu entorn.

Aquesta nova regulació proposada de canviar només un paràmetre de 1,50 m a 3,00 m, és general i independent al que es regula en el següent apartat 'b' de l'article 254.2, que es manté, quan es produeixen terraplens importants degut a la nova urbanitzacions de carrers en terrenys en pendent, que regula

aquests límits entre la parcel·la i el carrer, en aquesta casuística excepcional, i per tant es tracta d'un paràgraf amb una casuística concreta i que es manté.

Per altre costat, el darrer paràgraf 'c' de l'apartat 2 d'aquest article 254, com una condició addicional i superposada a l'apartat 'a' referent a la formalització de terrasses de l'espai lliure de parcel·la, complica i confon la regulació principal, bàsica i suficient de l'apartat 'a'. Aquest apartat 'c' regula a més, que les terrasses en l'espai lliure, no poden sobrepassar un talús de pendent 1/3 i mesurat des de 1,50 m per sobre de la cota més baixa de la parcel·la. Aquesta condició addicional de vegades complica i limita de manera innecessària la regulació clara i suficient de l'apartat 'a'. Per tant es proposa eliminar aquest apartat 'c'.

c) Nova proposta de l'apartat 2 de l'article 254.

2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:

*a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre i **3,00 m per sota** d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.*

b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, es podran admetre adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.

(s'elimina l'apartat 'c')

3.5. Modificació de l'article 259 Planta soterrani.

La modificació de l'article respon a la coherència normativa referent a les modificacions dels articles que s'han descrit i justificat anteriorment, així com l'apartat següent 3.6 referent als patis de llum. Per entendre bé la proposta, encara que la modificació no afecta a tots els apartats de l'article, es transcriu el text sencer vigent d'aquest article, i en gris es posa el que ara es contradia amb les propostes dels articles anteriors que s'han proposat.

a) Redactat vigent de l'article 259 Planta soterrani.

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, regulada a l'article 258- d'aquestes Normes. La planta baixa referida a carrer o parcel·la es regulen als articles 236- i 251-respectivament d'aquestes Normes.

2. En les edificacions referides al carrer, tindrà la consideració de planta soterrani, tota planta situada per sota de la que té la consideració de la planta baixa. En les edificacions referides a la parcel·la, a més del regulat anteriorment, també tindrà la consideració de planta soterrani tota planta o part de planta enterrada o semi-enterrada que tingui el sostre a menys de 100 cm sobre el nivell de terra exterior definitiu en qualsevol perímetre de l'edificació.

3. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.

4. *En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.*
5. *La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:*
 - a. *El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.*
 - b. *L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.*
 - c. *L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.*
 - d. *Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.*
6. *L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal, excepte si a la regulació de la zona s'estableix una regulació més restrictiva.*
7. *En cas que les condicions d'ús privat del subsòl establertes per aquestes Normes no sigui compatible amb alguna servitud administrativa, s'haurà de procedir a la seva expropiació, tal i com indica l'article 56.5 d'aquestes Normes.*
8. *Les plantes soterrani no computen en els índex d'edificabilitat, si l'ús es d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.*

b) Consideracions a l'actual redactat de l'article 259.

Referent a la regulació de la segona part de l'apartat 2 sobre els soterranis de les edificacions situades en relació a la parcel·la o aïllades, cal tenir present, que arrosseguem des del PGM-76 aquesta contradicció que tots els planejaments generals mantenen, que per un costat es defineix la planta baixa, que és la que es situa com a màxim a 1 m per sobre de l'espai lliure de parcel·la, regulant alhora que *la planta soterrani és la que està a sota de la planta baixa*, que inicialment podem estar tots d'acord. Però per altre costat et defineix en l'apartat 2 quina és la planta soterrani, que és *tota planta o part de planta enterrada o semi-enterrada que tingui el sostre a menys de 100 cm sobre el nivell de terra exterior definitiu en qualsevol perímetre de l'edificació*. Et defineixen de dues maneres la planta soterrani, sense relació directa entre articles de diferent secció, per un costat, ja que l'apartat 1 d'aquest article et fa referència a la planta baixa, regulada en l'article 251 i ara aquí, en l'apartat 2 el que és planta soterrani, i que també es repetia en

l'actual apartat 2 de l'article 251 que ara es modifica referent a les plantes semi-soterrades, quan sempre la planta soterrani es la que està a sota de la planta baixa.

En una planta semi-soterrada s'ha de regular el que és planta baixa i planta soterrani, amb certa relació amb la definició de planta baixa, i sempre a partir de la referència de la cota del paviment de la planta baixa o superior a la semi-soterrada, i no respecte del sostre d'aquesta, consideració ja feta en l'apartat que s'explica la modificació de l'article 251. Quan defineixes diferent una planta soterrani, vol dir que el que està a sobre serà planta baixa, i aquesta actualment no és concordant amb la definició que es fa de la planta baixa. La proposta que es fa en el nou article 251 sobre les plantes semi-soterrades, que són plantes que es generen quan ens trobem un terreny amb pendent, dona més claredat en la regulació i una mica més de flexibilitat, admetent que la cota del paviment de la planta baixa pugui està puntualment a 1,5 m per sobre de la cota del terreny exterior definitiu, i alhora de manera lògica es comptabilitza el sostre de la part de la planta semi-soterrada que es considera planta baixa, per definició clara proposada en el seu apartat 2 de l'article 251, evitant contradiccions actuals de la pròpia norma.

Referent a l'apartat 3, també es tracta d'una regulació històrica que està en tots els planejaments generals, quan diem que en una planta soterrani no es permet l'ús d'habitatge ni el residencial. Aquesta afirmació caldria algun matís, ja que en plantes semi-soterrades, en la part que té condició de planta baixa pot tenir ús d'habitatge, i aquest habitatge pot tenir alguna part que estigui ja en condició de soterrani per a la definició de l'article 251 referent a la part que té condició de planta baixa i la part que té condició de soterrani. És evident que un bany o una cuina o una part d'una habitació, que formen part d'un habitatge, i per tant són estances que compleixen habitabilitat respecte al conjunt d'un habitatge, no podem dir que aquesta part no té ús d'habitatge. Per tant en l'apartat 3 es fa la precisió que encara que tingui condició de soterrani, però té condicions d'habitabilitat, aquesta part computaria sostre. Al principi també s'introdueix que en caràcter general una planta soterrani no computa sostre, excepte segons el que es regula en els articles 250.3, 250.5 i 251.2.

Referent a l'apartat 5d que regula aspectes sobre la rampa d'accés als soterranis, és l'apartat on es pot precisar que part d'aquesta planta considerada clarament soterrani, computa sostre edificable, perquè inevitablement l'accés es situa a una distància superior a 1,5 m del paviment de la planta baixa, i per tant hi ha una part que té accés i lluminositat, i computarà sostre d'acord amb la nova proposta de l'article 250.5.

Referent a l'apartat 8, és molt poc precís i alhora contradictori amb tota la nova regulació proposada. Per tant s'ha de modificar en el sentit, que hi ha part de plantes soterranis que computen edificabilitat, com és el cas regulat en l'article 250.5, i en el cas d'una planta semisoterrada hi ha una part que té condició de planta soterrani, però també pot ser part d'un habitatge amb condicions d'habitabilitat, i per tant aquesta part computaria. Cal tenir present que el còmput de sostre edificable o d'edificabilitat de part d'una edificació té relació amb la possibilitat de llums naturals i d'accessibilitat, i també de l'ús que se'n faci, però no d'aquesta forma taxativa que ara regula aquesta apartat 8, perquè hi ha garatges que clarament sobresurten del terreny o tenen accés directe des del carrer, i per tant són volums de l'edificació que han

de computar. Per altre costat, la regulació de caràcter general que la planta soterrani no computa sostre, però amb algunes excepcions, ja es regula en el nou apartat 3.

c) Nova proposta de l'article 259 Planta soterrani.

En aquest cas, malgrat es modifiquen part dels apartats, es descriu tot l'article modificat, per una millor comprensió de la nova proposta.

