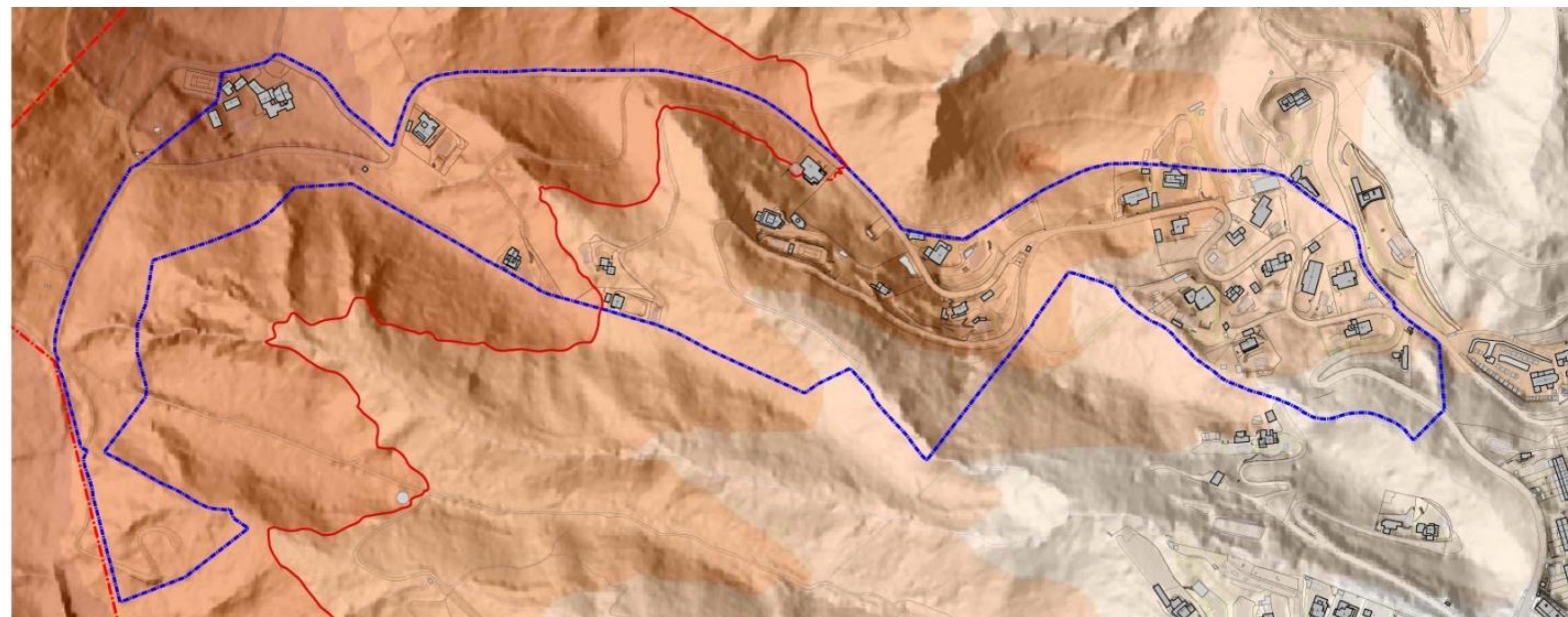


MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 7 DEL POUM DE SANT ANDREU DE LLAVANERES, AL SECTOR LA CORNISA

Sant Andreu de Lllavaneres [Maresme]

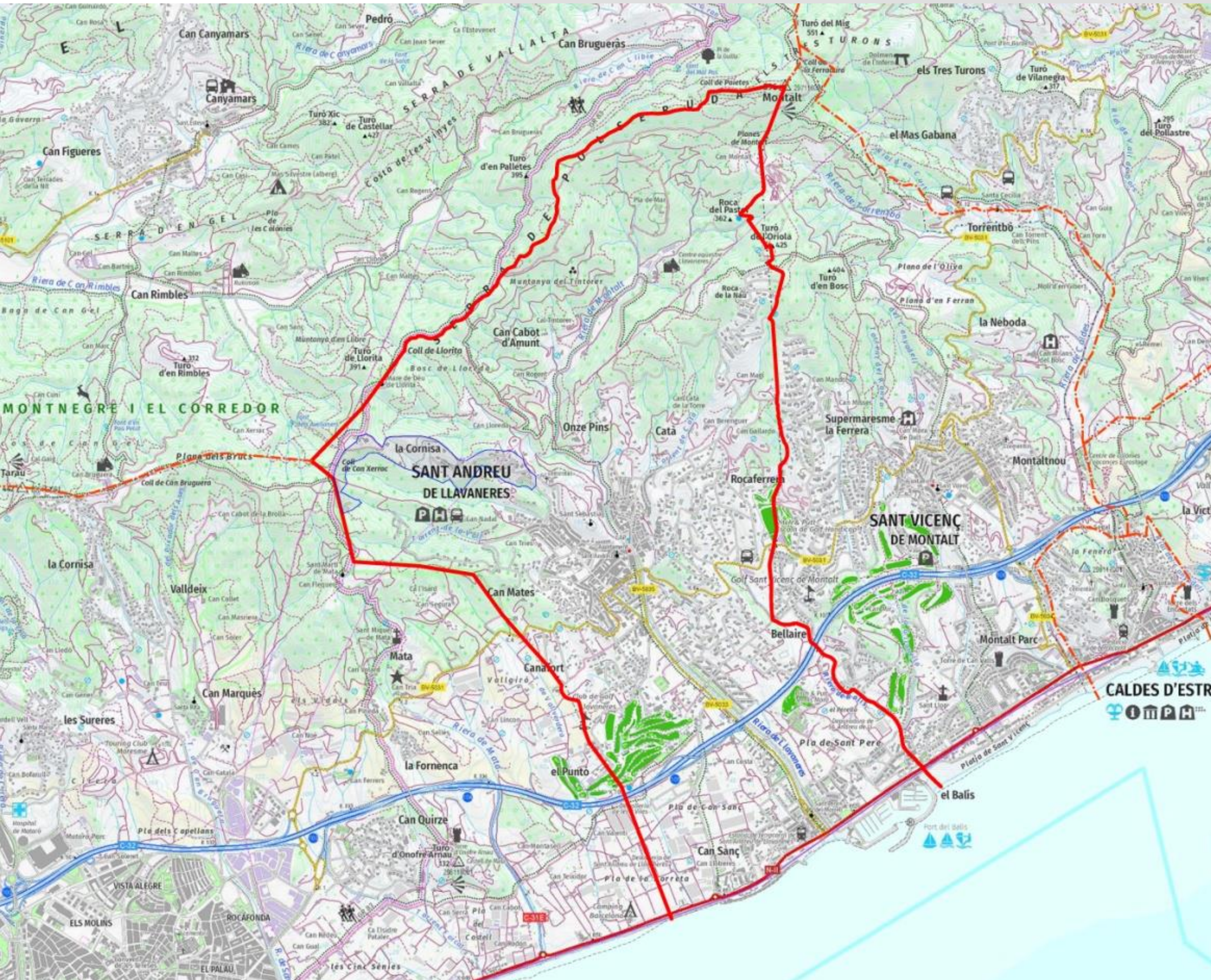


DOCUMENT COMPRENSIU
maig 2025

1. Antecedents

TM Sant Andreu de Llavaneres

11'83 km² | 11.839 habitants (2023)



Pla especial de Reforma interior del sector La Cornisa

Aprovació definitiva: 04/05/1988

DOGC 1054 de 07/10/1988



Superficie total	100,00 %	261.590,00 m²
Sistemas		
Equipament general	8,89 %	23.254,60 m²
Equipament social	0,55 %	1.452,00 m²
Equipament docent	0,54 %	1.402,00 m²
Verd públic	10,14 %	26.543,06 m²
Vials	8,47 %	22.174,08 m²
Aparcaments	0,33 %	857,00 m²
Àrees de serveis	0,16 %	414,00 m²
Zones		
Sòl apte per edificar (bosc urbanitzat)	70,92 %	185.493,26 m²
Nombre màxim d'habitatges (parcel·la mínima de 2000 m²):		92

Normes subsidiàries de planejament urbanístic

Aprovació definitiva: 21/05/1995

DOGC 2076 de 14/07/1995

Pla territorial Metropolità de Barcelona [PTMB]

