



Aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament en sessió ordinària, celebrada el dia 28 d'octubre de 2025.

Firmado por JOSEP LLUIS VALENTIN MARTINEZ - DNI ***9253** (TCMP) el dia 11/03/2026 con un certificado emitido por EC-SectorPublic



TEXT REFÓS

SANT ANDREU DE LLAVANERES

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1 SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

TEXT REFÓS

MEMÒRIA

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1 SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU



Els documents que integren el Pla Parcial urbanístic del Sector de sòl urbanitzable delimitat Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu (SUBd-1) són els següents:

MEMÒRIA

0. DADES GENERALS
1. ANTECEDENTS
2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ
3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ
4. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL
5. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ I DE PROJECTE
6. NORMES URBANÍSTIQUES
7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
8. PLA D'ETAPES
9. QUADRE DE DADES
10. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA
11. ANNEXOS:
 - a. NOTIFICACIÓ DE RELACIÓ DE PROPIETARIS
 - b. FITXES DEL CADASTRE
 - c. FITXA DEL POUM

DOCUMENTS ANNEXES AL PLA

- AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUBd-1 SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ – RIERA DE SANT ANDREU DE LLAVANERES
- ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBd-1 "TURÓ DE SANT SEBASTIÀ – RIERA DE SANT ANDREU", DE SANT ANDREU DE LLAVANERES
- ESTUDI HIDROLÒGIC I HIDRÀULIC DE LA RIERA DE LLAVANERES PER AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC DEL SECTOR RIERA DE SANT ANDREU. SANT ANDREU DE LLAVANERES
- INFORME AMBIENTAL DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR SUBd-1 "TURÓ DE SANT SEBASTIÀ – RIERA DE SANT ANDREU", DE SANT ANDREU DE LLAVANERES
- PROJECTE D'OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUBd-1. SECTOR DE SANT SEBASTIÀ – RIERA DE SANT ANDREU. T. M. SANT ANDREU DE LLAVANERES
- NOTA TÈCNICA SOBRE LES CONSIDERACIONS DE L'INFORME DE PROTECCIÓ CIVIL EN RELACIÓ AL RISC D'INUNDACIÓ AL PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB D-1 SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

0. DADES GENERALS

a. Identificació i objecte del projecte

Títol del projecte:	PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ – RIERA DE SANT ANDREU. CODI: SUBd-1.
Objecte de l'encàrrec:	Redacció del PLA PARCIAL URBANÍSTIC de l'àmbit corresponent al Sector discontinu anomenat Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu, a Sant Andreu de Llavaneres.
Situació:	Els àmbits denominats Turó de Sant Sebastià i Riera de Sant Andreu del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

b. Agents del projecte

Promotor:	JUNTA DE COMPENSACIÓ PROVISIONAL DEL SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ – RIERA DE SANT ANDREU (SUBd-1) CIF V-67.126.284 Avda. Diagonal 654, esc. D 1a planta. 08034 Barcelona
Redactors:	JOSEP PUIG Arquitecte Nº col·legiat: [REDACTED] NIF: [REDACTED] JOSE PUIG SIO / num: [REDACTED] Firmado digitalmente por JOSE PUIG SIO / num: [REDACTED] Fecha: 2025.09.25 11:19:00 +02'00'
	<u>Ponsirenas Puig i Associats</u> CIF: B-60256880 Carrer de Santa Teresa, 6 (08911 Badalona) Telèfon: 93 389 07 17 Adreça electrònica: j.puig@ponsirenaspuig.com
	JOSEP PINÓS Enginyer de camins, canals i ports Nº col·legiat: [REDACTED] NIF: [REDACTED]

Berrysar, S.L. CIF: B-65721003 Carrer Santa Eulàlia 5-9, 3a planta (08012 Barcelona) Telèfon: 648 779 702 Adreça electrònica: josep.pinos@berrysar.cat
LLUÍS CASES Advocat Nº col·legiat: [REDACTED] NIF: [REDACTED] LLUIS CASES Digitally signed by LLUIS CASES PALLARES (SW) Date: 2025.09.25 12:16:15 +02'00'
J&A Garrigues, S.L.P. CIF: B-81709081 Av. Diagonal 654, esc. D 1ª (08034 Barcelona) Telèfon: 93 253 37 00 Adreça electrònica: lluis.cases@garrigues.com

1. ANTECEDENTS

En data 27 de gener de 2011 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona ("CTUB") va aprovar definitivament el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Sant Andreu de Llavaneres ("POUM"), supeditant la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya ("DOGC") i conseqüentment la seva executivitat a l'aportació d'un Text refós que donés adequat compliment a les prescripcions imposades a l'esmentat acord. Per acord de data 20 de setembre de 2012, la CTUB va donar per acomplertes les prescripcions imposades i el POUM es va publicar al DOGC número 6328 de 5 de març de 2013.

El POUM delimita el Sector Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu (SUBd-1), que és objecte d'aquest Pla Parcial urbanístic.

SAMATO, S.A., amb NIF número A-58029810, propietària de finques que representen més del 25% de la superfície del Sector, assumí la iniciativa de tramitar els estatuts d'una junta de compensació provisional, que foren aprovats per Junta de Govern Local en data 6 de juny de 2017, i constituí la Junta de Compensació Provisional en data 30 de novembre de 2017.

Igualment, SAMATO, S.A. sol·licità de l'Ajuntament informació sobre la resta de propietaris de l'àmbit, per tal de poder-los notificar la constitució de la Junta de Compensació Provisional i donar-los l'oportunitat d'adherir-s'hi. En data 8 de desembre de 2017 l'Ajuntament facilità les dades, mitjançant notificació que s'acompanya com Annex.

D'acord amb l'anterior, la iniciativa d'aquest Pla Parcial urbanístic l'assumeix la Junta de Compensació Provisional.

Tramitació administrativa

En data 15 de març de 2018 es va presentar a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres el present Pla Parcial Urbanístic.

En data 11 i 12 de desembre de 2018, respectivament, s'emeteren per part de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres un informe jurídic i un informe tècnic. Així mateix, en data 11 d'abril del 2019, s'emeté un altre informe tècnic sobre el projecte d'obres bàsiques del sector. En aquests informes es plantejaren diversos aspectes de revisió i millora del document, sense que cap d'ells impliqués la impossibilitat de procedir a la tramitació del document.

En data 2 d'agost i 26 d'octubre de 2019, es van presentar a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres noves versions d'aquest Pla Parcial Urbanístic donant acurada resposta a les diverses qüestions plantejades pels informes anteriorment esmentats.

En data 4 de desembre de 2019, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres va emetre nous informes —tècnic i jurídic— mantenint algunes de les prescripcions detectades en els informes produïts durant el mes de desembre de 2018.

En data 26 de febrer i 2 de març de 2020, es va presentar a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres una nova versió d'aquest Pla Parcial Urbanístic donant resposta als informes de 4 de desembre del 2019.

A partir d'aquesta darrera versió del Pla Parcial Urbanístic, en data 18 de març de 2020, s'emeteren informes de l'arquitecte i l'enginyer municipal, els quals informaren favorablement de l'aprovació inicial, tot i condicionar l'aprovació definitiva al compliment de les esmenes contingudes en els mateixos, així com a les que es despreguessin dels informes sectorials pertinents. En relació al compliment de les esmenes contingudes, en destaquen les detallades a l'informe de l'arquitecte municipal, consistents en (i) la necessitat de recalcular la superfície computable del sector (i conseqüentment el seu sostre edificable) tot exclouent el sòl de domini públic corresponent al pas de l'autopista C-32, i (ii) incloure a la normativa del pla la necessitat de redactar un pla tècnic de gestió i millora forestal o bé un pla simple de gestió forestal en la tramitació del projecte d'urbanització dels espais lliures del sector, amb l'objectiu de pactar les necessàries actuacions en els espais lliures definits al subàmbit del Turó de Sant Sebastià. Així mateix, en data 28 de març de 2020, es va emetre informe favorable de Secretaria.

A la llum dels citats informes, en data 1 de juny de 2020, l'Alcalde de Sant Andreu de Llavaneres va acordar per decret aprovar inicialment aquest Pla Parcial, així com sotmetre l'expedient al tràmit de informació pública durant el termini d'un (1) mes i sol·licitar informe a tots els organismes i administracions públiques que d'acord amb l'article 85.5 del Decret Legislatiu 1/2020, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de Urbanisme ("TRLUC") siguin preceptius.

En aquest sentit, en el període d'informació pública d'aquest Pla Parcial Urbanístic, es presentaren un total de tres (3) al·legacions. Es resumeixen a continuació totes aquestes al·legacions, indicant a més a més la decisió que s'adopta en relació amb cadascuna d'elles, de conformitat amb l'Informe tècnic i jurídic emès en data 7 de maig de 2021 per la tècnica d'administració general i l'arquitecte municipal de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres:

- **Al·legacions dels Srs. Andreu Alsina Bertran, Joan Alsina Punsola i Núria Alsina Punsola, presentada el 6 d'agost de 2020:**

L'escrit conté únicament una al·legació, consistent en indicar que la finca cadastral 08196A000230001SF ja no és propietat de la Sra. Josefina Punsola Radó sinó que ha passat a ser propietat, en nua propietat, dels Srs. Núria i Joan Alsina Punsola i l'usdefruit de la finca correspon al Sr. Andreu Alsina Bertran, en virtut de l'acceptació d'herència produïda davant del notari Sr. Guzmán Clavel Jordá, en data 27 de març de 2018, segons s'indica. Així mateix, s'assenyala que la finca cadastral 08196A000230001SF es correspon amb les finques registrals número 2319, 3140 i 798. En conseqüència, sol·liciten que s'actualitzi la propietat de la finca cadastral esmentada en el sentit indicat.

S'accepten les al·legacions presentades, en el sentit d'actualitzar la propietat referida a la senyora Josefina Punsola Radó, la qual passarà a estar referida als senyors Andreu Alsina Bertran (usufructuari) i Joan i Nuria Alsina Punsola (nus propietaris), d'acord amb l'escriptura d'acceptació d'herència aportada.

- **Al·legacions del Sr. Albert Grau Ruvireta, presentades el 3 de setembre de 2020:**

L'escrit indica que l'al·legant és titular de la finca registral número 1360, aportant la nota simple registral. Concretament, s'al·lega que dita finca no es troba coordinada amb el Cadastre. Pel que se sol·licita la inclusió a l'al·legant com a propietari d'una finca en el sector i se suspengui l'aprovació definitiva fins a l'esmena de dita qüestió.

S'accepten les al·legacions presentades, en tant que a partir de la informació actual del cadastre es constata que bona part de la finca amb referència cadastral 6731213DG5063S0000MS està inclosa en el sector SUBd-1 Turó de Sant Sebastià- Riera de Sant Andreu i per tant aquesta finca s'ha de tenir en compte en la relació de propietaris i finques que forma part del document del pla parcial.

- **Al·legacions Fundació Privada Casa Misericòrdia:**

L'escrit conté diverses al·legacions. En primer lloc, al·lega que s'inclou a l'àmbit del Pla Parcial un pas privat corresponent a la seva finca, i que el mateix es qualifica com a vial, mancament de tota lògica en tant que no porta enlloc, pel que sol·liciten l'exclusió de dit pas de l'àmbit del Pla Parcial. Alhora, al·leguen contradicció dels plànols del Pla Parcial respecte la inclusió de dit pas privat en l'àmbit, fet que al·leguen que evidencia la manca de racionalitat d'inclusió d'aquest. Finalment,

també al·leguen la manca de procedència de qualificar els terrenys de darrere de l'edificació de la Rectoria com a equipaments funeraris, en tant que consideren que l'orografia del terreny no és adequada.

S'accepta l'al·legació relativa a l'existència de discrepància gràfiques. Pel que fa a l'al·legació formulada en relació a l'àmbit de sòl destinat a equipament funerari es considera necessari que la normativa del PP estableixi la regulació pertinent per garantir una acurada integració paisatgística a les futures intervencions en el sòl destinat a equipament funerari. Es desestimen la resta d'al·legacions proposades.

Paral·lelament al tràmit de informació pública, també s'han sol·licitat i s'han emès els següents informes sectorials:

- La Subdirecció General de Seguiment de les Empreses Gestores d'Infraestructures Viàries de la Secretaria d'Infraestructures i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, emeté informe en data 5 d'agost de 2020, amb caràcter favorable, tenint en compte varies prescripcions, de les que en destaquen: (i) es prohibeix qualsevol tipus d'activitat a la zona de domini públic de l'autopista C-32; (ii) s'hauran de respectar totes les restriccions establertes a la zona de servitud, (iii) totes les edificacions, incloses les subterrànies, s'hauran de situar, com a mínim, fora de la línia d'edificació definida de 50 metres de l'aresta exterior de la calçada de l'autopista C-32 i els seus ramals; (iv) caldrà incorporar, a l'apartat de plànols, les línies de delimitació de zones de protecció de l'autopista C-32; (v) la zona definida entre el límit de la zona de domini públic de l'autopista C-32 i la línia d'edificació haurà de ser classificada com a protecció de sistemes, o amb una qualificació que no estigui permesa l'edificabilitat; (vi) s'haurà de demanar autorització per a qualsevol tipus d'activitat, canvi d'ús a les edificacions i reposicions de serveis afectats, que es realitzi a la zona d'afectació definida per 100 metres de l'aresta exterior de l'explanació de l'autopista C-32 i els seus ramals; (vii) qualsevol tipus de modificació o canvi significatiu en el Pla Parcial que es vulgui incorporar a posterior, haurà de ser objecte de la corresponent sol·licitud d'autorització; entre d'altres.
- L'Agència de Residus de Catalunya emeté, en data 22 de juliol del 2020, informe favorable sobre l'aprovació inicial del present Pla Parcial, tenint en compte les següents consideracions: (i) que l'empresa promotora del present Pla Parcial disposi de la llicència ambiental o autorització ambiental pertinent per exercir l'activitat; (ii) que l'empresa promotora del present Pla compleixi amb les obligacions com a productors o posseïdors de residus; entre d'altres.

- L'Agència Catalana de l'Aigua va emetre, en data 24 de juliol del 2020, informe favorable sobre l'aprovació inicial del Pla Parcial, amb les següents consideracions (i) sobre el sanejament s'indica que caldrà el corresponent permís d'abocament; que l'augment de la generació d'aigües residuals derivada de la modificació és assumible per la depuradora de Llanerers però que caldrà disposar d'informe favorable del Consell Comarcal del Maresme; que la proposta merita taxa d'accés a infraestructures en alta i que l'import aproximat és de 407.618 €, sense IVA; que el projecte d'urbanització preveurà una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a la xarxa de clavegueram municipal i d'aigües de pluja; i que l'Ajuntament haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua els projectes d'urbanització i (ii) sobre el domini públic hidràulic, la zona de policia, inundabilitat, es presenten les següents consideracions: respecte el Sector Turó de Sant Sebastià, s'haurà de determinar les possibles afeccions al Torrent de Lloreda i qualificar aquest com a sistema hidrològic respectant també la seva servitud de pas; i respecte el Sector la Riera de Sant Andreu, caldrà aportar els corresponents projectes constructius respecte les actuacions contemplades, els projectes hauran de seguir les guies tècniques de l'ACA publicades i calcular en detall el comportament hidràulic, i caldrà obtenir-se autorització expressa d'aquest organisme per a totes les obres a realitzar en zona de domini públic hidràulic.
 - El Servei de Sanejament de l'Àrea de Medi Ambient del Consell Comarcal del Maresme ha emès un informe favorable que ha tingut entrada a l'Ajuntament en data 26 de juny del 2020.
 - El Servei de Planejament i Disseny de la Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, emeté informe en data 5 d'agost del 2020, pel què es determinà que res s'oposava a l'aprovació del present Pla Parcial.
 - En data 10 d'agost de 2020, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, emeté informe amb contingut desfavorable sobre l'aprovació de dit Pla Parcial, d'acord amb les següents consideracions:
 - a) Cal aclarir la incoherència entre el plànol d'ordenació P04 i la part escrita als articles 22 i 23 de la normativa relativa a les condicions de parcel·lació i d'edificació;
 - b) Cal establir amb claredat el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima al plànol d'ordenació corresponent regulat a l'article 23;
 - c) Cal regular la distància mínima entre edificacions als plànols d'ordenació d'acord amb la regulació normativa de 8 m com a mínim;
 - d) Cal incloure els quadres de superfícies amb el resum de zones, sistemes, sostre i número d'habitatges de la proposta del Pla parcial a l'apartat normatiu del document;
 - e) Cal que el document doni compliment a l'Ordre TES 95/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les Claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic.
- Alhora, l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme recomana tenir en compte les observacions relatives a l'ordenació dels sistemes de viari i de zones verdes i a l'ordenació dels edificis respecte l'espai públic i els viaris, tals com les proporcions massa estretes del vial de prioritat invertida central al subsector de la Riera de Sant Andreu o bé el vial que actualment parteix la zona verda deixant dues franges primes. Finalment, també es recorda que, abans de l'aprovació definitiva d'aquest Pla Parcial, haurà de tornar-se emetre informe per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona.
- En data 15 d'octubre de 2020, l'Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals de la Diputació de Barcelona emeté informe favorable en relació a l'aprovació inicial del Pla Parcial, condicionat al compliment dels següents punts: (i) realitzar i recollir en el document un estudi específic de trànsit i seguretat viària; (ii) mantenir la distància a la línia d'edificació respecte l'aresta exterior de la calçada de les carreteres afectades previstes en el planejament; (iii) en els accessos a la carretera BV-5033 no estaran permesos els girs a l'esquerra; entre d'altres.
 - En data 11 de febrer de 2021, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, emeté informe sobre l'aprovació inicial del Pla Parcial amb caràcter favorable, d'acord amb les següents determinacions: (i) caldrà promoure l'ampliació de la secció de l'espai lliure central de connexió entre sòls no urbanitzables costaners definits pel Pla Director Urbanístic del sistema costaner, cercant la seva coincidència amb l'amplada que presenten els jardins de Joaquim Passi en el seu límit més proper al sector; (ii) caldrà que en el desenvolupament del Pla es verifiqui la presència d'espècies de flora amenaçada en el tram afectat als efectes d'adoptar les mesures corresponents; (iii) caldrà que els talussos que es puguin produir a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu es defineixin; (iv) caldrà preveure la millora ambiental de l'afluent innominat de la riera al seu pas pel sector; (v) en relació a les activitats preexistents a la Riera de Sant Andreu, es recorda que caldrà complir amb la normativa aplicable;

(vi) atendre a les determinacions de l'article 27 de la Llei 16/2017, d'1 d'agost, del canvi climàtic, per tal de que les noves àrees residencials siguin el màxim d'autosuficients energèticament; (vii) caldrà completar l'informe ambiental; i (viii) caldrà atendre a la normativa ambiental vigent.

- En data 7 de juliol del 2020, va tenir entrada a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres l'informe favorable emès per l'Autoritat del Transport Metropolità de l'Àrea de Barcelona sobre l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla Parcial.

D'acord amb aquest informe favorable, el Pla Parcial compta amb els elements necessaris per aconseguir una mobilitat sostenible, segons la legislació vigent. No obstant això, s'estableixen unes condicions relatives al seu desenvolupament, que s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui: (i) cal establir un repartiment territorial i modal de la mobilitat així com fomentar una major mobilitat en transport públic i/o en modes de mobilitat sostenible respecte a la hipòtesi considerada. També cal tenir en compte l'ocupació del vehicle privat; (ii) cal aportar informació de la demanda actual de les línies de transport públic que donen cobertura al sector; (iii) cal descriure les característiques dels itineraris per a vianants de connexió amb les principals parades de transport públic de la zona; (iv) cal preveure la reserva de places d'aparcament per a bicicleta segons les ràtios del Decret 344/2006 per a tots els usos; (v) cal dotar d'un mínim de places d'aparcament reservades per a PMR; (vi) cal preveure una reserva de places d'aparcament per a les operacions de càrrega i descàrrega de mercaderies per als usos comercials; (vii) segons la demanda prevista i nivell de servei previst a la carretera BV-5033 resulta necessari disposar d'informe favorable del titular de la via; (viii) cal disposar d'una bona connexió amb el carril bici existent del pg. de la Riera; i (ix) cal incorporar mesures correctores vinculades a fomentar un major ús del transport públic.

Aquest informe favorable també inclou aquestes dues recomanacions: la primera és aportar informació referent a l'anàlisi de la tipologia de parades d'autobús existents; i la segona és que els promotors incorporin il·luminació suficient en els itineraris de vianants, principalment als passos de vianants, i en les parades de transport públic, així com suficients bancs i zones de descans. Segons el propi informe, aquestes recomanacions s'hauran de tenir en compte en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui.

- En data 12 d'agost del 2020, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U. remeté una carta sobre el Pla Parcial a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres, indicant que *"caldrà tornar a sol·licitar tant la petició de variant de mitja tensió com l'estudi del subministrament de l'interior del sector"*.

- En data 5 d'octubre del 2020 també tingué entrada a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres un informe favorable de NEDGIA.

Arran de les al·legacions presentades durant el període d'informació pública, s'han introduït les modificacions que passen a sintetitzar-se tot seguit:

- Sobre les al·legacions dels Srs. Andreu Alsina Bertran, Joan Alsina Punsola i Núria Alsina Punsola, envers la relació de preexistències a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu, s'ha modificat la referència a la finca núm. 14.838, amb referència cadastral 08196A006000230001SF, en el sentit d'actualitzar la titularitat substituint a la Sra. Josefina Punsola Radó pels seus hereus, els Srs. Andreu Alsina Bertran, Joan Alsina Punsola i Núria Alsina Punsola.
- Sobre les al·legacions del Sr. Albert Grau Ruvireta, envers la relació de preexistències relativa a l'àmbit del Turó de Sant Sebastià, s'ha procedit a la inclusió de la finca registral número 1360 amb referència cadastral 6731213DG5063S0000MS, essent el nu propietari el Sr. Albert Grau Ruvireta, i gaudint de l'usdefruit la Sra. Maria Magdalena Ruvireta Bañeras.
- Sobre les al·legacions presentades per la Fundació Privada Casa Misericòrdia, en relació amb l'article 19 del capítol 3 relatiu a les particularitats del sistema d'equipaments (clau E) del títol 2 de les Normes Urbanístiques, s'ha incorporat un segon apartat identificant en el plànol d'ordenació P01 la parcel·la qualificada com a sistema d'equipament funerari (clau Ef), precisant que tota intervenció en aquestes haurà de garantir l'acurada integració paisatgística dels futurs equipaments funeraris.

Així mateix, a propòsit dels informes sectorials que s'han llistat anteriorment, cal tenir en compte que les seves prescripcions han estat incorporades al Pla Parcial en aquests termes:

- En relació amb l'informe de l'arquitecte municipal de 18 de març de 2020:
 - o Pel què fa a la distribució de sòl públic i privat, s'ha precisat a l'apartat a) del objectius de l'ordenació que no es computa com a superfície edificable el sòl de domini públic relatiu a l'autopista C-32.
 - o En relació a l'article 32 del Pla Parcial, sobre els instruments de gestió del títol 5 de les Normes Urbanístiques, s'ha inclòs l'obligació de redactar un pla tècnic i de millora forestal (PTGMF) o bé un pla simple de gestió forestal (PSFG) durant la tramitació dels projectes d'urbanització dels espais lliures del sector. Igualment, també s'ha introduït l'obligació de

preveure als projectes d'urbanització una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a la xarxa de clavegueram i d'aigües de pluja.

- En relació amb l'informe la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona:
 - o A propòsit de la convivència entre el trànsit de vianants i la vialitat rodada, s'han incorporat les observacions: evitar vials acabats en cul-de-sac; preveure que les plantes baixes estiguin dedicades a usos diferents a l'ús d'habitatge i l'ús hoteler, limitant aquesta en un percentatge no superior al 50%; ampliar la zona verda de la Riera de Sant Andreu i canviar la qualificació dels sòls residencials amb clau 3b9b en aquesta.
 - o En relació amb l'article 21 del capítol 1 sobre determinacions particulars de la zona d'edificis de plurihabitatge (Clau 3b9a i 3b9b) del títol 4 de les Normes Urbanístiques, s'ha precisat que el plànol d'ordenació P06 identifica exactament l'habitatge de protecció oficial (HPO), de protecció concertat (HPC) i lliure.
 - o En relació amb l'article 22, sobre les condicions de parcel·lació del capítol 1 sobre determinacions particulars de la zona d'edificis de plurihabitatge (Clau 3b9a i 3b9b) del títol 4 de les Normes Urbanístiques, s'ha suprimit la referència al paràmetre referent al fons de parcel·la, i s'ha precisat que, pel què fa al front mínim de parcel·la, totes les parcel·les són mínimes i indivisibles per garantir la unitat de projecte. Igualment, també s'ha matisat que la fondària mínima de parcel·la ve determinada pels plànols de condicions de l'edificació, P12.1 i P12.2.
 - o En relació amb l'article 24, sobre els usos en parcel·les qualificades com a 3b9a i 3b9b del títol 4 de les Normes Urbanístiques, es modifica el seu contingut establint que no s'admetran en planta baixa els usos d'habitatge i hoteler en les parcel·les 1.1 i 3 qualificades com a 3b9b amb planta baixa destinada a altres usos, excepte l'espai necessari (porteria) per donar accés a habitatges o hotel en planta pis. També es precisa que a les parcel·les 4 i 5 qualificades com a 3b9b, les plantes baixes es destinaran principalment a altres usos, permetent els usos d'habitatge o hoteler en un percentatge no superior al 50% i segons l'establert als plànols 12.1 i 12.2 sobre condicions d'edificació.
 - o També s'ha aclarit la incoherència entre el P04 i els articles 22 i 23 del Pla Parcial, s'ha establert amb claredat el punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima al plànol d'ordenació corresponent regulat per l'article 23, s'ha regulat la distància mínima entre

edificacions als plànols d'ordenació d'acord amb la regulació normativa de 8 metres com a mínim, s'han inclòs quadres de superfícies amb el resum de zones, sistemes, sostre i número d'habitatges i, per últim, s'ha donat compliment a l'Ordre TES/95/2019, de 29 d'octubre, sobre normalització de les claus urbanístiques i els requeriments tècnics de presentació dels instruments de planejament urbanístic.

- En relació amb l'informe de la Subdirecció General de Seguiment de les Empreses Gestores d'Infraestructures Viàries del Departament de Territori i Sostenibilitat:
 - o S'han incorporat a l'apartat de plànols del Pla Parcial les línies de delimitació de zones de protecció de l'autopista C-32.
 - o La zona definida entre el límit de la zona de domini públic de l'autopista C-32 i la línia d'edificació ha estat classificada amb una qualificació urbanística en la qual no està admesa l'edificabilitat.
- En relació amb l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, el Servei de Sanejament de l'Àrea de Medi Ambient del Consell Comarcal del Maresme ha emès un informe favorable confirmant que l'augment de la generació d'aigües residuals derivada de la modificació és assumible per la depuradora de Sant Andreu de Llavaneres.
- En relació amb l'informe de l'Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals de la Diputació de Barcelona, forma part de la documentació del Pla Parcial un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que ha estat informat favorablement per l'Autoritat del Transport Metropolità de l'Àrea de Barcelona, en el qual s'efectua un estudi específic de trànsit i seguretat viària. A més a més, com no podria ésser altrament, el Pla Parcial respecta les línies d'edificació regulades per la legislació aplicable en matèria de carreteres.
- En relació amb l'informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental, l'informe ambiental del Pla Parcial ha estat completat en congruència amb les seves conclusions, especialment la relativa a ampliar la secció de l'espai lliure central de connexió entre sòls no urbanitzables costaners, cercant la seva coincidència amb l'amplada que presenten els jardins de Joaquim Passi en el seu límit més proper al sector. La resta de conclusions d'aquest informe de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental s'hauran de tenir en compte a l'hora de desenvolupar les previsions d'aquest instrument de planejament urbanístic.

- En relació amb l'informe de l'Autoritat del Transport Metropolità de l'Àrea de Barcelona, que dictamina favorablement l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada del Pla Parcial, les seves conclusions seran objecte d'implementació quan s'executin les disposicions d'aquest instrument de planejament urbanístic.
- En relació amb els informes favorables de l'Agència de Residus de Catalunya, el Servei de Planejament i Disseny de la Direcció General d'Infraestructures i Mobilitat, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.U. i NEDGIA, cal indicar que les seves conclusions avalen les previsions d'aquest Pla Parcial i, quan correspongui, seran preses en consideració per a executar-lo.
- En data 18 d'octubre de 2022, els responsables de Gestió de Risc Ambiental de la Secretaria de Salut Pública del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya va emetre un informe favorable sobre el Pla Especial. En aquest informe s'assenyala que, en cas d'ampliació del cementiri cal preservar una zona de protecció de 25 metres d'amplada, lliure de tota mena de construcció; i, així mateix, una zona de protecció de 50 metres d'amplada, lliure d'habitatges plurifamiliars. També es recorda que, si s'afecta la xarxa d'abastament d'aigua de la població, cal sol·licitar un informe sanitari del projecte de construcció d'una nova captació, conducció, ETAP, xarxa d'abastament o xarxa de distribució (amb una longitud major a 500 metres), dipòsit de la xarxa de distribució o remodelació d'un existent.

Per últim, han estat actualitzats el imports del pressupostos d'execució material, del pressupost d'execució per contracte i del pressupost per al coneixement de l'Administració, essent conseqüentment actualitzat el pressupost del cost total de l'operació.

En data 25 d'octubre del 2021, es presentà a l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres una nova versió d'aquest Pla Parcial Urbanístic, incorporant totes les modificacions derivades dels informes sectorials emesos durant la tramitació administrativa exposada.

No obstant, cal tenir en compte que, en data 10 de maig del 2022, la Junta de Compensació Provisional i la Fundació Privada Casa de Misericòrdia de Barcelona signaren un document en virtut del qual s'acordà proposar que una superfície de 1.633 m2 quedi incorporada a l'àmbit del Pla. Es tracta d'un mínim ajust per adequar l'àmbit del Pla Parcial a la realitat física (existència d'un vial) i a l'estructura de la propietat. Aquesta incorporació implica un mínim ajust en l'edificabilitat i altres paràmetres d'ordenació d'aquest instrument de planejament urbanístic.

Al respecte, és important prendre en consideració que l'article 15 del POUM permet ajustar o precisar la delimitació dels sectors polígons, zones o sistemes que dissenyin els instruments de planejament urbanístic derivat sempre que l'alteració no superi en més o en menys el 5% i que no s'alteri substancialment la forma de l'àrea afectada.