1. *És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, regulada a l'article 258- d'aquestes Normes. La planta baixa referida a carrer o parcel·la es regulen als articles 236- i 251-respectivament d'aquestes Normes.*
2. *En les edificacions referides al carrer, tindrà la consideració de planta soterrani, tota planta situada per sota de la que té la consideració de la planta baixa. En les edificacions referides a la parcel·la, a més del regulat anteriorment, també tindrà la consideració de planta soterrani **part de la planta semi-soterrada segons el que es regula en l'apartat 2 de l'article 251.***
3. *Les plantes amb la consideració de soterranis **no computen sostre edificable, i amb caràcter general no es permet l'ús d'habitatge ni el residencial, excepte quan segons el projecte presentat, la part d'una planta semi-soterrada té condició de soterrani amb condicions d'habitabilitat i ús d'habitatge. També en aquest cas, quan es tracti d'un local amb accessibilitat pública des de la part de la planta amb condició de planta baixa, comptabilitza sostre edificable només la part d'ús públic excloent els serveis privats i magatzems propis del local. També computa sostre la part del soterrani que té accés a vehicles i té una part semisoterrada amb possibilitat d'obertures i lluminositat d'acord amb el que regulen els articles 242.4, 251.2 i 268.7, i segons el següent apartat 5.d.***
4. *En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.*
5. *La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:*
 - a. *El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.*
 - b. *L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.*
 - c. *L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.*
 - d. *Quan l'ús d'una planta soterrani **o semi-soterrada** exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%.*

En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m. Un garatge o superfície complementària a l'habitatge en planta soterrani que s'accedeixi amb rampa des del carrer o espai lliure de parcel·la, aquesta mantindrà la condició de planta soterrani als efectes del nombre màxim de plantes, però depenent de la posició i formalització de la rampa d'accés, part de la planta soterrani pot computar sostre o no, d'acord amb el que es regula en els articles 251.2 i 268.7. (Veure figura 5 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM).

6. *L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal, excepte si a la regulació de la zona s'estableix una regulació més restrictiva.*
7. *En cas que les condicions d'ús privat del subsòl establertes per aquestes Normes no sigui compatible amb alguna servitud administrativa, s'haurà de procedir a la seva expropiació, tal i com indica l'article 56.5- d'aquestes Normes.*

(S'elimina l'apartat 8)

3.6. Modificació de l'apartat 7 de l'article 268 *Patis de llum o celoberts.*

Als efectes d'una millora arquitectònica i diversitat compositiva i formal en les edificacions, aquesta MpPOUM-16 també vol apostar per flexibilitzar el còmput del sostre edificable dels patis de llum en algunes casuístiques d'un projecte arquitectònic, tenint en compte que l'apartat 7 de l'article 268 és molt taxatiu i limitat en diferents opcions positives d'un projecte arquitectònic, en especial en habitatges aïllats.

a) Redactat vigent de l'apartat 7 de l'article 268 *Patis de llum o celoberts.*

7. *Els patis de llum i ventilació es consideren volum edificat i computen als efectes d'edificabilitat màxima i d'ocupació màxima.*

b) Consideracions a l'actual redactat de l'apartat 7 de l'article 268 *Patis de llum o celoberts.*

Tant en edificacions aïllades, com en plantes baixes i plantes soterrani en tot tipus d'edificació, el projecte arquitectònic pot generar patis de llum de dimensions generoses per millorar l'arquitectura i la lluminositat d'aquestes plantes, creant nous patis de llum accessibles des de diferents locals o estances d'un habitatge que s'integren a l'arquitectura com un element fonamental de relació entre les diferents dependències que hi donen. Així doncs, sembla clar que depenent de les proporcions d'aquests patis amb relació a l'alçada de les seves façanes, aquests no haurien de computar sostre edificable o edificabilitat de parcel·la, o depenent també de la naturalesa de les façanes del pati, incentivant així una millora ambiental en la qualitat arquitectònica d'un edifici.

Es proposa doncs que els patis de llum que tinguin una cara permeable amb gelosies o similars que no computin sostre edificable.

També es proposa que no computin els patis de llum que tinguin una proporció entre l'alçada construïda de la planta o plantes que donen al pati de llum i l'ample entre la façana confrontant del pati, quan sigui com a mínim la de 2/3, essent 2 l'alçada de la planta o plantes que donen al pati i 3 la distància entre

aquesta i la façana confrontant del pati. En plantes soterrani, amb aquestes proporcions de patis que no computen sostre edificable, sí que es compatibilitzarà el sostre edificable de la planta en relació amb la paret confrontada que tingui aquestes proporcions d'acord amb l'article 251.2, però no als efectes del nombre màxim de plantes si es tracta d'un pati intern d'una planta soterrani, i no d'un pati que doni a espai lliure o pati d'illa.

c) Proposta de de l'apartat 7 de l'article 268 Patis de llum o celoberts.

7. Els patis de llum i ventilació, en caràcter general, es consideren volum edificat i computen als efectes d'edificabilitat màxima i d'ocupació màxima. Els patis de llum amb una cara permeable amb gelosies diverses o elements similars no computen sostre edificable. Els patis de llum interns d'una edificació no computaran sostre edificable quan la relació entre l'alçada d'una planta o més, amb la seva paret confrontant del pati és igual o inferior a 2/3. En el cas de plantes soterrani amb un pati que no computa sostre d'acord amb les condicions anteriors, o amb rampes d'accés a plantes soterranis considerades com un pati que tampoc computa, part de la planta soterrani pot computar sostre edificable d'acord amb el que es regula en l'article 251.2.

3.7. Modificació de l'apartat 3 de l'article 242 Edificabilitat màxima de parcel·la.

Finalment amb coherència amb els anteriors apartats 3.5 sobre la *Planta soterrani* i 3.6 sobre els *Patis d'illa o celoberts*, cal modificar i afegir un paràgraf a l'apartat 3 de l'article general sobre l'edificabilitat màxima de parcel·la, quan aquesta es calcula a partir del coeficient d'edificabilitat relacionat amb una parcel·la, ja que aquest paràmetre és el bàsic de les edificacions aïllades per calcular l'edificabilitat de la parcel·la o sostre edificable màxim. Puntualment i en condicions concretes, part de la planta soterrani pot computar sostre edificable o edificabilitat, i aquesta casuística, per coherència al nou articulat proposat, s'ha de considerar en aquest paràmetre general, d'acord amb els nous articles 250.3, 250.5 i 251.3, i que també l'apartat 3 de l'article 259 *Planta soterrani*, els relaciona.

a) Redactat vigent de l'apartat 3 de l'article 242 Edificabilitat màxima de parcel·la.

3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m.

b) Proposta de nou redactat de l'apartat 3 de l'article 242.

*3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, **exceptuant el que es regula en l'article 268.7**, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats, i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m. **Puntualment i en casuístiques concretes d'edificacions aïllades, part de la planta soterrani pot computar edificabilitat d'acord amb el que determinen els articles 250.3, 250.5, 251.3, 259.3 i 268.7 d'aquestes normes urbanístiques, i segons també el que regula l'apartat següent.***

4. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA DE LES PROPOSTES, DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA I PROCEDIMENT.

Aquesta Modificació puntual de les Normes urbanístiques del POUM nº 16 de Sant Andreu de Llavaneres (MpPOUM-16), només afecta a l'articulat de caràcter general, i no afecta a cap àmbit del territori de manera específica i concreta a cap parcel·la, ni a cap àmbit sectorial delimitat sobre el territori municipal. Tal com indica l'apartat 1 d'aquesta Memòria de l'ordenació l'objectiu és ajustar i ampliar la regulació concreta d'alguns articles amb la finalitat de donar més seguretat jurídica en els tràmits de les llicències en edificació aïllada i en habitatge aïllat.

Aquesta MpPOUM-16 dona compliment als articles 96 *Modificació de les figures de planejament urbanístic* i 97 *Justificació de la modificació de les figures de planejament urbanístic*, de la Llei d'Urbanisme vigent segons el Decret legislatiu 1/2010 actualitzat segons les successives modificacions (TRLUC), articles de caràcter general per a les modificacions de planejament urbanístic, ja que no incideix ni es modifiquen les qualificacions urbanístiques ni cap sistema urbanístic, ni cap paràmetre urbanístic concret que afecti a l'aprofitament d'una parcel·la. Per tant és una modificació puntual que no requereix cap plànol d'informació ni d'ordenació.

La naturalesa d'aquesta modificació puntual, per tot l'explicat en els anteriors apartats, no requereix cap informe adjunt referent als aspectes ambientals, econòmics i socials. Per tant és una modificació alfanumèrica que conté un document principal amb una Memòria informativa, una Memòria de l'ordenació, on s'expliquen les propostes i es justifiquen d'acord amb l'article 97.1 del TRLUC, i una normativa urbanística que conclou els canvis de l'articulat que es proposen i que caldrà publicar en el procediment corresponent.

Per tractar-se d'una modificació puntual del planejament general, segueix el mateix procediment de tramitació d'un POUM, d'acord amb el capítol II *Formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic* del títol III *Del planejament urbanístic* del TRLUC. La competència de la formulació d'aquesta MpPOUM-16, l'aprovació inicial i provisional és de l'Ajuntament, i l'aprovació definitiva de la Comissió territorial d'Urbanisme corresponent, per tractar-se d'un municipi inferior a 50.000 habitants. Per tractar-se d'un document sense requeriment d'avaluació ambiental el període d'informació pública a partir de la publicació de l'aprovació inicial és d'un mes.