Aprovació definitiva: 20/04/2010



“Són objectius del Pla la minimització de les àrees especialitzades aïllades d'ús residencial, l'augment de la integració urbana d'aquelles que estan en contigüïtat amb nuclis o àrees urbanes complexes i, en tot cas, la racionalització de les ubicacions d'aquelles àrees especialitzades que, per causa del seu ús, hagin d'estar aïllades. Són, per tant, **propostes coherents amb els objectius del Pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades**

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal [POUM]

Aprovació definitiva: 27/01/2011

DOGC 05/03/2013

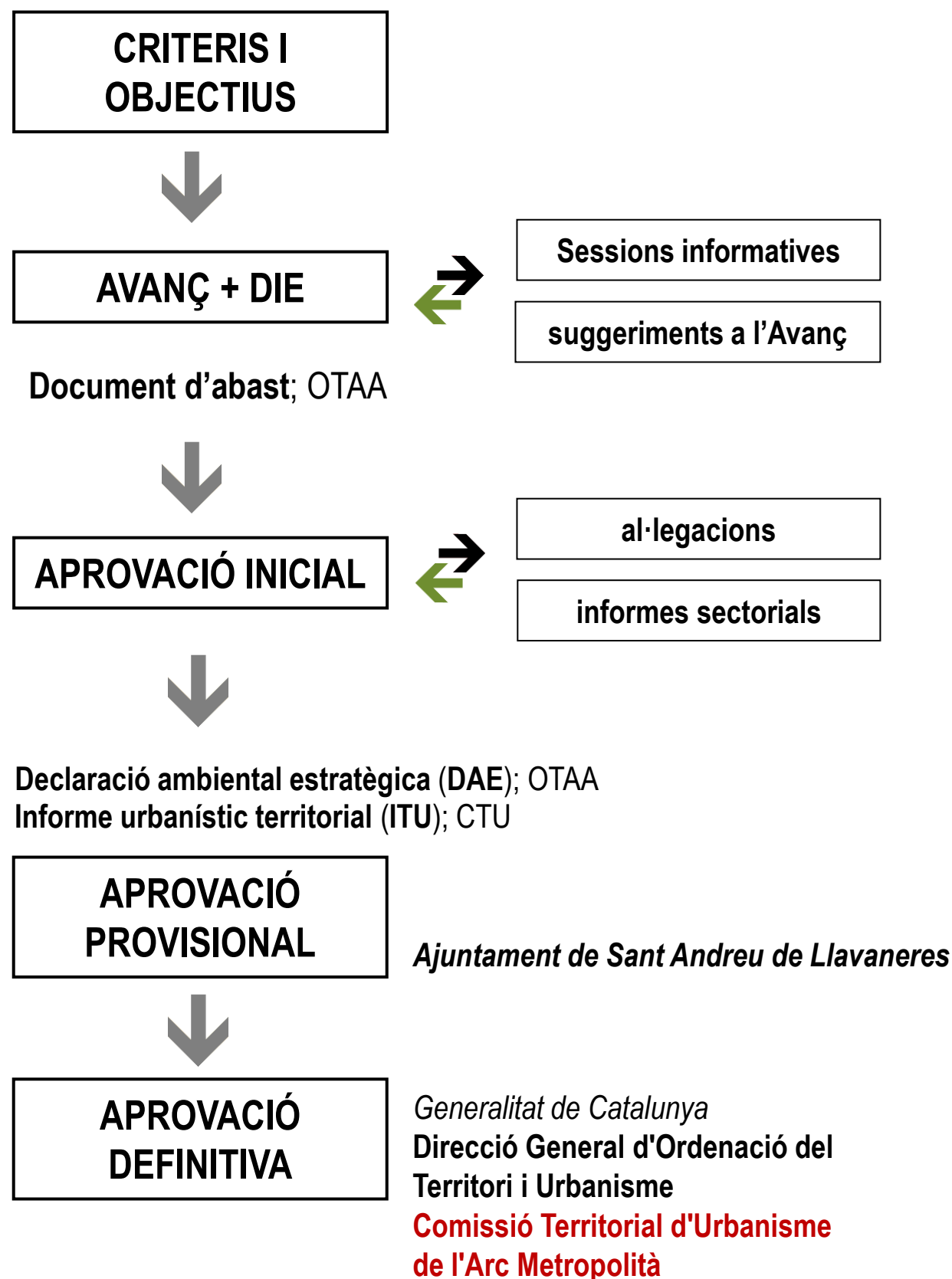


En resum els paràmetres principals són els següents:

- Superfície del sector: 277.931 m²
- Sòl computable: 245.408 m²
- Coefficient d'edificabilitat bruta: 0'06 m²st/m²s [14.724'48 m²st]
- Nombre d'habitatges màxim: 70 habitatges [inclosos els 22 existents]
- Densitat màxima bruta: 2'52 htg/ha
- Reserves mínimes de sòl públic: 55%
 - Espais lliures 40% [111.172'40 m²]
 - Equipaments 0%
 - Viari 10% [27.793'10 m²]
 - Hidrològic 5% [13.896'55 m²]
- Sòl aprofitament privat residencial: 45%
- Cessió d'aprofitament urbanístic: 10%

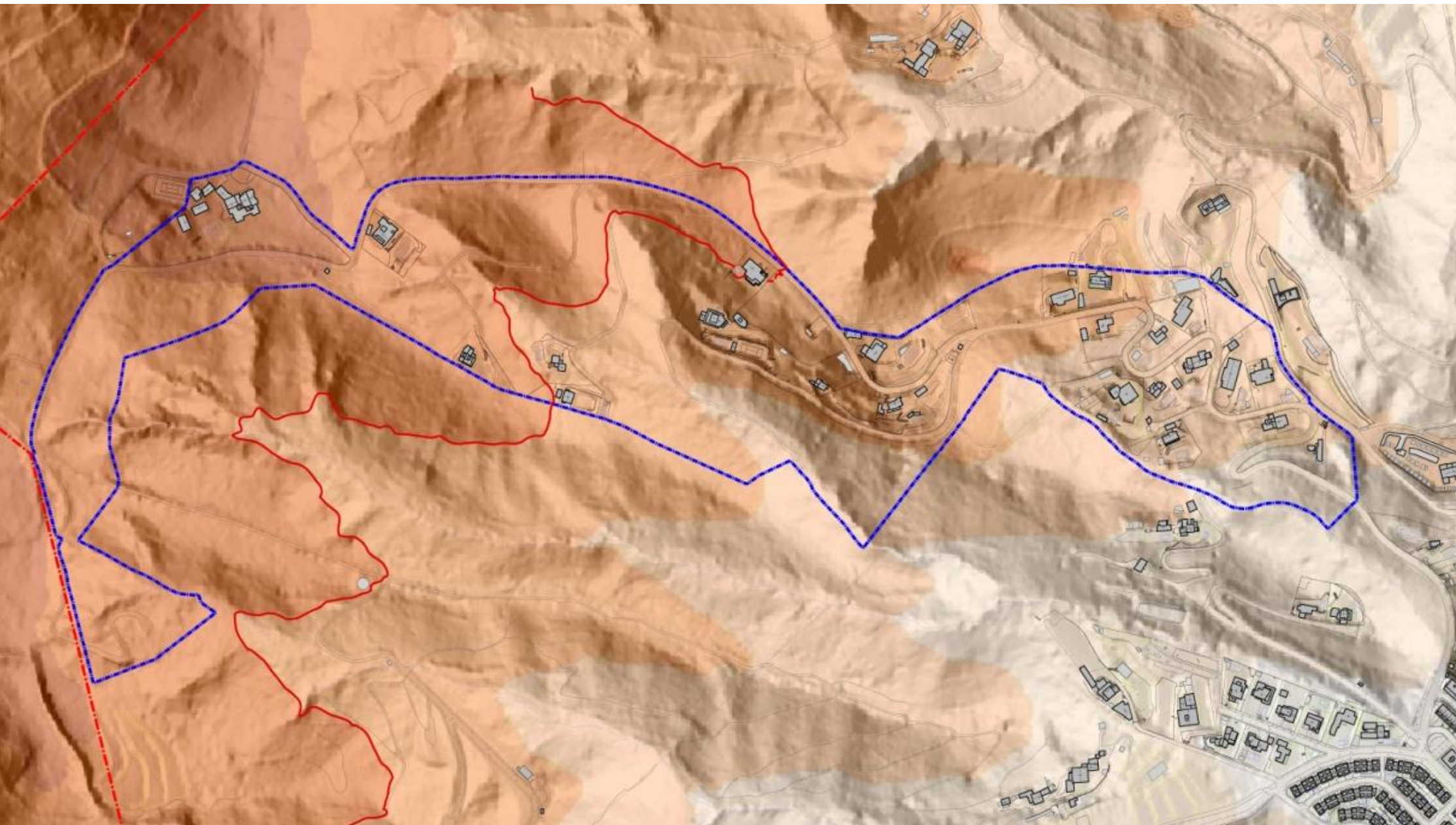
COMPONENTS DE LA SERRALADA DE LLAVANERES

- al. Alzinars
- av. Avellanoses
- eo. Espais oberts en la massa forestal
- pi. Pinedes
- pc. Plantacions coníferes
- su. Suredes
- ve. Vernedes



La urbanització té un relleu irregular, amb unes cotes que oscil·len entre 250 i 350 metres. En la fitxa normativa del Pla de Millora Urbana de La Cornisa, del POUM, es determina la **prohibició de construir noves edificacions per sobre de la cota topogràfica de 300 metres**.