Per aquests motius, en data 7 de juny del 2022, la Junta de Compensació Provisional presentà davant l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres una nova versió del Pla Parcial, la qual fou objecte de l'informe emès per l'arquitecte municipal en data 11 de juliol del 2022.

Amb aquest darrer informe tècnic, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres demana la subsanació d'una sèrie de deficiències que queden resoltes en aquesta versió novament corregida del Pla Parcial, la presentació de la qual es formalitzà el desembre de 2022.

En data 11 de desembre del 2023, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona dictà l'acord previst per l'article 87 del TRLUC, en el qual s'expressen diverses valoracions (*reproduïdes en cursiva*) que han estat considerades en aquesta nova versió del document, segons s'explica a continuació de les mateixes:

- *És preceptiu que s'adapti el Pla al nou règim jurídic dels habitatges de protecció establert pel Decret-Ilei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, per la qual cosa caldrà substituir les tipologies d'habitatge de protecció general o concertat per l'específica o genèrica. Així mateix, tot i indicar l'emplaçament dels edificis on anirà l'habitatge protegit, cal que el Pla parcial qualifiqui el sòl on han d'emplaçar-se les reserves. L'estudi d'avaluació econòmica ha d'incorporar aquesta determinació en el seu desenvolupament. Per últim, les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació.*

En atenció a aquest requeriment, els documents d'aquest Pla Parcial s'han adaptat al nou règim jurídic dels habitatges de protecció establert pel Decret-Ilei 17/2019, qualificant-se tots ells amb la tipologia genèrica. Igualment, el Pla Parcial indica l'emplaçament de l'habitatge protegit, que evita la seva concentració excessiva per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació.

- *Cal qualificar la parcel·la 34, no edificable, d'acord amb la seva realitat física i no vincular-la a altres externes de l'àmbit, o bé, excloure-la de l'àmbit d'acord amb l'article 15 del POUM.*

En atenció a aquest requeriment, la parcel·la número 34, no edificable, ha estat exclosa d'aquest Pla Parcial, respectant les previsions de l'article 15 del POUM. En aquest sentit, amb aquest ajust i el referit a continuació al Torrent de Lloreda, la total superfície de l'àmbit varia en menys d'un 5% respecte a la superfície prevista al POUM.

- Cal evitar l'ordenació de vials en cul de sac i cal valorar la requalificació del sistema viari comprès entre les parcel·les 12 i 13. Atinent que la secció construïda actual del camí de Can Pi compromet la integritat del sistema hidrogràfic en la seva intersecció amb el vial (parcel·la 22), caldria assegurar la transformació d'aquesta traça. Així doncs, la qualificació d'aquests sòls hauria de donar resposta a la continuïtat cívica sense afectar la integritat del sistema hidrogràfic.

En atenció a aquest requeriment, el sistema viari existent entre les parcel·les 12 i 13 ha estat requalificat com a subsistema de xarxa de carrers de prioritat invertida (clau Xi). Aquesta requalificació persegueix, per una banda, donar resposta a la continuïtat cívica; i, per l'altra, respectar la integritat del sistema hidrogràfic en la seva intersecció amb el vial (parcel·la 22).

Seguint allò expressat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en el seu acord d'11 de desembre del 2023, aquesta requalificació com a subsistema de xarxa de carrers de prioritat invertida fa innecessària l'emissió dels informes de la Direcció General de Protecció Civil i de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.

Tot i així, en data 26 de juny del 2024, l'Ajuntament sol·licità els informes de la Direcció General de Protecció Civil i de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.

En data 27 d'agost del 2024, el Servei de Protecció Civil a Barcelona emeté el seu informe. Per a respondre'l, s'acompanya com annex d'aquest document una nota tècnica en la qual es conclou, primer, que "l'informe de protecció civil no és desfavorable a l'aprovació del pla parcial, però deixa a consideració de l'ACA la bondat del tractament de les zones inundables"; segon, que "l'informe de l'ACA, quatre anys anterior al de protecció civil, informa favorablement l'estudi d'inundabilitat inclòs a la documentació del pla parcial i la delimitació de les zones inundables de la riera de Sant Andreu"; tercer, que "la consideració respecte del torrent Lloreda està completament contemplada al pla parcial"; i, quart, que "no hi ha cap altre motiu per no donar el vist i plau al pla parcial en relació amb la inundabilitat i els riscos associats".

Al seu torn, no consta emès l'informe de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments.

- S'haurien de determinar les afeccions del Torrent de Lloreda pel subàmbit del Turó de Sant Sebastià i qualificar-ho com a sistema hidrològic respectant la seva servitud de pas.

En atenció a aquest requeriment, s'ha incorporat el Torrent de Lloreda al seu pas pel subàmbit del turó de Sant Sebastià com a nova parcel·la núm. 34 (en substitució de l'abans referida) i s'ha qualificat com a sistema hidrològic (clau H) per tal de respectar la seva servitud de pas.

- La documentació gràfica hauria de reflectir el compliment de la regulació pel que fa la materialitat i tractament de la zona verda. En aquest sentit, també cal esmentar que el límit sud de la zona verda, amb la zona residencial al nord del subàmbit (en concret la parcel·la 10.1) també semblaria tenir un tractament d'impermeabilització. Als plànols P04 i P10 es grafia una taca més pròpia del tractament d'espai de vialitat que de zona verda. Cal distingir clarament si aquesta franja es correspon a la zona verda o la zona residencial.

S'han esmenat en aquest sentit els plànols del Pla Parcial, així com també el Projecte d'Urbanització.

- L'àmbit de la Riera de Sant Andreu s'hi troba una àrea d'expectativa arqueològica, JA_08, Jaciment Arqueològic de Sant Pere, amb un nivell de protecció C d'acord amb el catàleg de béns a protegir del POUM. El Pla Parcial recull la necessitat de realitzar una prospecció per determinar l'existència de les restes a l'apartat de la gestió del Pla, tanmateix, aquesta obligatorietat podria recollir-se a l'apartat normatiu.

L'article 32 del Pla Parcial estableix ara que el Projecte d'Urbanització haurà de preveure la prospecció arqueològica de l'àrea d'expectativa arqueològica denominada Jaciment de Sant Pere per a determinar l'existència o inexistència de restes arqueològiques.

- Atinent que l'àmbit del Pla Parcial també inclou un edifici d'interès històric-artístic catalogat amb nivell de protecció B, anomenat "Capella de Sant Sebastià", qualificat en la proposta com a equipament cultural (Ec), caldria sol·licitar un informe al Departament de Cultura.

En data 26 de juny del 2024, l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres sol·licità l'informe del Departament de Cultura.

- Finalment, s'ha elaborat un nou informe econòmic per tal d'adequar-lo als ajustos en l'ordenació abans referits.

Finalment, en data 13 de maig del 2025, la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona va emetre informe favorable de conformitat amb les previsions de l'article 87 del TRLU, però *"amb el benentès que es donarà compliment [a] l'informe de Cultura, pendent de recaptar i sol·licitat en data 26 de juny de 2024"*.

L'informe en qüestió fou emès pel Departament de Cultura en data 15 de maig del 2025 amb resultat favorable, si bé amb les següents condicions:

"- Caldrà incorporar en l'esmentat Pla parcial, a més a més de l'element Capella de Sant Sebastià (Núm. Inv IPAC: 8928) i del Jaciment arqueològic de Sant Pere (Núm. Inv. IPAC:), la resta de jaciments arqueològics afectats: Jaciment arqueològic vil·la de Sant Pere (Núm. Inv. IPAC: 1133); Jaciment arqueològic de Can Rius-costat Oriental de la Riera del Balis (Núm. Inv. IPAC:1135 i Jaciment arqueològic El Perelló (Núm. Inv. 4205).

- Caldrà que qualsevol futur projecte constructiu que impliqui remocions de terres en el sòl o el subsòl d'aquests sectors, hagin de comptar amb la realització d'un control i seguiment arqueològic a fi i efecte de determinar l'existència de possibles restes arqueològiques en el subsòl".

Així doncs, per tal de donar compliment a les dues condicions incloses a l'informe favorable del Departament de Cultura de 15 de maig del 2025, es deixa constància de la potencial afectació d'aquests jaciments arqueològics i s'adapten les previsions relatives a les obres d'urbanització per tal que es duguin a terme les tasques de control i seguiment arqueològic.

2. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

Introducció

L'objecte del present Pla Parcial urbanístic és l'escrupolós desenvolupament del POUM, amb especial atenció a les condicions recollides en la fitxa específica del Sector que s'adjunta com Annex.

El Sector és discontinu i està integrat pels següents àmbits:

- L'àmbit denominat Turó de Sant Sebastià, corresponent a l'àmbit del Pla Parcial d'ordenació del Sector PP-16 Turó de Sant Sebastià, aprovat definitivament per la CTUB en data 18 de maig de 2005, i quin text refós fou confirmat per la CTUB mitjançant acord de 22 de setembre de 2005.
- L'àmbit denominat Riera de Sant Andreu.

Segons el POUM, la superfície total del Sector discontinu és de 290.720 m². D'aquests, 145.654 m² corresponen a sòls de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià i 145.066 m² corresponen a sòls de l'àmbit de Riera de Sant Andreu.

D'acord amb el plànol topogràfic i amb els darrers ajustos incorporats fruit de l'Informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona d'11 de desembre de 2023, la superfície total del Sector discontinu és de 291.654 m² dels quals 145.569 m² corresponen al Turó de Sant Sebastià (TSS) i 145.085 m² a la Riera de Sant Andreu.

D'aquests sòls, a l'àmbit del Turó de Sant Sebastià es consideren computables 142.807 m², i de l'àmbit de la Riera de Sant Andreu es comptabilitza un sòl aportat de 118.101m².

Promoció del Pla Parcial

El present Pla Parcial urbanístic es promou per la Junta de Compensació provisional del Sector Turó de Sant Sebastià- Riera de Sant Andreu (SUBd-1) del municipi de Sant Andreu de Llavaneres.

Estat actual del Sector

Pel que fa a l'àmbit del Turó de Sant Sebastià, en el qual hi ha un total de setze parcel·les cadastrals, d'acord amb la informació del cadastre tres parcel·les es destinen a ús residencial, una parcel·la es destina a ús religiós i les restants onze parcel·les es troben sense edificar. No obstant, d'acord amb el

que s'ha pogut comprovar visualment, la gran majoria de parcel·les es troben sense edificar, havent-hi només dues que contenen edificacions destinades a ús residencial.

En relació amb l'àmbit Riera de Sant Andreu, en el qual hi ha un total de trenta parcel·les cadastrals, d'acord amb la informació del cadastre tretze parcel·les es destinen a ús residencial, dues parcel·les es destinen a ús de magatzem, una parcel·la es destina a ús agrari i una parcel·la es destina a ús esportiu, trobant-se les restants tretze parcel·les d'aquest Sector sense edificar. En la majoria de casos l'ús que s'ha pogut comprovar visualment coincideix amb el referit al cadastre.

Quant a les infraestructures existents, tant l'àmbit Turó de Sant Sebastià com l'àmbit Riera de Sant Andreu disposen d'una xarxa viària parcial conformada per carrers, si bé en algun d'aquests l'asfaltat es troba en mal estat. La resta de vies de comunicació entre les diferents parcel·les són camins de terra.

Quant als equipaments existents cal esmentar, d'una banda, que l'àmbit del Turó de Sant Sebastià limita al nord-oest amb el cementiri municipal, el que justifica la qualificació com a equipament funerari (Ef) de les peces contigües. D'altra banda, en el mateix àmbit del Turó de Sant Sebastià hi ha un edifici d'interès històrico-artístic, amb nivell de protecció B, anomenat "Capella de Sant Sebastià", que justifica la qualificació de la parcel·la com a equipament cultural (Ec).

S'acompanyen com a plànols informatius I07 i I08 reportatges fotogràfics de l'estat actual del Sector.

Estructura de la propietat del Sector

L'estructura de la propietat del Sector s'ha determinat a partir de les fitxes cadastrals, de la informació registral de què es disposa i de la informació facilitada per l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres en data 8 de desembre de 2017 i es documenta gràficament en els corresponents plànols d'informació.

De les dades de que es disposa resulta que la propietat del Sector està molt fragmentada, essent molt pocs els propietaris que disposen de més d'una finca a l'àmbit. A més pot succeir que alguna de les finques cadastrals tingui part de la seva superfície fora de l'àmbit d'aquest Pla Parcial Urbanístic. En fase de gestió urbanística, òbviament, es determinarà amb la precisió necessària les aportacions de dret de propietat en l'àmbit.

No obstant, aquesta informació haurà de ser confirmada en fase de gestió urbanística, quan es disposi de tots els títols de propietat dels diferents propietaris. Igualment, aleshores es durà a terme un aixecament topogràfic del Sector que permetrà confirmar els percentatges de participació de cada propietari.

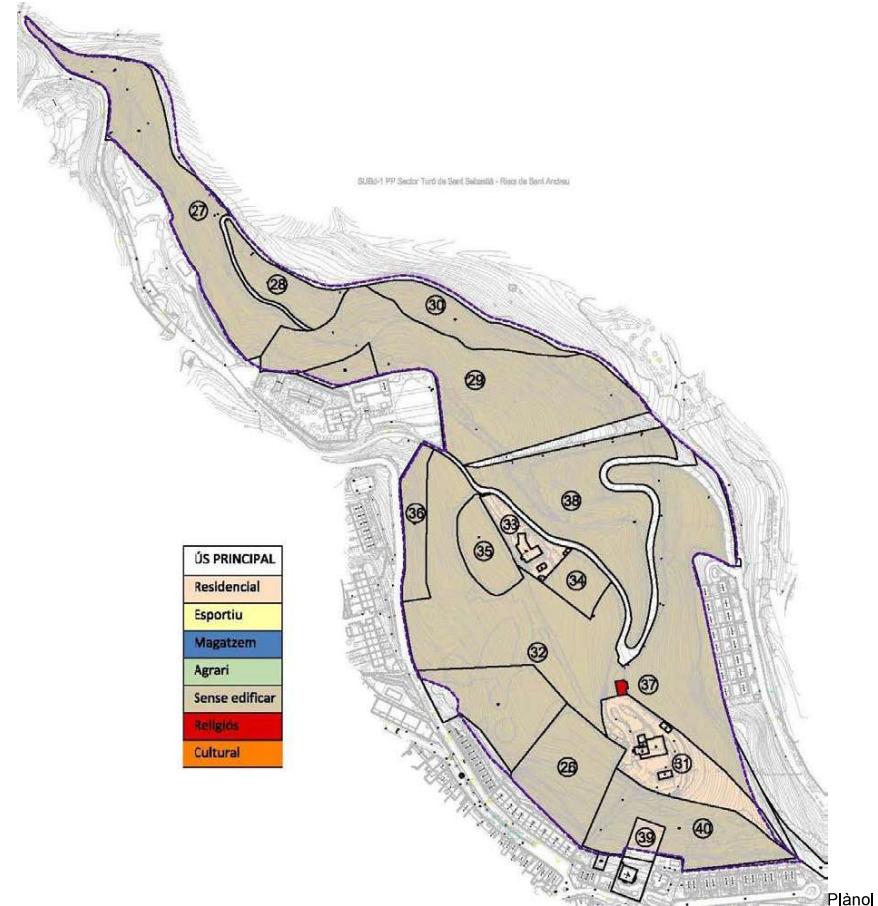
En qualsevol cas, cal indicar que a efectes de gestió urbanística s'aplicarà a les parcel·les ubicades a l'àmbit Turó de Sant Sebastià el coeficient de ponderació de valor previst a la fitxa del POUM de 0,28474.

RELACIÓ DE PREEXISTÈNCIES

Turó de Sant Sebastià

TURÓ DE SANT SEBASTIÀ

Nom	Adreça	Superfície sector	Referència cadastral	Superfície cadastral (m2)
Grau Ruvireta, Albert (nu propietari)		7.350	6731213DG5063S0000MS	7.350
Ruvireta Bañeras, Maria-Magdalena (usufructuària)		7.173	6830612DG5063S0001KD	7.173
Belvis Valero, Montserrat		871	6830605DG5063S0001TD	1.986
		7.488	6731201DG5063S0001SD	7.488
ESAI, S.A.	C/ Mercaders, 34, 2, 8184 Palau Solità i Plegamans	7.488	6731201DG5063S0001SD	7.488
HIGROMA, S.A.	C/ Marina, 148, At 2, 8013 Barcelona	2.557	6731203DG5063S0001UD	2.557
Canovas Matas, Alicia (proindivís)		8.452	6830610DG5063S0001MD 6830610DG5063S0000XS	8.498
Canovas Matas, Ana (proindivís)				
Canovas Matas, Cristina (proindivís)				
Canovas Matas, Vicenç (proindivís)				
Matas Gómez, Ariadna (proindivís)				
Matas Llonch, Fèlix (proindivís)				
Matas Llonch, Maria Dolores (proindivís)				
Matas Llonch, Xavier (proindivís)				
Matas Rey, Fernando (proindivís)				
Matas Rey, Ignacio (proindivís)				
Matas Rey, Joaquin (proindivís)				
Matas Rey, Patricia (proindivís)				
SAMATO, S.A.	Passeig Manuel Girona, 62, 8392 Sant Andreu de Llavaneres	3.513	6435601DG5063N0001ET	3.513
		22.242	6534401DG5063S0001TD	23.681
		4.494	6534402DG5063S0000RS	4.494
		45.319	6731211DG5063S0001FD	45.751
		2.135	6731205DG5063S0001WD	2.135
		3.208	6731206DG5063S0001AD	3.208
		2.947	6731210DG5063S0001BD	2.947
		13.318	6733601DG5063S0001GD	13.318
			6731202DG5063S0001ZD/6731	
		122	202DG5063S0000BS	122
13.759	6336601DG5063N0001HT	13.759		
Altres		4.216		
Total		149.164		



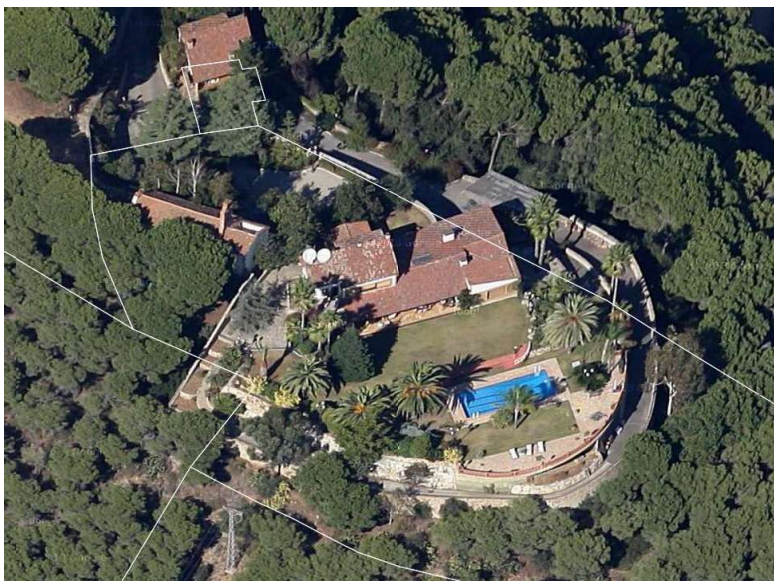
Plànol

d'informació l12 dels usos actuals de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic objecte del present estudi.

En el Turó de Sant Sebastià hi ha 3 parcel·les edificades i una quarta parcel·la l'edificació de la qual queda fora de l'àmbit del planejament objecte de l'estudi (número 39).

Cal esmentar que el cadastre considera la parcel·la 37 erròniament com a equipament religiós referint-se a la capella de Sant Sebastià. Entenem que aquesta edificació de 122 m² forma part de la parcel·la 31, en l'interior de la qual es localitza la citada capella.

Totes aquestes construccions queden incloses dins la qualificació 5c i Ec de l'àmbit del turó i per tant resulten compatibles amb el planejament proposat.



Parcel·les 37 i 31 del Turó de Sant Sebastià.



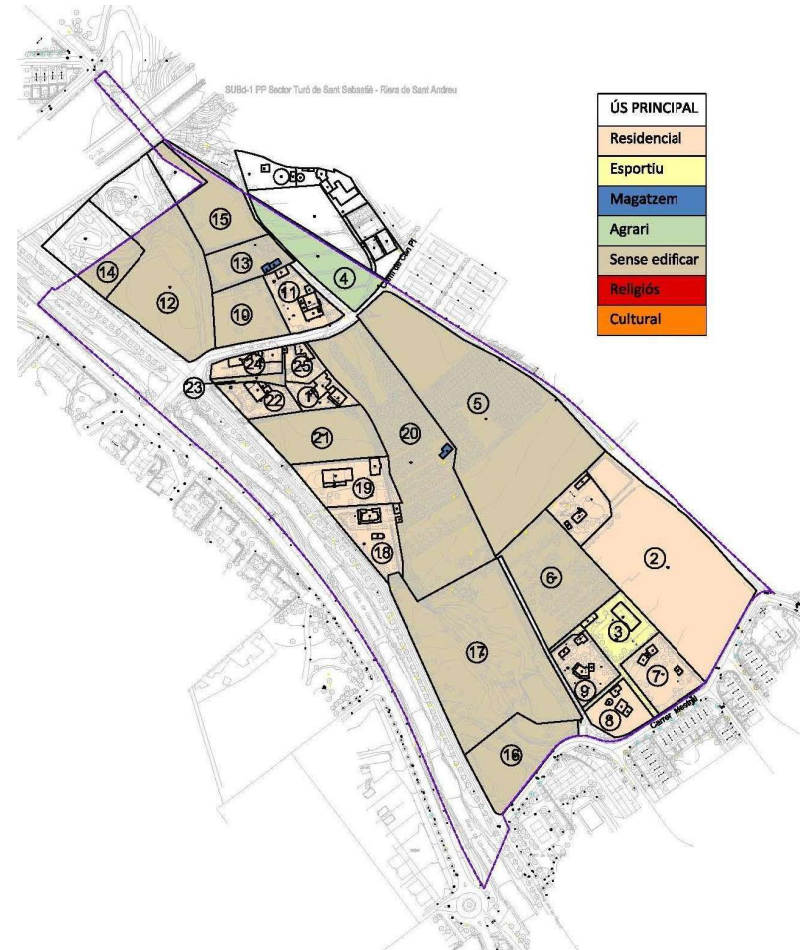
Parcel·la 33 del Turó de Sant Sebastià.

Riera de Sant Andreu

RIERA DE SANT ANDREU

Nom	Adreça	Superfície sector	Referència cadastral	Superfície cadastral (m ²)
Alsina Bagó, Maria Rosa (proindivís)		3.972	8214710DG5081S0001TP	3.972
Masferrer Alsina, Agustí (proindivís)				
Masferrer Alsina, Josep Francesc (proindivís)				
Masferrer Alsina, M ^a del Carmen (proindivís)				
Tosas Brancato, Ginette (proindivís)				
Álvarez Álvarez, Jose M ^a (proindivís)		1.574	001410200DG5080001OU	1.574
Calvo Fernández, M ^a Angeles (proindivís)				
Bonamusa Gracia, M ^a Eugenia		1.075	8214714DG5081S0001KP	1.075
Bonamusa Gracia, Vanesa				
Bonamusa Royo, Andrés		1.181	8214716DG5081S0001DP	1.181
Bonamusa Royo, Jose Maria		1.491	8214712DG5081S0001MP	1.491
		423	8214713DG5081S0001OP	423
Bonamusa Royo, Joaquín		906	8214715DG5081S0001RP	906
Cayuela López, Lidia		1.288	8016306DG5081N0001YW	1.288
del Pozo Brutau, M ^a Elisa (proindivís)				
Llígè Rubio, M ^a Dolores (proindivís)		3.907	8214701DG5081S0001BP	3.907
BESTREN, S.L. (proindivís)				
Graupera Noms, Carmen		3.368	08196A006000240000AX	3.368
Perich Alberich, Laura (proindivís)		2.057	8016302DG5071N0001HZ	2.057
Perich Alberich, Vicenç (proindivís)				
Maya Aznar, Dolores	2.813	8214707DG5081S0001TP	2.813	
Mora Oller, Andrés	3.145	08196A005000280000AB	9.453	
Alsina Bertran, Andreu	14.838	08196A006000230001SF	14.838	
Alsina Punsola, Joan				
Alsina Punsola, Nuria				
Cortés Casas, Jaume (proindivís)				
Puig Llorca, Gloria (proindivís)	3.674	8016307DG5081N0000FQ (abans: 8016307DG5081N0001GW)	4.673	
Tamboleo Fontseca, Lidia (proindivís)				

SANDO PROYECTOS INMOBILIARIOS	Avenida Jose Ortega y Gasset, 112, 29006 Màlaga	18.111	08196A006000350000AW	18.111
		5.978	08196A006000570000AI	5.978
		2.053	8016305DG5081N0001DW	2.053
		12.889	8214708DG5081S0001FP	12.889
Sánchez Moya, Jose	[REDACTED]	2.507	001410100DG50B0001MU	2.507
Sánchez López, Jaime (proindivís)		1.778	001410300DG50B0001KU	1.778
Sánchez López, Jose (proindivís)				
Sánchez López, Rebeca (proindivís)				
Sánchez Moya, Jose (proindivís)				
SOLMAR LLAVANERES, S.L.	Passeig Mare de déu de Montserrat, 23, 8392 Sant Andreu de Llavaneres	7.077	8016304DG5081N0000PQ (abans: 8016304DG5081N0001AW)	9.756
Suárez Barril, Ana M ^a	[REDACTED]	13.499	8214704DG5081S0001QP	13.499
Suárez Barril, Monica				
Suárez Barril, Ramón				
TREBLA 21, S.L.	Montalt	2679	8016301DG5081N0001UW	2.679
Vives Olivares, Jesús	[REDACTED]	2370	8214706DG5081S0001LP	2.370
		200		18.124
		201		4.989
		32		13.186
		34		1.962
Altres		3551		
Total		118.671		



Plànol d'informació I13 dels usos actuals de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic objecte del present estudi.

En l'àmbit de la Riera de Sant Andreu hi ha 15 parcel·les edificades amb les següents característiques:

- 2 són parcel·les agrícoles amb coberts edificats (13 i 20).
- L'edificació de la parcel·la número 4 queda fora de l'àmbit de l'estudi i per tant no queda afectada.
- Els habitatges de les parcel·les 7, 9 i 8 queden incloses en la qualificació unifamiliar proposada 5b4 i per tant seran compatibles amb la proposta de planejament objecte d'aquest estudi.



Parcel·les 9, 8, 7 i 3.

Per tant, resultaran incompatibles amb el planejament proposat les construccions de les parcel·les 1, 2, 13, 20, 3, 11, 18, 19, 22, 24 i 25 d'aquest àmbit.

2.2 Parcel·les edificades incompatibles amb el planejament

Es localitzen totes a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu i es detallen a continuació.

2.2.1 Sense ús residencial

Hi ha 2 parcel·les agrícoles (13 i 20) i una parcel·la d'ús esportiu (3) en l'àmbit que no resulten compatibles amb el planejament proposat.

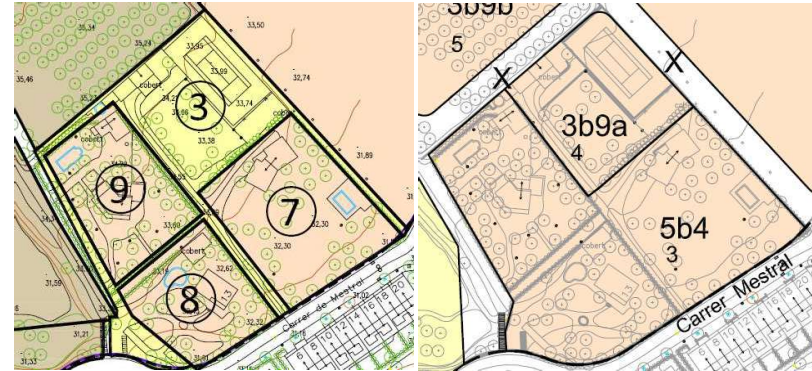


Construcció agrícola parcel·la 13.



Construcció agrícola parcel·la 20.

Les parcel·les 3 i 7 comparteixen referència cadastral, tanmateix les edificacions corresponents a la parcel·la 3 del plànol informatiu I13 del Pla Parcial Urbanístic objecte de l'estudi es localitzen a l'interior de la qualificació 3b9a (habitatge plurifamiliar). A efectes indemnitzatoris i a partir de la informació de què s'ha disposat en el moment del present estudi, considerem que s'atorgarà a la propietat la mateixa parcel·la final en la reparcel·lació, no havent-se d'indemnitzar o enderrocar les construccions.



Comparativa plànol d'informació I13 dels usos actuals de l'àmbit i del plànol de zonificació P02 del Pla Parcial Urbanístic objecte del present estudi.

2.2.2 Amb ús residencial i d'activitat econòmica

Es tracta de les dues parcel·les en les que s'ha localitzat una activitat econòmica de taller mecànic complementària a l'ús residencial.

Parcel·la 11 – Tallers Clausell, s.l.



Tallers Clausell, s.l.
Telèfol 93 792 61 19
Canvi de rodes, Alineat de direcció, Equilibrat de rodes, Canvi d'oli, Carga de l'aire condicionat, Revisió per a l'ITV, Mecànica en general.
Horari de 8 a 1 i de 3 a 7 de dilluns a divendres.



Parcel·la 1 – Taller Aj Bonamusa Scp



2.2.3 Amb ús residencial

Parcel·la 18



Parcel·la 19



Parcel·la 22



Parcel·la 24



Parcel·la 25



Parcel·la 2



Previsions de la normativa i el planejament urbanístic vigents

Marc legal aplicable

La legislació urbanística d'aplicació es el TRLUC, i el seu reglament, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme ("RLUC").

Com es justificarà en la Memòria d'Ordenació d'aquest Pla Parcial, el present document compleix rigorosament amb totes les exigències de l'esmentada normativa.

Planejament urbanístic vigent

El present Pla Parcial urbanístic respecta les previsions del POUM, que li és de directa aplicació.

Així mateix, resulten també d'aplicació tres figures de planejament que afecten al municipi:

- El Pla Director Urbanístic del sistema costaner, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 25 de maig de 2005 ("PDUSC-1").
- El Pla Director Urbanístic dels àmbits del sistema costaner integrats per Sectors de sòl urbanitzable delimitat sense pla parcial aprovat, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de desembre de 2005 ("PDUSC-2").
- El Pla Territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de la Generalitat de Catalunya en data 20 d'abril de 2010.