III. NORMES URBANÍSTIQUES.

Article 1. Objecte de la modificació.

Aquesta modificació puntual del POUM de Sant Andreu de Llavaneres té un doble objectiu:

1. Endreçar, millorar i completar tot el referent al paràmetre de l'ocupació màxima de la parcel·la en edificacions aïllades, per donar més seguretat jurídica a les llicències, modificant els articles 245 i 246.
2. Millorar la implantació de les edificacions aïllades i de manera més concreta la dels habitatges aïllats de la zona 5, als efectes d'una millora paisatgística del seu entorn en àmbits amb cert pendent i donar més flexibilitat als projectes arquitectònics. Amb aquest objectiu, es canvia i s'amplia la regulació dels articles 242, 249, 250, 251, 254, 259 i 268.

Article 2. Àmbit de la modificació.

Aquesta modificació puntual del POUM afecta a l'àmbit de totes les parcel·les regulades segons el tipus d'ordenació amb edificació aïllada, i de manera més extensa i concreta a la zona 5 *Habitatge aïllat*, del terme municipal de Sant Andreu de Llavaneres.

Article 3. Documents de la modificació.

Aquesta modificació puntual del POUM conté un sòl document unitari alfanumèric i gràfic amb el següent contingut:

- I. Memòria informativa.
- II. Memòria de l'ordenació.
- III. Normes urbanístiques que inclou un annex gràfic normatiu.
- IV. Resum comprensiu i comparatiu del nou articulat.
- V. Annex gràfic normatiu.

Article 4. Modificació de l'apartat 3 de l'article 242 Edificabilitat màxima de parcel·la.

S'amplia l'apartat 3 de l'article 242 d'acord amb l'apartat II.3.6 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació de POUM, quedant redactat segons el següent:

3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, **exceptuant el que es regula en l'article 268.7**, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m. **Puntualment i en casuístiques concretes d'edificacions aïllades, part de la planta soterrani pot computar edificabilitat d'acord amb el que determinen els articles 250.3, 250.5, 251.3, 259.3 i 268.7 d'aquestes normes urbanístiques.**

Article 5. Modificació de l'article 245 Ocupació màxima de la parcel·la.

D'acord amb l'apartat II.2 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació del POUM es modifica íntegrament l'apartat 5 de l'article 245 i s'amplia l'article amb 3 nous apartats, 6, 7 i 8, quedant redactat segons el següent:

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada zona o en els plànols d'ordenació a escala 1/1.000, segons la posició-ocupació màxima grafiada en els mateixos.
3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
5. **En els terrenys amb pendent es varia el percentatge màxim d'ocupació segons el següent:**
 - Parcel·les amb pendent inferior al 30% no es redueix el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la fixada en la normativa de cada zona.
 - Parcel·les amb pendent entre el 30% i 40% es redueix un 30% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.
 - Parcel·les amb pendent entre el 40% i 50% es redueix un 40% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.
 - Parcel·les amb pendent del 50% o més es redueix un 50% el paràmetres de l'ocupació màxima de parcel·la.
6. En parcel·les de 700 m² de superfície o més, el càlcul del percentatge del pendent opcionalment es podrà restringir sobre l'àmbit d'actuació on s'implanta la nova edificació, que es determinarà segons un perímetre quadrilàter format per unes línies paral·leles a 4 m de distància dels costats de la nova edificació. *(Veure l'esquema i criteri de la figura nº 1 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM).*
7. Per calcular el pendent de la parcel·la o àmbit que correspongui d'acord amb l'apartat anterior, es farà sobre la cartografia oficial a escala 1:1.000 del Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, o una cartografia amb corbes de nivell equidistants d'1 metre, com a concepte de mínima precisió cartogràfica, elaborada per un tècnic competent i degudament visat pel seu col·legi professional. La metodologia per a calcular aquest pendent està regulada i explicada en la figura nº 1 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM.
8. Quan en una parcel·la de la zona 5 Habitatge aïllat es pretengui fer una nova edificació o ampliació de l'existent, i estigui inclosa en el plànol oficial de pendents superior al 20% de l'Institut Cartogràfic de Catalunya *(veure FIGURA 7 de l'annex normatiu d'aquesta modificació del POUM)*, la Memòria del

projecte haurà d'incloure un apartat específic que justifiqui l'ocupació màxima de l'edificació respecte a la parcel·la que li correspon, d'acord amb els anteriors apartats. En cap cas es pot tramitar una llicència prèvia de moviments de terres sense aquesta documentació inclosa en el projecte objecte de la llicència d'obres.

9. Els nous planejaments derivats hauran de projectar la implantació i ocupació de les noves edificacions justificant el paisatge urbà resultant i tenint en compte la metodologia del càlcul del sostre edificable de cada unitat d'edificació segons el tipus d'ordenació de l'edificació, amb la documentació necessària per aquesta justificació.

Article 6. Modificació de l'article 246 *Sòl de parcel·la lliure d'edificació i protecció de l'arbrat.*

D'acord amb l'apartat II.2 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació del POUM, s'elimina l'apartat 5 d'aquest article 246.

Article 7. Modificació de l'article 249. *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima.*

D'acord amb l'apartat II.3.3 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació del POUM s'ajusta el primer paràgraf que passa a apartat 1 i s'afegeix un nou apartat 2, quedant redactat l'article 249 segons el següent:

1. El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà **amb caràcter general**, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.
2. **En terrenys amb pendent, i en el cas que puntualment el terreny exterior de l'espai lliure està entre 1 m i 1,5 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, sempre es situarà no més avall d' 1m per sota del paviment de la planta baixa.** (Veure figura 6 de annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).

Article 8. Modificació de l'article 250 *Nombre de plantes referit a la parcel·la.*

D'acord amb l'apartat II.3.2 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació del POUM aquest article s'amplia amb quatre nous paràgrafs 3, 4, 5 i 6, i l'actual paràgraf 3 passa a 7, quedant redactat l'article 250 segons el següent:

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà.
2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.
3. **Al efectes del càlcul del nombre de plantes, la planta baixa o planta soterrani, o part d'aquestes, passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny**

exterior definitiu i el paviment de la planta immediatament a sobre, és superior a 2 m, independentment del còmput del sostre edificable de la planta baixa i part de la planta soterrani segons l'article 251.2 següent. *(Veure figura 3 de annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).*

4. Quan una edificació aïllada té una planta semisoterrada amb front de planta baixa però amb els seus laterals i fons soterrats, la darrera la planta per sobre del nombre de plantes admeses en aquest front, s'haurà de retirar com a mínim 3 m, per no sobrepassar el nombre màxim de plantes en aquest front, independentment de l'aplicació en els seus laterals de l'anterior apartat. *(Veure figura 4 de annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).*
5. Quan una planta soterrani s'accedeix frontalment o lateralment amb rampa des de l'espai lliure, la part de l'edificació des d'on s'accedeix computarà sostre edificable d'acord amb l'apartat 2 de l'article següent 251, o no computarà si es genera una rampa en forma de pati amb les condicions de l'article 268.7, però mantindrà la condició de planta soterrani als efectes del càlcul de nombre màxim de plantes. *(Veure figura 5 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).*
6. En topografies complexes i de forts pendents, els alçats de l'edificació des de les cotes més baixes de la parcel·la, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin en una planta més el nombre de plantes màxim definit pel planejament.
7. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

Article 9. Modificació de l'article 251. Planta baixa referida a la parcel·la.

D'acord amb l'apartat II.3.1 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació del POUM, s'amplia l'apartat 1, s'elimina l'apartat 2 i s'afegeixen tres apartats més, 2, 3 i 4, quedant redactat l'article 251 segons el següent:

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM. **En terrenys amb pendent aquesta distància entre la cota de l'espai lliure de parcel·la en contacte amb les façanes de l'edifici i el paviment de la planta baixa, puntualment pot arribar com a màxim fins a 1,5 m.**
2. Per calcular la part de la planta semi-soterrada amb front a carrer, pati o espai lliure de parcel·la, que tindrà la condició de planta baixa i per tant computarà sostre edificable, serà el definit per la línia vertical situada a 1,5 m o més des del paviment de la planta superior fins a creuar-se en secció amb la línia diagonal teòrica (a-b) entre la cota més alta del paviment superior (a) en el fons de la planta semisoterrada en condició de soterrani, i la cota més baixa (b) del paviment de la part que és planta baixa amb contacte directe amb l'espai lliure o carrer. *(Veure figura 2 de annex gràfic normatiu d'aquesta modificació de POUM).*

3. Als efectes del càlcul del sostre edificable d'una planta semi-soterrada, la part que té consideració de planta baixa computa sostre edificable i la part que té condició de soterrani no computa, amb les excepcions de l'article 259.3.
4. Aquesta condició de planta baixa en una planta semi-soterrada també es tindrà en compte als efectes d'aplicar el paràmetre del nombre màxim de plantes que es regula en cada subzona, tenint en compte les particularitats regulades en l'anterior article 250 *Nombre de plantes referit a la parcel·la*.