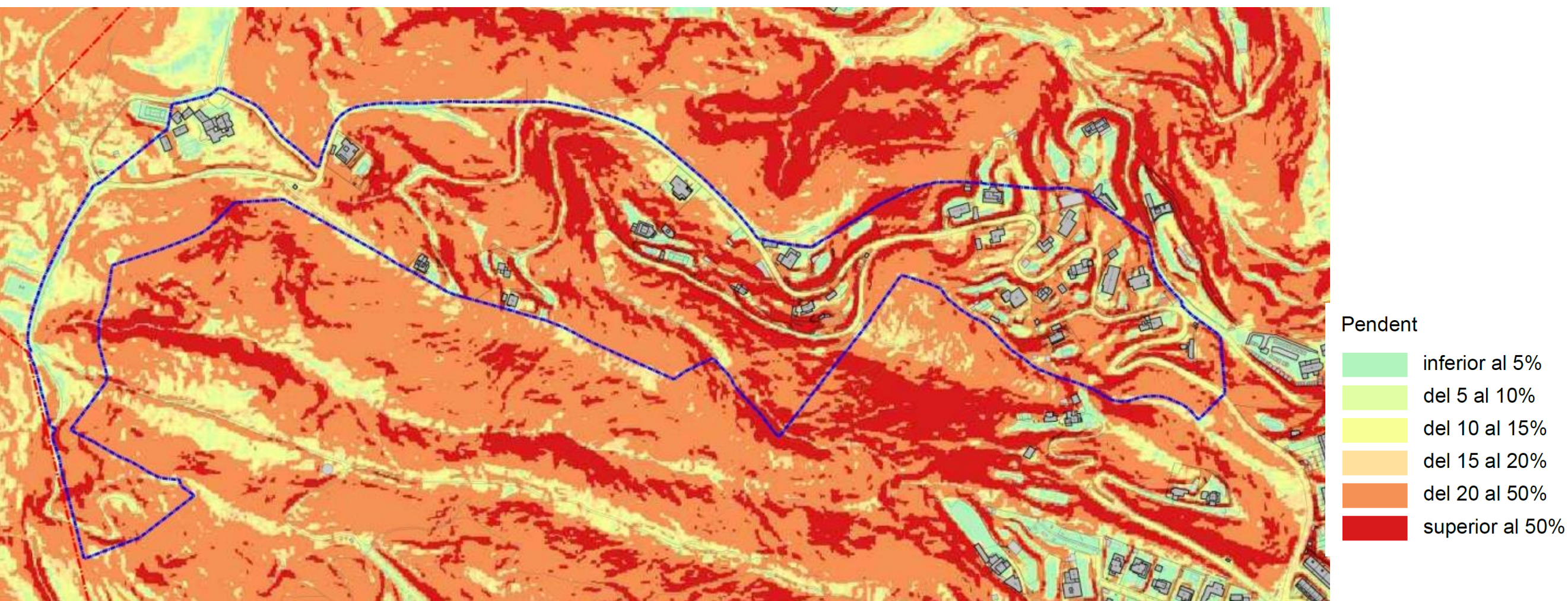
Tal i com es pot veure a les imatges, les cotes per sobre els 300 metres corresponen a la part menys desenvolupada del sector, situada a l'extrem est, on hi ha dues parcel·les edificades. En canvi, la part més propera al nucli urbà, on es troben la majoria d'habitatges, es situa a una altitud que varia entre els 75 i els 200 metres.



Pel que fa als pendents la urbanització està situada a la serralada de Lllavaneres, fet que explica el seu pendent pronunciat en gairebé tota l'extensió de l'àmbit, **oscil·lant entre el 15% i el 60%**.

Principalment, a la zona central del sector trobem un pendent de més d'un 20%, i fins i tot en algunes àrees, s'arriben a pendents de més del 50%. A la zona més urbanitzada, on es troben la majoria de les edificacions, predominen pendents més suaus.

En aquest sentit, segons l'article 7 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, avui en dia no resultaria possible classificar com a sòl urbanitzable en aquells terrenys amb pendent superior al 20%, o si més no, no es podria acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu.



ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

id	titular	nombre p	superficie	%	sostre existent
2	INMOBILIARIA EL MARESME S.A.	7 parcel.les	32.355,00 m²	12,80%	16,00 m²st
4	PROMOCAVI SL	19 parcel.les	43.293,00 m²	17,13%	0,00 m²st
5	ADMONTE S.A.	5 parcel.les	11.152,00 m²	4,41%	0,00 m²st
16	FIVE RODRIS FAMILY SL	3 parcel.les	7.212,00 m²	2,85%	0,00 m²st

GRANS TENIDORS	34 parcel.les	94.012,00 m²	37,20%	16,00 m²st
----------------	---------------	--------------	--------	------------

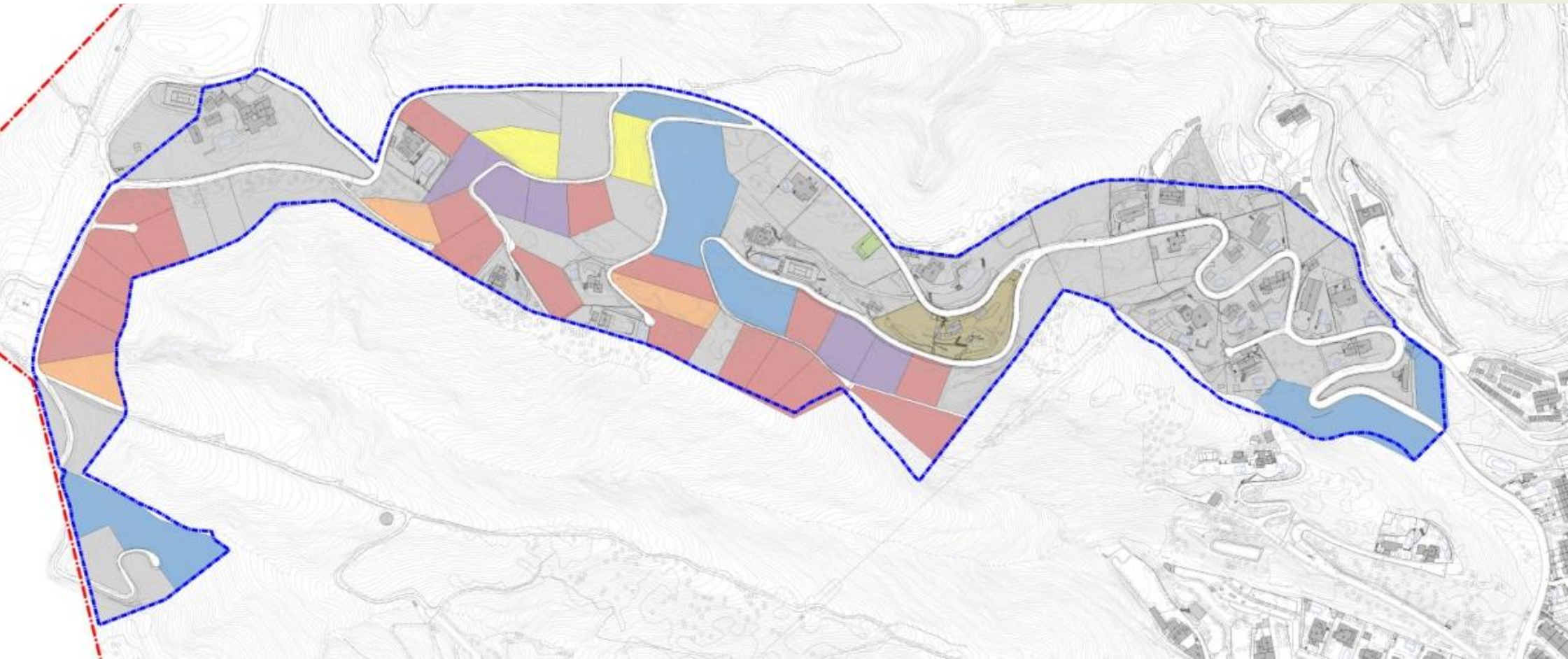
TITULARS INDIVIDUALS	50 parcel.les	158.675,00 m²	62,80%	14.914,00 m²st
----------------------	---------------	---------------	--------	----------------