Objectius del Pla Parcial. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Com s'ha esmentat, el POUM delimita el Sector i incorpora una fitxa on especifica els objectius i condicions d'ordenació que ha de complir el Pla Parcial (adjunta com Annex).

El present document ha tingut en compte totes les previsions de la fitxa del POUM, com es justificarà de forma detallada en la Memòria d'Ordenació.

3. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

Justificació de la conveniència i oportunitat del Pla Parcial

La conveniència i oportunitat del present Pla Parcial es justifica en les previsions del POUM de Sant Andreu de Llavaneres, que delimita el Sector SUBd-1 Turó de Sant Sebastià – Riera de Sant Andreu i en preveu el desenvolupament.

Objectius de l'ordenació

D'acord amb el previst a la Fitxa normativa del Sector que incorpora el POUM, els objectius del present Pla Parcial són els següents (reproduïts en cursiva) i es respecten segons s'indica a continuació:

- a. *Preservar els terrenys inclosos al Sector, per tal de millorar la qualitat urbana de l'àrea central del terme municipal, afavorint el reforçament del tronc central que constitueix la riera de Llavaneres.*

Amb ple respecte d'aquest objectiu, el present Pla Parcial considera la qualificació del sòl prevista en el POUM, mantenint la distribució de sòl públic i privat i l'aprofitament màxim previst. En aquest sentit, d'acord amb l'informe de l'arquitecte municipal de 18 de març del 2020, no s'ha computat com a superfície edificable el sòl de domini públic relatiu a l'autopista C-32.

- b. *Ordenar el Sector discontinu en base a la ubicació d'usos residencials i activitats a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu, configurant els terrenys ocupats per l'àmbit del Turó de Sant Sebastià com de sistema d'espai lliure a cedir a l'Ajuntament en la seva major part, amb el consegüent trasllat de l'aprofitament dels propietaris de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu.*

Amb ple respecte d'aquest objectiu, el present Pla Parcial augmenta les previsions del POUM de superfície de sistema d'espai lliure en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià a cedir a l'Ajuntament i ordena l'àmbit de la Riera de Sant Andreu amb usos residencials i d'activitats.

- c. *Mantenir els drets de que gaudeixen els propietaris de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià d'acord amb l'establert pel Pla Parcial del Sector PP-16 Turó de Sant Sebastià.*

Amb ple respecte d'aquest objectiu, el Pla Parcial ordena tot l'aprofitament previst al POUM, que ja incorporava l'establert per l'anterior Pla Parcial del Sector PP-16 Turó de Sant Sebastià.

- d. *Repartir equitativament l'import de les despeses d'urbanització del Sector discontinu entre els propietaris inclosos en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià i en l'àmbit de la Riera de Sant Andreu.*

Amb ple respecte d'aquest objectiu, el Pla Parcial incorpora la previsió del POUM de ponderació entre els terrenys de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià i els terrenys de l'àmbit de la Riera de Sant Andreu, amb una relació de 0,28474 a 1, i preveu el seu desenvolupament en fase de gestió mitjançant el sistema de reparcel·lació, que garanteix el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues de tots els propietaris.

- e. *Ordenar el Sector en base a la ubicació d'usos residencials i activitats que han de suposar la nova façana de la riera de Sant Andreu en el seu recorregut pel nucli de baix de la vila.*

Amb ple respecte d'aquest objectiu, el Pla Parcial ubica els usos residencials i activitats en façana a la riera de Sant Andreu en el seu recorregut pel nucli de baix de la vila, conforme les previsions de zonificació previstes als plànols d'ordenació del POUM.

- f. *Obtenir la cessió d'una àrea verda que ha de garantir la connectivitat entre els sòls agrícoles protegits i que han de formar part de l'espai de transició agrícola-urbà (Parc dels Horts), que recorrerà de llevant a ponent el sòl agrícola.*

Amb ple respecte d'aquest objectiu, el Pla Parcial incorpora la delimitació dels espais lliures que preveu el POUM (augmentant-ne la superfície) i del PDUSC.

- g. *Obtenir el sòl destinat a equipaments docents en el que poder localitzar una nova escola en la part baixa de Sant Andreu de Llavaneres, amb una superfície de sòl mínima de 7.565,90 m².*

Amb ple respecte d'aquest objectiu, el Pla Parcial defineix una parcel·la de 8.515,00 m² de sòl, on poder encabir una escola en l'àmbit de la Riera de Sant Andreu.

Per tant, el present Pla Parcial atén tots i cadascun dels objectius definits pel POUM.

Críteris de l'ordenació

Compliment de les previsions del TRLUC i RLUC

El present Pla Parcial urbanístic conté totes les determinacions pertinents per a la ordenació urbanística detallada del Sector delimitat, amb ple respecte del que preveuen els articles 65 i 66 del TRLUC i els articles 79 a 89 del RLUC.

En aquest sentit, el present Pla Parcial urbanístic inclou:

- (i) Les qualificacions urbanístiques del sòl, amb determinació dels usos principals i compatibles i la seva proporció.
- (ii) La regulació dels usos i els paràmetres de l'edificació amb el detall suficient per a permetre l'atorgament de llicències i, en especial:
 - L'índex d'edificabilitat neta dels terrenys edificables, expressats en metres quadrats de sostre per metres quadrats de sòl.
 - La densitat neta expressada en nombre d'habitatges per la superfície de sostre edificable amb aprofitament destinat a l'ús d'habitatge.
 - La definició de la parcel·la mínima indivisible per a cada zona.
 - El gàlib màxim de l'edificació i alineacions obligatòries.
 - L'alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes.
 - L'ordenació volumètrica obligatòria.
 - La dotació necessària de places d'aparcament.
- (iii) La definició de les alineacions i rasants.
- (iv) Les característiques i el traçat de les obres d'urbanització es concretaran en el projecte d'urbanització.
- (v) La definició de les condicions de gestió i els terminis per a promoure els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, així com per a la seva execució.
- (vi) La localització concreta dels terrenys on s'ha de materialitzar la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb el TRLUC i el planejament general, i els terminis en què l'administració actuant i les persones propietàries adjudicatàries de sòl destinat a habitatge de protecció pública han d'iniciar i acabar l'edificació dels dits habitatges tenint en compte els terminis de l'article 12 de les Normes Urbanístiques del POUM.
- (vii) La corresponent reserva de sòl per a sistemes, tant espais lliures com equipaments públics i sistemes de comunicacions, i la seva zonificació, d'acord amb l'article 65.3 del TRLUC i l'article 81.1 del RLUC.

- (viii) En relació amb el compliment de l'establert a l'article 84.2.c. apartats 2n i 4t del Reglament de la Llei d'urbanisme, es garanteix, d'una banda, que el desenvolupament proposat és sostenible amb la correcta integració i desenvolupament de les mesures ambiental adients definides al recull de l'avaluació global del pla parcial respecte dels objectius ambientals. Així mateix, la normativa del present Pla Parcial urbanístic determina amb caràcter vinculant les mesures ambientals addicionals que es contenen en l'informe ambiental inclòs com a Annex del Pla Parcial urbanístic.

D'altra banda, pel que fa al compliment amb allò establert a l'article 84.2.c apartat 4t del Reglament de la Llei d'urbanisme, l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada, que s'annexa al present Pla Parcial urbanístic, preveu un conjunt de propostes en l'àmbit objecte d'ordenació per a millorar la mobilitat, l'accessibilitat, la seguretat i l'ús del teixit urbà. En efecte, tots els objectius es compleixen amb graus de satisfacció entre acceptable i molt satisfactoris. Aquests objectius són els següents:

- promoure la compleció i contenció del sòl urbanitzat i preservar els espais d'interès ambiental rellevant
- Preservar la biodiversitat, els hàbitats, les àrees i els elements d'interès faunístic i florístic
- Garantir la compatibilitat de l'ordenació amb els riscos ambientals
- Gestionar el paisatge per dirigir i harmonitzar els canvis seguint les indicacions del catàleg de paisatge de la regió metropolitana de Barcelona
- Potenciar una mobilitat sostenible
- Compatibilitzar el planejament amb el cicle de l'aigua
- Preveure mesures per minimitzar les emissions de gasos amb efecte hivernacle
- Prevenir la contaminació lumínica, acústica i atmosfèrica

Pel que fa a l'apartat quart, respecte de l'adequació de l'ordenació a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstics, en especial pels que fa als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, i fent referència a l'estudi de mobilitat, es compleixen satisfactòriament i en la totalitat del pla les condicions d'accessibilitat dels itineraris per a vianants i altres modes de transport no motoritzats. En aquest sentit, l'ordenació planteja una jerarquització viària combinada amb espais de coexistència que garanteixen la seguretat d'ús als col·lectius més vulnerables.

Igualment, el present Pla Parcial incorpora tota la documentació referida a l'article 66 del TRLUC.

Compliment de les previsions del POUM

El present Pla Parcial urbanístic també compleix amb totes les condicions d'ordenació, edificació i ús establertes a la fitxa del POUM, que es reproduïxen tot seguit (en cursiva) amb explicació a continuació sobre com s'han incorporat al Pla Parcial:

- a. *El coeficient d'edificabilitat haurà de ser de 0,2677 m2 sostre / m2 sòl, dels que 0,2433 m2 sostre / m2 sòl es destinin a usos residencials i 0,0244 m2 sostre / m2 sòl es destinin a usos no residencials. L'edificabilitat màxima s'haurà de calcular sobre la superfície de sòl computable del Sector d'acord amb el que s'estableix a l'article 224 de la Normes del POUM. D'acord amb les dades de que es disposava quan s'aprovà el POUM, l'edificabilitat màxima seria de 70.879,30 m2 de sostre, dels que 64.435,73 m2 de sostre es destinarien a usos residencials i 6.443,57 m2 de sostre es destinarien a usos no residencials.*

El present Pla Parcial compleix amb aquestes estipulacions, que una vegada ajustades les superfícies computables dels dos àmbits segons el plànol topogràfic, preveu una edificabilitat residencial de 63.634,62 m2 i una edificabilitat destinada a usos no residencials de 6.381,77 m2., és a dir el total de 70.016,39 m2 de sostre inferior al previst al POUM.

- b. *El nombre màxim d'habitatges del Sector, inclosos els actuals, serà de 594, resultant d'establir una dimensió de 120 m2 de sostre pels habitatges lliures (...).*

En relació a aquesta condició, el present Pla Parcial ajusta la densitat a 679 habitatges perquè adapta la superfície dels habitatges en règim de protecció a la tipologia genèrica, de conformitat amb la possibilitat prevista per la Disposició Addicional 24a del TRLUC. En aquest sentit, la densitat d'habitatges lliures es manté conforme el POUM, com resulta del següent quadre, en el que l'habitatge lliure coincideix amb la fitxa del POUM, havent-se ajustat només l'habitatge en règim de protecció:

	% Sostre	M² sostre POUM	Ut habitatges POUM	M² sostre P Parcial	Ut habitatges P Parcial
Habitatge protegit en règim genèric	40%	25.766,16 m²	272 hab.	25.391,56 m²	362 hab.
Habitatge lliure	60%	38.649,22 m²	322 hab.	38.087,35 m²	317 hab.
Total	100%	64.415,38 m²	594 Hab.	63.478,91 m²	679 hab.

- c. *Els percentatges mínims de sòl públic sobre el total del sòl inclòs dintre del Sector per a cada tipus de sistema, el percentatge mínim total del sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest Sector hauran de ser els següents:*

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Espais lliures	52%
	Equipaments	7%
	Viari	14%
	Hidrològic	4%
	Sòl públic mínim	77%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	23%
	Sòl privat màxim	23%

El present Pla Parcial compleix amb aquests percentatges tal i com resulta del plànol d'ordenació P02 i del següent quadre, on l'únic percentatge que es redueix respecte la previsió del POUM és el viari i el sòl privat, en benefici dels espais lliures i els equipaments.

RESERVES DE SÒL PÚBLIC	Espais lliures	153.319,78 m2	52,57 %
	Equipaments	21.886,00 m2	7,50 %
	Viari	40.656,64 m2	13,94 %
	Hidrològic	12.799,50 m2	4,39 %
	Sòl públic mínim	228.661,92 m²	78,40 %
SÒL APROF. PRIVAT	Sòl privat	62.992,08 m2	21,60 %

- d. *D'acord amb l'article 58.1 del TRLUC s'estableix que el 5% del sòl de reserva per sistema d'equipaments d'aquest Sector es destinarà a sistema d'habitatge dotacional públic.*

El present Pla Parcial preveu la reserva de sòl per habitatge dotacional a la parcel·la qualificada d'equipament, al costat de l'equipament docent, amb una superfície de 1.640 m2, que, tot i que representa un percentatge una mica superior al 5% del total sòl d'equipaments del Sector, és el que es considera mínim per permetre la ubicació d'un edifici atesa la configuració de la parcel·la. Li assigna la clau Hd de conformitat amb l'article 138 del POUM.

e. *Determinacions fonamentals de l'ordenació:*

- La reserva d'espais lliures s'ordena en el POUM en tot el front i al llarg de la Riera, en una peça més gran coincidint amb el Parc del Surray per tal de garantir la continuïtat i connectivitat de verds entre ambdues parts agrícoles i en una altra coincidint amb la part boscosa de l'espai respectant la grafia dels plànols d'ordenació del POUM. En els sòls de sistema d'espais lliures que han de complir aquesta funció, s'haurà d'evitar la seva impermeabilització d'aquesta franja d'espais lliures de connexió, així com la seva ocupació per instal·lacions i edificacions.

El present Pla Parcial respecta aquesta previsió, com s'aprecia en els plànols d'ordenació P01 i P02, on es delimita la zona verda prevista pel POUM, i amb específica regulació en la Normativa.

- S'haurà de garantir la connexió viària del carrer Mestral amb la rotonda de la Riera de Sant Andreu, connexió que s'haurà d'assumir com a despesa d'urbanització del Sector.

El present Pla Parcial preveu aquesta connexió viària i assumeix la despesa com a cost d'urbanització del Sector.

- S'haurà de garantir la connexió viària a través de la Riera de Sant Andreu de la prolongació del camí del Mig procedent de Sant Vicenç de Montalt.

El present Pla Parcial projecta ambdues connexions viàries en els termes previstos al POUM al plànol d'ordenació P04, i ambdues s'inclouen com a despesa d'urbanització del Sector.

- El POUM ubica una àrea d'espais lliures per a garantir la connectivitat transversal de l'àmbit de la Riera i la normativa del Pla parcial haurà de recollir les determinacions establertes a les fitxes normatives sobre el Sector PP-10 Sant Pere Nord del PDUSC-2 que són d'obligat compliment.



19. SECTOR PP-10 SANT PERE NORD.



CONDICIONS DE DESENVOLUPAMENT:

Zones de protecció.

- La meitat sud de l'àmbit, per tal de conservar la relació transversal entre les planes agrícoles a llevant i a ponent del sector qualificades com a NU-C1 i NU-C2 en el PDUSC 1.

- Els sòls confrontants amb la Riera de Llaveneres, per configurar un passeig.

Condicions pel desenvolupament urbanístic.

- Les zones de protecció grafades com de cessió es qualificaran, bàsicament, com a espais lliures pública. Les reserves obligatòries per a equipaments podran també localitzar-se en aquestes zones.

- En el marc de la Revisió del planejament general municipal en redacció, es podran ajustar el límits dels sectors urbanitzables per fer front a l'obtenció dels espais lliures.

El POUM ja fou aprovat amb posterioritat al PDUSC i incorporà les seves previsions, que el present Pla Parcial respecta rigorosament, ubicant una àrea d'espais lliures (Vj) i d'equipaments en la zona delimitada al PDUSC i recollida pel POUM.

- *El sòl destinat a equipaments i espais lliures s'ha dibuixat als plànols d'ordenació del POUM en la façana front a la riera, per tal de crear un centre de dotacions que s'incorpori al circuit de l'eix cívic de la riera i aquesta haurà de ser la seva localització preferent en el Pla Parcial.*

El present Pla parcial incorpora aquesta premissa tal i com s'observa al plànol d'ordenació P02.

- *El sòl delimitat en els plànols d'ordenació amb la qualificació d'equipament públic i destinat a equipament docent, clau Ed, i amb una superfície segons els plànols d'ordenació del POUM de 7.565,90 m2 de sòl, on poder encabir una nova escola pel conjunt d'aquest territori de la part inferior de Llavaneres, té la condició de determinació fixada pel planejament general, de forma que la potencial modificació de la seva ubicació i extensió, requeriria la tramitació d'una modificació puntual del POUM.*

El present Pla Parcial delimita una parcel·la amb qualificació d'equipament docent, clau Ed, amb una superfície de 8.519 m2. La normativa del Pla Parcial preveu expressament que la modificació de la ubicació i extensió (segons POUM) de la parcel·la requerirà la modificació puntual del POUM.

- *En el conjunt del Sector serà d'aplicació allò que s'estableix a l'article 246.5 de les Normes del POUM respecte la disminució de l'ocupació en funció del pendent i als apartats 5, 6, 7 i 8, respecte la protecció de l'arbrat al municipi de Llavaneres.*

El present Pla Parcial incorpora ortofotoplànols (plànols I05 i I06) on s'aprecia la vegetació existent i el plànol I10 de pendents de l'estat actual que serveixen de comprovació per l'ordenació proposada, en compliment de l'obligació establerta pel POUM.

- *Les noves edificacions hauran de ser preferentment de baixa alçada, en coherència amb les construccions del paisatge de Llavaneres i les edificacions de l'entorn. Puntualment i tan sols en els sòls que fan front a espais oberts no edificats s'admetrà una alçada màxima de planta baixa més tres plantes pis. La resta de l'ordenació s'haurà d'ajustar a l'alçada màxima de planta baixa més dues plantes pis.*

El present Pla Parcial respecta aquesta previsió, com s'observa al plànol d'ordenació P04, ja que les alçades de planta baixa més tres s'ubiquen en els fronts a espais oberts no edificats, essent la resta d'edificacions de planta baixa més dues plantes pis.

- *L'ordenació de la vialitat haurà de prendre una major atenció als vianants, principalment s'hauran de projectar vials de convivència de trànsit de vianants i de vialitat rodada. A més, de conformitat amb la fitxa d'ordenació del POUM, aquest Sector per la seva proximitat a la platja, s'haurà d'ordenar en la seva urbanització de l'espai públic de forma que, durant la temporada d'estiu, s'impedeixi l'aparcament de vehicles de forma indiscriminada en els carrers i espais lliures resultants de l'ordenació.*

El present Pla Parcial preveu vials cívics, com resulta del plànol d'ordenació P09 i P10, que permeten la convivència de trànsit de vianants i de vialitat rodada, i on es preveu una circulació a velocitat més reduïda. En la normativa es preveu la necessària regulació de l'aparcament amb distinció de temporada d'estiu i hivern.

En aquest sentit, s'han tingut en compte les observacions efectuades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en el seu informe de 10 d'agost del 2020. Així, per exemple, s'han evitat al màxim els vials acabats en cul-de-sac i s'ha previst que les plantes baixes es dediquin a usos diferents a l'ús d'habitatge i l'ús hotel·ler, limitant-los a un percentatge no superior al 50%, per tal d'evitar tant com sigui possible els usos residencials en planta baixa que limitin directament amb la zona verda del sector i provoquin l'aparició de tanques que generin una mala qualitat de l'espai públic. De la mateixa manera, també s'ha ampliat la zona verda de la Riera de Sant Andreu i s'ha canviat la qualificació dels sòls residencials compresos en aquesta a la clau 3b9b (zona residencial d'edificis plurifamiliars amb altres usos), que limita l'ús d'habitatge i l'ús hotel·ler en les plantes baixes, per tal de millorar la qualitat de l'espai públic.

Així mateix, prenent en consideració les valoracions realitzades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en el seu acord d'11 de desembre del 2023, el sistema viari comprès entre les parcel·les 12 i 13 s'ha requalificat com a subsistema de xarxa de carrers de prioritat invertida (clau Xi). Aquesta requalificació persegueix, per una banda, donar resposta a la continuïtat cívica; i, per l'altra, respectar la integritat del sistema hidrogràfic en la seva intersecció amb el vial (parcel·la 22).

- *El Pla Parcial haurà d'establir el nivell de detall de l'ordenació del Sector de manera que aquest s'acosti a uns estudis previs d'implantació arquitectònica, a fi i efecte de que es pugui avaluar de forma més precisa l'adequació, integració i el respecte per les condicions paisatgístiques del lloc.*

El present Pla Parcial compleix amb aquesta exigència i incorpora un nivell de detall d'ordenació propi d'estudis previs d'implantació arquitectònica, com resulta dels plànols P12.1 i P12.2.

- *No obstant l'anterior, la normativa del Pla parcial haurà de fer constar la condició obligatòria de la tramitació d'un Pla de millora urbana d'ordenació de volums (PMUOV), quan la superfície de la parcel·la o parcel·les sobre la que es sol·liciti la llicència sigui superior a 5.000 m2 pels sòls qualificats amb la clau 3b (article 155.4 del POUM) o quan sigui superior a 8.000 m2 pels sòls qualificats amb la clau 5c (article 163.4 del POUM).*

El present Pla Parcial incorpora aquesta previsió en la normativa.

- *En compliment del POUM, el Pla Parcial haurà de garantir que les activitats no residencials destinades al comerç se situïn de forma que acompanyin els principals eixos viaris de l'ordenació.*

El present Pla Parcial ubica les activitats no residencials en les plantes baixes dels edificis que acompanyen els principals eixos viaris, com s'aprecia al plànol P04.

- *En referència a les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc.) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, s'haurà d'aplicar el document tècnic redactat per l'Agència Catalana de l'Aigua "Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixin amb l'espai fluvial" o altres documents posteriors d'aplicació.*

El present Pla Parcial compleix amb aquesta determinació, com resulta de l'estudi d'inundabilitat que incorpora.

- *Per tal de protegir el jaciment arqueològic denominat "Sant Pere" i que apareix a l'inventari del Patrimoni Arqueològic de la Generalitat de Catalunya, s'haurà de realitzar una prospecció arqueològica d'aquesta àrea d'expectativa arqueològica per a determinar l'existència o inexistència de restes arqueològiques.*

El present Pla Parcial incorpora aquesta obligació en l'apartat d'obres d'urbanització i en la normativa. Igualment, s'incorpora un plànol d'informació del jaciment arqueològic (plànol I09).

Així mateix, per a donar compliment a l'informe favorable del Departament de Cultura de 15 de maig del 2025, es deixa constància de la potencial afectació dels següents jaciments arqueològics:

- Jaciment arqueològic vil·la de Sant Pere (Núm. Inv. IPAPC: 1133): corresponent a un assentament agrari d'època romana tipus vil·la d'extensió indeterminada.

Actualment aquest sector es troba totalment urbanitzat.

- Jaciment arqueològic de Can Rius-costat Oriental de la Riera del Balís (Núm. Inv. IPAPC:1135): el jaciment es documentà arran d'una notícia de M. Ribas del 1952, on es van trobar sepultures de *tegulae* i un paviment a prop de la masia de Can Rius, a la vessant esquerra de la riera de Llanereres. El 1987 durant la revisió de la Carta Arqueològica del Maresme es va efectuar una prospecció a la zona però no es va localitzar cap estructura. Els autors de la prospecció van suggerir que es podria tractar del mateix jaciment de la vil·la de Sant Pere (Núm. Inv. 1133).

Actualment la zona està completament urbanitzada.

- Jaciment arqueològic El Perelló (Núm. Inv. 4205): el jaciment es documentà arran de les prospeccions arqueològiques, realitzades al 1992, que van motivar les obres de construcció de l'Autopista del Maresme C-32. En aquesta intervenció prèvia es van registrar ceràmiques ibèriques a torn, *tegulae*, àmfora Pascual 1, àmfores itàliques i ceràmica comuna nord-africana amb cronologies que abastarien entre el s. I aC i el II-III dC. Més tard, al mateix any, es va dur a terme una excavació arqueològica on es van trobar tres sitges excavades en el sauló amb materials d'època romana baix imperial i d'època tardoantiga amb cronologies que anirien des del s. IV dC fins el s. VI-VII dC.

Igualment, es preveu a la normativa i a l'apartat d'obres d'urbanització la procedència d'efectuar les corresponents tasques de control i seguiment arqueològic.

- *D'acord amb l'informe de la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil, a l'hora d'edificar el Sector, s'hauran de tenir en compte les condicions urbanístiques i de protecció contra els incendis descrites en el Decret 241/1994. Així com les condicions del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació*

El present Pla Parcial ha tingut en compte aquestes condicions.

Amb aquests criteris respecte als espais lliures, els equipaments, la localització dels aprofitaments, el respecte a les pendents, la definició dels volums i els seus usos, es configura una ordenació que atén a les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstics. Els aspectes d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà de la proposta d'ordenació permeten atendre aquestes necessitats específiques.

f. *Relació de zones*

- El sòl d'aprofitament privat s'haurà d'ordenar de conformitat amb les previsions del POUM per a les zones preferents a detallar en aquest Sector, havent-se d'ajustar a les zones 3b (conjunt d'edificis de plurihabitatges), 5c (habitatge aïllat en parcel·la gran), 4 (habitatge agrupat) i/o 8 (terciari i dotacions privades).

El present Pla Parcial ordena les zones a edificar amb les claus 3b i 5c determinades pel POUM, amb algunes precisions segons resulta de la normativa i dels plànols d'ordenació i proposant la creació de les subzones 3b9a i 3b9b per raó de les especificitats que es descriuen a l'apartat "Sòl d'ús privat i aprofitament urbanístic" d'aquesta Memòria. Així mateix, es proposa la creació de la subzona 5c7 donat que els paràmetres d'ordenació que es preveuen per a aquesta subzona no són plenament coincidents amb els que el POUM estableix per a la clau 5c. Es proposa també la clau 5b4 per permetre la conservació de les edificacions existents que són susceptibles de ser conservades..

- El Pla Parcial haurà de localitzar el sòl destinat als habitatges de protecció pública on poder emplaçar el sostre que s'assenyala en el POUM.

El present Pla Parcial emplaça el sòl destinat a habitatges de protecció en els plànols d'ordenació P04 i P06. En aquest sentit, atenent a les valoracions efectuades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en el seu acord d'11 de desembre del 2023 i seguint l'article 57.6 del TRLUC, s'han emplaçat els habitatges de protecció pública evitant la seva concentració excessiva per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació.

- Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V. Qualificació del sòl. Regulació de les zones, del POUM.

El present Pla Parcial incorpora en la normativa i en els plànols d'ordenació les condicions paramètriques d'edificació i l'ús de la mateixa que es determinen al Títol V del POUM "Qualificació del sòl. Regulació de les zones".

Àmbit



La superfície total del Sector de planejament parcial és de 291.654 m2, corresponent 146.569,00 m2 a l'àmbit del Turó de Sant Sebastià i 145.085 m2 a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu. D'acord amb les previsions del POUM i del plànol topogràfic, i sens perjudici del que resulti de la fase de gestió urbanística, es considera computable en l'àmbit del Turó de Sant Sebastià una superfície de 142.807 m2, i en l'àmbit de la Riera de Sant Andreu una superfície de 118.101 m2, és a dir un total de 260.908 m2.

POUM	TSS	RSA	TOTAL
Sup. sector	145.654 M ²	145.066 M ²	290.720 M ²
Sup. computable	145.019 M ²	119.797 M ²	264.816 M ²
Edificabilitat	70.891 M ²		
PROPOSTA	TSS	RSA	TOTAL
Sup. sector	146.569 M ²	145.085 M ²	291.654 M ²
Sup. computable	142.807 M ²	118.101 M ²	260.908 M ²
Edificabilitat	69.845,07 M ²		

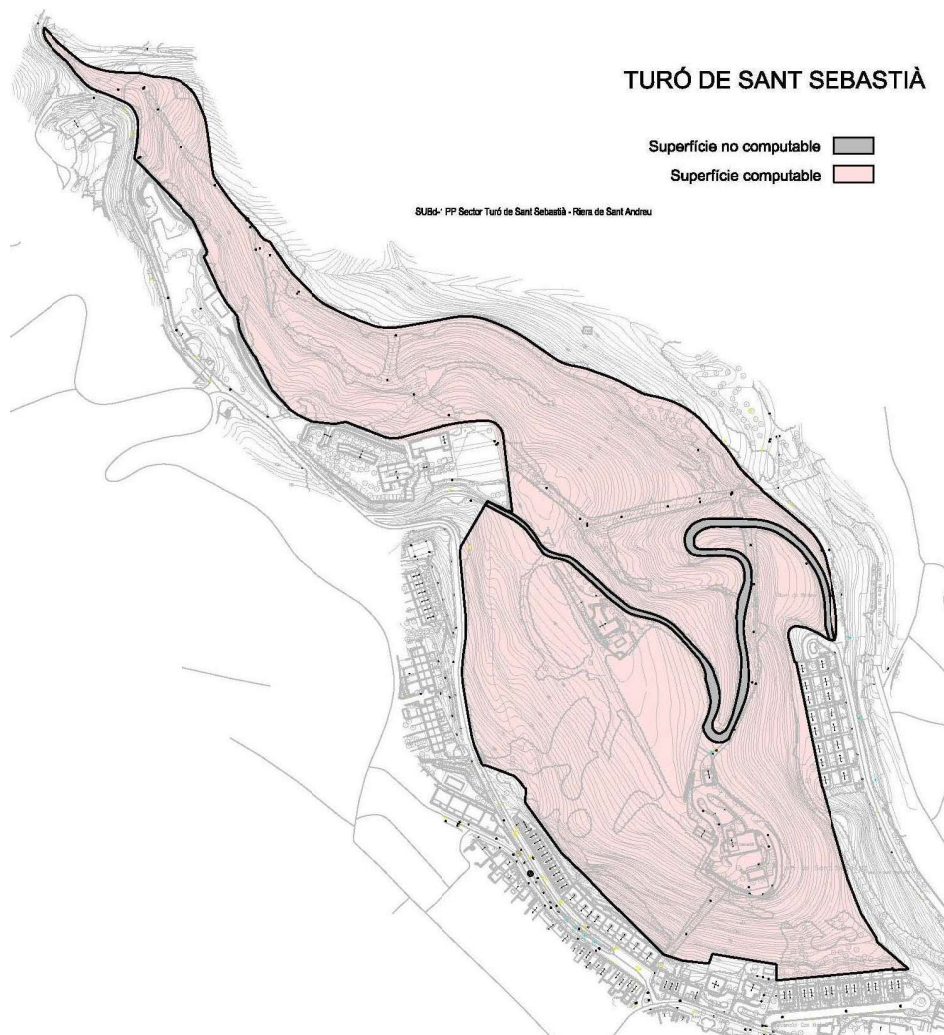
En compliment de les valoracions efectuades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en el seu acord d'11 de desembre del 2023, la parcel·la número 34 (6830605DG5063S0000RS), no edificable, ha estat exclosa de l'àmbit d'aquest Pla Parcial, respectant les previsions de l'article 15 del POUM en matèria de precisió de límits. L'exclusió de la parcel·la número 34 no altera la superfície total del Pla Parcial.