Article 10. Modificació de l'apartat 2 de l'article 254. *Adaptació topogràfica del terreny.*

D'acord amb l'apartat II.3.4 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació del POUM, es modifica un paràmetre de l'apartat 'a' i s'elimina l'apartat 'c' d'aquest apartat 2, quedant aquest apartat 2 de l'article 254 segons el següent:

2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:
 - a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre i **3,00 m per sota** d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.
 - b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, es podran admetre adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.

Article 11. Modificació de l'article 259. *Planta soterrani.*

D'acord amb l'apartat II.3.5 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació del POUM, es modifiquen i amplien els apartats 2, 3, 5d, i s'elimina l'apartat 8, quedant aquest article 259 segons el següent:

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, regulada a l'article 258 d'aquestes Normes. La planta baixa referida a carrer o parcel·la es regulen als articles 236 i 251 respectivament d'aquestes Normes.
2. En les edificacions referides al carrer, tindrà la consideració de planta soterrani, tota planta situada per sota de la que té la consideració de la planta baixa. En les edificacions referides a la parcel·la, a més del regulat anteriorment, també tindrà la consideració de planta soterrani **part de la planta semi-soterrada segons el que es regula en l'apartat 2 de l'article 251.**
3. Les plantes amb la consideració de soterranis **no computen sostre edificable, i amb caràcter general no es permet l'ús d'habitatge ni el residencial, excepte quan segons el projecte presentat, la part d'una planta semi-soterrada té condició de soterrani amb condicions d'habitabilitat i ús d'habitatge.** Quan es tracti d'un local amb accessibilitat pública des de la part de la planta amb condició de planta baixa, també comptabilitza sostre edificable la part d'ús públic exclouent els serveis privats i magatzems propis del local. També computa sostre la part del soterrani que té accés a vehicles i té una part semisoterrada amb possibilitat d'obertures i lluminositat d'acord amb el que regulen els articles 242.4, 251.2 i 268.7, i segons el següent apartat 5.d.

4. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.
5. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
 - a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.
 - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.
 - c. L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.
 - d. Quan l'ús d'una planta soterrani **o semi-soterrada** exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m. **Un garatge o superfície complementària a l'habitatge en planta soterrani que s'accedeixi amb rampa des del carrer o espai lliure de parcel·la, mantindrà la condició de planta soterrani als efectes del nombre màxim de plantes, però dependent de la posició i formalització de la rampa d'accés, part de la planta soterrani pot computar sostre o no, d'acord amb el que es regula en els article 251.2 i 268.7. (Veure figura 5 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM).**
6. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal, excepte si a la regulació de la zona s'estableix una regulació més restrictiva.
7. En cas que les condicions d'ús privat del subsòl establertes per aquestes Normes no sigui compatible amb alguna servitud administrativa, s'haurà de procedir a la seva expropiació, tal i com indica l'article 56.5 d'aquestes Normes.

Article 12. Modificació de l'apartat 7 l'article 268. *Patis de llum o celoberts.*

D'acord amb l'apartat II.3.6 de la Memòria d'ordenació d'aquesta modificació del POUM, es modifica i s'amplia l'apartat 7 i últim d'aquest article segons el següent:

7. Els patis de llum i ventilació, **amb caràcter general**, es consideren volum edificat i computen als efectes d'edificabilitat màxima i d'ocupació màxima. **Els patis de llum amb una cara permeable amb gelosies diverses o elements similars no computen sostre edificable. Els patis de llum interns d'una edificació no computaran sostre edificable quan la relació entre l'alçada d'una planta o més, amb la seva paret confrontant del pati és igual o inferior a 2/3. En el cas de plantes soterrani amb un pati que no computa sostre d'acord amb les condicions anteriors, o amb rampes d'accés a plantes soterranis**

considerades com un pati que tampoc computa, part de la planta soterrani pot computar sostre edificable d'acord amb el que es regula en l'article 251.2.

IV. DOCUMENT COMPRENSIU. Quadres comparatius entre article vigent i proposat.

1. Article vigent i proposat de l'article 245 *Ocupació màxima de parcel·la*.

Article 245 VIGENT – <i>Ocupació màxima de parcel·la</i>	Article 245 PROPOSAT – <i>Ocupació màxima de parcel·la</i>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.</p> <p>4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.</p> <p>5. L'ocupació màxima és reduïda en funció del pendent del terreny, segons el que s'estableix en l'article que es refereix a continuació.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà incrementar-se en un 25% per a les plantes soterrani.</p> <p>4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.</p> <p>5. En els terrenys amb pendent es varia el percentatge màxim d'ocupació segons el següent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcel·les amb pendent inferior al 30% no es redueix el paràmetre de l'ocupació màxima de parcel·la fixada en la normativa de cada zona. - Parcel·les amb pendent entre el 30% i 40% es redueix un 30% el paràmetre de l'ocupació màxima de parcel·la. - Parcel·les amb pendent entre el 40% i 50% es redueix un 40% el paràmetre de l'ocupació màxima de parcel·la. - Parcel·les amb pendent del 50% o més es redueix un 50% el paràmetre de l'ocupació màxima de parcel·la. <p>6. En parcel·les de 700 m² de superfície o més, el càlcul del percentatge del pendent opcionalment es podrà restringir sobre l'àmbit d'actuació on s'implanta la nova edificació, que es determinarà segons un perímetre quadrilàter format per unes línies paral·leles a 4 m de distància dels costats de la nova edificació. (Veure l'esquema i criteri de la figura nº 1 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació puntual)</p> <p>7. Per calcular el pendent de la parcel·la o àmbit que correspongui d'acord amb l'apartat anterior, es farà sobre la cartografia oficial a escala 1:1.000 del Institut Cartogràfic de Catalunya, o una cartografia amb corbes de nivell equidistants d'1 metre, com a concepte de mínima precisió cartogràfica, elaborada per un tècnic competent i degudament visat pel seu col·legi professional. La metodologia per a calcular aquest pendent està regulada i explicada en la figura nº 1 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM.</p> <p>8. Quan en una parcel·la de la zona 5 Habitatge aïllat es pretengui fer una nova edificació o ampliació de l'existent, i estigui inclosa en el plànol oficial de pendents superior al 20% de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya (<i>veure FIGURA 7 de l'annex normatiu d'aquesta modificació del POUM</i>), la Memòria del projecte haurà d'incloure un apartat específic que justifiqui l'ocupació màxima de l'edificació respecte a la parcel·la que li correspon, d'acord amb els anteriors apartats. En cap cas es pot tramitar una llicència prèvia de moviments de terres sense aquesta documentació inclosa en el projecte objecte de la llicència d'obres.</p> <p>9. Els nous planejaments derivats hauran de projectar la implantació i ocupació de les noves edificacions justificant el paisatge urbà resultant i tenint en compte la metodologia del càlcul del sostre edificable de cada unitat d'edificació segons el tipus d'ordenació de l'edificació, amb la documentació necessària per aquesta justificació.</p>

2. Referent a l'article 246 *Sòl de parcel·la i lliure d'edificació i protecció de l'arbrat*, no es fa quadre comparatiu perquè la proposta consisteix només en eliminar el seu darrer apartat 5, que regulava el que ara regula l'apartat 5 de l'anterior article 245, però amb diferents continguts.