TOTAL SECTOR PMU-4	84 parcel.les	252.687,00 m²	100,00%	14.930,00 m²st
--------------------	---------------	---------------	---------	----------------

El sector del PMU-4 La Cornisa de Sant Andreu de Llavaneres disposa d'una estructura parcel·laria anterior a les determinacions de les NNSS de l'any 1978 i el desenvolupament inicial del PERI de l'any 1988, per un procés urbanitzador irregular i amb edificacions majoritàriament construïdes a finals dels anys 60 i primers dels 70.

Es tracta d'una estructura parcel·laria a l'entorn de l'avinguda de La Cornisa i camins concordants en un territori amb fortes pendent i amb dèficits urbanístics importants.

S'hi identifiquen cadastralment un total de **84 finques** amb un total 252.687 m² de superfície de sòl en un àmbit de 277.931 m², el que ens indica que resten un total de 25.244 m² de sòl que es correspondrien amb la vialitat i camins existents i altres elements de titularitat pública del territori.

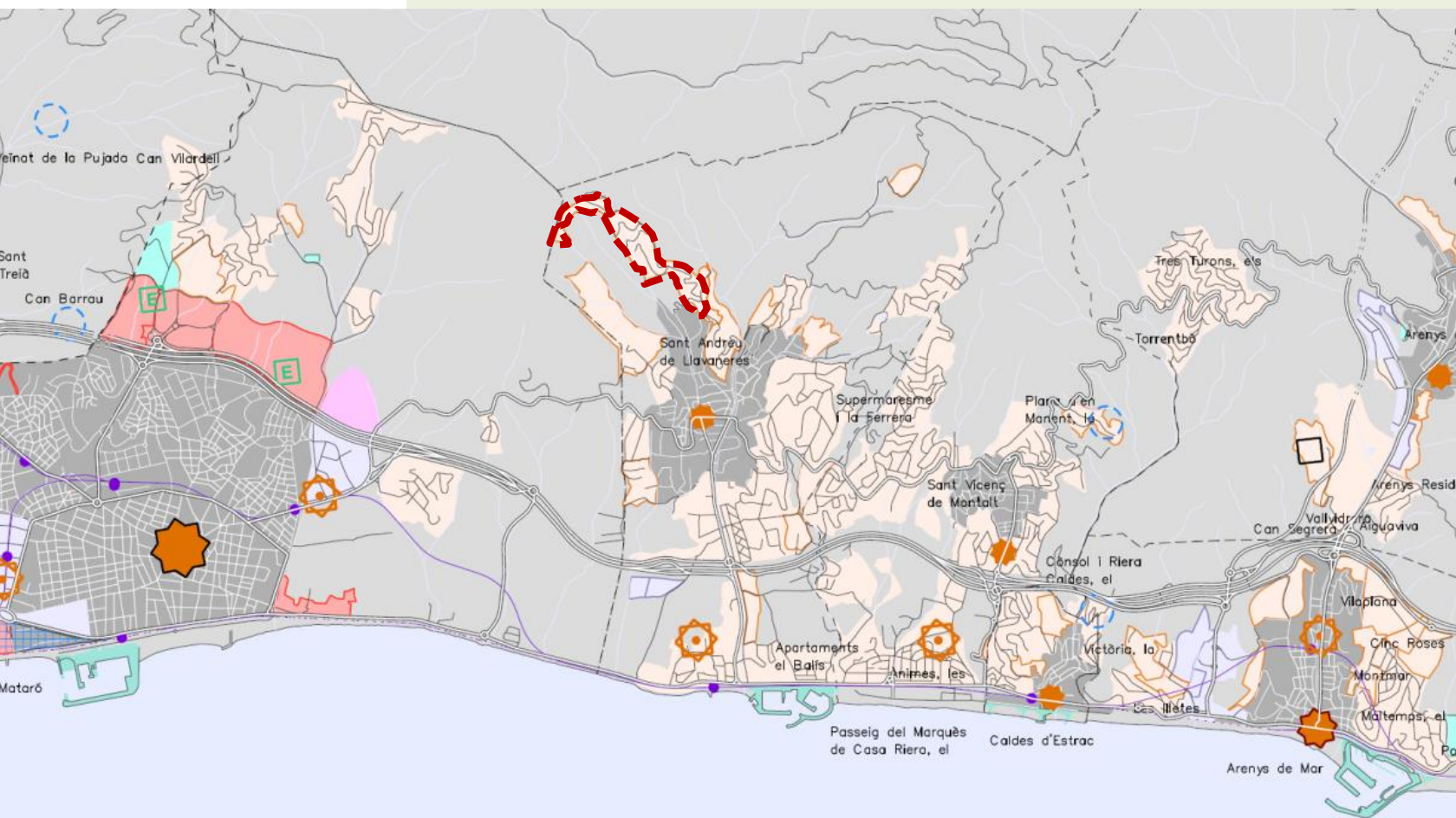


PLANEJAMENT TERRITORIAL

El sector PMU-4 forma part de les àrees especialitzades aïllades de caràcter residencial amb un grau de desenvolupament molt escàs i per tant caldrà tenir en compte les estratègies establertes en el PTMB en el sentit d'entendre que “són *propostes coherents amb els objectius del Pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de **disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades** i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades*”.

El sector de sòl urbà no consolidat trenca a més amb les continuïtats del paisatge de l'entorn i dificulta les connectivitats ecològiques dels espais forestals de valor que es situen a nord i a sud del seu àmbit qualificat.

Per les característiques de l'àmbit cal entendre per tant que una desclassificació parcial del sòl amb la formalització d'una ordenació que proposi integrar la tram existent en el nucli urbà de Sant Andreu de Llavaneres seria una opció adequada per tal d'adaptar-se a les estratègies genèriques de sostenibilitat dels processos urbanístics.



PLANEJAMENT URBANÍSTIC MUNICIPAL

Les condicions i paràmetres urbanístics establerts a la fitxa del PMU-4 del POUM de Sant Andreu de Llavaneres **no resisteixen una adequada implantació en el territori** ja que les edificacions existents **suposen un esgotament “de facto” de l’edificabilitat màxima permesa** i una difícil gestió de desenvolupament futur per la gran quantitat de parcel·les existents i les dificultats morfològiques que condicionen les noves implantacions.

El model proposat **s’allunya del model urbanísticament sostenible** per la seva baixa densitat, la dispersió de les edificacions i l’especialització d’usos amb una petja sobre el territori i un nivell de malbaratament de recursos de sòl inassumible en base als criteris de l’Agenda XXI.