Així mateix, la parcel·la núm. 34 és ara el Torrent de Lloreda, el qual és qualificat com a sistema hidrològic (clau H) per tal de respectar la seva servitud de pas. En aquest sentit, vegi's el plànol P01.



TURÓ DE SANT SEBASTIÀ

Superfície no computable 
Superfície computable 

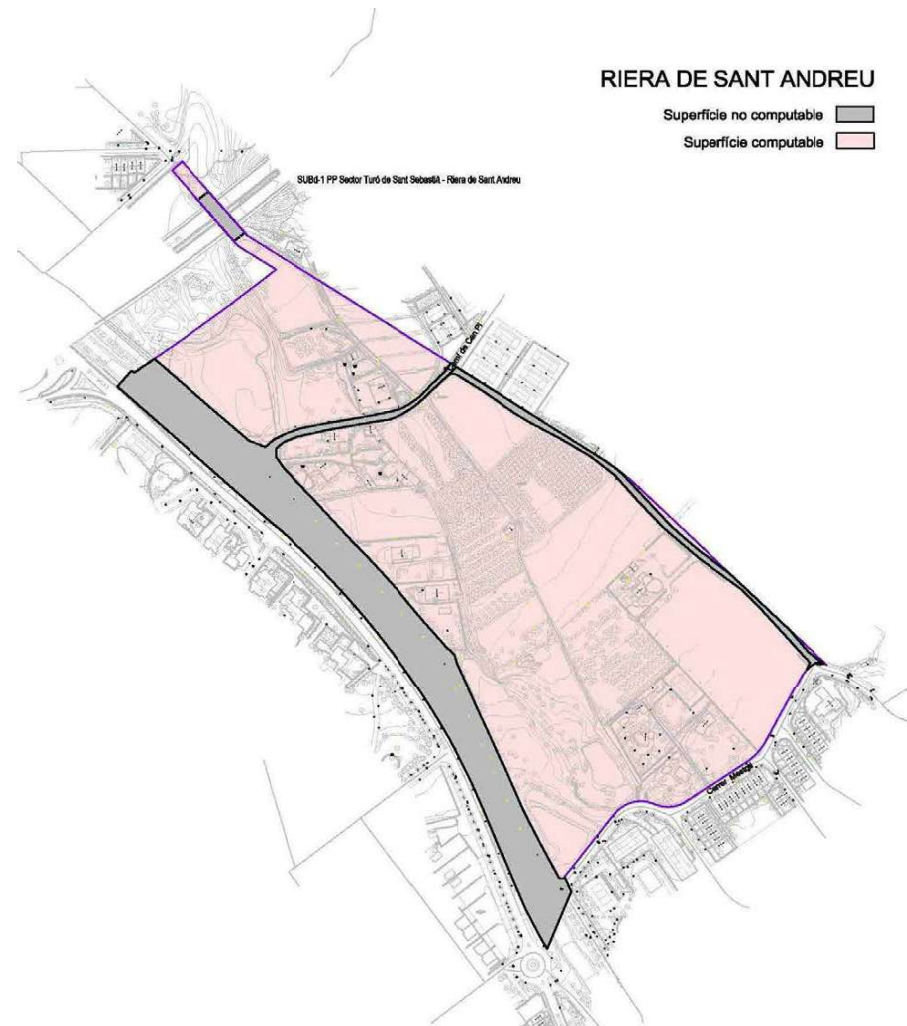
SUBS-1 PP Sector Turó de Sant Sebastià - Riera de Sant Andreu



RIERA DE SANT ANDREU

Superfície no computable 
Superfície computable 

SUBS-1 PP Sector Turó de Sant Sebastià - Riera de Sant Andreu



Mobilitat

D'acord amb allò que exigeix l'article 3.1.c) del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, s'acompanya al present Pla Parcial urbanístic el corresponent Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.

Sòl d'ús privat i aprofitament urbanístic

El present Pla Parcial urbanístic preveu l'aprofitament privat, de conformitat amb el POUM, en les zones qualificades amb les claus 3b9a i 3b9b ("zona de conjunts d'edificis de plurihabitats"), amb la clau 5c7 ("zona d'habitatge aïllat en parcel·la gran") i amb la clau 5b4 ("zona d'habitatge preexistent"), sens perjudici de la cessió obligatòria del 10% d'aquest aprofitament.

El present Pla Parcial no esgota l'aprofitament màxim previst pel POUM. En concret, a l'àmbit del Turó de Sant Sebastià, la parcel·la que es projectava pel POUM al centre del Turó de Sant Sebastià amb la clau 5c passa a rebre la qualificació d'espai lliure amb la clau Vf que correspon als espais forestals de transició (article 109 POUM). En aquest àmbit, per tal de complir amb l'objectiu de preservar-lo al màxim de l'edificació, s'ha previst admetre edificacions únicament on actualment ja n'hi ha.

Pel que fa a l'ordenació de l'edificació plurifamiliar (clau 3b), a banda de complir amb totes les previsions de la fitxa del POUM, el present Pla Parcial incorpora alguna especificitat que justifica la creació de les claus 3b9a i 3b9b i que es detalla en els plànols d'ordenació P04, P12.1 i P12.2 i en la normativa, essent destacable el següent:

- Es preveu la disposició de les edificacions en forma d'illes, ja que contribueix a crear una major sensació de pertinença en relació a la comunitat de veïns que viuen a les edificacions confrontants. A més, aquesta disposició implica que totes les façanes de les edificacions tinguin front a un espai lliure –ja sigui al carrer o a l'espai interior de l'illa-. Igualment, l'existència d'un espai lliure a l'interior de les illes implica, a banda de poder ser utilitzat per a diverses finalitats, fomentar una sensació de major espaiament entre veïns, podent millorar les relacions entre els residents, creant un espai comú de convivència i de relació.
- Pel que fa a la parcel·lació, i sens perjudici de l'ordenació en illes referida, es delimiten parcel·les de mitjana dimensió, per evitar l'excessiva fragmentació del Sector i, alhora, facilitar-ne l'àgil gestió. En aquest sentit, tret de casos puntuals, es defineixen parcel·les amb superfície superior a 1.000 m², on es poden encabir diversos edificis entre mitgeres. En la definició de les parcel·les

s'ha tingut en compte l'asseïllament, que es compleix en totes elles en condicions òptimes. Els espais lliures centrals es delimiten com a parcel·les independents, que hauran de ser propietat dels titulars dels edificis que l'envolten i pertanyen a la mateixa illa.

- Per tal de garantir l'execució dels espais lliures centrals, serà condició d'atorgament de la primera llicència d'edificació de cada illa la presentació d'un projecte d'espai lliure central, quina execució serà condició per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de la tercera parcel·la que s'edifiqui a cada illa.

Pel que fa al sostre terciari, conforme previst al POUM s'ha disposat front els principals eixos viaris i als dos extrems del Sector, per garantir l'accés del conjunt de residents, com s'aprecia al plànol P04.

S'ha optat per la previsió d'usos terciaris en planta baixa, afavorint la implantació de serveis i/o comerç de proximitat, que pugui satisfer les necessitats bàsiques de les persones residents en l'àmbit.

Terrenys destinats a habitatges de protecció pública

D'acord amb la fitxa del POUM, un mínim del 40% del sostre residencial del Sector es destinarà a habitatge de protecció pública. D'aquest percentatge, es destinarà un 20% a habitatges de protecció de règim general, i un 20% a habitatge concertat. Igualment, pel que fa a la densitat, la fitxa del POUM preveu que pels habitatges de protecció oficial de preu concertat es contempli una dimensió de 100 m², i de 90 m² pels habitatges de protecció oficial de règim general.

El Decret-Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, optà per a articular "un nou model d'habitatge amb protecció oficial", relligant "la definició amb la d'habitatge de protecció pública de la legislació en matèria de sòl i d'urbanisme". Així doncs, "tant la qualificació d'habitatge amb protecció oficial com la qualificació urbanística d'habitatge de protecció pública que estableixi el planejament urbanístic han de concretar si es tracta d'una qualificació genèrica o específica, segons l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat, o exclusivament en règim d'arrendament".

Aquesta distinció entre habitatge protegit genèric i habitatge protegit específic és regulada actualment per l'article 77.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, d'acord amb el qual la qualificació d'habitatge amb protecció oficial és genèrica "quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries pugui ser en règim de propietat, d'arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat" [apartat a)]; i específica "quan l'accés a l'habitatge de les persones usuàries sigui només en règim d'arrendament" [apartat b)].

Seguint l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità d'11 de desembre de 2023, aquest Pla Parcial s'adapta a la distinció entre habitatge protegit genèric i habitatge protegit específic. En concret, el present Pla Parcial opta per qualificar tota la reserva d'habitatge de protecció en la categoria genèrica, la qual permet el règim de propietat, l'arrendament o qualsevol altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

De la mateixa manera, aquest Pla Parcial també és coherent amb la disposició final 4a de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, segons la qual el 40% de l'edificabilitat residencial prevista per l'ordenació urbanística en el sòl rural que s'indogui en actuacions de nova urbanització s'ha de reservar per a la construcció d'habitatge subjecte a algun règim de protecció pública. En realitat, com s'ha explicat, la fitxa del POUM ja preveia una reserva mínima del 40% del sostre residencial del Sector per a habitatge de protecció pública i el present Pla Parcial compleix aquesta exigència.

En relació amb la densitat dels habitatges de protecció pública, cal tenir en compte la disposició addicional 24a del TRLUC, l'apartat 2 de la qual preveu que, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable, *“el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de setanta metres quadrats”*; i afegeix que *“el càlcul de la densitat de l'ús residencial en el sostre destinat a habitatge de protecció pública en els termes establerts per aquesta disposició ha de quedar reflectit en el planejament derivat corresponent”*.

L'aplicació de la disposició addicional 24a del TRLUC implica un augment de la densitat i una correlativa disminució de la superfície dels habitatges de protecció pública, respecte de les previsions del POUM, anteriorment citades. No obstant, en virtut del principi de jerarquia normativa de l'article 13 del TRLUC, aquests ajustos s'adeqüen de manera plena a la legalitat vigent.

Així, es preveu un sostre de 25.391,56 m² per habitatge de protecció oficial de règim genèric, que es concreta en una densitat de 362 unitats.

D'acord amb l'article 65.2.g) del TRLUC, el present Pla Parcial preveu en el plànol P06 la localització concreta on s'ha de materialitzar la reserva per a construccions d'habitatges de protecció pública i qualifica el sòl corresponent en aquest mateix sentit. A més a més, seguint l'article 57.6 del TRLUC, les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han emplaçat evitant la seva concentració excessiva per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació.

Sistema d'equipaments comunitaris

La fitxa d'ordenació del POUM estableix que les cessions mínimes per a equipaments seran del 7% de la superfície de l'àmbit.

El present Pla Parcial respecta i supera l'esmentada previsió, ja que reserva pel sistema d'equipaments (clau Eq) un total de 21.886,00 m², equivalent a un 7,50 % de la superfície del Sector.

Igualment, el present Pla Parcial respecta les previsions del POUM pel que fa a tipologia d'equipament, preveient el següent repartiment del sòl:

Tipologia d'equipament	Superfície (m2)
Docent	8.519,00
Habitatge dotacional	1.640,00
Funerari	11.598,00
Cultural	129,00

Espais lliures públics

La fitxa d'ordenació del Sector estableix que les cessions mínimes per a espais lliures públics seran del 52% de l'àmbit.

El Pla Parcial supera l'esmentada previsió, donat que reserva a espais lliures un total de 153.319,78 m², equivalent a un 52,57 %.

L'espai lliure s'ordenarà en el projecte d'urbanització, si bé tenint en compte que el de l'àmbit del Turó de Sant Sebastià haurà de vetllar pel manteniment de la seva condició natural (més boscós), mentre que a la Riera de Sant Andreu es podrà preveure un espai lliure més urbà, adient per a l'ús per part dels residents de l'entorn.

Vials i estacionaments de superfícies públiques

El Pla Parcial redueix el percentatge de vialitat previst pel POUM, en benefici d'espais lliures de major dimensió i qualitat.

Igualment, com s'ha esmentat, el Pla Parcial incorpora vials cívics, que permeten una millor convivència del trànsit de vianants i rodat.

Així mateix, pel que fa a l'estacionament, el Pla Parcial determina que caldrà regular l'estacionament per temporades.

Finalment, s'incorpora com Annex l'estudi de mobilitat, on s'analitzen en detall les necessitats viàries i d'estacionament.

4. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL

Polígon d'actuació

El present Pla Parcial determina un únic polígon d'execució, coincident amb la totalitat del Sector.

El projecte de reparcel·lació, d'acord amb el que s'estableix a l'article 134.2 del RLUC podrà excloure de la comunitat reparcel·latòria les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb les determinacions del POUM, sempre i quan es donin les circumstàncies detallades a l'esmentat article.

En aquest Pla Parcial s'identifiquen les construccions existents que són compatibles amb l'ordenació i que conformen la Zona d'habitatge preexistent. En concret, es tracta de les parcel·les situades a l'extrem sud-est de l'àmbit de la Riera de Sant Andreu i que s'assenyalen al Plànol d'ordenació P04 amb els números de parcel·la 2.2, 2.3 i 2.4. Aquestes construccions es poden mantenir per complir amb els tres requisits que s'exposen a continuació:

- Les parcel·les on s'ubiquen són compatibles amb la vialitat projectada pel present Pla Parcial;
- no es troben en una zona que estigui qualificada per un instrument de planejament d'execució obligatòria amb una clau incompatible amb els seus usos actuals. A diferència d'altres construccions existents a l'àmbit que, per exemple, es troben qualificades de Zona Verda pel PDUSC;
- i, per últim, són compatibles amb les previsions d'aprofitament del Sector.

Sistema d'actuació

La fitxa del POUM determina que aquest s'executarà pel sistema de reparcel·lació, en alguna de les modalitats d'iniciativa privades previstes en el TRLUC, ja sigui per compensació o compensació per concertació. Atesa la segmentació de la propietat, el present Pla parcial manté ambdues opcions, de conformitat amb el previst a l'article 135.3 del TRLUC, que permet optar per una o altra modalitat sense necessitat de tramitar la modificació de modalitat.

La normativa del Pla parcial preveu expressament la possibilitat de l'Ajuntament de Llavanes de modificar la modalitat a la iniciativa pública, per cooperació, si transcorregut un any des de l'aprovació definitiva els propietaris no han entrat a tràmit el planejament derivat i si les necessitats del municipi en termes de sòls públics o d'habitatges protegits així ho justifiquen.

El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació té per objecte executar el planejament urbanístic mitjançant l'agrupació de les parcel·les compreses en l'àmbit a desenvolupar per tal de regularitzar-les i adaptar-les a les exigències del planejament i situar-les, en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic, adjudicant als diferents propietaris de les parcel·les originàries finques resultants d'acord amb els drets que ostentin. Així mateix, el sistema de reparcel·lació comprèn el repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística. L'esmentada reparcel·lació comprendrà, també, la determinació de les indemnitzacions i les compensacions econòmiques adequades per fer plenament operatiu el principi del repartiment equitatiu dels beneficis i les càrregues derivades de l'ordenació urbanística.

El projecte de reparcel·lació del Sector haurà d'incloure els coeficients de ponderació que s'estableixen per la fitxa del POUM i que es corresponen a 0,28474 per als sòls aportats de les finques provinents del Turó de Sant Sebastià i a 1,00 per als sòls aportats de les finques provinents de l'àmbit de la Riera de Sant Andreu.

Cessió de terrenys a l'Ajuntament

A les reserves de sòl públic previstes caldrà afegir el sòl on encabir el 10% de l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria que correspon conforme a l'establert a l'article 45 del TRLUC (en aplicació de la Disposició Transitòria Tercera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer).

Obres d'urbanització

El desenvolupament d'aquest Sector comporta que els propietaris inclosos dins del mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures de manera equitativa en funció de la seva participació en el Sector.

El projecte d'urbanització inclourà el disseny de totes les infraestructures del sistema de sanejament, col·lectors en alta, estacions de bombament, tancs de retenció, etc. Tal com està establert en el TRLUC, el promotor assumirà els costos econòmics, en la seva part proporcional d'inversió, per a totes les infraestructures del sistema global de sanejament. A més, en el desenvolupament del Sector caldrà obtenir la conformitat del gestor del subministrament municipal d'aigua de l'existència de les dotacions suficients per poder satisfer la demanda que es generarà.

En compliment de la fitxa del POUM, el projecte d'urbanització haurà de contenir expressament les següents actuacions, que hauran de ser costejades pels propietaris:

- La connexió viària del carrer Mestral amb la rotonda de la Riera de Sant Andreu.

- La connexió viària a través de la Riera de Sant Andreu de la prolongació del camí del Mig procedent de Sant Vicenç de Montalt.
- La prospecció arqueològica de l'àrea d'expectativa arqueològica denominada Jaciment de Sant Pere, i, en el seu cas, del Jaciment arqueològic vil·la de Sant Pere (Núm. Inv. IPAPC: 1133), del Jaciment arqueològic de Can Rius-costat Oriental de la Riera del Balís (Núm. Inv. IPAPC:1135) i/o del Jaciment arqueològic El Perelló (Núm. Inv. 4205), per a determinar l'existència o inexistència de restes arqueològiques.

Recepció de les obres d'urbanització

La cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions del polígon s'efectuarà pels promotors a favor de l'Ajuntament en el termini no superior a tres mesos comptats des de la recepció definitiva de les esmentades obres per part de la persona responsable de l'execució, en la forma i condicions assenyalades al RLUC.

Tal com assenyala l'article 169.2 del RLUC, l'esmentada cessió es pot referir a una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada constitueix una unitat funcional directament utilitzable per disposar de tots els serveis urbanístics. En aquest sentit, el projecte d'urbanització incorporarà la previsió de l'article 169.2 del RLUC, i haurà d'incloure el desenvolupament de les obres d'urbanització per fases, de conformitat amb el plànol d'ordenació P11, on es preveuen 7 fases d'execució.

Garanties d'urbanització

Amb la finalitat d'assegurar l'obligació d'urbanitzar, els promotors constituïran, previ a la publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial, una garantia per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització, de conformitat amb el que preveu el punt 3 de l'article 107 del TRLUC. Aquesta garantia respondrà també de les eventuais sancions que es puguin imposar per raó d'infraccions urbanístiques en matèria d'execució d'obres d'urbanització i de les indemnitzacions que correspongui eventualment satisfer.

Execució del tercer pont

Per requeriment de l'Ajuntament el Sector SUBd-1 assumirà la despesa d'execució del tercer pont sobre la riera tot i que el POUM disposa que aquesta infraestructura constitueix una càrrega urbanística del

Sector SUBd-2 Ponent/La Torreta. El Sector SUBd-1 ja assumeix com a càrrega urbanística, l'execució de dos ponts sobre la riera d'acord amb les previsions del POUM. Aquesta obra del tercer pont sobre la riera constituirà un avançament de les obres que corresponen al referit Sector SUBd-2. Per tant, els propietaris de l'àmbit d'aquest Pla Parcial podran rescabalar-se del seu import, més les despeses de projecte i amb aplicació dels interessos legals del diners, quan aquell Sector SUBd-2 es desenvolupi. En cas que es modifiqui o revisi el POUM relatiu al Sector SUB-d2 i s'alteri la previsió de l'execució d'aquest pont com a càrrega urbanística el sector, l'Ajuntament assumirà aquesta despesa en les condicions indicades. En tot cas, l'Ajuntament pot decidir l'avançament de l'execució d'aquest pont en qualsevol de les fases d'execució del present Pla Parcial. En el supòsit que es procedís d'aquesta manera, l'Ajuntament hauria d'assumir pel seu compte el cost d'execució del pont, satisfent als propietaris del Sector SUBd-1 els imports de les certificacions de les obres executades.

5. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ, D'ORDENACIÓ I DE PROJECTE

El Pla Parcial incorpora els següents plànols:

Plànols d'informació

I 01	Situació
I 02	POUM Sant Andreu de Llavaneres
I 03	Topogràfic Turó de Sant Sebastià
I 04	Topogràfic Riera de Sant Andreu
I 05	Ortofotoplànol Turó de Sant Sebastià
I 06	Ortofotoplànol Riera de Sant Andreu
I 07	Reportatge fotogràfic Turó de Sant Sebastià
I 08	Reportatge fotogràfic Riera de Sant Andreu
I 09	Àrees d'expectatives arqueològiques
I 10	Plànol de pendents de l'estat actual
I 11	Cadastre
I 12	Usos actuals Turó de Sant Sebastià
I 13	Usos actuals Riera de Sant Andreu
I 14	Riscos de Protecció civil de Catalunya

Plànols d'ordenació

P 01	Zonificació Turó de ant Sebastià
P 02	Zonificació Riera de Sant Andreu
P 03	Proposta d'ordenació Turó de Sant Sebastià
P 04	Proposta d'ordenació Riera de Sant Andreu
P 05	Distribució d'usos Turó de Sant Sebastià
P 06	Distribució d'usos Riera de Sant Andreu
P 07	Seccions tipus Turó de Sant Sebastià
P 08 1	Seccions, Implantació arquitectònica Riera de Sant Sebastià
P 08 2	Seccions, Implantació arquitectònica Riera de Sant Sebastià
P 08 3	Seccions, Implantació arquitectònica Riera de Sant Sebastià
P 08 4	Seccions tipus, Riera der Sant Andreu
P 09	Urbanització vinculada Turó de Sant Sebastià
P 10	Urbanització vinculada Riera de Sant Andreu
P 11	Proposta de fases
P 12 1	Condicions de l'edificació Riera de Sant Andreu
P 12 2	Condicions de l'edificació Riera de Sant Andreu
P 13	Imatge

6. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Art. 1 Marc legal

El marc legal en que es desenvolupa el present Pla Parcial Urbanístic del Sector discontinu Turó de Sant Sebastià- Riera de Sant Andreu (SUBd-1) és el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme ("TRLUC"), el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme ("RLUC") i el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal del municipi de Sant Andreu de Llavaneres, aprovat definitivament per la CTUB el 28 de juliol de 2011 i la publicació del qual a efectes de la seva executivitat es va acordar per la mateixa CTUB el 20 de setembre de 2012, essent ambdós acords publicats al DOGC número 6328, de 5 de març de 2013 ("POUM").

Art. 2 Àmbit, polígons i sistema d'actuació

L'àmbit del Sector abasta 291.654 m², dels quals 145.569 m² corresponen al Turó de Sant Sebastià i 145.085 m² a la Riera de Sant Andreu.

S'hi preveu un únic polígon d'execució, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica o en la modalitat de concertació. L'Ajuntament de Llavaneres podrà modificar la modalitat a la iniciativa pública, per cooperació, en cas d'incompliment de les obligacions de desenvolupament per part dels propietaris, sempre que les necessitats del municipi en termes de sòls públics o d'habitatges protegits així ho justifiquin.

Art. 3 Vigència

El present Pla Parcial és de vigència indefinida, d'acord amb l'article 94 del TRLUC, sens perjudici que la seva remissió de detall a normes tècniques i/o normativa d'abast més general el facin subjecte a llurs actualitzacions.

Art. 4 Deures dels propietaris

Són deures dels propietaris els que el TRLUC i el RLUC estableixen pels propietaris de sòl urbanitzable delimitat.

Art. 5 Drets dels propietaris

Són drets dels propietaris els que el TRLUC i el RLUC estableixen per als propietaris de sòl urbanitzable delimitat.

Art. 6 Documents vinculants i interpretació

L'abast normatiu d'aquest Pla Parcial deriva del conjunt dels següents documents:

- Memòria de l'ordenació urbanística
- Normes urbanístiques
- Plànols d'ordenació (del P01 al P12.2)
- Gestió del Pla Parcial

La resta de documents tenen caràcter informatiu. En cas de contradicció, prevaldran les determinacions de major detall o escala més petita sobre les normes més genèriques.

Les mesures ambientals addicionals contemplades en l'Informe Ambiental d'aquest document tindran caràcter vinculant.

Art. 7 Àmbit temporal

Aquest Pla Parcial entrarà en vigor el dia després de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i mantindrà la seva vigència indefinidament mentre no es procedeixi a la seva revisió o modificació.

Art. 8 Desenvolupament

Pel desenvolupament d'aquest Pla Parcial es redactaran els corresponents Projectes d'Urbanització, de Reparcel·lació i d'obres d'edificació. Aquests projectes respectaran les determinacions del Pla Parcial. Així mateix, respectaran les determinacions del POUM i de la normativa aplicable en allò que no estigui contemplat al Pla Parcial.

Art. 9 Alineacions

Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions de sòl que resultaran precisades, si s'escau, en el Projecte d'Urbanització.

Art. 10 Modificacions

No constituiran modificació els ajustaments d'alineacions i rasants que no modifiquin la superfície de les unitats de zona en més menys un 5%, sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards d'equipaments i zones verdes fixats pel Pla Parcial.

TÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

Art. 11 Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en sistemes i zones.

Art. 12 Sistemes urbanístics

Són els terrenys que es destinen a usos públics al servei directe de la població. El Pla defineix els següents sistemes urbanístics que es localitzen gràficament en els plànols P01 i P02. Els sistemes es qualifiquen de conformitat amb el POUM:

- Sistema viari, clau X.
 - Subsistema xarxa viària bàsica, clau X
 - Subsistema de xarxa de carrers de prioritat invertida, clau Xi
- Sistema hidrològic, clau H
- Sistema de parcs i jardins urbans, clau V
 - Subsistema de places i jardins, clau Vj
 - Subsistema d'espais forestals de transició, clau Vf
- Sistema d'equipaments, clau E
 - Subsistema d'equipament docent, clau Ed
 - Subsistema d'equipament funerari, clau Ef
 - Subsistema d'equipament cultural-social-religiós, clau Ec
- Sistema d'habitatge dotacional, clau Hd

Art. 13. Zones

Són els terrenys objecte d'aprofitament urbanístic privat, d'acord amb les previsions del present Pla Parcial. El Pla Parcial defineix les següents zones que es localitzen gràficament en els plànols P01 i P02. Les claus d'aquestes zones coincideixen amb les establertes pel POUM.

- Zona residencial d'edificis de plurihabitatge, clau 3b9a
- Zona residencial d'edificis plurifamiliars amb altres usos, clau 3b9b
- Zona residencial d'habitatge aïllat en parcel·la gran, clau 5c7
- Zona residencial d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana, clau 5b4

Art. 14 Aplicació de les Normes Urbanístiques del POUM

La present normativa és respectuosa amb les Normes Urbanístiques del POUM, si bé les precisa allà on és necessari, d'acord amb la fitxa del Sector inclosa en el propi POUM i d'acord amb les especialitats del Sector.

En tot allò no previst de forma específica en la present normativa, s'aplicarà directament allò establert a les Normes Urbanístiques del POUM, a les que el present Pla parcial es remet.

TÍTOL 3. REGULACIÓ PARTICULAR DELS SISTEMES

CAPÍTOL 1. PARTICULARITATS DEL SISTEMA VIARI (CLAU X)

Art. 15 Subsistemes del sistema viari

En el plànol d'ordenació P04 s'identifica el vial que es qualifica com a Xi, carrer de prioritat invertida, per donar prioritat a la mobilitat de vianants sobre la rodada. El Projecte d'urbanització haurà d'incloure la senyalització necessària pel respecte d'aquesta qualificació.

La resta de vials del sector es qualifica com a X, xarxa viària bàsica.

Art. 16 Aparcament de vehicles

Atesa la proximitat de l'àmbit de la Riera de Sant Andreu a la platja i el risc d'aparcament de vehicles en zones verdes i espais lliures no autoritzats per l'aparcament, en el projecte d'urbanització es preveurà la senyalització necessària per impedir-ho.

CAPÍTOL 2. PARTICULARITATS DEL SISTEMA DE PARCS I JARDINS URBANS (CLAU V)

Art. 17 Subsistemes del sistema de parcs i jardins urbans

En els plànols d'ordenació P01 i P02 s'identifiquen els sistemes de parcs i jardins urbans i es qualifiquen com a Espais forestals de transició (clau Vf) i Places i jardins (clau Vj), segons correspongui.

Art. 18 Funció de connectivitat dels espais lliures

La peça d'espai lliure qualificada com a Vj coincident amb el Parc del Surray, paral·lela al sistema hidrològic, i la peça central d'espai lliure també qualificada com a Vj, ubicada a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu, garanteixen la continuïtat i connectivitat de verds conforme previst al PDUSC-2. No s'admet la impermeabilització d'aquestes peces ni la seva ocupació per instal·lacions i edificacions.

CAPÍTOL 3. PARTICULARITATS DEL SISTEMA D'EQUIPAMENTS (CLAU E)

Art. 19

1. En el plànol d'ordenació P02 s'identifica la parcel·la que es qualifica com a sistema d'equipament docent (clau Ed). De conformitat amb el POUM, la superfície mínima de la parcel·la ha de ser de 7.565,90 m², essent necessària la modificació del POUM per a reduir-ne l'extensió o modificar-ne la ubicació.

2. En el plànol d'ordenació P01 s'identifica la parcel·la que es qualifica com a sistema d'equipament funerari (clau Ef). Les intervencions que s'emprenguin en aquestes parcel·les hauran de garantir l'acurada integració paisatgística dels futurs equipaments funeraris.

CAPÍTOL 4. PARTICULARITATS DEL SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL (CLAU Hd)

Art. 20 Habitatge dotacional

En el plànol d'ordenació P02 s'identifica la parcel·la que es qualifica com a sistema d'habitatge dotacional. De conformitat amb el POUM, es garanteix la reserva del 5% del sòl destinat a equipaments per habitatge dotacional.

L'ordenació detallada d'aquesta parcel·la serà establerta en un pla especial en el moment que l'Ajuntament decideixi.