3. Article vigent i proposat de l'article 249 Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.

Article 249 VIGENT – Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 249 PROPOSAT – Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la
<p>El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà amb caràcter general, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop transformat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent. 2. En terrenys amb pendent, i en el cas que puntualment el terreny exterior de l'espai lliure està entre 1 m i 1,5 m per sota de la cota del paviment de la planta baixa, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima, sempre es situarà no més avall d' 1m per sota del paviment de la planta baixa. <i>(Veure figura 6 de annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM).</i>

4. Article vigent i proposat de l'article 250 Nombre de plantes referit a la parcel·la.

Article 250 VIGENT – Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 250 PROPOSAT – Nombre de plantes referit a la parcel·la
<ol style="list-style-type: none"> 1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. 2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. 3. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà. 2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal. 3. Al efectes del càlcul del nombre de plantes, la planta baixa o planta soterrani, o part d'aquestes, passen a ser planta pis o planta baixa respectivament, quan la distància entre la rasant del terreny exterior definitiu i el paviment de la planta immediatament a sobre, és superior a 2 m, independentment del còmput del sostre edificable de la planta baixa i part de la planta soterrani segons l'article 251.2 següent. (Veure figura 3 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM). 4. Quan una edificació aïllada té una planta semisoterrada amb front de planta baixa però amb els seus laterals i fons soterrats, la darrera la planta per sobre del nombre de plantes admeses en aquest front, s'haurà de retirar com a mínim 3 m, per no sobrepassar el nombre màxim de plantes en aquest front, independentment de l'aplicació en els seus laterals de l'anterior apartat. (Veure figura 4 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM). 5. Quan una planta soterrani s'accedeix frontalment o lateralment amb rampa des de l'espai lliure, la part de l'edificació des d'on s'accedeix computarà sostre edificable d'acord amb l'apartat 2 de l'article següent 251, o no computarà si es genera una rampa amb forma de pati amb les condicions de l'article 268.7, però mantindrà la condició de planta soterrani als efectes del càlcul de nombre màxim de plantes. (Veure figura 5 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM). 6. En topografies complexes i de forts pendents, els alçats de l'edificació des de les cotes més baixes de la parcel·la, mai podran donar lloc a alçats frontals sobre el pendent que superin en una planta més el nombre de plantes màxim definit pel planejament. 7. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions.

5. Article vigent i proposat de l'article 251 *Planta baixa referida a la parcel·la.*

Article 251 VIGENT – <i>Planta baixa referida a la parcel·la</i>	Article 251 PROPOSAT – <i>Planta baixa referida a la parcel·la</i>
<p>1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1.00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM.</p> <p>2. La part de la planta semi-soterrada, el sostre de la qual sobresurti més de 1.00 m del nivell exterior del terreny. Tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.</p>	<p>1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM. En terrenys amb pendent aquesta distancia entre la cota de l'espai lliure de parcel·la en contacte amb les façanes de l'edifici i el paviment de la planta baixa, puntualment pot arribar com a màxim fins a 1,5 m.</p> <p>2. Per calcular la part de la planta semi-soterrada amb front a carrer, pati o espai lliure de parcel·la, que tindrà la condició de planta baixa i per tant computarà sostre edificable, serà el definit per la línia vertical situada a 1,5 m o més des del paviment de la planta superior fins a creuar-se en secció amb la línia diagonal teòrica (a-b) entre la cota més alta del paviment superior (a) en el fons de la planta semisoterrada en condició de soterrani, i la cota més baixa (b) del paviment de la part que és planta baixa amb contacte directe amb l'espai lliure o carrer. (Veure figura 2 de annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM).</p> <p>3. Als efectes del càlcul del sostre edificable d'una planta semi-soterrada, la part que té consideració de planta baixa computa sostre edificable i la part que té condició de soterrani no computa, amb les excepcions de l'article 259.3.</p> <p>4. Aquesta condició de planta baixa en una planta semi-soterrada també es tindrà en compte als efectes d'aplicar el paràmetre del nombre màxim de plantes que es regula en cada subzona, tenint en compte les particularitats regulades en l'anterior article 250 <i>Nombre de plantes referit a la parcel·la.</i></p>

6. Apartat 2 vigent i proposat de l'article 254 *Adaptació topogràfica del terreny.*

Apartat 2 VIGENT de l'article 254 <i>Adaptació topogràfica del terreny</i>	Apartat 2 PROPOSAT de l'article 254 <i>Adaptació topogràfica del terreny</i>
<p>2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:</p> <p>a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre o 1,50 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.</p> <p>b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, es podran admetre adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.</p> <p>c. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació d'una parcel·la, compliran amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.</p>	<p>2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:</p> <p>a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural serà de 1,50 m per sobre i 3,00 m per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.</p> <p>b. Excepcionalment, i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, es podran admetre adaptacions topogràfiques de 3,00 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.</p>

7. Article vigent i proposat de l'article 259 Planta soterrani.

Article 259 VIGENT – <i>Planta soterrani</i>	Article 259 PROPOSAT– <i>Planta soterrani</i>
<p>1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, regulada a l'article 258– d'aquestes Normes. La planta baixa referida a carrer o parcel·la es regulen als articles 236– i 251–respectivament d'aquestes Normes.</p> <p>2. En les edificacions referides al carrer, tindrà la consideració de planta soterrani, tota planta situada per sota de la que té la consideració de la planta baixa. En les edificacions referides a la parcel·la, a més del regulat anteriorment, també tindrà la consideració de planta soterrani tota planta o part de planta enterrada o semi-enterrada que tingui el sostre a menys de 100 cm sobre el nivell de terra exterior definitiu en qualsevol perímetre de l'edificació.</p> <p>3. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial.</p> <p>4. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.</p> <p>5. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:</p> <p>a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.</p> <p>b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.</p> <p>c. L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.</p> <p>d. Quan l'ús dels soterranis exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m.</p> <p>6. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal, excepte si a la regulació de la zona s'estableix una regulació més restrictiva.</p> <p>7. En cas que les condicions d'ús privat del subsòl establertes per aquestes Normes no sigui compatible amb alguna servitud administrativa, s'haurà de procedir a la seva expropiació, tal i com indica l'article 56.5– d'aquestes Normes.</p> <p>8. Les plantes soterrani no computen en els índex d'edificabilitat, si l'ús es d'aparcament o d'elements tècnics propis de l'edifici.</p>	<p>1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa, regulada a l'article 258– d'aquestes Normes. La planta baixa referida a carrer o parcel·la es regulen als articles 236– i 251–respectivament d'aquestes Normes.</p> <p>2. En les edificacions referides al carrer, tindrà la consideració de planta soterrani, tota planta situada per sota de la que té la consideració de la planta baixa. En les edificacions referides a la parcel·la, a més del regulat anteriorment, també tindrà la consideració de planta soterrani part de la planta semi-soterrada segons el que es regula en l'apartat 2 de l'article 251.</p> <p>3. Les plantes amb la consideració de soterranis no computen sostre edificable, i amb caràcter general no es permet l'ús d'habitatge ni el residencial, excepte quan segons el projecte presentat, la part d'una planta semi-soterrada té condició de soterrani amb condicions d'habitabilitat i ús d'habitatge. Quan es tracti d'un local amb accessibilitat pública des de la part de la planta amb condició de planta baixa, també comptabilitza sostre edificable la part d'ús públic exclouent els serveis privats i magatzems propis del local. També computa sostre la part del soterrani que té accés a vehicles i té una part semisoterrada amb possibilitat d'obertures i lluminositat d'acord amb el que regulen els articles 242.4, 251.2 i 268.7, i segons el següent apartat 5.d.</p> <p>4. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran disminuir-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis.</p> <p>5. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:</p> <p>a. El límit de plantes soterranis no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9,00 m de profunditat, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un pla especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis en l'ús públic del subsòl.</p> <p>b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,20 m per a garatges-aparcament i 2,50 m per a la resta d'usos.</p> <p>c. L'alçada màxima serà de 3,00 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.</p> <p>d. Quan l'ús d'una planta soterrani o semi-soterrada exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa corresponent tindrà un tram final de 4,50 m de desenvolupament recte i pendent màxim del 4,00%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3,00 m. Un garatge o superfície complementària a l'habitatge en planta soterrani que s'accedeixi amb rampa des del carrer o espai lliure de parcel·la, mantindrà la condició de planta soterrani als efectes del nombre màxim de plantes, però depenent de la posició i formalització de la rampa d'accés, part de la planta soterrani pot computar sostre o no, d'acord amb el que es regula en els articles 251.2 i 268.7. (Veure figura 5 de l'annex gràfic normatiu d'aquesta modificació del POUM)</p> <p>6. L'ocupació de la planta soterrani podrà sobrepassar en un 25 % l'ocupació màxima permesa, en cada zona, a l'edificació principal, excepte si a la regulació de la zona s'estableix una regulació més restrictiva.</p> <p>7. En cas que les condicions d'ús privat del subsòl establertes per aquestes Normes no sigui compatible amb alguna servitud administrativa, s'haurà de procedir a la seva expropiació, tal i com indica l'article 56.5– d'aquestes Normes.</p> <p>8. (S'elimina l'apartat 8)</p>

8. Apartat 3 vigent i proposat de l'article 242 Edificabilitat màxima de parcel·la.

Apartat 3 VIGENT de l'article 242 <i>Edificabilitat màxima de parcel·la</i>	Apartat 3 PROPOSAT de l'article 242 <i>Edificabilitat màxima de parcel·la</i>
<p>3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m.</p>	<p>3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum, exceptuant el que es regula en l'article 268.7, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,50 m. Puntualment i en casuístiques concretes d'edificacions aïllades, part de la planta soterrani pot computar edificabilitat d'acord amb el que determinen els articles 250.3, 250.5, 251.3, 259.3 i 268.7 d'aquestes normes urbanístiques.</p>