PMU 4

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS	70 v	53 v
-----------------------------------	------	------

sòl d'aprofitament		sòl	sostre potencial			
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel·la mitjana	30.672,90 m²	11,0362%	6.134,58 m²t	0,2000 m²st/m²s	31 v
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel·la gran	85.899,00 m²	30,9066%	8.589,90 m²t	0,1000 m²st/m²s	22 v
		116.571,90 m²	41,94%	14.724,48 m²t		
			reserva HPO gen	0,00%	0,00 m²t	0 v
sistemes		sòl	0,00% 0,00 m²t 0 v			
V	Sistema d'espais lliures.	0,00 m²	0,00%			
Vf	Espais forestals de transició	119.669,45 m²	43,06%			
E	Sistema d'equipaments	0,00 m²	0,00%			
X	Sistema viari	27.793,10 m²	10,00%			
H	Sistema hidrològic	13.896,55 m²	5,00%			
TOTAL SISTEMES		161.359,10 m²	58,06%			
		277.931,00 m²	total sòl àmbit transformació		277.931,00 m²	
			total sòl amb dret a aprofitament		245.408,00 m²	(*)
			edificabilitat bruta		0,0600 m²st/m²s	
			densitat d'habitatges		1,91 htg/ha	
(*) 32.523,00 m² de carrers, vials i torrent de domini públic existent						

AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'avaluació econòmica del desenvolupament del sector PMU-4, atenent a les limitacions dels paràmetres urbanístics, els condicionants d'implantació, les preexistències edificatòries i els importants costos derivats de l'execució de la urbanització en molt baixa densitat, ofereix unes **expectatives econòmiques inassolibles per a qualsevol operació immobiliària de transformació**, obtenint uns resultats de rendiment que situen el valor del sòl en quanties assimilables al valor rústic forestal.

Rendiment de la transformació

Valor urbanístic del polígon urbanitzat	9.922.947,61 €
Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic a l'Ajuntament	-992.294,76 €
Rendiment econòmic del polígon complet	8.930.652,85 €
Despeses d'urbanització i gestió	-7.552.377,20 €
Rendiment econòmic final de la gestió del polígon	1.378.275,64 €
Rendiment per m² de sòl aportat	5,62 €/m²



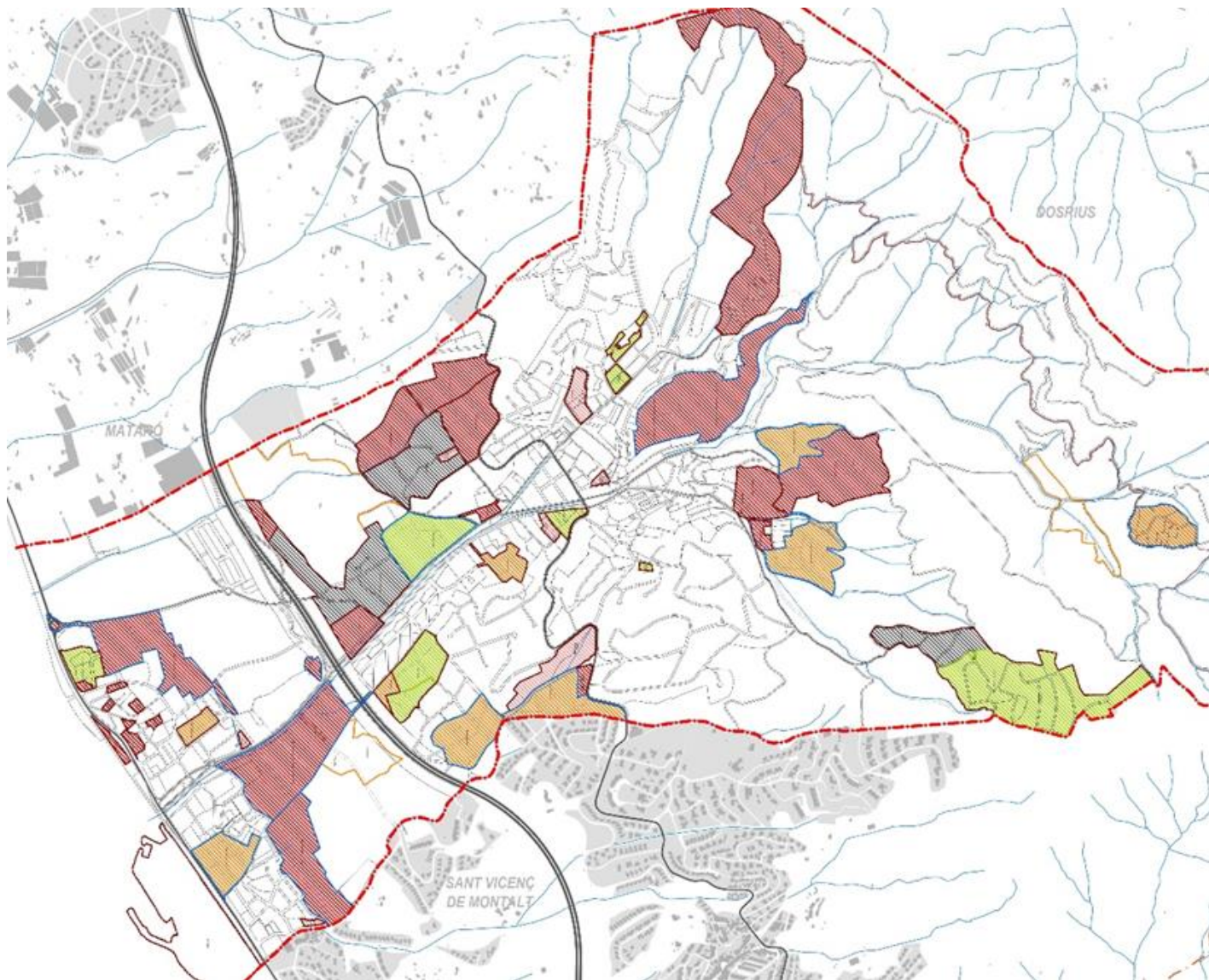
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA [ISE]

Despeses de manteniment de sistemes		superfície	mòdul unitari anual	cost anual
Vf	Espais forestals de transició	119.669,45 m²	0,60 €/m²	71.801,67 €/any
X	Sistema viari	27.793,10 m²	2,80 €/m²	77.820,68 €/any
				149.622,35 €/any
Ingressos per IBI		sostre	mòdul unitari anual	ingres anual
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	6.134,58 m²t	4,02 €/m²st	24.661,01 €/any
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel.la gran	8.589,90 m²t	4,02 €/m²st	34.531,40 €/any
				59.192,41 €/any
Ingressos per IVTM		2 v/htg vehicles	mòdul unitari anual	ingres anual
5b(LC)	Habitatge aïllat en parcel.la mitjana	62 vehicles	180,00 €/v	11.160,00 €/any
5c (LC)	Habitatge aïllat en parcel.la gran	44 vehicles	180,00 €/v	7.920,00 €/any
				19.080,00 €/any
				78.272,41 €/any
				-71.349,94 €/any
Balanc anual			repercussió anual	
Ingressos per IBI			59.192,41 €/any	
Ingressos per IVTM			19.080,00 €/any	
Despeses de manteniment de sistemes			-149.622,35 €/any	
			-71.349,94 €/any	

SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

D’acord amb les estimacions fetes, la transformació urbanística del sector PMU-4 “La Cornisa” establert en el POUM 2012 de Sant Andreu de Llavaneres, pot generar un **dèficit de 71.349’94 €/anuals**, en base únicament al balanç d’ingressos i despeses ordinàries, sense tenir en compte altres despeses inherents corresponents a les parts proporcionals de personal al servei de l’administració i les despeses corrents de béns i serveis ocasionades per l’augment de la població.

La capacitat de finançament municipal es veu incrementada arran del desenvolupament amb un import que **no compensa la despesa anual de manteniment dels sistemes**.



EL PMU-4 EN RELACIÓ AL CONJUNT DEL POUM

D'acord amb l'anàlisi efectuada del potencial de creixement del POUM 2012, el municipi de Sant Andreu podria assolir un total de 7.622 habitatges que suposaria un increment del 39% de nous habitatges (**2.137 nous habitatges**) respecte els actuals (5.485 habitatges actuals). Les projeccions demogràfiques i les necessitats d'habitatge de la població estan molt per sota d'aquesta xifra per la qual cosa les petites disminucions en el potencial d'habitatges originades per una hipotètica desclassificació parcial del sector del PMU-4 (es passaria de 70 a 22) **no incidiria negativament de cap de les maneres en les perspectives socio-econòmiques del municipi.**

També cal tenir en compte que el desenvolupament del PMU-4 **no comporta la reserva de cap tipus d'habitatge protegit**, per la qual cosa tampoc es veuria disminuïda la capacitat del POUM de generar habitatge assequible per al municipi.