TÍTOL 4. REGULACIÓ PARTICULAR DE LES ZONES

CAPÍTOL 1. DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA D'EDIFICIS DE PLURIHABITATGE (CLAU 3b9a i 3b9b)

Art. 21 Ordenació detallada

En els plànols d'ordenació P02 i P04 es recull la proposta de zonificació i d'ordenació de l'àmbit Riera de Sant Andreu, en el que els sòls on es preveu la nova implantació d'aprofitament privat es qualifiquen com a 3b9a i 3b9b.

En el plànol d'ordenació P06 es recull la localització exacta de l'habitatge de protecció oficial de règim genèric i l'habitatge lliure. Aquests usos se subjecten a les determinacions particulars incloses en el present capítol.

En els plànols d'ordenació P12.1 i P12.2 es recullen de forma detallada les condicions d'edificació,

Les parcel·les s'agrupen en Illes, configurades a l'entorn d'un espai lliure privatiu que no té edificabilitat assignada. Les parcel·les amb aprofitament privatiu incloses en una mateixa illa hauran d'assumir conjuntament l'execució d'un projecte sobre l'espai lliure privatiu.

La redacció del projecte sobre l'espai lliure privatiu serà condició per a l'atorgament de la primera llicència d'edificació que es demani en el conjunt de l'illa, sens perjudici del dret del sol·licitant de la llicència a distribuir el cost del projecte entre el conjunt de propietaris de la Illa, proporcionalment a la superfície de sostre de cadascun d'ells.

L'execució del projecte sobre l'espai lliure privatiu serà condició per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació de la tercera parcel·la que s'edifiqui a cada illa, si bé cadascun dels sol·licitants de llicències anteriors haurà d'avaluar davant l'Ajuntament la part que li correspongui sobre el pressupost d'execució del projecte, com a condició per a l'obtenció de la llicència de primera ocupació del seu edifici.

Art.22 Condicions de parcel·lació

- Parcel·lació i reparcel·lació: Les actuacions de parcel·lació i reparcel·lació es duran a terme de conformitat amb l'article 217 de les Normes Urbanístiques del POUM.
- Parcel·la: La definició de parcel·la és aquella que s'estableix a l'article 218 de les Normes Urbanístiques del POUM.
- Parcel·la mínima: En el plànol d'ordenació P04 es dibuixen les parcel·les qualificades com a 3b9a i 3b9b i que tenen totes elles la consideració de mínimes i indivisibles, amb la superfície que es precisa al quadre.
- Front mínim parcel·la: Totes les parcel·les són mínimes i indivisibles per garantir la unitat de projecte
- Fondària mínima de parcel·la: La fondària mínima de parcel·la és la que es determina en els plànols de condicions de l'edificació, P12.1 i P 12.2

Art. 23 Condicions de l'edificació

- Alineació de carrer: Segons el plànol d'ordenació P 12.1 i P 12.2
- Rasant de l'alineació del carrer: Segons el plànol d'ordenació P 12.1 i P 12.2
- Rasant de carrer o vial: Aquest paràmetre es regeix per l'article 230 de les Normes Urbanístiques del POUM.
- Amplada de carrer o vial: És d'aplicació l'article 231 de les Normes Urbanístiques del POUM.
- Fondària edificable: La fondària màxima edificable és la definida als plànols P12. Es podrà sobrepassar en un metre a les zones indicades amb cossos volats oberts, semitancats o tancats. En els cas del cossos semitancats i tancats, aquests computaran a efectes d'edificabilitat.

- Solar: Tenen la condició de solar les parcel·les que reuneixen les condicions establertes per l'article 240 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Coeficient d'edificabilitat neta: Regulació a partir de l'edificabilitat màxima de la parcel·la.
 - Edificabilitat màxima de parcel·la: Segons l'article 242 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Densitat màxima d'habitatges neta: És la que s'estableix al plànol d'ordenació P04.
 - Ocupació màxima de la parcel·la: L'ocupació sobre rasant és la que s'estableix en els plànols de "Condicions de l'edificació" P 12.1 i P 12.2.. L'ocupació sota rasant per l'ús residencial li serà d'aplicació l'article 259.6 del POUM, podent ocupar dins del màxim permès les zones lliures de la parcel·la.. En les parcel·les d'ús comercial l'ocupació sota rasant podrà ser del 100%.
 - Sòl de parcel·la lliure d'edificació: El sòl de parcel·la lliure d'edificació es regeix pels articles 155.4.3 i 246 de les Normes Urbanístiques del POUM i correspon a l'espai lliure privatiu. L'espai lliure privatiu, que s'ubica al centre de les illes, no té assignada edificabilitat i la seva titularitat serà compartida entre el conjunt de propietaris de les parcel·les, en règim de proindivís. Les instal·lacions d'aquest espai lliure, com piscina, espais de maquinària, jocs infantils, no computaran ni a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.
 - Alçada reguladora referida a la parcel·la: D'acord amb els articles 155.4.3 i 248 de les Normes Urbanístiques del POUM,
 - Pb + 2pp: 9,90 m
 - Pb + 3pp: 13,10 m
 - Pb comercial + 3pp: 14,10 m
 - Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la: Segons el plànol de proposta P12.
 - Nombre de plantes referit a la parcel·la: Segons plànols d'ordenació.
 - Planta baixa referida a la parcel·la: Aquest paràmetre es regeix per l'article 251 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Separacions mínimes: Són les que es defineixen als plànols d'ordenació. La distància mínima entre edificacions és de 8 m d'acord amb l'article 252 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Tanques: De conformitat amb l'article 253 de les Normes Urbanístiques del POUM,
 - Tanques de separació amb espais públics: Tindran una alçada màxima de 2 m dels quals només 0,8 m podrà ser opac.
 - Tanques de separació entre propietats privades: La part opaca podrà ser d'1,2 m.
 - Adaptació topogràfica i moviment de terres: Les rasants de les plataformes de les parcel·les són les definides en els plànols de proposta P12. Aquestes es podran modificar 0,60 m per una millor integració del projecte o 1,00 m si es presenta un projecte conjunt per illa.
 - Unitat mínima de projecte: Cadascuna de les parcel·les correspon a una unitat mínima de projecte.
 - Posició de l'edificació: Segons plànols de proposta P12.
 - Edificació principal i auxiliar: El seu règim es preveu a l'article 257 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Planta baixa: L'alçada mínima de la planta baixa per ús habitatges és de 2,70 m, i pels altres usos és de 3,50 m. La resta es regirà pel que estableix l'article 258 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Planta soterrani: Es regeix pel que es disposa a l'article 259 de les Normes urbanístiques del POUM.
 - Plantes pis: És d'aplicació l'article 260 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Planta coberta: Es regeix pels articles 155.4.4 i 262 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Planta sotacoberta: Segons les previsions de l'article 263 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Volum màxim d'un edifici: El volum màxim de l'edifici es regeix pel que disposa l'article 264 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Regles sobre mitgeres: És d'aplicació l'article 265 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Cossos sortints: Els cossos sortints respectaran les distàncies mínimes de separació entre edificis. Respecte als límits de parcel·la, la distància mínima serà de 3 m. Els cossos sortints es permeten a totes les façanes sempre i quan es respectin les distàncies mínimes esmentades i de conformitat amb l'article 266 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Element sortints: Els elements sortints es regiran per l'article 267 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Patis de llum: El règim dels patis de llum és el previst a l'article 268 de les Normes Urbanístiques del POUM.
 - Composició de façana: Es regeix per l'article 269 de les Normes Urbanístiques del POUM.
- Art. 24 Usos. Parcel·les qualificades com a 3b9a i 3b9b
- El règim d'usos de les parcel·les qualificades com a 3b9a i 3b9b serà el previst a la present normativa i a les Normes Urbanístiques del POUM, amb les següents particularitats:
- Les parcel·les 1.1 i 3 qualificades com a 3b9b amb la planta baixa destinada a d'altres usos (Plànol d'ordenació P06) no admetran en planta baixa l'ús d'habitatge ni hotel, excepte l'espai que sigui necessari (porteria) per a donar accés als habitatges o hotel en planta pis.

- A les parcel·les 4 i 5 qualificades com a 3b9b, en canvi, les plantes baixes es destinaran principalment a altres usos permeten també l'ús habitatge o hotel·ler, en un percentatge no superior al 50%, complint el que es determina al plànol 12.1 i 12.2 Condicions de l'edificació

CAPÍTOL 2. DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA D'HABITATGES AÏLLATS EN PARCEL·LA GRAN (CLAU 5c7)

Art. 25 Condicions de l'edificació

En el plànol d'ordenació P03 es dibuixen les parcel·les qualificades com a 5c7 i que tenen totes dues la consideració de mínimes i indivisibles, amb la superfície i edificabilitat que es precisa al quadre.

La resta de paràmetres són els generals de la zona 5c que s'estableixen a les normes urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

CAPÍTOL 3. DETERMINACIONS PARTICULARS DE LA ZONA D'HABITATGES AÏLLATS EN PARCEL·LA MITJANA (CLAU 5b4)

Art. 26 Parcel·les edificades, qualificades com a 5b4

En els plànols d'ordenació P02 i P04 es qualifiquen amb la clau 5b4 les parcel·les on actualment hi ha construccions susceptibles de ser considerades compatibles amb el nou planejament.

Art. 27 Condicions de l'edificació

En el plànol d'ordenació P04 es dibuixen les parcel·les qualificades com a 5b4 i que tenen totes dues la consideració de mínimes i indivisibles, amb la superfície i edificabilitat que es precisa al quadre. La resta de paràmetres són els generals de la zona 5b que s'estableixen a les normes urbanístiques del POUM de Sant Andreu de Llavaneres.

CAPÍTOL 5. QUADRES DE SUPERFÍCIES

Art. 28 Quadres de superfícies

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA PPU	
SUPERFÍCIE TOTAL SUBd-1	290.720,00 m2	100%	291.654,00 m2	100%
Turó de Sant Sebastià	145.654,00 m2		146.569,00 m2	
Riera de Sant Andreu	145.066,00 m2		145.085,00 m2	
SISTEMES				
Espais lliures	151.174,40 m2	52%	153.319,78 m2	52,57%
Equipament	20.350,40 m2	7%	21.886,00 m2	7,50%
Viarí	40.700,40 m2	14%	40.656,64 m2	13,94%
Hidrològic	11.628,80 m2	4%	12.799,50 m2	4,39%
ZONES				
Residencial	66.865,60 m2	23%	62.992,08 m2	21,60%
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL	63.478,91 m2		63.478,91 m2	
HPP règim general	12.695,78 m2	20%	25.391,56 m2	40%
HPC	12.695,78 m2	20%		
H lliure	38.087,35 m2	60%	38.087,35 m2	60%
Nombre màxim d'habitatges	594 hab.		679 hab.	
HPP règim general	143 hab.		362 hab.	
HPP preu concertat	129 hab.			
H lliure	322 hab.		317 hab.	
EDIFICABILITAT ALTRES USOS	6.366,16 m2		6.366,16 m2	
Cessió d'aprofitament urbanístic		10%		10%

Turó de Sant Sebastià			
Parcel·la	Qualificació	Superfície (m²)	
24	5c7	7.295,00	
25	5c7	2.552,00	9.847,00
26	Ef	6.733,00	
27	Ef	4.865,00	11.727,00
28	Ec	129,00	
29	Vf	58.652,30	
30	Vf	7.135,00	
31	Vf	35.498,00	113.111,60
32	Vf	319,00	
33	Vf	11.507,30	
34	H	710,50	710,50
Vial	Xi	11.172,90	11.172,90
total		146.569,00	146.569,00

Riera de Sant Andreu			
Parcel·la	Qualificació	Superfície (m²)	
1	3b9a (HPC)	6.028,46	
4	3b9a	2.167,18	
10	3b9a	11.017,26	36.531,50
11	3b9a	10.528,10	
12	3b9a (HPO/HPC)	6.790,50	
2	3b9b (HPC)	2.570,00	
5	3b9b (HPO)	2.881,61	
8	3b9b	1.380,00	9.810,71
9	3b9b	1.380,00	
13	3b9b (HPO)	1.599,10	
3	5b4	6.802,87	6.802,87
6	Ed	8.519,00	
7	Hd	1.640,00	10.159,00
14	Vj	19.990,78	
15	Vj	3.505,17	
16	Vj	2.330,00	
17	Vj	538,70	
18	Vj	833,56	
19	Vj	2.028,16	40.208,18
20	Vj	6.777,81	
21	Vj	4.204,00	
22	H	1.658,21	
23	H	3.340,09	12.089,00
24	H	4.089,11	
25	H	3.001,59	
Vial	X	25.660,74	
Vial X	Xi	3.823,00	29.483,74
Total		145.085,00	145.085,00

Riera de Sant Andreu								
Illa	Parcel·la m²	Clau urbanística	S. Parcel·la m²	Sostre destinat	a habitatges	Sostre destinat a	Nombre	habitatges
				HPO	Lliure	altres usos m²	HPO	Lliure
1	1.1	3b9b	2.570,00	2.900,00		1.180,00	42	
	1.2	3b9a	1.407,05	2.420,00			35	
	1.3	3b9a	1.615,24	3.560,00			51	
	1.4	3b9a	1.129,85	1.800,00			26	
	1.5	3b9a	1.876,32					
2	2.1	3b9a	2.659,61		1.260,00			12
	2.2	5b4	2.532,95		623,00			1
	2.3	5b4	1.773,42		433,00			1
	2.4	5b4	2.004,07		491,00			1
3	3	3b9b	2.881,61	2.800,00		2.586,16	40	
4	4	3b9b	1.380,00	2.660,00		600,00	38	
5	5	3b9b	1.380,00	2.660,00		600,00	38	
6	6.1	3b9a	1.645,61		3.520,00			32
	6.2	3b9a	934,87		1.335,00			12
	6.3	3b9a	1.013,58		1.650,00			15
	6.4	3b9a	1.253,68		1.980,00			18
	6.5	3b9a	1.467,20					
7	7.1	3b9a	1.276,46		2.640,00			24
	7.2	3b9a	1.129,50		1.650,00			15
	7.3	3b9a	788,37		1.320,00			12
	7.4	3b9a	1.507,99					
8	8.1	3b9a	922,47		1.920,00			17
	8.2	3b9a	977,82		1.320,00			12
	8.3	3b9a	1.537,71		2.530,00			23
	8.4	3b9a	1.214,23		1.942,35			18
	8.5	3b9a	1.304,95					
9	9.1	3b9a	1.285,69		2.500,00			22
	9.2	3b9a	938,26		1.620,00			15
	9.3	3b9a	904,68		1.280,00			12
	9.4	3b9a	1.442,29					
10	10.1	3b9a	2.110,26	4.491,56			62	
	10.2	3b9a	1.368,47	2.100,00			30	
	10.3	3b9a	1.869,97		3.960,00			36
11	10.4	3b9a	1.441,80					
	11	3b9b	1.599,10		1.650,00	1.400,00		15
			53.145,08	25.391,56	35.624,35	6.366,16	362	313
Turó de Sant Sebastià								
Illa	Parcel·la m²	Clau urbanística	S. Parcel·la m²	Sostre destinat	a habitatges	Sostre destinat a	Nombre	habitatges
				HPO	Lliure	altres usos m²	HPO	Lliure
12	12	5c7	7.295,00		1.824,00			3
13	13	5c7	2.552,00		639,00			1
			9.847,00		2.463,00			4
TOTAL			62.992,08	25.391,56	38.087,35	6.366,16	362	317

Riera de San Andreu							
Clau urbanística	Parcel·la	Superfície parcel·la	Sostre destinat a habitatges m²	Sostre destinat a altres usos m²	nombre	habitatges	
			HPO	Lliure	HPO	Lliure	
	1.2	1.407,05	2.420,00			35	
	1.3	1.615,24	3.560,00			51	
	1.4	1.129,85	1.800,00			26	
	1.5	1.876,32					
	2.1	2.659,61		1.260,00			12
	6.1	1.645,61		3.520,00			32
	6.2	934,87		1.335,00			12
	6.3	1.013,58		1.650,00			15
	6.4	1.253,68		1.980,00			18
3b9a	6.5	1.467,20					
	7.1	1.276,46		2.640,00			24
	7.2	1.129,50		1.650,00			15
	7.3	788,37		1.320,00			12
	7.4	1.507,99					
	8.1	922,47		1.920,00			17
	8.2	977,82		1.320,00			12
	8.3	1.537,71		2.530,00			23
	8.4	1.214,23		1.942,35			18
	8.5	1.304,95					
	9.1	1.285,69		2.500,00			22
	9.2	938,26		1.620,00			15
	9.3	904,68		1.280,00			12
	9.4	1.442,29					
	10.1	2.110,26	4.491,56			62	
	10.2	1.368,47	2.100,00			30	
	10.3	1.869,97	-	3.960,00			36
	10.4	1.441,80					
		37.023,93	14.371,56	32.427,35			295
3b9b	1.1	2.570,00	2.900,00		1.180,00	42	
	3	2.881,61	2.800,00		2.586,16	40	
	4	1.380,00	2.660,00	-	600,00	38	
	5	1.380,00	2.660,00	-	600,00	38	
	11	1.599,10	-	1.650,00	1.400,00		15
		9.810,71	11.020,00	1.650,00	6.366,16		15
5b4	2.2	2.532,95		623,00			1
	2.3	1.773,42		433,00			1
	2.4	2.004,07		491,00			1
		6.310,44		1.547,00			3
			25.391,56	35.624,35		362	313
Turó de Sant Sebastià							
Clau urbanística	Parcel·la	Superfície parcel·la		Sostre destinat a altres usos m²			
			HPO	Lliure	HPO	Lliure	
5c7	12	7.295,00		1.824,00			3
	13	2.552,00		639,00			1
		9.847,00		2.463,00			4
TOTAL		62.992,08	25.391,56	38.087,35	6.366,16	362	317

TÍTOL 5. DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

Art. 30 Instruments de planejament derivat

Les determinacions del present Pla Parcial podran ser executades sense necessitat de tramitació de cap altre instrument de planejament derivat, tret que es doni el supòsit en el que la fitxa d'ordenació del POUM exigeix la tramitació d'un pla de millora urbana d'ordenació de volums (PMUOV), quan la superfície de la parcel·la o parcel·les sobre la que es sol·liciti la llicència sigui superior a 5.000 m2 pels sòls qualificats amb la clau 3b9.a, 3b9b i 5b.4 (articles 155.4 i 162.4 del POUM) o quan sigui superior a 8.000 m2 pels sòls qualificats amb la clau 5c7 (article 163.4 del POUM).

Art. 31 Sistema d'actuació

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Art. 32 Instruments de gestió

Les determinacions del present Pla Parcial hauran de ser desenvolupades mitjançant els corresponents projectes d'urbanització i de reparcel·lació.

El Projecte d'Urbanització serà aprovat en el termini de dos anys des de l'aprovació del present Pla Parcial.

Serà necessari redactar un pla tècnic de gestió i millora forestal (PTGMF) o bé un pla simple de gestió forestal (PSFG) en la tramitació del projecte d'urbanització dels espais lliures del sector, per tal d'obtenir una massa boscosa en el millor estat de conservació possible que previngui de la combustibilitat i dels efectes de potencials plagues futures.

Així mateix, els projectes d'urbanització hauran de preveure una xarxa separativa d'aigües residuals conduïdes a la xarxa de clavegueram municipal i d'aigües de pluja.

En qualsevol cas, el Projecte d'Urbanització haurà de preveure la prospecció arqueològica de l'àrea d'expectativa arqueològica denominada Jaciment de Sant Pere, identificada al plànol I09 i, en cas que resultin afectats per les obres, del Jaciment arqueològic vil·la de Sant Pere (Núm. Inv. IPAPC: 1133), del Jaciment arqueològic de Can Rius-costat Oriental de la Riera del Balís (Núm. Inv. IPAPC:1135) i/o del Jaciment arqueològic El Perelló (Núm. Inv. 4205), per a determinar l'existència o inexistència de restes arqueològiques.

El Projecte de Reparcel·lació serà aprovat en el termini de tres anys des de l'aprovació del present Pla Parcial.

Es preveu la redacció d'un únic projecte d'urbanització, sens perjudici dels projectes complementaris.

El projecte d'urbanització definirà les fases que es preveuen al plànol d'ordenació P11, que conforme previst a l'article 169.2 del RLUC seran considerades unitats funcionals i podran ser recepcionades de forma autònoma, permetent als terrenys edificables inclosos en cada fase assolir la condició de solar. D'acord amb el que estableix la Disposició Final Quarta del TRLUC, els propietaris de cada fase es faran càrrec de la conservació de la urbanització fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant 5 anys a partir de la recepció, total o parcial, de la urbanització.

Art. 33 Terminis per al compliment dels deures d'urbanització i d'edificació

Els habitatges sotmesos a règim de protecció hauran de ser construïts conforme els següents terminis:

- Dos anys per iniciar les obres, des que la parcel·la tingui la condició de solar.
- Tres anys per a llur finalització, des de la data de concessió de la llicència municipal d'obres.

Art. 34 Construcció del tercer pont

El tercer pont sobre la riera, no previst com a càrrega urbanística del Sector SUBd-1, serà executat en desenvolupament del present Pla Parcial Urbanístic, tot i ser una càrrega del Sector SUBd-2 Ponent/La Torreta. Els propietaris del present Sector podran rescabalar-se del seu import més les despeses de projecte i aplicació dels interessos legals que procedeixin quan aquell Sector es desenvolupi. En cas que es modifiqui o revisi el POUM i s'alteri la previsió com a càrrega urbanística del Sector SUB-d2 l'execució d'aquest tercer pont, l'Ajuntament assumirà aquesta despesa en les condicions indicades.

En tot cas, l'Ajuntament pot decidir l'avançament de l'execució d'aquest pont en qualsevol de les fases d'execució del present Pla Parcial. En el supòsit que es procedís d'aquesta manera, l'Ajuntament hauria d'assumir pel seu compte el cost d'execució del pont, satisfent als propietaris del Sector SUBd-1 els imports de les certificacions de les obres executades.

Art. 35 Exclusió de la reparcel·lació

En fase de gestió urbanística, es valorarà la possibilitat d'excloure de la reparcel·lació les parcel·les qualificades com a 5b4.

7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Marc legislatiu

D'acord amb l'article 66.1.d) del TRLUC, els plans parcials urbanístics han d'incorporar una "avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris".

Per tal de complir amb el requeriment esmentat, s'incorpora com a Annex c) l'informe elaborat per Duatis Arquitectes, S.L.P. que té per objecte l'avaluació econòmica financera i l'informe de sostenibilitat econòmica del present Pla Parcial.

També als efectes de donar compliment amb el requeriment indicat, es detallen a continuació els costos de les obres d'urbanització que han servit de base per a la preparació de l'informe esmentat, que s'incorpora com a Annex c) del Pla Parcial.

L'avaluació de les despeses d'urbanització i d'implantació de serveis i infraestructures serà detallada en el projecte d'urbanització. No obstant, a continuació es fa referència a l'estimació de costos que resulta dels treballs de preparació d'aquest Pla Parcial, així com els costos de les indemnitzacions i enderroc i les despeses de gestió.

1. PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL ÀMBIT RIERA DE SANT ANDREU	
OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ ÀMBIT RIERA DE SANT ANDREU	
TREBALLS PREVIS	146.832,01
MOVIMENT DE TERRES	981.597,72
XARXA DE CLAVEGUERAM	1.616.230,03
XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	302.213,45
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	172.663,37
XARXA DE DISTRIBUCIÓ DE GAS	132.827,80
PARTIDES ALÇADES	63.766,63
ÀMBIT RIERA DE SANT ANDREU	3.416.131,01 €
OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ EN VIALS	
FERMS I PAVIMENTS	1.741.980,28
ENLLUMENAT PÚBLIC	279.449,46
ESTRUCTURES I OBRES DE FÀBRICA	1.330.000,00 €
OBRA DE FÀBRICA SOBRE RIERA 1	686.000,00 €
OBRA DE FÀBRICA SOBRE RIERA 2	588.000,00 €
OBRA DE FÀBRICA SOTA EIX 1	28.000,00 €
OBRA DE FÀBRICA SOTA EIX 2	28.000,00 €
ARBRAT D'ALINEACIÓ	178.200,00 €
XARXA DE REG	229.500,00 €
SENYALITZACIÓ HORIZONTAL	11.610,00 €
SENYALITZACIÓ VERTICAL	66.420,00 €
SEMAFORITZACIÓ	50.000,00 €
MOBILIARI URBÀ	40.000,00 €
TOTAL COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ DE VIALS	3.927.159,74 €
ALTRES OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ	
ACTUACIONS EN RIERA	100.000,00 €
URBANITZACIÓ DE ZONES VERDES	1.559.960,00 €
TOTAL OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ	1.659.960,00 €
TOTAL D'EXECUCIÓ MATERIAL ÀMBIT RIERA	9.003.250,75 €

El pressupost d'execució material a l'àmbit de la Riera de Sant Andreu, puja a la quantitat de vuit milions vuit-cents vint-i-tres mil set-cents vuitanta-tres euros amb vuitanta-cinc cèntims (9.003.250,75 €).

PRESSUPOST D'EXECUCIÓ MATERIAL ÀMBIT TURÓ DE SANT SEBASTIÀ

OBRES BÀSIQUES D'URBANITZACIÓ

MOVIMENT DE TERRES	149.119,14
XARXA DE CLAVEGUERAM	364.728,86
XARXA D'ABASTAMENT D'AIGUA POTABLE	81.608,77
XARXA DE TELECOMUNICACIONS	78.368,28
PARTIDES ALÇADES	12.146,02

ÀMBIT TURÓ DE SANT SEBASTIÀ 685.971,07 €

OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ EN VIALS

FERMS I PAVIMENTS	105.382,14
ENLLUMENAT PÚBLIC	164.227,25
SENYALITZACIÓ HORIZONTAL	2.150,00 €
SENYALITZACIÓ VERTICAL	12.300,00 €

TOTAL COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ DE VIALS 284.059,39 €

ALTRES OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ

URBANITZACIÓ DE ZONES VERDES	1.263.130,00 €
------------------------------	----------------

TOTAL OBRES COMPLEMENTÀRIES D'URBANITZACIÓ 1.263.130,00 €

TOTAL D'EXECUCIÓ MATERIAL ÀMBIT TURÓ 2.233.160,46 €

El pressupost d'execució material a l'àmbit del Turó de Sant Sebastià, puja a la quantitat de dos milions dos-cents trenta-tres mil cent seixanta euros amb quaranta-sis cèntims (2.233.160,46 €).

2. PRESSUPOST D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE

TOTAL D'EXECUCIÓ MATERIAL ÀMBIT RIERA 9.003.250,75 €

BENEFICI INDUSTRIAL	540.195,05 €
---------------------	--------------

DESPESES GENERALS	1.170.422,60 €
-------------------	----------------

TOTAL D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE ÀMBIT RIERA 10.713.868,40 €

TOTAL D'EXECUCIÓ MATERIAL ÀMBIT TURÓ 2.233.160,46 €

BENEFICI INDUSTRIAL	133.989,63 €
---------------------	--------------

DESPESES GENERALS	290.310,86 €
-------------------	--------------

TOTAL ÀMBIT TURÓ 2.657.460,95 €

3. PRESSUPOST PER AL CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ

TOTAL D'EXECUCIÓ PER CONTRACTE ÀMBIT RIERA 10.713.868,40 €

ALTRES DESPESES D'URBANITZACIÓ

PRESSUPOST ENDESA	1.124.724,41 €
-------------------	----------------

DEMOLICIÓ D'EDIFICACIONS	121.200,00 €
--------------------------	--------------

SERVEIS AFECTATS, TELECOMUNICACIONS	120.000,00 €
-------------------------------------	--------------

PLA DE CONTROL DE QUALITAT	107.138,68 €
----------------------------	--------------

CONVENI DE SANEJAMENT AMB L'ACA	564.741,88 €
---------------------------------	--------------

TOTAL ALTRES DESPESES D'URBANITZACIÓ 2.037.804,97 €

TOTAL ÀMBIT RIERA DE SANT ANDREU 12.751.673,37 €

TOTAL ÀMBIT TURÓ 2.657.460,95 €

ALTRES DESPESES D'URBANITZACIÓ

PLA DE CONTROL DE QUALITAT	26.574,61 €
----------------------------	-------------

TOTAL ALTRES DESPESES D'URBANITZACIÓ 26.574,61 €

TOTAL PER CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ 2.684.035,56 €

TOTAL PER CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ SENSE IVA 15.435.708,93 €

S'han incorporat les despeses de les indemnitzacions de les construccions i de les activitats:

INDEMNITZACIONS			
Parcel·la	Valor construcció	Indemnització estimada activitat	TOTAL
1	123.298,56 €	32.400 €	155.698,56 €
2	98.704,44 €		98.704,44 €
13	22.293,81 €		22.293,81 €
20	21.956,03 €		21.956,03 €
11	165.570,69 €	30.000 €	195.570,69 €
18	378.874,71 €	- €	378.874,71 €
19	471.967,07 €		471.967,07 €
22	104.916,39 €	- €	104.916,39 €
24	148.064,78 €		148.064,78 €
25	44.419,23 €		44.419,23 €
	1.580.065,71 €	62.400 €	1.642.465,71 €

També caldrà incorporar les despeses de gestió corresponents a:

Pla parcial urbanístic

Projecte d'urbanització

Projecte de reparcel·lació

Funcionament de la Junta de Compensació

Son despeses corresponents a professionals, notaris, taxes municipals, registre de la propietat.

S'estimen en una xifra de 700.000 euros.

Per tant, l'estimació dels costos d'urbanització a assumir pel Sector és de **17.778.174,64 €**

A més, com s'indica en la Memòria els propietaris hauran d'executar la inversió corresponent al tercer pont. No obstant, aquesta obra constitueix una càrrega d'urbanització del Sector SUBd-2 Ponent/La Torreta de forma que posteriorment els propietaris podran rescabalar-se del seu import, de les despeses de projectes i els interessos legals d'aplicació. De la mateixa manera, en cas que l'Ajuntament optés per executar anticipadament les obres del tercer pont, hauria de satisfer els costos d'execució assumits pels propietaris del SUBd-1. La previsió d'inversió és 699.720 euros.

Els fons necessaris per a la urbanització del sector aniran a càrrec dels propietaris del sòl en proporció al valor de les seves finques resultants de la reparcel·lació.