9. Apartat 7 vigent i proposat de l'article 268 Patis de llum o celoberts.

Apartat 7 VIGENT de l'article 268 <i>Patis de llum o celoberts</i>	Apartat 7 PROPOSAT de l'article 268 <i>Patis de llum o celoberts</i>
<p>7. Els patis de llum i ventilació es consideren volum edificat i computen als efectes d'edificabilitat màxima i d'ocupació màxima.</p>	<p>7. Els patis de llum i ventilació, amb caràcter general, es consideren volum edificat i computen als efectes d'edificabilitat màxima i d'ocupació màxima. Els patis de llum amb una cara permeable amb gelosies diverses o elements similars no computen sostre edificable. Els patis de llum interns d'una edificació no computaran sostre edificable quan la relació entre l'alçada d'una planta o més, amb la seva paret confrontant del pati és igual o inferior a 2/3. En el cas de plantes soterrani amb un pati que no computa sostre d'acord amb les condicions anteriors, o amb rampes d'accés a plantes soterranis considerades com un pati que tampoc computa, part de la planta soterrani pot computar sostre edificable d'acord amb el que es regula en l'article 251.2.</p>

Sant Andreu de Llavaneres, 12 de maig de 2026

MONTSERRA Firmado digitalmente
T HOSTA por MONTSERRAT
PRIVAT - DNI [REDACTED] HOSTA PRIVAT - DNI
 Fecha: 2026.05.12
 [REDACTED] 16:54:47 +02'00'

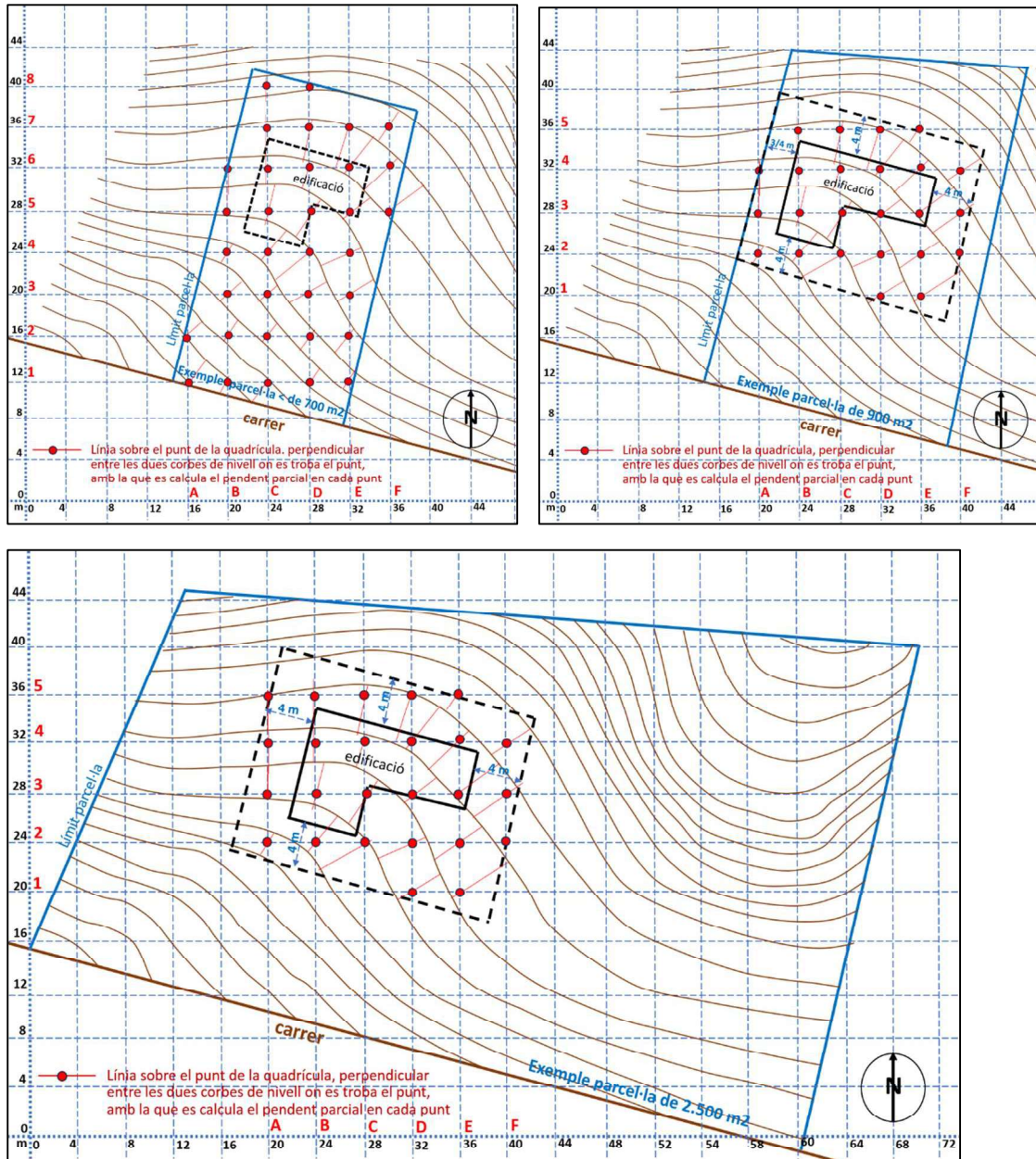
Montserrat Hosta i Privat,
arquitecta-urbanista

ANNEX GRÀFIC NORMATIU

VINCULAT A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL nº 16 de les NORMES URBANÍSTIQUES del POUM relativa a la MILLORA PAISATGÍSTICA en els àmbits de l'EDIFICACIÓ AÏLLADA

FIGURA 1. Art. 245.6.7. Metodologia de càlcul del pendent d'una parcel·la o part d'aquesta.

Exemples segons mesura de la parcel·la.



La metodologia a aplicar es basa en calcular el pendent partint d'una malla quadriculada de 4 metres amb l'eix X orientat a est-oest i l'eix Y orientat a nord-sud, que cobreixi tota la superfície de l'àmbit d'estudi. Sobre cada punt de la malla es traça una línia perpendicular de màxima pendent entre les dues corbes de nivell on es troba el punt, i sobre aquesta línia es calcula el pendent. La mitja dels pendents d'aquests trams de línies sobre els punts de la malla determinarà el pendent general de l'àmbit d'estudi, sigui de tota la parcel·la o d'un àmbit parcial.

FIGURA 2. Art. 251.2. Condició de planta baixa i planta soterrani en una planta semi-soterrada, als efectes del còmput de sostre edificable.