Per altra banda cal considerar que una eventual desclassificació de sòl i per tant, com a conseqüència, una potencial **pèrdua de sòl qualificat com a sistema de verd** no ha d'alterar la qualitat de l'estructura del verd urbà del municipi. Es tracta en tot cas de sòls de transició forestal (**clau Vf**) molt allunyats del nucli de població i que no perdrien la seva virtualitat ja que s'integrarien en sòls forestals del SNU amb les conseqüents proteccions dels seus valors ambientals i de gaudi per a la ciutadania.

OBJECTIUS PRINCIPALS

Objectius generals

L'objectiu general de la present modificació és l'adequació de la regulació urbanística del sector de La Cornisa (PMU-4) a les noves exigències de desenvolupament sostenible establertes en el marc de la nova Agenda urbana i la millora de la planificació i gestió urbanística que doni viabilitat a la consolidació dels espais potencialment integrables en les trames urbanes del municipi d'acord amb les estratègies de les àrees especialitzades residencials fixades en el PTMB que n'impedeixen la dispersió i l'aïllament.

Objectius específics

Els objectius específics de la present modificació de POUM es poden concretar en els següents punts:

- Establir una ordenació urbanística sobre els espais edificats situats principalment en la part est del sector que en permeti la seva consolidació amb un nivell d'urbanització i serveis adequats a l'entorn on s'insereix.
- Impedir la dispersió dels espais edificats i el seu aïllament, tot establint una clara continuïtat amb la trama urbana consolidada del municipi.
- Permetre un mínim de noves implantacions d'acord amb els paràmetres vigents però restringits als espais adequats d'acord amb la morfologia del terreny i la seva integració en el medi natural i el paisatge.
- Delimitar un àmbit de gestió que possibiliti l'ordenació urbanística i que en garanteixi tant la viabilitat econòmica de la transformació com la sostenibilitat econòmica futura de l'impacte en les finances públiques.
- Retornar en la mesura del possible els àmbits de valor natural i paisatgístic al règim del sòl no urbanitzable (SNU) per tal de possibilitar la connectivitat ecològica i funcional, la regeneració dels espais forestals i l'accés als espais d'interès natural (Parc del Montnegre i el Corredor).

Per tots els criteris s'arriba a la conclusió que la millor solució s'articula a través d'una conjunció de les alternatives 1 i 2 establertes en l'Avanç.

És a dir, per una banda es considera coherent i imprescindible la **classificació com a SNU de bona part de l'àmbit del PMU4 en la seva banda oest** (vinculat a l'àrea forestal de la Serralada de Llavaneres) i la regularització, ordenació, gestió i urbanització dels espais situats a la banda est (vinculats i lligats directament a la trama urbana consolidada de Sant Andreu de Llavaneres a través de l'avinguda de la Cornisa i el Camí de l'Església Antiga; Cementiri), amb la classificació de SUnc.

Per altra banda **s'ordena directament el sòl tant en SNU com en SUnc de tal manera que s'elimina la necessitat de redactar un planejament derivat posterior** i es limita el sostre edificable estrictament a la regularització del sostre de les edificacions existents en el SUnc (**17 habitatges**) i a la possibilitat de construir-ne de nous (**5 habitatges**) exclusivament en aquelles parcel·les amb condicions morfològiques òptimes (amb pendents inferiors al 20%) que permeten assolir una viabilitat econòmica adequada a la gestió del polígon d'actuació de nova delimitació.

Es redueix el **sostre en sòl urbà a un total de 12.141'02 m²** que representa una edificabilitat de **0'051 m²st/m²s** respecte el sòl computable de l'àmbit de la MpPOUM (235.962'24 m²s) i que resulta fins i tot **inferior al 0'06 m²st/m²s establert en el planejament vigent** com a desenvolupament del PMU4. Les zones edificables es regulen a través d'una subclau de nova creació dins la categoria d'habitatge en parcel·la gran (**clau 5c**) del POUM (article 163). La regulació específica per a l'àrea de La Cornisa s'estableix doncs amb la **subclau 5c7** amb dues variants per si es tracta d'edificacions existents (**subclau 5c7a**) o de solars per a noves edificacions (**subclau 5c7b**).

Els altres **5 habitatges existents en l'àrea oest** de l'àmbit de la MpPOUM que sumen un total de 4.444'00 m²st (segons cadastre), **es situen en el règim urbanístic del SNU** amb la qualificació pròpia de l'entorn (**clau 11**; Serralada de Llavaneres) amb el component de qualificació “eo” [espais oberts en la massa forestal]. Aquestes edificacions, atenent a la nova redacció de la Disposició addicional vint-i-cinquena del TRLUC, establerta en el DL 2/2025 de mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, s'hauran de regularitzar a través de Plans especials urbanístics.

PROPOSTA MpPOUM

	% de sòl	superfície de sòl	% de sòl	sostre potencial	index edificabilitat	densitat
SÒL URBÀ [SUnc]	38,42%	106.772,97 m²s	100,00%	12.141,02 m²st	0,1368 m²st/m²s	22htg
Zones						2,06 htg/ha
5c7a LC. Habitatge aïllat existent en parcel.la gran		56.063,32 m²s	52,51%	10.194,00 m²st	0,1818 m²st/m²s	17htg
5c7b LC. Habitatge aïllat en parcel.la gran		9.735,08 m²s	9,12%	1.947,02 m²st	0,2000 m²st/m²s	5htg
Sistemes						
Vf Espais forestals de transició		22.216,00 m²s	20,81%	182,98 m²s/100m²st		
S Sistema serveis tècnics		729,30 m²s	0,68%			
X Sistema viari		14.458,40 m²s	13,54%			
H Sistema hidrològic		3.570,87 m²s	3,34%			
SÒL NO URBANITZABLE	61,58%	171.158,03 m²s		4.444,00 m²st		5htg
Zones						0,29 htg/ha
11 Serralada de Lllavaneres		147.218,54 m²s		4.444,00 m²st		5htg
Sistemes						
Xr Sistema viari. Camins rurals		13.483,99 m²s				
H Sistema hidrològic		10.455,50 m²s				
TOTAL ÀMBIT MpPOUM		277.931,00 m²s		16.585,02 m²st	0,070 m²st/m²s	27htg
						0,97 htg/ha
superfície total del sector en SUnc		106.772,97 m²s				
sòl computable en SUnc		88.743,70 m²s				
sostre existent en SUnc		10.194,00 m²st				
sostre potencial en SUnc		12.141,02 m²st				
edificabilitat bruta en SUnc		0,137 m²st/m²s				
sòl computable en SNU		147.218,54 m²s				
sòl computable en àmbit MpPOUM		235.962,24 m²s				
edificabilitat del SUnc respecte àmbit MpPOUM		0,051 m²st/m²s				