PRESSUPOST DEL COST TOTAL DE L'OPERACIÓ

TOTAL PER CONEIXEMENT DE L'ADMINISTRACIÓ SENSE IVA	15.435.708,93 €
DESPESES DE GESTIÓ	700.000,00 €
INDEMNITZACIONS	1.642.465,71 €
PONT 3	699.720,00 €
COST TOTAL DE L'OPERACIÓ	18.477.894,64 €

Obligació de conservació de la urbanització

D'acord amb el que estableix la disposició final quarta del TRLUC, els propietaris de cada fase es faran càrrec de la conservació de la urbanització fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant 5 anys a partir de la recepció, total o parcial, de la urbanització.

8. PLA D'ETAPES

El desenvolupament del present Pla Parcial es durà a terme en les fases previstes al plànol P11, que han estat objecte d'ajust en atenció als requeriments municipals per avançar la recepció del sistema que pot permetre l'ampliació del cementiri. En el Projecte d'urbanització d'obres bàsiques que forma part del Pla Parcial s'analitza i justifica l'execució per successives fases. En l'annex 11 d'aquest Projecte, Pla d'obres, s'acredita la funcionalitat de cadascuna de les fases.

El Projecte d'Urbanització serà aprovat en el termini de dos anys des de l'aprovació del present Pla Parcial.

El Projecte de Reparcel·lació serà aprovat en el termini de tres anys des de l'aprovació del present Pla Parcial.

De conformitat amb el previst a l'article 12.4 de les Normes Urbanístiques del POUM, la urbanització del Sector haurà d'estar executada en un termini màxim de sis anys des de la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

9. QUADRE DE DADES

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA PPU		+/-
SUPERFÍCIE TOTAL SUBD-1	290.720,00 m2	100%	291.654,00 m2	100%	934,00 m2
Turó de Sant Sebastià	145.654,00 m2		146.569,00 m2		
Riera de Sant Andreu	145.066,00 m2		145.085,00 m2		
SISTEMES					
Espais lliures	151.174,40 m2	52%	153.319,78 m2	52,57%	2.145,38 m2
Equipament	20.350,40 m2	7%	21.886,00 m2	7,50%	1.535,60 m2
Viari	40.700,40 m2	14%	40.656,64 m2	13,94%	- 43,76 m2
Hidrològic	11.628,80 m2	4%	12.799,50 m2	4,39%	1.170,70 m2
ZONES					
Residencial	66.865,60 m2	23%	62.992,08 m2	21,60%	- 3.873,52 m2
EDIFICABILITAT RESIDENCIAL	63.478,91 m2		63.478,91 m2		
HPP règim general	12.695,78 m2	20%	25.391,56 m2	40%	
HPC	12.695,78 m2	20%			
H lliure	38.087,35 m2	60%	38.087,35 m2	60%	
Nombre màxim d'habitatges	594 hab.		679 hab.		
HPP règim general	143 hab.		362 hab.		
HPP preu concertat	129 hab.				
H lliure	322 hab.		317 hab.		
EDIFICABILITAT ALTRES USOS	6.366,16 m2		6.366,16 m2		
Cessió d'aprofitament urbanístic		10%		10%	

TEXT REFÓS

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1 SECTOR TURÓ DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU





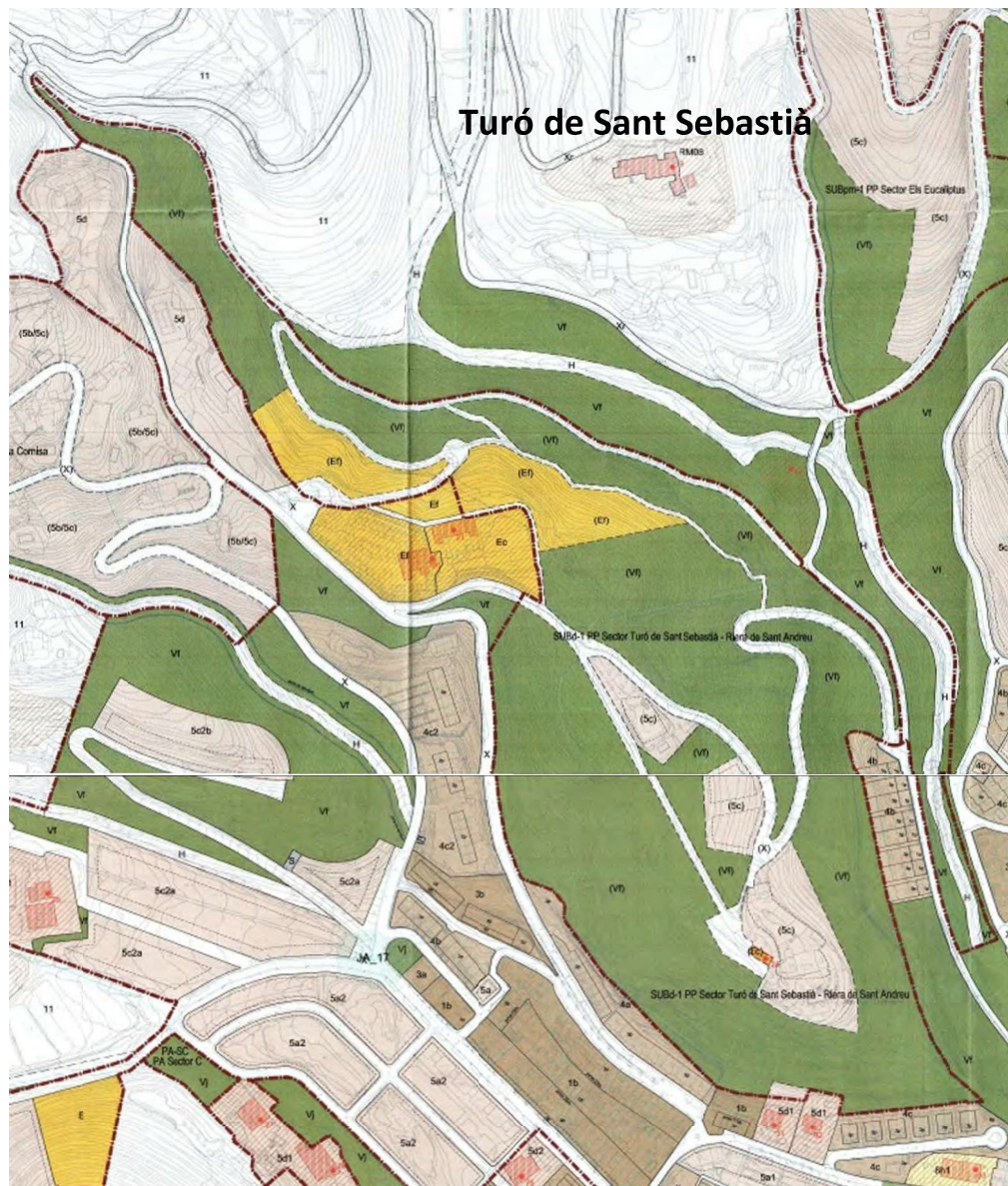
TEXT REFÓS

Sant Andreu de Llavanes

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Situació

1/15.000 101



Turó de Sant Sebastià



Riera de Sant Andreu

Sector: 145.066 + 145.654 = 290.720 m ²	Riera de Sant Andreu	Turó de Sant Sebastià	Total Sector
Espais lliures 52%: 151.174,40 m ²	43.557 m ²	105.149 m ²	148.706 m ²
Equipaments 7%: 20.350,40 m ²	10.366 m ²	10.782 m ²	21.148 m ²
Viari 14%: 40.700,80 m ²	29.831 m ²	16.761 m ²	46.592 m ²
Hidrolic 4%: 11.628,80 m ²	12.191 m ²	-	12.191 m ²
Parcel·la privada: 66.865,60 m ²	49.121 m ²	12.944 m ²	62.083 m ²
Total 290.720 m ²	145.066 m²	145.654 m²	290.720 m²



TEXT REFÓS

Sant Andreu de Llanerres

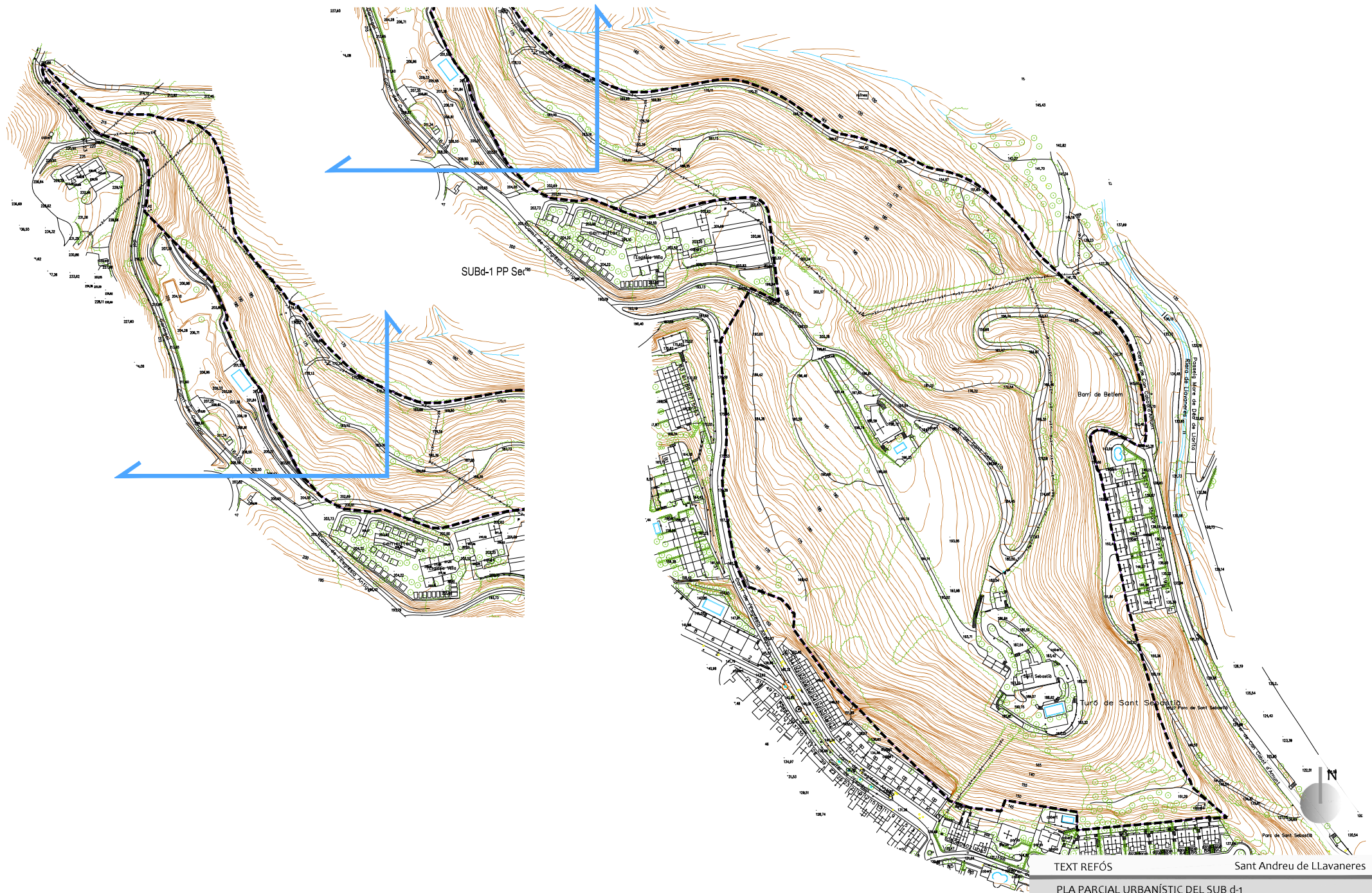
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

POUM Sant Andreu de Llanerres

1/4.000

102

Abril 2024



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llaveneres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Turó de Sant Sebastià
Topogràfic

1/2.500 103



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Topogràfic

1/2.500 104



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llavanes

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Turó de Sant Sebastià
Ortofoplàncol

1/3.000 **105**

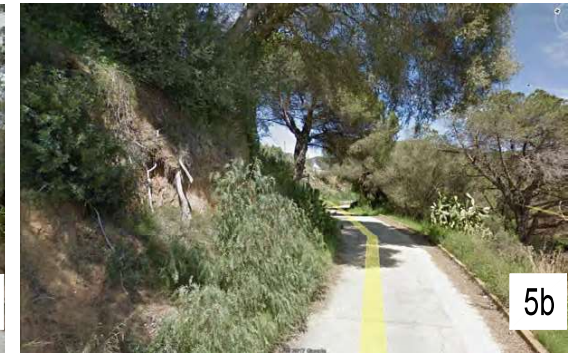
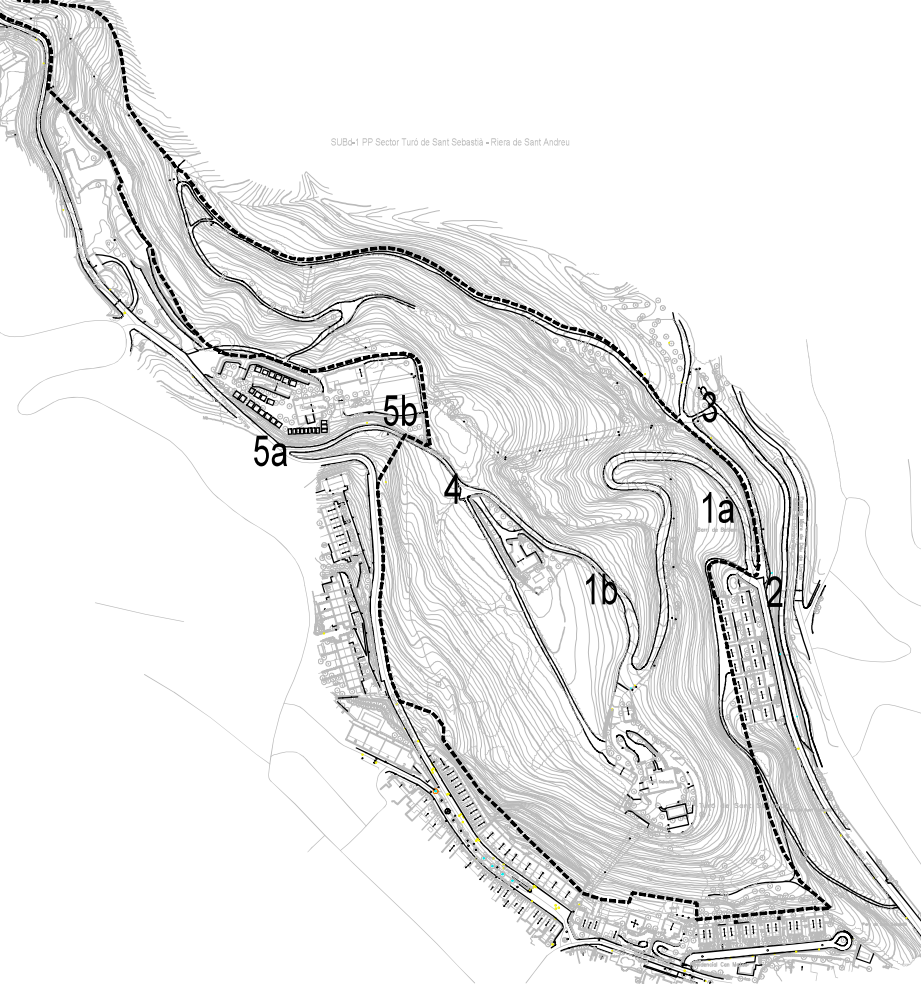


TEXT REFÓS Sant Andreu de Llavanes

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Ortofoplànoi

1/3.000 **106**



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

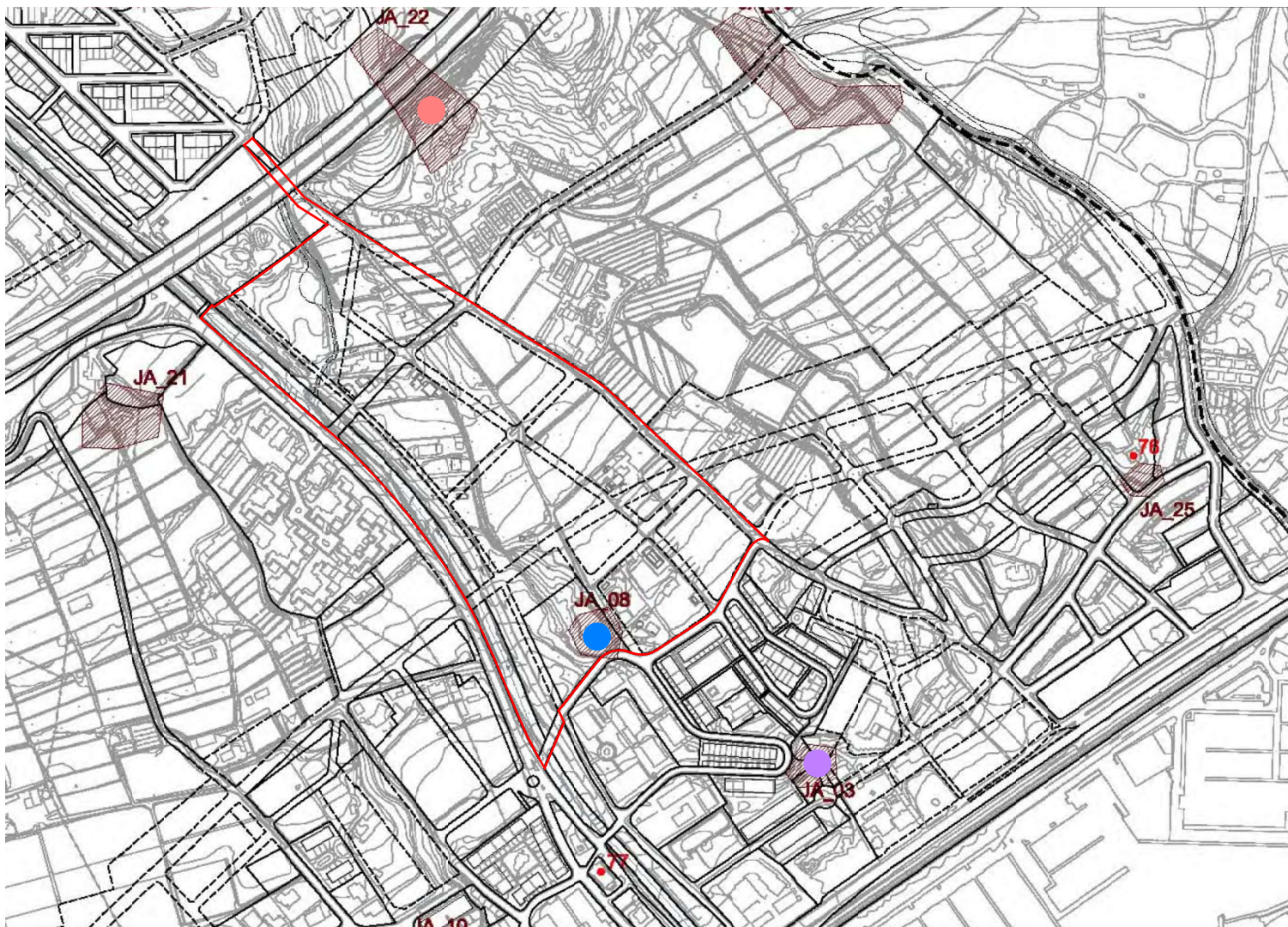
Turó de Sant Sebastià
Reportatge fotogràfic



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerers

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Reportatge fotogràfic



Riera de Sant Andreu



Jaciments arqueològics dins del sector

- **Jaciment arqueològic de Sant Pere**
 Núm. Inv. IPAC: 1134
 Fitxa 85 del Catàleg de béns del POUM, codi JA_EV-08

Béns catalogats

- **Capella de Sant Sebastià**
 Núm. Inv. IPAC: 8928
 Fitxa 24 del Catàleg de béns del POUM, codi CB_NU06

Jaciments arqueològics fora del Sector

- **El Perelló**
 Núm. Inv. 4205
 Fitxa 101 del Catàleg de béns del POUM, codi JA_EV-24
- **Jaciment arqueològic Vil·la de Sant Pere**
 Núm. Inv. IPAC: 1133
 Fitxa 80 del Catàleg de béns el POUM, codi JA_EV-03



Turó de Sant Sebastià

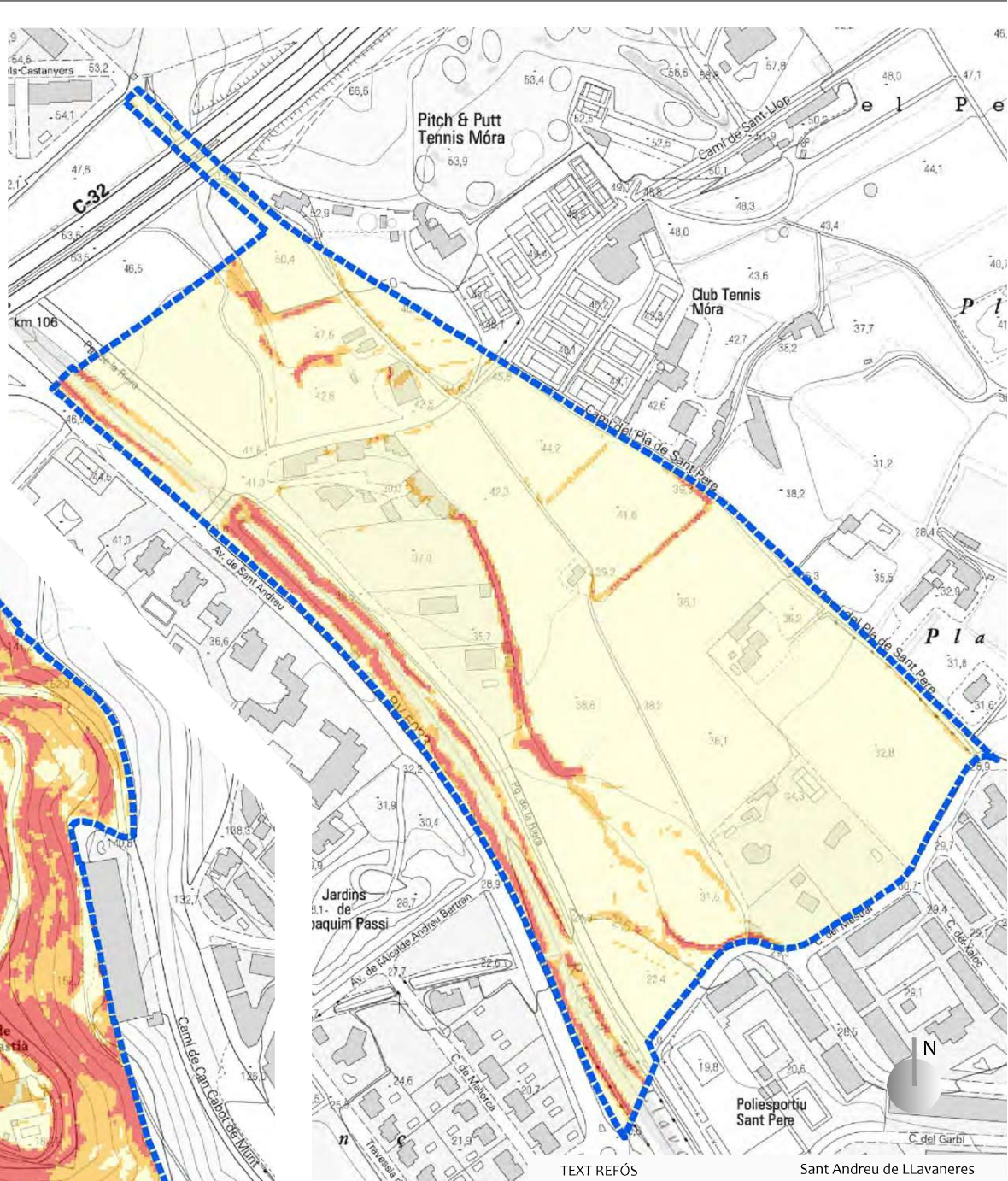
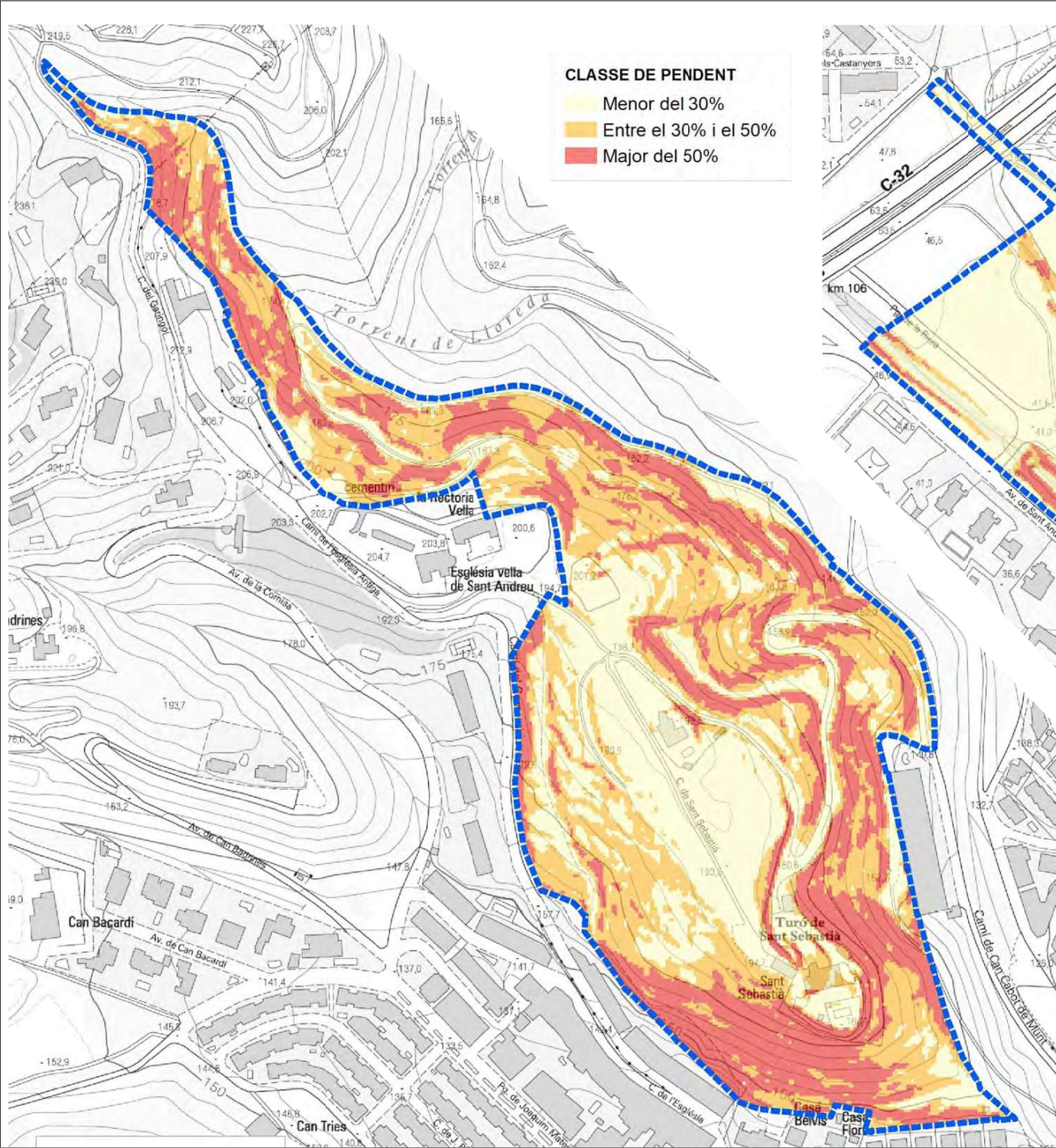


TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
 SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Àrees d'expectatives arqueològiques
 i béns catalogats