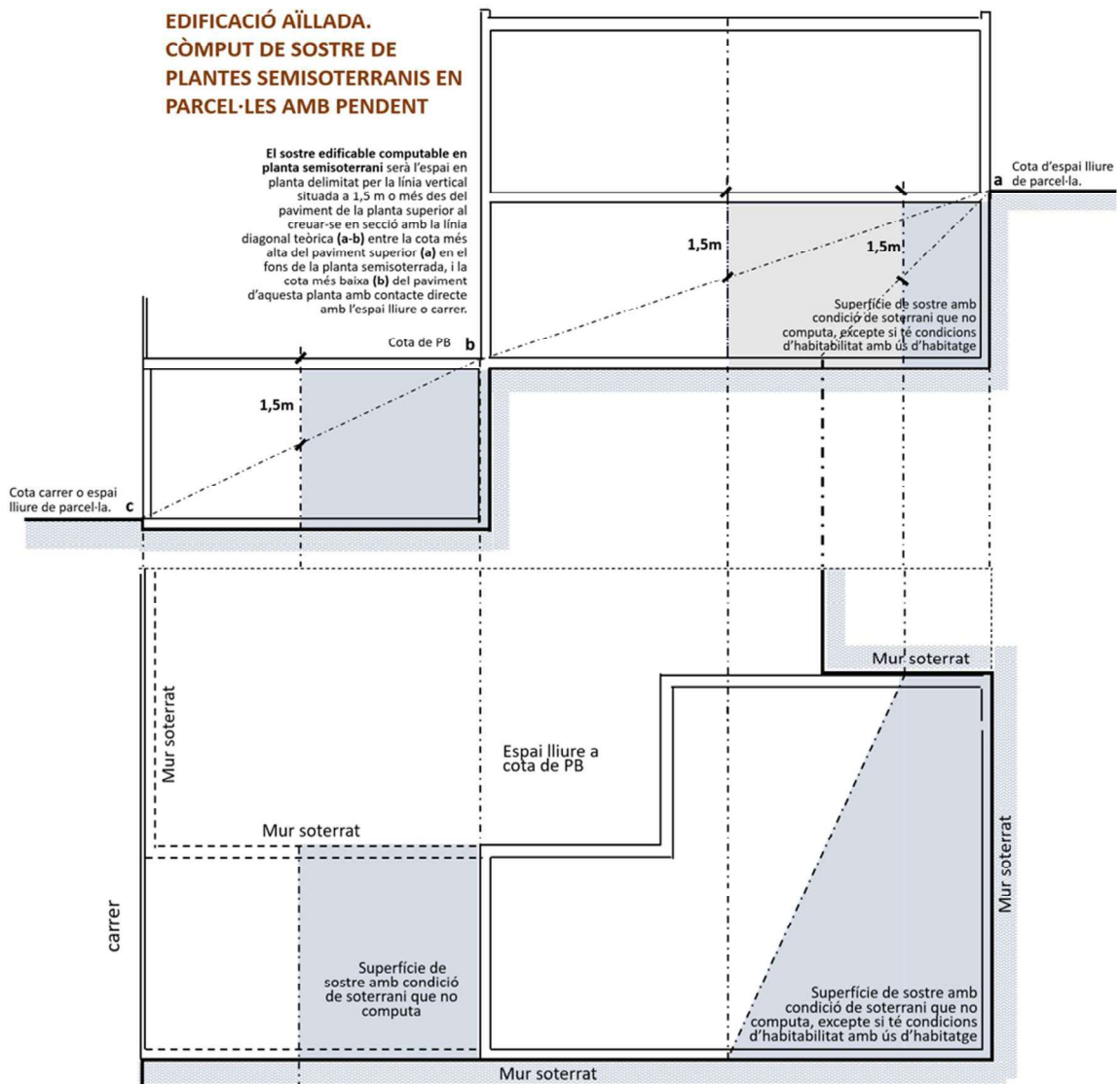


FIGURA 3. Art. 250.3 i 251.2. Condió de planta baixa i planta soterrani en una planta semi-soterrada als efectes del còmput del nombre màxim de plantes i del còmput del sostre edificable.

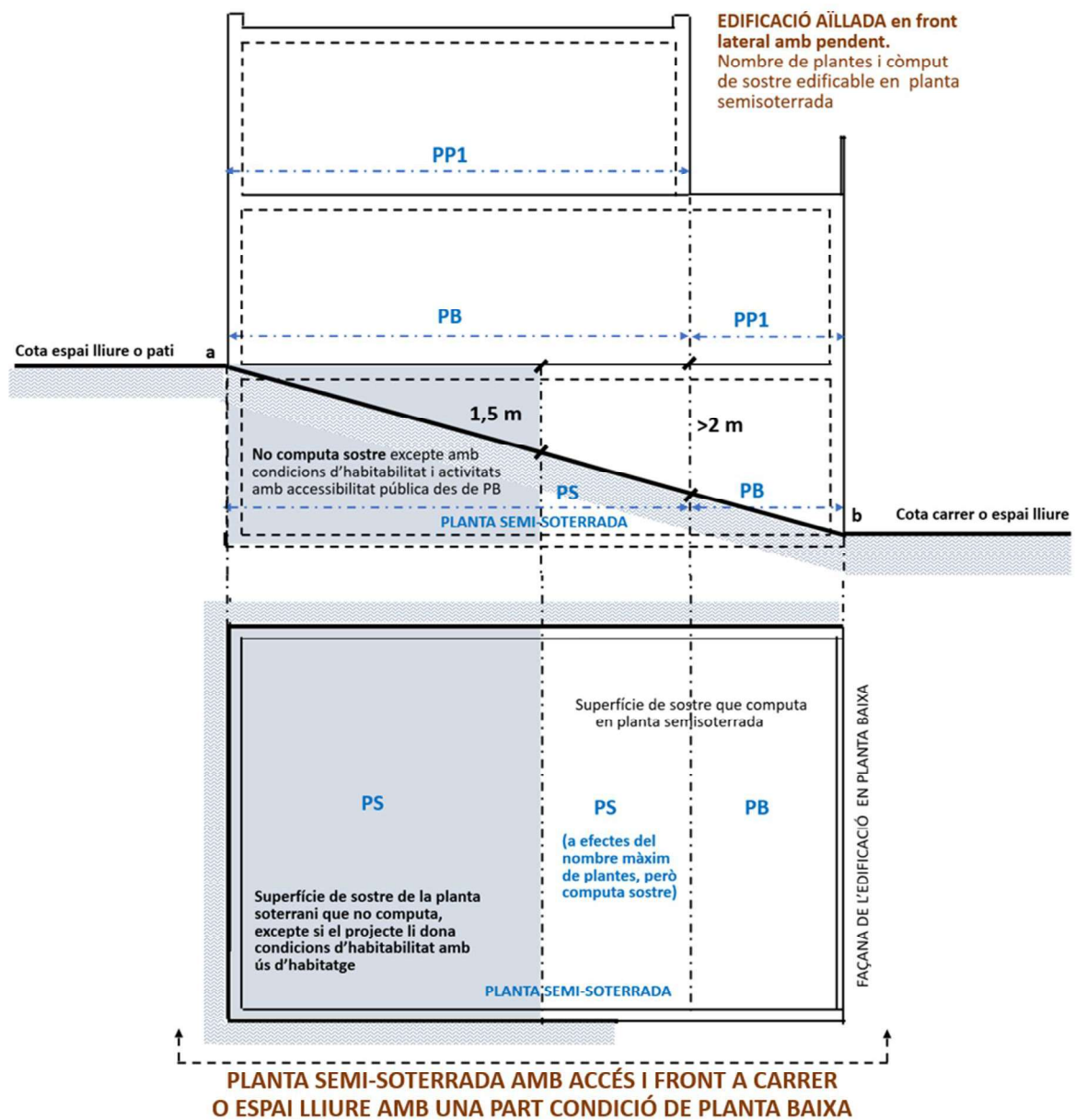


FIGURA 4. Art. 250.4 i 251.2. Condició pel compliment del nombre màxim de plantes en alçat frontal amb laterals soterrats, i còmput del sostre edificable.