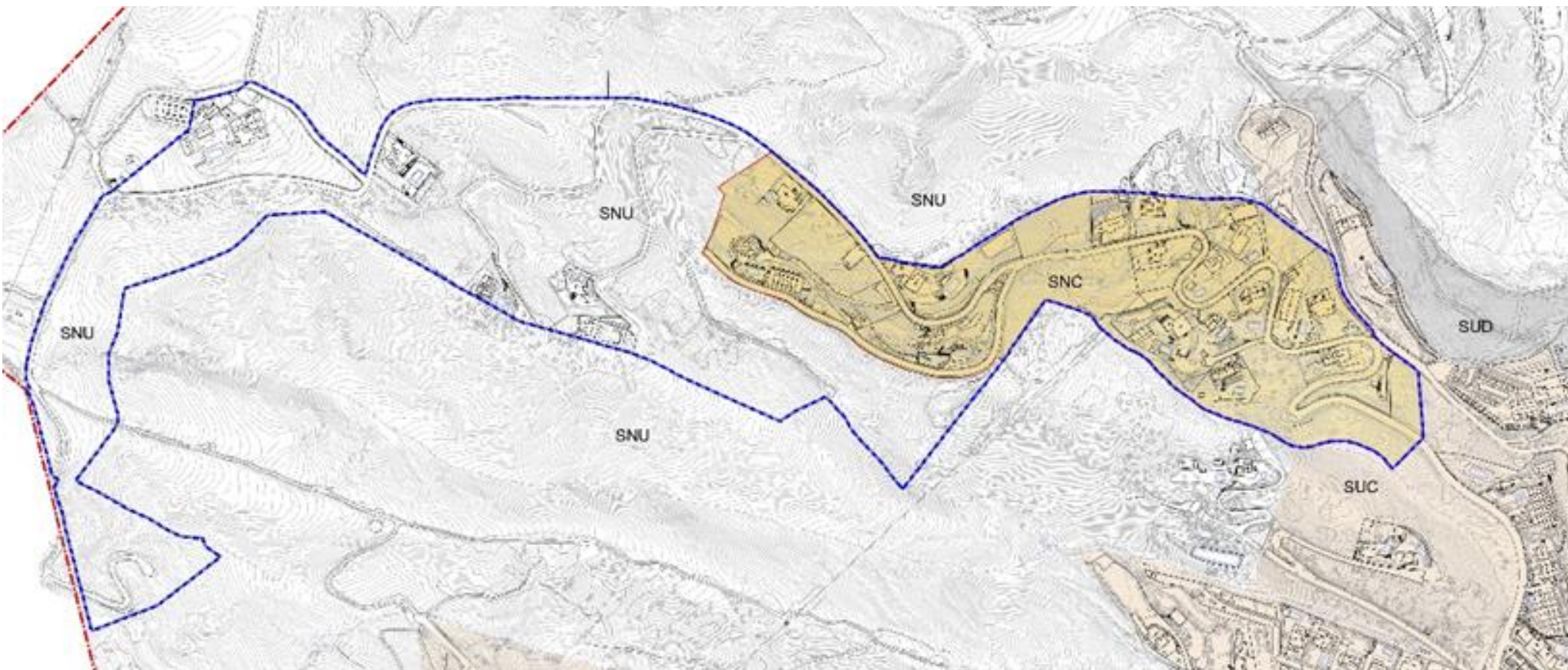
La proposta **classifica un 61'58%** de l'àmbit de la MpPOUM com a **sòl no urbanitzable (SNU)** i un **38'42%** com a **sòl urbà no consolidat (SUnc)** amb la delimitació d'un polígon d'actuació amb l'ordenació urbanística detallada (vegis figura 18.1). Desapareix per tant la figura del planejament derivat del PMU4 que s'estableix en el planejament vigent per a tot l'àmbit de la MpPOUM.

Aquesta desclassificació del 61'58% del sòl que passa a formar part del SNU es justifica, en el marc dels objectius generals i específics de la present modificació, per les noves exigències de desenvolupament sostenible, per consideracions favorables del document inicial estratègic ambiental (DIE), per les directrius del document d'abast de la OTAA, i per les valoracions territorials i urbanístiques positives de l'informe de la CTUAM.

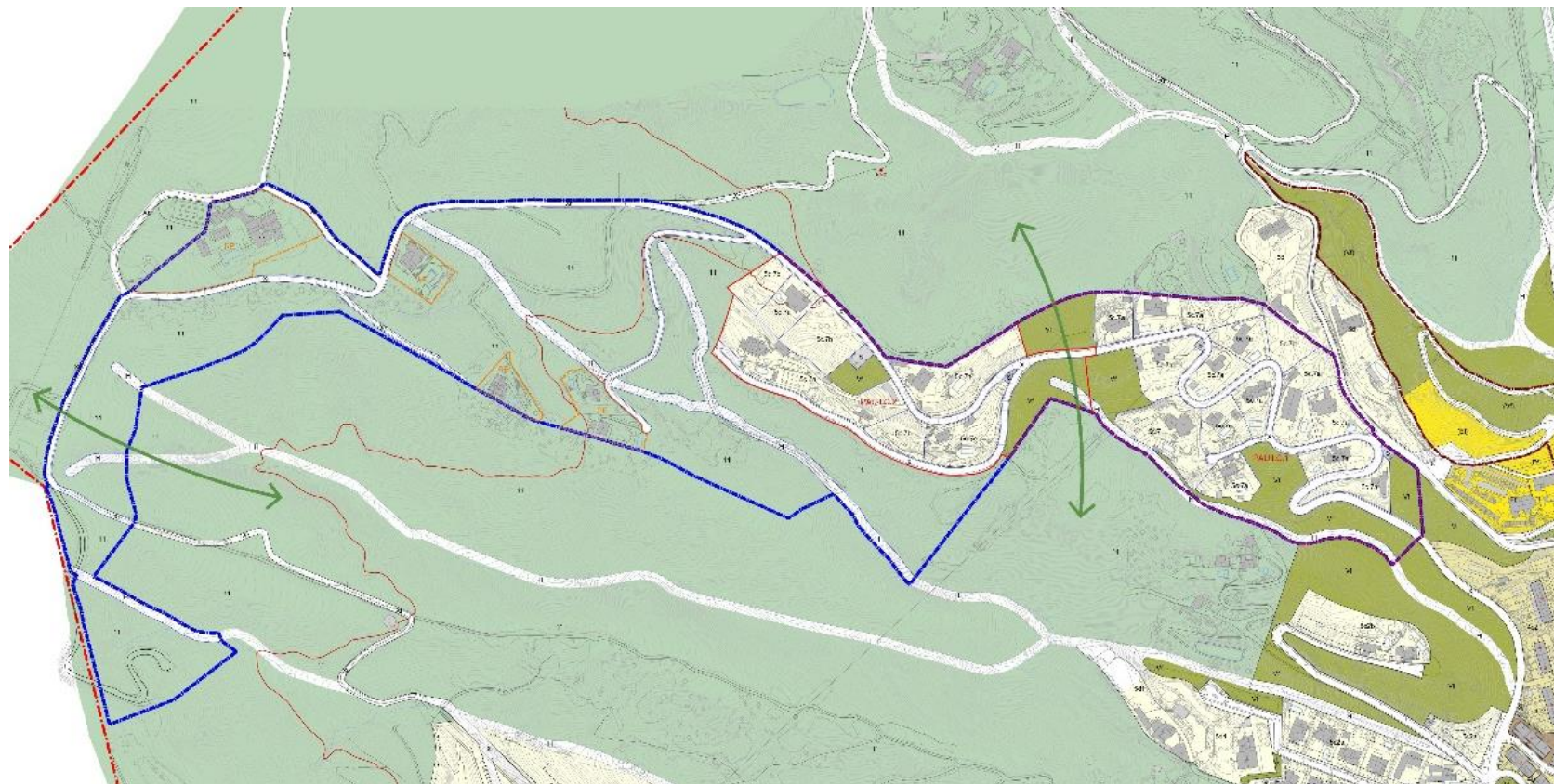
El tractament de la resta del sòl objecte de la present MpPOUM com a sòl urbà no consolidat (SUnc) amb ordenació detallada es justifica, també en el marc dels objectius generals i específics de la present modificació, per la millora de la planificació que dona viabilitat a la gestió urbanística del polígon d'actuació sobre els espais integrables en les trames urbanes del municipi.

Aquesta proposta s'emmarca i compleix amb les estratègies de les àrees especialitzades residencials fixades en el PTMB que n'impedeixen la dispersió i l'aïllament. Recordem que el Pla territorial determina (article 3.3 de les NOT):

“(...) Són, per tant, propostes coherents amb els objectius del Pla territorial aquelles que les revisions dels POUM facin en el sentit de disminuir el sòl qualificat per al desenvolupament d'àrees especialitzades aïllades i aquelles altres encaminades a aconseguir una major integració de les àrees especialitzades que són contigües als nuclis i àrees urbanes i àrees especialitzades”.



L'àrea que es desclassifica i que passa a formar part del SNU de Sant Andreu de Llavaneres **s'ordena urbanísticament a través majoritàriament de la clau 11** [Serralada de Llavaneres] com a categoria comú i extensiva en aquest tipus de sòl que li dona continuïtat nord-sud a la gran àrea boscada de transició vers el Parc de la Serralada de Marina [Pla Especial de la Serralada del Montnegre i el Corredor] al nord. Aquesta nova qualificació que es proposa allunya aquest espai territorial del potencial desenvolupament urbà de Llavaneres propiciat pel PMU-4 malgrat les seves limitacions d'ordenació en base als pendents i a la manca d'edificabilitat sobrant per al seu creixement i expansió.



D'acord amb les determinacions del POUM de Llavaneres (apartat 5 de l'article 172; Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable) s'estableixen un seguit de “**components de qualificació**” que “suposen condicionaments i regulacions específiques a la regulació general establerta en la qualificació del sòl no urbanitzable. Els components de qualificació es corresponen amb la cobertura vegetal del sòl i s'entenen com una regulació dinàmica del sòl no urbanitzable, precisament pel seu caràcter variable i evolutiu al llarg del temps”.