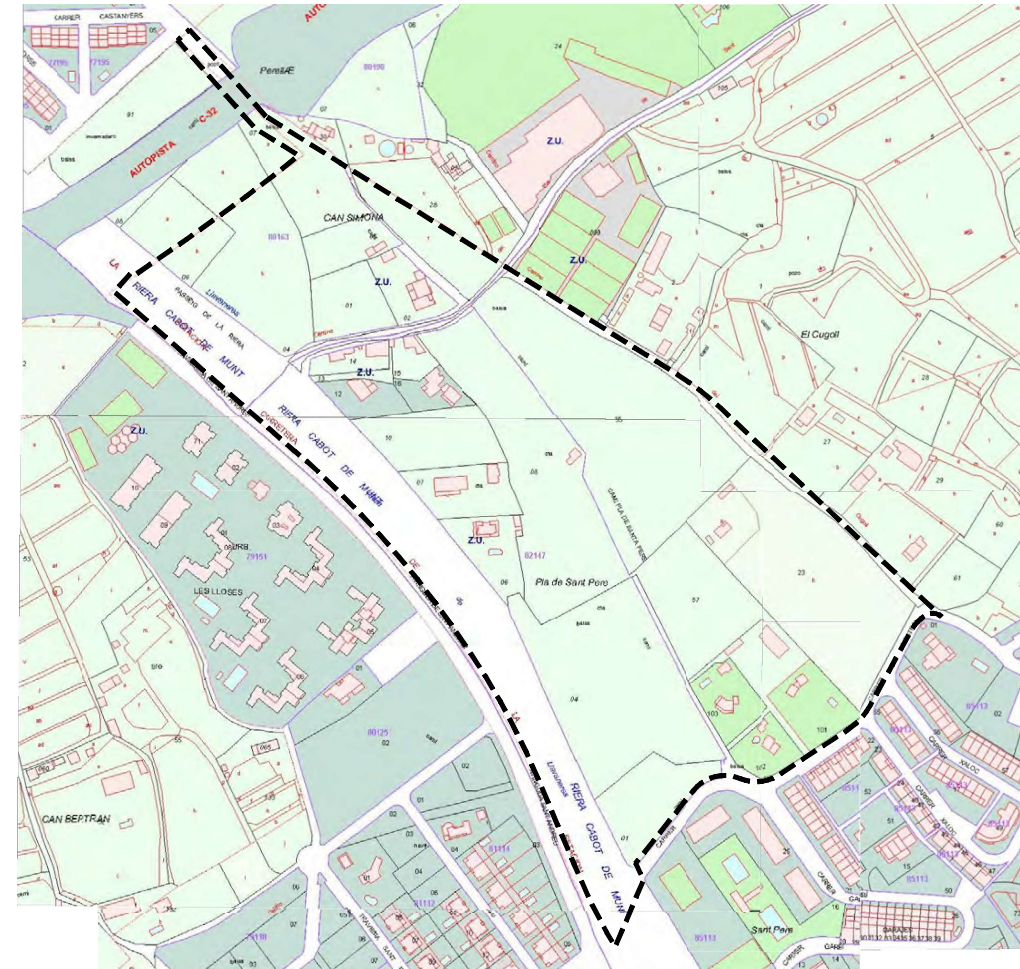
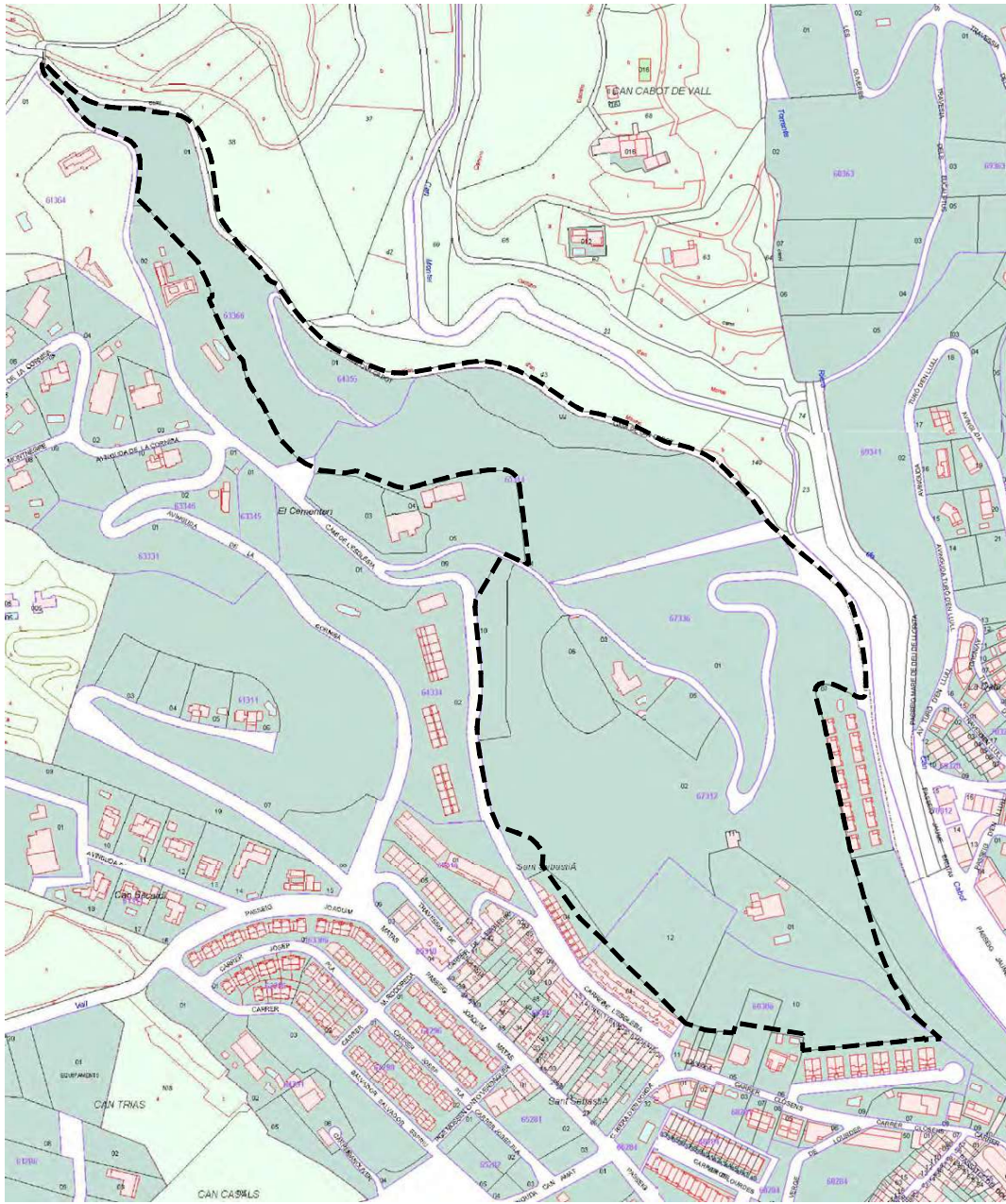
1/5,000



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerers

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

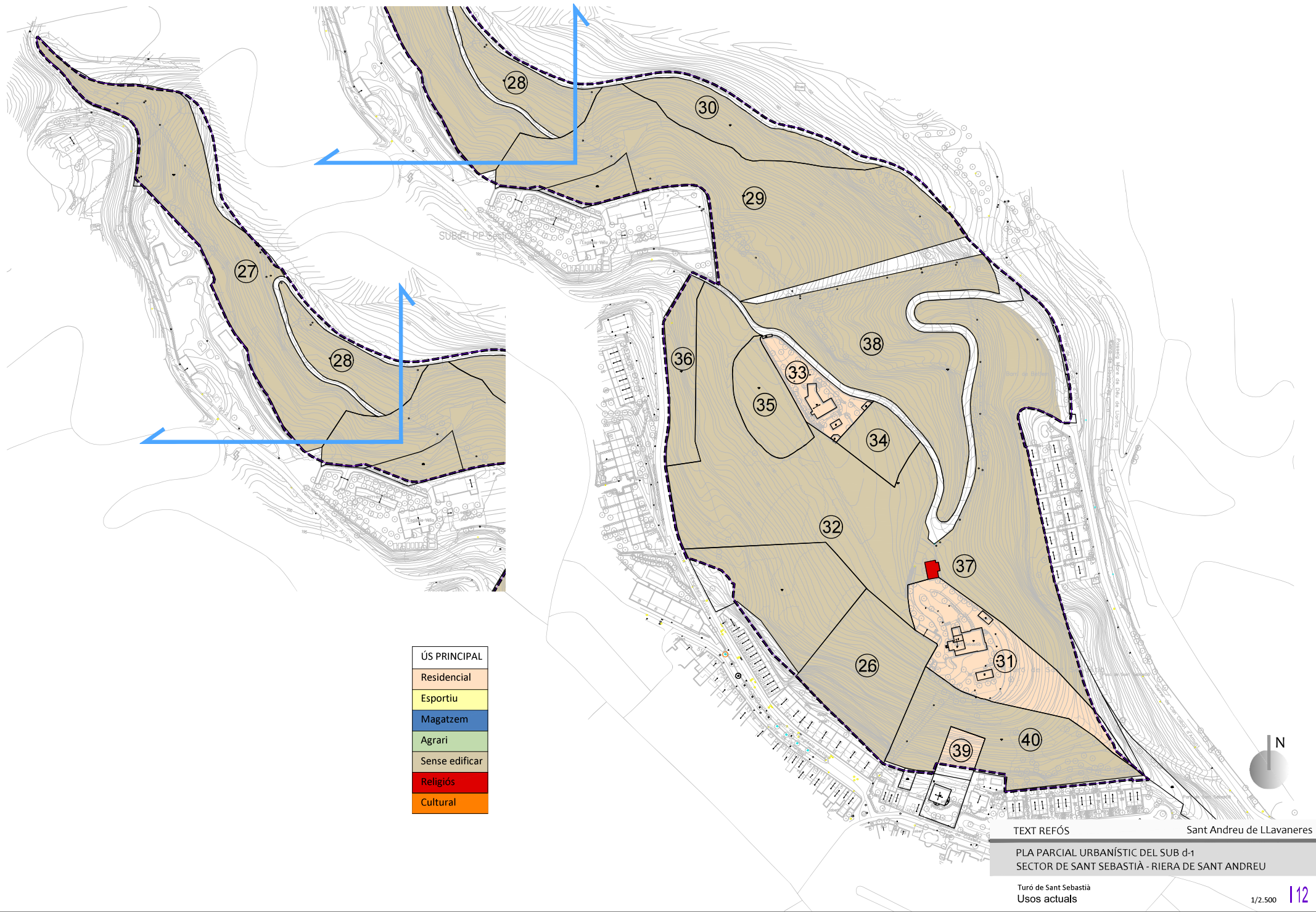
Plànol de pendents de l'estat actual 1/3.000



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerers

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Cadastre 1/4.000



ÚS PRINCIPAL
Residencial
Esportiu
Magatzem
Agrari
Sense edificar
Religiós
Cultural

TEXT REFÓS Sant Andreu de Llaveneres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Turó de Sant Sebastià
Usos actuals 1/2.500

ÚS PRINCIPAL
Residencial
Esportiu
Magatzem
Agrari
Sense edificar
Religiós
Cultural



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Usos actuals 1/2.500 113



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llavaneres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU



Turó de Sant Sebastià			
Parcel·la	Qualificació	Superfície (m²)	
24	5c7	7.295,00	
25	5c7	2.552,00	9.847,00
26	Ef	6.733,00	
27	Ef	4.865,00	11.727,00
28	Ec	129,00	
29	Vf	58.652,30	
30	Vf	7.135,00	
31	Vf	35.498,00	113.111,60
32	Vf	319,00	
33	Vf	11.507,30	
34	Hi	710,50	710,50
Vial	Xi	11.172,90	11.172,90
total		146.569,00	146.569,00

POUM	PROPOSTA PPU			
	Turó de Sant Sebastià	Riera de Sant Andreu	Total proposta	
Total sector	113.111,60 m²	40.208,18 m²	153.319,78 m²	52,57 %
Espais lliures (52%)	151.992,88 m²	11.727,00 m²	10.159,00 m²	21.886,00 m² 7,50 %
Equipaments (7%)	20.460,58 m²	11.727,90 m²	29.483,74 m²	40.656,64 m² 13,94 %
Vitari (14%)	40.921,16 m²	11.172,90 m²	12.089,00 m²	12.799,50 m² 4,39 %
Hidroclògic (4%)	11.691,76 m²	710,50 m²	53.145,08 m²	62.992,08 m² 21,60 %
Parcel·la privada (23%)	67.227,62 m²	9.847,00 m²	145.085,00 m²	291.654,00 m² 100,00 %
Total	292.294,00 m²	146.569,00 m²	145.085,00 m²	291.654,00 m² 100,00 %

TEXT REFÓS Sant Andreu de Llaveneres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Turó de Sant Sebastià
Zonificació

1/2.500 P01

POUM			PROPOSTA PPU			
Total sector			Turó de Sant Sebastià	Riera de Sant Andreu	Total proposta	
Espais lliures	(52%)	151.992,88 m ²	113.111,60 m ²	40.208,18 m ²	153.319,78 m ²	52,57 %
Equipaments	(7%)	20.460,58 m ²	11.727,00 m ²	10.159,00 m ²	21.886,00 m ²	7,50 %
Vïari	(14%)	40.921,16 m ²	11.172,90 m ²	29.483,74 m ²	40.656,64 m ²	13,94 %
Hidrològic	(4%)	11.691,76 m ²	710,50 m ²	12.089,00 m ²	12.799,50 m ²	4,39 %
Parcel·la privada	(23%)	67.227,62 m ²	9.847,00 m ²	53.145,08 m ²	62.992,08 m ²	21,60 %
Total		292.294,00 m²	146.569,00 m²	145.085,00 m²	291.654,00 m²	100,00 %



Riera de Sant Andreu			
Parcel·la	Qualificació	Superfície (m ²)	
1	3b9a (HPO)	6.028,46	
4	3b9a	2.167,18	
10	3b9a	11.017,26	36.531,50
11	3b9a	10.528,10	
12	3b9a (HPC)	6.750,50	
2	3b9b (HPC)	2.570,00	
5	3b9b (HPC)	2.881,61	
8	3b9b	1.380,00	9.810,71
9	3b9b	1.380,00	
13	3b9b (HPC)	1.559,10	
3	5b4	6.802,87	6.802,87
6	Ed	8.519,00	
7	Hd	1.640,00	10.159,00
14	Vj	19.950,78	
15	Vj	3.505,17	
16	Vj	2.330,00	
17	Vj	538,70	
18	Vj	833,56	
19	Vj	2.028,16	40.203,18
20	Vj	6.777,81	
21	Vj	4.204,00	
22	H	1.658,21	
23	H	3.340,09	12.089,00
24	H	4.089,11	
25	H	3.001,59	
Vial	X	25.660,74	
Vial X	Xi	3.823,00	29.483,74
Total		145.085,00	145.083,00



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llavanes

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Zonificació

1/2,500 P02



	PROPOSTA
Edificabilitat màx.:	69,845,07 m ²
Edificabilitat màx. residencial:	63,478,91 m ²
Edificabilitat màx. altres usos:	6,366,16 m ²
Nombre màx. d'habitatges:	585 hab.
	HPO: 25,391,56 m ² : 362 hab. (70 m ² /h)
	Lliure: 38,087,35 m ² : 317 hab. (120 m ² /h)
	679 habitatges

Edificabilitat habitatges RSA: 61,015,91 m²
 Edificabilitat habitatges TSS: 2,463,00 m²
 Edificabilitat habitatges total: 63,478,91 m²

Turó de Sant Sebastià						
Illa	Parcel·la m ²	Clau urbanística	S. Parcel·la m ²	m ²		Sostre destinat a altres usos m ²
				HPO	Lliure	
12	12	5c7	7.295,00		1.824,00	3
13	13	5c7	2.552,00		639,00	1
			9.847,00		2.463,00	4

TEXT REFÓS Sant Andreu de Llaveneres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
 SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Turó de Sant Sebastià
 Proposta d'ordenació

1/2,500 P03



Illa	Parcel·la nº	Clau urbanística	S. Parcel·la m²	Sostre destinat a habitatges		Sostre destinat a altres usos m²	Nombre habitatges	
				HPO	Lliure		HPO	Lliure
1	1.1	3b9b	2.570,00	2.900,00		1.180,00	42	
	1.2	3b9a	1.407,05	2.420,00			35	
	1.3	3b9a	1.615,24	3.560,00			51	
	1.4	3b9a	1.129,85	1.800,00				26
	1.5	3b9a	1.876,32					
2	2.1	3b9a	2.659,61		1.260,00			12
	2.2	5a4	2.532,95		623,00			1
	2.3	5a4	1.773,42		433,00			1
	2.4	5a4	2.094,07		491,00			1
3	3	3b9b	2.881,61	2.800,00		2.586,16	40	
	4	3b9b	1.380,00	2.660,00		600,00	38	
5	5	3b9b	1.380,00	2.660,00		600,00	38	
	6.1	3b9a	1.645,61		3.520,00			32
6	6.2	3b9a	934,67		1.335,00			12
	6.3	3b9a	1.013,58		1.640,00			15
	6.4	3b9a	1.253,68		1.980,00			18
	6.5	3b9a	1.467,20					
	6.5	3b9a	1.467,20					
7	7.1	3b9a	1.276,46		2.640,00			24
	7.2	3b9a	1.125,50		1.650,00			15
	7.3	3b9a	788,37		1.320,00			12
	7.4	3b9a	1.507,99					
8	8.1	3b9a	922,47		1.920,00			17
	8.2	3b9a	972,82		1.320,00			12
	8.3	3b9a	1.537,71		2.520,00			23
	8.4	3b9a	1.214,23		1.942,35			18
	8.5	3b9a	1.304,95					
9	9.1	3b9a	1.285,69		2.500,00			22
	9.2	3b9a	938,26		1.620,00			15
	9.3	3b9a	904,68		1.280,00			12
	9.4	3b9a	1.442,29					
10	10.1	3b9a	2.110,26	4.491,56				62
	10.2	3b9a	1.368,47	2.100,00				30
	10.3	3b9a	1.869,97		3.960,00			36
	10.4	3b9a	1.411,80					
11	11	3b9b	1.599,10		1.640,00	1.400,00		15
			53.145,08	25.391,56	35.624,35	6.366,16	362	313

PROPOSTA	
Edificabilitat màx.	69.845,07 m²
Edificabilitat màx. residencial	63.478,91 m²
Edificabilitat màx. altres usos	6.366,16 m²
Nombre màx. d'habitatges:	585 hab.
HPO:	25.391,56 m²: 362 hab. (70 m²/h)
Lliure:	38.087,35 m²: 317 hab. (120 m²/h)
	679 habitatges

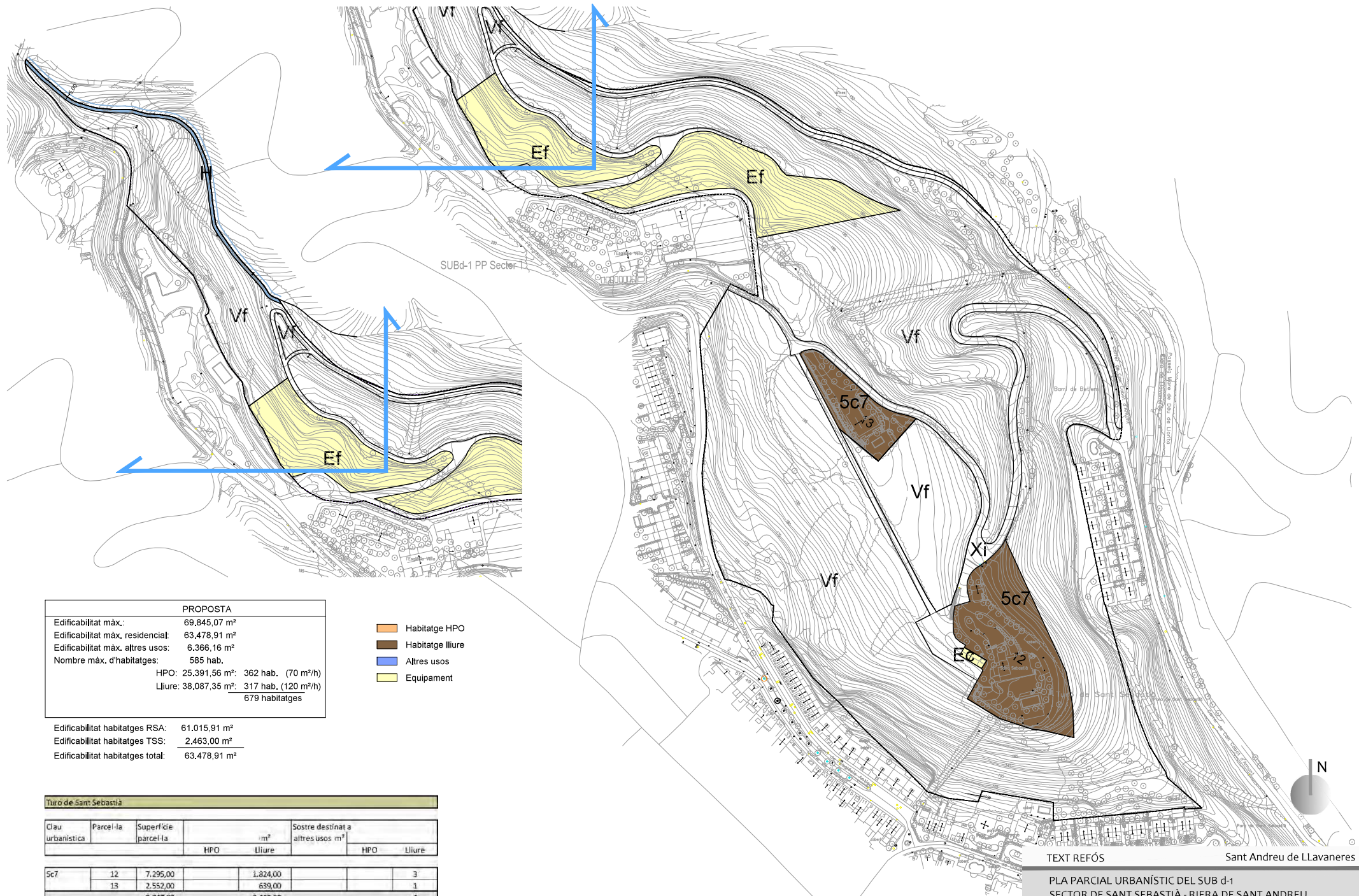
Edificabilitat habitatges RSA:	61.015,91 m²
Edificabilitat habitatges TSS:	2.463,00 m²
Edificabilitat habitatges total:	63.478,91 m²

- Habitatges, Pb +3
- Habitatges, Pb +2
- Altres usos
- Equipament

TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Proposta d'ordenació P04



	PROPOSTA
Edificabilitat màx.:	69,845,07 m ²
Edificabilitat màx. residencial:	63,478,91 m ²
Edificabilitat màx. altres usos:	6,366,16 m ²
Nombre màx. d'habitatges:	585 hab.
HPO:	25,391,56 m ² : 362 hab. (70 m ² /h)
Lliure:	38,087,35 m ² : 317 hab. (120 m ² /h)
	679 habitatges

- Habitatge HPO
- Habitatge lliure
- Altres usos
- Equipament

Edificabilitat habitatges RSA:	61.015,91 m ²
Edificabilitat habitatges TSS:	2.463,00 m ²
Edificabilitat habitatges total:	63,478,91 m ²

Turó de Sant Sebastià							
Clau urbanística	Parcel·la	Superfície parcel·la	m ²		Sostre destinat a altres usos m ²		
			HPO	Lliure	HPO	Lliure	
5c7	12	7.295,00		1.824,00			3
	13	2.552,00		639,00			1
		9.847,00		2.463,00			4

TEXT REFÓS Turó de Sant Sebastià
 PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
 SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU
 Distribució d'usos 1/2,500 P05



Riera de Sant Andreu							
Closa urbanística	Parcel·la	Superfície parcel·la	Sostre destinat a habitatges		Sostre destinat a altres usos		
			HPO	Lliure	HPO	Lliure	
3b9a	1.2	1.407,05	2.420,00			35	
	1.3	1.615,24	3.560,00			51	
	1.4	1.129,85	1.800,00			26	
	1.5	1.876,32					
	2.1	2.659,61		1.260,00		12	
	6.1	1.645,61		3.520,00		32	
	6.2	934,87		1.335,00		12	
	6.3	1.013,58		1.650,00		15	
	6.4	1.253,68		1.980,00		18	
	6.5	1.467,20					
	7.1	1.276,46		2.640,00		24	
	7.2	1.129,50		1.650,00		15	
	7.3	788,37		1.320,00		12	
	7.4	1.507,99					
8.1	922,47		1.920,00		17		
8.2	977,82		1.320,00		12		
8.3	1.537,71		2.530,00		23		
8.4	1.214,23		1.942,35		18		
8.5	1.304,95						
9.1	1.285,69		2.500,00		22		
9.2	938,26		1.620,00		15		
9.3	904,68		1.280,00		12		
9.4	1.442,29						
10.1	2.110,26		4.491,56		61		
10.2	1.368,47		2.100,00		30		
10.3	1.869,97		3.960,00		36		
10.4	1.441,80						
			37.023,93	14.371,56	32.427,35	295	
3b9b	1.1	2.570,00	2.900,00		1.180,00	41	
	3	2.881,61	2.800,00		2.586,16	40	
	4	1.380,00	2.650,00		600,00	36	
	5	1.380,00	2.650,00		600,00	36	
	11	1.599,10		1.650,00	1.400,00	15	
			9.810,71	11.020,00	1.650,00	6.366,16	15
5b4	2.2	2.532,95		623,00		1	
	2.3	1.773,42		433,00		1	
	2.4	2.004,07		481,00		1	
			6.310,44	1.547,00		3	
			25.391,56	35.624,35		362	313

PROPOSTA	
Edificabilitat màx.	69.845,07 m ²
Edificabilitat màx. residencial	63.478,91 m ²
Edificabilitat màx. altres usos	6.366,16 m ²
Nombre màx. d'habitatges	685 hab.
HPO: 25.391,56 m ²	362 hab. (70 m ² /h)
Lliure: 38.087,35 m ²	317 hab. (120 m ² /h)
	679 habitatges

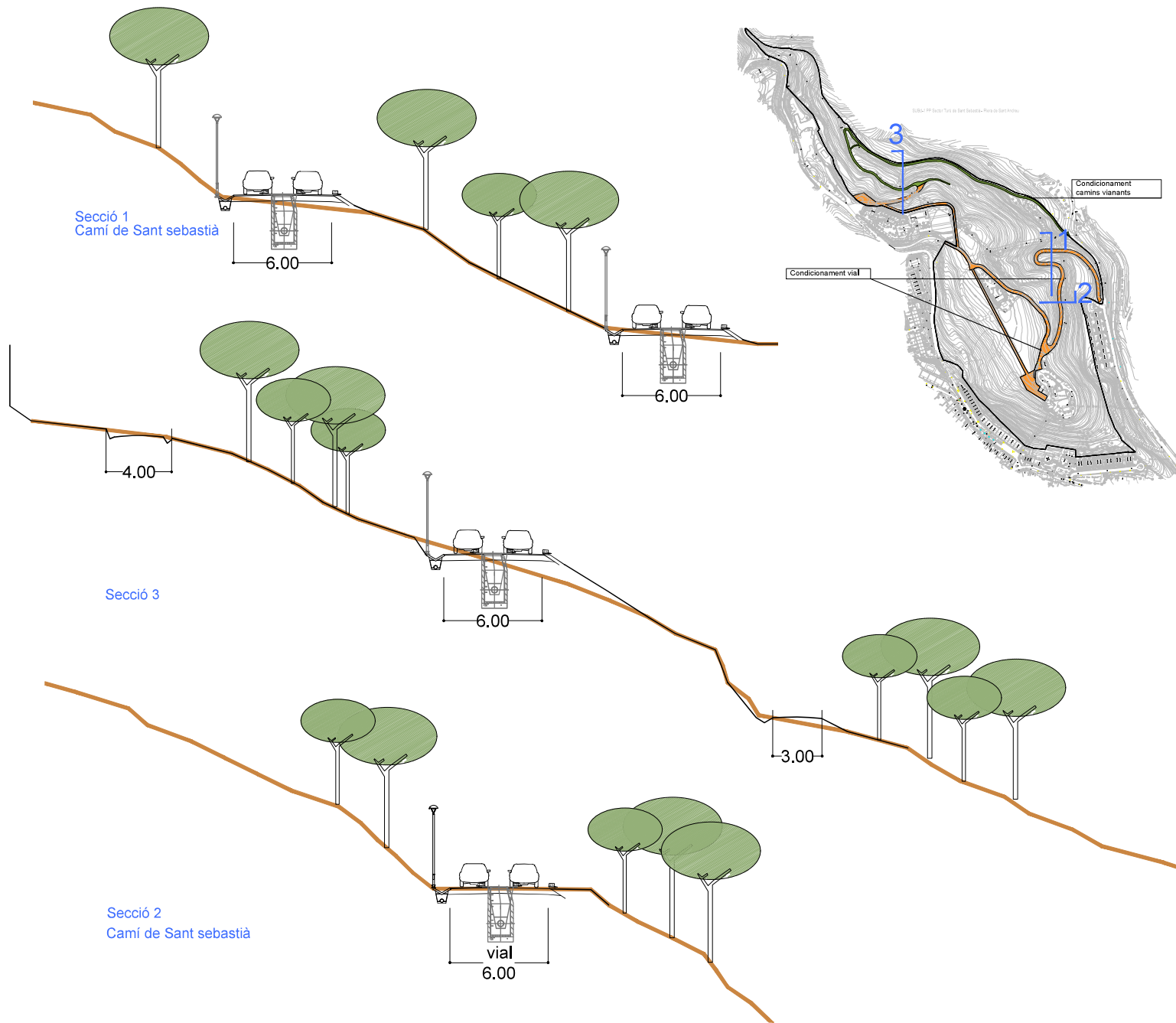
Edificabilitat habitatges RSA:	61.015,91 m ²
Edificabilitat habitatges TSS:	2.463,00 m ²
Edificabilitat habitatges total:	63.478,91 m ²

- Habitatge HPO
- Habitatge lliure
- Altres usos
- Equipament

TEXT REFÓS Sant Andreu de Lluvernes

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Distribució d'usos



Secció 1
Camí de Sant Sebastià



Secció 2
Camí de Sant Sebastià

TEXT REFÓS

Sant Andreu de Llanoveres

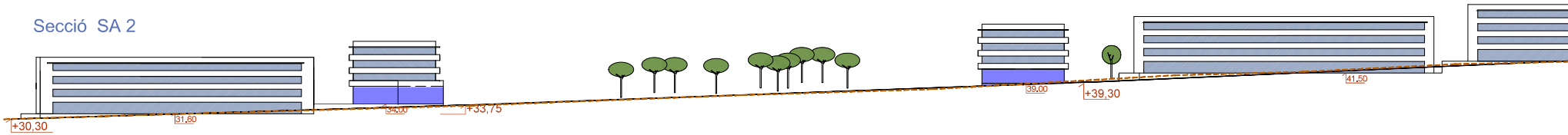
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Turó de Sant Sebastià
Seccions tipus