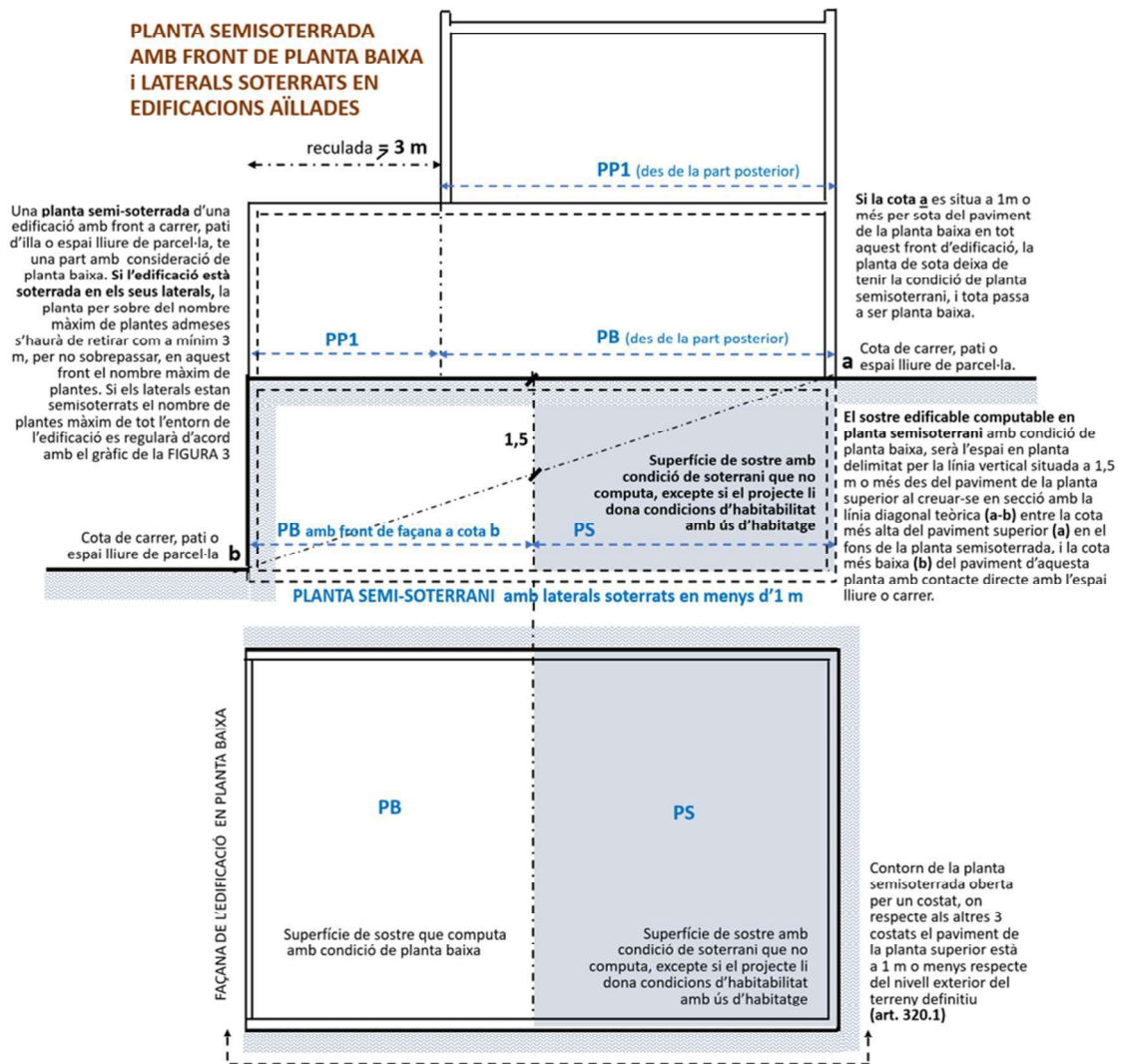
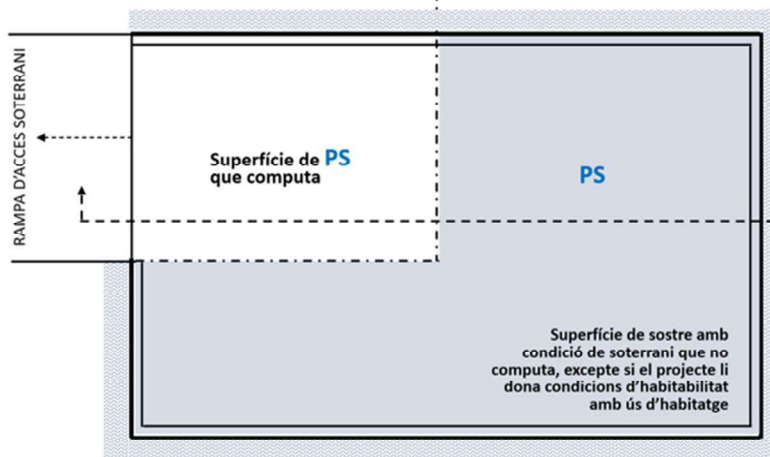
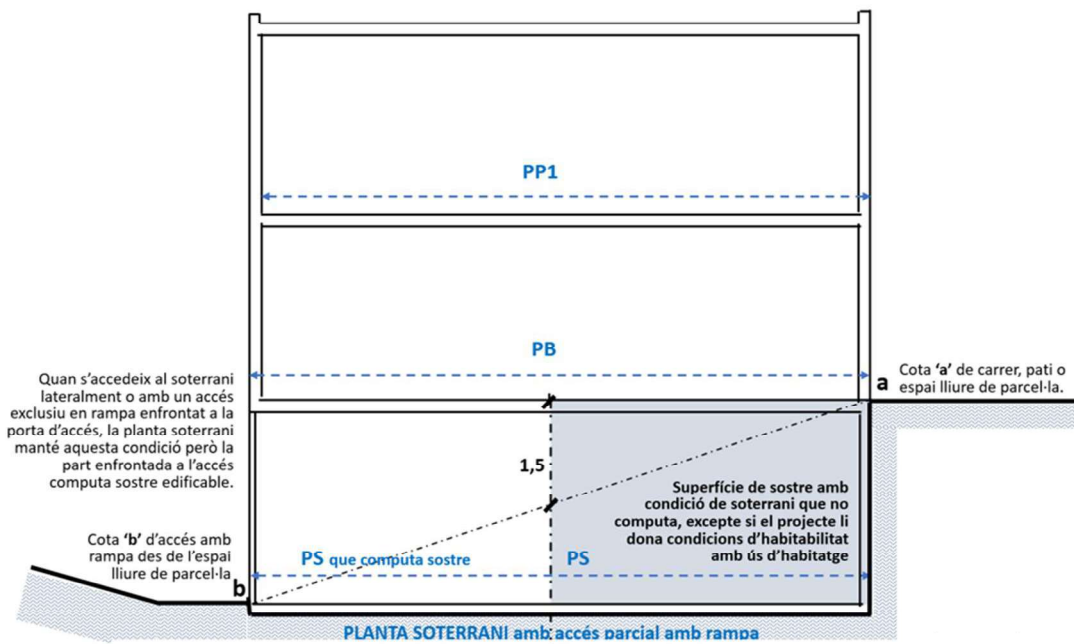
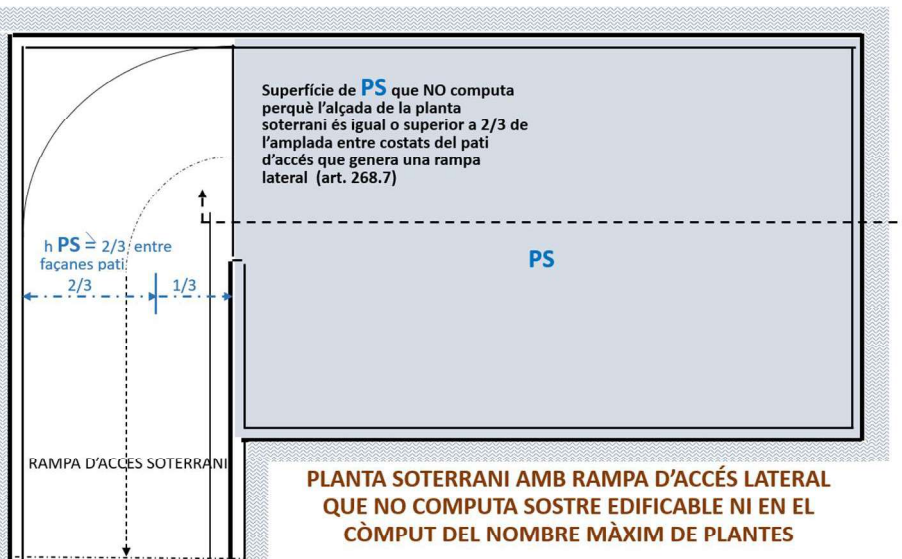


FIGURA 5. Art. 250.5, 251.2 i 268.7. Condició de planta baixa i planta soterrani amb accés lateral o parcial al soterrani, als efectes del còmput del nombre màxim de plantes i del sostre edificable.

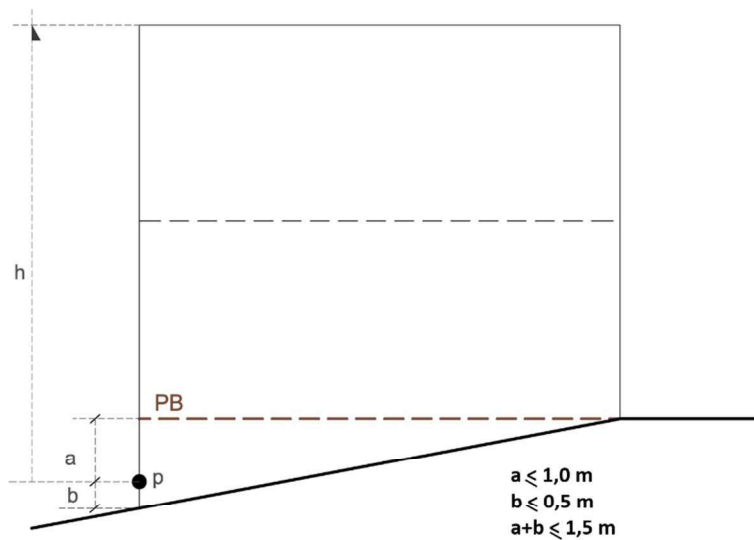


PLANTA SOTERRANI AMB RAMPA D'ACCÉS DES DE L'ESPAI LLIURE AMB UNA PART QUE COMPUTA SOSTRE EDIFICABLE



PLANTA SOTERRANI AMB RAMPA D'ACCÉS LATERAL QUE NO COMPUTA SOSTRE EDIFICABLE NI EN EL CÒMPUT DEL NOMBRE MÀXIM DE PLANES

FIGURA 6. Art. 249.2. Punt d'aplicació (p) de l'alçada reguladora (h) referida a la parcel·la.



Sant Andreu de Llavaneres, 12 de maig de 2026

MONTSERRA
T HOSTA
PRIVAT - DNI 
 Firmado digitalmente por
MONTSERRAT
HOSTA PRIVAT -
DNI 
Fecha: 2026.05.12
16:55:54 +02'00'

Montserrat Hosta i Privat,
arquitecta-urbanista