En l'àmbit desclassificat que la MpPOUM situa en SNU hi apareixen un total de cinc edificacions destinades a habitatge que formen part del procés inicial d'urbanització dels anys 70 però que no es creu oportú regularitzar-les amb la seva incorporació al sòl urbà no consolidat per les raons expressades en els apartats anteriors de manca de viabilitat i sostenibilitat econòmica així com per la problemàtica d'interferir en la continuïtat ambiental i paisatgística de l'àrea muntanyosa i boscosa de la serralada de Llavaneres.

Es tracta doncs de **cinc edificacions disperses** que, segons cadastre, tenen un total de 4.444 m² de sostre construït i ocupen una superfície de 27.062 m² de la **zona de clau 11 [Serralada de Llavaneres]**. Una sola d'aquestes parcel·les (la més oriental) ocupa 18.521 m² de superfície amb un sostre construït de 2.232 m²st, per tant la seva petja en el territori és considerable malgrat que tant l'edificació com els seus entorns enjardinats estan en molt bon estat i disposa de tots els serveis excepte el clavegueram i la urbanització viària.



En l'àmbit de la present MpPOUM s'ha limitat l'adscripció de terrenys al sòl urbà no consolidat al conjunt de parcel·les amb habitatges unifamiliars aïllats situades a l'est i vinculades a la trama urbana de Sant Andreu de Llavaneres a través de l'avinguda de la Cornisa i el camí de l'Església Antiga. Es tracta de l'entramat on s'hi situa el gruix dels habitatges existents fins aproximadament la corba de nivell de la cota 300 que s'assenyalava en el PMU-4 com a límit per a les edificacions regularitzables.

La proposta de la MpPOUM completa les subclaus de l'article 163 del POUM amb les corresponents a l'àmbit de La Cornisa (**subclau 5c7**) i qualifica les parcel·les ja edificades amb una subclau urbanística pròpia (**subclau 5c7a**) en les que se li reconeix el sostre sobre rasant existent en el moment d'aprovació de la MpPOUM d'acord amb les dades cadastrals actuals atenent al fet que es tracta d'edificacions que es varen construir a l'empara de la reglamentació i ordenació urbanística precedent anteriors a l'any 1981. En aquesta subclau 5c7a s'impedeix qualsevol tipus de nova ampliació del sostre existent.

El sostre total reconegut és de **10.194'00 m²st** corresponent a **17 habitatges** del total de 22 que es situen dins l'àmbit de la MpPOUM. Les parcel·les que contenen aquests habitatges ocupen una superfície total de **56.063'32 m²s** per la qual cosa l'índex d'edificabilitat neta resultant és de **0'1818 m²st/m²s** i la densitat resultant de 2'06 htg/ha, inferior a la densitat del planejament vigent de 2'52 htg/ha.



			planejament vigent [PMU 4]		proposta MpPOUM La Cornisa				balanç	
			% de sòl	superfície de sòl	% de sòl	% de sòl	superfície de sòl	% de sòl	% de sòl	
SÒL URBÀ [SUnc]			100,00%	277.931,00 m²s		38,42%	106.772,97 m²s		100,00%	-171.158,03 m²s
Zones										
5b/5c	Zona d'habitatge aïllat en parcel·la mitjana / gran			125.068,95 m²s	45,00%		0,00 m²s	0,00%	0,00%	-125.068,95 m²s
5c7a/b	LC. Habitatge aïllat existent en parcel·la gran			0,00 m²s	0,00%		65.798,40 m²s	23,67%	52,51%	65.798,40 m²s
Sistemes										
Vf	Espais forestals de transició			111.172,40 m²s	40,00%		22.216,00 m²s	7,99%	20,81%	-88.956,40 m²s
E	Sistema d'equipaments			0,00 m²s	0,00%		0,00 m²s	0,00%	0,00%	0,00 m²s
S	Sistema serveis tècnics			0,00 m²s	0,00%		729,30 m²s	0,26%	0,68%	729,30 m²s
X	Sistema viari			27.793,10 m²s	10,00%		14.458,40 m²s	5,20%	13,54%	-13.334,70 m²s
H	Sistema hidrològic			13.896,55 m²s	5,00%		3.570,87 m²s	1,28%	3,34%	-10.325,68 m²s
SÒL NO URBANITZABLE			0,00%	0,00 m²s		61,58%	171.158,03 m²s			171.158,03 m²s
Zones										
11	Serralada de Llanerres			0,00 m²s			147.218,54 m²s	52,97%		147.218,54 m²s
Sistemes										
Xr	Sistema viari. Camins rurals			0,00 m²s			13.483,99 m²s	4,85%		13.483,99 m²s
H	Sistema hidrològic			0,00 m²s			10.455,50 m²s	3,76%		10.455,50 m²s
TOTAL ÀMBIT MpPOUM				277.931,00 m²s	100,00%		277.931,00 m²s	100,00%		0,00 m²s
superfície total del sector en SUnc				277.931,00 m²s			106.772,97 m²s			
sòl computable en SUnc				245.408,00 m²s			88.743,70 m²s			
sostre existent en SUnc				14.638,00 m²st			10.194,00 m²st			
sostre potencial en SUnc				14.724,48 m²st			12.141,02 m²st			
edificabilitat bruta en SUnc				0,0600 m²st/m²s			0,1368 m²st/m²s			
edificabilitat del SUnc respecte àmbit MpPOUM				0,0600 m²st/m²s			0,0515 m²st/m²s			
nombre d'habitatges en SUnc				70htg			27htg			

Es delimita un polígon d'actuació urbanística (**PAU LC**) que es correspon amb la **totalitat del SUnc** de la present MpPOUM i en el que s'hi situa la part més important de **sostre existent** (10.194'00 m²st; un **83'96%**) i una petita part del sostre de **nova creació** (1.947'02 m²st; un **16'04%**).

Donat que es tracta d'una àrea on la urbanització de la vialitat ha assolit un grau d'execució prou elevat, malgrat de la manca de clavegueram i els dèficits detectats, les seves despeses d'actualització i modernització han de ser de caràcter moderat.

Atenent a que, pel grau de consolidació de l'àmbit, la gestió es convertirà en una reparcel·lació de caràcter econòmic en la que els propietaris tindran una adjudicació que es correspondrà amb la parcel·la aportada, es proposa que la proporció de cessió de sistemes (especialment la clau Vf) sigui de caràcter moderat i que no ocasioni una compensació econòmica als propietaris afectats de difícil assumptió pels que serien adjudicataris de finques amb aprofitament.

Es proposa que el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació en la **modalitat de compensació bàsica**, però donat que es tracta d'un àmbit molt consolidat i en el que es preveu un interès relatiu de la propietat a impulsar la gestió urbanística s'indica que l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres podrà modificar la modalitat a la iniciativa pública, per cooperació, si transcorregut un any des de l'aprovació definitiva i publicació de la MpPOUM, els propietaris del polígon d'actuació no han presentat a tràmit els instruments de gestió corresponents (projecte d'urbanització i projecte de reparcel·lació).

PAU LC

RESUM DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS 22 v

sòl d'aprofitament	sòl	sostre potencial		
5c7a LC. Habitatge aïllat existent en parcel·la gran	56.063,32 m²	52,51%	10.194,00 m²t	0,1818 m²st/m²s 17 v
5c7b LC. Habitatge aïllat en parcel·la gran	9.735,08 m²	9,12%	1.947,02 m²t	0,2000 m²st/m²s 5 v
	65.798,40 m²	61,62%	12.141,02 m²t	2,06 htg/ha

sistemes	sòl	
Vf Espais forestals de transició	22.216,00 m²	20,81%
S Sistema serveis tècnics	729,30 m²	0,68%
X Sistema viari	14.458,40 m²	13,54%
H Sistema hidrològic	3.570,87 m²	3,34%
TOTAL SISTEMES	40.974,57 m²	38,38%
	106.772,97 m²	
total sòl àmbit transformació		106.772,97 m²
total sòl amb dret a aprofitament		88.743,70 m² (*)
edificabilitat bruta		0,137 m²st/m²s
densitat d'habitatges		2,06 htg/ha
(*) 18.029,27 m² de carrers, vials i torrent de domini públic existent		