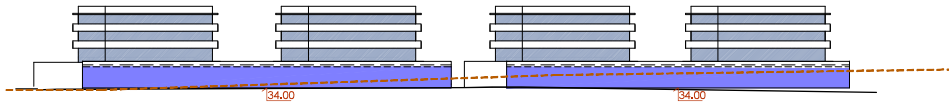
1/250

P07

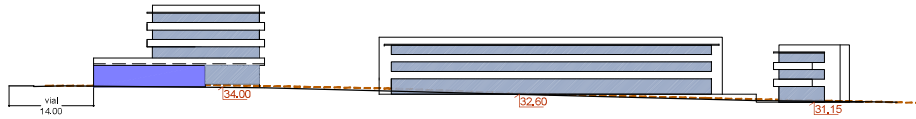
Secció SA 2



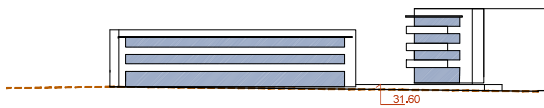
Secció SA 7



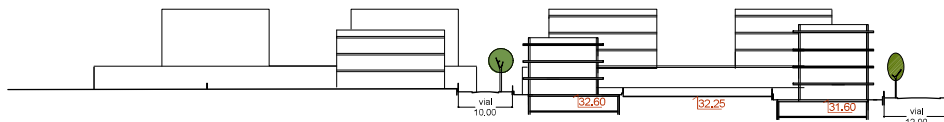
Secció SA 8



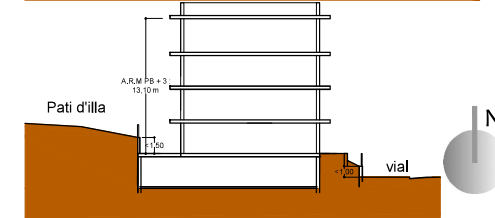
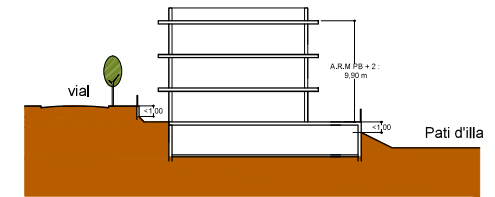
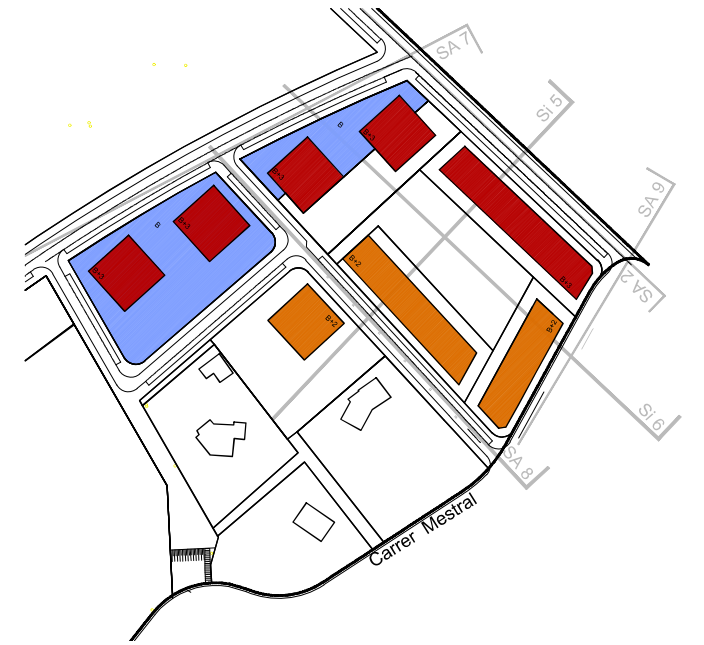
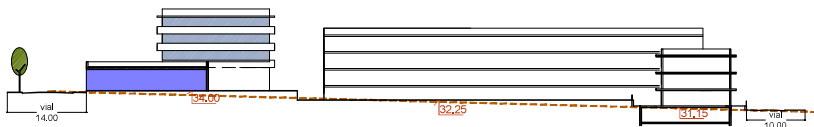
Secció SA 9



Secció Si 5



Secció Si 6

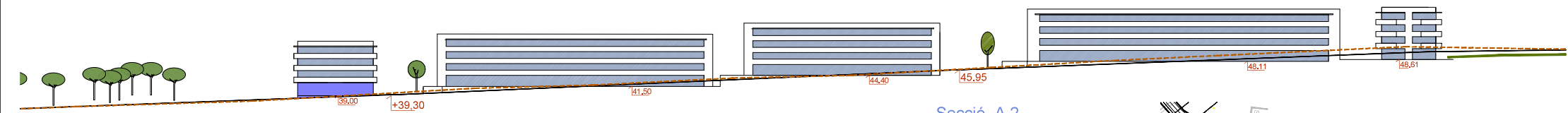


TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres

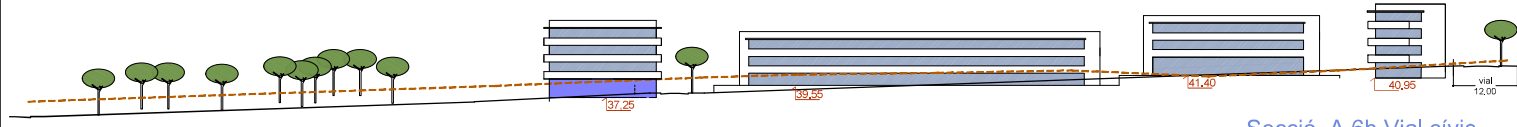
PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu, Implantació arquitectònica
Seccions, Illes 1, 2 i 3

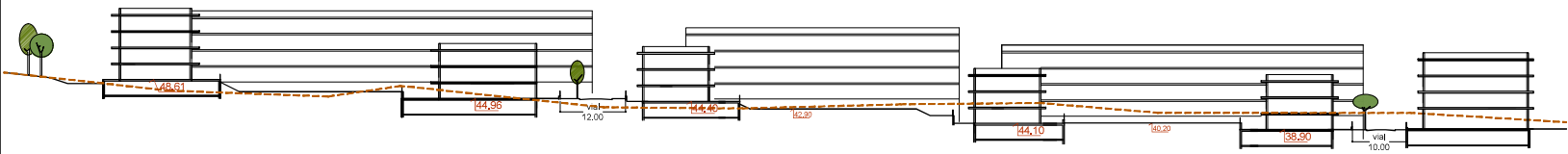
1/1.000 P 08.1



Secció A 2

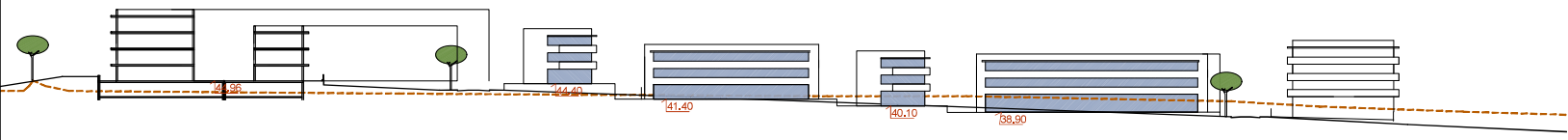


Secció A 6b Vial cívic

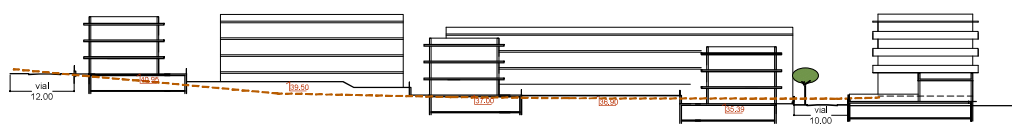


Secció i3

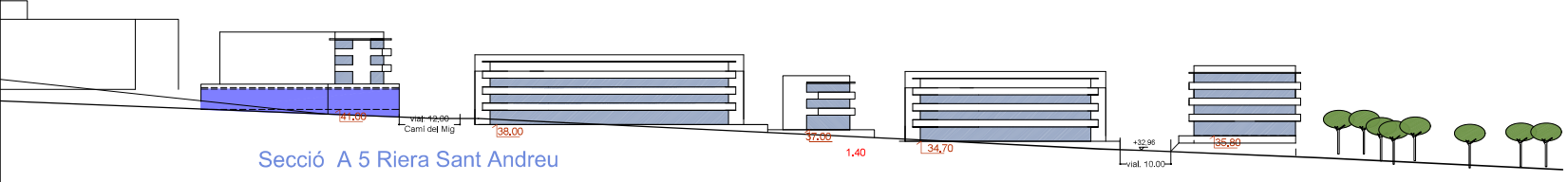
Secció i3



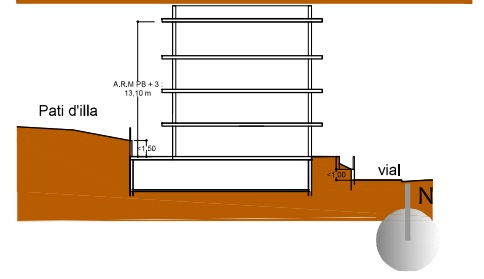
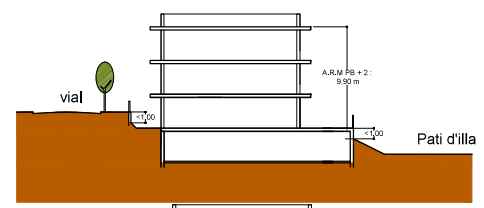
Secció A 6a vial cívic



Secció i4



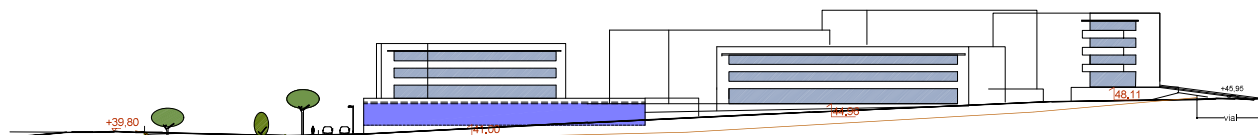
Secció A 5 Riera Sant Andreu



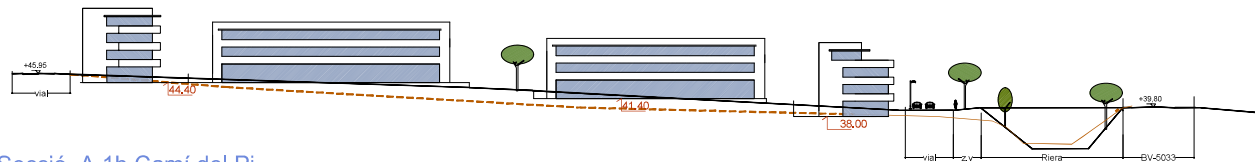
TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres
 PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
 SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU
 Riera de Sant Andreu, Implantació arquitectònica
 Seccions longitudinals, Illes 1, 2 i 3

1/1,000 P 08.2

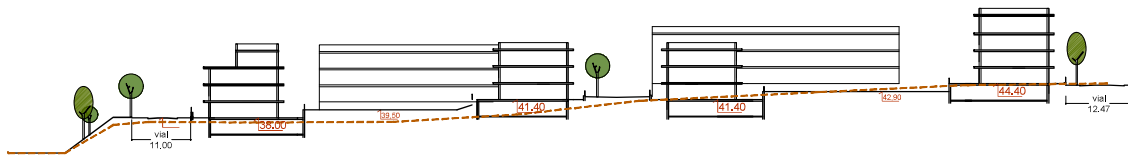
Abril 2024



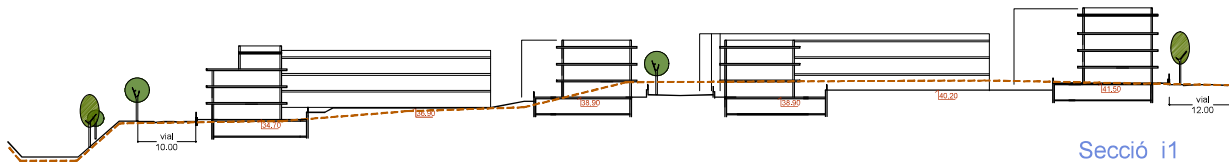
Secció A 1a Camí del Pi



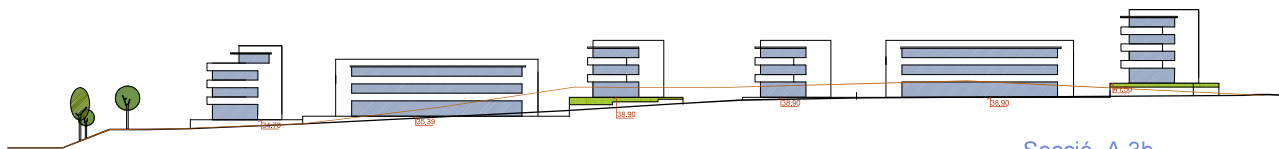
Secció A 1b Camí del Pi



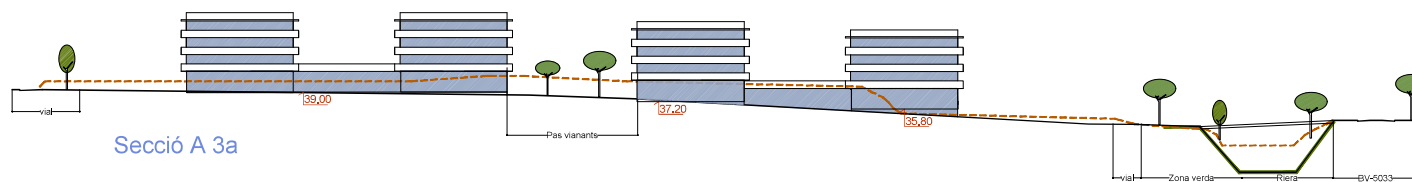
Secció i2



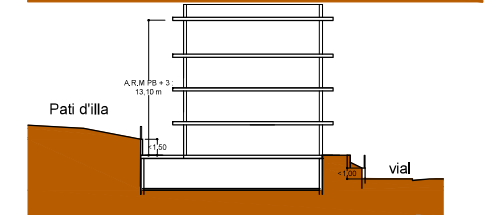
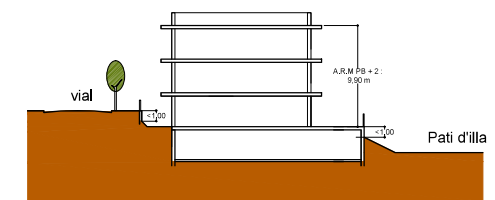
Secció i1



Secció A 3b



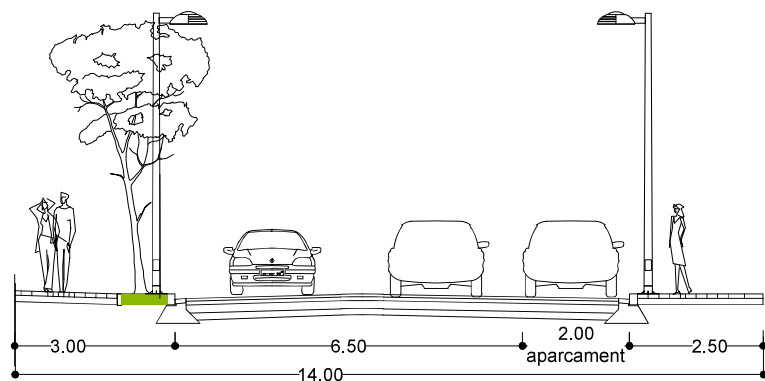
Secció A 3a



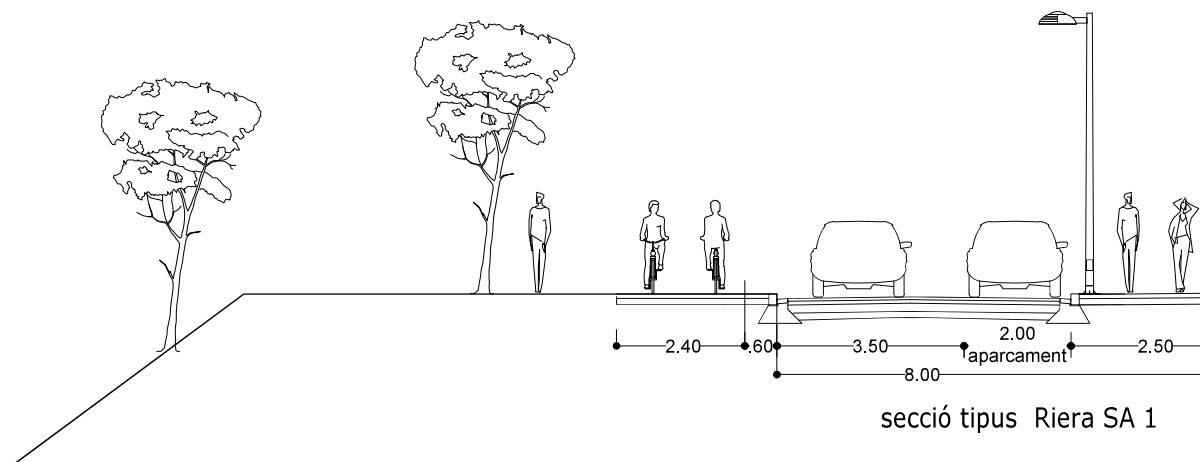
TEXT REFÓS Sant Andreu de Llavanes

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

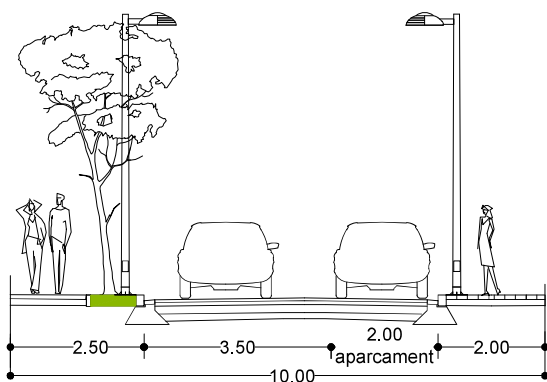
Riera de Sant Andreu, Implantació arquitectònica
Seccions transversals, Illes 1, 2 i 3 P 08.3



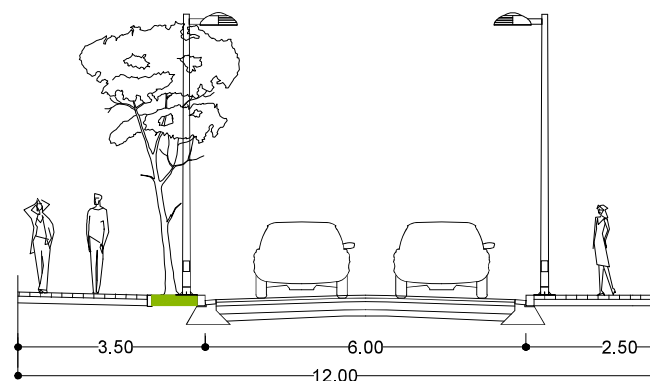
secció tipus 14 m



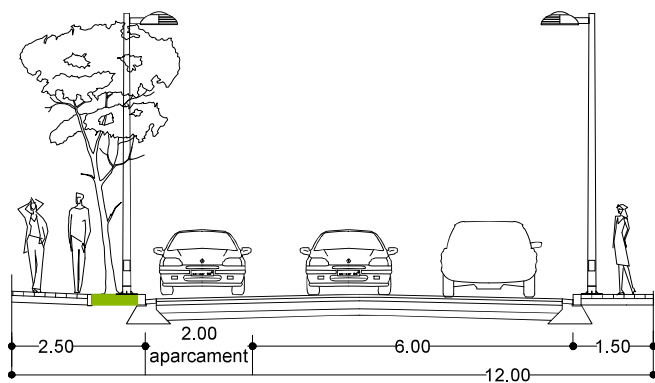
secció tipus Riera SA 1



secció tipus 10 m



secció tipus 12 m , Camí del mig



secció tipus 12 m

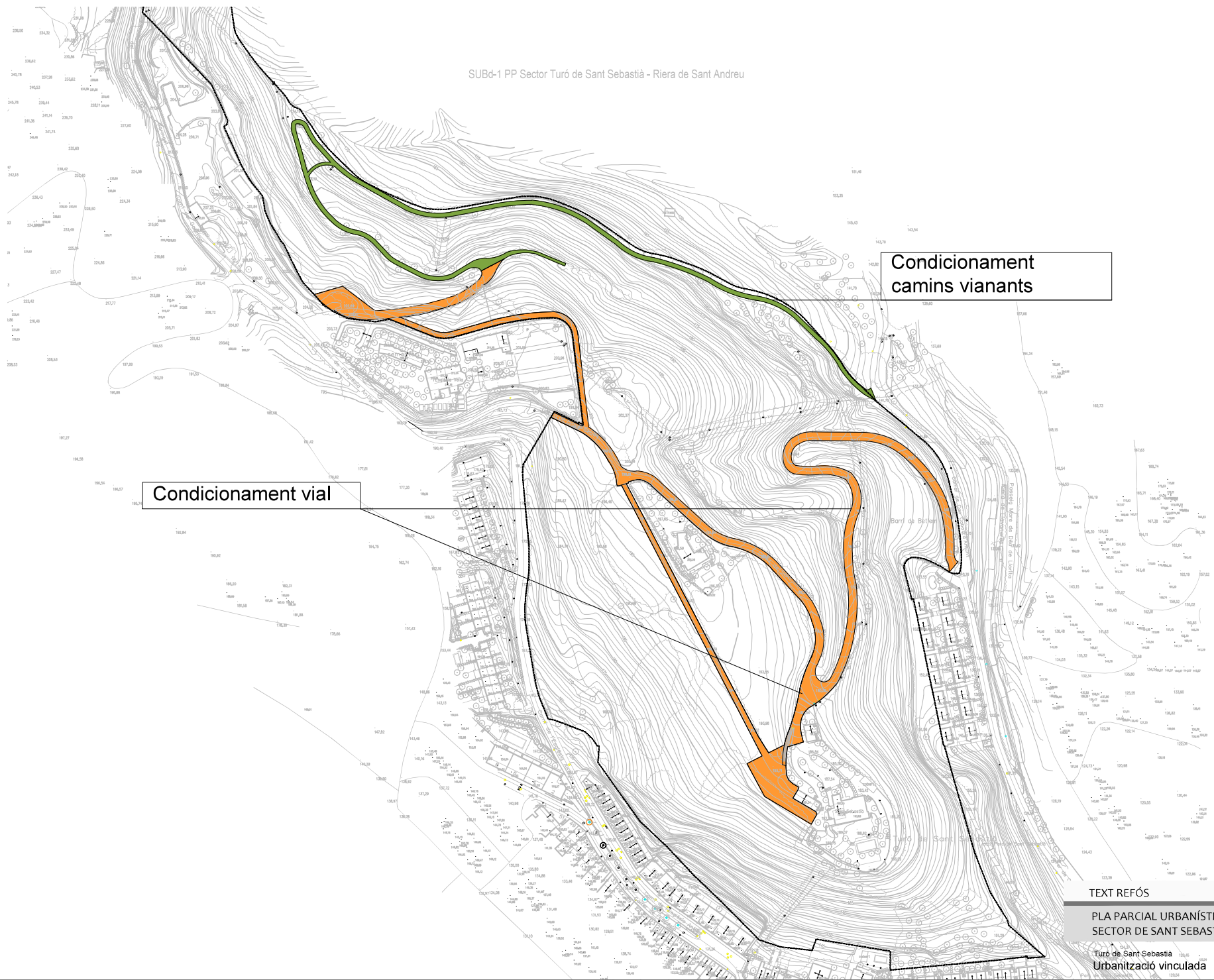


TEXT REFÓS Sant Andreu de Llaveneres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

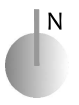
Riera de Sant Andreu
Seccions tipus

1/100 P08.4



Condicionament
camins vianants

Condicionament vial



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Turó de Sant Sebastià
Urbanització vinculada

1/2,500 P09



Urbanització zona verda

Pont

Urbanització zona verda

Condicionament de la Riera

Pont

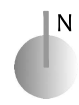
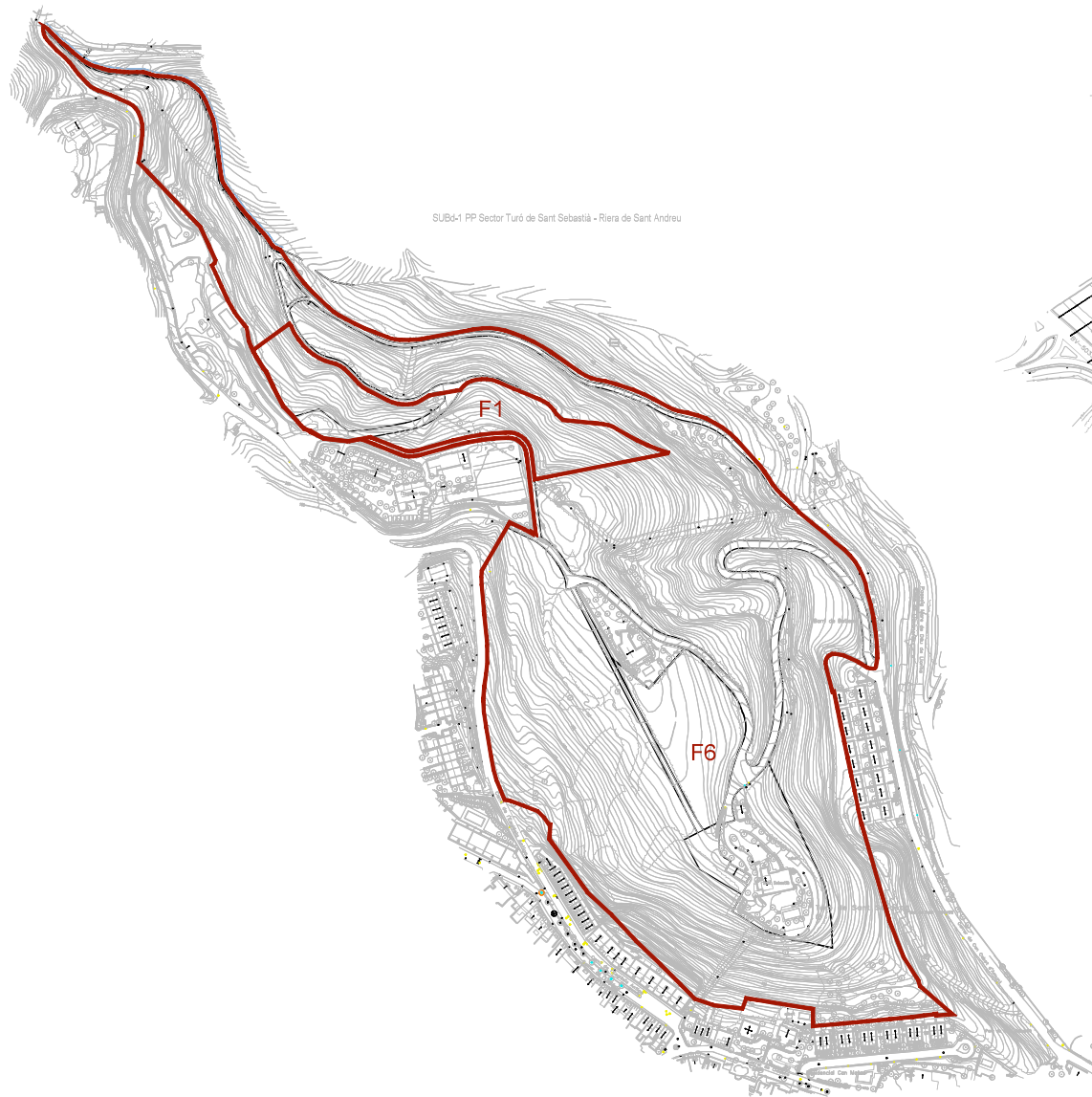
Pont



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanereres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Urbanització vinculada 1/2,500 **P 10**



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerers

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Turó de Sant Sebastià-Riera de Sant Andreu
Proposta de fases

1/3,000 P11



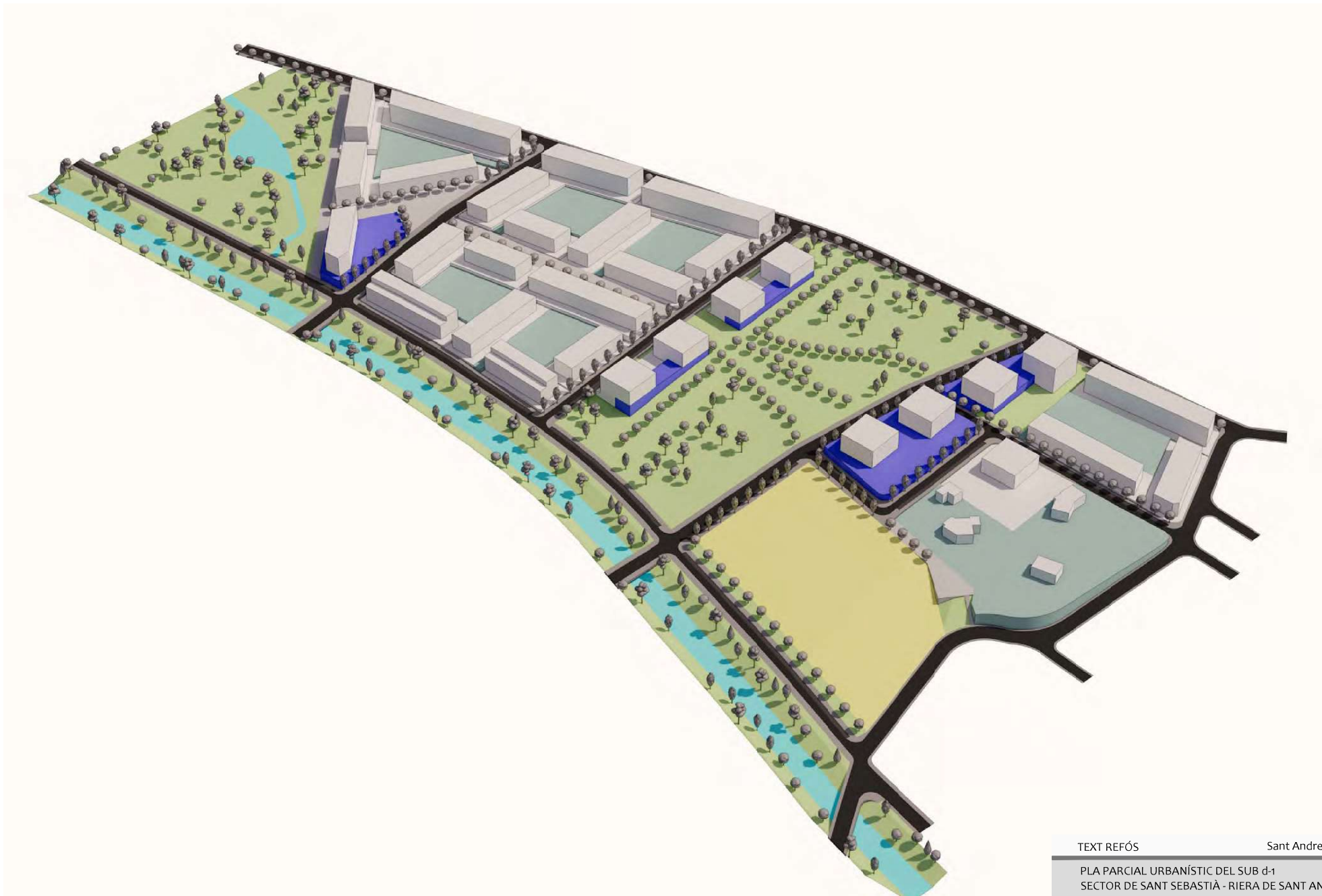
- Habitatge PB + 3
- Habitatge PB + 2
- Equipament
- Altres usos obligatoris en planta baixa
- Alineació obligatòria
- Alineació obligatòria al menys en 50% de la longitud de la façana
- Situació del cossos volats (1 m a partir de l'ocupar
- + 0,00 Cota referència p. baixa i punt d'aplicació A.R.M.
- Ocupació màxima de l'edificació Fondària màxima



TEXT REFÓS Sant Andreu de Llanerres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Condicions de l'edificació de la zona 3b9 1/1.000 **P 122**



TEXT REFÓS

Sant Andreu de LLavaneres

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SUB d-1
SECTOR DE SANT SEBASTIÀ - RIERA DE SANT ANDREU

Riera de Sant Andreu
Imatge

P 13